

2015年5月12日

Bryant Park BID:官民連携による公園の魅力化の成功事例

一般財団法人 森記念財団 都市戦略研究所

研究員 大和則夫



土曜日の午後のブライアント・パークの様子

はじめに

去る4月24日、ニューヨークにて開催された「第4次ニューヨーク地域計画」の年次会合に、森記念財団理事の市川宏雄明治大学専門職大学院長が出席するために、ニューヨークを訪問した。会合には米国国内をはじめ世界中から都市の専門家や民間事業者、行政関係者等が参加し、2016年に発表予定の第4次ニューヨーク地域計画に関する報告や、環境問題、製造業の未来、ハウジング問題、経済開発等についてのプレゼンテーションやディスカッションが行われた。

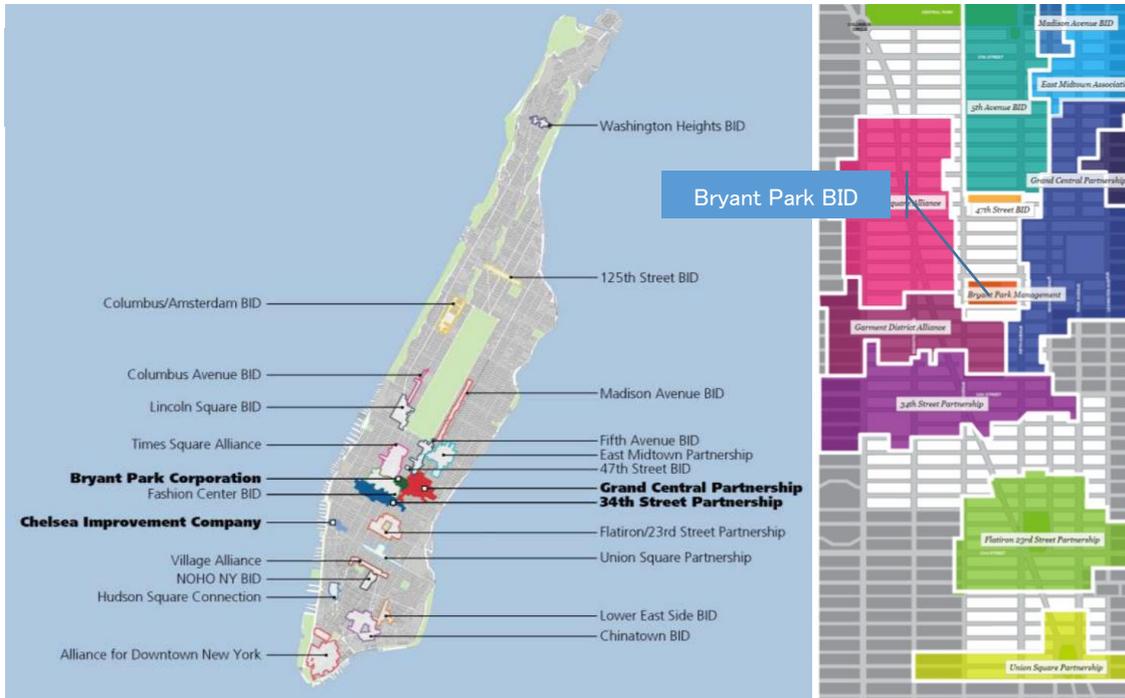
今回のニューヨーク訪問のもう一つの目的は、1980年代以降、中心市街地活性化のためのPPP（官民協力）の試みとして導入されたBID（Business Improvement District：業務改善地区）に関する基礎調査を行うことであった。2015年4月現在、マンハッタンだ

けでも、22 の BIDs が存在しており、BIDs に関しては世界で最も進んでいるエリアと言
 るのではないだろうか。そこで、今回は数ある BIDs の中でも成功事例の一つとして頻繁に
 取り上げられる Bryant Park Corporation (BPC) の方とのミーティングを行い、官民連携に
 よって公園の魅力向上を実現したブライアント・パークにおける BID の活動内容について
 伺ってきた。

1. Bryant Park の位置および概要

ブライアント・パークはマンハッタンの中でも最もにぎわっているミッドタウン
 (ウエスト) エリアに位置しているニューヨーク市立公園で、ネオンが輝く「世界の交差
 点」タイムズスクエアから直線距離で約 500m のところにある。面積は約 3.9ha で日比谷
 公園の約 1/4 の広さである。敷地内にはニューヨーク市立図書館もあるため、実際の空地
 面積としてはその 6-7 割程度と推測される。

下図からも分かる通り、周辺には Times Square Alliance や Grand Central
 Partnership、5th Avenue BID、Garment District Alliance などの BIDs が存在しており、ミ
 ッドタウンエリアは BID の取り組みが非常に進んでいることが分かる。他の BIDs とは、スト
 リート・フェアやパレードなど、道路を使ったイベントなどにおいて特に協働しており、
 良好な関係を構築しているとのことであった。



2. BID 対象エリア

ブライアント・パーク BID の対象エリアは下図の通りであり、道路を挟んで公園

現れてきた（例：Bank of America が周辺不動産に入居するなど）。そして、それらのテナント等が資金提供を行ったり、公園での様々な取り組みに参画することによって、公園が活性化され、“Bryant Park”という名称のブランド・バリューが大きく向上した。その結果、周辺ビルの名称に“Bryant Park”という名前が使われるようにまでなってきた（例：The Bank of America Tower も 1 Bryant Park という名称を使うようになった）。以下に、Bryant Park BID の設立前後でブライアント・パークがどのように変化したかを写真にて紹介する（従前：左、従後：右）。





(出典) Bryant Park Corporation より受領

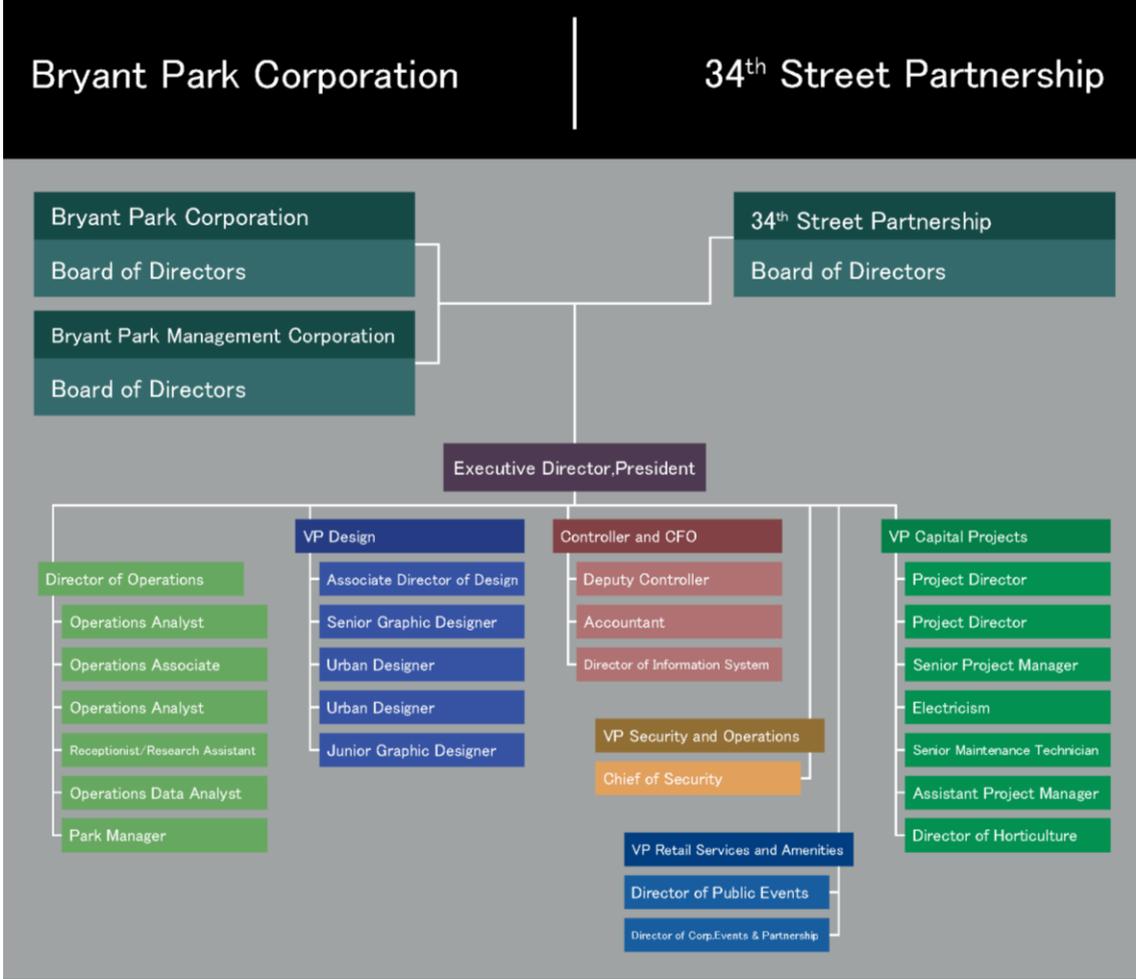
5. BID のミッション

BID の継続的なミッションは次の通りである。

- 1) ニューヨーク市民や来園者に豊かでダイナミックな視覚的楽しみや、文化的、知的な体験を提供する。
- 2) 公園の質を継続的に維持向上させることにより近隣の不動産価値を向上させる。
- 3) 適切に管理された無料のエンターテイメント・イベント等を提供することにより、ブライアント・パークがニューヨークを訪れる人々にとって主要な目的地となるよう努める。
- 4) 昼夜、公園に頻繁に訪れてくれる人を増やすことによって、犯罪や騒動の防止につなげ、安全な環境を創造する。

6. BID 組織

BID の組織形態は下図の通りであり、エグゼクティブ・オフィスには 40 人が在籍し、資産管理やデザイン、オペレーション、イベント、サービス等を担当している。それらスタッフは BPC と、隣接する 34th ストリート BID を兼務している。その他に、警備や公衆衛生管理のためのスタッフが 80 人在籍している。



(出典) Bryant Park Corporation より受領

7. サービス内容

ニューヨーク市からの委託を受け、BPC は公衆衛生、警備・保安サービス、清潔な公衆トイレ、色彩豊かなガーデン、季節ごとの園芸作品をブライアント・パークに提供している。BPC はまた、公園内に面白いアメニティや、無料の教育プログラム、レベルの高いエンターテイメントを全ての世代に対して提供するために、公共意識の高い企業や公園の後援者らとも協働している。公園利用者にクオリティの高い食事やサービスを楽しんでもらうために、営業委託先の選定やその後の管理監督にも十分な注意を払っている。また、BPC は常に他事例に対しても意識を向けながら、継続的な革新に努めている。「市民にとって最良な公園を創造する」というゴールを目指して取り組んでいる。



公衆衛生



警備・保安



園芸



ライティング



移動式イス



料飲



料飲



清潔な公衆トイレ



アメニティ（読書）



アメニティ（ゲーム&カート）



アメニティ（卓球）



アメニティ（Wifi、充電）

（出典）Bryant Park Corporation より受領

8. イベント事例

ブライアント・パークでは、大きなものから小さなものまで含めて、年間約 800 件ものイベントを行っている。冬には冬季限定のスケートリンクも設置される。以下にブライアント・パークでのイベント事例を写真にて紹介する。



Programming and Events



Programming and Events



Programming and Events



Programming and Events



Programming and Events



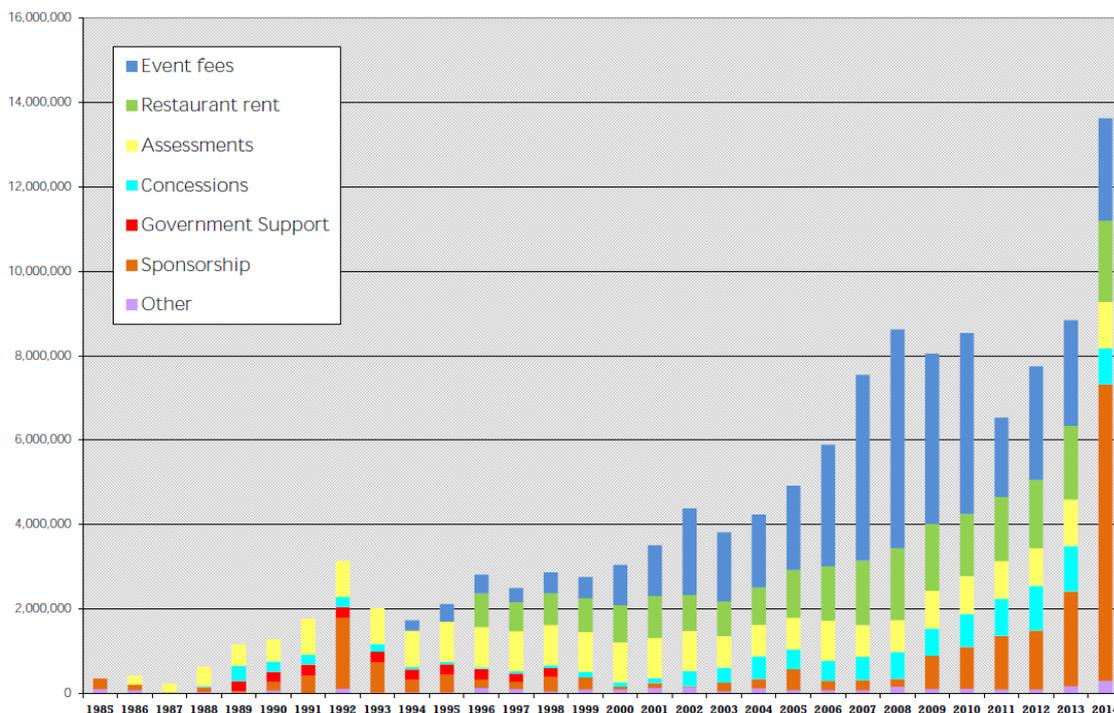
Programming and Events

(出典)Bryant Park Corporation より受領

9. 収入の内訳と推移

BPC の収入の内訳とその推移は下図の通りである。下図からも分かる通り、近年は、総収入に占める BID 賦課金 (Assessment) の割合は約 1 割程度と非常に小さく、収入の多くはイベントのフィーやレストラン賃料、スポンサーシップからなっていることが分かる。なお、1999 年以降は行政からの援助も受けていない。

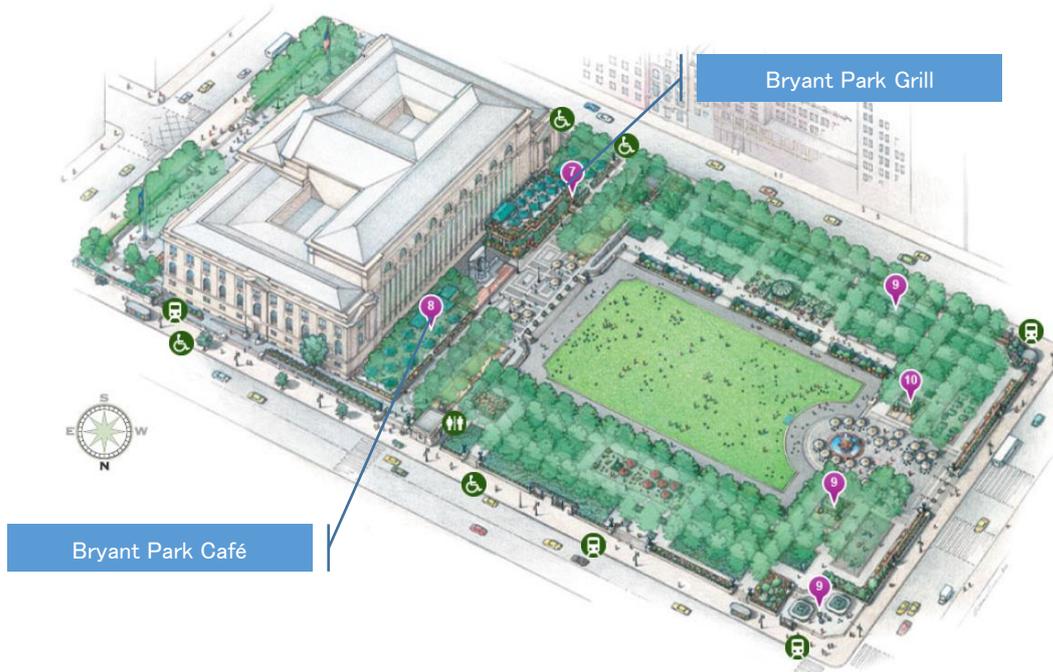
Bryant Park Revenue Sources



(出典) Bryant Park Corporation より受領

10. レストランおよびカフェ

ブライアント・パーク内にあるカフェ（Bryant Park Grill）は、運営者である Ark Bryant Corporation と BPC が 1995 年から 20 年の賃貸借契約を結び、Ark が運営をしている。その後、契約を修正した上で、Ark は新たにカフェ（Bryant Park Café）を建設し、運営を行っていたが、2005 年にレストランとカフェを分けて賃貸借契約を締結することとなった。レストランの建物はニューヨーク市が所有しており、そのマネージメントを BPC が行い、オペレーションはレストランを経営する会社が行っている。レストランの賃料相場は周辺マーケットと同水準とのことであるが、BPC は市に対して賃料を支払っていないとのことであった。



Бryant Park Grillの様子



Бryant Park Caféの様子

おわりに

近年、日本においても官民連携による公園の魅力化の動きがでてきているが、その分野においては日本よりも先行しているブライアント・パークの関係者に、成功への鍵を聞いてみたところ、「小さな改善から始めること。より多くのイベントを行うこと。毎年、公園の維持管理のための予算をしっかりと確保すること。」ということ言われていた。公共空間から都市を変えていく。官民連携によってそのような動きが加速化していくことを期待したい。