

地元組織主導の地区再生技法に関する考察：米国ミルウォーキー市サードワード地区の場合

正会員 ○ 遠藤 新*

サードワード地区 デザイン審査 Architectural Review Board
マーケティング 事業資金調達 Business Improvement District

1.はじめに：研究の目的・背景・方法

本研究の目的は、空洞化した都市の生活空間を再生するための空間整備手法について考察することである。今回は米国都市のダウタウン再生をテーマに、米国中西部の主要都市の一つで、1990年代にダウタウン再生の成果が注目されたミルウォーキー市ダウタウンの南端にある Historic Third Ward 地区を取り上げる。ここでは、地元ビジネスオーナー達の組織 Historic Third Ward Association, Inc. (HTWA) が中心になって1980年代末から地区再生の活動を本格化させてきた。地元組織による実践活動を分析し、そこから地区再生の方法論を考察する。なお、現地調査は2003年5月3日～9日、9月15日～17日、10月6日～10日に実施した。現地では地区の実態調査と文献調査、地元組織、ミルウォーキー市都市開発局、等へのインタビュー調査を行った。

2.サードワード地区の再生動向：ネイバーフッドの形成

地元組織 HTWA が設立された1976年から2003年の間に65件の修復・新規整備プロジェクトが行われた。このうち、修復が63件、新規整備は8件と修復が圧倒的に多い。整備によって、地区のアセスメント総額は、1988年4000万ドルから、2003年で2億4000万ドルへと上昇している。地区は商業・工業の混在した地区から住宅・商業・オフィスの入り交じったネイバーフッドに転換した。2003年調査時で、地区には約480人が住んでいる。住宅整備にともない1990年代の中頃から居住者が増えた。居住者は若い単身の専門職、離婚した単身者、小さな子供を持つ若い家族、の3通りが多い。

3.地区再生の地元体制：三つの異なる機構を設置

サードワード地区にはビジネスオーナーによって構成される Historic Third Ward Association, Inc. (HTWA) という組織がある。HTWA はメンバーが地区の問題を協議し、地区のビジョンを明らかにしていくための「フォーラム」である。地区内には HTWA メンバーが中心になって Business Improvement District #2 (BID)、Architectural Review Board (ARB)、という機能の異なる二つの機構を設置している。BID は事業用の資金を持ち、ARB は地区内で行われる建設行為のデザインを審査

する権限を持つ。こうした地元の体制を市が支援することで地区の再生が進められている。

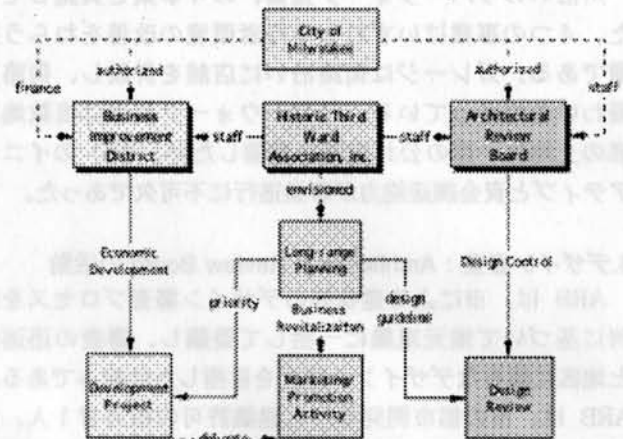


図1 地区再生の体制 (HTWA・BID・ARBの関係)

4.マーケティング：Historic Third Ward Association の活動

HTWA とは地区内のビジネスオーナー、地区の住人、地区の再生に関心を持つ人達を中心に構成された団体である。現在の会員は大部分が地区内のビジネスオーナーと住人が構成している。HTWA の活動の中で最も重要なのは、地区の計画作成と地区のマーケティングである。地区のマーケティング活動は、地区の環境維持、地区のプロモーションや PR 活動、ダウタウン内の他の団体とのコラボレーション活動、等多岐にわたる。これらの活動は全て BID からの委託事業という形式をとり、活動経費は全て BID によって賄われている。HTWA のマーケティング活動には3つの戦略がある。一点目は継続的な情報発信を行うこと。二点目は、地区住人への細かな対応を怠らないこと。三点目は「ミルウォーキー芸術・デザイン学校 (Milwaukee Institute of Art and Design, MIAD) と連携した「芸術地区」の促進である。

5.開発事業：Business Improvement District #2 の活動

BID はサードワード地区に計画された市と地元組織によるパートナーシップ型事業を実践するための、資金調達の仕組みとして導入された。BID の徴税額や予算執行等の意志決定は理事会が行う。BID は地区内の経済開発につながる様々な事業を実施する。整備事業は地区内の歩行者空間を改善し、店舗を併設したインフィル型整備

で街並みを強化し、川沿いの新しい歩行者空間を創出して地区の歩行者回遊機能を向上させた。2002年度の運営計画の内容は(1)空間整備、(2)地区の環境維持、(3)地区のプロモーション・マーケティング、(4)他組織との協同、(5)その他(HTWA会員サービス等)である。(2)～(5)は、HTWAに委託されている。空間整備事業は、2003年10月までに主要街路の歩行者空間整備、パーキングガレージ2棟の建設、ミルウォーカー川沿いのリバーウォーク整備、の4事業を実施してきた。4つの事業はいずれも歩行者環境の改善をねらう整備である。ガレージは街路沿いに店舗を併設し、街路に賑わいをつくっている。リバーウォーク整備は複数地権者の土地に一連の公共空間を整備したが、BIDのイニシアティブと資金調達能力が事業遂行に不可欠であった。

6. デザイン審査: Architectural Review Boardの活動

ARBは、市による建物等のデザイン審査プロセスを条例に基づいて地元組織に一括して委譲し、審査の迅速化と地区に固有なデザインの確立を目指した仕組みである。ARBは、市の都市開発局から建築許可の担当者1人、市議会から1人、歴史保全委員会から1人、残りはHTWAの会員(建築家3人、不動産1人、ビジネスオーナー1人、住人1人)で構成されている。HTWAの4人はBIDのメンバーでもある。ビジネスオーナーの1人と住人の1人はHTWAの理事を務める。必要経費はBID予算に見積もられている。BIDの指定地区内では、建物・構造物・敷地の変更・移転・新規建設を行う際には、ARBによって計画案の審査を受け、事業主はARBの発行するCertificate of Appropriateness(適正証明)を取得しなければならない。ARBの審査には、市議会の承認を得たデザインガイドラインが基準に用いられる。ARBの審査では、地区の歴史的環境を保全しつつも、経済開発を実現するためのデベロッパーにとってうまみのある開発を誘導する、そのバランスが最も重要とされている。

7. 地区再生プロセス: BID事業から周辺民間事業への波及

地区内で行われた民間事業の年代別分布を見ると、3つの時期で立地傾向の違いが見られた。第一期は1976年～1987年で、HTWA設立を一つのきっかけにして、ビジネスオーナーによる空間改善の取り組みが始まった時期である。既存ビジネスが集中していた地区北側で修復が進んだ。第二期は1988年～1996年で、民間事業はBIDによる歩行者空間・景観整備が行われた街路付近に集中している。第三期は1997年～2003年で、民間事業は川沿い街区に多い。BIDによる川沿いの計画とリバーウォーク整備事業が一つの呼び水となって、民間事業の

重心が川沿いに移動してきたと見る事ができる。以上のことから、地元組織の戦略的な計画・事業が、周辺の民間事業を連鎖的に動かし、地区の再生が進んできたと見る事ができる。

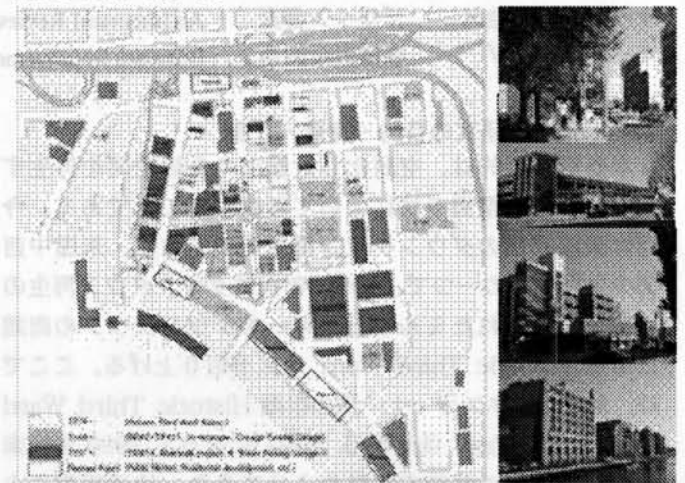


図2 地区再生の動向 (BID事業と民間事業の関係)

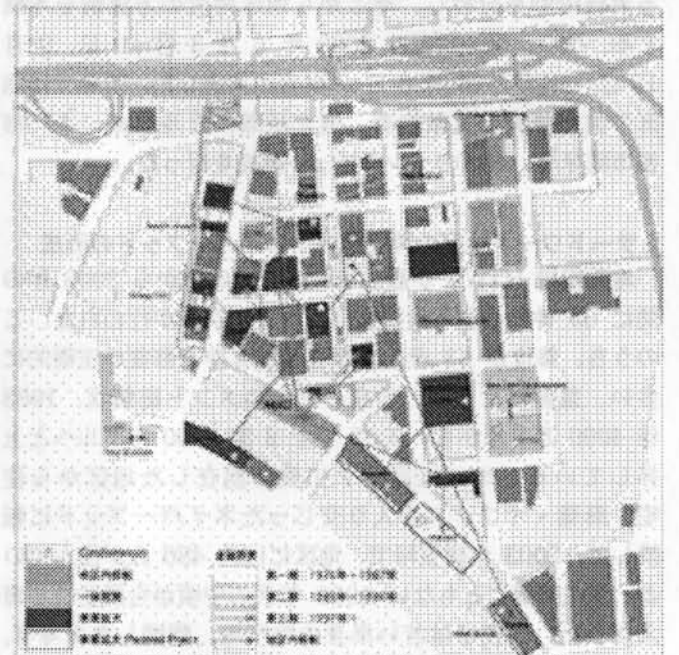


図3 地区再生の動向 (民間事業の連鎖的な展開)

8. まとめ: 地区再生の仕組み～HTWA・BID・ARBの連携

サードワード地区の再生は、継続的な民間事業による地区の修復的改善、地区の資産価値上昇、住宅マーケットの生成、ネイバーフッド形成によって特徴づけられる。背後にはBIDによる公共空間への戦略的な投資を軸に、HTWAによる計画作成とマーケティング、ARBによるデザインコントロール、といった実践的な空間マネジメントがあった。つまり、民間整備事業に投資するのではなく、地区の環境を改善・維持することで民間投資を促進することがサードワード地区の地区再生手法なのである。

*東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻助手・工修

* Dept. of Urban Engineering, Graduate School of Engineering, University of Tokyo