

PRESENTATION 1

『アメリカにおけるエリアマネジメントの30年～BIDの成長と進化～』

International Downtown Association CAE, President & CEO David T. Downey 氏

皆様こんにちは。今日このようにしてこの場にお呼びいただいたことを大変名誉に感じています。私が代表を務めますIDAと申しますのは、北米において今日皆様がなさっているようなエリマネの仕事をしている人たちのネットワークを手助けする団体です。こちら日本でも、皆様がいろいろなところでエリマネの努力をしておられると承っておりますけれども、北米ではどのようなことをして来たかということをお今日はいくつか例を挙げてお話ししたいと思います。

北米において都市の再生というものが大変盛んになってまいりました。そして都市というものは大変人気を博しており、都市にあるということが大変大きなトレンドになっております。皆がこの成功にあやかりたいと思っているようです。しかし、IDAにおきましては皆様方のようなエリマネのプロの方々も北米でも30年以上にわたって都市再生に携わって来られたということにこの成功は負っているということをお認識しております。

この写真は、私が住んでおりますバージニア州北部の小さな街です。これが一番の繁華街です。そして、こちらが仕事をしているワシントンです。私はビルとビルの間には人々が集まって、そこに一つの共同体が生まれるといった場所が大好きです。そういうふう集まって都市生活を楽し、必要とあらば平和裏に何かに対する反対活動を行うといった場所です。

私が育ったのはミシガン州デトロイトの郊外でした。私の両親は、かつてはこのダウンタウンで働いて、路面電車に乗ってお昼ご飯に行き、仕事が終わった後にはそこにある劇場で友達と夕べを過ごしたという話を懐かしんでよくしてくれたものでした。とても素敵なのに聞こえました。しかしながら、私が成長した頃にはかつてたくさんの店舗が入っていたハドソンビルというよく知られたビルが何十年も誰も借り手がいないまま、最終的に取り壊されたということがありました。かつてのお屋敷街が、住み手を失い取り壊されてしまった例もたくさんあります。

かつては200万人以上の人口を誇っていた車の街が、現在は約70万人の街になってしまったわけです。しかしながら、この街も回復途上にあります。

エリマネの専門家たちの努力によって、このような市民のための場作りが盛んになって、民間企業もまちに投資をするようになりました。そして街の中心街に人々が戻るようになったのです。しかしながら、デトロイトの将来は大変有望であると考えています。この街は1909年に最初に舗装された街なのですけれども、ウッドワードアベニューという繁華街に路面電車が作られることになりました。

そしてかつてはこういったいろいろな計画を立てながら実際にそれが実現されるとはわからないと危ぶまれることが多かったのですが、路面電車を通すという計画はすでに今年5月に実現しています。

1970年代のニューヨークのタイムズスクエアは犯罪と売春の街であったということを思い出してみてください。その場所が現在ニューヨークでも最も賑やかで繁栄した場所として大成功していることは世界中で知られている通りです。

こちらはメリーランド州のボルティモアの写真です。朝6時の写真でして、写真の上の方をご覧くださいと街の中心部に向かって車を走らせているライトを見ていただけるかと思えます。しかしながらそれよりももっと興味深いと思われたいのは、写真の下の方をご覧くださいと、街の中心部から郊外に向かって車を走らせるライトが多いということです。つまり、仕事は郊外に持ちながらも住む場所はダウンタウンにしているという人が多いということです。

それで私たちが皆様と同様、こういうことについて調査を始めました。そこで発見したことは、雇用機会の30%というのは、上位から150の大きな街に集中しているということでした。そして2000年から2010年の間の人口増加を見ていきますと、上位10のダウンタウンの全国平均の2倍であるということが分かりました。そして、より健康的で暮らしやすい場を望む住民が多くを求めるようになってきているのです。その結果、企業も中心街にオフィスを構えるようになりました。

IDAはこういったことについていろいろな調査を行っております。まだ完成していませんが、その一部を今日お見せしております。

つまり、その都市全体と比べて、その中心街がどれだけの貢献をしているかということと比較対象としているわけです。こういった形で私たちは中心のビジネス街がどういった役割を担っているかということ进行调查しています。

そこにおきまして、そうした地域が及ぼす経済的な影響、すべての人を受け入れるといった抱合的なあり方、活気、アイデンティティ、回復力などについて調べております。この例をご覧くださいますと、テキサス州のサンアントニオの例でございますけれども、サンアントニオにおいてダウンタウンというのは、市全体のわずか3%という面積でございます。しかしながら、面積にしますとそれだけ小さなところなのに、市全体と比べますと住宅のユニット数、仕事数、小売業における売上げ、小売店の数、ホテルの客室などで比較しますと、市全体をはるかに上回っているわけです。どれだけ上回っているかと申しますと、市全体の15倍から18倍の売上げや税収入がありますわけで、市全体を支えているわけです。また、活力についてはその測定方法といたしまして、そのエリアに文化・ビジネス、市民のための場がどれほど集中しているかということを見ております。

サンアントニオのダウンタウンにおきましては、小売店で落とされる金額、ビジネスの集中度、働く人々の報酬などにおいて、市の平均をはるかに上回っておきます。

次に、抱合、つまり誰でも受け入れるということについてお話しいたします。都市の中心

部は、その地域全体から人々が様々なサービス、文化活動、レクリエーション、娯楽、そして市民としての活動を求めて集まってくる場所でございます。つまり大変多様なユーザーがそこに集まるために、自然ともっと多くの人を受け入れる開かれた場所になっていくわけです。

その結果、サンアントニオの中心街におきましては、ミレニアム世代がたくさん住む住宅が増え、より教育水準が高い人々、外国生まれの人がたくさん住むという結果になっております。

次に都市の回復力は何かということをお申しますと、その都市を不測の事態が襲った時にショックやストレスから立ち直る力でございます。そういった回復力の一つの柱としまして、人々がどういった移動手段を使うかということが挙げられます。徒歩、自転車、公共の乗り物で日々の移動のニーズをまかなうことができるという要素が示されています。

そして、上記のような移動方法を使う場合、その共同体の健康度、環境保護、経済上でも大変大きなメリットがあるということが調査でも明らかになっています。最後にその場所のアイデンティティという点からダウンタウンの価値を見て見ましょう。その場所の文化や文化遺産が集中しており、その街の絵葉書に載せられるような場所がたくさん集中しているのがダウンタウンであることが多いです。サンアントニオ一つを見ましても、ダウンタウン地域に年間 300 以上の様々な文化活動(お祭りその他)が設けられており、人々が多様なイベントに参加することができるようになっています。

ジェイン・ジェイコブズはアメリカにおける都市計画のリーダーでございます。彼女は次のように述べています。「都市というのは大変多くの様々な考え方をする人たちや様々な組織によって作られるものである。」このような多様な参加者がきちんと活動できるように、その都市は計画されなければならないと感じました。これこそがエリマネの真髄だと思えます。このような形で私たちは日々刷新しようと努力しているわけです。

この BID というものは 1970 年にトロント郊外にありますウエストビレッジで始まったものであります。その頃郊外にショッピングモールがたくさん建ち並ぶようになっていまして、トロントの地下鉄も通り過ぎて駅がない状態でございます。アレックスリング氏と他の仲間の商店街の人々がなんとかできないかと考えたわけです。そして、商店街の店主たちが自主的に負担金を払うことで世界最初の BID が始まったわけです。

現在、北米におきまして 2,500 以上もの BID があります。これは民と官との共同作業でございます。全部が BID という形式を取っているわけではありません。40 以上のいろいろな名前が付いているのですけれども、共通していますのが、全てが官民の共同プロジェクトであるということです。大変この頃多くなっています様式が、持ち株会社の傘下にいくつもの会社が入るという形式であります。

IDA におきましては、このようなエリマネがどういう段階を経て発展していくのかをマズローの段階説を用いて説明しています。

まずその地域を開発し管理していくためには、そこを綺麗にして安全な場所にする必要

があります。そして、それができた時点で色々な組織が一緒になって、お客さん呼び込むべく色々なイベントを打ち、その地域をマーケティングしていくために、なんらかのブランドを作ることが始まります。そして、公共の場所において緑化の努力をし、ベンチや椅子を増やし、あるいは芸術作品を設置するという形で美化が行われます。

その次に行われますのが経済開発、つまり色々なビジネスを呼び込んでそこで営業を続けてもらう、また公園やその他公共のためのいろいろなアメニティを作り、空き地はなんらかの形で再開発されるように努力するということが挙げられます。その間、ずっと政府あるいは行政と色々やりとりをして、色々な提案をしてコンセンサスを取りつけていくわけです。

北米におきましては20の一番大きな都市で民間の会社が年間5億ドル以上も公共のスペースに投資をしております。そして、北米の2,500のエリアにおきまして、10万人以上の従業員を雇用し、30億ドルの報酬を支払うことで都市の改善を図っています。

つまりエリマネは、世界中で広がっていることです。

このエリマネというものは、皆さんのようなプロの方が毎朝起きて、さて、この地域をどのように改善しようかと考える人々によってなされている仕事でございます。それぞれ様々な専門分野から来た人たちです。私が彼らを見てとても嬉しくなることは、彼らはとても仕事を楽しんで常にニコニコしながらし仕事をしている人々が多いということです。

IDAにおきましては、仕事の内容を7つのカテゴリに分けています。それぞれのカテゴリの仕事をきちんとするためには、どのようなスキルが必要かということ細かく書き出した表を作りました。こういったことをマスターすれば、エリマネの仕事がより効果的にできるということです。

それでは、北米におけるエリマネについて少しお話して来ましたが、例えば具体的にどのようなBIDの例があるのかという話をしたいと思います。そしてまた、どのようなプロの人たちがこのような動きを率いているのかという話をしたいと思います。

サンタモニカのダウンタウンを開発している企業のCEOであるKathleen Rawsonさんでございます。LAと違いまして、サンタモニカでは大きなビルボードを使つての宣伝は禁止されています。しかしながら、Kathleenが行ったことは、駐車場の何もない真っ白な壁をビルボードとして使つてもらふことでした。もちろん道路を走っている人からは見えませんが、駐車場を使う人は常に目にするわけです。そして、Kathleenはビルボードを行う会社、アウトフロントメディアと交渉をいたしましてアウトフロントメディアがビジネスを行う代わりに、そこから入ってくる収入をサンタモニカ市とショッピングセンター、そしてエリマネの会社と分け合うという協定を取り付けました。つまり共に働く協働のビジネスモデルというものを彼女は構築したわけです。

このAlexandria Sicaさんは、NYのDUMBO BIDのCEOです。Test Kitchenというものを作りました。例えば、地元の技術会社を紹介するために太陽光を使つて携帯に充電する場所を作つたということが一つの功績ですが、これは今ではNY市全体に広まっています。

これはバイオライトという、木を燃やすストーブからエネルギーを取り出すという方法で、そのエネルギーによってその地域の電灯をつけるわけです。ここに写っていますのはインディアナポリスの市長と一緒に写っている Tamara さんです。そして、街の色々な文化的なスポットのトレイルのようなものを作ろうというビジョンもあります。そういったところを自転車で、あるいは他の持続可能な方法で移動することができるようなことを考えています。また、安全性を確保し芸術作品をどんどん利用しています。そして、皆が楽しむことができるスペースを作っているのです。

また、大変ユニークな例を紹介したいと思うのですが、フィラデルフィアの University City District の Matt Berghaiser さんが行ったことを紹介したいと思います。失業中のその地域の住民が、そこにある企業でトレーニングを受けられる仕組みを作ったのです。ウエストフィラデルフィア・スキルズイニシアチブと呼ばれるこのプログラムによって、企業側も求めていたサービスを提供する人材を確保することができましたし、住民も仕事を得ることによって生活が向上したわけです。

最後の例がミシガン州の Grand Rapids の Kris Larson さんの取り組みです。このアートプライズプログラムを通して、つまり芸術作品に賞を出すという取り組みを通して共同体の構築と芸術を繋いだ人です。このコンペの賞は誰に授けるべきかということを一般市民に携帯電話から投票してもらおうという仕組みを考えついたのです。Kris は現在ダウンタウンの計画に携わっています。ダウンタウンと Grand Rapids 川のあたりの都市計画です。彼はこの川辺の開発、そして公園の創出に尽力しています。今まであまり使われていなかった地域を、そのコミュニティに価値ある資産として作り直しています。例えば堤防をこのような形で作り直しました。つまり開放的なスペースにし、様々なプログラムがそこでなされるように作り変えたのでした。彼が率いている BID では、年間を通して常に何かイベントがあるように計画されており、様々なプログラムがなされます。ということで、その市民はもっと何かできるのではないかと考えるようになっていきます。そして彼らのコミュニティをより完璧なものにしようと考えております。

かつてそのダウンタウンには住宅があまりありませんでした。Kris は人種間の不均衡を何とかせねばならないと考えました。Grand Rapids においては、人種間のギャップがなければその経済は 30 億ドルも豊かであったと学んだからです。真のダウンタウン地区を創生するには、どのような計画が必要かということを考えました。まず富裕層から低所得者層までありとあらゆる価格の住宅が必要と考えました。そして雇用機会を増やし、新しいテクノロジーや新しい考え方の起業家たちを引きつけて、同時に若者たちにトレーニングを施す必要があると考えました。これを実行する上で大きな有力なパートナーとなってくれたのが公立学校制度でした。Innovation Central High School という場所を作ることによって、特別なプログラムが生み出されたのでした。

都市というものは、これからも進化を続けます。色々な意味での境界性はぼやけていくでしょう。なぜなら私たちの物語はまだ終わっておらず、この旅はまだ続くものであると考え

られるからです。

しかしながらこの過程において、このぼんやりとした線の向こう側にいる人々を見失うことがないように心して進みましょう。障壁を破ることで新しい機会を手に入れ、都市をより豊かな素晴らしい場所にする隙間やスペースを見つけましょう。今日はありがとうございました。