

米国BID制度の報告： 日本における新たな地域 管理制度に向けて

保井 美樹
法政大学

報告の目的

- 現状認識：日本においてもアドホックに地域管理の仕組みが検討されるようになっている（都心部、中心市街地、住宅地他）
- エリアマネジメントのモデルの一つである、米国ダウンタウン活性化のためのBIDの仕組みや現状を議論の材料として示すことにより、今後の日本における地域管理の方向性を探る。
- 構成
 - BIDとは（組織・運営の仕組み、事例、最近の動向）
 - BID制度の背景と考え方
 - 日本はどこに向かうべきか

BID (Business Improvement District)制度

BID: 主にビジネス地域において、資産所有者・事業者が、地域の発展を目指して必要な事業を行うための組織化と財源調達
の仕組み

1. 組織化…資産所有者の一定割合(数又は面積で規定)が合意すれば、BIDを設立又は解散できる。
2. 財源調達…BIDは、地区内の資産所有者に強制的な負担金に課すことができる。

- 資産所有者が主体
- 米国の州法に基づくSpecial Districtの一種で、位置づけとしては準地方政府 (Quasi-Government)
- 地域の発意によって形成されることが原則
- 資産所有者から強制的に徴収される負担金が主財源
- 法律に基づく組織運営と民間発想の事業運営

BIDの事業内容

Basic Serviceは、“Clean and Safe”

地域美化、治安維持活動



Optional Serviceは地域によって様々

- イベント実施、コミュニティバスの運行等の地域振興事業
- 公園、歩道などの公共空間の管理運営
- 歩道改善、ストリートファニチャーの統一などの基盤整備
- 土地利用調整、デザインコントロール等、地域内のデータ整備、テナント誘致などのマーケティング政策提言活動、等



NY市BIDの事業と支出規模

SPENDING THE BID DOLLAR

NYC BID EXPENDITURES FY 2004 (CITYWIDE)

Maintenance	16,867,217
Public Safety	19,119,682
Marketing	9,050,812
Business Development	3,644,222
Parks & Public Spaces	2,254,096
Capital Improvements	11,868,203
Community Service	1,733,220
General & Administrative	11,770,283

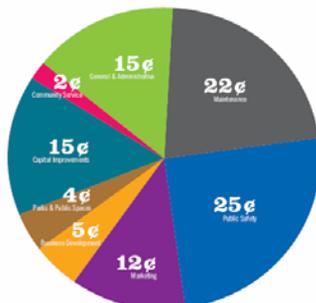
\$62,380,078

TOTAL NYC BID REVENUE FY 2004

\$76,650,727*

TOTAL NYC BID SPENDING FY 2004

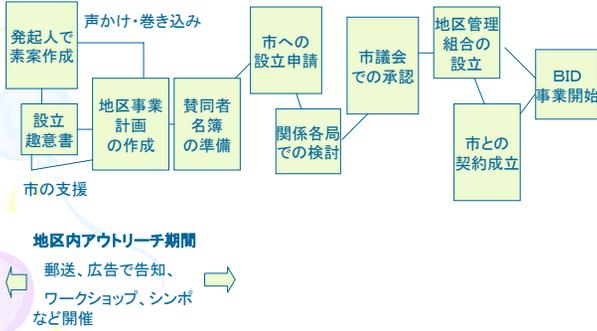
*Estimated



全米のBID

- 全米には700~1000のBIDが存在。
- 名前は、BIDのほか、DID、SID等様々。
- BID設立数の多い州は、
ニューヨーク州、カリフォルニア州、ウィスコンシン州、ニュージャージー州、等
→ 設立基準の難しさや政策としてどの程度推進しているかによる。

BIDの設立プロセス



BIDの財源

- 主たる財源は資産所有者から徴収する負担金。
例) グランド・セントラルBIDでは、収入の94%が負担金による。その他、補助金、寄付金、プログラム収入、賃料などがある。
- 負担金は「受益者負担の原則」に基づき各地区で決定する。
例) 資産価値、面積、間口等、基準は様々。
- 法律によって上限がある。
例) NY州では、資産評価額の2%以内で市が課す財産税の20%以内と規定。
- 徴収事務は市が行い、BIDに戻し入れる。
州によっては事務手数料を取るところもある。

他州のBID制度との比較

州間の共通点

主財源(負担金)、負担金の徴収方法、事業内容

州間の主な相違点

- 設立要件(比率・積極的支持か消極的支持か)
- 課金できる限度、方法
- 理事の選任方法(行政の任命、資産所有者の比率)
- 運営組織(地方公共団体の参画方法)
- サンセット条項の内容

BIDサービスにみる官民連携: 防犯

BIDの治安維持活動

- 微犯罪の低下が大きな課題。
- 行政では解決できにくい部分。



事例

- ダウンタウンBID・BIDが交番を設置して、BIDの警備員と警官が連携しやすい環境づくりを行った。
- グランドセントラル・セキュリティ・アライアンスの運営
- タイムズスクエア・市政府、市裁判所と連携して、軽微な犯罪者のみを扱うコミュニティ裁判所を設置。刑罰は、地区内でのボランティア活動。

グランド・セントラルBID “セキュリティ・アライアンス”

- グランドセントラル駅(乗降客1日10万人、駅利用者1日40万人)とその周辺における犯罪防止を効果的に実施するための官民連絡協議組織
- 1994年設立
- メンバーは、BID警備隊、メトロ・ノース警察(鉄道警察)、個別ビルの警備部、NYPD
- 警備の役割分担(警備範囲、立ち位置など)
- NYPD、メトロ・ノース警察からBID警備隊への出向プログラム



NYミッドタウン・コミュニティ裁判所

<概要>

- 1993年開設(当初は3年間の試行期間として・全米初)
 - 「Quality of Life犯罪」に関してコミュニティが自律的に問題解決するアプローチとして位置づけ。
 - 刑罰は、コミュニティ・サービス(清掃、落書除去、植木手入れ、NPOでの事務補助等)
 - 年間5000~6000件弱のケースを扱う。

<特徴>

- 裁判所でありながら、社会的サービスも実施。
例: 職業訓練、ホームレス生活支援等のプログラム
- 市の裁判所、他の部局、コミュニティ住民・事業者の連携による。



BIDサービスに見る官民連携: 公共空間

- 公共空間のprivate managementが進化。

例)・Briant Park: 1988年から15年契約でBriant Park Corporation(BID)が管理。

・Pershing Square: Grand Central BIDが市からリース。その後、レストランにサブリースしている。

・タイムズスクエアBIDのMid-Block Passage Plan, Art Times Square(民地の活用)



公共空間の質は資産価値に直結

BIDサービスに見る官民連携: 都心居住

- 治安、24時間都市化のための都心居住
 - 住宅コンバージョンの推進→税制優遇などのインセンティブ検討
- 地域の継続性確保のためのファミリー層誘致
 - 学校の質向上が鍵→教育委員会との連携
 - 例)フィラデルフィアのセンター・シティ・スクール事業
 - キッズプログラムの充実

BID制度の背景 一米国における都市政策財源の経緯

- 受益者負担による道路や下水道などの基盤整備の歴史
- 都市における経済開発が、連邦政府や州政府の補助金を用いて行われた時期
- 補助金激減以降の自治体によるまちづくりの時代
 - 財源確保が大きな課題に。

様々な工夫

- リンクージ政策(公開空地や低所得者住宅の整備義務と各種インセンティブ)
- EZ, TIF, BIDなどの特区型の仕組
- Impact Fee, 特別負担金などの受益者負担
- レベニュー債などプロジェクト・ファイナンス 等々

基本は自助。市場で実現できない場合に、補助金でギャップを埋める。

BID制度の背景 Special Districtによる地域自助型まちづくり

行政単位	1952	1972	1992	1997
計	116,807	78,269	85,006	87,504
連邦政府	1	1	1	1
州政府	50	50	50	50
地方政府	116,756	78,218	84,955	87,453
郡	3,052	3,044	3,043	3,043
市	16,807	18,517	19,279	19,372
タウン・タウンシップ	17,202	16,991	16,656	16,629
学区区	67,355	15,781	14,442	13,726
特別区	12,340	23,885	31,552	34,683

多数の地方政府が存在

一般目的団体・郡、市、タウン・タウンシップ

特別目的団体・学区区、特別区(但し、上記は独立型の特別区のみで、TIFは含まれない)

Special Districtを用いた公共サービス

- 一種の特区。そこでは通常と異なる課金(税)が行われたり、税配分方法が異なったり、そのための組織が設置されたりする。
- 局地的に受益者負担金を課す際に、しばしば設置される。
- Gated Community
- Taxation with Representation 等は、Special Districtによる。

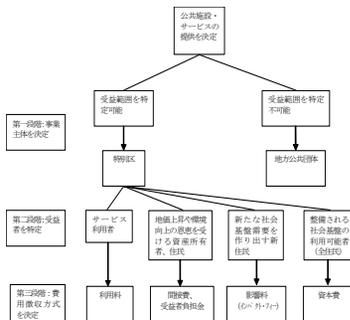


図-5 特別区の利用機軸方式

出典: Peter Douglas R. "Special Districts: A Useful Technique for Financing Infrastructure, second edition," p.26.

Special Districtを用いたまちづくり(事例)

- コミュニティ開発地区(フロリダ州)
 - 原則として地権者による100%の合意が必要。地区内の公共スペースの整備・維持管理を担当。
 - 郊外の良好な住宅地の管理を担当する。
 - 現在、州内に116地区。
- コミュニティ改善地区(ジョージア州)
 - 資産所有者の75%以上の合意により設立可能。地区内の道路、歩道、街頭などのインフラ整備を実施。
 - 郊外の商業・業務地域での設立が多い。
 - 現在、州内に78地区。

CDD in Florida

Lake St. Charles Community Development District

- 根拠** 1980年のフロリダ州CDD法
- 場所** フロリダ州西岸・ヒルズボロ郡の郊外新興住宅地
- 財源** 年間約55万ドル(主財源は負担金。)
- 組織** 公選による管理人会が統括、地区マネジャーは外注。



*本地区を含め、フロリダ州における多くのCCDが、開発時から既に設置されていたもの。(批判有り)

事業内容

- コミュニティ外観計画に基づくメンテナンス
クラブハウス、プール、テニスコートなどの維持管理
街頭のメンテナンス
治安維持・パトロール



日本の市街地を見てみると・・・

多様な主体が協力して自立的かつ柔軟に地域の設計から管理までを実施するような仕組みを検討しているところが多い。

- ・地権者、事業者、住民等から広く会費を募るNPO方式。
- ・地域の中で資金を創出できる事業を検討する地域が多い。
- ・官民の連携方法は模索中。

地域で資金の創出・循環を

- ・地域で事業を行い、資金創出を。
- ・ノウハウの蓄積と交換が重要。

例)屋外広告による収益確保

- 渋谷公園通り、表参道他

例)祭りによる経済効果

- よさこいソーランの全国普及

例)施設運営

- 施設共有によるマネジメントの一歩化
- 空き店舗運営

例)市民募金～市民で共有するまちづくりのプロセス～

- 佐世保市商店街 きらきらフェスティバル
- 掛川市 新幹線駅建設、掛川城天守閣再生
- コミュニティラスト

地域管理の仕組みに関して検討すべき事項

- ・「地域管理」は地域内の共助に関する事項
 - － まず原則論：誰が利益を得ているのか？地域に対する責任と権利を有するのは誰か？(受益・負担の関係の明確化)
 - － 開放型のまちづくりを行うための仕掛けづくり(多様な主体の参加促進)
- ・ 自立した地域管理の実現に向けての政策
 - － 地域管理組織とは何か？その位置づけの明確化
 - － 「街の共益費」概念の導入と制度化
 - － 官民連携の仕組みを模索する必要
 - ・ 地区運営団体による公共空間の利用促進
 - ・ マッチング補助金による自立促進

新たな担い手による住宅まちづくり ～千里ニュータウンを中心とした事例から考える～

大阪府住宅まちづくり部

2006/7/28

新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会 大阪府資料 1

はじめに

- 大阪再生の一翼を担う
都市再生・住宅まちづくり
- 大阪スタイルの都市再生
⇒新たな担い手による
地域のまちづくりの
必要性



2006/7/28

新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会 大阪府資料 2

大阪スタイルの都市再生

■ 二つの都市再生

時間と場所を限り、
大胆な民間投資の
投入による都市再生

身近な地域で、地域の
資源を大切にしながら、
公民協働で取り組む
地域づくり

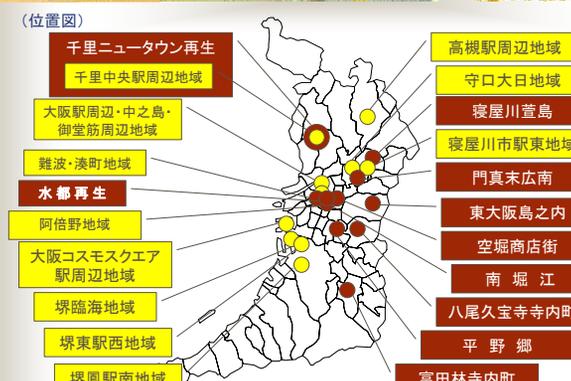
都市拠点の育成・整備
(都市再生緊急整備地域等)

新たな担い手による
地域のまちづくり

2006/7/28

新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会 大阪府資料 3

(位置図)



2006/7/28

新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会 大阪府資料 4

日本ではじめての本格的ニュータウン

- 15万人の大規模ニュータウン
- 新たなまちづくりに挑戦した先人の努力
- 44年が経過、成熟したまちのこれから

	千里ニュータウン	多摩ニュータウン	千葉ニュータウン
事業年度	S35年～44年	S41年～H17年	S44年～H15年
開発面積	1,160ha	2,892ha	1,933ha
計画人口	150,000人	342,200人	194,000人
住宅戸数	41,400戸	53,600戸	33,200戸
人口	H15 92,500人	H12 199,000人	H12 78,500人
世帯数	H15 40,200世帯	H12 71,200世帯	H12 25,400世帯
高齢化率	H15 2.3, 8%	H12 -	H12 8, 3%

H18 27.0%

2006/7/28

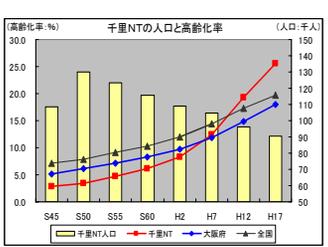
新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会 大阪府資料 5

千里ニュータウンの課題①

- 人口減少
- 高齢化

昭和50年をピークに減少を続け、現在9.2万人(計画人口15万人)

10年間に一気に開発したまち
⇒急激な高齢化



2006/7/28

新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会 大阪府資料 6

千里ニュータウンの課題②

- 住民ニーズと各施設・土地利用のずれ
 - 土地利用 NT内のコンビニは5件のみ
 - 地区センター 大規模店舗の立地はNT外に進む
 - 近隣センター 日常の買い回り品も車で・・・
コミュニティの活動拠点は不足気味
 - 住宅地 6割を占める公共賃貸住宅
高齢化が著しい戸建住宅
 - 公共・公益施設 真っ暗な夜の遊歩道
児童数の減少と小中学校の活用の必要性

新たな担い手による地域管理の
あり方検討委員会 大阪府資料

2006/7/28

7

千里ニュータウンの課題③

■ 資源・強みと課題・弱み

資源・強み	課題・弱み	ニーズ・必要なもの
<ul style="list-style-type: none"> ◆計画的に整備されたまち ◆整然とした街なみ ◆交通利便性 ◆まちづくりの萌芽 ◆遊歩道 ◆学術研究・文化芸術 	<ul style="list-style-type: none"> ◆人口減少 ◆高齢化 ◆少子化 ◆柔軟性のなさ (計画的な整備のマイナス面) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆商業・住宅の多様性 ◆近隣センター等の活用・ネットワーク (交流の場の確保) ◆福祉・医療の充実 ◆水、緑などの環境保全 ◆防犯活動

持続可能なまちづくりに関する調査報告書(H16.3)より

新たな担い手による地域管理の
あり方検討委員会 大阪府資料

2006/7/28

8

千里ニュータウンの課題④

- 誰が再生の主角となるか
 - 開発者としての責任
⇒開発者責任からの転換
 - まちづくりは市町村
⇒2市にまたがるニュータウン
 - 市場に任せる
⇒中心市街地衰退の二の舞か
 - NPOの台頭(多彩な活動の展開)
⇒地域での責任ある運営主体になりうるか

新たな担い手による地域管理の
あり方検討委員会 大阪府資料

2006/7/28

9

千里ニュータウン再生の視点

- 時代の変化への対応
～共通の将来像・ベクトルを揃える環境整備
- 市場の力
～民間事業者等が投資できる環境整備
- 地域の力
～居住者、地権者、NPO、大学、・・・
- 行政の限界
～民間の力との連携による自立性・持続性のあるまちの再生

新たな担い手による地域管理の
あり方検討委員会 大阪府資料

2006/7/28

10

千里ニュータウン再生の契機 (成熟した住民の活動)

- 40年のときをかけた住民活動の成熟
 - 情報を共有・発信する活動
 - ・千里市民フォーラム
 - ・千里まちづくりネット
 - 様々なニーズに対応する活動
 - ・ひがしまち街角広場
 - ・NPO友一友 など
 - 自治会(地縁)活動の限界と将来展望

新たな担い手による地域管理の
あり方検討委員会 大阪府資料

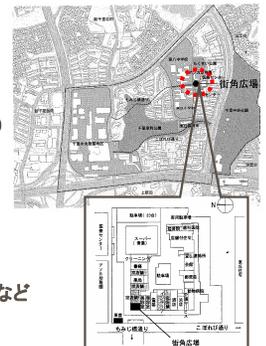
2006/7/28

11

住民活動の事例①

■ ひがしまち街角広場

- 開設 2001年9月30日
- 利用日時 11時～16時(月～土)
(1日の利用客 30～50人)
- ボランティア 約15名
- 飲み物(お気持料100円)
- 主な展示・委託販売
 - ①クッキー、せんべい等
 - ②絵はがき(千里グッズの会)
 - ③竹酢液(竹の会・北千里高校)など



街角広場アーカイブ'05より 2005年7月現在

新たな担い手による地域管理の
あり方検討委員会 大阪府資料

2006/7/28

12

住民活動の事例①-2

■ ひがしまち街角広場の誕生

○「歩いて暮らせる街づくり構想」から
・近隣センターの空き店舗を活用して、
社会実験としてスタート。

・2002年3月、地域自主運営で存続。

○日々の様子

- ・来訪者への飲み物提供と「おしゃべり」(ふらっと寄れることが大事)。
- ・子どもたちは学校帰りに立ち寄り、大人と言葉をかかわす。



街角広場アーカイブ'05より 2005年7月現在

新たな担い手による地域管理の
あり方検討委員会 大阪府資料

2006/7/28

13

住民活動の事例①-3

■ ひがしまち街角広場の発展

○竹林が荒れているのが心配 ⇒千里竹の会

○千里の風景を絵葉書に ⇒千里グッズの会

○子どもからの希望 ⇒子ども囲碁サークル

○季節を実感して ⇒七夕飾り、干し柿味見、しめ縄作り

○周辺歩道がスーパー防犯灯設置モデル地区に、アドプトシステム事業を利用した美化活動も開始。

*** まちかどに一つ明かりがとまったことで、人と人がつながり、安心感が増す。そんないい循環が相乗 効果をもたらす。**

新たな担い手による地域管理の
あり方検討委員会 大阪府資料

2006/7/28

14

住民活動の事例②

■ 友・友(ゆうゆう)

○NPO設立 2001年7月2日
(千里NTを中心に20年間活動)

○事業概要

- ・北千里(吹田市)で、
配食サービスとデイサービスを
中心に高齢者の在宅生活を支援
- ・地域通貨の運用を開始

○ボランティア

- ・配食ボランティア 約70名
- ・デイサービススタッフ



友・友 ホームページから抜粋

新たな担い手による地域管理の
あり方検討委員会 大阪府資料

2006/7/28

15

住民活動の事例②-2

■ 友・友(ゆうゆう)の誕生

○お楽しみ昼食会からスタート～自立した活動を求めて

・社会福祉協議会による助成対象に

・吹田市配食サービステスト事業(市民活動と行政の協同)

○ボランティアスタッフ間の不協和音の克服

○活動拠点の確保

・市民ホール湯沸かし場 ⇒保健所の許可が取れず。

・近隣センター空き店舗 ⇒取り壊し。

・市立武道館軽食喫茶コーナー(千里ニュータウン外)。

友・友 ホームページから抜粋

新たな担い手による地域管理の
あり方検討委員会 大阪府資料

2006/7/28

16

住民活動の事例②-3

■ 友・友(ゆうゆう)～地域通貨「いっぽ」

○千里ニュータウンを中心に、20年間
地域の福祉課題解決を図る活動し
てきた経験を土台に、地域通貨に
よって、より多くのボランティア拡大
を図る。

○ニュータウン(=ハードのまちづくり)
発祥の地から、高齢社会への対策
コミュニティ醸成(=ソフトのまちづく
り)の仕組みづくりにチャレンジ)

* 構造改革特区(大阪元気コミュニティ
創造特区)として発行を支援。



友・友 ホームページから抜粋

新たな担い手による地域管理の
あり方検討委員会 大阪府資料

2006/7/28

17

住民活動の事例②-4

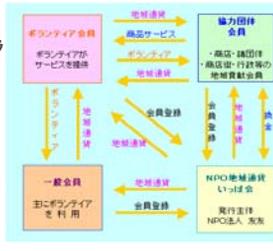
■ 地域通貨「いっぽ」

○仕組み

- ・ボランティア会員は、一般会員(ボラ
ンティアを利用する方)から活動の
対価として「いっぽ」通貨を受ける。
- ・受け取った「いっぽ」通貨は、協力
団体会員(商店・商店街等)の商品、
サービスの購入ができる。
- ・地域貢献会員は、「いっぽ」を所定
の手続きを行い、友・友にて現金に
換金。

○いっぽ券発行機高

・330000歩 いっぽ(一步=1円)



友・友 ホームページから抜粋

新たな担い手による地域管理の
あり方検討委員会 大阪府資料

2006/7/28

18

住民活動の事例③

■ 住まいを助けたい！

ONPO設立 2006年6月

○事業概要

- ・居住者の高齢化と建物の老朽化に直面している高齢者の不安や問題に責任を持って対応できる相談窓口
- ①すまいの相談会
- ②すまいの手入れ講習会
- ③すまいかた講演会



2006/7/28

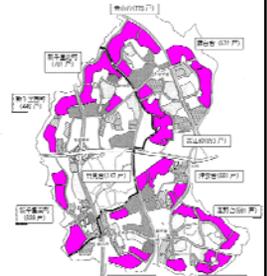
新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会 大阪府資料

19

住民活動の事例③-2

(千里ニュータウンの戸建住宅の状況)

- ・NT外周部を中心に約6,200戸。
- ・敷地面積は100坪を超える邸宅地
- ・高齢夫婦・単身世帯の増加(高齢化率40%)
- ・広い住宅を維持できない(日常の維持管理も困難)
- ・バリアフリー対応等の不足



2006/7/28

新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会 大阪府資料

20

住民活動の事例③-3

■ 住まいを助けたい！の誕生

●住み替え希望層(2割)
・住み替えの必要を真剣に考えているが、情報や相談窓口がないために具体化できていない。
・住み替えの具体的なイメージ、計画をもつが、住み替えの方法等に関して不安をもっている。

●定住希望層(8割)
・一部の人は将来の生活に不安を感じ、住み替え住宅の必要を感じている。

住まいや住み替え、住まい方に関する身近な相談・情報提供などの場の整備
・住み替え希望層に対する相談・情報提供や件介
・定住希望層に対する住まいのサポート、適切な住み替えニーズに対する情報提供やアドバイス
・高齢期の住まい方に関して居住者がみずから学び、計画できる学習・交流の場づくり

住まいと暮らしのマッチングシステム
提案公募
NPOと行政の連携モデル
*的確性、独創性、継続性、実効性、自立性、地域性を評価

2006/7/28

新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会 大阪府資料

21

NPO等の活動のさらなる発展

■ NPO等の活動の可能性と限界

- ・強制されない自由な活動
⇒多彩な活動の展開
- ・自治会(地縁)活動との連携
- ・責任ある利害調整まで担うか



■ 新たな担い手による持続可能な地域運営

2006/7/28

新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会 大阪府資料

22

ニュータウンの特性(可能性)

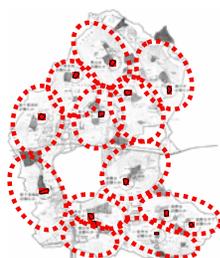
■ 小学校単位の住区構成と拠点の存在

○近隣住区⇒住民活動の拠点としての可能性

■ 近隣センターの役割の再確認

○住民活動の拠点等

- ・福祉(高齢者・子育て等)
- ・コミュニティビジネス(就労)
- ・移動(コミュニティバス)



2006/7/28

新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会 大阪府資料

23

近隣センターの再生

○経過

- ・開発当初、小売市場と10店舗程度の専門店、飲食、理美容院、クリーニング等のサービス店舗、郵便局、派出所、集会所、公衆浴場などを設置。

○課題

- ・近隣センターの利用率は、各商品、サービスにおいて概ね10~15ポイント減少(S60→H12)
⇒空き店舗の増加
- ・人々が集まりやすい場所にある地域の貴重なスペース、コミュニティの場としての役割を期待する意見あり。



- *権利関係の複雑さ
- ・店舗建物十直下の土地
- ⇒店舗所有者(一部転売も)
- ・オープンスペース、管理棟、要員住宅等
- ⇒タウン管理財団(もしくは大阪府)
- ・公衆浴場等はマンション等に更新

2006/7/28

新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会 大阪府資料

24

新たな地域の担い手（事例報告）

(株)都市環境研究所
小出和郎

2006/08/29

事例と提案

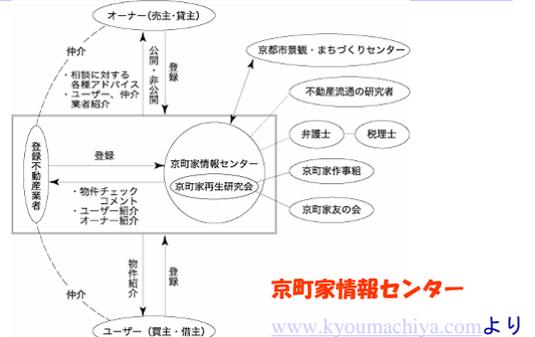
1. 町家再生NPO
今井町の事例
その他類似事例
2. 美しい歩道自治会（提案）

1. 町家再生NPO

- 町家の再生に対する取り組みが増えている
- 京町家再生ネットワーク



京町家再生ネットワーク



八女福島地区



八女の町並み



横町町家交流館

八女福島のまちづくり

行政

八女市
生涯学習課（文化財係）
商工観光課（特徴あるまちづくり係）－事務局

諮問機関
八女市文化的景観審議会

民間
まちづくり団体

住民の推進機関

八女福島伝統的町並み協定運営委員会（街環）

NPO法人
八女町並みデザイン研究会

町並みガイドの会

八女町家再生応援団

八女ふるさと塾など

八女町家再生応援団

会員

活動

2003 伝統的町家へ蕎麦屋を誘致／引越しの手伝い
2004 空き家調査の実施／空き家情報の提供／町並み保存のワークショップなど

NPO法人の事業

伝統的町家の空き家等の斡旋等に係る事業

文化遺産の調査研究及び保全活用に係る事業

八女福島のまちづくりに係る事業

今井町

伝建制度創設のきっかけともなったまち。寺内町として、環境をもつ。歴史は400年を超える。

街なみ環境整備事業
計画図

今井町



今井再生ネットワーク

- ・ 空き家、空き地を再生・活用することにより、まちに賑わいを取り戻し、持続可能な「まち」を再構築したい
- ・ そのためには、まちの住民が中心となり、今井町への「思い」や「志」を持った町内外の人々に積極的に参加を呼びかけ、まちづくり活動に責任を持てる新しい組織を設立する

建築士会の活動から始まった

- ・ 平成16年度 奈良県建築士会橿原支部が「景観支援に関する調査」を実施
- ・ 平成17年9月 今井町町並み保存住民審議会で、学習会を開催
→今井NPO法人研究会（～平成18年3月）
- ・ 平成18年3月 NPO法人設立総会
- ・ 平成18年7月 NPO法人県知事認証

建築士会檀原支部の調査

- 地区の景観を阻害している空き地・空き家の現状把握（歴史・社会的背景...）
- 空き家、空き地の活用方策の検討
- 再生モデル設計案の検討と住民への公開

→新しい組織の必要性



空き地・空き家の分布



・地区内の敷地数約750 うち、空き家85件、空き地35件
 ・既に進んでいる活用事例 18件
 戸建て2件、借家3件、店舗6件、公共施設7件

活用方策の検討（士会調査から）

町家のオーナー

— 空き家・空き地の所有者

- 町家（空き家）の活用に関する相談業務
- 町家（空き家）の利用を支援する業務
- 町家（空き家）の改修等に関する業務
- 町家（空き家）の再生活用に関する経済的支援業務
- 町家（空き家）の再生活用を普及促進する業務

町家のユーザー

— 空き家・空き地の利用者

NPO今井まちなみ再生ネットワークの事業

- 所有者と利用者（ユーザー）の橋渡し
 ホームページによる情報提供
 情報誌の発行
 ユーザーの募集と今井町の案内
- 今井町のファンを増やす
 「まちづくり人」講習会の開催
- 長期的にはNPO自身による事業展開

これからの課題

- 組織の認知度と位置づけ
 参加者、趣旨への理解
- 資金
- 事業の可能性
- 行政の支援—当面は、まちづくり交付金からの支援が可能

角館 内町と外町



角館の風景 伝建地区



武家屋敷の内町
外町の町並み景観の混乱
伝建地区以外でもまちづくりが進む



角館まちづくり研究所

- ・都市再生モデル調査を契機に民間研究所を設立（任意組織）

呼びかけ文

「民間人による組織として、角館まちづくり研究所、略称「まち研」はスタートしました。故郷が好き、角館を愛しているから、まちをよくして生きたいという方、出来ることから少しずつでも努力したいと思う方、私たちといっしょに始めましょう」



外町（田町地区）の風景

5つのテーマ（角館）

- ①路地・水路の活用
- ②住環境・憩いの場となる公園の整備
- ③回遊ボンネットバスの運行、アクセスへの対応
- ④蔵（空店舗）・文化資産の活用
- ⑤まちを管理し発展させていく組織の設置（まちづくり研究所）

今後の課題

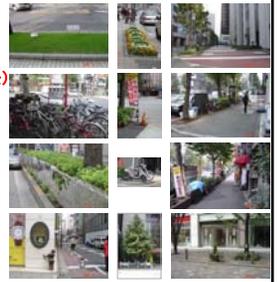
- ・地域環境の管理団体としての認知
- ・参加者の問題
- ...中心となるメンバーは、10年以上のまちづくり活動家／一般参加者の少なさ
- ・活動資金の確保
- ・経済産業省の戦略補助金活用を視野に

「美しい歩道自治会」提言(案)

○美しい街に必要な要素＝街を見苦しくしているもの

電柱 ……電線地中化
広告看板 ……広告物規制とルール(幟・捨看板の撤去)
ゴミ・タバコのポス捨て ……美しい街の管理者が必要
手入れのされていない樹木 ……街路樹の里親制度

- これを拒んでいるもの、制度に
チャレンジ
財産権と景観権 (屋外広告物法・
放置自転車対策法)
道路管理者
協定にもとづく管理権限の創設
組織と活動資金 (NPO)
電柱地中化事業誘致



2. 美しい歩道づくり自治会

- ・「都市景観研究会」の提言
…ビルオーナーとの研究会
- ・ビルオーナー達ができること
身の回りの街を美しく
景観の良いまちかどうかでビルの格
が違う →テナント料にも

自治会が目指すもの

都市景観の原点ともいうべき、足元の歩道を美しく、そして、それを維持するための活動を自治体と連携して行う。

- ①歩道の日常管理 (清掃・違法看板撤去・放置自転車処分)
- ②植え込み・樹木の見直し運動と里親制度の実施
- ③ガードレールの見直し運動
- ④電柱の地中化事業誘致運動

都市景観…まずは足元の「歩道」から！

美しく、そして遊び心一杯の楽しい歩道を、次の世代に！



その他のポイント

組織化について …あまり大きくしない (3~5人以上)
景観法の活用
組織認知の方向
地域の自転車・バイク駐輪ニーズの分析と受け皿づくり

麹町大通りの修景事業

2 対象地区



会員・組織

- ・ 基本的に麴町大通りの全権利者を対象と考えているが・・・
- ・ 正会員・・・A会員（大通り沿道）／B会員
- ・ 特別会員・・・2つ以上のビル、大間口
- ・ 賛助会員・・・地域に関連する主な企業

会員数 約150名、3つの事業部会

うち、1／3が部会等に係わって活動している

設立・活動経緯

- ・ 昭和34年「麴町不燃高層建築促進協議会」
- ・ 昭和45年「麴町市街地再開発協議会」
- ・ 昭和55年「麴町地区環境整備協議会」
- ・ 麴町大通りを中心とした環境改善に

都市計画道路幅員変更
パチンコ店排除→文教地区指定
用途地域変更7種→8種

住居表示問題
ネオンサインの自粛
通りの名称 etc

麴町大通りの修景事業

- ・ 地元で修景材料を支給：間口に応じた負担金を設定
- ・ 設計費などは、周辺の大型プロジェクトの保証金代わりに協力してもらう
- ・ 整備後の管理も協議会である程度担う仕組み。（和風公園の植栽の手入れ）

修景後の麴町大通りの街並み写真①



修景後の麴町大通りの街並み写真②

