

海外研修報告 ニューヨーク 2016<秋>

視察先

①都市再開発

- ハンターズ・ポイント Hunter's Point
- ネイビーヤード Navy Yard
- ヒストリック・フロント・ストリート Historic Front Street
- グラウンド・ゼロ Ground Zero ※レポートなし
- ハイレイン High Line

②郊外住宅地

- ラドバーン Radburn

③公園の再生事例

- ブライアント・パーク Bryant Park

■ハンターズ・ポイント Hunter's Point

<視察主旨>

サスティナブルな都市型集合住宅地として再生されたハンターズ・ポイント。
大都市の都心部に近接する川沿いのブラウンフィールドにおける土地利用転換の好事例である。
現地を視察して優れた環境を体感するとともに、事業の経緯と成功の要因について理解を深める。

○位置・経緯

- ・マンハッタン東、イースト川対岸にハンターズ・ポイントはある。ウォーターフロントに存在した旧工場地帯である。
- ・これまで不適切な再整備を重ねてきたため、活用が進まず、逆に治安の悪化を招いていた。
- ・ここがサスティナブル・プロジェクトの実験場となり、緑豊かな公園<サウス・ウォーター・フロント・パーク>を持つ、都市型住宅地に整備された。



ハンターズ・ポイント位置図

○概要

- ・核となる公園は、200年前には湿地であった。近現代には一帯に鉄道が敷かれ、ウォーターフロント沿いの工業地帯として栄えた。
- ・こうした多様な歴史的性格を表出させつつ、計画では個性的な生態環境の創造に成功している。
- ・周辺には多数の高層集合住宅が建設されている。マンハッタンから地下鉄で一駅という立地、マンハッタンと比べてリーズナブルな家賃、マンハッタンを一望できる抜群の眺望などから若年世帯に人気の住宅地となっている。



広場より対岸のマンハッタン島を望む

○ランドスケープ・建築のデザイン

- ・インフラ、ランドスケープ及び建築が一体的にデザインされ、街と公園、公園とウォーターフロントを自然にかつ明確に結び付けることに成功しているように思われる。
- ・公園と住宅地はバイオ・スウェル（生物湿地）により緩やかに区分されていることが見て取れる。
- ・公園内の楕円形の緑地に沿ってカーブする印象的な遮光キャノピーは、フェリー乗り場とカフェのための優しい日除けとなっている。



楕円形の広場とキャノピー、カフェ



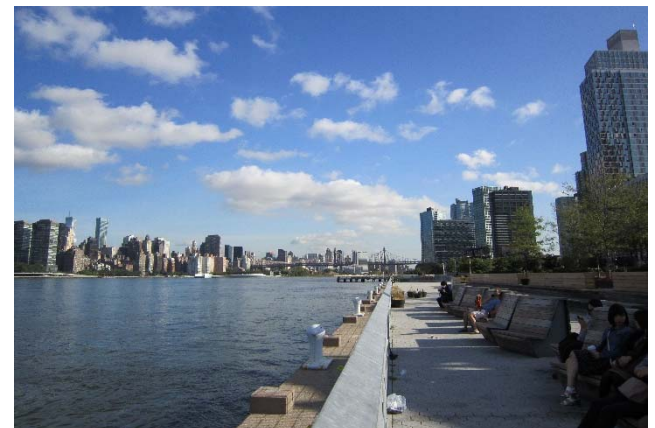
建設中の図書館（スティーブン・ホール設計）



かつての鉄道跡



周辺の高層集合住宅群



岸部のデッキテラス



HUNTER'S POINT SOUTH CONCEPT DESIGN June 2009

ハンターズ・ポイント周辺図（公園と集合住宅群）
出典：http://cityroom.blogs

■ネイビーヤード Navy Yard

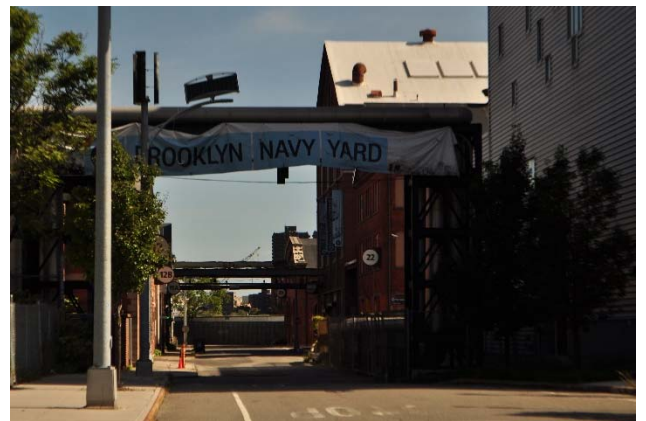
<視察主旨>

米海軍造船所（ネイビーヤード）跡地の再開発である。都心部に近接したまとまった規模の遊休地にベンチャー企業群を誘致し、新しい技術・サービスの開発及び提供を促す場としている。新しい都市型産業を生み出すインキュベーション施設としての機能構成、環境づくり等のあり方を学ぶ。

- ・ネイビーヤードは、マンハッタンの南東、イースト川対岸に位置する米海軍造船所跡地の再開発プロジェクトである。
- ・2015 年、ブルックリン・ネイビーヤード開発会社（BNYDC）は、ボストンプロパティ及びルーディン開発会社と提携してこの地区の再開発計画を発表した。敷地約 6.2ha、事業費約 350 億円であった。
- ・この計画は 4,000 世帯分の雇用を生み出し、さらに 60 の最先端技術を開発し、併せてメディア、デザイン会社等への実習機会を提供している。
- ・何百という企業家やベンチャービジネスマンを巻き込み、今後ブルックリン地区に大きな雇用と経済的発展を生み出すインキュベーターとして期待されている。
- ・敷地の入口にはセキュリティゲートがあり、自由な出入りは認められていない。
- ・開発は一元的な大規模開発ではなく、建物単位などに細かく分けられ、多様性を持たせつつ段階的に進められている。
- ・地区の環境インフラとなる歩行者空間や緑地などの整備は未だこれからである。
- ・代表的な施設として、建物 77 や緑化工場センターなどが整備済みである。既存建物のリノベーションにより整備しており、サステナブルな開発となっている。



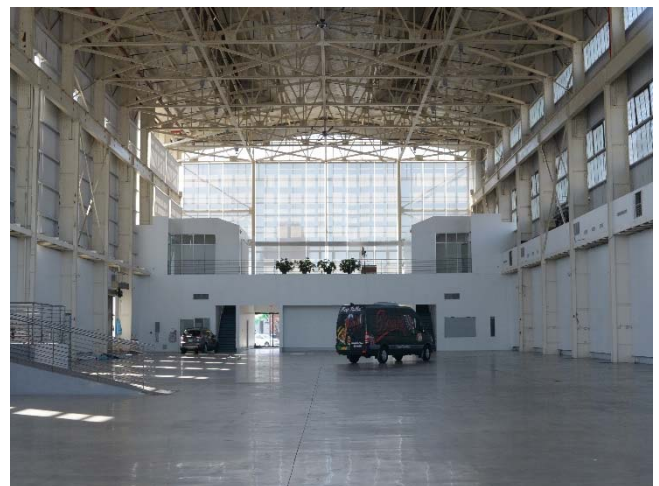
ネイビーヤード位置図



ネイビーヤードのゲート



リノベーションされた Duggal Greenhouse(緑化工場センター)外観



リノベーションされた Duggal Greenhouse 内観



Dry Dock 1 の全景



Dry Dock 1 のドッグゲート



地区内にある発電所(284 メガワット)



改修中と思われる建物の外観



イーストウェイ沿いにある建物



地区内に残る古い道路

■ヒストリック・フロント・ストリート Historic Front Street

<視察主旨>

ヒストリック・フロント・ストリートは歴史的な倉庫街のコンバージョン・プロジェクトである。歴史的建物群の価値を高める再整備の工夫及び地域活性化に資する様々な取り組み内容を研究する。

○位置・経緯

- ・ヒストリック・フロント・ストリートはマンハッタン南部、ブルックリン橋のたもと西側に位置する。
- ・この一帯は 200 年以上前に建設された歴史的な倉庫街で、1950 年代まで港湾の中心的機能を果たしていた。しかしその後、海運業の衰退とともに倉庫が遊休化し、地区の環境が悪化してきていた。
- ・再開発にあたり、市は歴史的価値の保全・再生を条件に提案を募集し RFP 方式により事業者を決定した。事業費は 4,600 万ドル（4,700 億円）とされている。



ヒストリック・フロント・ストリート位置図

○事業の概要

- ・再開発では 11 の倉庫のコンバージョンが行われ、空き地だった 3 つの敷地に新たな建物が新設された。
- ・新設建物は近隣の歴史的な景観デザインに配慮しつつ、現代的な建築の機能・仕様に基づいて設計されている。
- ・著しく環境が悪化していたこの地区の再開発及び近隣のウォーターフロント開発は、一体となって多くの若者を呼び戻すことに成功した。
- ・日々の賑わいが増して、今やニューヨークでも将来性の高い地区へと変貌を遂げている。
- ・歴史を感じさせる建物デザイン、若者を惹きつける商業施設の導入、サインやストリート・ファニチャーを含めた良質な歩行者空間の設え等、魅力的な都市環境が創り出されていると感じた。



ヒストリック・フロント・ストリート周辺地図



ヒストリック・フロント・ストリートのファサード

出典: <https://nylsblog.com>



テント屋台が並ぶフロントストリート



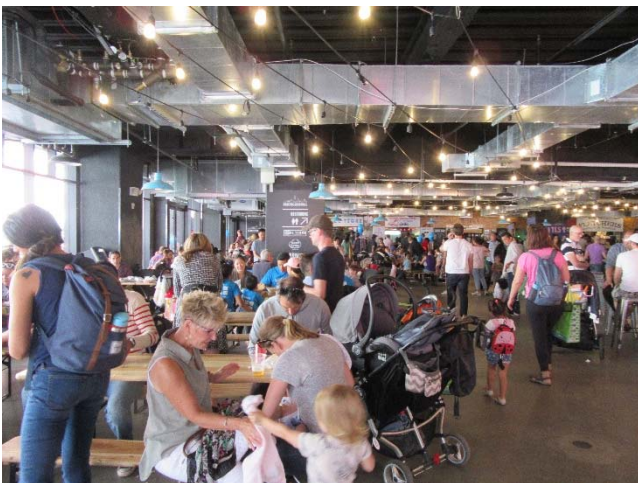
コンバージョンされた建物のファサード



路上で開かれている子ども向け料理教室の様子



通りは多くの観光客で賑わう



店舗(レストラン)内の様子



路上に設置された仮設(コンテナ)の店舗

■ハイライン High Line

<視察主旨>

廃線となった高架鉄道敷を歩行者のための憩いと賑わい空間として再整備した著名な事例である。都市内に長く伸びている高架鉄道跡地の魅力に着目したNPOが主導し、沿線の民有地を巻き込んで高層高密都市に新たな魅力を持つ空中公園、「ハイライン」を整備した。自ら歩いてビル群の間を抜けていく高架空間の楽しさを体験するとともに、沿線の民間企業による公的空間の運営システムや官民連携による地域再生推進の方策等に関する示唆を得る。

○位置・経緯

- ・ハイラインはマンハッタン南西部のチェルシー地区に位置する。廃線となった高架鉄道敷（1.6km）を歩行者のための空間、公園として再開発したものである。
- ・1930年代に全長20.8kmの貨物鉄道のうち35丁目以南が高架鉄道として再整備された。その後、80年に高架部分の全線が廃線となり放置されていた。
- ・1999年に近隣住民2名がハイラインの保存、パブリックスペースとしての再利用を目的に非営利組織FRIENDS OF THE HIGHLINEを設立した。寄付や賛同者が増加したこともあり、2004年に当時のブルームバーク市長が取壊し計画を撤回し、公園化整備へと舵がきられた。
- ・ハイラインの北端ではアメリカで過去最大規模の民間開発であるハドソン・ヤード開発事業が進行中で、この完成がハイラインの魅力をもさらに高めるとされる。



ハイラインの位置図

○法規制・開発手法

- ・元の高架鉄道敷は私有地の上に建設されており、通行権のために土地利用に制限がかけられていた。そのため高架鉄道敷を取り壊せば、下の敷地の所有者は高度利用が可能になるはずであった。
- ・そこでハイライン部分の保全を図るために、その部分の空中権を同じ街区内の別の敷地に移転（開発権移転）して、地主の利益を担保することとした。
- ・併せて沿線の新規開発に関しては全てハイラインから最低5フィートのセットバックを義務付け、日照条件を確保している。
- ・ハイラインをパブリックな公園空間と位置づけて、プライベートなアクセス利用を制限するため、隣接する民間敷地から直接ハイラインにアクセスする場合には、年間75万ドルの公園接続料を義務付けている。

○管理・運営

- ・公園整備費は市が拠出し、維持管理・運営費はFRIENDS OF THE HIGHLINEが負担している。
- ・現在は市の都市計画局のマンハッタン事務所および都市デザイン室からなるハイライン開発チームが設置されている。



ハイラインの詳細位置図
出典:FRIENDS OF HIGHLINE HP

○デザイン

- ・ 最小幅は 2.4mで、鉄道幅に合わせ分岐や合流しながらゆるやかに幅が変化する、流線的なデザインとなっている。
- ・ さまざまな使い方ができる多様なタイプのベンチが、デッキと一体的にデザインされている。



ハイラインの入口



線路を思わせる線のデザイン



建物を突っ切るハイライン



多様なデザインのファニチャー



再開発中のハドソンヤード



ハドソンヤード全体計画

出典: 槻橋修「住むためのパブリックスペース」建築雑誌 2015 年 10 月号

木内俊克「都市的な広がりをもつパブリックスペース ニューヨーク「ハイライン」レポート」

(<http://forum.10plus1.jp/renovation/forum/repo014-highline/report014.html>)

■ラドバーン Radburn

<視察主旨>

ラドバーンはクルドサック道路を利用してグルーピングを確立するとともに、歩車分離を徹底した先駆的住宅地である。視察に際しては、住宅地の良好な環境を直に体験し、かつ住宅所有者組合である HOA(Homeowners Association)へのヒアリングを行い、今後の郊外住宅地の管理・運営計画のあり方に係る課題等について示唆を得ることを意図した。

1. ラドバーンの位置・概要

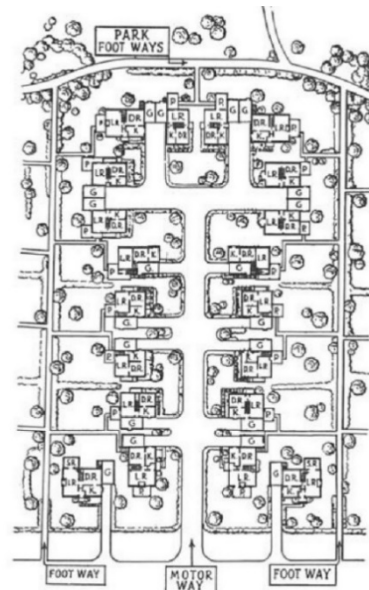
- ・ラドバーンはニューヨークの北西、ニュージャージー州フェアローン市に位置する。
- ・ラドバーンは英国の「田園都市」に影響を受けた C.スラインと H.ライトが、レイモンド・アンウィンらの協力を得て計画した。
- ・当初 500ha、25 千人の新都市が計画されていたが、世界恐慌により 1928 年に開始された開発計画では全体面積 60ha、670 世帯、人口約 3 千人の計画に規模が縮小された。公園面積は 7.3ha (12%) と多い。



ラドバーンの位置図

2. ラドバーンの計画の特徴

- ・ラドバーンの計画は、まずスーパーブロックを作り、その中をクルドサック道路を背骨とする住区単位に分け、かつこれらの住区が公園を囲みながら歩行者専用路によって完璧にネットワークされるようになっている。このスーパーブロック化とクルドサック道路及び歩行者専用路の組合せによって、歩車分離を徹底している。
- ・住宅のエントランスは、クルドサック道路側ではなく、庭や歩行者専用路の側に設けられ、クルドサック道路からは住宅の裏手と車庫にアクセスするように設計されている。



ラドバーン街区プラン



戸建住宅



集合住宅



クルドサック



歩行者専用路



公園に面した住宅



歩行者専用路に面したエントランス

2. 居住者

- ・ラドバーンの居住者の平均年収は全米平均を上回り約1,200万円である。職業は多岐にわたり、平均4人世帯である。
- ・勤務地については、統計的な把握はされていないが、傾向としてはマンハッタンが多い

3. HOA(Homeowners Association)

① HOA とは

- ・HOA(Homeowners Association)とは、住宅所有者組合を意味する。HOA は、住民によって組織され、住宅地の景観や町並みを維持管理し、魅力のある住宅地を保全するのが主たる役割である。HOA は、日本における自治会のようなもので、アメリカでは住宅を購入した際には地域の HOA に加入するのが一般的である。
- ・ラドバーンの HOA は理事9人で構成され、理事会では住民による改築等の監査を行う。

② HOA の加入条件

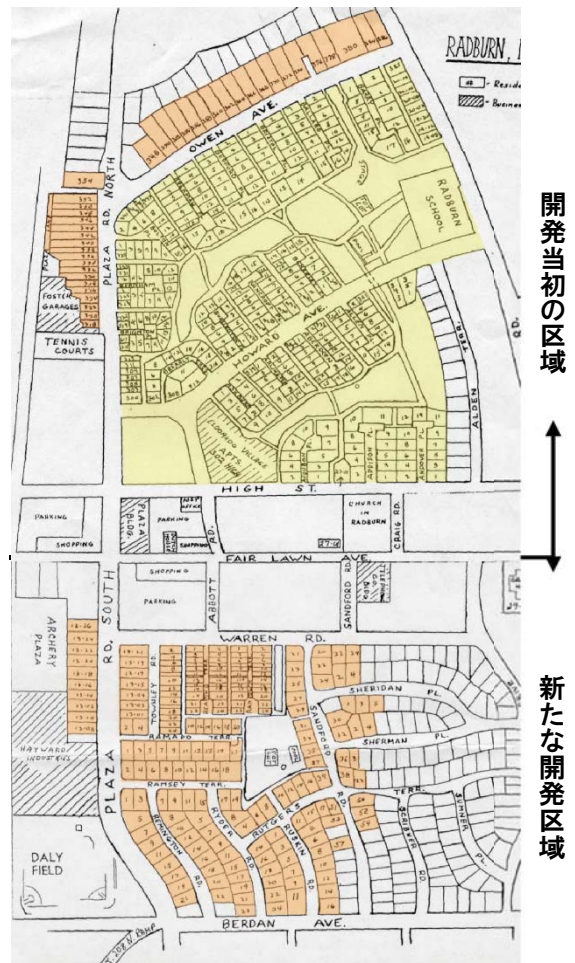
- ・HOA への加入条件としては、収入条件はないが、売買契約による加入義務がある。
- ・開発当初の区域の住宅では HOA への加入が必須で、賃貸集合住宅ではオーナーのみが加入義務がある。ただし、南側に隣接する新たな開発区域では、任意加入となっている。

③ HOA の予算

- ・HOA の予算は、建物の固定資産税の 15%に相当する金額を住民がHOA に納める。納めない場合は、住民側の負担で裁判を行う。
- ・平均固定資産税額 100 万円で、維持管理費は15万円程度。
- ・運営費は年間約1億円。その中からスタッフ3名と保育園の先生6名分（2時間程度のパート）の給与を支払っている。ただし、イベントを行う際は、その都度雇用しており、ボランティアもいる。
- ・住民発案で社会的意義のあるコミュニティ活動に対しては、HOA から資金の援助がされる。例：スポーツ大会、屋台、演奏会等

④ HOA の活動

- ・HOA主催のイベント（食事会）は基本的に年6回。1回あたり千人程度の来場者がくる。HOA 理事長の意向によってイベントの回数は増減することがある。（理事長の任期は2年）
- ・住民は無料で参加することができる。



HOA の加入状況

⑤ その他

- ・新たな開発区域では、クルドサック道路を整備する予定はないが、HOA が開発の審査をしている。HOA の要望については、今後デベロッパーと協議する予定。
- ・HOA は共有スペースの修理を行うが、各住宅の修理までは行わないため、修理は外注。
- ・街の管理については、市がゴミ収集と道路清掃を行い、HOA が街の清掃や除雪を行う等役割分担がある。

4. 土地・建物の状況

①不動産取引・契約の状況

- ・敷地面積は平均 525 m² (15m×35m) で、土地および建物は住民所有である。
- ・開発当初の住宅の間取りは 2LDK が一般的であったが、増築は売買契約に基づき許可されているため、世帯構成に応じて 3LDK や 4LDK に増築されている場合がある。増築する場合、平屋の車庫上部に増築することが多い。
- ・土地と建物の取引価格は、3,000～4,000 万円。大きな物件では、7,000～8,000 万円。
- ・固定資産税は平均で年間約 100 万円程度と日本に比べて高額である。
- ・年間取引物件数は 20 件程度。ただし、不動産取引では、不動産免許が必要になるため、HOA は関わっていない。
- ・ラドバーンの物件が流通した場合、直ちに取引されるケースが多い。
- ・アメリカでは「家は一生物ではない」という考え方が一般的で、4 年程度で住み替えることが多い。一方、ラドバーンでは居住暦 10 年以上の方も多く、成人した子どもも戻ってくることが多い。

②道路・公園・緑地などの公共空間について

- ・ラドバーン区域内での、土地利用の変更については、ゾーニング法により変更不可のため、実施された例はない。
- ・道路は市が所有・維持管理を行い、区域内の公園・緑地は、HOA が所有・維持管理を行っている。ただし、公園・緑地は共有地ではない。
- ・歩道の維持管理については、転倒した際の責任問題により、訴訟になる可能性があるため、市が車道の所有・維持管理を行い、住人が住宅＋歩道の所有・維持管理を行う
- ・自然災害等の非常時には、被害額を世帯数で均等に割り、住民が資金を出し合って対応する。過去にプールが破損した際、住民が資金を出し合って対処した。



トンネルによる歩車分離



緑豊かなまちなみ

③建築制限

- ・地区内の建物は、売買契約とビルディングコード、法律・条令に基づき建築制限がかけられている。建築制限については、ホームページで確認でき、申請書を得られる。
- ・申請後、指導は HOA が行う。もし申請と異なっていた場合や、ラドバーンの景観に合わない場合は改善するように指導する。
- ・申請から 35 日以内に審査し、工事を許可する。住民が HOA の指導を受け入れなければ、再審査となる。
- ・ラドバーンでの建替えは過去 2 回しかなく、その原因は火事と建物の老朽化であった。火事の場合では、当初の計画と同じになるように指導し、外観の素材は当初のものを使うよう指導した。
- ・開発当初のラドバーンにないデザインは認めておらず、売買契約書にも記載されている。違反する場合は、弁護士が契約に基づき指導するが、今までのところ裁判まで至ったケースはない。
- ・ラドバーンの景観や外観を保全する考え方は住民からも支持されており、HOA としても運営のあり方を変更するつもりもない。
- ・建物の住宅以外の用途は、個人事務所など小規模で来客が少ない場合に限り、黙認されている。
- ・ソーラーパネルの設置については、ニュージャージー州法に基づき、HOA が住民に設置を求めることはできない。



ラドバーン初期住宅①



ラドバーン初期住宅②



ラドバーン初期住宅③

出典：ラドバーン住宅所有者組合 HP

■ブライアントパーク Bryant Park

<視察主旨>

ブライアントパークはマンハッタンの中枢部に位置していながら 1970 年代には麻薬密売人がはびこる危険な公園となっていた。1980 年に設立された NPO 団体(現在のブライアント“ Bryant Park Corporation”)が市の了解を得て環境整備と運営管理に乗り出し、周辺企業等の民間資金を活用して都心のオアシスとなる魅力に溢れた都市公園に変貌させた。

公園改造のデザイン上の工夫や現在の雰囲気味わうとともに、再生の経緯と仕組みを NPO 団体“Bryant Park Corporation”にヒアリングし、わが国における都市公園の再生・活用の方途を探る。

1. ブライアントパークの位置

- ・ブライアントパーク(3.9ha)はニューヨーク市マンハッタン区にある市立公園であり、敷地内の東側にはニューヨーク公共図書館が立地している。公園の地下には蔵書の収蔵庫がある。
- ・ニューヨーク市内には今回の視察時点において BID (Business Improvement District: 業務改善地区) が 67 あり、マンハッタン区には 22 の地区が存在した。ブライアントパークは、その中の著名な成功事例のひとつとして知られる。



ブライアントパーク位置図

2. Bryant Park Corporation(BPC)の概要・ビジネススキーム

①概要

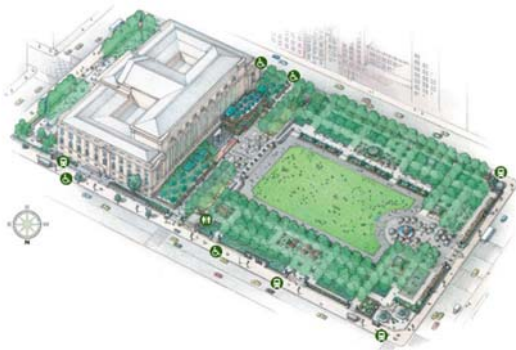
- ・BPC はブライアントパークの管理・運営を行っている団体である。一般人が立入れない危険な場所になっていた当公園の状況を改善するために有志によって 1980 年に設立された。
- ・BPC は NPO 法人である。行政からの援助は一切なく、民間からの寄付や公園を利用したイベント等からあがる利益などにより独立採算で運営している団体である。
- ・ブライアントパークの環境価値向上は、周辺の不動産価値を上昇させる。この利益還元を名目として民間企業や団体から寄付を受け取ることが可能になっている。
- ・団体の構成は、デザインチーム、施設保全、安全、イベント管理、出店交渉（リーシング）、本の管理チームなどからなる。それぞれ専属のスタッフで総勢 40 名、公園の維持管理や施設運営に関わるスタッフを入れると全部で 100 名程度になる。

■現在のブライアントパークの諸元・開催イベント等

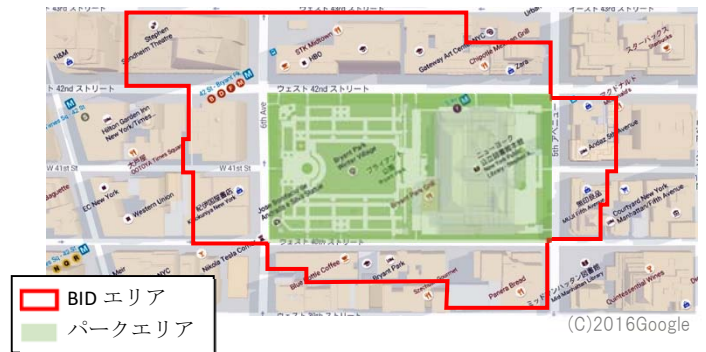
諸元		備考
設立	1843 年	1988 年改善工事のため閉鎖、1992 年に再び開園
敷地面積	約 39,000 m ²	ニューヨーク公共図書館部分を含む
開園時間	7:00～22:00	季節によって変動
公園内施設	飲食店、公衆便所、芝生広場等	芝生広場は冬季にスケートリンクとし使われる。
主なイベント	映画上映会、クラシックコンサート、ミュージカルなど	ミュージカルにはブロードウェイの俳優・女優が出演
主な交通機関	地下鉄「ブライアントパーク駅」、バス「42 丁目」	—

②ビジネススキーム

- ・ BID 地区内の固定資産税と合わせて賦課金をニューヨーク市が徴収し、賦課金分をブライアントパークの運営管理費用として BPC に渡している。
- ・ この賦課金は、周辺オフィスビルのオーナーが所有ビルの床面積に応じて納めている。オーナーは賦課金分をテナント賃料に上乗せし、テナントから徴収することでまかなっている。
- ・ オフィスビルの延べ床面積が多ければ他のビルオーナーより多く賦課金を支払うことになるので、自分の目の前の空間の整備にとくに力をいれて欲しいとの要望が出るが、公平に公園整備のあるべき姿を目指す意味から断わっている。
- ・ オーナーから資金調達している以上、会計報告は必ず行っている。ただし、資金の使い道について都度の確認等を行うことはしていない。
- ・ 賦課金の額についてはビルオーナーの合意に基づき、変更することができ、ニューヨーク市に報告する仕組みとなっている。
- ・ 公園の管理運営を良好に行なうことで、周辺のテナントの売り上げや不動産オーナーの収入が増え、ビルの資産価値も上がっている。その分固定資産税も上がるので、ニューヨーク市にとっても当公園を良好に管理運営することには大きなメリットがある。



出典：BryantPark 公式 HP



ブライアントパーク BID エリア

3. Bryant Park Corporation 設立前後の公園の変化

①設立前

- ・ 1970 年代ブライアントパークや周辺地域には麻薬の売人やホームレス等が多く、治安が悪かった。
- ・ その前は地域の力が強かったので、公園のマネジメントが機能していた。その分、市がマネジメントに関与していなかったことも確かである。しかし、地域の力、経済力や人的資源は景気に左右されてしまうので、景気が悪くなるとマネジメントが機能しなくなった。

②設立後

- ・ 治安が良くなり公園が活性化していくと、周辺のビルの空室率が下がり、新しいディベロッパーによる新規開発が進んだ。
- ・ ブライアントパークという名前がブランド化しており、周辺ビルの名前にも「ブライアントパーク」とつけられるほど、ネームバリューが高まっている。

4. Bryant Park Corporation がこれまで行ってきた取組み

①空間イメージの刷新

- ・以前は樹木が生い茂り、見通しが悪かったため、麻薬の売人や犯罪者等が集まっていた。
- ・高木を4年間かけて剪定し、外からの視線を遮っていた入口の壁を取り払うことで見通しをよくし、清掃にも力をいれた。このようにして、犯罪が起こりやすい暗い空間や空間の死角をなくす努力を進めた。
- ・資金不足により、噴水は水が出ず、殺風景だったが、噴水を修理して潤いのある空間づくりを進めた。
- ・新規に建てられた周辺のビルのなかには、公園の樹木に配慮したデザインが見られる。



新しくなったブライアントパーク

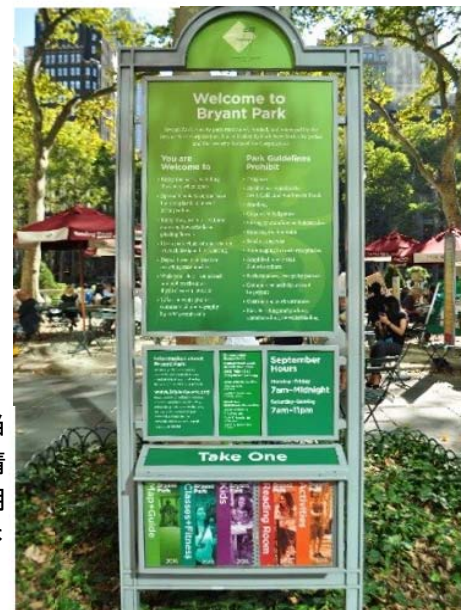
②維持管理の徹底

- ・以前より、清掃回数を増やすことで清潔になり、人々が集まるようになった。
- ・保安員が毎日24時間2名体制で常時配置されている。保安員は任意ではあるが公園を使っている人への声がけを行い、犯罪やトラブルの抑止に貢献している。
- ・公園入口には利用ルールとその日に公園で催されるイベントが記載された掲示板を設置している。
- ・四季折々の花を植えるガーデナーがいて、月ごとに花が植え変えられている。
- ・公衆トイレは使用する度に清掃し、常に清潔に保たれており、世界一美しい公衆トイレとして雑誌等に取り上げられた。
- ・開園時間は季節で異なり、閉園時はチェーンを掛けて入り口を封鎖している。

季節によって植え替えが行われる植物



掲示板には、当日のイベント情報や、公園利用のルールが示されている。



③公園内に飲食店を多数配置

- ・様々な屋台が7箇所あり、長く公園に滞在してもらう為の重要な要素となっている。テナント料収入を得ることもできる。

④様々なアメニティを設置

- ・管理者を配置の上、本の貸し出し（無料）、メリーゴーランド（3ドル）、テーブルゲーム（卓球、ボードゲームなど）（無料）、絵を描く道具の貸し出し（無料）等を行っている。管理者は貸出の業

1月・2月	日一木 7:00～22:00、金・土7:00～24:00
3月	ポンドオープン中 日一木7:00～22:00、金・土7:00～24:00
	ポンドクローズ 7:00～19:00
	夏時間後 7:00～20:00
4月	7:00～22:00
5月	7:00～23:00
6月～9月	月一金 7:00～24:00、土・日 7:00～23:00
10月	7:00～22:00
11月・12月	ポンドオープン中 日一木7:00～22:00、土・日 7:00～23:00
	日一木7:00～22:00、金・土7:00～24:00

ブライアントパーク開園時間

務と並行して、周囲でトラブル等が起きていないか監督する役割も担っている。

- ・ 2002 年からは Wi-Fi がフリーで利用できるようになっており、さらに太陽光発電による充電コンセントが公園内に 47 箇所設置され、無料で利用することができる。

⑤ストリートファニチャーを設置

- ・ 自由に場所を動かしてもよい椅子とテーブルが置かれている。椅子は公園内に 4,000 脚以上あり、自分の好きな場所に移動して過ごすことができ、公園に人を呼び込む上で大事なポイントになっている。

⑥ライティングの工夫

- ・ 死角となるスペースは危険な雰囲気を作り、犯罪を誘発するので、夜間照明によって暗がりがないように配慮している。ビルの屋上にも公園を照らす照明が付けられている。

⑦様々なイベントを開催

- ・ プロのピアニストなどのミュージシャンを呼び、ピアノのライブイベントなどが開催されている。普段はブロードウェイに出演している俳優がイベントをすることもある。俳優にとっても自分たちを売り込む良い宣伝の場となっている。
- ・ 定期的なイベントとしては、毎週木曜、ヨガ教室が開かれている。ヨガ用のマットは公園側が無料で貸し出し、マットにはスポンサーの広告が印字されている。貸し出し時に使いやすさなどを尋ね、マーケティング調査の場ともなっている。スポンサーのついた野外映画上映会も行われている。
- ・ 1 年中人が集まるように様々なイベントを行うことで、いつも大勢の人が公園に集まり、結果として犯罪の起こりにくい場となっている。

⑦その他

- ・ 公園内のあらゆるものは、世界中の様々な事例を参考に、組織内のデザインチームがデザインを担当している。



メリーゴーランド



本の無料貸し出し（子供用の本も揃えられている）



自由に動かせるイスとテーブル



デザインチーム製作のゴミ箱



公園利用のルール



ビルの屋上からのライティング