

ブルームバーグ前市長によるニューヨークの都市づくりを調査・分析

『ニューヨークの計画志向型都市づくり 東京再生に向けて(中間のまとめ)』

～ 2020年東京五輪後を見据えた都市再生を目指して ～

一般財団法人 森記念財団(理事長 伊藤 滋)都市整備研究所は、2020年の東京五輪開催に向けて、急速に都市づくりが進む東京を、「五輪後も魅力ある空間であり続け、多くのヒト、モノ、カネを惹きつける都市にする」仕組を提案するため、ブルームバーグ市長の大胆な市政改革によって大きく変貌を遂げたニューヨークを参照すべき都市と捉え、その都市づくりについて調査・分析を行いましたので、概要をご報告します。

目次

はじめに	.....	葺原 敬	p.3
第1章	なぜニューヨークは再生できたのか	.....	葺原 敬 p.7
1-1	今、ニューヨークを取り上げる意味	.....	p.8
1-2	ブルームバーグの流儀	.....	p.9
1-3	東京へのメッセージ	.....	p.11
第2章	ここまで変わった！ニューヨーク	.....	藤村 龍至、森記念財団 p.13
2-1	マイケル・ブルームバーグの業績	.....	藤村 龍至 p.14
2-2	数字で見るニューヨークの社会と経済	.....	森記念財団 p.15
第3章	ニューヨークにおける経済的な躍動的発展の戦略	.....	森記念財団 p.27
3-1	ブルームバーグ市政の都市ブランド戦略	.....	p.28
3-2	新産業育成と起業のチカラ	.....	p.29
3-3	NPO・職人・専門家の活躍	.....	p.31
3-4	経済を支える公共交通施設整備の取り組み	.....	p.32
第4章	ニューヨークにおける都市空間再編の成果	.....	中島 直人 p.33
4-1	都市空間を再編する長期ビジョンとリゾーニング	.....	p.34
4-2	都市のイメージを刷新する新たな公共空間の創出	.....	p.37
第5章	建築デザインを重視したニューヨークの都市政策の展開	.....	藤村 龍至 p.43
5-1	建築ムーブメントの発信地としてのニューヨーク	.....	p.44
5-2	建築家の活躍と政策の関係	.....	p.45
5-3	ブルームバーグ市政での建築政策とその背景	.....	p.46
5-4	行政と専門家が積極的に連携するための具体的な手法	.....	p.47
5-5	ブルームバーグ以後に向けての提言	.....	p.48
おわりに	.....	リチャード・ベンダー	p.49
参考資料	.....	森記念財団	p.53
既刊報告書と森記念財団概要	.....		p.70

## 調査結果の主なポイント

### 1) データ分析(東京との比較)

- ① GDP : 過去10年間の平均成長率は、東京の1.8倍(ニューヨーク市1.6%、東京0.9%) ※図1参照
- ② 人口 : 過去11年間で、ニューヨーク市は33万人増加し841万人(東京都区部906万人 2013年)  
特に40歳未満人口では東京を50万人上回り、壮年層以下の人口増加が際立つ(2010年)。  
※図2~4参照
- ③ 観光客 : 外国人観光客数は、東京の1.7倍(ニューヨーク市1,140万人、東京681万人 2013年)  
ホテル稼働率は過去13年間で最高の88.3% ※図5参照
- ④ 投資 : ベンチャーキャピタルによるニューヨークへの2013年の投資額は2,051億円、取引数353件  
2009年に比べ、額で2.0倍、件数で2.4倍に拡大 ※図6参照

### 2) 上記のような結果を生んだ背景

- ① 市長の優れた都市経営能力:  
正確な市場調査に基づく施策実施により、市のイメージを変革
- ② 民間の各種専門家(NPO、専門家集団)の市政内外での活用:  
民間専門家を都市計画局長に抜擢し土地利用規制等(ゾーニング)の大幅な見直しを実施 ※図7参照  
(改定地区数の4割を住宅建築不可から住宅建築可へ変更 例) 臨海工業地から住宅地へ改定)
- ③ 公共空間の質の高いデザイン重視:  
公共施設の再編に、優れたデザイナー、クリエイティブなマインドを持つ建築家や小さな設計事務所が参加できる仕組みを導入

## 参考図表

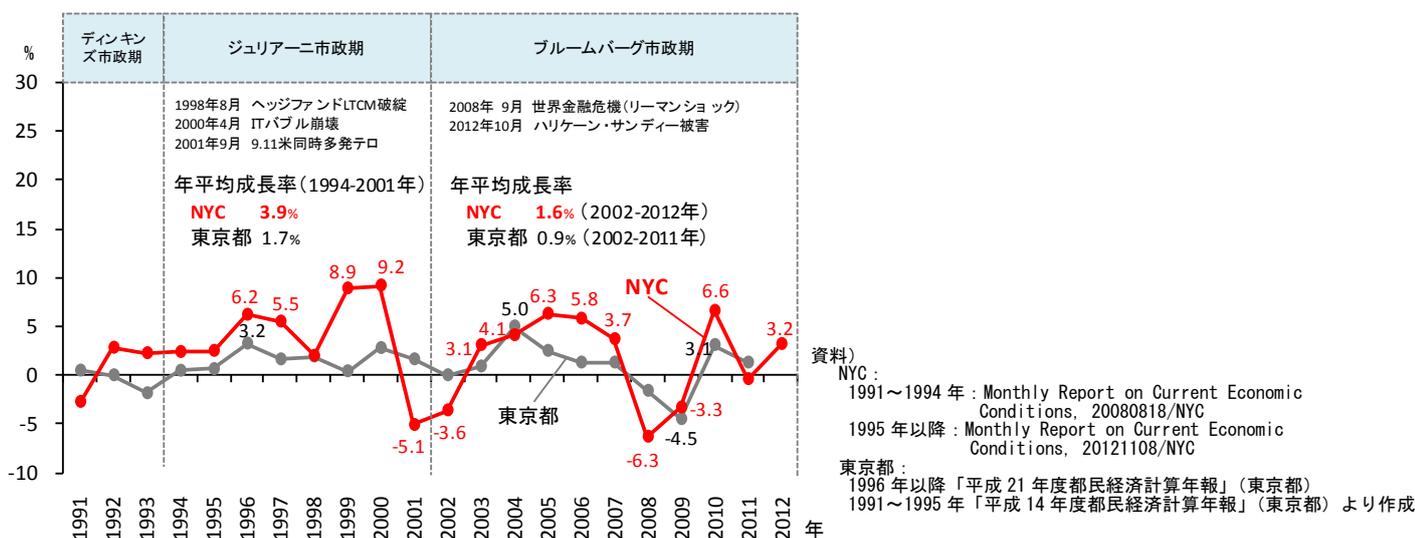
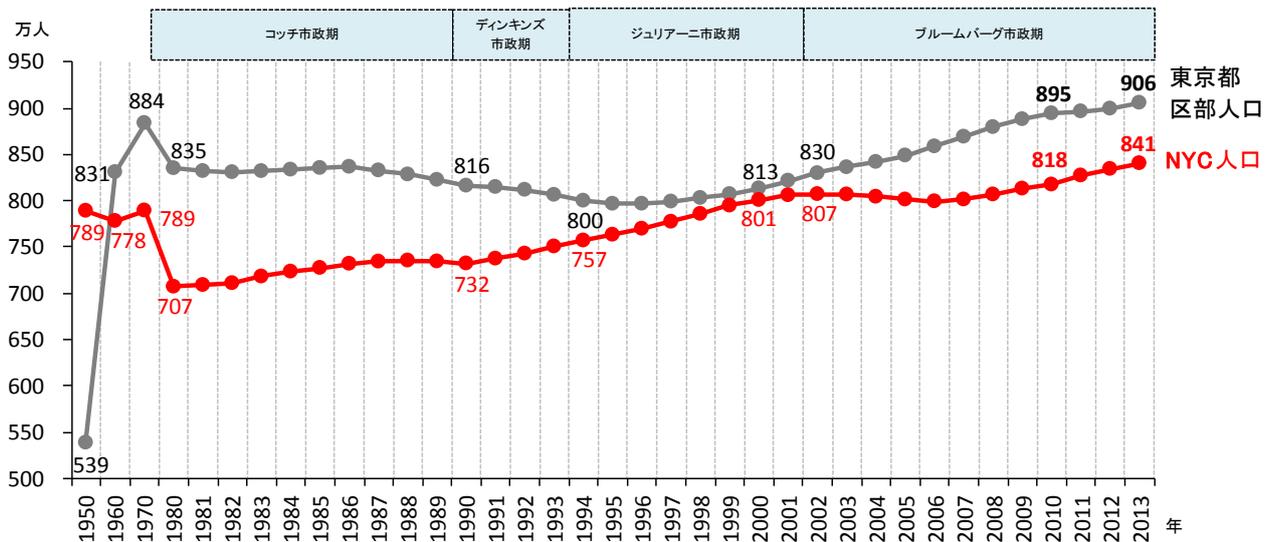


図1. ニューヨーク市の実質経済成長率(GDP)推移



資料) NYC: Intercensal Estimates of Resident Population, U.S. Bureau of Census 東京都区部: 「人口の動き (平成25年中)」 (東京都) より作成

図2. 人口推移 (ニューヨーク市、東京都)

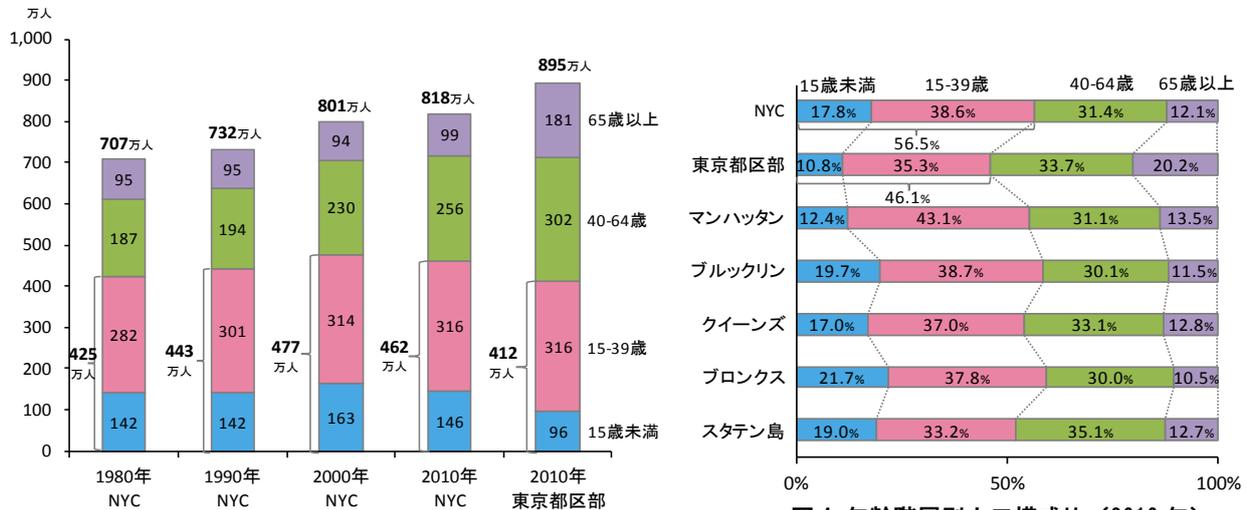
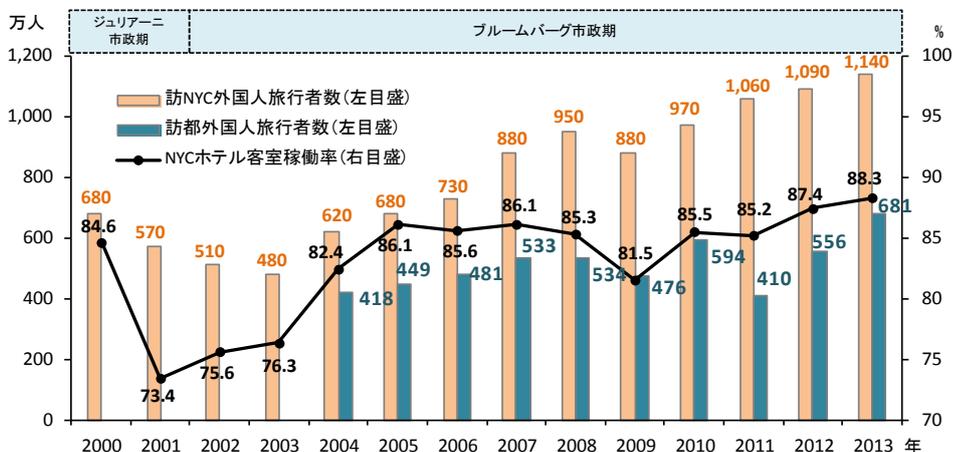


図3. 年齢階層別人口推移

図4. 年齢階層別人口構成比 (2010年)

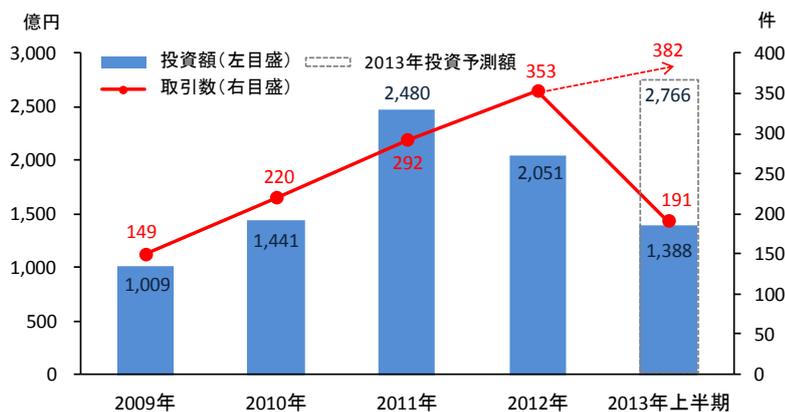
図3と図4の資料)

NYCはU.S. Census Summary File 1、東京都区部は「国勢調査報告」(総務省、年齢不詳は判明者の構成比により按分) より作成



注) ホテル客室稼働率は、調査主体PKF Consultingの定義 (年間利用客室数/年間利用可能客室数) による。  
資料) NYC Statistics (<http://www.nycgo.com/>) 掲載データより作成

図5. 外国人旅行者数とホテル客室稼働率 (ニューヨーク市、東京都)

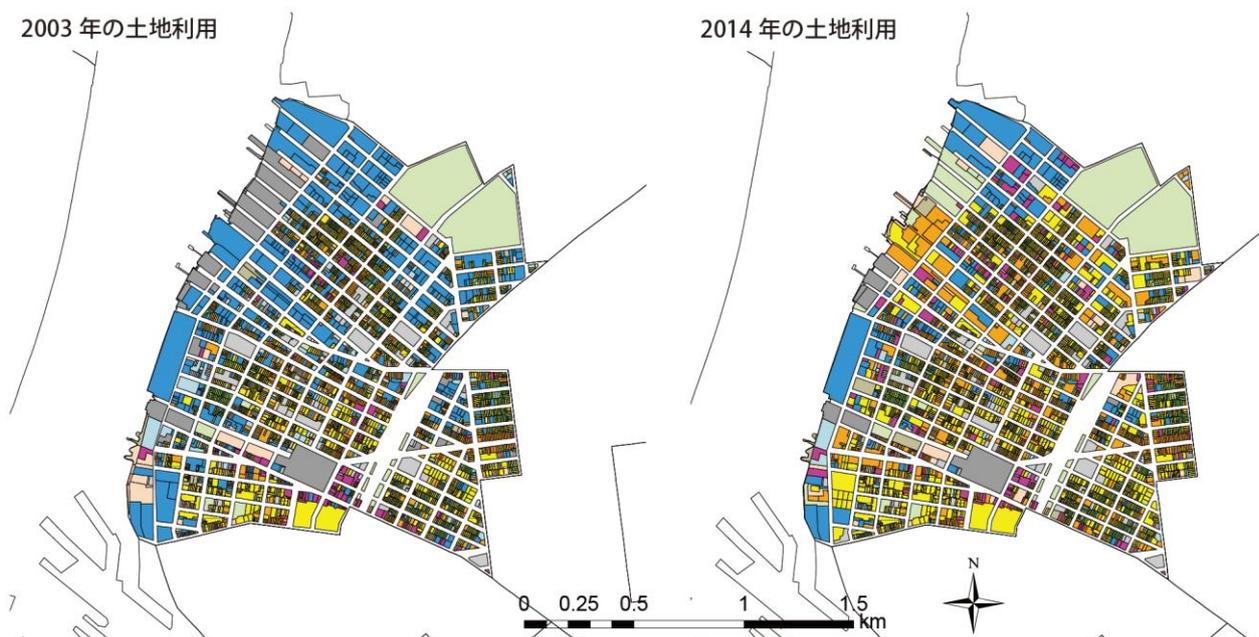


注) 1\$=104円により換算。ニューヨークをベースとする起業家への投資を対象とする。  
出典) The New York Venture Capital Almanac Fall 2013 (CB Insights)

図 6. ペンチャーキャピタルによる起業家への投資額と取引数（ニューヨーク）

2003年の土地利用

2014年の土地利用



面積単位: ha

土地利用区分	2003年-2014年増加量		2003年		2014年		
	敷地数	敷地面積	敷地数	敷地面積	敷地数	敷地面積	面積構成比
1,2世帯住宅	9	0.08	356	6.26	365	6.34	3.2%
集合住宅 ELVなし	69	2.57	1,134	26.77	1,203	29.33	14.9%
集合住宅 ELVあり	112	15.84	70	5.73	182	21.58	10.9%
住商併用施設	158	16.58	690	15.67	848	32.25	16.3%
商業施設、事務所建築物	57	4.51	122	4.83	179	9.34	4.7%
専用工場、作業所、倉庫	-295	-32.77	527	64.12	232	31.35	15.9%
運輸関係施設、供給処理施設等	-35	-12.55	84	22.04	49	9.49	4.8%
公共施設、学校、病院、教会等	0	0.49	75	8.59	75	9.08	4.6%
オープンスペース、野外娯楽施設	27	8.60	19	20.09	46	28.69	14.5%
駐車場	-28	-2.21	188	7.17	160	4.96	2.5%
未利用地	-117	-1.00	262	10.89	145	9.89	5.0%
その他	-32	1.66	83	3.41	51	5.07	2.6%
敷地面積計 ①	-75	1.81	3,610	195.56	3,535	197.36	100.0%
陸域面積計 ②	-	0.00	-	268.20	-	268.20	-
道路等面積 ②-①	-	-1.81	-	72.64	-	70.83	-
道路等の割合 (②-①)÷②×100	-	-	-	27.1%	-	26.4%	-

注) 敷地面積が不明かつ敷地の間口と奥行が判明のものは、敷地面積=間口×奥行として算出した。

資料) NYC Department of City Planning MapPluto 及び Pluto データより作成

図 7. ニューヨーク市ブルックリン区 (North Side-South Side 地区) の土地利用の変化