

関西社会経済研究所資料

09-02

リ・アクティブ 関西ビジョン
—DISTRICT（地区）中心による都市創生の提案—

2009年11月

財団法人 関西社会経済研究所

序

これまで当研究所で取り組んできた一連の都市創生研究においては、世界各地で取り組まれている都市再生は、短絡的な都市経済のカンフル剤といったスケールのものではなく、都市自体の創造的活力を高め、中長期的展望を備えた都市の生き残り戦略であると捉えてきた。

そのためには「都心」を再活性化し、ボーダーレス化する世界情勢のなかで、存在感やブランド力を担保しつつ、都市そのものの創造的な力（人・モノ・情報）を高めることにその核心があり、そのことを我々は「ポスト都市再生」とよび、まちをつくる発想ではなく、育てる発想へと転換させ、その輪郭を模索してきた。

そこで、2007年度の研究会では、かつての“港”としての賑わいを急速に失いつつある安治川、木津川、尻無川の川沿いを中心としたエリアにスポットをあて、水辺の都市の長期的転換手法として、従来のハード主体・大規模開発手法とは異なった、文化芸術を含むソフト主体・段階的転換の手法を研究し、「水都ジェントリフィケーションー大阪トライアングル構想」（2008年7月）を公表した。

2008年度の研究会では、ポスト都市再生の目指すべき姿とは、濃密で都市の魅力を余すところなく表現しうる多様な性格を備えた有機体のような形として提示されるべきであると考え、アメリカ都市における有力な都市再生政策である、District（地区）に主眼をおいた都市の賦活策に着目し、ニューヨーク、クリーブランドといった都市における BID（Business Improvement District）や CDFI（Community Development Financial Institutions）などの制度・組織・資金等、エリア・マネジメントに関する一連の取り組みを調査した。

一方、大阪では水都大阪の再生・復興に取り組むシンボル・イベント「水都大阪2009」の開催、ミナミの繁華街における「宗右衛門町リファイン23プロジェクト」、水都大阪のシンボルとなっている中之島における「中之島まちみらい協議会」、船場におけるまちづくり団体である「せんばGENKIの会」など、地区に根差してより総合的な視点でかつ戦略的にエリア・マネジメントを推進していこうという動きも進んでいる。

そこで、アメリカでの調査を踏まえて関西の都市創生を展望するうえで、大阪の都心をモデルに現状の課題を捉えつつ、大阪の都市創生のポテンシャルを読み解き、その賦活策として、大阪版 BID システムの導入により大阪・ミナミを再び劇場地区（Theater District）として再構築するなど、大阪に様々な個性ある地区（DISTRICT）を核として、重層的な大阪の都市イメージの強化をはかり、自律的なエリア・マネジメントが実行しうるサイクルを生み出す政策へと転換していくことを提案したい。

「リ・アクティブ」とは、Reactive（応答する）と Re-Active（再活性化）という意味を含んでおり、本研究が今後の関西、大阪の都市活性化策の一助となることを節に願うものである。

本研究においては、アメリカ視察調査におけるヒアリング等、多くの皆様にご協力いただきました。ここに記して感謝の意を表します。

2009年10月

財団法人 関西社会経済研究所
都市創生研究会

主査 嘉名 光市
(大阪市立大学大学院工学研究科都市系専攻准教授)

目次

	頁
骨子	
1. 都市再生から都市創生へ	
（1）都市再生のターニング・ポイント	1
（2）問われている都市を再生するビジョンのあり方	3
（3）都市再生から都市創生へ	4
2. アメリカ都市の試み	
（1）District（地区）を主体とした都市の賦活策導入	6
①エリア・マネジメントを中心とした展開とサポート策	6
②都市創生に向けた都市計画の応答	15
～District（地区）の活性化を目指す対話型都市計画～	
③総合的な政策パッケージで描かれる都市の未来像	21
④ポテンシャルに応じた都市創生手法の導入	24
⑤都市イメージの再構築 濃密な有機体としての都市像	28
（2）持続可能な地域金融の導入と都市創生 ～CDFIの役割と資金の仕組み～	32
①CDFI（Community Development Financial Institutions）とは	32
②New Market Tax Credit（NMTC）	33
③インターメディアリー（Intermediaries）の活躍：LISCを例として	35
④クリーブランドにおける地域再生のための金融の仕組み	40
（3）クリーブランドのデザイン地区創生から学ぶ	45
①縮小都市クリーブランドとデザイン地区	45
②クリーブランドの「都市資源」	46
③クリーブランドデザイン地区	50

3. 提言 リ・アクティブ 関西ビジョン ～大阪でのケーススタディ～

(1) 大阪の都市創生のポテンシャルを読み解く	6 1
・立ち上がるまちづくりとエリア・マネジメント組織	6 1
・地区の歴史・文化資源を活かした、まちづくりと情報発信	6 6
・広がる地区レベルのイベント・社会実験	7 1
・都市・地区レベルのブランド力向上	7 2
・地区のポテンシャルを生かした都心のビジネス活性化	7 6
・空間戦略の再構築	7 8
(2) 大阪の都市創生に向けた提言 ～大阪版B I Dシステムの導入～	8 0
・エリア・マネジメントを基盤とした都市賦活政策展開への移行	8 0
・エリア・マネジメントを支える持続可能な活動基盤づくり	8 2
・District（地区）単位での総合政策パッケージと対話型システムの導入	8 4
・District（地区）のまちづくりを支える資金循環構造の確立	8 5
関西都市創生インターメディアリーの提案	
・地区のポテンシャルに応じた都市創生メニューの確立	8 6
・都市イメージの編集 濃密な有機体としての都市像の構築	8 7
・大阪・ミナミを再び劇場地区（Theater District）に	8 8
個性ある地区（District）の形成とそれを支える制度仕組みの導入	
・ニューヨーク・Times Squareでの取り組みから	9 0
・地区を特徴づけ、地区を活性化するDistrict群で構成される大阪へ	9 2

研究メンバーおよび研究会開催記録

なお、執筆にあたっては、嘉名主査が1章、2章（1）、3章および全体の取りまとめを、金委員が2章（2）を、矢作委員が2章（3）を担当した。

提言：リ・アクティブ 関西ビジョン
—DISTRICT（地区）中心による都市創生の提案—

骨 子

世界各地で取り組まれている都市再生は、短期的な都市経済のカンフル剤といったスケールのものではなく、中長期的展望を備えた都市の生き残り戦略であると捉えてきた。そのためには「都心」を再活性化し、存在感やブランド力を担保しつつ、都市そのものの創造的な力（人・モノ・情報）を高めることにその核心がある。そのことを我々は「ポスト都市再生」とよび、その目指すべき姿とは、いくつかの優先順位の高いプロジェクトによって特徴づけられた断片的な都市骨格の姿ではなく、空白がなく濃密で都市の魅力を余すところなく表現しうる多様な性格を備えた有機体のような形として提示されるべきものである。

そして、マクロレベルな都市戦略だけでは十分に次代の都市像を語ることが難しい状況にある今、ミクロレベルで展開される内発的なまちづくりの機運を取り込みながら、総体として都市像をくみ上げていくという新たな計画論を構築すべき時期に来ており、産業・行財政・人材・地域資源など都市が備え持つ内発的なリソースをフルに活用しながら都市を再編集してその活力を高め、中長期的に持続可能な都市経営フェーズへの到達を目指す「都市創生」を実現する取り組みを本格化させる必要に迫られてきた。我々はそのことをポスト都市再生として提示すべく、都市創生実現に向けた処方箋を考えるにあたり、アメリカの諸都市に見る都市再生に関わる取り組みを調査し、それらを踏まえて関西の都市創生を展望するうえで、大阪の都心をモデルに現状の課題を捉えつつ、その賦活策を提言する。

アメリカ都市における都市再生政策のなかで特に際立っているのが、**District**（地区）に主眼をおいた都市の賦活策の展開である。この **District**（地区）を主体とするという取り組みは、各地区に地元のまちづくり組織を配置し、地元の主体的意志によって、地区の問題点・課題を自らで解決していくことに主眼があり、都市計画のゾーニングの見直し、都市整備基盤についても **BID** などのまちづくり組織との対話による計画の質的充実と詳細化が図られるシステムが取り入れられている。また、条件不利地域コミュニティにおける、居住確保、企業のイノベーションの増長、雇用促進、経済成長、地域活性化などに特化して金融事業を展開する **CDFI** が大きな役割を果たしている。さらに、重厚長大産業の衰退と都市の郊外化現象のダブルパンチを浴びたクリーブランドにおいては、ダウンタウンの歴史的建築街区を中心にデザイン地区を設定し、21世紀型の高付加価値・知識集約型産業都市への転換に挑戦している。これらアメリカの都市創生に関わる一連の取り組みを俯瞰し、関西の都市創生を実現していくためのケーススタディとして、大阪の都心をモデルに提言したい。

現在、大阪においても、**District**（地区）を主体としたまちづくり組織の設立が進んでおり、また、地層のように積み重なった時代を物語る歴史資源を活用して、地域の活性化に繋げていく様々なイベントや情報発信も盛んに実施されているなど、固定化した大阪のブランドイメージの再構築を目指す、地区レベルでの取り組みが急速に広がりを見せている。これらの状況を勘案すると、いよいよ大阪においてもエリア・マネジメントを基盤とした都心賦活政策への移行と、エリア・マネジメントを支える持続可能な活動基盤を構築することが求められている。そこで、「大阪版 **BID** システムの導入」を提案したい。

まず、District（地区）単位での都市計画や産業・経済政策等の総合政策パッケージと対話型のまちづくりシステムを構築するとともに、まちづくりを支える資金循環構造として、レバレッジの効いた資金調達を後押しする仕組みづくりが重要であり、公共や金融機関、商工会議所等が一体となって「関西都市創生インターメディアリー」を創設してはどうか。そして、多様な個性ある地区（District）を設定することにより、濃密な有機体としての都市像を構築し、より地区らしさが表出する都市空間のしつらいや街並み形成、境界性の形成へと発展させていくなど、自律的なエリア・マネジメントが実現しうるサイクルを生み出す政策へと転換していくことが重要である。

たとえば、繁華街ミナミでは空洞化が進む劇場を再び誘致して、劇場地区（Theater District）として再構築していくというアイデアはどうか。確かに、劇場というビジネスはリスクが大きい割に収益性の低い性質を有するが、地区の核として集客する役割を担うことができれば、周辺市街地への波及は大きなものが期待できる。そのためには、劇場地区（Theater District）における劇場を備えた建築物に対する思い切った容積率ボーナスの提供や、税の優遇措置、劇場と水辺といったミナミの有する地域資源を最大限生かした都市デザインの導入など、地区のアイデンティティを表出させる様々な制度仕組みの導入が欠かせないのではないかと。

この他、近代建築が豊富に残る船場は、歴史的都心地区（Historic CBD）として再生させ、また、南船場や堀江などは、様々なデザイン産業の集積を生かし、都市型産業の創出を目指したトレンド発信基地としてのデザイン地区（Design District）とするなど、地区の個性を生かした賦活策は大阪の都心を甦らせる可能性に満ちている。

地区を特徴づけ、エリア・マネジメントによって自律的できめ細かな地区経営を実現できれば、雑然として没个性的な都心の風景を一変し、魅力的な都心の産業を創造させ、自ずと大阪の都市イメージは再び輝きを放つはずである。

1. 都市再生から都市創生へ

(1) 都市再生のターニング・ポイント

平成 13 年の緊急経済対策に端を発したわが国都市再生の取り組みは、平成 14 年 6 月に都市再生特別措置法の施行をうけ、都市再生プロジェクトの推進、民間都市開発投資の促進を目指した都市再生緊急整備地域指定、全国都市再生のためのモデル調査およびまちづくり交付金など、その幅を広げてきている。

関西においても、大阪駅北地区、彩都、水都大阪の再生、ヒートアイランド対策の展開、密集市街地の緊急改善、繁華街での防犯対策をはじめ数多くの都市再生プロジェクトが進行している。

<p>(第一次決定)</p> <p>東京湾臨海部における基幹的広域防災拠点の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ■首都圏広域防災拠点整備協議会 ■京阪神都市圏広域防災拠点整備検討委員会 <p>大都市圏におけるゴミゼロ型都市への再構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ■首都圏ゴミゼロ型都市推進協議会 ■京阪神圏ゴミゼロ型都市推進協議会 ■中部圏ゴミゼロ型都市推進協議会 <p>中央官庁施設の P F I による整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ■霞ヶ関三丁目南まちづくり協議会 <p>(第二次決定)</p> <p>大都市圏における国際交流・物流機能の強化</p> <p>大都市圏における環状道路体系の整備</p> <p>大阪圏におけるライフサイエンスの国際拠点形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ■大阪圏ライフサイエンス推進協議会 <p>都市部における保育所待機児童の解消</p> <p>P F I 手法の一層の展開</p> <p>(第三次決定)</p> <p>密集市街地の緊急整備</p> <p>都市における既存ストックの活用</p> <p>大都市圏における都市環境インフラの再生</p> <ul style="list-style-type: none"> ■東京湾再生推進会議 ■大阪湾再生推進会議 ■自然環境の総点検等に関する協議会 ■寝屋川流域水循環系再生構想検討委員会 ■神田川流域水循環系構想検討委員会 ■「水の都大阪」再生協議会 <p>(第四次決定)</p> <p>東京圏におけるゲノム科学の国際拠点形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ■東京圏ゲノム科学推進協議会 <p>北部九州圏におけるアジア産業交流拠点の形成</p> <p>地方中枢都市における先進的で個性ある都市づくり</p>	<p>(第五次決定)</p> <p>国有地の戦略的な活用による都市拠点形成</p> <p>(第六次決定)</p> <p>琵琶湖・淀川流域圏の再生</p> <ul style="list-style-type: none"> ■琵琶湖・淀川流域圏再生推進協議会 <p>(第七次決定)</p> <p>大阪圏における生活支援ロボット産業拠点の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ■大阪圏生活支援ロボット産業拠点の形成に係る推進協議会 <p>(第八次決定)</p> <p>都市再生事業を通じた地球温暖化対策・ヒートアイランド対策の展開</p> <ul style="list-style-type: none"> ■「地球温暖化対策・ヒートアイランド対策モデル地域」 <p>(第九次決定)</p> <p>防犯対策等とまちづくりの連携協働による都市の安全・安心の再構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ■大都市等の魅力ある繁華街の再生のための連絡調整会議 ■繁華街再生 11 地区実務担当者会議 <p>(第十次決定)</p> <p>大学と地域の連携協働による都市再生の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ■大学と地域の連携協働による都市再生の推進に関する関係府省連絡会議 ■「大学地域連携まちづくりネットワーク」 <p>(第十一次決定)</p> <p>国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ■国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進に関する連絡調整会議 <p>(第十二次決定)</p> <p>「密集市街地の緊急整備」－重点密集市街地の解消に向けた取組の一層の強化－</p> <p>(第十三次決定)</p> <p>国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進</p>
<p>(札幌)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■人と環境を重視した都心づくり推進協議会 ■さっぽろ都心交通検討会 (平成 14 年 3 月で終了) ■都心交通計画策定委員会 ■緑を感じる都心の街並み形成計画策定委員会 ■エネルギー有効利用都市推進委員会 <p>(広島)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■広島 水の都ひろしま推進協議会 	

fig.わが国の都市再生プロジェクト (都市再生本部)

こうした都市再生の一連の取り組みは徐々にその成果をあげている。しかしながら、わが国都市再生の取り組みが、世界各地で取り組まれている都市再生の一連の取り組みと位置づけを異にしていることも確かだ。では、いったい何処が各地で取り組まれている都市再生と異なるのか、わが国都市再生の抱える課題とは何なのかを考えてみたい。

わが国の都市再生は、現状の都市が抱える様々な問題の解決を目指し、21世紀という時代に目指すべき方向性を大まかに示していることは間違いない。関西・大阪での取り組みでいえば、環境の世紀に相応しい新たな産業誘致を実現するパネルベイの形成や、大阪駅北地区を関西のゲートウェイとして、ナレッジ・キャピタルを集積させ、ロボット産業といった次世代産業を活性化させていくという取り組みや、水都大阪の再生のように都市の歴史・文化やその魅力を生かした都市再生を実現していくといった方向性がその代表だろう。

確かに、そのことは評価できる。しかし、その方向の設定は21世紀という時代において都市そのもののあり方が問われている時代にあっては、こうした取り組みだけでは本質的な議論に踏み込めていないのではないだろうか。

重点的に取り組まれているいくつかの課題は着実に成果があがっている。しかし、都市の中の大部分を占めるそれ以外の地域では、深刻な課題を背負ったまま解決の糸口を見出せずにいる。例えば、関係者の努力もむなしく空洞化が続く多くの中心市街地ではその歯止めがかからずにいるし、もっぱら都市計画面での規制緩和を主眼としたインセンティブではそもそも容積率ボーナスにメリットが見出せる立地条件でしかその効果を期待することはできない。都市のポテンシャルが高まっていないなかでの特定のエリアに的を絞った容積率ボーナスの活用は、周辺地域の潜在的な需要を吸い取るだけではないかという指摘もある。

もともと、都市再生特別措置法は緊急経済対策を背景としている点や、時限立法であることを勘案すれば、当面の都市の活力維持・向上に焦点を当てた施策であって、中長期的な都市のあるべき姿を論じる位置づけではあろうはずはなく、この取り組みに過度な期待をしてはいけないと見る向きもあろう。しかしながら、都市再生特別措置法の施行から7年が経過した今、いよいよ当面の問題だけを見ていればよい時期は終わろうとしていると考えるべきではないだろうか。タイムリミットは近づいているのである。

これまで当研究所で取り組んできた一連の都市創生研究においては、世界各

地で取り組まれている都市再生は、短期的な都市経済のカンフル剤といったスケールのものではなく、中長期的展望を備えた都市の生き残り戦略であると捉えてきた。そして、そのためには「都心」を再活性化し、ボーダーレス化する世界情勢のなかで、存在感やブランド力を担保しつつ、都市そのものの創造的な力（人・モノ・情報）を高めることにその核心があると指摘してきた。そのことを我々は「ポスト都市再生」とよび、その輪郭を摸索してきた。

そして、そのポスト都市再生の目指すべき姿とは、いくつかの優先順位の高いプロジェクトによって特徴づけられた断片的な都市骨格の姿ではなく、空白がなく濃密で都市の魅力を余すところなく表現しうる多様な性格を備えた有機体のような形として提示されるべきものであろう。確かに、いくつかの主要なプロジェクトが次代の都市像を代表することはあるだろう。しかしながら、それ以外の「都市の中身」が空白という状況では、相変わらず都市イメージのステレオ・タイプから脱却することは覚束ない。これまでのやり方の延長線上では所詮はありきたりの都市像からの脱却は難しい。

そんな中、わが国の都市再生においても発展的にポスト都市再生を展望した動きも出てきた。平成 15 年度からは都市再生モデル調査の実施、平成 18 年には、都市再生の担い手の抱える課題と解決に向けた取り組み（第 16 回都市再生本部会議）にも着手し、地域の内発的な活力を生かした都市再生を志向し始めた。都市そのものに内包される創造的な力こそが、都市を支え、牽引するエンジンとなる以上、いかに都市を活性化させるかということがその到達点として問われるべきなのである。論点は明確になってきている。

（２） 問われている都市を再生するビジョンのあり方

確かに、次代の都市のあり方を語る時、広域的視点で大きな方向性を指し示すことは重要だ。特に 21 世紀という時代をどう生き抜くかという視点で捉えた時に、大胆かつ戦略的に産業の誘致や育成を図りながら、都市構造を再編していくといったマクロ的発想は欠かすことはできない。しかし、こうしたマクロの都市政策、都市コンセプトだけでは、もはや都市を本質的に賦活させていくことは難しくなってきたと言わざるをえないもの事実である。マクロ的な都市戦略だけでは、都心周辺の空洞化した市街地を再びにぎわいのある場所へと変貌させていくだけの力は備えていない。確かに次代への備えとして意味の

あることではあるが、関西の多くの市街地が抱える空洞化・成熟化といった市街地の抱えるミクロな課題とはフェーズの異なる問題なのである。このことは、広域的な計画策定の難しさ、行きづまりにも現れている。かつて国土の均衡ある発展を旗印に策定された全国総合開発計画や、都市軸・都市拠点などの空間構造で示された都市のマスタープランといった様々な計画がその姿を変えようとしていることから明らかではないだろうか。

その一方で、近年の都市を巡る動きの中で特徴的なのは、マクロ的な視点による都市戦略とは関係なく、ミクロレベルで活性化が進んでいる地区(District)が生まれていることである。大阪でいえば、堀江や空掘、船場といった地区でのその地区の個性を生かした産業集積や賑わいの形成が内発的活動によって生まれていることはよく知られるようになっている。こうしたミクロレベルの内発的な都市の賦活策は近年特に全国各地でも盛んになってきている。

こうしたマクロレベルの都市戦略と、ミクロレベルでの都市賦活の手法はこれまでリンクして語られることは多くなかった。それぞれ別の次元の話として考えられていた。しかし、マクロレベルの方法論だけでは十分に次代の都市像を語ることに難しい状況にある今、ミクロレベルで展開される内発的なまちづくりの機運を取り込みながら、総体としての都市像をくみ上げていくという新たな計画論を構築するべき時期に来ているのではないだろうか。

関西という都市圏の再活性化を展望するとき、我々はもっとミクロレベルで内発的に起こっている様々な動きを注意深く眺めながら、それらを支援し、取り込みながら全体像をつくりあげることに関心を持つべきではないだろうか。

(3) 都市再生から都市創生へ

都市再生という一連の取り組みを経て、わが国都市は次に取り組むべき重要な命題をより鮮明に背負うことになった。成熟社会の本格的到来のなか、経済が低迷を続けており、近年特に行財政逼迫の深刻さはその度合いを増している。2008年9月のリーマン・ショックに端を発したアメリカの金融危機は世界中に飛び火し、わが国の経済も深刻な打撃を被った。関西経済も例外ではなく、幾つかの大規模開発プロジェクトでは進捗の遅れやその影響も懸念される状況となっている。しかし、関西の活性化を展望していくうえで、取り組むべきことは山積しているし、我々に残されている時間や財源にも余力はない。

いずれにせよ、いよいよわが国都市はより一層自律的規範によってその地歩を固め、都市そのものの内発的潜在力を高めながら、自らの眼前にある課題に立ち向かう覚悟が必要となった。そのためには、使える手法は総動員しながら成果として最大の効果を上げる都市戦略を綿密に組立てることが必要不可欠となるだろう。そして、産業・行財政・人材・地域資源など都市が備え持つ内発的なリソースをフルに活用しながら都市を再編集してその活力を高め、中長期的に持続可能な都市経営フェーズへの到達を目指す「都市創生」を実現する取り組みを本格化させる必要に迫られてきた。我々はそのことをポスト都市再生として提示し、都市創生実現に向けた処方箋を考えていきたい。

そこで、本研究では平成 15 年以来継続的に取り組んできた一連の都市創生研究の集大成として、アメリカの諸都市（ニューヨーク、クリーブランド等）に見る都市再生に関わる取り組みを調査し、その成果を踏まえて関西の都市創生に向けた提言をとりまとめる。

1970 年代以降、アメリカの多くの都市は、主要産業の衰退、中心市街地の空洞化、補助金の大幅カットなどにより深刻なダメージを負った。また、幾多の経済危機での経験・反省を踏まえ、都市政策の根本的な転換を迫られた。その教訓の中で、持続可能な都市の実現に向けて数々の試行錯誤が進んでいる。もちろん、これらの多くの取り組みは、現段階では成功したと評価するには早計であるものも多い。昨今の金融危機、サブプライム問題をはじめ都市経済を揺るがす深刻な問題に直面し、その再構築が問われている問題もはらんでいる。

しかしながら、少なくとも幾つかの都市では限られた条件の中で、持続可能な都市の実現に正面から取り組んでいる。彼らは真剣なのである。出来るかぎりの手段を総動員して、次代の都市像を摸索している。これらの取り組みを俯瞰することで、わが国の都市再生に欠けるもの、そして目指すべき都市創生で取り組むべきものとして見えてくるものがあるだろう。

以上のようなアメリカ諸都市の幾つかの取り組みを踏まえて、関西の都市創生を展望するうえで、大阪の都心をモデルに現状の課題を捉えつつ、その賦活策を提言することとしたい。

2. アメリカ都市の試み

本研究では、研究会メンバーがニューヨーク、クリーブランドといった都市における都市再生に関する一連の取り組みを調査した。

本章では、研究会メンバーの3研究者がそれぞれの専門分野に関して、わが国都市創生の実現に向けたポイントをレポートとしてまとめている。

(1) District (地区) を主体とした都市の賦活策導入

(嘉名光市)

① エリア・マネジメントを中心とした展開とサポート策

強い都市像の構築には、都市構造レベルから地区レベルまで重層的なスケールを駆使し、連動させていくことが欠かせない。都市全体の浮沈が重要な課題であることはいうまでもないが、都市の内部において勝ち組、負け組といった格差が生じている状況のなかでは、トータルバランスとして優れている競争力のある都市を実現することは難しい。

都市再生政策では、都市のゲートウェイとなる拠点の整備や次代を担う主力産業の育成、快適で利便性の高い都市構造を実現することなど様々なテーマが扱われるが、アメリカ都市における都市再生政策のなかで特に際立っているのが、**District** (地区) に主眼をおいた都市の賦活策の展開である。

例えば、中心市街地活性化の代表的施策として知られるメインストリート・プログラム¹を展開する地区は全米で 1,900 箇所へのぼり、それぞれの地区に設立された非営利のまちづくり組織が草の根的に活性化に向けた取り組みを展開している。また、より都市計画施策との連携を図りつつ、エリア・マネジメントを組織的に展開し、財源の確保まで制度設計に盛込まれている**BID** (**Business Improvement District**) も全米 1,000 地区で展開されており、もはや**District** (地区) を主体とした都市の賦活策はアメリカではスタンダードとなっている。特にニューヨーク市では全米最多の 60 地区もの**BID**を導入し、**District** (地区) を基盤とした都市政策への移行を進めている。そして、こうし

¹ メインストリート・プログラムとは、米国の歴史保全ナショナルトラストの一部門であるナショナル・メインストリート・センターが開発したダウンタウン再生の方法である。当初は歴史的街並みの保全を中心に活動を展開していたが、徐々に活動は広がりを見せ、地域のまちづくり全般を扱う取り組みに発展をみせている。

たDistrict（地区）主体の取り組みはヨーロッパ都市にも応用され広がりを見せている。

この District（地区）を主体とするという取り組みは、各地区に地元のまちづくり組織を配置し、地元の主体的意志によって、地区の問題点・課題を自らで解決していくことに主眼がある。



fig.メインストリート・アプローチ (4つのポイント)

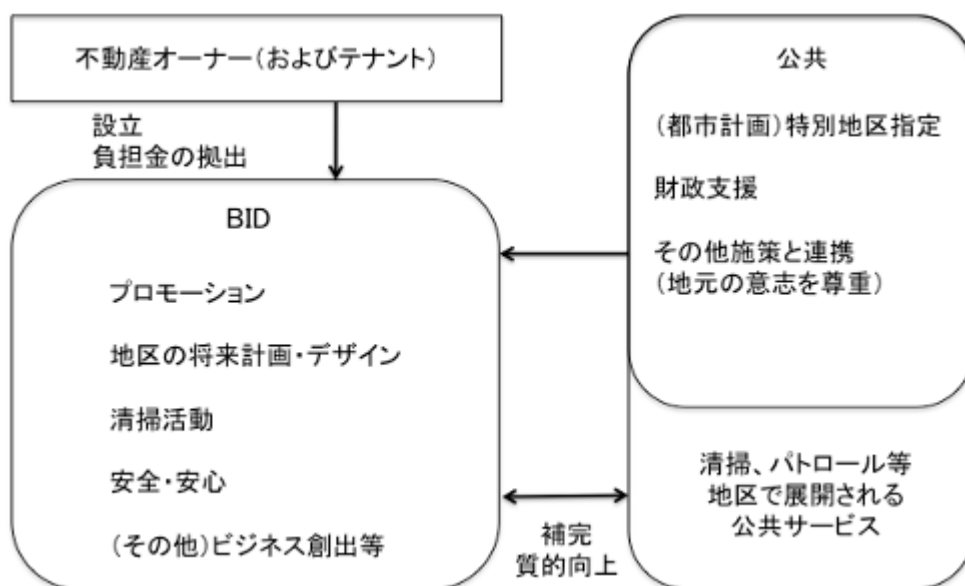


fig. BID の仕組み

———— DUMBO (Down Under the Manhattan Bridge Overpass) NYC

ニューヨーク市で取り組まれている BID の一つ DUMBO (Down Under the Manhattan Bridge Overpass) は、①清掃 (基礎的部分は市が提供・付加的な清掃を実施)、落書き消し・店の周りの掃除、②プロモーション・広告、③市街地整備 (Capital Project) 広場・橋の下・街路等の改修、④休日ライトアップ、イベント、⑤小売サービスなどが、主たる活動として展開されている。このメニュー自体は各地で見られる BID の活動メニューと大差ない。しかし、工業・産業系土地利用での土地利用転換を目指し、住工共存型の土地利用を目指していくといった地域特性や、歴史的な建築物が多いためその保全を図りながら地区の景観形成などの活性化を進めている点、集客力のある地区ブランドを有している立地ではないために、地区のイメージ形成を図るためアートイベントに重点を置いた活動を展開しているなど、実に個性的な活動が展開されている。

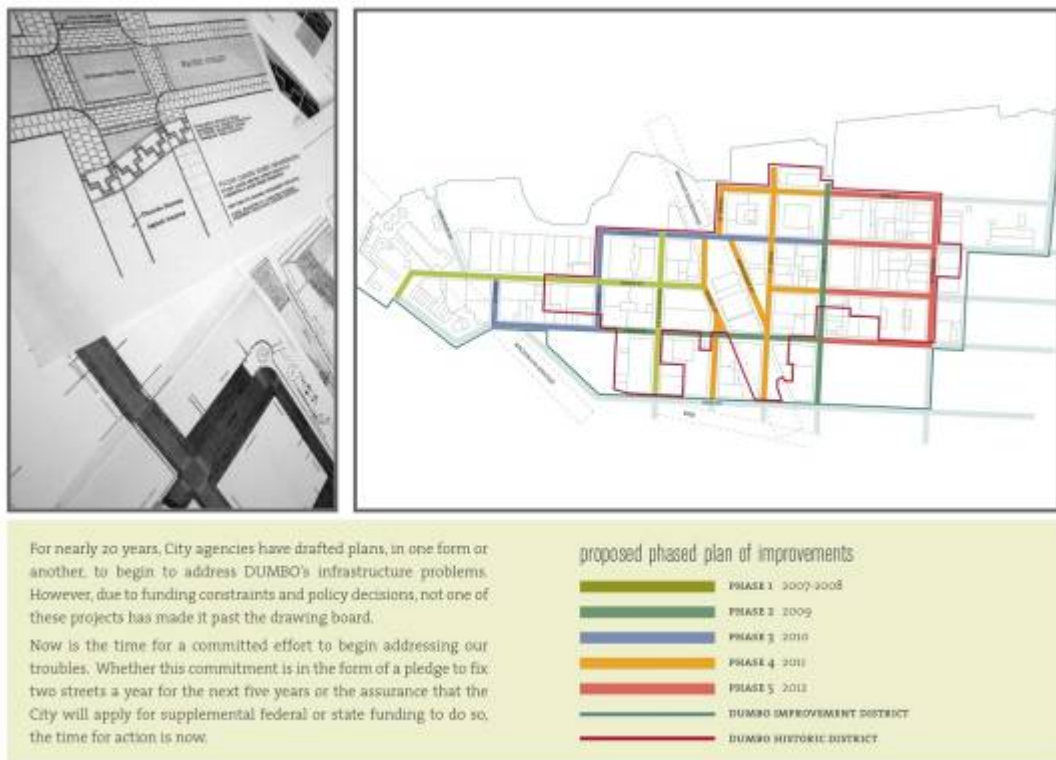


fig.公共空間改善の将来計画



fig.マンハッタブリッジの直下にある



fig.DUMBOの街並み（歴史的建築が多い）



fig.イベント会場としても使われる橋脚



fig.オフィスやアートギャラリーに
コンバージョンされたビル（元は倉庫や工場）

125thBID NYC

125thBID はハーレムの中心部、125 丁目でのプログラム・サービスと呼ばれる活動をメインにしている。プログラム・サービスには、①清掃、②パブリック・セーフティー、③プロモーションがある。

①清掃については、**Clean Team** を組成して清掃活動を実施し、**Partnership Bins**（広告付きゴミ箱）を設置するなどの活動、②パブリック・セーフティーでは市警と連携し、**125thBID Ambassador**（案内係）の配置や街灯の設置などを進め、③プロモーションでは、地図やガイドの配布と **WEB**、ニュースレター、バナー、休日照明などを実施している。

この地区の特徴は、アフリカ系アメリカ人を中心としたコミュニティで育まれた文化的資源の集積にある一方で、貧困層も多く、治安も悪いため、安全で快適でありかつ賑わいのある通りをつくっていくことが重要な課題となっており、その点に重点を置いた取り組みを進めている。

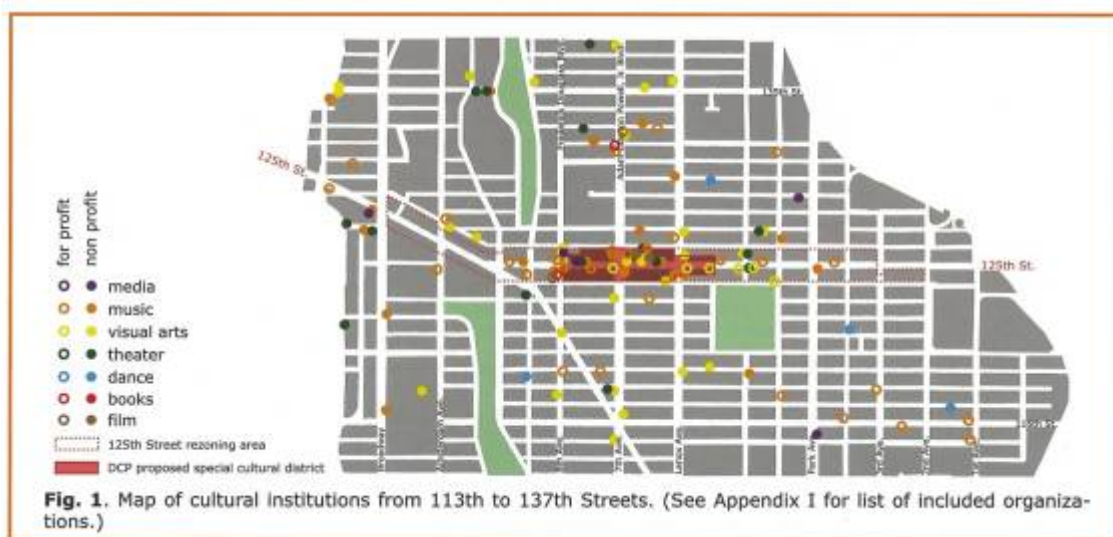


fig.125thBIDの文化資源の分布状況



fig.ハーレムのシンボルとなっているアポロ・シアター

PAST Activities & FUTURE Planning

Sanitation



- 1. Clean Team**
100% score card cleanliness rating
- 2. Partnership Bins**
Pilot project extended 2 more years by NYC DOE, for 125 additional receptacles
- 3. Waste Reduction Study**
To be released Sept. 2007

Public Safety



- 1. 125th St. Ambassadors**
July 2007—eyes and ears, information, assistance
- 2. Distinctive Street Lighting**
(Passed by Arts Commission—awaiting NYC DOT to assign a contractor)

Promotion



- 1. Map & Guide and Web Site**
Distributed over 9,000 guides, updated website www.125thstreetbid.com
- 2. Newsletter**
Produced bi-annually. Distributed 112,000
- 3. New Banners**
May, 2007
- 4. Holiday Lighting**
Nov. 2006 to Jan. 2007

Planning



- 1. Cultural Study**
Presented at annual meeting
- 2. Retail Surveys**
Results to be presented Sept. 2007
- 3. Market Background Analysis**
Results to be presented September 2007
- 4. Western BID Expansion**
Received support from CBD #9
- 5. Retail Market Actions**
Real Estate Development Committee established
- 6. Eastern BID Expansion**
Outreach Plan developed in conjunction with Councilwoman Melissa Mark-Verte

fig.125thBIDの活動内容

———— Downtown Cleveland Alliance

主要産業の衰退と郊外スプロール化によって荒廃した都心空間の再生とともに、郊外へ流出した人々を再び都心に呼び込み、都心に相応しい産業を育成していくという総合的なステップで取り組んでいる。クリーブランドの商工会議所および有力事業者らによって、設立され、活動を展開している。

当初はダウンタウンでは人が集まるファシリティを中心に整備を進めてきた。アメリカンフットボールスタジアム、ベースボールスタジアム、バスケットボールスタジアム、ロックンロールのミュージアム（The Rock and Roll Hall of Fame and Museum）、科学博物館、いくつかの劇場が建設され、都心のポテンシャルを高めつつ、BID の設立に至っている。

また、コンバージョンによって住宅が 5,000-7,000 ユニット供給されており、活性化しつつある。



fig.Downtown の BID 範囲図

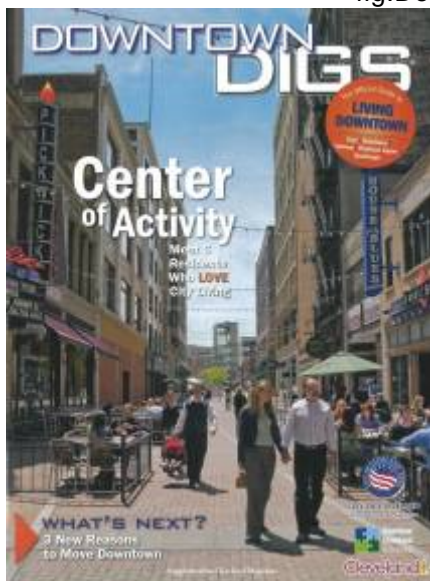


fig.BID (Downtown Cleveland Alliance) の発行する機関誌 (DOWNTOWN DIGS)

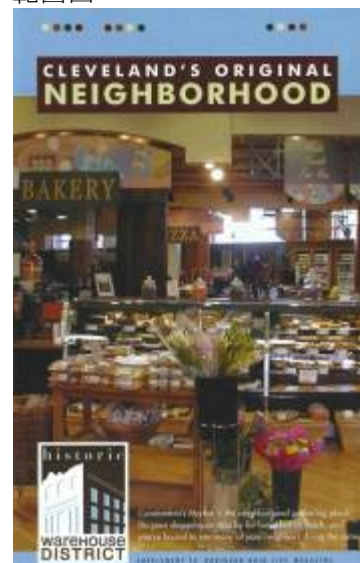


fig.Warehouse District の紹介冊子

———— District（地区）単位での各種サポート策の展開

District（地区）主体の意味するところは、単に各地区に地元のまちづくり組織を配置するということだけに留まるものではない。

例えば、ニューヨーク市では、**NYC Business Solution** という組織を市の各エリアに配置して、経済開発に関わるあらゆるサポートを地区の実状に応じてきめ細かに対応できる環境を整えている。

また、クリーブランドでは、都心地区のそれぞれの実状に照らして、ポテンシャルの高い産業の育成・誘致を目指したターゲット産業の絞り込みに取り組んでいる。経済開発政策、産業育成・誘致政策も **District（地区）** 志向で取り組むなど、その賦活に関係する様々な政策は全て **District（地区）** を主体に応答する仕組みが構築され、そのことによって、地区の貧困問題の解決をはじめとした様々な問題解決を目指そうとしている。

NYC Business Solutions helps businesses start, operate, and expand in New York City.

Success Stories

Soof Designs, Manhattan
Free Start-up Assistance

NYC Business Solutions services include:

- **Business Planning** to help you develop a strategy for your business
- **Business Courses** to teach you skills to reach your business goals, including **FastTrac**
- **Financing Assistance** to help you identify lenders, package your loan application, and increase your chance of receiving a loan
- **Navigating Government** to help you understand regulations and meet requirements for your business
- **Hiring Assistance** to provide you access to a ready pool of screened job candidates
- **Training Employees** to improve the skills of entry-level workers and increase the quality of your business operations
- **Selling to the Government** to identify opportunities to sell your products and services to the City of New York
- **Accessing Incentives** to save you money as your business relocates, expands, or makes capital improvements
- **Emergency Assistance** to provide up-to-date information and on-site assistance to your business

Right Now

FastTrac GrowthVenture
Reshape your business model to change in the economy.

Need Personal Assistance?

- Call **311** and ask for NYC Business Solutions
- Email Us
- Visit one of our **NYC Business Solutions Centers** located throughout the five boroughs
- Visit **NYC Industrial Business Solutions** if you operate an industrial or manufacturing business in New York City
- Start your business with **NYC Business Express**

NYC Small Business Services

fig.NYC Business Solutionsホームページ
(<http://www.nyc.gov/html/sbs/nycbiz/html/home/home.shtml>)

Additional City of Cleveland programs that can help your business include:

- Economic Development Loan Program*
- Technology Business Grant Program*
- Green Business Grant Program*
- Citywide Business Grant Program*
- Neighborhood Retail Assistance Program*
- Vacant Property Initiative Program*
- Gardening for Greenbacks*
- Working Capital Loan Program*



For more information and for District of Design Eligibility, please contact:

PlayhouseSquare Real Estate Services
Tom Einhouse
 Vice President
 PSF Management
 1501 Euclid Avenue
 Suite 200
 Cleveland, Ohio 44115
 (216) 623-6606—Telephone
 (216) 623-7316—Fax

PlayhouseSquare Art Falco
 President
 PlayhouseSquare
 1501 Euclid Avenue
 Suite 200
 Cleveland, Ohio 44115
 (216) 348-5301—Telephone
 (216) 771-0217—Fax

Visit our website at:
www.city.cleveland.oh.us

DISTRICT OF DESIGN INITIATIVE



Promoting Reinvestment in The City of Cleveland



CITY OF CLEVELAND
 Mayor Frank C. Jackson

Program Purpose

The District of Design Initiative is specifically designed to create a district on Euclid Avenue and adjoining Streets between East 9th Street and East 22nd Street that contains showrooms geared toward retail/wholesale buyers, enabling a high-end urban experience for buyers from national and local retailers.

Funding Terms

- Up to \$350,000 in loan funding
- Up to 30% forgiveness
- An additional 5% forgiveness is available for green/sustainable initiatives
- Maximum of 1-year term; Six percent (6%) interest only
- Must have bank commitment for take-out financing
- City will require a shared 1st priority lien or a standby irrevocable letter of credit
- Maximum 90% Loan to Value Ratio based on "as complete" appraisal – waived with letter of credit
- Minimum 10 percent Equity- Documented white box costs will be counted towards equity

Program Eligibility

Eligible Activities

- Property acquisition
- Site clearance and demolition
- "As Is" and "As Completed" property appraisals
- Renovations
- New construction
- Leasehold Improvements
- Signage
- Exterior Lighting & Improvements
- Architectural Expenses
- Fees for permits, etc.

Eligible Properties

- Retail or commercial space that is currently vacant within the District of Design
- Playhouse Square must approve
- Must be current with all County and City taxes
- Must have a committed End User
- Job Creation is an expected result of the project

Funding Levels

Contract Requirements

- Prevailing wage rates must be paid. Construction projects where total project costs are \$100,000 or more must comply with City MBE/FBE regulations.
- Construction projects where City assistance exceeds \$100,000 must hire 20% Cleveland residents for the construction project and 4% of those employees must be certified as low-income residents.
- When City assistance exceeds \$75,000 to businesses with 20 or more employees, the wage only compensation of all employees must be a Living Wage, currently a minimum of \$10.00 per hour per employee. **Note: Retail is exempt**



fig. District of Design INITIATIVE

② 都市創生に向けた都市計画の応答

～District（地区）の活性化を目指す対話型都市計画～

前述した **District**（地区）を主体とするという取り組みは、都市計画の応答にも大きな変化をもたらした。全市的な視点で取り組まれることの多い都市計画のゾーニングの見直し、都市基盤整備についても **District**（地区）のニーズに対応したきめ細かな応答策が必要とされるようになり、前述した **BID** などのまちづくり組織との対話による計画の質的充実と詳細化が図られるシステムが取り入れられている。

また、**District**（地区）レベルのまちのクオリティや価値を担保するという意味において都市計画の応答策を有効に活用しようとする取り組みも進められている。容積ボリュームの整合や用途純化など大まかな都市のクオリティを担保する道具としての都市計画から一歩前進して、無秩序な開発を防いで地区に相応しい開発を誘導するためのダウン・ゾーニングの実現や、デザイン・レビュー策の導入、通りの賑わいとまちなか居住を実現するミックスト・ユース・ゾーニングの導入、通りを中心とした街並み景観コントロール、地区のポテンシャルを高める公共施設整備、交通機関整備など様々な都市計画の応答策が、**District**（地区）の賦活に何ができるかを中心に立案・実行される。

——— 対話型都市計画の導入とリ・ゾーニング New York

ニューヨークはもはや市域全域で開発余地が限界に近づいている。こうした背景のもと、これまで都市計画のコンセプトと経済開発のコンセプトはそれぞれ別々に展開していたが、お互いの波及を相当意識した施策への展開が図られるような政策の転換が図られている。住宅部、都市計画部、スモールビジネスなどが一括して総合的な計画を立案する展開に変わりつつあり、**District**（地区）を主体とした都市計画の応答策を充実させている。

都市計画部としては民間のデベロッパーと協議しつつ展開し（応答型）、地域を活性化させる（再活性化）というリアクティブ・エージェンシーとして活動することを目指している。開発許可というような立場に加えて、公共空間のデザインや質、都市空間のアクティビティなど、より突っ込んだ部分に関与していく方向性を描いている。

特にこうした方向性のなかで、**District**（地区）を主体としたまちづくりに対

応して、リ・ゾーニングを積極的に計画している。現在 1000 ブロック、90 プロジェクトを計画するという政策の大転換に取り組んでいる。1961 年のゾーニングをより詳細に、丁寧に地区の特性を見据えてマイクロ・ゾーニングを展開していく取り組みを進めている。



fig. ニューヨーク市の都市計画イニシアティブ

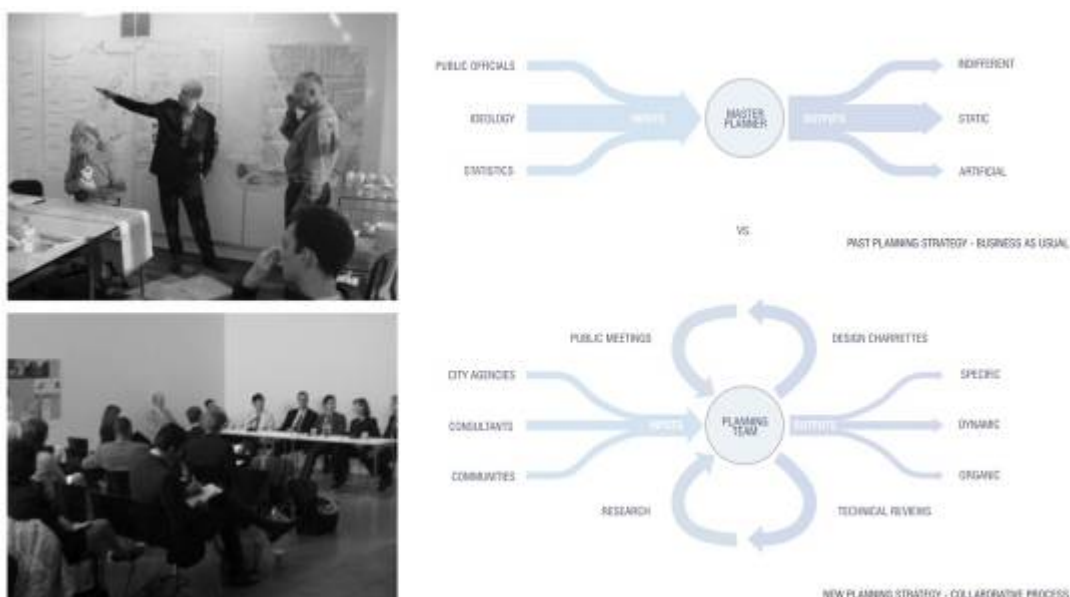


fig. ニューヨーク市の計画戦略 協働プロセス



fig. East Village/Lower East Sideのゾーニング
既存の状況は商業、住宅がそれぞれ分離しており、かつ容積率が使い切れていない

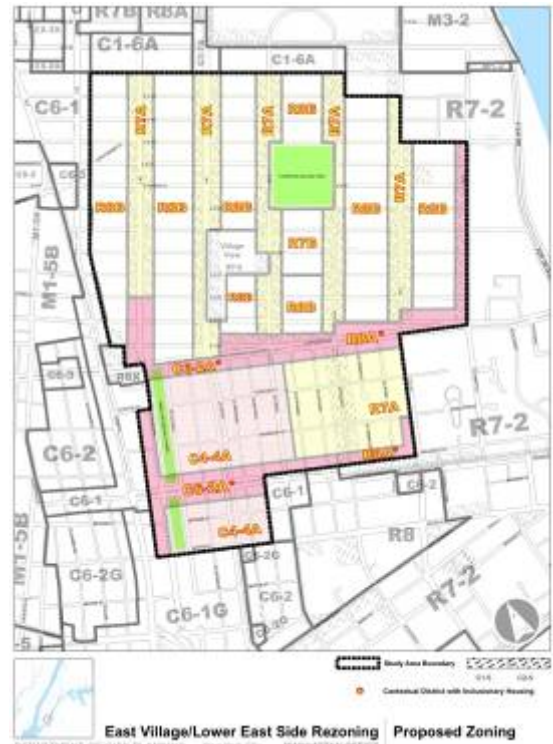


fig. East Village/Lower East Sideのリ・ゾーニング案
通りに沿って街並みを形成するとともに、(住宅、商業、オフィスの)用途を混在させる

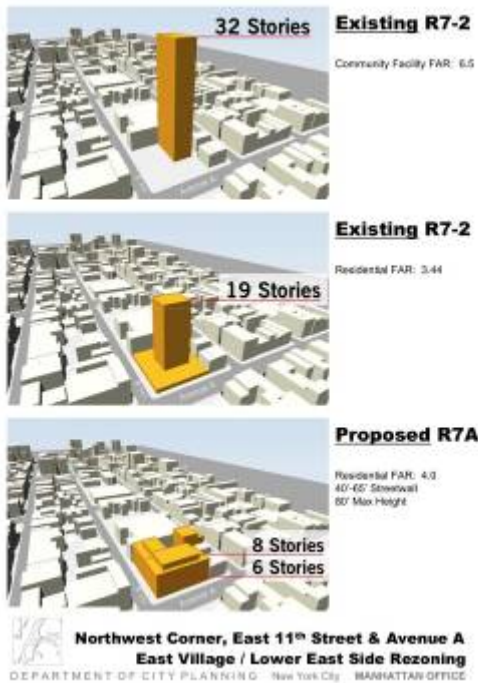


fig. East Village/Lower East Side Northwest Cornerの提案 (リ・ゾーニング)
ダウンゾーニングと街並みの形成を重視

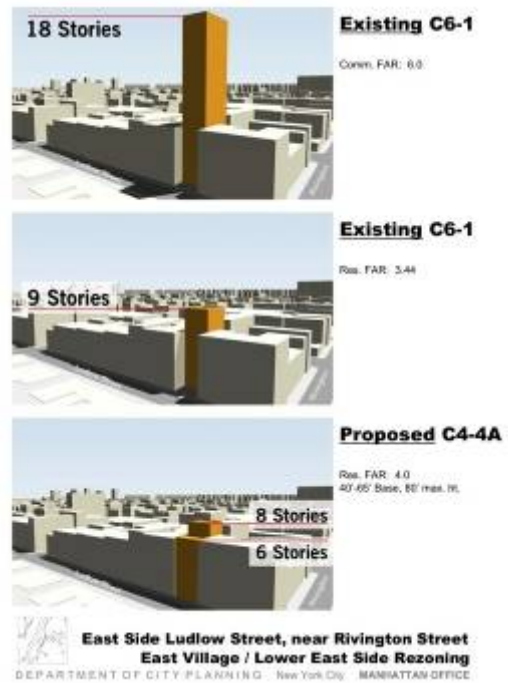


fig. East Village/Lower East Side Ludlow Streetの提案 (リ・ゾーニング)
ダウンゾーニングと街並みの形成を重視

対話によって生み出されたアート・ボーナス ハーレム

対話型都市計画の導入は、District (地区) の意志との調整が常に求められる。District (地区) で目指すまちづくりの方向性との一致が必要となるのである。このため、対話型都市計画では、リ・ゾーニングの提案が何度も繰り返され、そのなかで District (地区) との意見の一致が試みられる。125thStreet でのリ・ゾーニングの検討では、文化的資源を生かしたまちづくりを志向する 125thBID との意見調整の末、経済開発に主眼をおいた容積率ボーナス型ゾーニングから、文化的利用を促すアート・ボーナスと呼ばれる文化施設を導入することによる容積率ボーナス制度が取り入れられることとなった。また、この一連のプロセスにおいて、125thBID ではコロンビア大学の協力のもとで、ゾーニング案の検討 (カウンター・プロポーザル) の作成まで実施するなど、District (地区) の将来像を描く取り組みまでその活動領域を広げている。

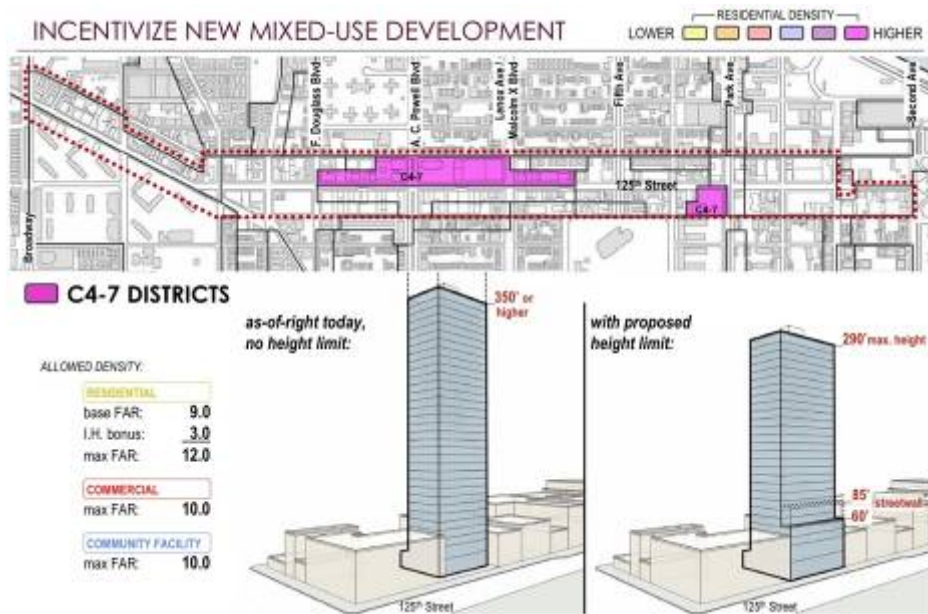


fig.提案されているリ・ゾーニング案の詳細例 (C4-7)



fig.沿道の賑わいを生み出すためのルールとして低層階にエンターテイメント利用を義務化

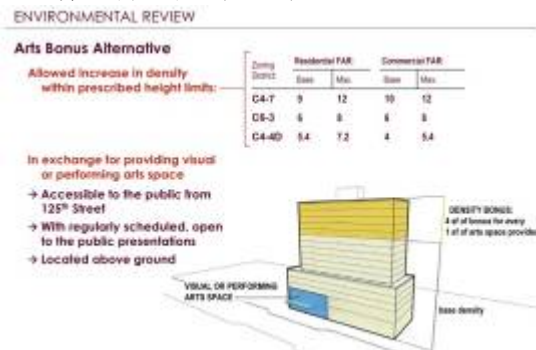


fig.カルチュラル (アート) ボーナス 地上階にビジュアルにアートスペースを提供することが条件

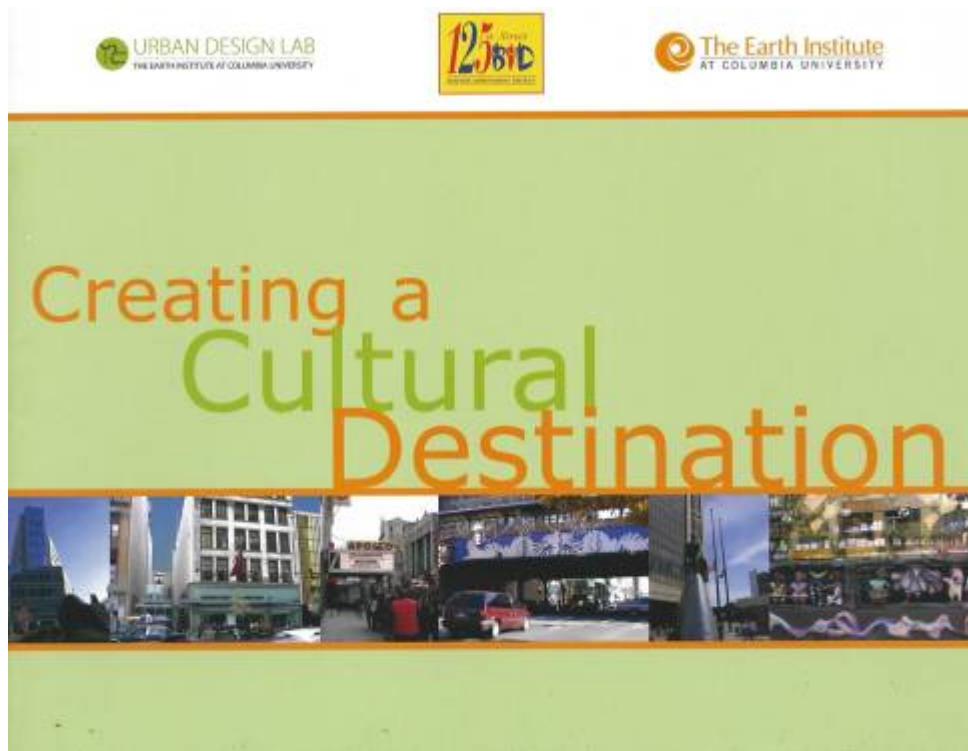


fig. コロンビア大学の協力によって作成された文化的な資源を活用した提案

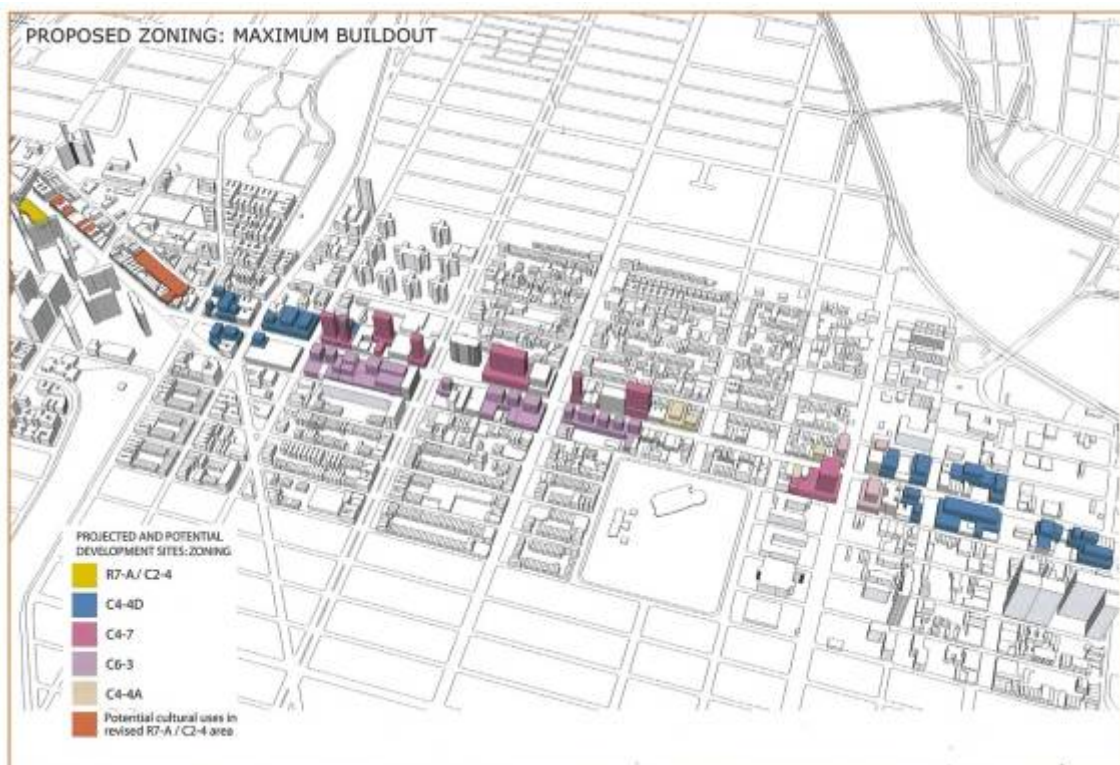


fig. コロンビア大学の協力によって作成された文化的な資源を活用したリ・ゾーニング提案

———— District (地区) のポテンシャルを高める交通システム Cleveland
 地域活性化を目指し、地元のまちづくりと深く連携して交通システムを整備しているケースもある。クリーブランドの都心を貫くメインストリートであるユークリッドアベニューにバス専用レーンを設置し新路線を開設し、地区ポテンシャルの向上に取り組んでいる。沿道には3-4階の建築物を建てて、1階は商業施設、上階は住宅とする構成で、駐車場は沿道に設置させず、背後の敷地に用意するというゾーニングを計画している。併せて沿道の公共空間整備や、アートの設置なども進め、都心と郊外を繋ぐ公共空間整備、交通ネットワーク整備によって、都心の活性化と沿道の活性化を目指している。



fig. Euclid Corridor のバス (1車線は専用)



fig. Euclid Corridor のバス停

Cleveland's Transportation Project for the Future
euclid corridor

Final Design Plans Progressing for the Euclid Corridor

The Euclid Corridor: Cleveland's Transportation Project for the Future

Bus Rapid Transit: An Innovative Concept for the 21st Century

Project Area:

Euclid Corridor's Current Funding Allocation:	
FTA	\$123 million
GOBT	\$ 50 million
GCRTA	\$ 30 million
City of Cleveland	\$ 18 million
NSAC	\$ 10 million
Total	\$240 million

fig. Euclid Corridor プロジェクト

③ 総合的な政策パッケージで描かれる都市の未来像

アメリカの都市レベルでの行財政運営は厳しい状況が続いているが、地域経済の規模が拡大した今日の状況では限定的な財源を原資とした補助金主体の活性化策では、もはや有効に機能させていくことは難しい。

そこで、特に District（地区）単位での都市創生策の導入に際して、アメリカの諸都市で取り組まれているのが、エリア・マネジメントを基盤としながら、経済開発、都市計画、地区のアイデンティティといった様々な手法を組み合わせることで総合的にその効果を高める取り組みが取り入れられている点にある。

————— 経済開発に対する様々な政策をパッケージした取り組み UMEZ

ハーレムの地域再生に取り組む UMEZ（Upper Manhattan Empowerment Zone）では、特に経済開発に重点を置いた取り組みを網羅的に展開している点に特徴がある。また、不動産開発や地域での起業に関わる資金提供に留まらず、様々な事業規模に応じたローンプログラムの提供や、タックス・インセンティブの併用による資金誘導、職業訓練や起業に関わるコンサルティングに加え、地域の歴史文化資源を活用した非営利活動の支援まで手がけている。これらに加え、前述した都市計画の応答策も加わり、地元 125thBID の活動と連携しながら、District（地区）レベルでの活性化と都市の未来像づくりが進められている。

fig. UMEZ の提供する経済開発メニュー

UMEZの多彩なファイナンスメニュー（レンディング、マイクロレンディング）	
ビジネス投資ローン Business Investment Loan	起業、商業事業、商業用不動産開発融資に関わるローンの提供。 ・ 最低25万ドルのローンサイズ ・ 米国債連動の低利息・固定金利 ・ プロジェクトに応じたローン期間設定 ・ フレキシブルな償却費構造 ・ 最低5人以上のフルタイム雇用の確保が条件
BRISC Loan	The Business Resources and Investments Service Center (BRISC)の提供する起業・事業拡大ローン ・ 5万～25万ドルのローンサイズ ・ 低利息・固定金利 ・ 最大7年のローン期間 ・ 雇用確保要件なし ・ UMEZによるテクニカル・アシスタント
Micro Loan Programs	UMEZのパートナーNPOの提供するスモールビジネスに対するローン。 ・ 5万ドル未満のローンサイズ ・ 3社（ACCION New York, East Harlem Business Capital Corporation(EHBCC), Washington Heights and Inwood Development Corporation(WHIDC)) は実績が多い。 UMEZ / ACCION New York Micro Loan Program(5.5m\$ Fund)

Tax Exempt Bonds	EZ Facility Bonds <ul style="list-style-type: none"> ・ 三重の免税公債 (triple tax-exempt bonds)。 ・ (経済開発と雇用を創出する) 既存施設更新、新規投資のための資金調達。 ・ 民間投資家の資金が供給されるが、債券はニューヨーク市産業開発局 (IDA) を通して発行。
UMEZの提供するタックス・インセンティブ	
連邦	<p>(1) 賃金・投資控除</p> <p>① The Empowerment Zone Wage Credit (賃金控除)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ゾーン居住者の従業員に年間最大3,000ドルの税額控除 ・ 年間に支払われた最初の15,000ドルの賃金の20% <p>② Work Opportunity Wage Credit (雇用機会賃金控除)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ニューヨーク州労働局によって認定された対象者を新規雇用した場合、雇用者の支払う税金を初年度最大2,400ドル控除する。 <p>③ Welfare-to-Work Wage Credit (福祉労働賃金控除)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ニューヨーク州労働局によって認定された「長期家族支援受取人」を新規雇用した場合、雇用者の支払う税金を初年度最大3,500ドル、2年目は最大5,000ドル控除する。 <p>④ New Markets Tax Credit (新市場税額控除)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 低所得コミュニティの位置するビジネス投資に対して、初期投資の39%に該当する7年間の税額控除を実施。 ・ 当初3年は初期投資の各5%に該当する税額控除。 ・ 残り4年は初期投資の各6%に該当する税額控除。 ・ 投資家は財務省認定のCDEs (コミュニティ開発法人) を通じて実施。 <p>(2) 加速償却 Increased Section 179 Deduction</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ゾーン内のビジネスの設備投資に対して初年度最大14万ドルの控除。 <p>(3) 債券融資 (EZ Facility Bonds)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 三重の免税公債 (triple tax-exempt bonds)。 ・ 既存施設更新、新規投資のための資金調達。 ・ ニューヨーク市産業開発局 (IDA) を通して発行。
ニューヨーク州	<p>① The State Wage Credit (賃金控除)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 雇用主の税額を3,000ドル控除し、雇用者の税額を1,500ドル控除 (条件あり)。 ・ 5年間利用可能。 <p>② The Sales Tax Refund (消費税還付)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業・産業不動産に用いられる建設資材の購入について消費税の州税分を還付。 <p>③ The Zone Capital Credit (ゾーン資本控除)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ (i)ゾーンの会社に対する株式購入、貢献に対して、(ii)公認されたビジネスへの直接投資、(iii)承認されたコミュニティ・デベロップメント事業に対する貢献、について25%の控除
ニューヨーク市	<p>① The Industrial and Commercial Incentive Program (ICIP) (産業・商業インセンティブ・プログラム)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業・製造業用不動産の財産税に対し部分的に25年間の控除。 <p>② The Relocation and Employment Assistance Program (REAP) (再配置と雇用斡旋プログラム)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ マンハッタンの96番街以北に移転した企業に対し、ニューヨーク市の企業、銀行、非法人企業税について12年間、従業員あたり3,000ドルの税額控除を実施。 <p>③ The Energy Cost Savings Program (エネルギーコスト削減プログラム)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共料金の配送部分のコストを削減してエネルギーコストを削減。

非営利系の支援メニュー

<p>芸術・文化組織</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 170万人の支援者を誘引。 ・ 観光開発に貢献。 ・ 伝統的芸術・文化組織の資金確保機会提供 <p>Cultural Industry Investment Fund (CIIF)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 文化歴史施設の再開発、文化活動を支援する組織などへの補助金 ・ 通常1-3年の助成期間
<p>従業員（労働力）開発</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 失業者への雇用開発支援。 <p>UMEZ / 1199</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1199SEIU（ヘルスケアと雇用開発のNPOファンド）との共同による雇用開発プログラム

Significant Real Estate Transactions

Gotham Plaza
The \$22.5 million Gotham Plaza was financed in part by a \$3 million UMEZ loan. In addition to several commercial establishments it also houses an office of the New York State Department of Motor Vehicles.

Harlem USA
Harlem U.S.A., which houses Magic Johnson Theatre, Old Navy, and Modell's Sporting Goods, as well as T.D. Bank, was made possible through a \$11.2 million UMEZ investment loan.

Gateway Plaza
UMEZ provided a \$3.1 million loan for the three-story retail and office building, Gotham Plaza, located at East 125th Street and Lexington Avenue.

Triangle Building
UMEZ provided \$2.5 million in funding for the Triangle Building, the future headquarters of Alianza Dominicana in Washington Heights.

East River Plaza
In the fall of 2005, UMEZ approved a \$15 million loan and \$40 million in triple-tax exempt Empowerment Zone Bonds that will help turn the site, located on the FDR Drive, into East River Plaza Mall, a vibrant commercial center in East Harlem.

Touro College
When it opened on 125th Street, the Touro College of Osteopathic Medicine (TOUROCOM) became the first new medical school to open in the State of New York in nearly 30 years. The college, located in the old Blumstein Building, was made possible in part by a \$4.7 million loan from UMEZ in 2007.

Harlem Auto Mall
In 2004, UMEZ approved a \$17 million in tax-exempt bonds for General Motors East Harlem Auto Mall.

Upper Manhattan Empowerment Zone Development Corporation (UMEZ)
Mario L. Soza, Chair; Kenneth J. Kruczkis, President & CEO

Since 1996, the Upper Manhattan Empowerment Zone Development Corporation (UMEZ) has invested over \$217 million in Upper Manhattan, while leveraging nearly \$1 billion in private capital.*

**UMEZ was established in 1994 pursuant to legislation authored by Congressman Charles B. Rangel.*

fig. UMEZ のプログラムを活用した不動産開発プロジェクト

④ ポテンシャルに応じた都市創生手法の導入

ひとことで都心といっても様々で、その地区ポテンシャルには様々なものがある。特にわが国で取り組まれる容積率緩和を主体とした都市再生政策を例にとると、容積率ボーナスが有効に機能する立地ポテンシャルが見込める場所でありかつ大規模な再開発が見込める場所では有効に機能するものの、地区ポテンシャルが現段階ではあまり高くなく、大規模な再開発などの見込みもない場所での適用が難しい。こうした都心地区の様々な状況に応じた都市創生手法のメニューが確立されているのが特徴となっている。

地区ポテンシャルが高く、今後再開発が見込めるエリアでは、民間主導による大規模土地利用転換を進めつつ、容積率ボーナスなどのインセンティブを付与しながら開発を誘導する方法が用いられる一方で、地区のポテンシャルが低い場所では、当面地区ポテンシャルの向上に資するソフトプログラムに重点を置き、コンバージョンといった土地利用転換や地域の歴史文化資源を生かしたまちづくりを進めることで、徐々に地区の再生を進める方法が導入されている。

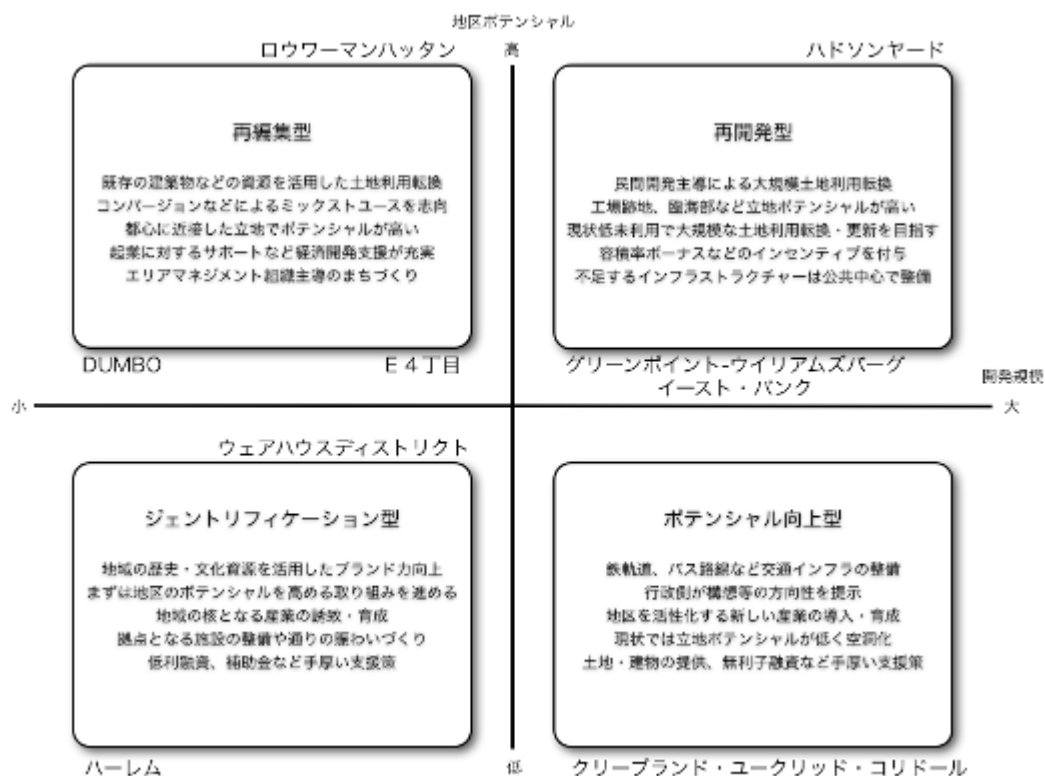


fig.地区ポテンシャルに応じた都市創生手法のマッピング

——— 民間主導で大規模な土地利用転換を進める Hudson Yard

かつてはハドソン川沿いの工業系用途の一帯であったが、土地利用を転換し、ビジネス用地への再開発が計画されている。街区を斜めに走る新しい緑のブルーバード（大通り）を整備し、周辺を高密度に再開発していくプランとなっている。民間事業者のインセンティブとして、容積率ボーナスをふんだんに確保している。パブリックスペースをふんだんに取り入れて魅力的なまちづくりをする一方で、地域ビジネスディストリクトとして高容積のビジネス用地を生み出していくことを目指している。

市は別途市債を発行して基盤整備を行い、その後民間開発によって税収を増やしその財源で投資を回収するというスキーム（PILOT）で事業を展開する。

土地利用転換のリ・ゾーニング、民間のインセンティブとしての容積率移転、容積率ボーナス、ブルーバードなどのインフラ計画については都市計画部が担当している。

Master Plan 2005-2035



City, State and MTA are working together to transform the area into a mixed use extension of Manhattan's Midtown Central Business District, which will include significant residential components and new municipal facilities. The public infrastructure investment will serve to encourage and support private investment in the area.

Plans for the area include:

- Improvement of public transportation and access, primarily by extending No. 7 Line
- Creation of new parks and open space
- Development of MTA's Eastern Rail Yard
- Expansion of Javits Center
- New Zoning

fig.Hudson Yards マスタープラン

District Improvement Bonus (DIB)

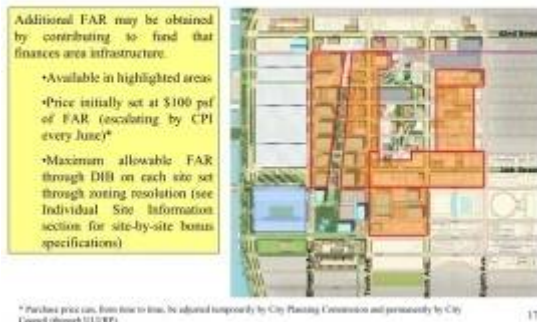


fig.地区改善容積率ボーナス（DIB）の区域（民間によるインフラ整備に対するボーナス）

Illustration of Commercial Bonus Options in Large-Scale Plan

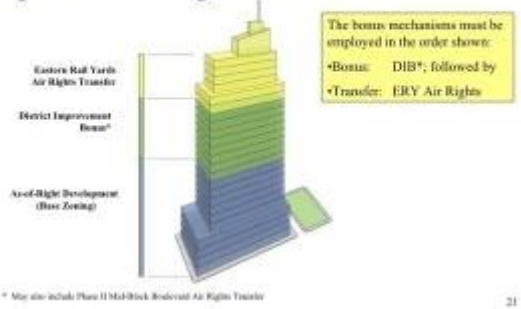


fig.DIBに加え、鉄道駅の容積率移転を加えたボーナス適用イメージ（商業地区）

Maximum Achievable Zoning



fig.地区改善容積率ボーナス（DIB）や容積率移転を適用した最大容積率ボーナスの分布

Development Incentives

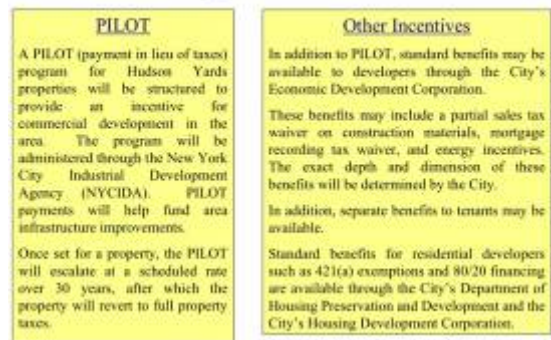


fig.PILOT（Payment in lieu of taxes）による民間開発のインセンティブ

——— 都心でのミックスユース開発でポテンシャルを上げる Cleveland

かつて産業系土地利用が主体だった川沿い（Flats East Bank, Stonebridge）ではミックスユースに転換した再開発を進めている。Warehouse Districtでは倉庫をコンバージョンし、低層階がレストラン、上階が住宅というミックスユースの開発に成功している。

East 4th Street では歴史的な建築を生かしたコンバージョンによるミックスユース型開発が成功している。主に BID や商工会議所などが若い起業家を支援している。

The Warehouse District - Renaissance Leader, Then & Now

Read through the Warehouse District and Bank View on Cleveland's development. The District was designed as the "company" - starting in concrete-based business and the industrial revolution and finally becoming the first renaissance, residential and cultural neighborhood in the downtown area.



- 12. Johnson & Johnson Building Block 1 (East East Bank in Warehouse District)
- 13. Building around the street 1 (East East Bank in Warehouse District)
- 14. Location of the demolished Academy Theater
- 15. Bookstore Building, built for publisher who sold Perry Page Building, built by Cleveland's first publisher
- 16. New Building, built for publisher who sold Perry Page Building, built by Cleveland's first publisher
- 17. View of West side, bridge to East side in the list
- 18. The Club, St. Andrew's Park and Courthouse
- 19. The Historic Reserve Building, built in addition, 1900
- 20. View in the West
- 21. George Washington & Gibraltar Buildings
- 22. West Bank, Warehouse & Amberg & Fenn Buildings
- 23. Historic of Warehouse is also East Avenue Building
- 24. West Bank, 1870, after a high Toronto Building
- 25. West Bank, also Grand Arcade and postcard, including Ocean Hill at 14, 20 and 21
- 26. Liberty Trust Building, Victoria, 1910
- 27. Every Warehouse Building
- 28. The Park, 1880, City of public buildings to be converted to residential use in 1970
- 29. a. West 18 (Ohio & Bondy Buildings, 1884, 1887)

fig. Warehouse District のレストラン分布



fig. Warehouse District のレストラン (コンバージョンによる 上階は住宅)

Development Projects

Flats East Bank
Return to Street

Project: Mixed-use residential-retail/office development

Location: The Flats East Bank of the Cuyahoga River, north of Cleveland Memorial Shoreway

Size: 400+ housing units, 30 retail tenants, 120-room hotel, and 125,000 sq ft of office space (on 24-acre site)

Developer: Morrison Group and Fairmount Properties

Architect(s): Forum Architects, KRSI, Epstein-Usher, RTKL, Denis Architects

Cost: \$522+ million

Status: Site preparation underway, construction to begin in 2009

Web Site: www.FlatsEast.com

"The Flats East Bank neighborhood is rising on 24 acres along the banks of the Cuyahoga River and Lake Erie. The development blends diverse tenants including a stimulating residential element, state-of-the-art offices, a boutique hotel and engaging restaurant and entertainment experiences, all with stunning views of the waterfront and the downtown skyline."

Flats East Bank web site

FLATS DISTRICT

Click photo to enlarge (opens in a new window)

DISTRICT HOT SPOT

WHAT IS NEW

The Flats East Bank is a new development in the Warehouse District, north of Cleveland Memorial Shoreway. The development includes a mix of residential, retail, and office space. The new neighborhood offers a variety of amenities, including a boutique hotel, a restaurant, and entertainment experiences. The development is located on a prime location along the Cuyahoga River, offering stunning views of the waterfront and the downtown skyline.

fig. Flats East Bank (川沿いのロケーションを生かした住宅開発)

EAST 4TH
Go Fourth

experience life on the street

East 4th Street is more than a location, it's a destination. The new neighborhood where you can do it all. From the best food and entertainment the city has to offer to the central address in town to live, East 4th Street is an experience you don't want to miss. So the next time you're looking for a great night out, Go Fourth. East 4th.

Check out the NEW Euclid Bldg Apartments!



fig. East 4th Street

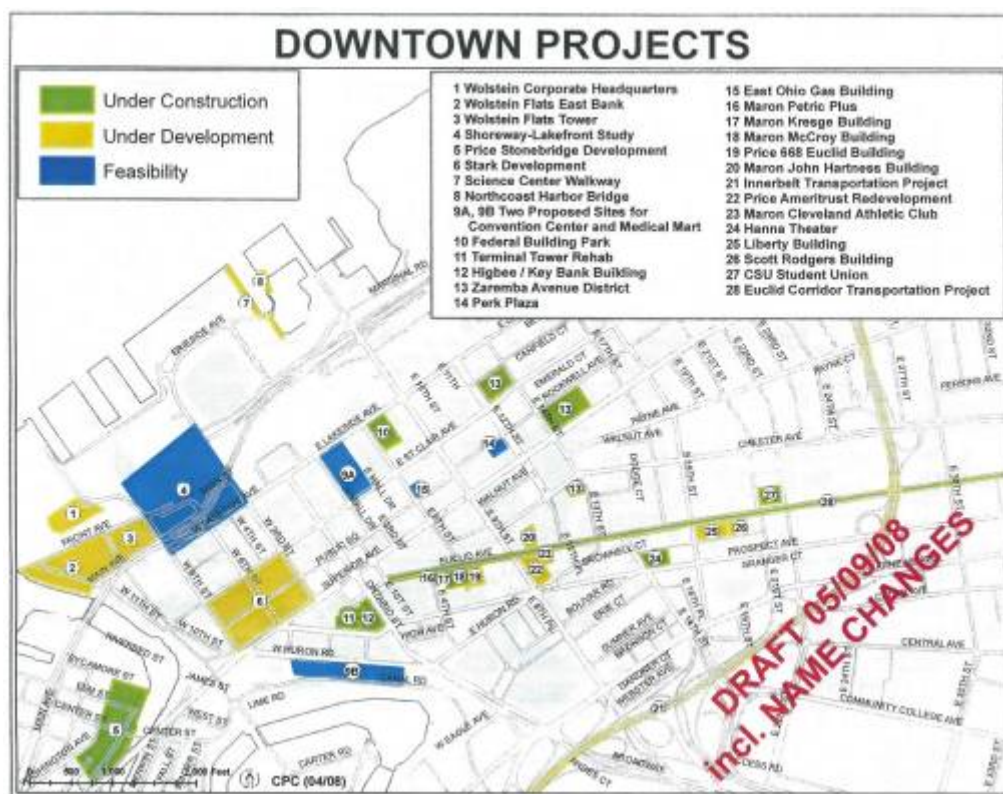


fig. Downtown のプロジェクトマップ

⑤ 都市イメージの再構築 濃密な有機体としての都市像

中心市街地の活性化という課題に際して、時代の趨勢は業務・商業系に加えて住宅やアメニティ系の機能を適材適所に盛り込むことでより多彩な都市活動を支える混在型の都心を実現する方向へと進んでいる。自動車社会に依存せず、徒歩圏や公共交通圏内に生活に必要なあらゆるものが手に入る都心空間の実現という選択は郊外住宅地との差別化を図るうえでも有効な手段として浸透してきた。また、これまで単一用途・機能が主体であった都心を多様な魅力で構成させ、都市イメージの強化を図り、単純明快ではないものの、濃密で有機的な新たな都市イメージの形成に取り組む例も見られる。

———— モノトーンなビジネス街からの脱皮 Lower Manhattan

世界有数の金融街として知られるウォール街を抱えるロウワーマンハッタンはニューヨークのなかでも特にビジネスに特化した地区となっていた。ただし、こうした単一機能を中心とした市街地では、夜間や休日にはゴーストタウンのように静まりかえり、治安上の問題が生じることや、金融危機のような状況に

際して地区の経済が一瞬のうちに破壊されてしまうという危険もはらんでいる。こうした地区レベルでの賑わい形成や、地区の多様性が魅力的な市街地を生み出しかつ安定的な地域の創出につながるとの観点から、ロウワーマンハッタンでは、住機能の積極的な導入や、賑わいを創出する街並み景観の保全・形成、住機能の導入に際して不足するアメニティ機能の充足といった観点を織り込みながら、複合的な土地利用転換や街並み形成を誘導するプロジェクトに取り組んでいる。この一連の取り組みは、地区としてのロウワーマンハッタンの再生に寄与するだけでなく、これまでの単純な都市イメージをより濃密で有機的なものへと転換していく。

また、このロウワーマンハッタンの再整備の取り組みは、様々な地区レベルの再生の取り組みの総体として成立している点が大きな特徴となっている。既存のバッテリーパークシティや、ウォール街等に加えて、再開発が進行中のWTC周辺、街並みの修復とコンバージョンを主体にしたフルトン・ナッソー周辺のまちづくり、住宅系用途に適したアメニティ機能が不足したロウワーマンハッタンの構造を補うイーストリバー周辺のアーバンデザインなど、それぞれ地区毎に個性の全く異なったまちづくりを進めながら、トータルとしての濃密な都市イメージの形成を目指している。



fig.Lower Manhattan の再生プロジェクト

PROGRAM SUMMARY

The Fulton Nassau Crossroads Project is a voluntary, full-service storefront and facade improvement program that's simple, fast and valuable.

Eligible participants may receive:

- Design and engineering services at no cost
- Basic storefront improvements, including new signs, security glass, awnings up to \$15,000 (level 1)
- Funding for up to 50% of construction costs for both comprehensive storefront improvements (level 2) and facade restoration (level 3)

Bundling all three levels in a single project and meeting matching requirements could result in as much as \$275,000 in funding towards the construction of your project.

As part of the program, NYCEDC and the construction management team will provide participants family support with public sector permits and coordinating all phases of each project through to completion.



WHY PARTICIPATE?



Great value to your business

You may improve your customer traffic and increase the value of your property at no cost to you (level 1) or at a fraction of the cost (levels 2 and 3) of what it would take on your own.

It's simple for you

Approved applicants may directly engage NYCEDC and the construction management team. We coordinate and oversee all project operations for you including design, public agency approvals, permitting, bidding and construction.

A neighborhood to be proud of

Revised Fulton and Nassau Streets will create more enjoyable 21st Century experience for visitors, workers and residents, while amplifying the beauty of some of New York's most historic architecture. The Crossroads is where Lower Midtown will flourish again, right between the South Street Seaport and the World Trade Center.

FULTON NASSAU CROSSROADS

PROGRAM FUNDING

This program is made possible by a grant from the Lower Manhattan Development Corporation, which is funded through Community Development Block Grants from the U.S. Department of Housing and Urban Development. It is an initiative of Mayor Bloomberg's comprehensive vision for Lower Manhattan, adding open space, improving infrastructure and creating vibrant neighborhoods.

PROGRAM COORDINATOR

The program is managed by New York City Economic Development Corporation (NYCEDC) in collaboration with the New York City Department of City Planning (DCP) and New York City Department of Small Business Services (DSBS).

Governor David A. Paterson
Mayor Michael R. Bloomberg
Ari Schick, Chairman, LMDC
David Civil, President, LMDC



Printed in the U.S.A.
12/08

RETAILERS
Want to Enhance Your Storefront?
OWNERS
Want to Restore Your Facade?



FULTON NASSAU CROSSROADS



A Full-Service Storefront and Facade Improvement Program Available to Fulton and Nassau Street Properties

- Design and engineering services at no cost to you.
- Basic storefront improvements worth up to \$15,000
- Construction assistance worth up to \$275,000

Details Inside

THE PROGRAM

Basic Storefront Improvements (Level 1)

Types of Improvements: New signage, new awnings, security glass and removing awnings.

Cost Covered: The average building is eligible for 100% of design and engineering costs, 100% of construction costs up to \$15,000, and 100% of all project management.

Comprehensive Storefront Improvements (Level 2)

Types of Improvements: Lighting, removal and replacement of air conditioners and removal of business improvements to store windows and ground floor facade detailing.

Cost Covered: The average building is eligible for 100% of design and engineering costs, funding up to two thirds of construction costs, not to exceed \$40,000, and 100% of all project management.

Facade Restoration (Level 3)

Types of Improvements: Replacement or repair of masonry, windows, cornices and parapets, repairs, maintenance and the replacement of facade material for entire facade.

Cost Covered: The average building is eligible for 100% of design and engineering costs, funding up to two thirds of construction costs, not to exceed \$200,000, and 100% of all project management.

Bundling Levels

Funding can be bundled so a building could receive funds for Basic Improvements (Level 1), Storefront Improvements (Level 2), and Facade Restoration (Level 3). Bundling all three levels in a single project and meeting matching requirements may result in as much as \$275,000 in funding for the average building.

ELIGIBILITY



To be eligible, a property must be located on Fulton Street or Nassau Street within the project area in Lower Manhattan. On Fulton Street, the area boundaries extend from Broadway on the west to Water Street on the east. On Nassau Street, the boundaries extend from Spruce Street on the north to Madison Lane on the South.

Project Area



FIVE SIMPLE STEPS

- Learn**
See if the program works for you.
- Apply**
Contact us. We handle all the application details.
- Contract**
Our team prepares documents for your project.
- Design**
Custom building designs are developed with you.
- Build**
Construction management team guides process to completion.



CONTACT

Don't miss out. There is limited funding for this project. Contact us today.

Phone:
212-FULTON1 (212-385-8661)

Email:
crossroads@nycdc.com

Online:
www.nycdc.com/crossroads

Mail:
**Fulton Nassau Crossroads Program
c/o NYC Economic Development
Corporation
110 William Street
New York, NY 10038**

fig.Fulton/Nassauで展開される建物改修のプログラム



fig. East River Waterfrontの整備計画（Lower Manhattan地域の再生と深く連動）市全体としてもManhattan Waterfront Greenway（マンハッタン島全周の遊歩道ネットワーク）という構想があり、その一部になる。



fig. East River Waterfrontの整備計画配置図

Lower Manhattanのミックスユース化に対応した賑わいある水辺づくり



fig. East River Waterfrontの整備計画イメージパース

(2) 持続可能な地域金融の導入と都市創生 ～CDFIの役割と資金の仕組み～
(金淳植)

① CDFI (Community Development Financial Institutions) とは

CDFI とは主として条件不利地域コミュニティにおいて、居住確保、企業のイノベーションの増長、雇用促進、経済成長、地域活性化などに特化して金融事業を展開する営利・非営利金融機関と中間団体 (Intermediaries) の総称である。

CDFI の重要な資金源である CDFI ファンドは 1994 年、クリントン大統領のリーダーシップによって財務省に創設された制度であり、地域再生にかかわる営利・非営利の金融機関に提供されるファンドとして活用されている。

CDFI をサポートするプログラムとしては、①CDFI に対する直接投資、② New Market Tax Credit を分配、③Bank Award Program を実施し、一般金融機関へのインセンティブを提供、④先住民のコミュニティを助けるプログラムとして、先住民の CDFI に対する FA (ファイナンシャル・アシスタント)、TA (テクニカル・アシスタント)、訓練プログラムの実施などがある。

CDFI は 1960 年代から存在し、様々な種類があるが、連邦政府が認定している CDFI は 2009 年 5 月 1 日時点で、802 の機関があり、タイプによる区別は次のように分類される。

fig.CDFIのタイプ分類

CDFI タイプ	目的	規制主体	成果・サービス
Community Development Credit Union	非営利；社会的排除に対する融資、近隣社会の改良と零細企業のニーズに応える	連邦政府、州政府、自治体の規制がある	条件不利地域・人に対する消費者ローン・商業ローン
Community Bank	営利目的のプロバイダー、法律が定める社会・環境目的のための融資	連邦政府 (自己資本、融資、預金者保護、充当金)	非営利の CDC、コミュニティ、企業に対する銀行ローン
Community Development Venture Capital	コミュニティ開発や社会的使命を保つ企業の成長のためのエクイティを提供	構造、ファンド、資本調達先、政府からの援助などによって様々	エクイティ・ローンまたは投資
Micro Development Loan Fund	小さな区域開発・零細企業、非営利団体への多様な資本・融資を提供	ほとんど規制なし	創業ローン、事業拡大ローンなど、いずれも小口
Community Development Loan Fund	多様な資金源からまとめた資金を確保して、市場金利より低い金利で CDC やコミュニティ・ビジネスに再融資をおこなう	自己規制、非営利組織・寄付に対する税金免除などがある	市場金利より低い金利で、おまとめローン、再融資などをおこなう。ビジネス・ガイダンスなど

実績は、CDFI の平均的なレバレッジとして 27 倍のレバレッジを達成している。CDFI ファンドは、1994 年の創設以来、8.64 億ドルを CDFI に提供し、その効果は、160 億ドルの民間投資を誘引し、18.5 倍のレバレッジを達成している。CDFI ファンドの仕組みを図式化すると次のようになる。

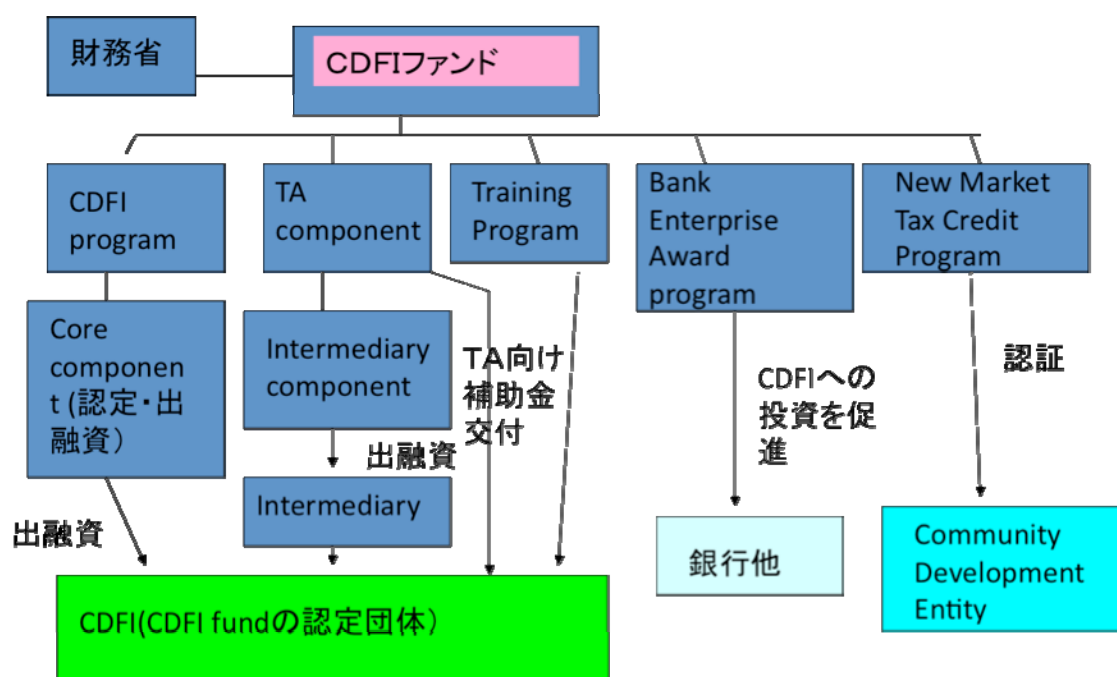


fig.CDFIファンドの仕組み

② New Market Tax Credit (NMTTC)

CDFI ファンド・プログラムの中で、最重要視しているものの一つが、New Market Tax Credit プログラムである。クリントン政府からブッシュ政府に代わる直前の 2000 年 12 月に全党一致で可決され、2002 年から開始されたタックス・クレジットで、歴史的建造物に対するタックス・クレジット(Historical Preservation Tax Credit)、低所得者向けの低価格住宅供給に対するタックス・クレジット(Low Income Housing Tax Credit)とは別に、貧困地域・衰退地域でのコミュニティ開発に関わるものであり、基本的に住宅以外の開発を扱っている。タックス・クレジットとは、税額控除を指すものであるが、アメリカでは投資家の誘引策としてしばしば利用されるものである。つまり、タックス・クレジットの対象となるコミュニティ開発案件についての投資を募るために、対象となる民間投資部分について、連邦法人税から税額控除が行われるものである。

タックス・クレジットの対象とならない事業費部分については、地元の事業主体と投資家がリスクを負うことになるが、タックス・クレジット部分が民間投資に形を変えた助成金の役目を果たすため、投資誘引策として効果を挙げており、また、地域開発の可能性も高まることとなる。大体の仕組みは、次のとおりである。

最初に CDFI ファンド によって認証を受けた CDE (Community Development Entity) と呼称される機関が、NMTC の取扱主体となる。CDE となることが可能な主体は、CDFI と SBA 認証のマイノリティ経営投資会社である Specialized Small Business Investment Corporation (SSBIC) の他、CDC が設立する営利関連会社がある。認定を受けた CDE には CDFI ファンドからタックス・クレジットが割り当てられる。

投資家は、商業・業務施設、教育・コミュニティ施設、福祉施設といった開発に対するローン、ビジネス資本金等への投資を通じて、CDE の保有する NMTC を獲得する。NMTC の対象となるプロジェクトの事業費に関する税額控除率は、最初の 3 年間で 5%、続く 4 年間で 6%、計 7 年間で 39% であり、投資プロジェクトのコストに係る残りの部分は投資家がリスクを負うこととなる。タックス・クレジットの運営はリミテッド・パートナーシップによることが一般的である。リミテッド・パートナーシップは、投資に関する業務を執行するジェネラル・パートナーと業務に関与しないリミテッド・パートナーとによって組成され、その特徴は、①大きな投資資金を投資家から集めることができる、②法人税の課税の対象とならず投資家に直接課税される、③リミテッド・パートナーは有限責任であり、ジェネラル・パートナーのみが無限責任を負うなどである。投資のほとんどを賄うリミテッド・パートナーの持ち分が 99.9% になるのが一般的である。

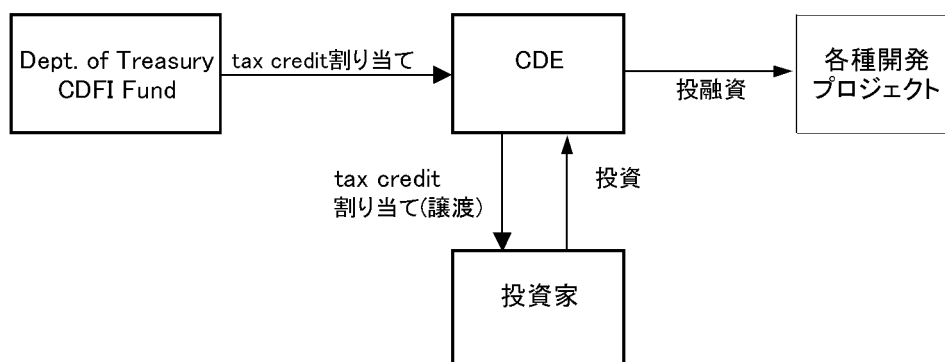


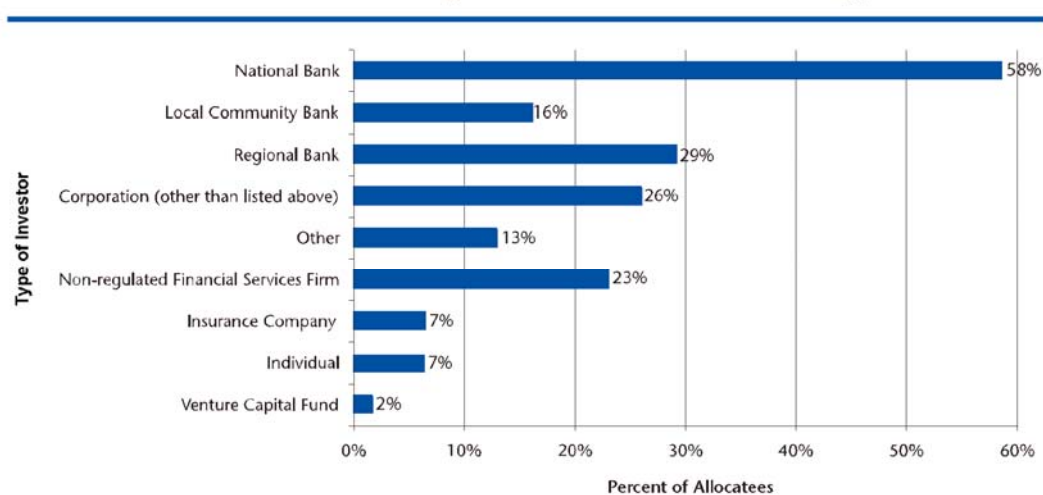
fig. Tax Credit の仕組み

fig. NMTCの申請額と割り当て額 (単位：10億ドル)

Round	Applications		Awards	
	Number	Amount Requested	Number	Amount
1 (2001/2)	345	\$25.8	66	\$2.5
2 (2003/4)	265	\$29.6	63	\$3.5
3 (2005)	203	\$22.5	41	\$2.0
4 (2006)	239	\$27.2	63	\$4.1
5 (2007)	252	\$27.4	61	\$3.9
All Rounds	1,304	\$132.4	294	\$16.0

また、NMTC の案件に絡んだ投資に参加する投資主体は金融機関がほとんどであり、こういった金融機関の資金を地域開発に誘引する強力な手段であるといえる。

Percent of CDEs Issuing at Least One QEI to Investor Type



Source: Survey Respondents. (NB: Some CDEs have multiple investors)

fig. CDEへの投資主体の構成

③ インターメディアリー (Intermediaries) の活躍 : LISC を例として

CDFI の中には、CDFI ファンドからの資金、そして各種タックス・クレジットの割り当てを梃子にして、民間資金を誘引し開発を行うことができる機関もあるが、そうでない CDFI も多数存在している。その場合、地域再生やまちづくりを担当するコミュニティ開発まちづくり会社 (Community Development Corporation) をサポートする団体として中間団体 (Intermediary) に頼ることになり、こうした団体が多く存在している。中間団体は地域開発に関係のある営利企業、金融機関、財団などから資金を集め、

その資金を CDC に提供、または投融資して地域再生の促進を図る役割を持つ。活動エリアの範囲・内容によって全国中間団体と地域中間団体に区分することができる。ここでは、全米最大の中間団体として知られている、LISC(Local Initiatives Support Corporation)を例に挙げて述べたい。

———— 目的・沿革

LISC はアメリカ最大の中間団体であり、主に NPO への資金供給を目的とする Corporation として 1979 年創立された。連邦・州・自治体から Grant を得て NPO へ投融資をおこなう。創立当時 6 つの企業から集めた 1,000 万ドルを基礎資金としていたが、2008 年には約 10 億ドルの投資ができるまで成長した。その実績は主として 230,000 件の住宅と 3,200 万平方フィートのオフィスの建設である。

このような成長の要因はキャッシュに対する需要が持続的に高く存在していたことと、これに対して投資を行う場合には自治体が必ずマッチング・ファンドを提供するようになってきたことである。つまり本来の需要額をマッチング・ファンドによって開発当局と LISC が半分ずつ投資を行うことである。これは CRA(Community Reinvestment Act)などによってマッチング・ファンドしやすいように連邦政府がサポートを行い、これによって投資家がコミュニティに投資しやすい環境が作られてきたためである。また、Low Income Housing Tax Credit 制度がほぼ時期を同じくして設けられ、投資環境の整備に大きな役割を果たした。現在は LISC のビジネスの 60%はタックス・クレジットから創出されているといってもよい。

———— 投融資の内容

与信は 4 つの形があり、①運用費用の経費のためのローン、②運転資金のためのローン、③銀行債務に対する借り換えローン、④タックス・クレジットがそれである。LISC の投融資は、疲弊地域に対する投資が嫌われる中、投融資できるような初期環境を整えるのが主たる目的である。つまり LISC が初期投資を行うことにより、全体的な投資リスクを減少させ、それ以後の各種投資を呼び起こす触媒的な役割を担うことである。全体的に投資が成功すると初期投資分もリターンとして戻ってくるので、その資金をまた別のプロジェクトに再投資することができる。これによってレバレッジを得る。LISC が当初リスク

の 20～30%をカバーすることにより、残りは銀行などからの投資が行われるようになる。投資という呼称が用いられるが、実際のポートフォリオではローンの形態がメインである。

融資先は次の基準によって選択される。

- ①融資先の NPO に責任が取れる役員会・理事会などがあること
- ②会計処理がしっかりしていること
- ③実践力に富んだスタッフが存在していること
- ④ 遂行能力があること
- ⑤各コミュニティに顧問委員会を作ることーメンバーが全員責任を持ち、コミュニティに溶け込むことが出来るようにする

LISC は、投資を成功させるためには次の 4 つのパズルの組み合わせが巧みに働くことが必要と説明する。それは

- ①情報収集能力、多彩な業務設定能力、フレキシブルな組織力を持っている NPO
- ②当初の使命を支援できるリソースを持っている慈善団体
- ③再投資が出来るようなノウハウ
- ④コミュニティに貢献できる市民リーダーの存在

である。これには LISC のスタッフも参加して、投資が成功するように様々なアドバイス・協力を行っている。

In 2007, LISC
invested \$1.06 billion
in low-income
communities.

\$45 million in grants
\$730 million in equity
\$284 million in loans

Creating:

20,400 affordable homes
and apartments

3.2 million square feet of
retail and community space

15 schools financed for
6,000 students

10 child care facilities
supported for **975** children

32 playing fields renovated
for **64,000** kids

Since 1980, LISC has
invested \$8.6 billion,
which has leveraged
\$25.3 billion in
total development.

Creating:

230,000 affordable homes
and apartments

32 million square feet of
retail and community space

91,000 jobs

2,387 businesses assisted

95 schools financed for
38,000 students

146 child care facilities
supported for **15,400** children

187 playing fields renovated
for **374,000** kids

CONDENSED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As of December 31, 2007

ASSETS

Cash and investments	\$ 168,235,751
Contributions receivable	77,278,420
Loans to community development corporations and affiliates, net	212,460,923
Other assets	95,059,199
TOTAL ASSETS	\$ 553,034,243

LIABILITIES AND NET ASSETS

Grants payable	\$ 15,087,813
Loans and bonds payable	267,066,067
Other liabilities	62,144,052
Total liabilities	344,297,932
Net assets	208,736,311
TOTAL LIABILITIES AND NET ASSETS	\$ 553,034,243

CONDENSED STATEMENT OF ACTIVITIES AND CHANGES IN NET ASSETS

REVENUE

Contributions	\$ 88,738,442
Government contract revenue, interest, investment income and fees	86,270,530
TOTAL REVENUE	\$ 175,008,972

EXPENSES

Program services	\$ 110,779,140
Management and general	15,882,993
Fundraising	5,473,444
TOTAL EXPENSES	\$ 132,135,577

Change in net assets before investments	\$ 42,873,395
Realized and unrealized gains on investments	1,513,867
Change in net assets	44,387,262
Net assets, beginning of year	164,349,049
Net assets, end of year	\$ 208,736,311

The condensed financial statements of Local Initiatives Support Corporation (LISC) include the financial activities of LISC and its affiliates National Equity Fund, Inc. (NEF), New Markets Support Corporation (NMSC), The Retail Initiatives, Inc. (TRI) and Local Initiatives Managed Assets Corporation (LIMAC). These preliminary financials do not consolidate the entities for which either NEF, NMSC or TRI serves as general partner or managing member of (as prescribed by EITF 04-05, Determining Whether a General Partner or the General Partners as a Group Controls a Limited Partnership or Similar Entity When the Limited Partners Have Certain Rights). Copies of the audit reports and the complete financial statements will be available in the fall of 2008 upon request to Elizabeth Pugh, CFO at LISC, 501 Seventh Avenue, 7th floor, New York, NY 10018.

fig. LISCの実績 (2007年)

組織の構造と評価

4年前に不動産への投資にとどまらず、総合的な投資を行うという意味合いから抜本的な改革が行われてきた。それは、低所得者への資産運用に対する見直し—地域経済との連結・活性化のための資産運用、低所得者に対する教育機会の増大—再教育を通して機会の拡大、QOLの向上—デイケアセンター・老人福祉施設などの増大—を行うことによってより総合的・広範囲な再投資が行われるようにすることである。それだけに提携できるパートナーも増えていくことになる。

成功例

まず、New Yorkにおける空き家修復の例がある。1980年当時、New Yorkには約100,000件のマンションの空き家があった。それはCentral HarlemやSouth Bronx、East Brooklynなどの条件の良くない地域に集中しており、マンションの空き家といっても廃屋に近い大変状態の悪い住宅であり、放置していればこれらの地域の状況はますます悪くなるのは想像に難しくなく、如何に生産的、効果的に使用するかということが課題であった。そこで設立間もないLISCは、NPO・地元のCDCに融資を行って、そのNPO・CDCが空き家を修復し、レンタル物件として活用することをニューヨーク市の当局に提案した。資金面ではNPOへの融資資金の40%はLISCが提供し、60%を市の当局が提供することであった。ただ、市の当局はこのような空き家を修復することで、疲弊している地域が活性化するとはあまり期待していなかったので、まず、1,000件を対象にパイロット事業として始めることとなった。

ところが、そのCDC等が行った修復事業は大きな反響を呼び、ただ入居者が増えただけではなく、空き家が無くなることによってコミュニティ全体が活性化されることとなった。そして、空き家を拠点に行われた犯罪、青少年の悪事なども減少し、より安全な町となって次なる転入者・入居者を呼び込むという結果をもたらした。これらの事業は、ニューヨーク市始まって以来の大量住宅の広範な修復成功事例となった。そして、このプログラムは市の年次プログラムとして正式に採用され、以後8年間、Central HarlemやSouth Bronx、East Brooklynなどの地域の空き家を25,000件修復する計画に拡大された。

また、QOL (Quality of Life) の向上という面では、デイケアセンターの例がある。ロードアイランド州とコネチカット州においてデイケアセンター

の需要が高まり、地元の多くの団体が州政府に建設を働きかけるよう LISC に相談を持ちかけてきた。LISC は両州政府に提案し、デイケアセンターを増やす代わりに、デイケアセンターの建設資金を州政府と LISC が共同で提供することとなった。提供金額は州政府の方が大きいですが、LISC はデイケアセンターを建設する NPO・CDC などの団体の返済を補償することによりリスクの軽減を図った。もちろん融資の審査や TA などの管理は LISC が行った。これにより、行政側だけでは対応しきれない住民側の QOL 向上の要求を民間の NPO・CDC の力を借りて提供できるようになった。このように LISC は、資金の提供、他の民間資本の投資を誘発していく役割を担っている。

————— 組織と資金

LISC の本部はニューヨークにあり、全国に 28 の地域事務所がある。組織はインターメディアリーという性格上、各業界からの寄付、ローン、活動支援なども必要不可欠であり、理事会の構成は多様である。例えば、Citi Group の Robert Rubin CEO、Prudential Finance の Arthur Ryan CEO、各財団の President、NFL の委員、NPO 関連代表などである。2007 年決算で、資産総額は 5 億 5300 万ドル、収入総額は 1 億 7500 万ドルで 60%が寄付と 20%が資産運用の利子、残りは政府からの支援で賄っている。地方事務所は全額、企業の寄付で運営される。

④ クリーブランドにおける地域再生のための金融の仕組み

クリーブランドの例を通じて、実際の都市再生における資金と活動の動きがどうなるのかを考えてみる。まず、LISC との関係も含めてクリーブランドの主要な CDC への資金の流れを図式化すると次のようになる。

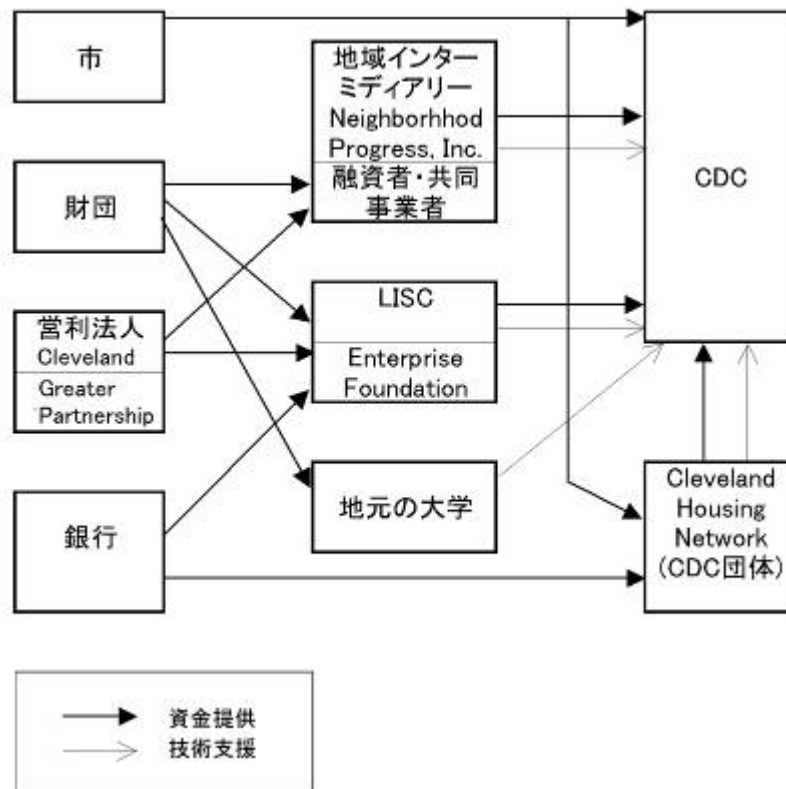


fig. クリーブランドにおける地域金融を交えた資金循環の仕組み

——— Neighborhood Progress Inc (NPI)

ここで、クリーブランドのコミュニティ資金還流は全国中間団体の LISC と Enterprise Foundation が中心にあるが、その資金を導入する窓口は実際には地元の中間団体の Neighborhood Progress Inc(NPI)である。

NPI はクリーブランドの再生を図る 6 つの戦略コミュニティを指定し、そこを拠点にして活動する 6 つの CDC と協定を結んでいる。その CDC への資金供給のために、LISC と Enterprise Foundation との共同作業を進めていくことにした。

そこで住宅関連の資金は LISC から、地域活性化のためのビジネス支援は Enterprise Foundation から資金提供の約束を得た。上述したように、LISC はマッチング・ファンドを通じて資金を提供しているので、当然、提供額の同額の資金をクリーブランド市が提供しなければならない。6 つのコミュニティは、①Buckeye 地区(文化的な街景観の保存を助成)、②Detroit Shoreway 地区(湖岸地域の疲弊した住宅地の再生)、③Fairfax 地区(若手専門職の誘致と商業開発、現代式住宅の提供)、④Glenville And Wade Park 地区(多様な階層、年齢層の

混合居住地の形成、Buckeye の背後住宅地として存在)、⑤Slavic Village 地区 (レクリエーションと職住隣接の地域再生)、⑥Tremonte 地区(芸術、デザインなどのクリエイターのための地域再生)であり、それぞれの特色ある地域開発を掲げている。

この CDC へ資金供給は、Village Capital Corporation という NPI の子会社が専門的に行うもので、6つの地域以外の CDC への資金供給は、New Village Corporation という別の子会社が担当している。New Village Corporation は主として、住宅や近隣施設開発に関わっている。

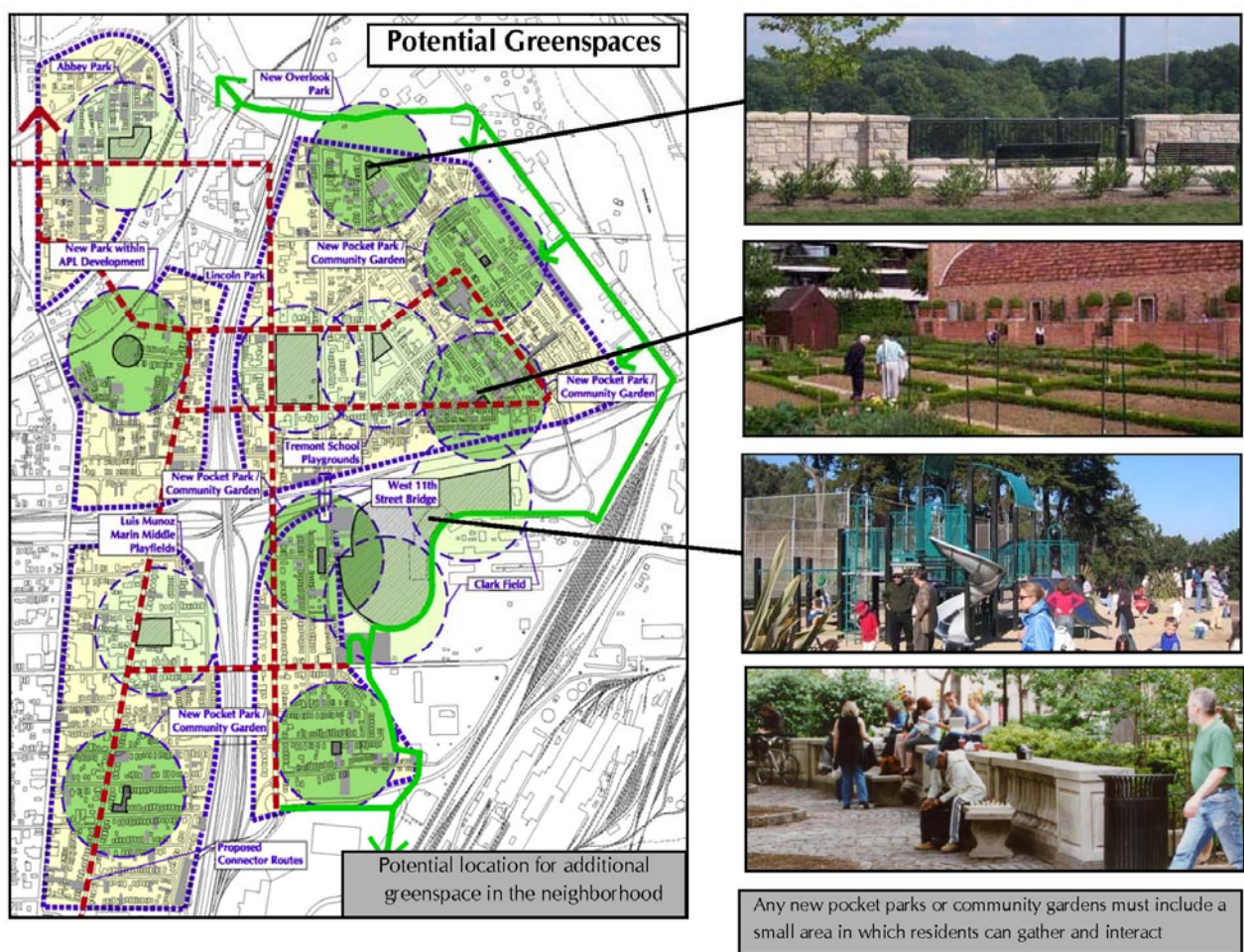


fig. NPI による Tremonte 地区の開発計画の一部(コミュニティの潜在的な緑地確保)

———— Cleveland Development Advisor

Cleveland Development Advisor (CDA) は、1989年に21企業のCEOの構想によって、Venture 企業への融資や、不動産開発のファンド、Neighborhood Progress Inc への参画を主たるミッションとして発足した。その後、参加企業が50社に拡大され、現在は Greater Cleveland Partnership (GCP) の非営利開発専門チームとして位置づけられ、事前開発(pre-development)の共同作業を手掛けることが多い。GCP はクリーブランド東北部の17,000の企業の代弁団体としての役割を担っており、日本の商工会議所に当たる。

これまでのCDAのポートフォリオは、93%が公共アトラクション施設、小売・商業施設、多世帯集合住宅、単独住宅などの計画・建設への投資に投与された。単位投資額は20万ドル～280万ドルと幅が広い。また、5%は小企業、コミュニティ投資機関である Shorebank を地元を誘致する活動に投与され、残りの2%はCDCの Village Capital Corporation の立ち上げに投与された。

累積投資実績からみると、CDAは設立から2008年までの19年間、92の都市開発プロジェクトに1億4000万ドルの直接投資を行ってきたが、CDAの初期投資に誘発され導かれてきたレバレッジ総額は23億ドルに及ぶ。

CDAが運営し、もっとも注目すべき成果をあげたものとして、Cleveland New Market Investment Fund (CNMIF)と Cleveland New Market Investment Fund (CNMIF) IIがある。ファンド立ち上げの経緯は、New Market という名前が示すように、CDAが2003年に獲得した1,500万ドルのNMTCを元にしてCNMIFを立ち上げ、また、2005年に獲得した2,500万ドル分のNMTCを元にしてCNMIF IIを立ち上げた。前述したようにNMTCは貧困地域の再生や衰退地域の再開発に使われることが多く、CDAはこのNMTCを十二分に活用して様々な再生事業を展開している。詳細なファンドの内部運用の説明は省略するが、両ファンドに特徴的なことは、①いずれもCDAまたはGCPがファンドに投資した現実の資金はなく、あくまでもNMTCを元に他の民間資本を誘引することを目的としている。②また、ファンドからのリターンをキャッシュとタックス・クレジットの二つのリターンの組み合わせで構成し、タックス・クレジットのみならず、開発事業からの現金収入としてのリターンも取り入れることにより投資家を誘引した。その比率は状況・交渉によって柔軟に変更できる。しかし、CDAはなるべくタックス・クレジットのリターンが多くなるよう投資

家たちに勧める。当然、キャッシュリターンが減る分は、資本コストに回され、その結果、借り手への利子負担が軽減できる。

ここで CDA が行った CNMIF 投資の一例として **Greater Cleveland Partnership Shared Service** の開発を紹介する。

Higbee デパートは **Publics Square** の隣地に位置し、70 年以上の歴史を持っていたが、2002 年に閉鎖され、その後、約 700,000 平方フィート（約 65,000 m²）の建物が空きスペースとして放置されていた。しかし、2006 年に GCP と観光コンベンション協会がそれぞれ 2 階と 1 階のほぼ 60,000 平方フィート（約 5,570 m²）をリースすることに同意、これら 2 団体の入居は都市の正面玄関となる **Publics Square** に 120 人以上の新たな雇用をもたらした。また、これらのテナントの入居後、2008 年には地元の優良金融機関である **Key Bank** の事務機能が入居し、1,000 人規模の正規雇用を生み出すなど、Higbee ビルの再開発は、再度大規模な雇用を生みながら継続していく。

この再建の総費用は 3,162,650 ドルで CNMIF が 150 万ドルを投資した。レバレッジは 1.1 と決して大きくはないが、都市のシンボルビルとしての開発価値は大きいといえる。

(3) クリーブランドのデザイン地区創生から学ぶ

(矢作弘)

① 縮小都市クリーブランドとデザイン地区

米国中西部のオハイオ州の北部に位置するクリーブランドは、重厚長大型産業の衰退と都市の郊外化現象のダブルパンチを浴び、都市人口を激減させてきた。1950年代に製鉄業が繁栄し、煤煙がまちの空を覆っていた時代には、人口は95万人に達し、クリーブランド市は100万人都市構想を持っていた。しかし、現在の人口は45万人で半減以上のマイナスという状況にある。デトロイトやトレド、セントルイスなどと並び、フロスト（凍て付く）ベルトの代表的な縮小都市である。インナーシティには、荒廃した空き工場や土壌汚染の心配される工場空き地、廃屋などが並び、物理的、可視的に衰退都市のイメージを浮き彫りにしている。

縮小都市一般に指摘できることだが、クリーブランドも旧来の都市型産業に替わる新たな都市型産業を見つけることができずに苦悩している。クリーブランドは、スポーツスタジアム（プロ野球、フットボールなどがある）の新設に巨額の投資をしてきたが、都心、インナーシティの再生にはつながっていない。クリーブランドでは、金融、ハイテク系産業のDNAは希薄だ。

そのクリーブランドが今、ダウントウンの歴史的建築街区を中心にデザイン地区を設定し、新たな都市創生に挑戦している。ここで記述する「デザイン」は、インダストリアルデザインが中心である。かつてのような重厚長大型モノづくりでは、もはやクリーブランドの再生はあり得ない。一方、人間の生活がある限りは、モノ需要がなくなることはない。デザイン地区創生は、＜高付加価値型、ソフト重視型、あるいは知識集約型＞モノづくり産業をクリーブランドの得意技とし、それと連携するインダストリアルデザインをクリーブランド再生のテコとして育成しようという都市戦略がある。モノづくりのDNAを都市創生に活用しようという戦略といえる。

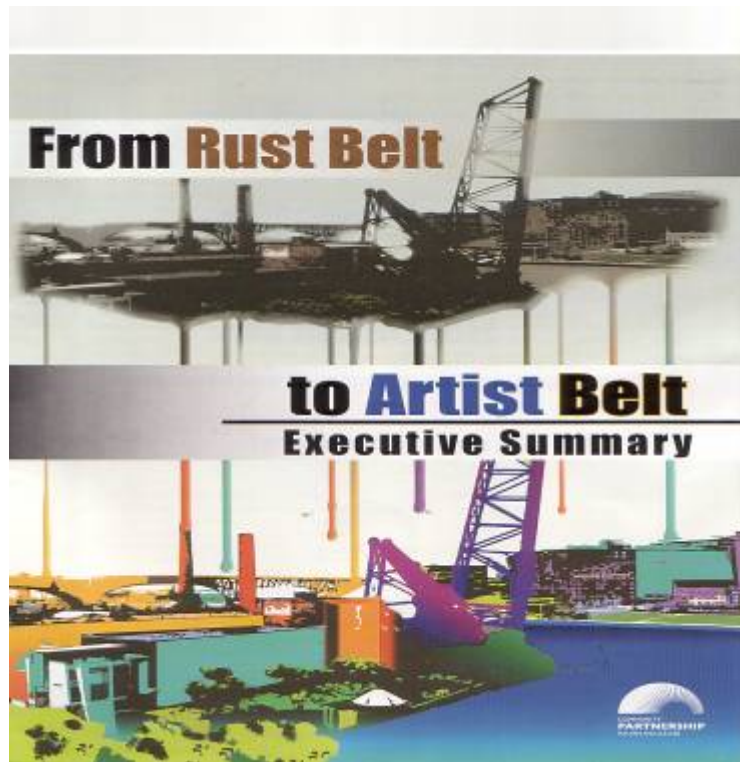


fig. 「錆びたベルト（重厚長大産業の衰退した地域）からアーティストのベルト（地域）に
変ろう」という都市戦略を呼びかけている。（Community Partnership for Arts and Culture）

都市再生には、都市のアイデンティティを再定義することが重要だ。換言すれば、都市の新しいイメージを構成し、それをマーケティングすることである。クリーブランドの場合は、煤煙、衰退、荒廃の都市イメージが強いが、デザイン地区を創生することを通してそうした暗い都市のイメージを払拭する。そして21世紀型の高付加価値・知識集約型産業都市に転換しようという狙いがある。「中西部のミラノを目指す」。それがクリーブランドデザイン地区創生運動の関係者の合言葉となっている。

② クリーブランドの「都市資源」

都市創生の可能性を何処に見出すかを考えるときに、都市（人間も同じだが）は過去の積層の上に現在の構造を表出しており、また将来の構造もその積み重ねに規定されると考えることが大切だ。ここで過去とは、文化とか歴史的蓄積を意味する。都市創生にとって重要なもう1つの条件は、立地条件（地理的、

自然的)だ。いずれもここでは、「都市資源」と呼ぶ。そして文化+歴史的条件と地理的/自然的条件が交叉するところに、都市創生のチャンスを探ることが都市戦略の基本となる。クリーブランドのデザイン地区は、クリーブランドのもつ都市資源が交叉する座標軸上に構想されている。それゆえに、構想の実現に説得性がある。

———— 歴史と教育

クリーブランドには、長く、厚いインダストリアルデザインの歴史がある。The Cleveland Institute of Art (C I A) のインダストリアルデザイン学科は1930年代に設立され、米国第1号のプログラムである。その設立に関与したViktor Schreckengostは、米国のインダストリアルデザイン業界の先駆者として知られる。「アメリカのレオナルド・ダビンチ」と呼ばれるほどのリーダーシップを発揮した。

Viktor Schreckengostは、大型食器、芝刈り機、自動車関連商品など American Way of Life を満喫するために大量生産された消費財を多くデザインした。劇場舞台やコスチュームなどもデザインした。最近、101歳で亡くなるまで生涯現役で活躍し、彼が米国経済に及ぼした影響は2500億ドルと試算されている。Viktor Schreckengostはクリーブランドにスタジオを持ち、クリーブランドを拠点に活動した。

C I Aはこの間、世界トップクラスのインダストリアルデザイナーを輩出してきた。BMWやモトローラのデザインディレクター、ダイムラー・クライスラーのデザイナー、京セラの上級デザイナー、GMの主任デザイナー……。かれらは米国のみならず、欧州でも活躍している。



fig.恵まれた文化的環境にある Cleveland Institute of Art

2006年には、全米 No.1 のデザイン学校の1校に挙げられた (Business Week 誌)。C I Aは1学年500人、デザイン系には150人が入学する。学舎はクリーブランド美術館や、米国屈指のオーケストラ、クリーブランド交響楽団が拠点を構える University Circle 地区の大変恵まれた環境にある。

また、ダウンタウンには、ケント州立大学の都市デザインラボがあり、都市デザインのマスターコースを開設している。

————— 恵まれた地理的条件

クリーブランドは半径500km圏に、シカゴ、ニューヨーク、ボストンを抱える。米国のインダストリアルデザイン学科の講座の過半を、この圏域内にある教育機関が提供している。オハイオ州内にはC I Aに加え、Columbus College of Art and Design、Ohio State University、University of Cincinnati、University of Ohio のデザインコースがあり、デザイン学科の集積で米国3位という地位にある。また、クリーブランドは東海岸都市とシカゴのほぼ中央に位置し、立地条件に恵まれている。クリーブランド・ホプキンス国際空港は、都心から鉄道、高速道路で20-25分の至近距離にあり、コンチネンタル航空のハブ空港であり、国内、メキシコ、英国、カナダ、フランスに直行便が飛行している。また、州際高速道路のI-90、I-71、I-77が走っており、鉄道Amtrakの基幹駅にもなっている。クリーブランドは、陸路、空路ともに交通の重要な結節点都市となっている。

交通機関としては、2008年秋、都心と大学や文化施設が集積する University Circle を結ぶ新交通システムが開通した。途中で、米国トップ級のメディカルコンプレックス、クリーブランドクリニックがあり、都心で育てるデザイン地区とこれらの知的、文化的集積拠点が軌道系の都市内交通で結ばれたことは、クリーブランドの都市創生を推進するために意義深い。

————— 多様な消費財メーカーの存在

クリーブランドを中心とした北部オハイオには、国際的な消費財メーカーが40社以上ある。現にそこではインダストリアル・デザインが行われ、それぞれの本社や工場にはショールームがあり、国内外から多くのバイヤーが商談にやって来る。American Greeting や Saeco、KraftMaid Cabinetry、Faber-Castell/Creative for Kids、Hoover、InterDesign、Little Tikes、Moen、

MTD、Royal Appliance、Step2 といった有名メーカーやアーミッシュの家具工場などもある。

——— 豊かな歴史的空間

米国の東部、中部にある都市の都心には、19 世紀末から 20 世紀初期に建てられた歴史的建築のオフィスビルがよく残っている。古典派様式のどっしりした建物、アールデコデザインのおしゃれなビルなどだ。空きビルとなって久しく、内装がひどく荒れている建物も、実際は躯体が堅固にできており、修復投資をすると立派に甦る。

クリーブランドでも同じことが起こっている。デザイン地区の背骨になるユークリッド街には、そのころの歴史的建物群が並び、往時の賑わいを連想させる。歴史的建築の場合、天井が高い。したがってデザインスタジオや、ショールームに転用するには、格好の建築空間だ。実際のところ、最近の Bach to Cities の傾向に後押しされ、都心にある歴史的建築の 1 階に素敵なレストランやカフェがオープンしはじめている。ロフトへの用途転換も増えている。

デザイン地区として線引きされたゾーンに、劇場地区がすっぽりと入っている。Playhouse Square と呼ばれる地区である。ニューヨークのブロードウェイに次ぐ米国第 2 位のパフォーマンスアートの集積地となっている。年間 2,000 以上の公演があり、100 万人を超える観客が訪れる。シネマ劇場もある。



fig.劇場地区には歴史的建築が残っている

劇場地区には8ステージ、観客座席総数は10,600席を数える。ここではダンス、コンサート、クラシック映画を楽しむことができ、デザイン地区というアイデアには、この大規模エンターテイメント地区のパワーを活用する考え方がある。劇場に来た観客がショールームなどに立ち寄る仕組みをつくることによりシナジー（相乗）効果を期待してる。すでにデザイン地区、その隣接地区では、ホテルやレストランの新規立地が起きている。

③ クリーブランドデザイン地区

——— 経緯

クリーブランドのデザイン地区創生は、2006年に遡る。まだ、満3年の若い取り組みだ。ダウントウンにキャンパスがあるクリーブランド州立大学のネット・ヒル教授とCIAのダニエル・カファッロ准教授の2人が発案者だ。そしてプロジェクトの推進者となってきた。とかく都市再生というと大規模不動産業者、金融資本、役所が音頭をとることが多いが、ここでは役者が違う。

ヒル教授は開発経済学を専攻し、クリーブランド州立大学の副学長を務めた地元では実力派の教授で、ワシントンのブルキングス研究所やカリフォルニア大学都市地域研究所のフェローを兼任している。象牙の塔に籠らず、ドシドシまらに出るタイプの研究者だ。カファッロ准教授は、デザイン環境論を専攻し、デザイン論や都市計画なども論じている。

CIAのデザイン系学生の25%は、卒業するとボストンやサンフランシスコに流出している。インダストリアルデザインの新技术への応用では、これらの都市が一頭地先を走っているからである。クリーブランドに比べてはるかに強いデザインコミュニティがあることも、CIA卒業生が流出していく理由だ。

カファッロ准教授は、オハイオに生まれ、「オハイオで暮らし続けたい」と考えているデザイナーのタマゴたち、あるいは「クリーブランドに凱旋したい」と考えている中堅のデザイナーたちに、インダストリアルデザインの歴史豊かなクリーブランドに活気のあるデザインコミュニティを提供したい、と考えている。准教授自身、オハイオの出身でもある。

前述したように、北部オハイオ地域には国際的に活動する消費財メーカーが散在している。しかし、その多くが車でしかアクセスできない郊外地にある。クリーブランドの都心から40-80km離れたところにある。森や林、牧草地帯に

囲まれて自然環境は抜群だが、そうしたところにあるデザインスタジオで働くデザイナーは、むしろ都市的な賑わい、猥雑さに飢えている。

「都会的な環境に置かれてこそ、デザイン感覚が研ぎ澄まされ、斬新なデザインが生まれる」とヒル教授は考えている(彼は urbanity という言葉を使う)。しゃれたレストランもカフェもない、無菌室のような郊外スタジオからデザイナーたちは逃げ出したいと思っているに違いない、というわけだ。

2人の大学人は、「強いデザインコミュニティを形成する——デザイン関係者の出会いの場を創生することによって新しい都市型産業を育成するきっかけをつくれることができる」という考え方を共有し、デザイン地区創生の運動をはじめた。行政主導ではなく、特に研究者が率先して不動産ディベロッパーやNPOに呼びかけ、運動を展開してきたことが興味深い。

———— 範囲と地区環境

クリーブランドの中心は Public Square でゴシックのターミナルタワーが建っている。ターミナルタワーには、専門店街と大きなフードコーナー(ファーストフード系の外食店街)が入っている。Public Square から数ブロック東に離れたところにクリーブランド連銀や裁判所がある。市役所は北東に5、6ブロックのエリー湖近くにある。この Public Square を起点にしてユークリッド街が南東に伸びている。ユークリッド街を背に、St. Clair 街と Prospect 街、東西に East 12 通りと East 35 通りに囲まれた地区がデザイン地区に指定されている。全体で24ブロックある。デザイン地区のさらに数ブロック東側にクリーブランド州立大学がある。デザイン地区は1998年に、クリーブランドに最初にできた B I D (Business Improvement District、劇場 B I D。現在の B I D は2005年にダウンタウン全域に広がっている)とエリア的にはほぼ重なっている。

Public Square を挟みデザイン地区の反対側、Public Square の北西に倉庫地区 (Warehouse District) がある。今、クリーブランドでもっともジェントリフィケーションの急な地区だ。煉瓦や石積み建築の倉庫建築が建っているが、建物の内部はマンションや高級アパート、スポーツジムにコンバージョン(用途転換)され、建物の1階には高級レストランが入り、弁護士事務所、会計士オフィス、心療内科、広告代理店などの看板が並ぶビルもある。80年代には相当に衰退し建物が荒れていたが、いまはヤッピーたちのまちに変貌した。



fig.緑の線で囲まれたエリアがデザイン地区 District of Design: Cleveland
Cleveland State University + The Cleveland Institute of Art

ダウントウンには、広義（建築、IT、ファッション、インダストリアルデザインなど）のデザインオフィスが100以上集積し、1,400人以上がそこで働き、また暮らしている。倉庫地区にもオフィスが増えている。デザイナーが暮らすアパートもある。ダウントウンオフィスの空き室率(09年3月)は平均18%。「それほど悪くはない」というのがディベロッパーの Playhouse Square Foundation の話した。Aクラスビルは平均よりも空き室率が低く、ランクが低いビルでは逆に高くなっている。ただ、インタビューの後、サブプライム問題がさらに深刻化したから（クリーブランドは全米でもサブプライム問題が深刻な都市の1つ）、空き室率は悪化している可能性がある。

ファインアートからインダストリアルデザインまでの振興を担当している Community Partnership for Arts and Culture が2008年にアーティストの意識調査を行っている。それによると、クリーブランドは①生活費が安い、②住宅が安い、③交通の結節点で便利である、④多民族のコスモポリタン都市である、という評価を得ており、総じてよい評価となっている。

———— プロジェクト参加団体

デザイン地区創生運動には、以下のようなクリーブランドを代表するNPO、大学に加え、市役所が積極的に関与し、官民パートナーシップを形成している。

ASM International
Cleveland Foundation, Civic Innovation Lab
Cleveland Institute of Art
Cleveland State University
Community Partnership for Arts and Culture
Downtown Cleveland Alliance
Future
Midtown Cleveland
Playhouse Square Foundation
Richardson
St. Clair-Superior Development Corp.
The City of Cleveland
TWIST Creative Inc.

このうち Playhouse Square Foundation は、デザイン地区の有力不動産ディベロッパーである。Playhouse Square の歴史は、ユークリッド街に沿って East14 通りから East17 通りに 5 劇場が 1921-22 年に開場したことにはじまる。現在残っているこれらの建物は、大理石をふんだんに使うなど豪華な建築だ。歴史的建築物の修復投資に対する税額控除制度の対象になる資格をもった建物群といえる。

その後、4 劇場が加わった。しかし、20 世紀中葉になると、郊外化の影響（特に、郊外型シネマの増加）を受けて劇場地区苦難の時代を迎えた。1960 年代には、華麗な建築、内装の劇場が鉄塊をぶつけられて壊される危機に直面した。その際に劇場救済の市民運動が起き、1993 年に Playhouse Square Foundation が組織された。劇場の保存、再生、そして劇場地区の活性化に先頭に立って活躍している。デザイン地区創生運動への参画も、劇場地区活性化への取り組みの一環となっている。

———— デザイン地区のイメージ

デザイン地区はどのように形成されるのか、それをイラストレーションで示す冊子ができている。クリーブランド州立大学＋C I Aが作成したA 4版とPlayhouse Square FoundationがつくったA 3版がある。いずれも赤表紙に白地の半円が2つ描かれている。裏表紙には「デザインの周りに経済を構築する」と書かれている。

それぞれの冊子は、イラストと写真を満載し、デザイン地区の完成イメージをアピールしている。それによるとビルの1階には、消費財メーカーがショールームを開設する。プレミアム専門店が小売品販売をする。レトランやカフェが連なる。街路が整備され、植栽され、テラスが舗道に並ぶ。週末は消費者がウインドショッピング、買い物、飲食を楽しむ。週中は卸、小売業者、それに消費者が徘徊する。2階、3階はデザインスタジオ、そしてオフィスになる。

Playhouse Square Foundationは、Playhouse地区だけでもおよそ10万平方フィートの床がショールーム、スタジオ、飲食スペースなどに使われるようになると推計している。また、ヒル教授は、多くの消費財メーカーが10万—20万ドルを投資してショールームや店舗ファサードの整備に力を入れてくれることがデザイン地区成功のカギになると指摘している（クリーブランド州立大学冊子Prospective 2007年春／夏号）。

ヒル教授は「まずは10社程度の消費財メーカーの進出でデザイン地区創生運動に弾みをつけたい」と書いている。ただ、サブプライム問題に端を発した米国経済の躓きで出足が遅いことが心配となっている。それでもASM Internationalがサテライトオフィスを開設した。2009年末には、ケント州立大学が都市デザインLabをデザイン地区に移す。カファツロ准教授は、キャビネットメーカーのKraftMaid Cabinetry、クリスマス／誕生カードなどのAmerican Greeting、アーミッシュ家具、Moenなどがスタジオやショールームの開設を検討していると話していた。



fig.デザイン地区のイメージ District of Design: Cleveland
Cleveland State University + The Cleveland Institute of Art

————— 行政の取り組み：クリーブランド市

クリーブランドのデザイン地区創生運動は学先導、それにNPOなどの民間団体がフォローアップする形で展開されてきたが、クリーブランド市政府も積極的に支援している。まず、都市計画ゾーニングでは、デザイン地区は商業的にも、住宅にも、スタジオにも使える複合用途地区が指定されている。クリーブランドでは、ダウンタウンのかなり広い範囲に複合用途地区が指定されている。

ジェーン・ジェイコブズは『アメリカ大都市の死と生』の中でコミュニティ活性化の条件の1つとして複合用途の大切さを挙げている。ニューヨークのマンハッタンにあるビレッジ地区の空きビルにアーティストが移り住み、そこをスタジオ兼住居として使いはじめたことがロアーマンハッタンのジェントリフィケーションにつながった話は有名だ。ゾーニングは工場地区になっていたため、本来はスタジオや住宅などには転用できなかった。ところが市は転用を黙認した。その柔軟な政策対応がコミュニティ活性化に幸いした。

クリーブランドの倉庫地区でも同じことが起きた。一時期、アーティストが移住し、それが倉庫地区の再生につながっていった。クリーブランドでも倉庫がスタジオ兼住居に転用されるのを、市が黙認した。デザイン地区を含むダウ

ンタウンの広域でゾーニングが複合用途になっていることには、そうした事情がある。クリーブランドの長期計画 Connecting Cleveland; 2020 Citywide Plan も、Live/Work（職住混在）地区制度を広範囲に設定する方針を示している。

デザイン地区創生運動を支援するために、市は低利融資・補助制度 District of Design Initiative を用意している。ユークリッド街の南北と East 9 通りから East 22 通りの地区（デザイン地区より広い範囲）にある空きビル／空き地を取得するか、借りるか、小売商業スペース（店舗、ショールーム、スタジオなど）として利用するとき、取得、必要な場合は建物の解体、新築、改築などに要する投資に対して低利融資・補助制度を設けた。

融資上限が 35 万ドル、うち 30%は返済を猶予される。環境、あるいは地域の持続可能性に貢献する投資の場合は、さらに 5%の返済猶予を得ることができる。①プロジェクトの規模が 10 万ドルを超えること、②建築段階では、建築労働者の 20%以上がクリーブランドの居住者であること、③うち 4%は低所得者住民であること、④プロジェクト終了後の施設で雇用創出が期待できること——などの条件を満たすことが融資を受ける要件となっている。低利融資・補助制度 District of Design Initiative は、クリーブランド市がもっているほかのコミュニティ／ビジネス支援策と共用することができる。

Economic Development Loan Program
Technology Business Grant Program
Green Technology Business Grant Program
Citywide Business Grant Program
Neighborhood Retail Assistance Program
Vacant Property Initiative Program
Gardening for Greenbacks

————— 行政の取り組み：税額控除制度（Tax-credit）

デザイン地区創生運動では、地区内にある歴史的建築物を修復し、ショールームやスタジオ、小売スペース、居住空間などに用途転用することが期待される。歴史的建築物の修復投資に対しては、連邦政府が税額控除制度を持っている。

- 1) 内国歳入庁に歴史的建築として登録されていること
- 2) 修復に当たっては、その歴史的価値が失われないように注意すること
- 3) 所得を生む建物であること（商業ビル。自社ビルでもそこでビジネスが行われていること。）

の条件を満たす修復投資に対し、築年齢に応じて投資額の20%、10%相当額の税額（所得税）控除を受けることができる制度である。

一般的に歴史的建築物は利用している容積率が低い。そうした建物は、「容積率を目一杯使いたい」という市場からの開発圧力を受けている。また、歴史的建築物は天井が高く、エレベーターも旧式、採光量もモダン建築に比べると少ない——など熱エネルギー効率が悪い。市場経済競争を前提にすると、生き残れない建物である。「そうしたハンディキャップのある建物を市場経済の中で生かし続けるためには如何したらよいか」という政策課題から制度化されたものが、歴史的建築物の修復投資に対する税額控除制度である。連邦政府の歴史的建築の修復投資に対する税額控除制度は、30年の歴史がある。特に、衰退著しいダウンタウンの再生に寄与してきた。クリーブランドのデザイン地区創生でも、この制度が機能する。

オハイオの場合、州政府も歴史的建築の修復投資に対し、連邦政府とほぼ同じ内容の税額控除制度をもっている。修復投資に対して投資額の25%相当額の税額控除である。連邦政府の制度と併用することができる。修復投資の45%相当額が税金控除で補填させるのだから、相当に魅力的な制度となっている。ただ、州政府が用意している修復投資に対する税額控除の場合、総額に限りがあるために大変競争的な状況となっている。したがって応募しても供与されない場合が多いという難点がある。

———— シナジー（相乗）効果

ショールームやスタジオをつくってインダストリアルデザイナーを都心に呼び込むデザイン地区創生運動は、それ自体がクリーブランドの都市再生につながることを期待されているが、同時に市内のほかの地区との間で都市創生のシナジー効果が生まれることも期待されている。

前述したように、デザイン地区に劇場地区がすっぽり入るために、米国各地から観劇にやって来る来訪者が、観劇の前後にショールームや小売店を訪ね、まちの賑わいをつくるようになる。また、その逆もある。商談に来たバイヤー、

買い物に来た消費者が観劇して帰ることもある。レストランにも立ち寄るだろう。ホテルも必要になる。実際、Playhouse Square Foundation はホテル経営をしている。

デザイン地区と倉庫地区は徒歩 10 分の距離で、倉庫地区は今、クリーブランドで最もトレンドなまちに変貌しはじめている。倉庫地区のデザインオフィスやレストランとデザイン地区の間でファッションピープルが行き来し、ビジネスでも連携しはじめることは大いに想像できることだ。デザイン地区創生はまずは、地区の背骨となっているユークリッド街沿いにはじまっているが、裏通りに面的な広がりができることが望ましい。面的な展開が出てくると、倉庫地区は近いのでファッションピープルの連携も容易になる。

倉庫地区の再生は、アーティストがスタジオ兼居住空間を構えたことが発端となった経緯は既述した。1980 年代までの話だ。その後、ジェントリフィケーションが急進展し、家賃が高騰し、1990 年代には先住者のアーティストたちの立ち退きはじまった。アーティストの移転先は、インナーシティのカヤホイガ川河岸やエリー湖湖畔地区だ。そこで活動するアーティストとデザイン地区が連携する可能性がある。

また、クリーブランドは音楽家のメッカでもある。クラシック、ジャズ、ウエスタン、カントリー、ヒップホップ……。最近、インナーシティの廃屋化した工場を用途転換し、インディペンデント系のレーベルが 2 社起業した。CD のパッケージ制作などでデザイン地区とシナジー効果がおきる可能性がある。



fig.歴史的建築を改装した高級レストラン



fig.専門職のオフィスが増えている



fig.歴史的建築を用途転換したロフト



fig.歴史的建築の修復が進む

C I Aにカファッロ准教授を訪ねたとき、バイオアートという聞きなれない単語を耳にした。新しい医療機器を医学部や総合医療機関と大学の工学系研究室が連携して開発する際、医者が使いやすい、あるいは患者が使う場合にも安心して使えるエンドユーザーにフレンドリーな機器であることが求められるようになってきている。そこにインダストリアルデザインが介在する余地が広がっている。それがバイオアートというコンセプトである。

クリーブランドでは、クリーブランドクリニックと University Circle にある有力大学のケースウエスタンリザーブのエンジニアリング学科、それにC I Aが三位一体となってバイオアートに取り組むようになってきている。この分野でも、デザイン地区創生との間でシナジー効果を期待することができる。

3. 提言 リ・アクティブ 関西ビジョン ～大阪でのケーススタディ～

(1) 大阪の都市創生のポテンシャルを読み解く

以上のように、それぞれの研究者の立場からアメリカの都市創生に関わる取り組みを俯瞰してきた。この点を踏まえて、関西の都市創生を実現していくためのケーススタディとして、大阪の都心をモデルに提言することとしたい。

冒頭で触れた都市再生に関わる一連の取り組みは関西でも活発に取り組まれている。また、ポスト都市再生として位置づけられる、産業・行財政・人材・地域資源など都市が備える内発的なリソースをフルに活用しながら都市を再編集してその活力を高め、中長期的に持続可能な都市経営フェーズへの到達を目指す「都市創生」に向けた動きも始まっている。

そこでまず、大阪の都市創生に関わる現状とそのポテンシャルを読み解く。

——— 立ち上がるまちづくりとエリア・マネジメント組織

大阪においても、都市創生を実現する基本的な基盤ともいえる、District（地区）を主体としたまちづくり組織の設立が進んでいる。

大阪市では、平成9年度からまちづくり活動支援制度を創設し、地域の身近なまちの整備・改善のまちづくり活動を行う市民団体をまちづくり活動団体として認定し、まちづくりアドバイザーの派遣、まちづくりコンサルタントの派遣、活動費の助成（5年間年間上限50万円）などを実施している。これまで38団体がまちづくり活動団体として認定され、まちづくり活動にあたっている。

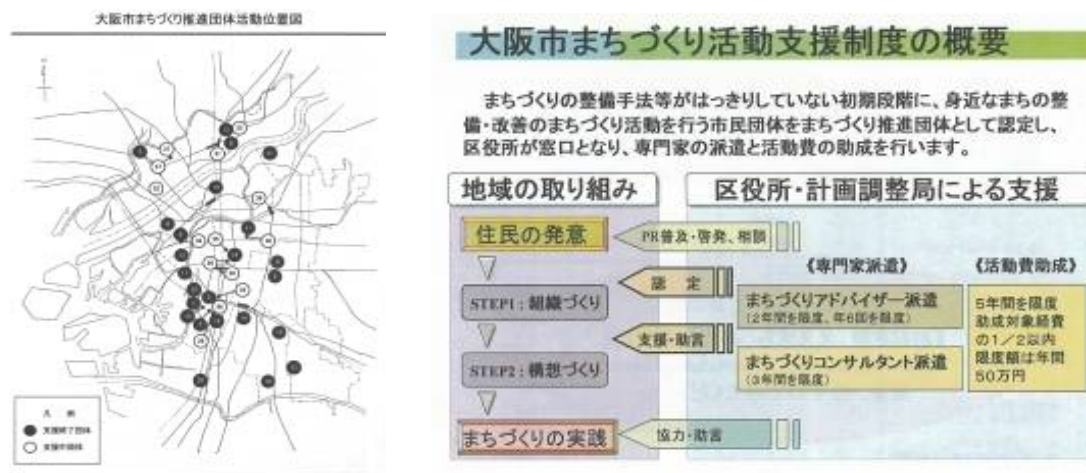


fig. 大阪市まちづくり支援団体制度概要（大阪市）

こうした各地でのまちづくり活動団体の活動の活発化とともに、特に都心周辺部では、地区に根差してより総合的な視点で組織的かつ戦略的にエリア・マネジメントを推進していこうとする動きも進んできている。

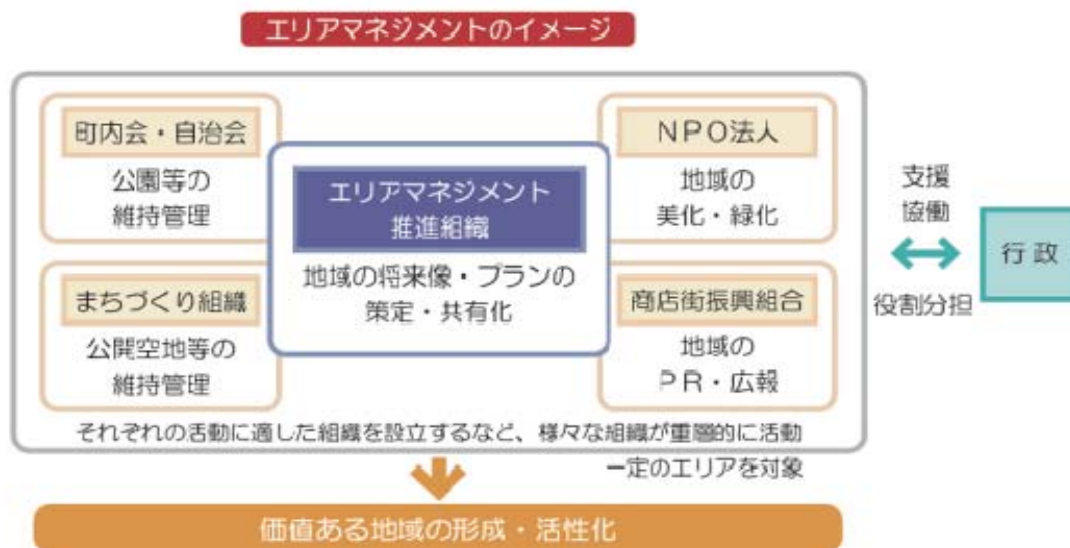


fig. エリア・マネジメントのイメージ（国土交通省）

繁華街における安全・安心なまちづくり、環境浄化、自転車対策などとともに、観光客に向けた各種プロモーションなどに取り組むミナミでは、地元商店会の個別の取り組みに加えて、各種団体の連携によるミナミ全体の活性化を目指し、連携協力を進めていく連携まちづくり組織も設立され活動を展開している。ミナミの繁華街の中心部にある宗右衛門町商店街振興組合では、安全で快適かつ魅力的な繁華街の形成を目指した取り組みを進めており、宗右衛門町リファイン 23 プロジェクトを策定し、電線電柱の地中化や石畳のある美しい街並み整備、地区計画の活用による街並み形成とまちの品格を保つ建物用途のルール化などに幅広く取り組んでいる。

一方、京阪中之島線が整備され、水都大阪のシンボルとなっている中之島では、今後の再開発を展望して周辺に立地する企業を中心としたまちづくりも進められている。中之島まちみらい協議会では、豊富な文化施設の集積や魅力的な水辺環境を備え、関西を代表する多くの企業が立地する中之島のブランド力を高め、中之島全体の一体的なまちづくりビジョンの策定や、本格的なエリア・マネジメントによる地区の活性化を目指して活動の輪を広げている。

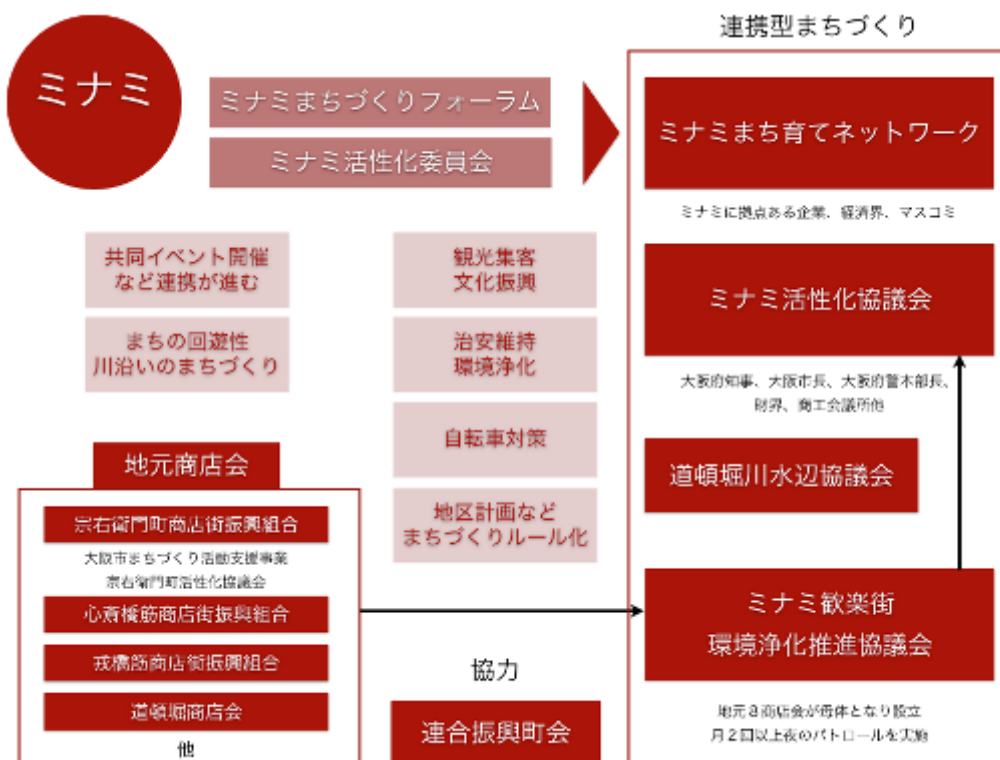


fig. ミナミでのまちづくり団体の活動状況

宗右衛門町リファイン23プロジェクト



1. 道路整備
2. ルール策定
3. 街並整備
4. テナントリーシング
5. 環境浄化
6. 広報宣伝
7. タウンマネジメント

宗右衛門町商店街振興組合

fig. 宗右衛門町商店街振興組合によるリファイン23プロジェクト

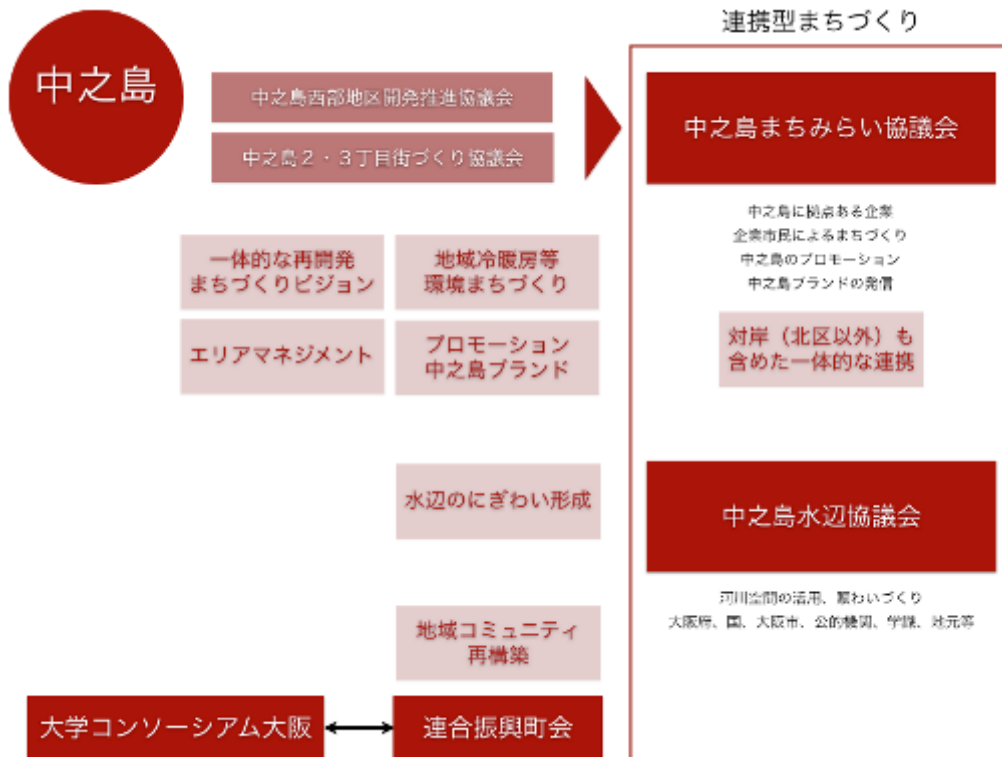


fig.中之島でのまちづくり団体の活動状況

Nakanoshima-Style.com

Enjoy! nakanoshima Moving! nakanoshima What's? nakanoshima

OSAKA Nakanoshima-Style.com

歴史遺産・文化資産を生かした
文化・国際・ビジネスの
交流・情報拠点

水都大阪のシンボリックアイランド
環境先覚都市・中之島

水辺景観を生かし、
環境に配慮した、
住みやすく、楽しく歩ける街

周辺地域と連携し、
賑わいを創出し、
国際的な観光拠点

中之島まちみらい協議会HPより

fig.中之島まちみらい協議会（中之島まちみらい協議会ホームページより）

商都大阪の心臓部、歴史的都心としての顔も持つ船場での取り組みもその可動は活発化している。船場におけるまちづくりの特徴はその活動団体の多さに加え、活動目的の幅の広さにある。ビジネス街らしく地域での新たなビジネスチャンスの発掘や地域経済・商業活動の振興を目的としたビジネス活動系の組織や、商都大阪以来の歴史を誇る伝統文化や地域でのアート活動を主眼に置いた歴史・文化・芸術活動系の組織、御堂筋、三休橋筋など広大な船場というエリア内での個別地区の活性化を目指すまちづくり活動系の組織がそれぞれ活発に動いている。また、2004年にはこれらの活動団体が一同に会して、ネットワークの形成、船場ブランドの再構築、まちのプロモーションなどに取り組む連携まちづくり組織「せんば GENKI の会」が設立され、新たな都心まちづくり組織のあり方、都心エリア・マネジメントのあり方を摸索した取り組みを進めている。設立当時 8 団体だったのが、2009 年時点で 23 団体とその輪を広げている。



fig.船場におけるまちづくり団体の活動状況

——— 地区の歴史・文化資源を活かした、まちづくりと情報発信

大阪の市街地の成り立ちは、四天王寺、難波宮の時代から秀吉の船場開発、近世の徳川幕府時代の町開発と堀川の整備、明治以降の近代化、大大阪時代の近代都市計画、戦災復興期、高度経済成長期の都市改造など、常に時代に求められる要請に応える都市づくりがされてきた。そして、その時代の痕跡が地層のように市街地に残っているのが大阪というまちの特徴でもある。

こうした歴史の断片は野田・空堀といった戦災をのがれた都心周辺の庶民の市街地空間では懐かしい長屋と路地の空間としてその面影をとどめ、歴史的都心の船場では数々の時代にあわせた都市改造が行われながらも基本的には 400 年以上前の秀吉時代の船場開発の際に形成された街区構成を今も使いこなしている。そして、明治・大正・戦前昭和から戦後まで、これまで経過してきた時代の商人としての各時代の建築がいまも街並みに彩りを添えている。このように地層のように積み重なった時代を物語る歴史資源を活用して、地域の活性化に繋げていく様々なイベントや情報発信も盛んに実施されるようになってきている。また、時代の証人としての歴史的市街地や、歴史建築等をリノベーションして現代的にアレンジし直し、再活用する取り組みも各地で進んでいる。

船場の中心を南北に貫く三休橋筋では、綿業会館をはじめ地域に残る数多くの近代建築で構成される街並みを生かしながら通りの再生・活性化に向けた取り組みが進められている。大阪市の実施する通り空間の再整備にあわせてガス灯の整備や電線類の地中化も進められ、歴史性の感じられる街並み整備が進んでいる。



fig.愛珠幼稚園（今橋）



fig.旧大中証券（三休橋筋）



fig.綿業会館（三休橋筋）



fig.寺西家長屋（昭和町）

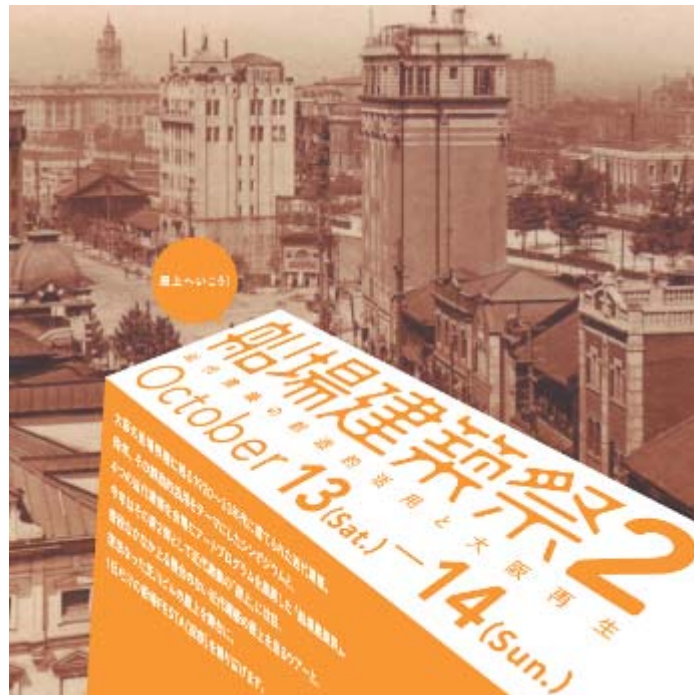


fig.近代建築再評価イベント 船場建築祭（船場アートカフェ）



fig.芝川ビル（伏見町）
コンバージョンによって再生



fig.練（空掘）
コンバージョンによる商業施設



fig.生駒ビル（平野町）
コンバージョンによってオフィスに



fig.空掘の路地
長屋の続く街並み

歴史都市のなかで育まれてきた伝統文化、庶民文化の継承・発信や、現代アートによる地域の再評価、地域力の活性化といった取り組みも各地で盛んに取り組まれている。歴史的街並みが残る船場では、地元 **HOPE** ゾーン協議会が設立され、地域の街並み修景などの取り組みを進めているが、その一環として船場の歴史を写真で紹介する展示会を開催するといった、地元からの情報発信も盛んになってきている。また、水都大阪の再生・復興に取り組むシンボル・イベント「水都大阪 2009」では、水の回廊を中心とした水辺での市民・アーティスト参加型のプログラムとして水辺の文化座に取り組んでいる。

さらに、市民レベルでの文化力の向上やアートの拠点づくりも地域との結びつきを深めながら進められている。大阪の産業遺産でもある名村造船所跡地を活用したクリエイティブセンター大阪での文化発信の取り組みや、芸術創造館の文化の拠点としての提供といった個性ある文化の拠点づくりの動きや、大阪 21 世紀協会がバックアップする無数の体験型講座を提供するイベント **100DOORS** といったユニークな試みも始まっている。

～船場地区のさらなる魅力向上をめざして～

船場地区HOPEゾーン協議会 設立総会開催のご案内



日時：平成 20 年 8 月 6 日(水) 午後 1 時～(開場は 30 分前から)
参加無料・21 名までのご参加いただけます

会場：神楽会館(日本橋東区東部) 本館1階 (地図 MAP 参照)

主催 船場地区 HOPE ゾーン協議会設立準備会議

幹事
東区議会議員 山本 浩二 船場地区HOPEゾーン協議会 文部 達夫
船場地区HOPEゾーン協議会 藤本 真男 船場地区HOPEゾーン協議会 高野 千恵

〒545-0001 大阪府東区東部 神楽会館1階 電話：06-6541-1111

『船場・道修町 まちなみ今昔』展

船場に今も残らす商家からの貴重な写真や資料・映像等を展覧。
船場・道修町界隈の昔をご存じの方には「懐かしさ」を、
若い世代の方には「新鮮な驚き」を感じていただける展示会です。
『神楽祭』とあわせて、ぜひご覧ください。



と き：2008年11月22日(土)・23日(日) 11:00～17:00
と ころ：辰野ひらのまちギャラリー (大阪府中央区新町1-5-7 辰野平野ビル1F)

主 催：船場地区HOPEゾーン協議会
協 力：大阪府都市整備局 企画部

入場無料



船場地区HOPEゾーン協議会
〒545-0001 大阪府東区東部 神楽会館1階 電話：06-6541-1111

fig.船場地区 HOPE ゾーン協議会の活動



fig.水辺の文化座（水都大阪 2009）



fig.造船所を改造した Creative Center Osaka

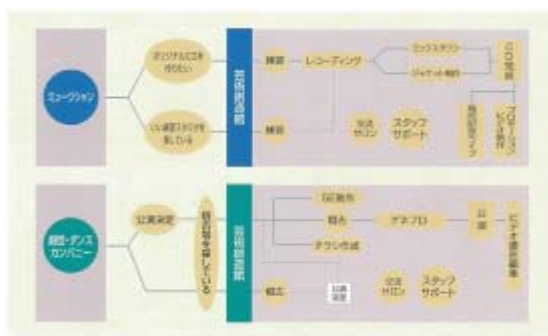


fig.芸術創造館でのアーティスト支援メニュー



fig.体験型講座 100DOORS

——— 広がる地区レベルのイベント・社会実験

街並みの形成や魅力ある中心市街地の再構築にむけたコミュニティづくり、まちの潜在的なポテンシャルを表出化させ、新たな地区の将来像を生み出そうとする試みとして、地区レベルでのイベントの活性化や社会実験の試みも、大阪の都心の至るところで広がりをみせてきた。

毎年5月に開催されている御堂筋オープンフェスタでは街路空間・御堂筋の可能性の再発見や沿道との一体的な利用による魅力づくりといった観点から様々なイベントが展開されている。

また、水都大阪の空間的な魅力を表出させていく試みとして、北浜テラスの取り組みも始まっている。水都大阪の風物詩として川床の設置を社会実験として試みているもので、ビルオーナーの協力を得て実施されている。



fig.御堂筋オープンフェスタ



fig.北浜テラス

地域コミュニティレベルでのコミュニティの再構築を目指した社会実験イベントの試みも盛んになってきた。大阪都心のビジネス街、高麗橋では希薄化した地域コミュニティの再構築や歴史的な文化や資源が数多く残る高麗橋の魅力を発信していくきっかけとして、まちのコモンズというイベントを実施した。ホテルの公開空地を活用したミニ・コンサートの開催、高麗橋に事務所を構える世界的デザイナーの喜多俊之氏のオフィス・ギャラリーでの高麗橋映像・写真展、銘店高麗橋吉兆による餅つきなど、点在する様々な地域資源を活用して、失われた地域コミュニティの再構築を目指すきっかけづくりに取り組んでいる。



fig.まちのコモンズ（船場アートカフェ）

——— 都市・地区レベルのブランド力向上

相変わらずステレオ・タイプで受発信され、流通する関西・大阪の都市イメージは、その一側面を代表しているとはいえ、その単純さ、層の薄さは関西・大阪のもつ歴史性や文化性、地域性を十分に表現されているとは言いがたい。こうした状況を克服するべく、関西レベル、大阪レベルといった広域での都市ブランドの再構築を試みる取り組みも進められている。大阪21世紀協会をはじめ、行政、財界も連携して大阪ブランド戦略という取り組みを進めている。この取り組みでは、大阪のもつ多様な資源を再評価して、その魅力を広く内外に発信して固定化した大阪のブランドイメージの再構築を目指している。アート、エンターテインメント、商業、祭礼、御堂筋・先端スポット、水都、ものづくり中小企業集積、文学、スポーツ、食、伝統芸能、ロボット、バイオ、文化集客、学問所・町人塾、家電、デザインといった様々な分野で大阪の誇るブランド資源を発掘し、発信する活動が進められ、食博覧会、水都大阪といった数々のイ

イベントとの連動も広がっている。また、大阪のもつ様々な地域資源や歴史の重層性に着目し、その奥の深さや多様性を発信する大阪検定の取り組みも始まっている。

そして、観光・集客と地域資源との結びつきを目指し、大阪の多様な魅力をアピールするコミュニティ・ツーリズム活性化の取り組みへと広がりも見せ始めている。

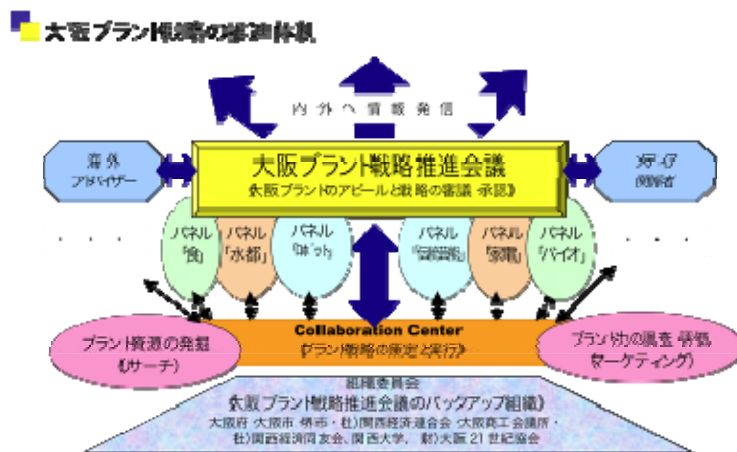


fig.大阪ブランド戦略の推進体制



fig.大阪検定（大阪商工会議所）



fig.大阪まちあるき（大阪観光コンベンション協会）

こうしたブランド力の向上の取り組みは都市レベルといった広域的な枠組みだけで留まらない。地区レベルでのブランド力の向上を高める取り組みも急速に広がりを見せている。東横堀川周辺のまちづくりを進める東横堀川水辺再生協議会、大阪商工会議所では、界隈の歴史・文化・魅力を講座形式で提供する取り組みを進めている。また、北船場や淀屋橋ウエスト、堀江のように界隈性とブランド力の向上にむけたプロモーションや商業開発、まちづくりとの連携も定着化を見せている。



fig.e-よこソーシャルカレッジ
(東横堀川水辺再生協議会)



fig.淀屋橋ウエスト



fig.インテリア・デザインのまちとしてブランド化している堀江



fig.野田・福島の魅力を発信するフリーペーパー（大阪市都市工学情報センター）

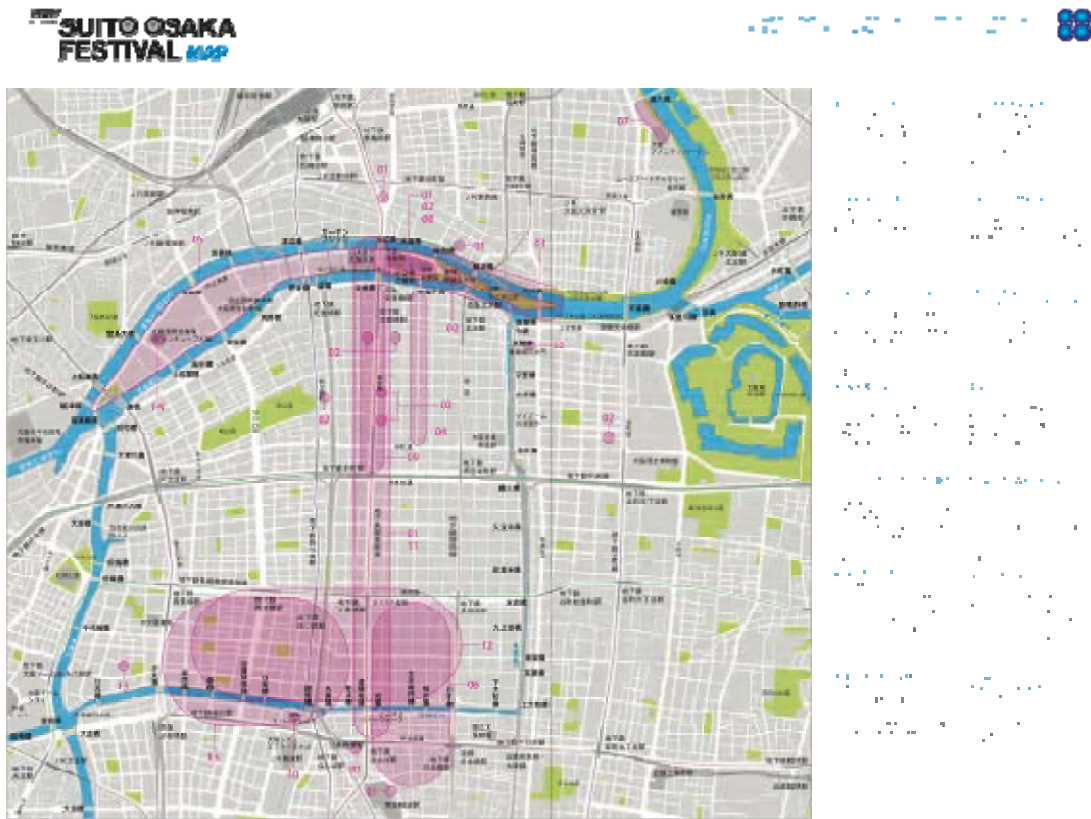


fig.水都大阪フェスティバルでのイベント分布（地区ブランドの集合体としての編集）

——— 地区のポテンシャルを生かした都心のビジネス活性化

都心でのまちづくりの活性化は、住宅地とは異なり、ビジネスを活性化させる取り組みと切り離して議論することは難しい。そしてむしろ、衰退する中心市街地活性化の取り組みには地区を支えるビジネスを創出するところにその核心があるといってもよい。こうしたビジネスの活性化を地区のもつポテンシャルに着目して進めようという動きもある。

船場センタービル商栄会では、繊維卸売・小売業の集積を生かして、そのデザイン力やコーディネート力を高めつつデザイナー等関連業種との連携を深める取り組み、専門学校大阪文化服装学院との協働によるフリーペーパーの発行、近年急速に増加する海外からの仕入れ客、観光客のショッピングに対応した情報提供の基盤づくりなど、多方面のビジネス活性化の取り組みを進めている。



fig.船場センタービルフリーペーパー（船場センタービル商栄会）

また、船場クリエイティブ・ポート推進協議会では、不動産開発、商業施設開発に主眼を置いて地区の新たなビジネス創出の動きを後押しする。船場センタービルの空店舗の続く一角を一体的にリニューアルして飲食店の集積をはかる船場茶屋小路、船場女将小路の取り組みはテナント・リーシングに苦しむ都心ビルの再生手法として注目を浴びている。

ビジネス支援の動き



新しいビジネススタイルの構築

船場クリエイティブ・ポート推進協議会 (S-CREP) が立ち上げ

設立趣旨
知財創造の集積エリア「船場地域」を創出し、
かっこよく・美しく・元気な

船場スタイル 船場ブランド

の構築を目指す。

- ・かつて船場では、物流に合わせて全国からモノと人と情報が集まり、新しい村の萌芽をつけて再び全国に発信していった。
- ・今、新しいビジネスを創り出すクリエイターが集積・交流し、職・住・遊の複合した「知恵の飛び交う街」へ展開する。

目 的
船場にSDHJ施設、コンパクトデザインオフィスを創出し、クリエイターが活躍し、クリエイターのスキルネットワークを融合し、ビジネスを創出していく。

- 1) 船場からクリエイターのスターを出そう！**
クリエイターの登録組織をつくり、人材登録、共同財産登録をし、その集積と交流により知恵が飛び交う機能を形成し、新しいビジネスを創出。得意業のあるクリエイターには守備の証券化やインベスターとのマッチングを目指す。
- 2) 船場から施設開発、業態開発、商品開発のブランドを出そう！**
クリエイターが個人では採れない仕事を、集積する企業体として業態を行う。具体的な仕事のアイテムは右の3つの施設項目があり、そこから多くのアイテムが生まれる。ほのやにニーズが湧いて未だ存在しないものを創出し、社会に貢献していく。
- 3) 船場に元気をつけよう！**
高い付加価値のビジネス発生の仕掛けを通して、新たな投資を呼び込み、船場の街を元気にする。



新しいビジネス創出

施設開発(コンセプト・ストック)

健康施設	高齢者福祉・宅配りの駅、アンチエイジング施設、リゾート施設、長寿場を想定、多目的、病院・人間ドック
教育施設	インキュベーション施設、大学や専門学校、子育て支援施設、子育て支援センター、幼児教育施設、専門学校
公共施設 文化施設	ホール、展示場、図書館、エリア開発、ミュージアム、市民会館、市民センター、芸術館・資料館、美術館・博物館
商業施設	ホテル、スーパー、コンビニ、郵便局、カフェ、レストラン、居酒屋、ファッションビル、美容室、理容室、クリーニング店、クリーニング店、子供の遊び場、集積の場、メインストリート、ロビー、その他生活メディア空間
業態施設	シェアオフィス、コワーキングスペース、リノベーション、デザインスタジオ、クリエイティブオフィス、インキュベーションオフィス、コンパクトデザインオフィス、SDHJ
居住施設	駅近の賃貸住宅、専用住宅、ファミリーマンション、ワンルームマンション、リゾート・カントリーハウス、付帯・商業系、付帯施設、コワーキングスペース、シェアオフィス、賃貸住宅

fig.船場クリエイティブ・ポート推進協議会



fig.船場女将小路

空間戦略の再構築

これまでに紹介してきた多くの地区の再生やブランド力向上の取り組みを取り込みながら、都市全体の空間戦略を再構築して、新たな大阪の空間像を編集する動きも進んでいる。

大阪の地域資源を活用し、地区毎に展開するまちづくりを連動させて新たな空間像を摸索するきっかけとなったのが、水の回廊と呼ばれる水辺周辺でのまちづくりの取り組みだ。平成13年に水の都再生の取り組みが都市再生プロジェクトに採択されて以降、その再生構想の検討が練られ、周辺に点在する地区のまちづくりを連動させながら、水都大阪の空間像を発信することにその目的が置かれている。この構想の一環として、とんぼりリバーウォークや八軒家船着場、ほたるまちなど数多くのプロジェクトが水の回廊周辺で展開している。

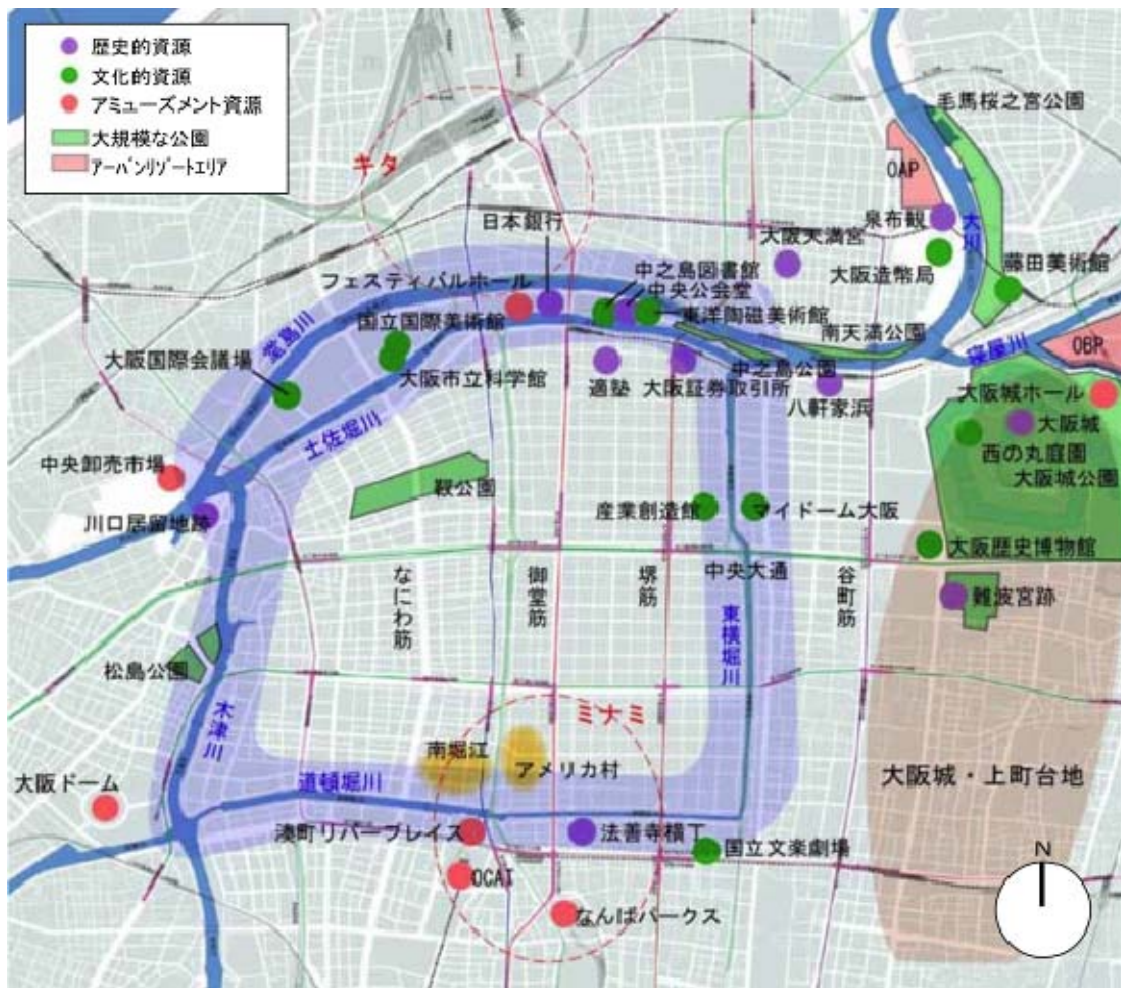


fig.水の回廊と周辺でのプロジェクト（大阪府）

また、当研究所では平成 20 年に水都ジェントリフィケーション -大阪トライアングル構想-を発表している。この研究では、都心に近接していながらその有効活用が進んでいないインナーベイエリアの可能性に着目して、その段階的な活性化のシナリオを構築するとともに、大坂城から中之島、ベイエリアに至る都心水辺軸を大阪の新たな空間像として打ち出していく提言をまとめている。



fig.東西水辺軸の形成（関西社会経済研究所 水都ジェントリフィケーション）

こうしたこれまでの取り組みや地区レベルのまちづくりの活性化の状況を受けて、大阪市が平成 21 年 3 月にまとめた『『元気な大阪』を目指す政策推進ビジョン』では、次代の大阪を目指す新たな空間像として、大坂城～中之島～安治川～ベイエリアに至る東西軸を「海の御堂筋」と名付けて、歴史・文化や環境を基調にしたまちづくり構想を発表している。この構想では、各地で展開する地域資源を生かしたまちづくりの取り組みを相互編集しながら一体的な空間像を構築しようとする試みとして期待される。



fig.海の御堂筋構想（大阪市 『元気な大阪』をめざす政策推進ビジョン）

（2）大阪の都市創生に向けた提言 ～大阪版B I Dシステムの導入～

以上述べてきたように、大阪においても相当程度都心の再活性化に向けた取り組みは広がりを見せており、一定の効果を上げてきている。こうした一連の取り組みは都市再生という政策との一部関連性はあるものの、むしろ別の都心の再活性化の試みが広がっていると見るべきであろう。

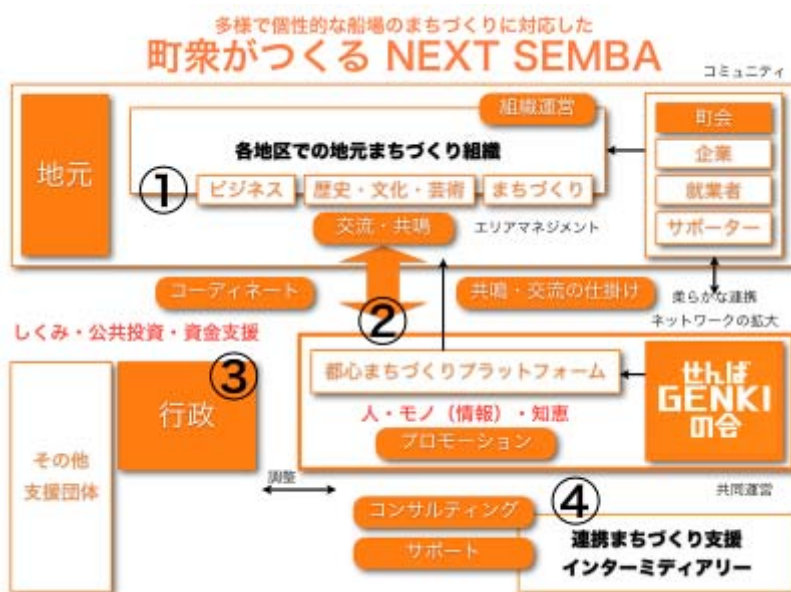
いずれにせよ、こうした活動の広がりや大阪の都市創生を牽引する有力な素材となることは確かであるが、アメリカ都市で取り組まれている一連の取り組みとの対比によって、大阪の都市創生に向けた提言としたい。

—————エリア・マネジメントを基盤とした都心賦活政策展開への移行

いま、大阪では各地で広がるエリア・マネジメントを展望した動きは出てきているが、残念ながらこれらと結びついた政策展開が十分に図られている状況とは言い難い。元来、都市ビジョンの構築は、マクロレベルのコンセプトから語られることが常であった。しかし、アメリカ都市での取り組みを眺めていて

も、都市全体のコンセプトと対をなすように、地区レベルでの賦活政策がミクロレベルで展開され、それらが相互に関係をもちながら、都市創生の試みが進められている。こうした取り組みや、大阪での地区レベルのまちづくりの活性化状況を勘案すると、いよいよ大阪においてもエリア・マネジメントを基盤とした都心政策へ移行することが求められていると考えるべきであろう。

そこでまず、各地区で展開するエリア・マネジメント組織の設立を積極的に後押しし、こうした組織の位置づけを都市政策上明確に規定し、行政が取り組む都市創生政策のパートナーとしての位置づけを確立することが必要である。



せんば GENKI の会 (2009 年度より船場げんきの会に名称変更) は、大阪の歴史的都心、船場を中心に、歴史・文化、ビジネス、まちづくりなど都心の持つ多様なポテンシャルを活性化させ、船場を元気にするための様々な活動を展開しているまちづくり組織である。

せんば GENKI の会の特徴は、通常のまちづくり組織とは異なり、船場で活動している様々な組織の連携によって地域活性化を目指すところにあり、2004 年から活動を進めている。220ha に及ぶ広範なエリアでのまちづくりを展開していくという性質から、既存の様々なまちづくり組織と協力しながら、船場ブランドの確立や、効果的なプロモーションの実施、まちづくりビジョンの策定、地域活性化のためのビジネスプランの策定、都市計画のルールづくりなど、協力・連携することが相互のメリットにつながる連携を進めている。近年は、さらなる地域活性化を目指して、エリア・マネジメントの導入を検討している。



fig.船場で提唱されているエリア・マネジメントシステム (せんば GENKI の会)

————エリア・マネジメントを支える持続可能な活動基盤づくり

確かに、エリア・マネジメントを展望する動きは広がりを見せているが、アメリカと異なり、財源の不足、人材の枯渇、制度面での位置づけのなさなども手伝って、多くの組織はその活動基盤の不安定さに悩みを抱えているという点にも注意する必要がある。そこで、アメリカの **BID** に見られるような自律的な財政基盤の確立を果たす制度設計に早急に取り組むべき時期に来ていると言えるだろう。

また、地域リソースの活用、地域活性化に資する活動等と連動した資金調達手法も認めるなど、持続可能な活動基盤の確保に着手する必要がある。特に、その活動内容を評価する手法と並行しながら、会費収入などをバックアップする制度的枠組み、税収増や雇用増など地区の活性化と連動した財源の投入システム、公開空地、水辺空間の活用やエリア・マネジメント広告などエリア・マネジメントを活かす仕組みを構築することが求められている。

さらに、行政や地域金融機関なども参画する各種不動産開発や施設管理などに取り組むまちづくり会社（飯田まちづくりカンパニー、高松丸亀町まちづくり株式会社など全国での中心市街地活性化の取り組みに例がある）の設立と、学校跡地等の公共財産の有効活用や、公園等公共施設の指定管理者制度を組み合わせ合わせた方法なども有効な方法である。

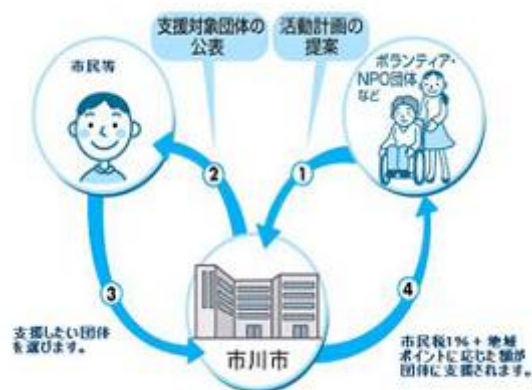


fig.市民活動団体支援制度（1%支援制度）
（市川市）

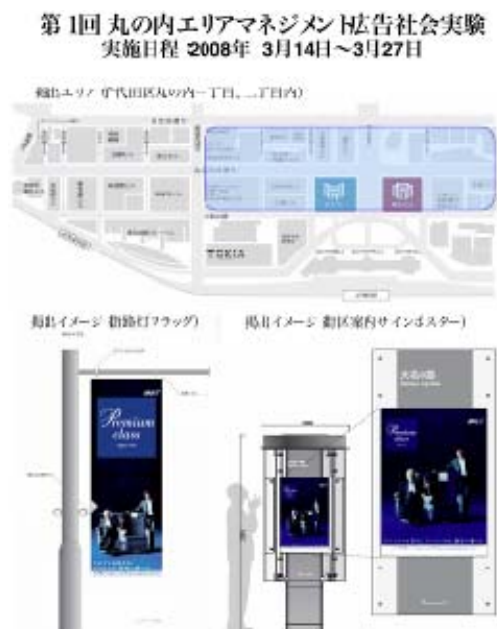


fig.エリアマネジメント広告社会実験
（丸の内エリアマネジメント広告実行委員会）



fig.水の都ひろしま推進協議会によるオープンカフェ事業

事業協賛金を活用したまちづくり財源の確保

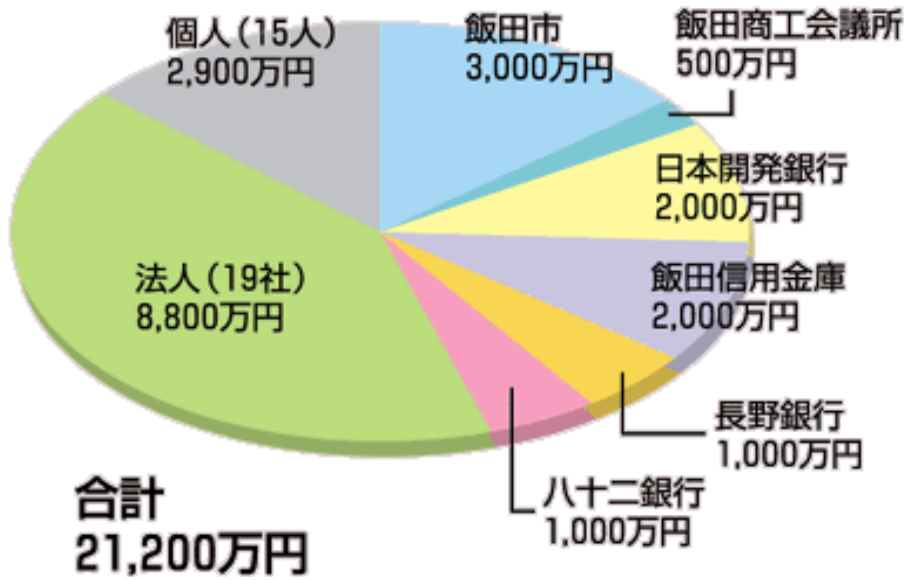


fig.飯田まちづくりカンパニーの出資構成

——District (地区) 単位での総合政策パッケージと対話型システムの導入

こうしたエリア・マネジメントを基盤としたまちづくりシステムに移行していく際に地区レベルで構築すべき仕組みは、地区のポテンシャルや資源および地区の抱える課題にきめ細かに対応した政策パッケージの導入にあるといつてよい。都市計画、産業政策、経済開発、コミュニティ開発といった様々な施策を District (地区) という単位で組み直し、相乗的効果を生み出すかたちで資源の集中投資を行う必要があるのである。

地区のポテンシャルを高める特定用途に対する容積率ボーナスや街並景観に対するルールづくりとともに、地区単位でのテナント・リーシング、起業支援、歴史的建築物の活用を支える容積率移転のシステムなど、様々な分野に渡る施策を組み合わせるその活性化を実現すべき道を探る必要がある。

そのための行政組織の再構築や対話型のまちづくりシステムの構築が必要である。

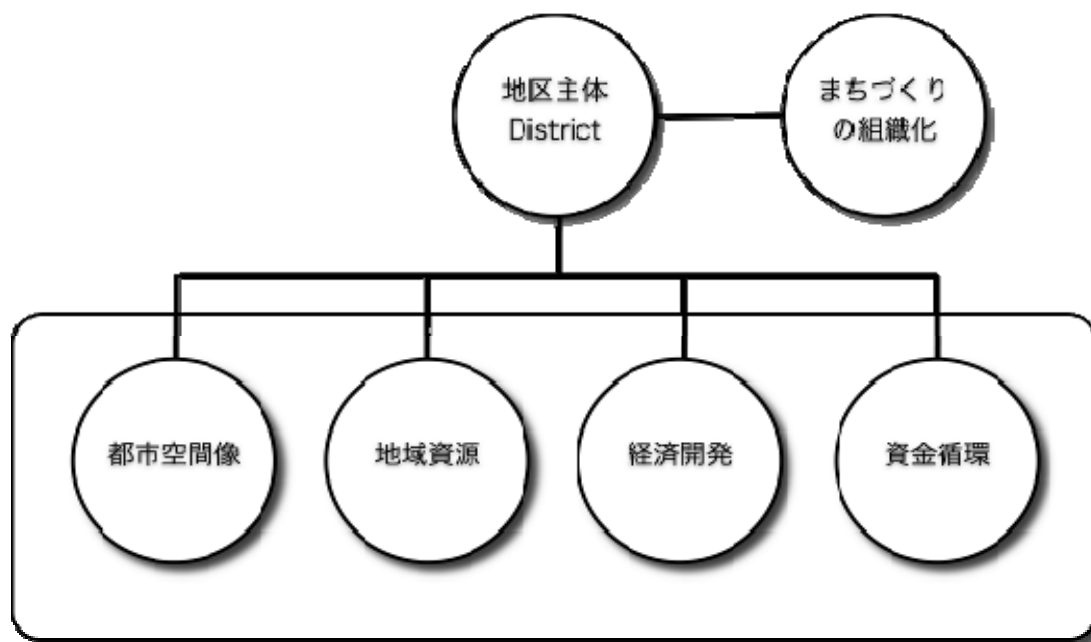


fig.地区を主体とした総合政策パッケージイメージ

——District（地区）のまちづくりを支える資金循環構造の確立

関西都市創生インターメディアリーの提案

また、事業推進を協力を後押しする環境整備も不可欠である。地区のポテンシャルを生かしたまちづくりに対する容積率ボーナス、街並み景観形成のためのルールづくりなどと呼応して、不動産開発事業や各種経済開発事業を後押しする民間資金投入に対するインセンティブもその拡大が求められる。加えて、補助金などの公的資金による支援だけでは十分な効果が得られないため、レバレッジの効いた資金調達を後押しする仕組みづくりが重要となる。

しかし、わが国の税制上の仕組みを大きく変えないかぎりアメリカ都市に見られる賦活策を本格的に導入することは難しいが、公益信託、地方自治財政レベルでの資金配分、ふるさと納税の活用、ローカル金融機関のCSR、パートナーシップと連動したローンシステムなど、取り組める余地はあるはずである。

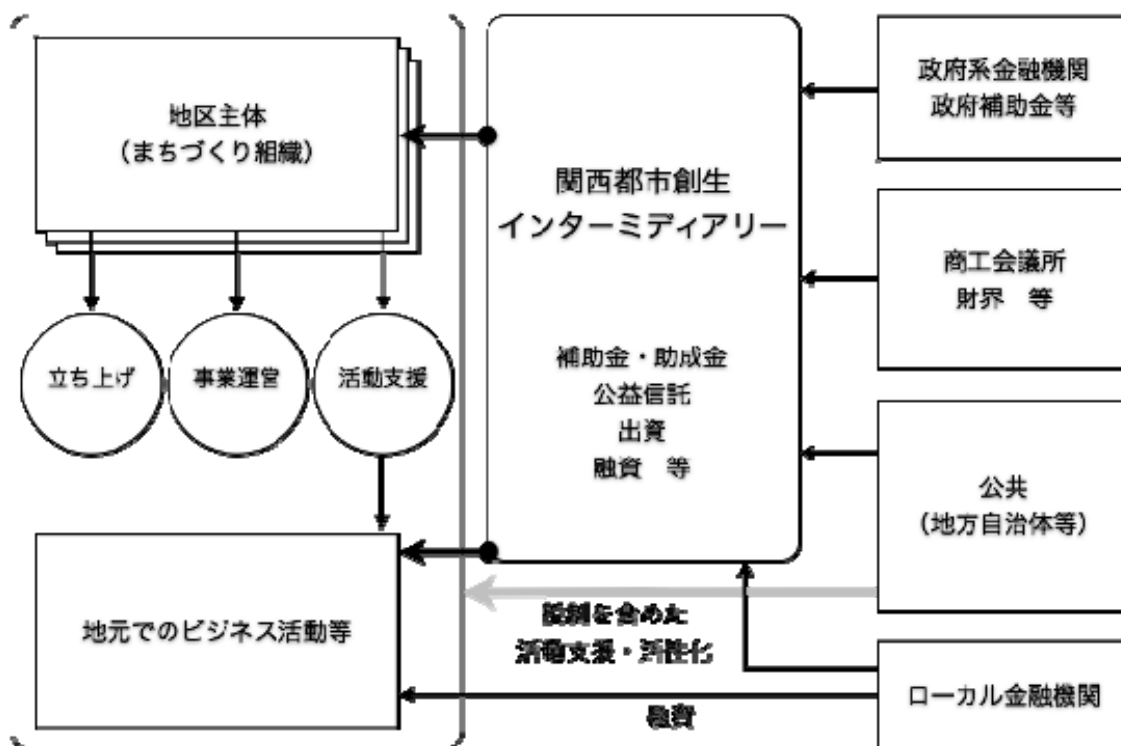


fig. 関西都市創生インターメディアリーの仕組み

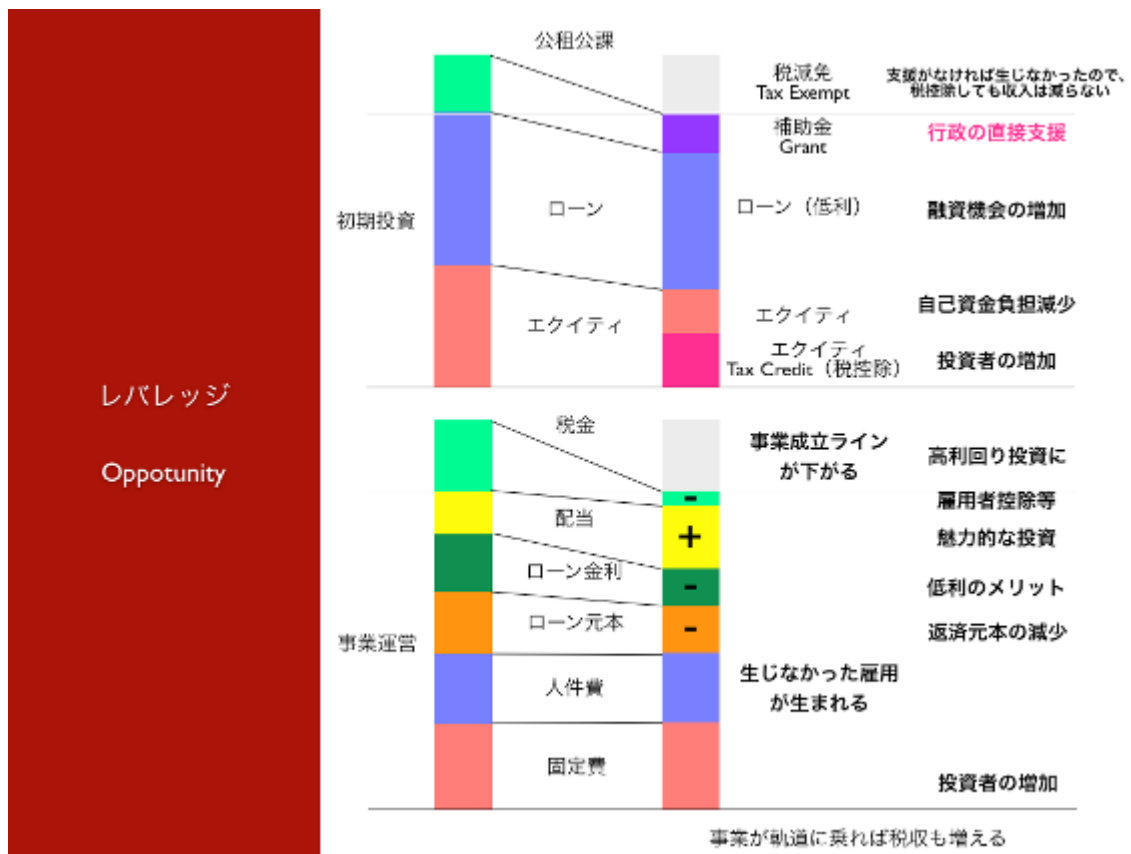


fig.レバレッジを重視した事業支援のイメージ

特に、アメリカ都市における都市創生の取り組みでは、レバレッジ（槌子）を重視した資金供給と、民間の投資家からの資金誘引を果たすインターメディアリーの存在があり、経営、事業面の支援など多面的なサポートを行っていた。こうした仕組みを関西レベル、広域行政レベルで導入することを検討してはどうか。行政産業施策、ローカル金融機関、商工会議所、財界などが一体となって地区レベルでの経済活動を支援し、資金循環構造を確立する動きを進める取り組みは、関西の各地で展開される District（地区）のまちづくりを支援する大きなサポート主体となりうるはずである。

———地区のポテンシャルに応じた都市創生メニューの確立

前述したように、わが国の現状の都市再生政策は規制緩和型の施策に比重が置かれている。しかし、この政策が機能するのは、容積にポテンシャルが見込める数少ない立地条件の場所に留まってしまう。その一方で関西をはじめ大阪の都心の様々な地区のポテンシャルには色々な状況がある。中長期的に土地利

用転換を目指すべき地区や、民間主導での活性化が可能な地区、既存の資源を有効活用しながら多様な土地利用を誘導する地区などそのポテンシャルには大きな格差が生じており、こうした地区の状況に応じた都市創生を実現する多様なメニューの確立が求められる。

そのためには、前述した総合政策パッケージを有効に活用しながら、都市計画、経済開発、企業立地に関わる税制優遇（補助金）などを組み合わせたシナリオ構築が有効になってくる。特に企業立地に関わる戦略的な税制優遇（補助金）は、大規模なものをターゲットとしたものは充実している反面、地区レベルの起業や産業の活性化を果たす中小レベルの支援策はあまり充実していないのが実状である。そこで地区レベルでの都市創生では、アメリカ取り組みに見られる中小レベルの支援を強化することが求められる。

———— 都市イメージの編集 濃密な有機体としての都市像の構築

前述したように、都市ブランド力の向上や、地区レベルでのブランド力向上の取り組みは関西、そして大阪各地で広がりを見せている。しかしながら、そのことが都市空間像の構築にまだ十分結びついていないのも実状であろう。

こうした課題を踏まえ、大阪においても水都における水の回廊、大阪駅北地区、中之島周辺といった都市の顔となる骨格部分のイメージ形成については、一定の方向性が示されつつある。しかし、こうした「図」の下地となる「地」の部分、すなわち都心および周辺に点在する限界性のある地区のまちづくりを取り込んだ形での都市像の構築は未だ十分な状況とはいえず、多様な都市のイメージを強化する意味においても積極的に取り組むべきである。

このことは、地区主体のまちづくりを都市政策に取り込んで実現が果たせるが、この取り組みによって、より地区らしさが表出する都市空間のしつらい（公共空間のデザイン）や街並み形成、限界性の形成へと発展させていく必要がある。

例えば、劇場街としてのまちづくりを進めるシアター・ディストリクト、デザインを核に地域の産業育成やショールーム、公共空間をつくるデザイン・ディストリクト、歴史的な建築物を生かした街並みの形成や、容積率移転などの方法により維持管理を支えるマネジメントシステムを内包したヒストリック・ディストリクトなど、地区の個性をより強力に打ち出した総合政策パッケージの面的な展開によって、大阪の都市イメージはより濃密で有機的なものとして

構築されるはずである。

クリーブランドのデザイン地区の試みのように、大阪でもデザイン地区のような地区（District）を設定し、それをバネに新たな都市型産業を呼び起こす選択肢があるのではないか。船場、谷町には繊維・衣料・装飾系を中心としたインダストリアルデザインの歴史と企業文化の蓄積がある。家電工場が海外に転出してしまったとはいえ、家電産業は機能とデザインを競う産業であり、その伝統はまだ、関西圏に息付いている。消費者を顧客層とする食品系の製造業も関西には多い。食品系もまた、インダストリアルデザインの質が問われる時代といえるだろう。確かに、関西・大阪にはインダストリアルデザインのDNAが色濃く残っている。

大阪の都市イメージは如何なるものかを考えたとき、改善の余地は多いにある。大阪にビジネス出張して来ても宿泊は京都や神戸、という話をしばしば耳にする。外国人観光客は大阪に立ち寄らないことが多い。しかし、それも元来大阪が持っているポテンシャルや資源をまちに表出させ、そのことが地区を支える新たな産業となり、かつまちの賑わいにも寄与するようなサイクルが生み出せるとすれば、大いにイメージを高められる可能性を感じるができる。決してよいとは言えない大阪の都市イメージを転換してそれを都市マーケティングすることによってかなり変えることができるのではないだろうか。

————— 大阪・ミナミを再び劇場地区（Theater District）に

個性ある地区（District）の形成とそれを支える制度仕組みの導入

以上を踏まえて、大阪に様々な個性ある地区（District）を設定し、重層的な都市イメージの強化をはかるとともに、既存の産業集積を生かして新たな都市型産業の集積・起業を後押しし、かつ地区での資金循環が生じて自律的なエリア・マネジメントが実現しうるサイクルを生み出す政策へと転換していくことを提案したい。

たとえば、繁華街ミナミでは空洞化が進む劇場を再び誘致して、劇場地区（Theater District）として再構築していくというアイデアはどうだろうか。道頓堀のルーツは近世、水辺におかれた芝居小屋に端を発し、その後五座の成立によって、芝居茶屋をはじめとする関連産業が集積することで関西屈指の繁華街へと発展を遂げた。

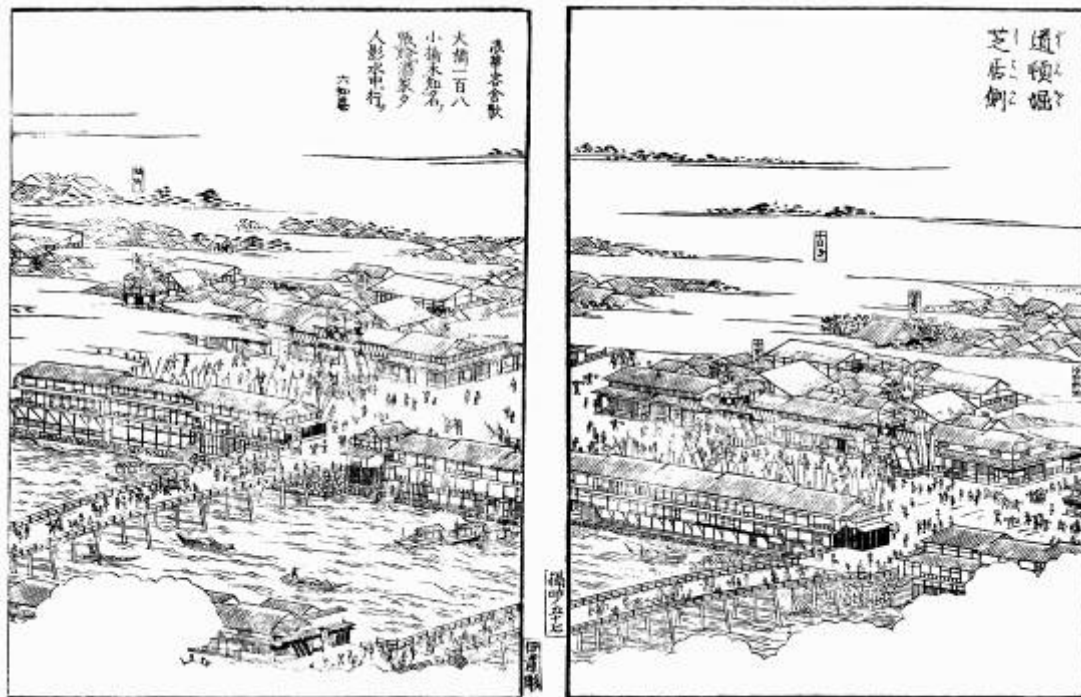


fig.近世の道頓堀の賑わい（摂津名所図会：道頓堀芝居側）

しかし、近年の劇場ビジネスの低迷、高地価から要求される地価負担力などから、ミナミから次第に劇場は消えようとしている状況にある。その一方で、劇場という地区の経済を支えるエンジンを失った繁華街ミナミではその空洞化も懸念される状況になっている。集客できる核がない繁華街は大黒柱を失った家に等しく、地区の自律的な経済システムに深刻な打撃を与えている。確かに、劇場というビジネスは周辺の飲食店などと比較してリスクも大きい割に収益性の低い性質を有する。しかし、地区の核として集客する役割を担うことができれば、周辺市街地への波及は大きなものが期待できる。そのためには、劇場地区（Theater District）における劇場を備えた建築物に対する思い切った容積率ボーナスの提供や、税の優遇措置、劇場と水辺といったミナミの有する地域資源を最大限生かした都市デザインの導入など、地区のアイデンティティを表出させる様々な制度仕組みの導入が欠かせないのではないだろうか。

fig. ミナミの主要な劇場・ホール

劇場・ホール名	座席数	備考
大阪松竹座	557	
国立文楽劇場	753	
新歌舞伎座	1,638	2009年6月閉館
テイジンホール	285	クラシック音楽
なんばグランド花月	900	
なんば Hatch	681	
base よしもと	233	
ワッハ上方演芸ホール	300	移転検討中

こうした、劇場・ホールを核にしたまちづくりを進め、地区ぐるみでエンターテインメントビジネスを支えていくことは、地区への来訪者数増加や観光ビジネスの活性化、小売、飲食、ホテルビジネスといったビジネス活性化の起爆剤として期待され、新たな飛躍も期待できる。

————— ニューヨーク・Times Squareでの取り組みから

いま、道頓堀で起きている劇場街の衰退と風俗街等の進出による地区環境の悪化という問題は、かつて、ニューヨークのブロードウェイ、あるいはタイムズ・スクエア周辺でも 80 年代から深刻な問題となった。ニューヨークの主要な産業のひとつでもある観光産業は、演劇やミュージカル、ライブ等のショービジネスにとどまらず、周辺の飲食店、観光ツアー、ホテルなどの幅広い都市型ビジネスと深いつながりを持っていた。しかし、こうした観光産業の中核をなすショービジネスの衰退によって、関連する産業を多く抱える地区は衰退の一途をたどっていったのである。劇場街は荒廃し、賃料を確保したいオーナーはポルノショップをテナントとして受け入れるようになった。その結果、地区環境の悪化によって人足が遠ざかるようになり、荒廃が進むといった悪循環が起これ、ニューヨークのタイムズ・スクエア周辺は一時、麻薬密売の温床になるといった最悪の状況にまで至ったのである。

こうした問題に対処するべく立ち上がったのが地区の住民、不動産オーナー、商業者たちであった。1992 年には BID である Times Square Alliance の指定を受け、地区の再生に向かった活動を始めた。ディズニーの進出といったテナン

ト立地の強化をはかる一方、ニューヨーク市と協力して風俗店規制を導入し、徐々にまちの環境浄化と、エンターテインメントビジネスを中心とした地区産業の再生に乗り出した。BIDとしての活動は清掃、警備、タイムズ・スクエアでのカウントダウンイベントの開催や、広告サイン整備、観光案内所事業、マーケティング、プロモーションなど地区の活性化に資する多面的な活動を展開している。

売り上げ面で見ればタイムズ・スクエアの主要な産業は明らかに小売・ホテルビジネスであり、ショービジネスの占める割合は2割に満たない。その一方で、劇場・ホール数は61に対して、ホテル数は35とショービジネス系の土地利用が突出しているのがタイムズ・スクエア周辺の特徴である。たしかに、ショービジネス自体は事業リスクも大きく、収益性も必ずしも高いとはいえない。しかし、ショービジネスがあることで小売やホテルといった主力産業が成立し、それらの総体によってニューヨークの観光産業が成立している構造がそこにはある。この構造を地区全体で互いに支えながら、地区の活性化を目指しているのが、タイムズ・スクエアの取り組みと言える。

fig. Times Square Alliance の地区の概況 (資料 : Times Square Alliance)

面積 (km ²)	約0.8 (ニューヨーク市の0.1%)
居住者数 (人)	約17,000人
就業者数 (人)	約200,000人 (ニューヨーク市の5%)
年間来訪者数 (人/年)	約35,000,000人
年間売上高 (億ドル)	計 49 小売 20 ホテル 16 ショービジネス 8 その他 5
地区の経済規模 (億ドル)	900 (地区内外への間接効果を含む)
主要立地施設数	劇場・ホール数 61施設 ホテル数 35施設 (客室数15,000室)

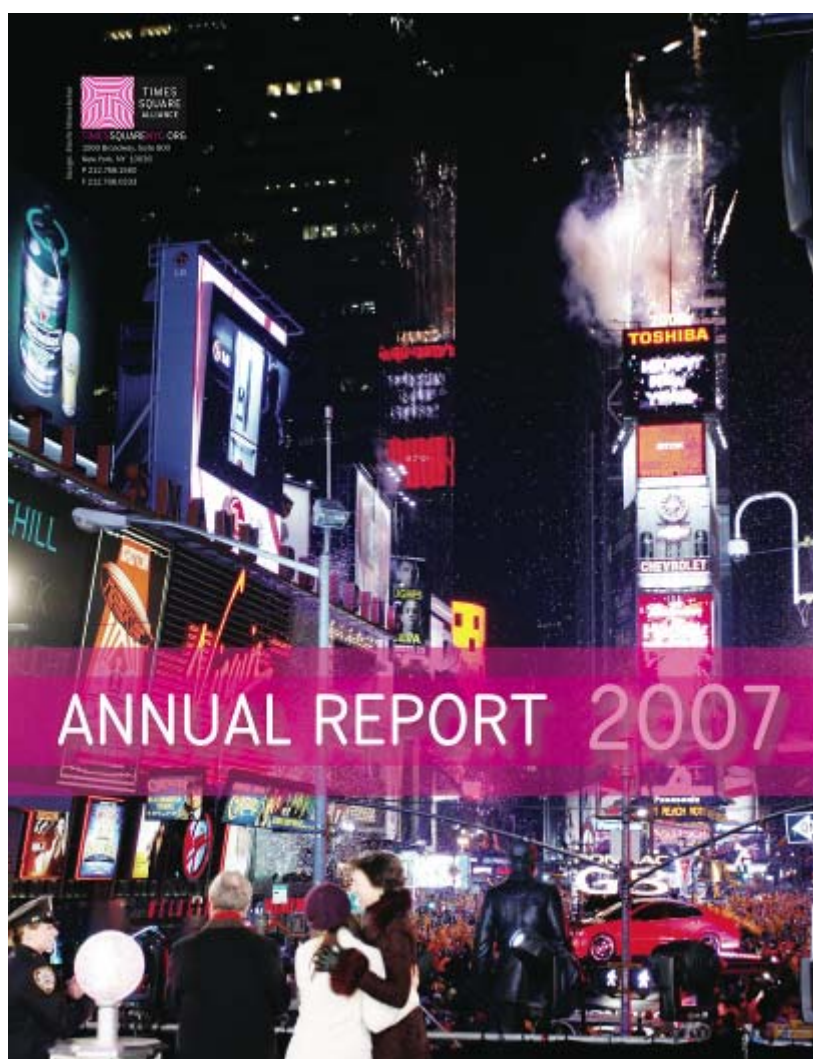


fig. Times Square Alliance Annual Report 2007 表紙

——— 地区を特徴づけ、地区を活性化する District 群で構成される大阪へ

この他、近代建築が豊富に残る船場では、歴史的な街並みを生かし、保全できる仕組みを備え、文化やデザインなど都市型産業を誘致する歴史的都心地区（Historic CBD）として再生させる方法や、船場や堀江などアパレル、繊維、家具といった様々なデザイン関連産業の集積を生かし、都市型産業の創出を目指したトレンド発信基地としてのデザイン地区（Design District）など、地区の個性を生かした賦活策は大阪の都心を甦らせる可能性に満ちている。

雑然として没个性的な都心の風景を一変させ、魅力的な都心の産業を創造させ、エリア・マネジメントによって自律的できめ細かな地区経営を実現できれば、自ずと大阪の都市イメージは再び輝きを放つはずである。

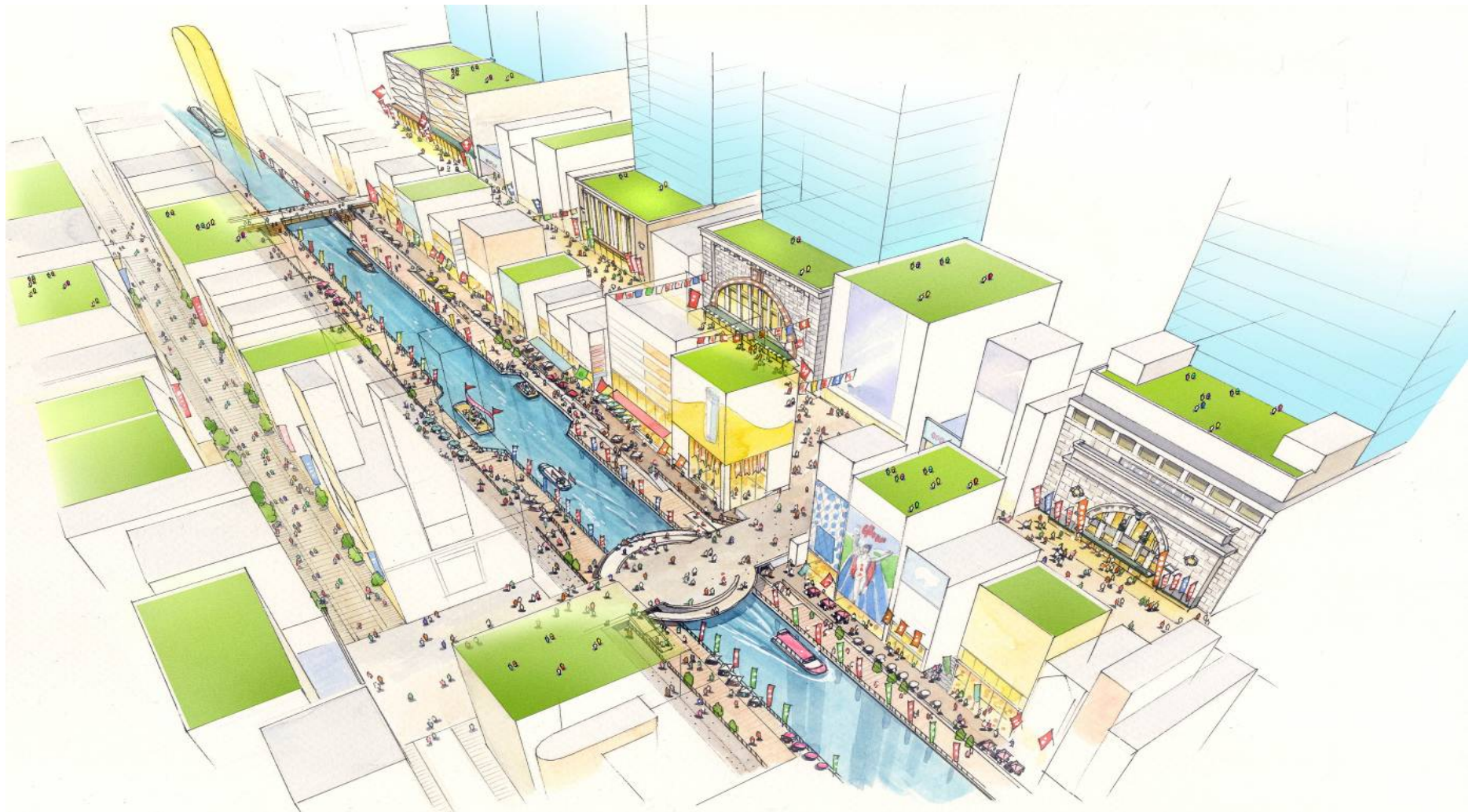


fig. ミナミ劇場地区のイメージ

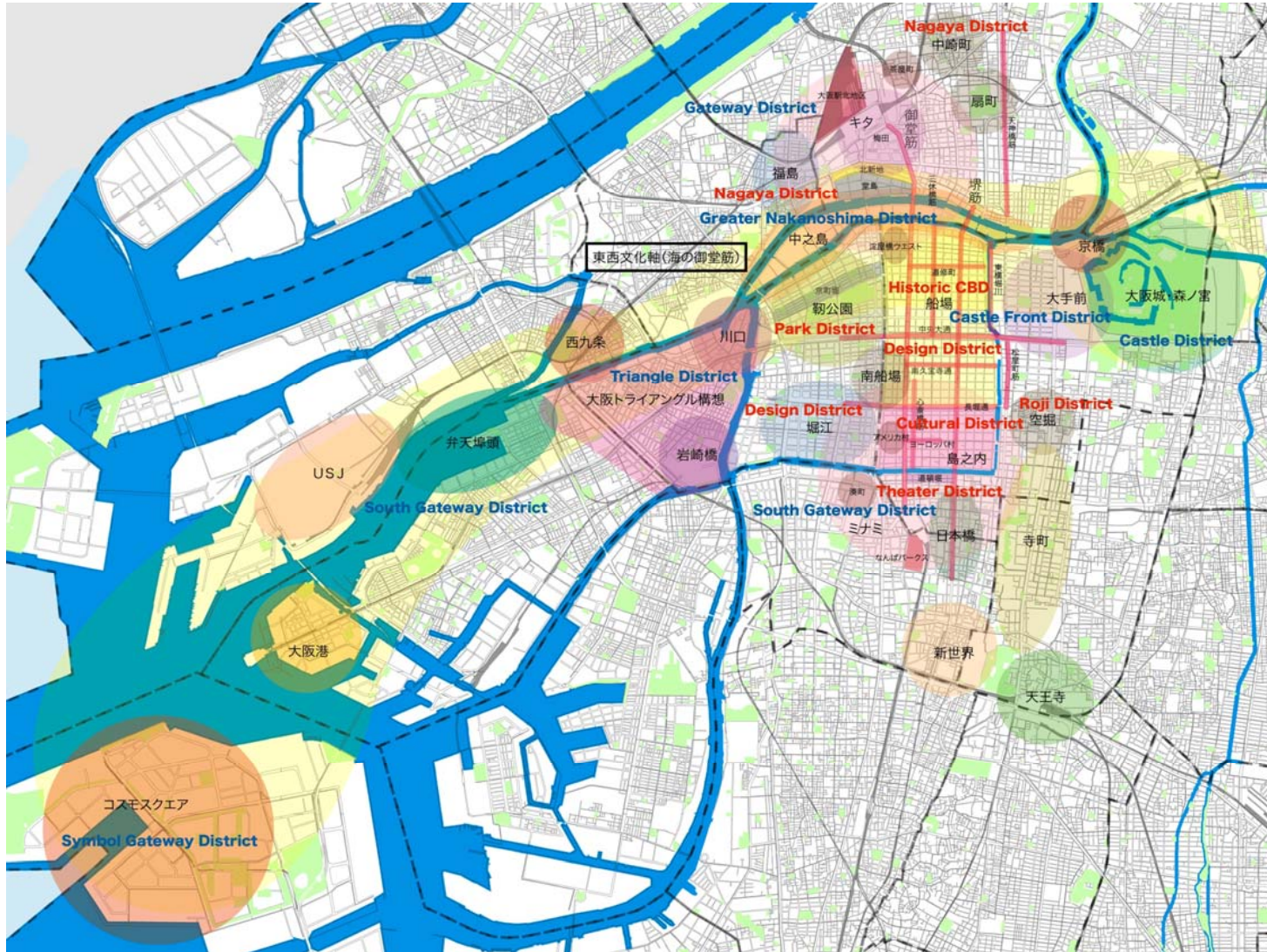


fig.大阪都心で展開される地区 (District) 中心の都市創生のシナリオイメージ

2008（平成20）年度
 (財) 関西社会経済研究所 都市創生研究会

1. 研究会構成メンバー

担当	氏名	所属	役職
主査	嘉名 光市	大阪市立大学大学院工学研究科都市系専攻 大阪市立大学工学部都市学科・建築学科	准教授
委員	矢作 弘	大阪市立大学大学院創造都市研究科	教授
	金 淳植	大阪市立大学都市研究プラザ	特別研究員
事務局	長尾 正博	(財) 関西社会経済研究所	次長
	島 章弘		総括調査役
	井上 建治		調査役
	大野 裕司		総括調査役

2. 研究会開催記録

- 2008年 9月 4日（木） 第1回 キックオフ会議
- 10月24日（金） 第2回・大阪の都心まちづくりが抱える課題
 ・CDFIの制度的仕組みと役割
- 12月12日（金） 第3回・ボストンの近況について
 ・アメリカのまちづくりについて
 ・アメリカ視察調査打合せ
- 2009年 3月 5日（木） 第4回・アメリカ視察調査打合せ
- 3月 8日（日） アメリカ視察調査
 ）
 3月15日（日） （ ニューヨーク、クリーブランド ）
 （ ボストン、ワシントン ）
- 4月 7日（火） 第5回・アメリカ調査に関するヒアリング
 結果について
- 5月11日（月） 第6回・アメリカ調査に関するヒアリング
 結果について
- 6月11日（木） 第7回・アメリカ調査に関するヒアリング
 結果について
 ・報告書のとりまとめについて
- 6月～11月 研究成果報告まとめ作業

リ・アクティブ 関西ビジョン
—DISTRICT（地区）中心による都市創生の提案—

発行日 2009（平成21）年11月
発行所 〒530-6691
大阪市北区中之島6丁目2番27号
中之島センタービルディング29階
財団法人 関西社会経済研究所
Kansai Institute for Social and Economic Research(KISER)
TEL (06) 6441-5750(代表)
FAX (06) 6441-5760
電子メール kiser@kiser.or.jp
URL <http://www.kiser.or.jp>
発行者 武田 壽夫

ISBN978-4-87769-639-9

ISBN978-4-87769-639-9