

コモンズ論およびBID調査から考える 地域自治組織

総務省「地域自治組織のあり方に関する
研究会」2017/3/2

報告者 高村学人(立命館大学)

発表者の研究関心

- 地域コミュニティレベルで共通して利用され、地域住民が共通利益を享受している都市内地域資源を「コモンズ」として捉える。
#宇沢弘文 社会的共通資本論
- 「コモンズ」の管理を地域コミュニティが共同で行うことの優位性がどこにあるのかを明らかにする。
- 住民が維持管理の労務を義務的に背負うのではなく、管理がよりよい活用に繋がる可能性を示す
- 良い循環を促す国家・自治体の役割、市場のあり方を探る
=これらの相互関係を構造化するのが法の役割

具体的には、小公園の維持管理、経年化マンションの管理と流通、中心市街地の再生、景観まちづくりを対象に調査研究

アメリカのBIDへの関心

- 都心・商業エリアの地区管理組織
- 負担金徴収を通じてフリーライダー問題を防ぐ仕組み
- 日本でもエリアマネジメント論の文脈でBID制度は高く評価されている
- ただしアメリカでは批判的研究が多い
- 肯定論者もこれをどうしたらインクルーシブにできるかに関心
- サンフランシスコ市で観察調査(2014年8月から2015年11月)

1. コモンズの地域共同管理の効果と限界

1.1 コモンズとは何か？



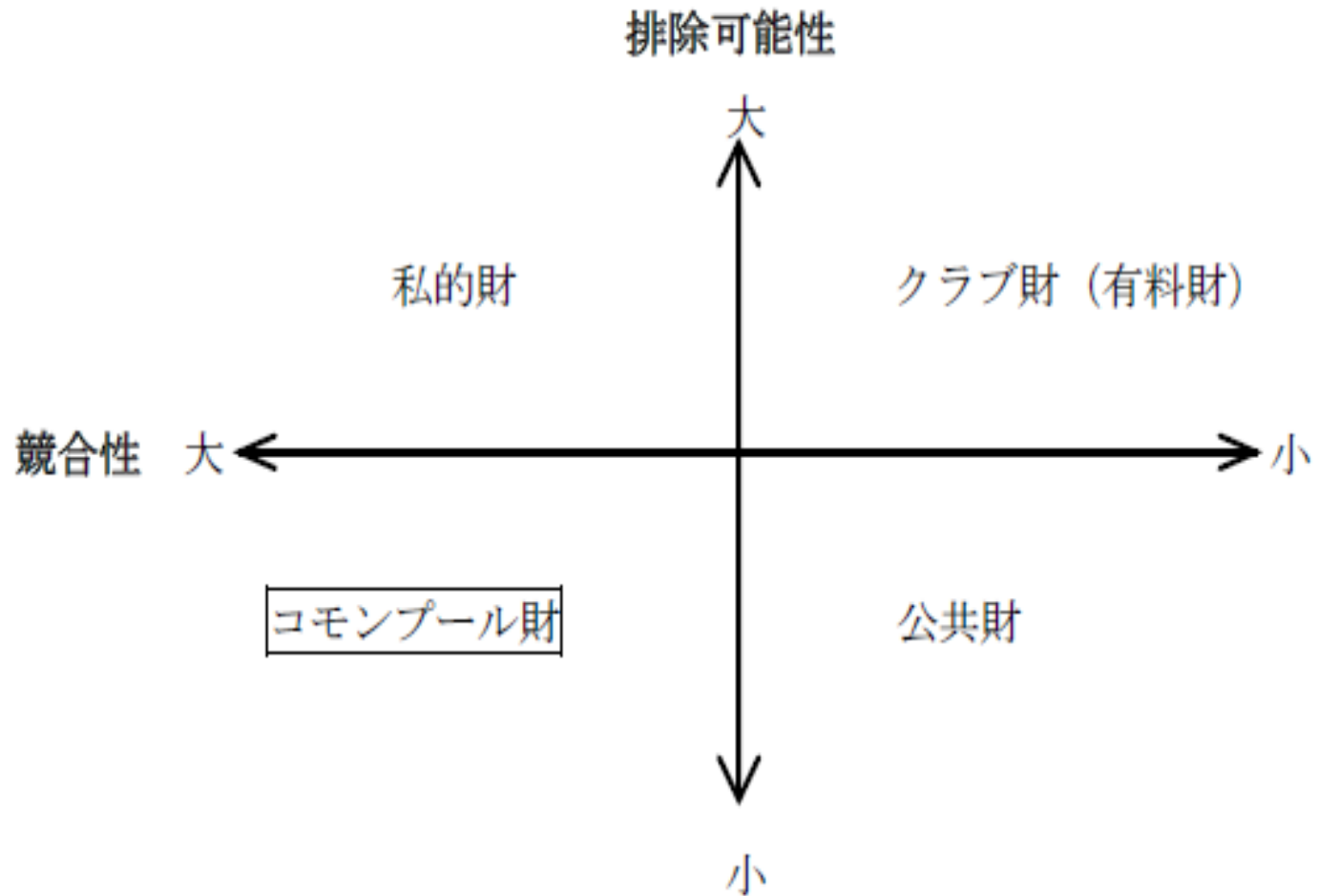
「コモンズ(共有地)の悲劇」G.Hardin(1968)

共同牧草地の過剰利用(overuse)を例にしつつ、ナショナルパーク、国際平和、地球環境、屋外広告物景観など幅広いケースの社会的ジレンマを指摘

コモンズ＝「資源からの利益享受者がルールを守った節度ある利用と必要な維持管理を行うならば持続的に各人が資源から大きな利益を得ることができるが、少数の利用者が近視眼的な自己利益追求を行うならば容易に破壊される性質を有する財」

悲劇を避けるには、①国家官吏の中央集権的管理か、②私有地分割・市場化による解決、のどちらか？

財の分類



Ostrom et al.(1994)

コモンプール財と公共財

- 相違点

- 競合性の程度 すなわち過剰利用問題が生じるか否か
- コモンプール財の例 牧草、漁場、
- 公共財の例 ラジオ、灯台の明かり →利用者が増えても財が摩耗しない

- 共通点

- 労務供給問題 誰がその財の供給負担を負うか？
をめぐり集合行為問題 オルソン問題

入会林野



採取できる資源の過剰利用問題が存在
集落間・集落内のルールとしての入会慣行
入会地も山道整備・ルール違反監視等の労務供給が必要

コモنزの悲劇としての屋外広告物の過剰掲出



コモンズの悲劇を回避する屋外広告物規制の地域ルール



コモンズ研究の理論的基盤



“*Governing the Commons*” E.Ostrom(1990)
ノーベル経済学賞(2009年)

山野海川で地域コミュニティを単位に自然資源管理が上手く行っている世界各地の事例を豊富に集め、管理が上手くいく条件を多変量解析の手法で探る



日本の入会地の管理の仕組みもインスピレーションの源泉に McKean(1992)

研究後半期は、ゲーム理論・実験経済学へ傾斜

1.2 オストロムの理論的貢献

コモンプール財が地域コミュニティにより所有・管理されることが望ましくなる環境的条件 Ostrom(2003)

1. 土地からあがる収益価値が相対的に低いこと
2. 収穫される資源の質や量に変動性が高いこと
3. 投資をしてもリターンが低いこと
4. 大きな土地であるスケールメリットがあること
5. インフラを整備するにもスケールメリットがあること

コミュニティの構成員によりリスク分散できることもメリットとしている

* どのような資源でも地域共同管理が良いとしたわけではない。

ex. 入会牧草地は共同所有だが、畑や家屋は個人有の方が良い

地域共同管理が成功する社会的条件 Ostrom(2003)

1. 資源の状態についての完全な知識が低コストで参加者に行き渡ること
2. 参加者が共通の理解を資源について持っており、ルール変化によって被るものをうまく理解していること
3. 互酬性や信頼が共有されており、ソーシャル・キャピタルが存在すること
4. 資源を使う集団に安定性があること
5. 参加者が同一の場所で長期間、仕事をしたり、住んでいること すなわち将来を割り引かないこと
6. 全員一致と寡頭制の中間ぐらいでほどよい参加がなされていること
7. モニタリングが低コストでなされること

* 構成員の間の一定の同質性が前提となる。

オストロムのテーゼ

- 地域コミュニティによる共同管理という「制度 (Institution)」の優位性の所在

① モニタリングコストの低減

資源の日常的利用の中でルール違反が相互監視されるので、コスト不要。

② 柔軟なルール変更・環境に応じたルール進化

日常的な利用者こそが最も資源の状態を的確に把握し、適切な対応ができる

③ 信賴的コミットメント

地域コミュニティ内のソーシャル・キャピタルと互酬性の関係がルールの供給・運用の基盤となる。

オストロムによる資源問題の分類

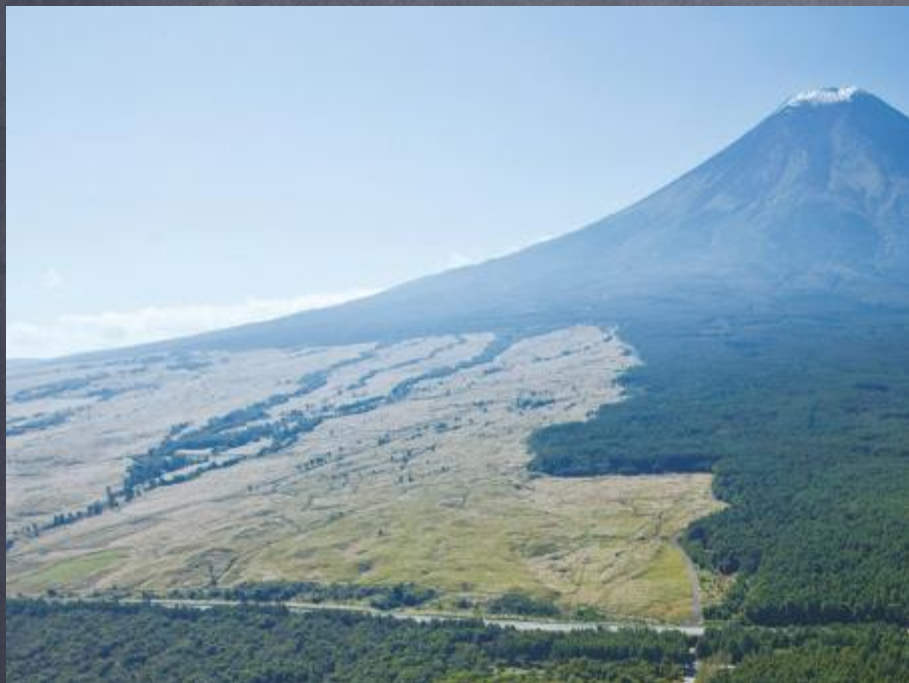
- 単位資源(Resource Units)の「過剰利用問題」

単位資源＝漁場の魚、林野の木や山菜、橋での通過行為、公園の利用行為、景観の享受

- 資源システム(Resource System)の維持管理のための「労務供給問題」

資源システム＝漁場の水環境、林野・林道の管理、橋のメンテナンス、公園での清掃・草刈り、景観ルール運用

入会の隠れたエコノミー



- * 村人が単位資源の利用のために日常的に山に入ることによってルール違反や資源の異常を発見できる 山道維持にも繋がる
 - * 資源の適度な利用が生態系システムの保全に繋がっている
- 利用と管理が一体であることの優位性

景観への応用 京都市・二寧坂地区



地域が景観ルール運用を行うことで微細な違反もすぐに発見され、是正がなされる。

町の変化、状況の変化に対応して景観ルールの見直しも柔軟になされる
それ以外の課題についても取り組みが多機能的になされやすくなる

悲劇の解き方 高村(2012)

過剰利用問題

全員が等しくルールを守ることが不可欠

ルール違反には、制裁(ネガティブ・サンクション)の発動
ルール運用への全員参加

労務供給問題

コミットメントの強度はやや下がる

熱心にやる人々のやる気を損なわせないというボラン
ティア・ジレンマの解消が必要 藤井(2003)

メンバーは、フリーライダーではなく、活動を承認するメッ
セージを発することが必要。

報奨(ポジティブ・サンクション)が重要に。

1.3 都市における地域的公共財の供給 とオストロムの多極的ガバナンス論

オストロムの初期の研究は、都市における公共サービス供給の効率性

インディアナ大学での警察の法執行データの分析 1977年

行政学者である夫の Vincent Ostrom
協働 coproduction の提唱者



American Economic Review 100 (June 2010): 641–672
<http://www.aeaweb.org/articles.php?doi=10.1257/aer.100.3.641>

Beyond Markets and States: Polycentric Governance of Complex Economic Systems[†]

By ELINOR OSTROM*

Contemporary research on the outcomes of diverse institutional arrangements for governing common-pool resources (CPRs) and public goods at multiple scales builds on classical economic theory while developing new theory to explain phenomena that do not fit in a dichotomous world

22

キーワードとしての
Polycentric 多極性
= 多極的ガバナンス

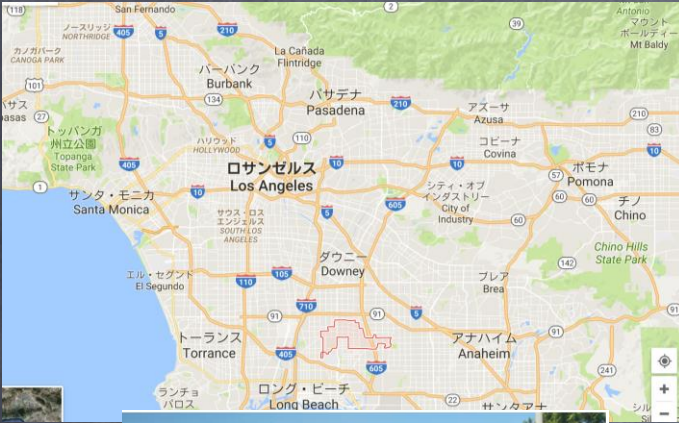
アメリカの都市圏問題

- 1950年代からモータリゼーションにより郊外化が進む
- 郊外住宅地でも独自に小規模City(市政府)が結成され、排他的ゾーニング、独自の学区運営等の強い自治により良好な住環境を守る
- 中心市に困難な問題が集積し、財源も乏しい
- 都市圏全体を統治するRegional Governmentができない。カウンティは最小限の事務
- 供給される地域的公共財毎に特別区(灌漑特別区、都市鉄道特別区、公園特別区)ができ、各種管轄区域がoverlappingする。

オストロムの立場

- 都市圏政府に反対し、小規模シティや小規模特別区を擁護
- ロサンゼルス都市圏の水道供給問題(博士論文)でも小規模灌漑組合、小規模シティが多極的に存在しながら広域水道特別区の運営に参加する形が望ましいとした
- 「足による投票」を唱えたTieboutとも共闘しながらロサンゼルス都市圏統一警察機構の構想に反対
- 構成員の選好に応じて小規模政府のサービス内容が異なるべき 住民は自らの選好にマッチする地域に引っ越しでできることが大事

Lake Wood City Planの理論的支柱としてのOstrom夫妻



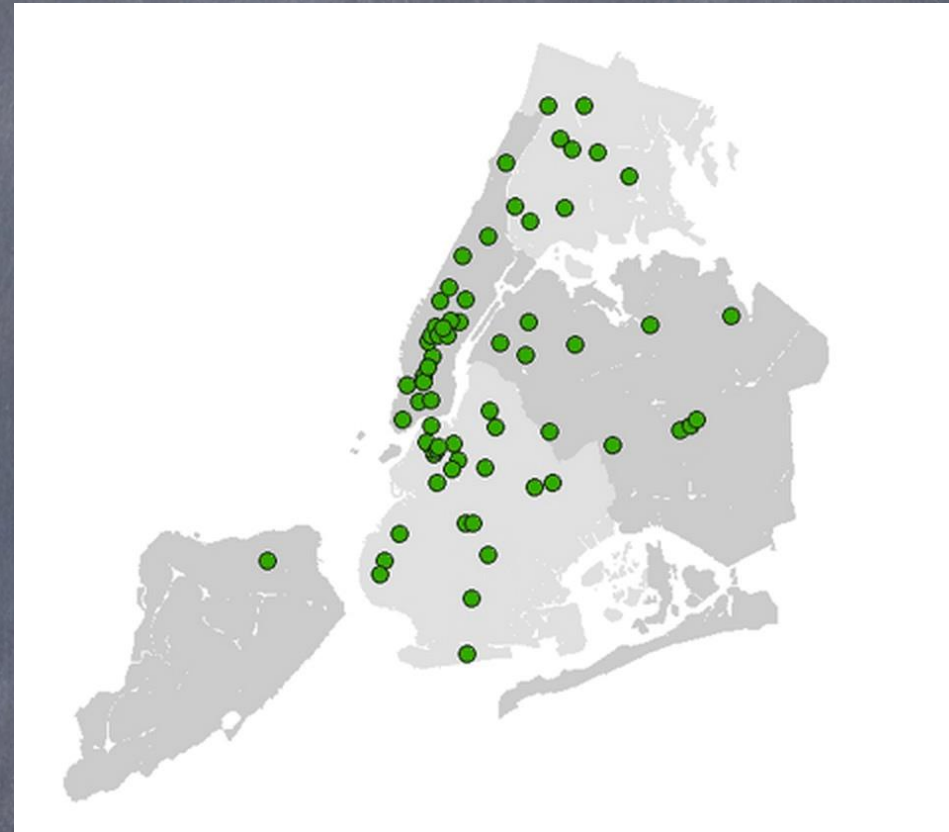
- Lake Woodは、アメリカの典型的な郊外住宅地
- ロサンゼルス都市圏は大きいですが、ロサンゼルス市は小さい
- Lake Woodの住民は、1951年に住民投票を行い市を作った
- 市の提供する公共サービスをほとんど民間委託した ロサンゼルス・カウンティから警察サービス増強を購入 契約都市
- 1960sにロサンゼルス市に組み込まれる可能性があったが、Ostromらは、これに反対
- 都市圏が多極的であることの効率性を擁護

サービスの供給provisionと提供 productの区別

- 小規模市政府が行うのは、地域的公共サービスの効率的な供給 サービス提供そのものは外部に委託
- 様々な民間サービス提供会社、公企業、他市、カウンティなどから良い条件でサービスを購入
- 小規模市政府の利点を活かしてサービス提供の質をモニタリングしたり、提供者と住民が協力しあう
- このような条件こそがサービス供給におけるイノベーションを生み出す

BIDも多極的ガバナンス化現象

以前は、地方公共財の供給は市政府が専ら担い、統一の基準に基づき、市内において均質にサービスが供給された。

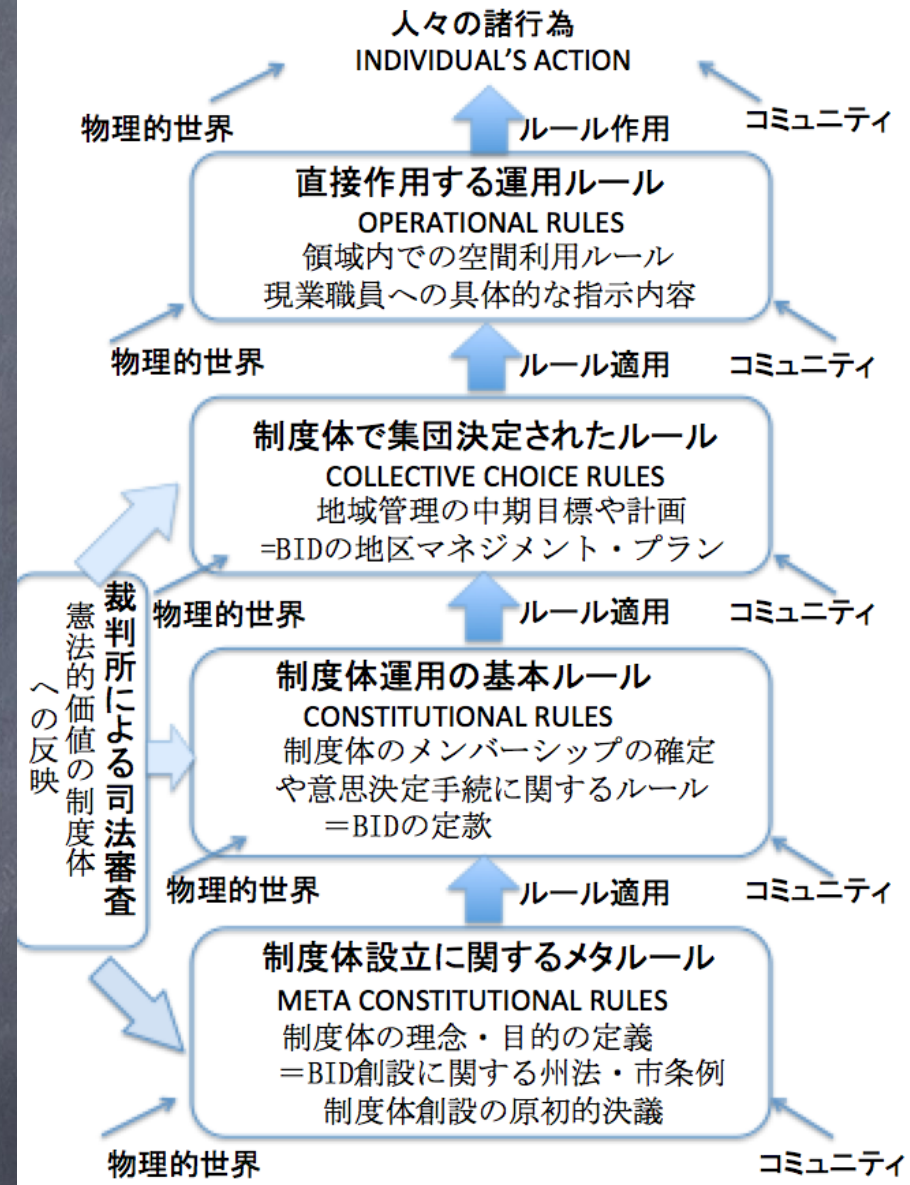


地図 ニューヨーク市でのBIDの分布
全部で67の特別区が存在。それぞれが独自に
地方公共財を供給。基準や内容もそれぞれ異なる
内容の充実度は、各地区での負担金負担力や民間サービス
提供会社へのモニタリング力に依存

ただし、多極的ガバナンスにおいては、各統治ユニットへの司法審査を通じて憲法的価値が浸透することが重視されていた

また各統治ユニットは、その運営に当たっては、複合的なルールに従う法的制度体としてルール進化を遂げていくものとされた

このようなルール進化を分析することが Institutional Analysis and Development という研究フレームとして提示され、世界のcommons研究者がこのフレームに基づきcommonsを管理する組織の進化過程を比較制度分析している。



第一部のまとめ

- 地域自治組織および地域運営組織の設計は、地域共同管理の長所が上手く発揮できることを条件として進めるべき
 - 雲南市の料金メーター検針がさまざまなサービス提供のきっかけともなるというのは良い事例
 - 行政負担の分散を目的とはしない
- また法制度設計においては、地域自治組織および地域運営組織の自律的な法的制度化を促進させることも大事な目標
- 組織の自律性・自発性を上手く発揮させることと自治体内の全域に組織を置くことは、やや両立しにくい課題でもある
オストロムは前者の価値を重視した
- 地域組織がサービスそのものの提供を目的とするのか、サービス供給のモニタリング組織となるのかは、分けて考える必要がある。 マンション管理組合は後者型

2.BIDの可能性と限界

2.1 BID制度への誤解

BIDの日本での語られ方

- 民間のまちづくりを推進・支援？
- 空間の自立運営？
- 公園や道路も一体的に管理？
- BID活動の正当性は、District Management Association の全会員の民主的参加から発生する？

BIDの活動の正統性は市議会関与から

- 大阪版BID制度検討会の資料 NY州BID法
- 正しい理解
 - 州法および市条例 州議会および市議会がBIDの提供するサービス一つ一つにつき規制権限が自らにあることを確認した上で市とBIDのDMAとの間の行政契約によってサービス提供を委託している。
 - 新たなサービス供給は、市議会によるマネジメントプラン改定の承認、行政契約の改定の承認手続がある。
- 検討会資料の理解
 - 条文の主語が、立法機関(legislative body)なのでBIDが管理する財産は、公有財産(道路など)も含まれる

■BID 団体の位置づけ、権限

§ 980-c. 地域における法的権限

解説

- ここでは、B I Dが設立された区域について、市町村議会が与えられる権限が示されている
- ・行政が行政区域内で執行している事務を、B I D区域の部分だけ切り取って、議会の事務に移管するという形だと、推測される。
- 切り取られる事務は、公共施設等の整備(a)と管理(b)、地域の魅力向上のためのソフト的な取組み(c)、及びバリアフリー(d)である
- ・整備・管理は、道路の車道等のベーシックなものは含まれず、主にストリートファニチャー類や景観改善に資するものに限定されている
 - ・プロモーション等も、明らかに「公共性を持つもの」(議会に権限が与えられるという事務なので)と認められている

本 BID 法の規定に基づく BID の設立と同時に、その市町村議会 LLB は、本 BID 法の規定に従い、かかる BID が設立された地区に関し以下の権限を行使することができるものとする：

訳注) 市町村議会 LLB が BID の運営に当る訳ではないことから、本項の規定は、地区条例において認めることが可能な事業項目(市町村の事業権限から分離できる項目)を定めているものと解され、この分離された事業権限は、§ 980-m で DMA に付与される。

(a) BID 内のビジネス活動の回復や促進をすべく市町村内や BID 内の所有もしくは賃貸不動産(訳注)を対象にした以下の地区改善の提供：

訳注) 市町村議会が主語の条文であることから、所有・賃貸不動産には公有の財産(道路等の公共用地)も含むと解される。

New York State Business Improvement District Law

New York State General Municipal Law

州法の該当部分

ARTICLE 19-A

§ 980-c. **Local legislative powers.** Upon establishment of a district pursuant to the provisions of this article, the legislative body shall have authority to exercise the following powers with respect to such district, subject to the provisions of this article to: (a) provide for district improvements located on or within municipally or district owned or leased property which will restore or promote business activity in the district:

- (1) construction and installation of landscaping, planting, and park areas;
- (2) construction of lighting and heating facilities;
- (3) construction of physically aesthetic and decorative safety fixtures, equipment and facilities;
- (4) construction of improvements to enhance security of persons and property within the district;
- (5) construction of pedestrian overpasses and underpasses and connections between buildings;
- (6) closing, opening, widening or narrowing of existing streets;
- (7) construction of ramps, sidewalks, plazas, and pedestrian malls;

NEW YORK CITY
BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICTS LAW

市条例

* CHAPTER 4

*NB Amended by L.L. 78/85, language juxtaposed per Ch. 907/85 § 14

§ 25-404 Powers of the city council. Upon establishment of a district pursuant to the provisions of this chapter, the city council shall have authority to exercise the following powers with respect to such district, subject to the provisions of this chapter:

(a) To provide for district improvements located on or within municipally or district owned or leased property which will restore or promote business activity in the district:

(1) construction and installation of landscaping, planting, and park areas;

(2) construction of lighting and heating facilities;

(3) construction of physically aesthetic and decorative safety fixtures, equipment and facilities;

(4) construction of improvements to enhance security of persons and property within the district;

(5) construction of pedestrian overpasses and underpasses and

BIDの近代的起源 Sidewalk(歩道)の共同管理の仕組みとして

Source: Eihorn, Robin
(2001) *Property Rules*

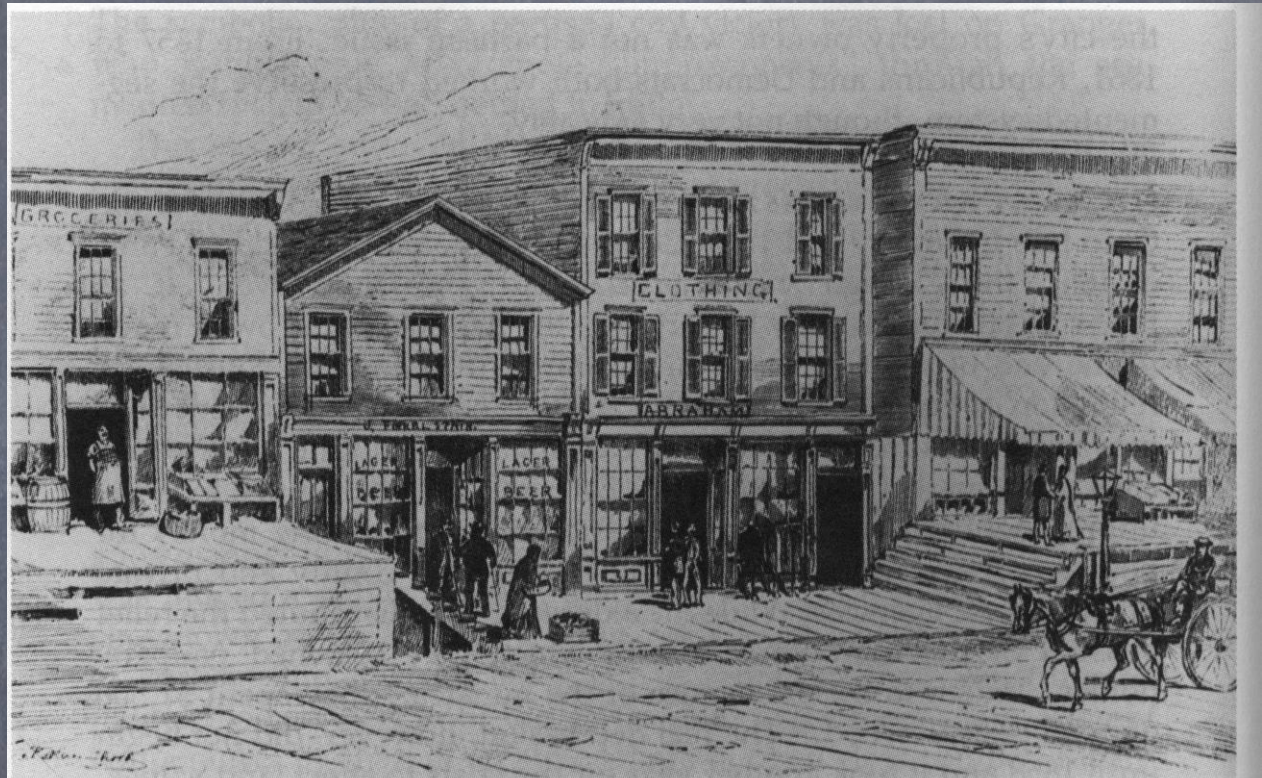


FIG. 6 SIDEWALKS IN CHICAGO

- 19世紀前半、アメリカの都市では、隣接不動産所有者がSidewalk部分の所有権も持ち、自ら整備した。
- シカゴ市では、1833年に市のチャーターで歩道の補修のための費用負担の強制徴収が始まる。隣接所有者から負担金を得た上で、市の公共施設管理課が歩道の補修をコーディネート。これにより統一されたデザインの歩道ができていく。

今日のアメリカのSidewalks=隣接不動産所有者が管理

DownTown Berkeley



Residential Neighborhood in Berkeley



多くのアメリカの都市では、今日でもSidewalkの日常的清掃・管理、補修の責任は、隣接所有者にある。

BIDは、各隣接所有者が行う歩道管理を共同化したものと捉えられる。

道路の管理は、市政府

公園管理の委託も別制度に基づく。公園局の内容チェック・監督も厳しい

BIDへの批判

- ズーキン(2013 [2009]) 公共空間の商業化、地区のジェントリフィケーション
- Lewis(2010) 不動産所有者中心の地区運営による地域民主主義の空洞化
- MacDonald, Stokes, Grunwald and Bluthenthal (2013) 治安格差の拡大、観光客中心のサービス強化
- Reynolds(2004) 使用料主義の蔓延、課税強化への拒否
- 裁判の多く BIDの事務局や理事会がサービス拡大を推進し、負担金を値上げ
- BIDの効用を認める論者もこれをどうしたらインクルーシブにできるかを考察

2.2 BIDにおけるNYモデルとSFモデル

2.2.1 NYモデルとSFモデルの相違 - 市政府との関連で

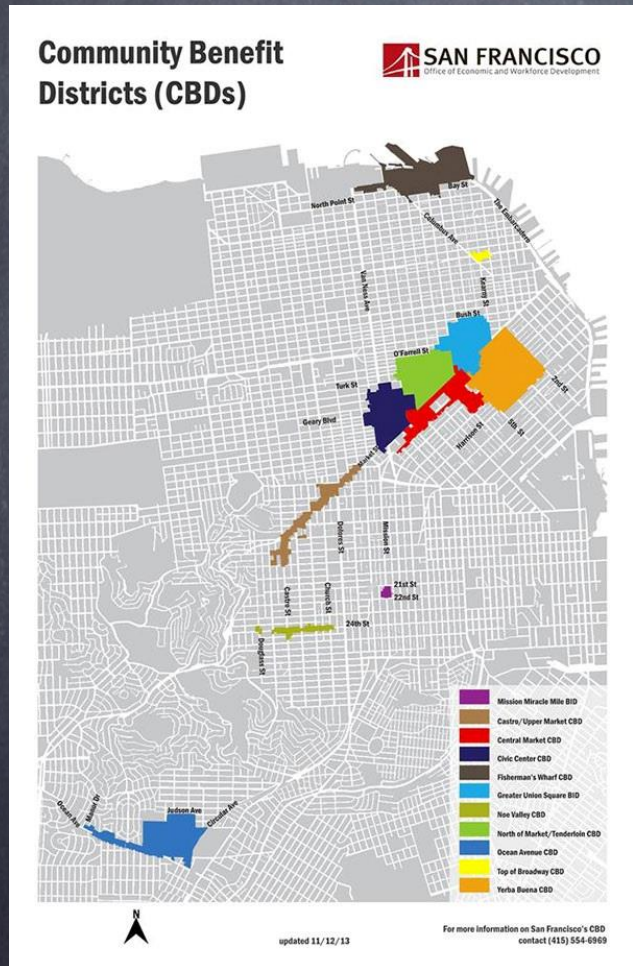
- NYの大型BIDの成功がよく紹介される
- しかし市による垂直的統制が強い。
- BIDが提供するサービスは、行政契約で明記
- 理事会に市職員が理事として参加
- 新しいサービス提供や内部委員会創設には、マネジメントプランと行政契約の改定が必要
- そのため市議会と州議会での承認手続が必要
- ルール変更はコストが高い
- BID州法を市条例でCommunity Benefit Districtという名称に変更
- 住民・市民参加による水平的統制を目指す
- 会議公開のブラウン法がBIDにも適用 住民・市民が事前に議事を知ることができ、さまざまな会議において意見を述べることができる。
- 市職員の関与は薄い
- ただし大きな業務・組織内容の変更にはマネジメントプランの改定が必要
- 市議会がマネジメントプランの承認を行う

2.2.1 NYモデルとSFモデルの相違 -構成員との関係で

- NY 不動産価値＝不動産税に比例した負担金設定が可能
- 理事会の票決においても不動産価値の大きさに基づく重みづけが可能 Kessler判決(1997)の影響
- Community Boardを理事会に参加させているが、表決権はない。
- 公開集会の開催が義務づけられるが、どのような方式で行うかは自由
- SF 納税者の反乱を背景に不動産税に比例した負担金設定を禁止 各サービスの受益を詳しく計算した上で負担金設定
- 不動産価値に基づく表決権の重み付けはない。
- 不動産所有者以外の理事を20%置くことを求める
- 内部委員会や執行役員会議も含め常に公開

2.3 サンフランシスコのBID(CBD)のケーススタディ

- リサーチ・クエスチョン 市条例や会議公開法は、BID(CBD)の運営にどのような影響を与えているか？ インクルーシブになっているか？



13のCBDが商業エリア・住商混在エリアに存在
全ての地区に居住用不動産が存在

3つのCBDを参与観察 2014.8-2015.11

Union Square BID

サンフランシスコ市第一号のBID 西海岸で一番
不動産価値が高い地区 IDA大会主催

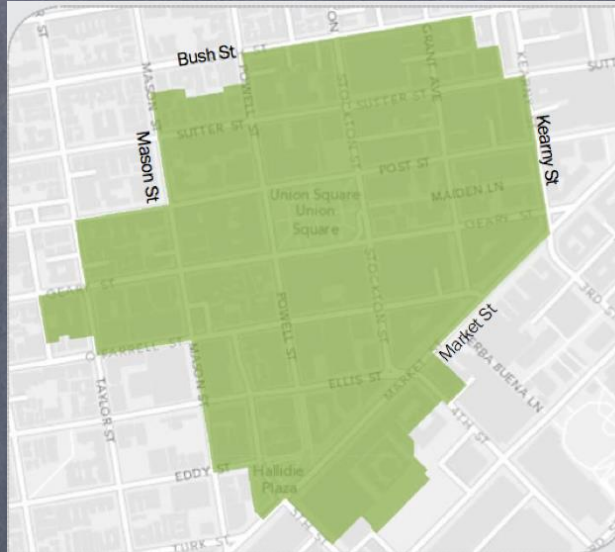
Tenderloin CBD

困窮地区 最も犯罪率が高い地区 非営利住宅
系団体を中心に結成 居住者重視の運営

Castro CBD

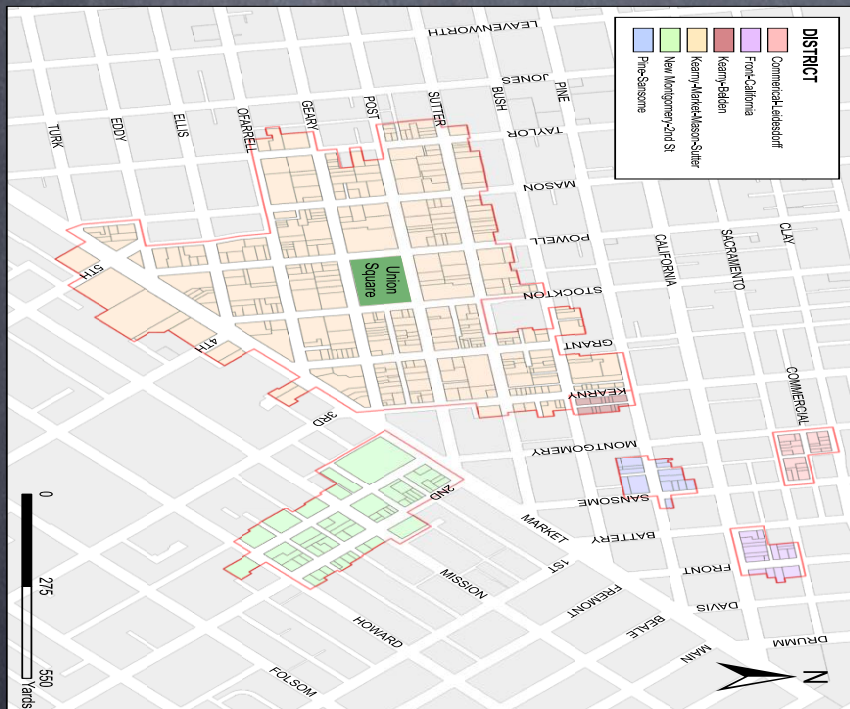
全米最大のゲイ・タウン チェーン店舗規制
への積極関与によるジェントリフィケーション防止

2.3.1 Union Square BID



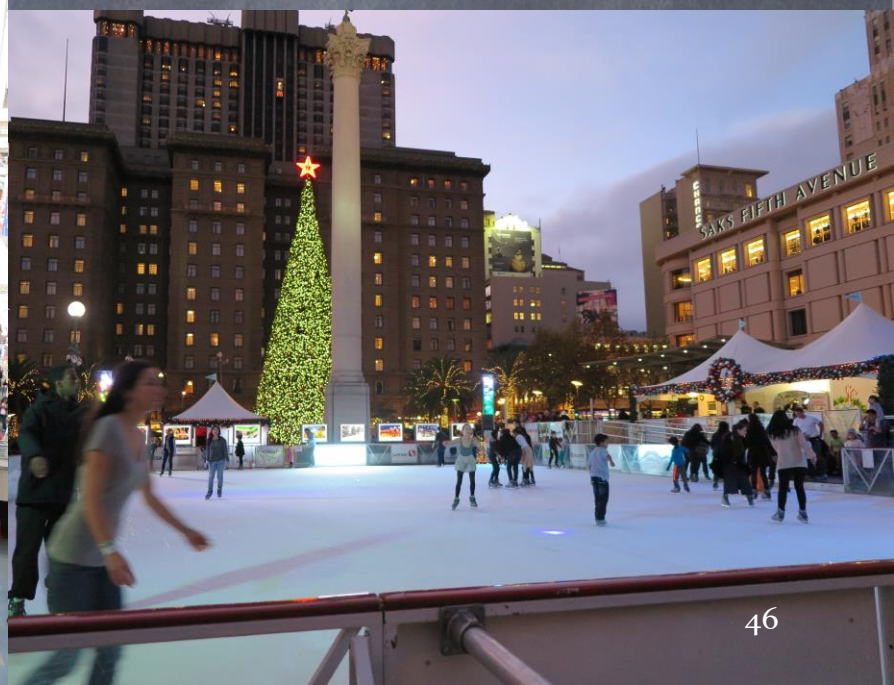
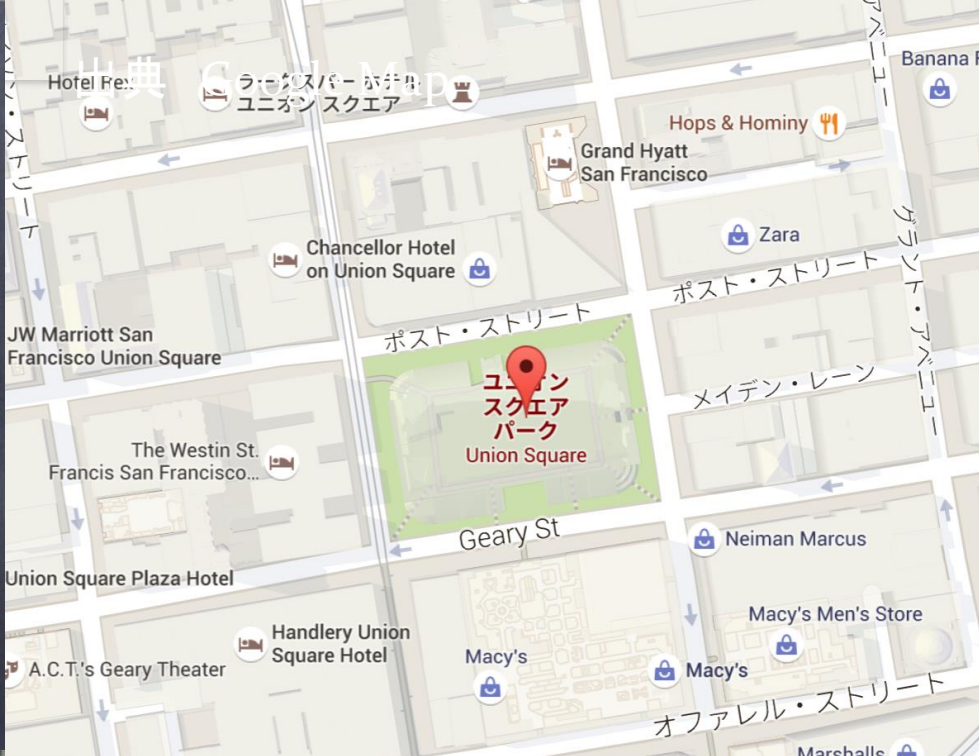
歴史建物保全地区としてのUnion Square地区

多くは、1906年のサンフランシスコ地震の後に再建・建設



Post Cardに描かれるMarket St.





Union Square BIDでの負担金の算出方法

Clean & Safetyの受益部分 建物が歩道に面する長さ(単位は、Foot) × 78.05ドル

Marketingの受益部分 住宅部分を除く総床面積に応じて

2,000ft²以下 82.94ドル

2,000～4,999ft² 165.89ドル

5,000～9,999ft² 552.98ドル

10,000～14,999ft² 1,105.96ドル

15,000～19,999ft² 1,382.44ドル

20,000ft²以上 5,529.79ドル



例 Flood Building 左写真

歩道に面する長さ=655.125foot

延床面積 100,000ft²以上

式 $622.125 \times 78.05 + 5,529.79 = 54,086$

年間54,086ドルの負担金を負担

年間の財産税推計 503,307ドル

Union Square BIDの理事会



理事の業種は多様 小さい事業所も
理事とする旨の規約
各理事の事業所会議室で輪番開催
冒頭にビジネスプレゼン
非不動産所有者理事にはコンサル
このコンサルが業務発注を受ける
利益相反
会議公開法は遵守しておらず、
傍聴者はほとんどない



Union Square BID

歩行者中心のニューアーバニズムの実施



Winter Walk of 2014



Parklets: 駐車スペースを廃止し、歩道を拡幅・緑化

手工業職人組合による大企業やBIDに対する抗議行動 2014.3



Union Square BID ホームレス排除の徹底



Ambassadorが月平均で1,000件程度 ホームレス、乞食への注意を行っている

座り込み・寝そべり禁止条例が注意の根拠の中心

注意が効果を持たない場合、10B Policeを呼ぶ。10B Policeも警告に留めることがほとんどだが、効果がない場合、裁判所への召喚状を出す 罰金が累積し、刑務所に入れられることもある。

このような活動には、Coalition on Homelessnessから「貧困の犯罪化」と批判されている
しかし、Coalition on Homelessnessは、会議参加していないので批判はすれ違い

Union Square におけるジェントリフィケーション

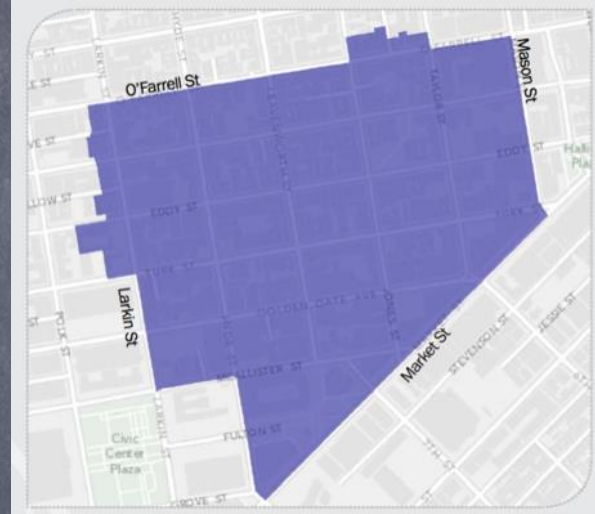
サンフランシスコの老舗宝石店 Shreve & Co (創業1852年)
賃料を払えないために他地区に転出

BIDとしてはこの現象は問題としないスタンス



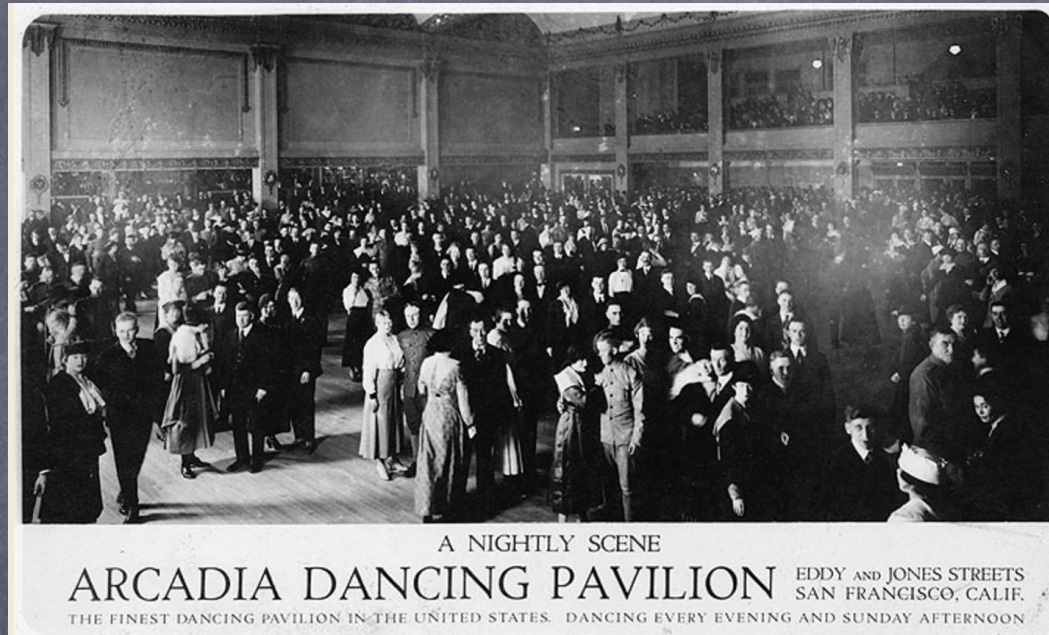
出典 San Francisco Chronicle April 25, 2015

2.3.2 Tenderloin CBD :The Node of Networks in an Area of Blight



エンターテインメントの街として栄えたTenderloin 1940-50s

出典 Shaping San Francisco Digital Archives <http://foundsf.org/>



A NIGHTLY SCENE

ARCADIA DANCING PAVILION EDDY AND JONES STREETS
SAN FRANCISCO, CALIF.

THE FINEST DANCING PAVILION IN THE UNITED STATES. DANCING EVERY EVENING AND SUNDAY AFTERNOON



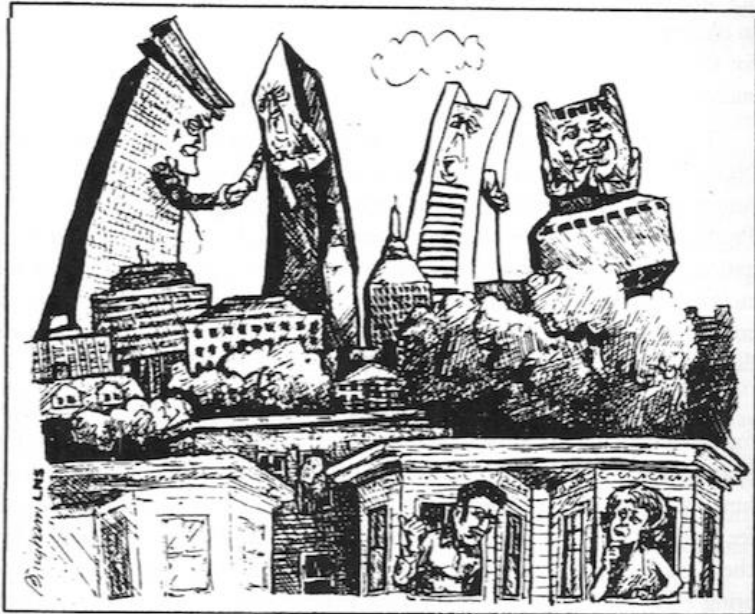
Tenderloinの単身者中長期滞在用安宿ホテル(SRO)



Hilton Hotel計画への反対と
ダウンゾーニングを求める運動 1981年

MARCH TO SAVE THE TENDERLOIN!

Our homes Our stores
Prices we can afford



TELL IT TO THE LUXURY HOTELS!



SROのSupportive Housingsへのコンバージョン



Mayfair Hotel
626 Polk St



Ambassador Hotel - 55 Mason Street

Tenderloin Housing Clinicがマスターリース
他にも15の建物をマスターリース

出典 <http://www.thclinic.org/>

Tenderloin Neighborhood Development Corporationの所有 他にも32の建物を所有

出典 <http://www.tndc.org/> 57

Tenderloin CBDの理事会

公衆の参加は活発で多様



借家人擁護団体が、傍聴者として現れ、
CBDに共同署名を求める。



UC Hastingsのロースクールの学生が定款
の変更案をプレゼンテーション

ただし事務局長辞任を機に財務問題が発覚 組織運営の危機が続く
理事長の相次ぐ交代 古参理事の離脱



子供の通学時の見守り Safe Passage
事務局長交代に伴い事業分離

* 本来必要なマネジメントプランの
改訂をせず。市議会に報告されず

清掃活動 地区内NPO SF Cleanに委託
元ホームレスを雇用し、社会参入の機会提供

負担金の算出方法

歩道に接する距離foot × 8.25ドル + 土地の面積sqft² × 1.25ドル + 床面積x0.03ドル

床面積部分については、非営利団体は免除

* 歩道との接面を中心にした算出方法

Greening Tenderloin プロジェクト

警察署長は異なる見解

出典 <http://www.tlcbd.org/>



Tenderloin Pit Spotプロジェクト

臨時トイレを地区内に設置
データ志向の強い市と連携し、清掃コストの変化を観察



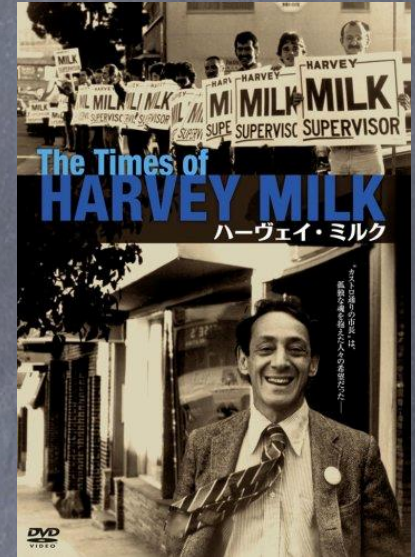
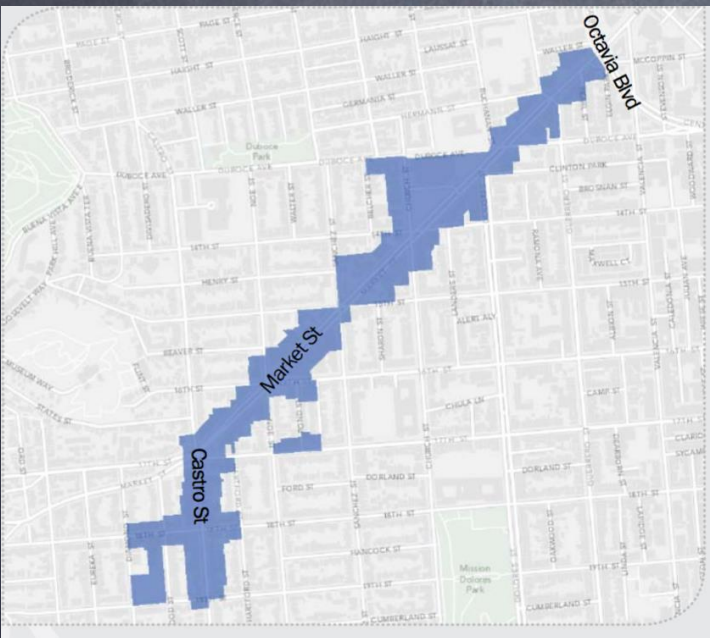
麻薬注射器の回収ボックス

清掃コスト減の大きさがトイレ設置コストを上回る
他地区にも波及



新理事長の不動産会社による再開発案　アフォーダブル住宅はこのビルになし　非営利住宅開発団体から批判をあげるが、CBDとしては意思表示せず
徐々にジェントリフィケーションの影響がCBD運営にも反映していく

2.3.2 Castro CBD :the largest gay community in the world



Castro CBD Street Scape Plan 2008



ゲイタウンとしてのアイデンティティ強化・個性化が進む



Castro CBDの土地利用委員会と理事会
チェーン店舗規制に積極的関与
傍聴者は多くまた活発 理事となる人も

負担金の算出方法

歩道に接する距離foot × 8.89ドル + 土地の面積sqft × 0.08ドル + 床面積 × 0.12ドル

床面積部分については、非営利団体は免除

* Tenderloin CBDと同様に歩道との接面を中心にした算出方法

ボランティアによる観光客案内



ボランティアによるパトロール隊⁶⁵
出典 <http://castropatrol.org/>

Castro Care Program 追い出しからケアへ？



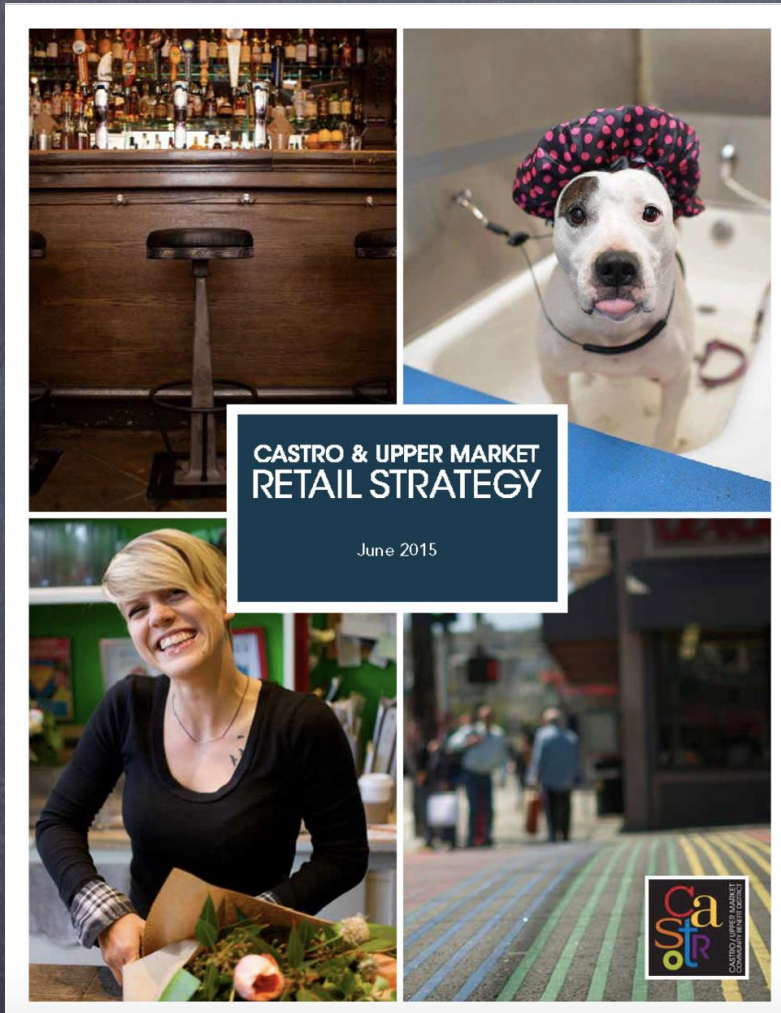
10B ポリス CBDが費用負担

Social workers
ホームレスへの
アウトリーチ活動

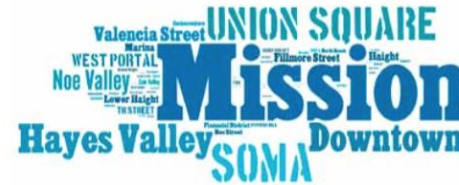
写真出典 <http://www.castrocdb.org/>

転換のきっかけは、公開集会でCBDのホームレス追い出し策に批判がなされたから
ただし、このプログラム実施で集めた寄付の多くは、10Bポリスの増強に用いられた

2015年に小売店舗誘致戦略プランを策定



3. Other retail districts where you frequently shop?



The Mission, with its rich culture and new restaurants, is the most competitive district to Castro & Upper Market. Pictured: Sunday Streets on Valencia Street, May 2011

4. Do you identify as LGBT?



Responses from the sidewalk surveys offer the most random selection of customers, and are thus seen as the most accurate reflection of the overall customer base. Of note is that newer residents are less likely to self-identify as LGBT.

ゲイタウンとしての個性化深化よりも他商業地区との競争のためゲイ向け店舗以外の店舗を呼び込むことを提言 2008年プランから変化

第二部のまとめ

- BIDの運営の担い手は民間人だが、区域内の全不動産所有者から負担金を徴収して地域的公共財を供給することの正統性は、市議会の強い関与に基づく
- ルール形成的なまちづくり組織というより「集合的な消費ユニット」と捉える方が良い
 - アメリカのゾーニングは詳細かつ市政府の裁量が大きい
- 市やカウンティが提供する公共サービスを厚く配分してもらうための組織という側面もある Municipal Service Enhanced Districtという制度名称の都市もある。

第二部のまとめ

- SFモデルは、多様な意見の反映・考慮という点で一定の効果を挙げているが、市が会議公開法や適正手続のエンフォースメントに関心が薄いためその理念が十分に実現していない
- 観察から明らかになったのは、SFモデルの目指すインクルーシブな価値の浸透よりもサンフランシスコ全体で生じているジェントリフィケーションの影響力の強さ
- 地価上昇率を指標（目的変数）としてエリアマネジメントの効果を測ろうとする研究が最近増えているが、アメリカでの研究動向に鑑みれば、このような研究方法は相対化される必要がある。
- 法・法学が地域組織の制度化に関わる場合、どのような価値を擁護すべきか、を明示する必要がある。

参考文献

- 後半で論じた部分は、次の論文として2017年3月末に公表されます。オンラインでも機関リポジトリから公開されます。
- 高村学人(2017)「サンフランシスコ市におけるビジネス改善地区の組織運営とその法的コントロール —観察調査法によるケース・スタディ (1)(2・完)」政策科学24巻3号、4号
- Hardin, Garrett (1968) "The Tragedy of the Commons" , *Science*, No.162, pp.1243-1248[京都生命倫理研究会訳『環境の倫理』下, 晃洋書房, 1993年,445-470頁に訳出].
- 小林重敬編 (2015)『最新エリアマネジメント 街を運営する民間組織と活動財源』学芸出版社.
- Lee, Shin and Webster, Chris (2006) "Enclosure of the urban commons", *GeoJournal*, No.66, pp.27-42.
- McKean, Margaret A (1992) "*Management of Traditional Common Lands (iraichi) in Japan*", in: Bromley, D (ed.), *Making the Commons Work*, ICS Press, pp.63-98.
- Ostrom, Elinor (1990) *Governing the Commons*, Cambridge University Press
- Ostrom, Elinor et al. (1994) *Rules, Games, & Common-Pool Resources*, University of Michigan Press
- Ostrom, Elinor, Gibson, Clark, Shivakumar, Sujai and Andersson, Krister (2002) *Aid, Incentives, and Sustainability –An Institutional Analysis of Development Cooperation*, Elanders Novum.
- Ostrom, Elinor (2003) "How Types of Goods and Property Rights Jointly Affect Collective Action", *Journal of Theoretical Politics*, Vol.15, No.3, pp.239-270.

参考文献

- Ostrom, Elinor (1965) “Public Entrepreneurship: A Case Study in Ground Water Basin Management.” PhD diss., University of California, Los Angeles.
- Ostrom, Elinor , Cox, Michael and Schlager, Edella (2014) “An Assessment of the Institutional Analysis and Development Framework and Introduction of the Social-Ecological Systems Framework” Sabatier, Paul A and Christopher Weible, (eds), *Theories of the policy process*, Westview Press, pp.267-306.
- Ostrom, Elinor, Baugh, William H, Guarasci, Richard, Parks, Roger B and Whitaker, Gordon P (1973) *Community Organization and the Provision of Police services*, Beverly Hills.
- Ostrom,Elinor (2010) ”Beyond Markets and States: Polycentric Governance of Complex Economic System”, *American Economic Review*, Vol.100, No.3, pp.641-672.
- Ostrom, Vincent (1999[1972]) “Polycentricity (Part 1)”, McGinnis, Michael D (ed.), *Polycentricity and Local Public Economies –Readings from the Workshop in Political Theory and Policy Analysis*, The University of Michigan Press, pp.52-74.
- Ostrom, Vincent, Charles M. Tiebout, and Robert Warren. (1961). “The Organization of Government in Metropolitan Areas: A Theoretical Inquiry”, *American Political Science Review*, Vol.55, No.4, pp.831-842.
- Ostrom, Vincent, Bish, Robert and Ostrom, Elinor (1988) *Local Government in the United States*, ICS Press.

参考文献

- Baer, Susan E (2008) "Private governments: A polycentric Perspective.", Morcol, Goktug et als.(Ed.) Business Improvement Districts: Research, Theories, and Controversies, Routledge, pp.51-67.
- Batchis, Wayne (2010) "Business Improvement Districts and the Constitution: The Troubling Necessity of Privatized Government for Urban Revitalization", Hastings Constitutional Law Quarterly, Vol.38.1, pp91-130.
- Becker, Carol (2012) "Democratic Accountability and Business Improvement Districts", Public Performance & Management Review, Vol.36, No.2, pp.187-202.
- Briffault, Richard (1996) "The Local Government Boundary Problem in Metropolitan Areas", Stanford Law Review, Vol. 48, Issue 5, pp. 1115-1172
- Frug, Gerald (2010) "The Seductions of Form", *Drexel Law Review*, Vol.3, No.11, pp.11-17.
- Lewis, Nathaniel (2010) "Grappling with Governance: The Emergence of Business Improvement Districts in a National Capital," *Urban Affairs Rev*, Vol.46, No.2, pp.180-217.
- MacDonald, John, Stokes, Robert J., Grunwald, Ben and Bluthenthal, Ricky (2013) "The Privatization of Public Safety in Urban Neighborhoods: Do Business Improvement Districts Reduce Violent Crime Among Adolescents?" *Law & Society Review*, Vol.47, Issue 3, pp.621-652.
- Reynolds, Laurie (2004) "Taxes, Fees, Assessments, Dues, and the "Get what you pay for" Model of Local Government", *Florida Law Review*, Vol.56, pp.373-445.
- ズーキン、シャロン(2013)『都市はなぜ魂を失ったか —ジェイコブス後のニューヨーク論』(内田奈芳美・真野洋介訳)講談社 (Zukin, Sharon, *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places*, Oxford University Press, 2009)

- 宇沢弘文 (1994) 「社会的共通資本の概念」宇沢弘文・茂木愛一郎編『社会的共通資本 —コモンズと都市』東京大学出版会, 15-45頁.
- 高村学人 (2012) 『コモンズからの都市再生 —地域共同管理と法の新たな役割』ミネルヴァ書房.
- 高村学人 (2013) 「コモンズとしてのマンション —都市と市場のなかでの公共性」間宮陽介・廣川祐司編『コモンズと公共空間』昭和堂
- 高村学人 (2016) 「多極化する都市空間のガバナンス —境界を開く法の役割」大沢真理・佐藤岩夫編『ガバナンスを問い直す II』東京大学出版会47-72頁.
- Tiebout, Charles M (1956) "A pure theory of local expenditures." The journal of political economy, Vol.64, No.5, pp.416-424.
- 原田大樹(2016)「人口減少時代における政策実現手法の展開」レファレンス66巻3号3-16頁
- 原田大樹 (2007) 『自主規制の公法学的研究』有斐閣.
- ハーヴェイ、デヴィッド (2013) 『反乱する都市 —資本のアーバナイズーションと都市の再創造』(森田成也他訳)作品社 (Harvey, David, Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution, Verso Books, 2012)
- 藤井聡 (2003) 『社会的ジレンマの処方箋 —都市・交通・環境問題のための心理学』ナカニシヤ出版.
- Valverde, Mariana (2012) Everyday Law on the Street –City Governance in an Age of Diversity, The University of Chicago Press.
- Warner, E.Mildred (2011) “Club Goods and Local Government: Questions for Planners” Journal of the American Planning Association, Vol. 77, No. 2, pp.155-166.
- 保井美樹・大西 隆 (2002) 「「負担者自治」という観点から見た米国 BID 制度の評価に関する研究」都市計画 51巻2号51-62頁.
- 保井美樹 (1998) 「アメリカにおけるBusiness Improvement District(BID) —非営利組織による中心市街地活性化」都市問題89巻10号79-95頁