

120. ニューヨーク市におけるヒストリック・ディストリクトの経年的変遷に関する研究

A Study on Historic Districts in New York City Focusing on the Transition of the Institution

窪田亜矢*・西村幸夫*
Aya Kubota and Yukio Nishimura

The institution of historic districts was exploited in 1965 under the Landmarks Law in New York City. Because the institution has ambiguous purpose, namely to preserve the special character, it is being improved as an universal method of preservation planning.

The improvement has been sustained by the citizen, who has contributed to designations and regulations of living environment as historic districts, and the Landmarks Preservation Commission, who has kept the importance of preserving historic and architectural heritage in addition to accepting the public opinion.

Keywords : historic district, preservation, Landmarks Law, Landmarks Preservation Commission, New York City
ヒストリック・ディストリクト、歴史的環境保全、保全条例、保全委員会、ニューヨーク市

1. はじめに

(1) 研究の背景と目的

日本における都市更新制度の潮流には、保全と創造が両立している都市計画の確立、地区レベルでの計画・デザインの推進、市民の参画等が挙げられよう。

本論文では、上記の点から先進的と考えられるニューヨーク市（以下 NY 市）のヒストリック・ディストリクト（Historic District 以下 HD）制度を取り上げる。第二章で示すように、HD は市民に強く支持され市の魅力に貢献している。その理由を、第三章における HD の経年的変遷の分析を通して明らかにする。第四章で、普遍的まちづくりのひとつとして HD を整理し、今後の都市更新制度への示唆を得たい。

(2) ニューヨーク市の保全の概要

NY 市では 1965 年に採択された歴史的環境保全条例（Landmarks Law、以下保全条例）のもとで、公的主体である歴史的環境保全委員会（Landmarks Preservation Commission、以下 LPC）が中心となって保全を行ってきた¹。LPC が指定するに当たって、建築物等の所有者の同意を必要とせず、指定されれば取り壊しや改築のデザインには、公開審査を伴う LPC の許可が必要となる。保全条例のもとで指定されている建築物等は、約 2 万棟以上で、市内の建築物の約 2.5% にあたる。日本の保全状況に比べれば、法律的な裏付けを伴いつつ、大規模にかつ厳正に行われているといえる。

本研究が扱う HD は保全条例が対象とする四つのカテゴリーの一つである²。保全条例が定めた HD の目的は、地区の「特別な性格（Special Character）」を保

全することである。「特別な性格」に関する詳細な説明は保全条例の中に一切ない。個々の HD によって「特別な性格」は異なる。このように非常に曖昧な「特別な性格」を土台とすることが HD の特徴といえよう。

2. HD の指定状況

1965 年に初めての HD がブルックリン・ハイツに指定されて以来、三十余年を経て HD は 1999 年 12 月現在 74 地区が指定をうけるに至っている（表 1）。

マンハッタンをみると（図 1）、多くの名だたる地区が HD 指定を受けている。たとえばソーホー、グリニッジ・ヴィレッジ、アッパー・イースト、アッパー・ウエスト、サウス・ストリート・シーポート、トライベッカ等も HD である。HD 制度が、多様な地区から成っている NY 市の、市全体の魅力に大きく貢献している重要な制度であることが理解される。

指定には詳細な調査に基づいた報告書が必要である。HD 内のすべての建築物について、建築年度、建築家、様式、所有者、開発者、関係する人物、事件等あらゆる限りのデータを収集し、記述しなければならない。加えて、関係する人物や事件を通して地区全体の歴史を明らかにする必要がある。当然、NY 市全体の中での位置づけも明確に述べなければ、HD を地区として指定する意義を説明できない。こうした膨大な調査研究は、特に HD が大規模であると長い時間を要する。そのため、例えば 1972 年には HD 指定が一地区も進んでいないが、それは準備に時間を要したからであり、翌年 1973 年にはソーホーを含む 6 地区が指定を受けている（表 2）。

*正会員 東京大学工学部都市工学科（U. of Tokyo）

表 1 HD 一覧

| 年代順名称 | 街区数 | 指定年/区 |
|---|------|--------------------|
| 1 BROOKLYN HEIGHTS | 50 | 1965 BROOKLYN |
| 2 SNIFFEN COURT | 2 | 1966 MANHATTAN |
| 3 TURTLE BAY GARDENS | 1 | 1966 MANHATTAN |
| 4 CHARLTON-KING-VANDAM | 4 | 1966 MANHATTAN |
| 5 GRANERCY PARK | 7 | 1966 MANHATTAN |
| 6 ST. NICHOLAS | 3 | 1967 MANHATTAN |
| 7 MACDOUGAL-SULLIVANGARDENS | 1 | 1967 MANHATTAN |
| 8 TREADWELL FARM | 3 | 1967 MANHATTAN |
| 9 HUNTERS POINT | 2 | 1968 QUEENS |
| 10 ST. MARK'S | 3 | 1969 MANHATTAN |
| 11 HENDERSON PLACE | 1 | 1969 MANHATTAN |
| 12 GREENWICH VILLAGE | 95 | 1969 MANHATTAN |
| 13 MOTT HAVEN | 7 | 1969 BRONX |
| 14 COBBLE HILL | 25 | 1969 BROOKLYN |
| 15 JUMEL TERRACE | 5 | 1970 MANHATTAN |
| 16 CHEALSEA | 6 | 1970 MANHATTAN |
| 17 STUYVESANT HEIGHTS | 13 | 1971 BROOKLYN |
| 18 MOUNT MORRIS PARK | 10 | 1971 MANHATTAN |
| 19 CENTRAL PARK WEST 76TH STREET | 2 | 1973 MANHATTAN |
| 20 RIVERSIDE WEST 105TH STREET | 2 | 1973 MANHATTAN |
| 21 PARK SLOPE | 45 | 1973 BROOKLYN |
| 22 SOHO-CAST IRON | 26 | 1973 MANHATTAN |
| 23 CARROLL GARDENS | 5 | 1973 BROOKLYN |
| 24 BOERUM HILL | 7 | 1973 BROOKLYN |
| 25 CARNEGIE HILL | 6 | 1974 MANHATTAN |
| 26 HAMTON HEIGHTS | 7 | 1974 MANHATTAN |
| 27 STUYVESANT SQUARE | 7 | 1975 MANHATTAN |
| 28 SOUTH STREET SEAPORT | 11 | 1977 MANHATTAN |
| 29 FULTON FERRY | 7 | 1977 BROOKLYN |
| 30 CENTRAL PARK WEST-WEST 73RD-74TH STREET | 1 | 1977 MANHATTAN |
| 31 METROPOLITAN MUSEUM | 9 | 1977 MANHATTAN |
| 32 ALBEMARLE-KENMORE TERRACES | 2 | 1978 BROOKLYN |
| 33 BROOKLYN ACADEMY OF MUSIC | 4 | 1978 BROOKLYN |
| 34 FORT GREENE | 20 | 1978 BROOKLYN |
| 35 FRAUNCES TAVERN | 1 | 1978 MANHATTAN |
| 36 AUDUBON TERRACE | 1 | 1979 MANHATTAN |
| 37 PROSPECT PARK SOUTH | 15 | 1979 BROOKLYN |
| 38 PROSPECT-LEFFERTS GARDENS | 15 | 1979 BROOKLYN |
| 39 LONGWOOD | 7 | 1980 BRONX |
| CHEALSEA EXTENSION | 8 | 1981 MANHATTAN |
| 40 UPPER EAST SIDE | 57 | 1981 MANHATTAN |
| 41 DITMAS PARK | 10 | 1981 BROOKLYN |
| 42 CLINTON HILL | 31 | 1981 BROOKLYN |
| 43 GREENPOINT | 11 | 1982 BROOKLYN |
| 44 MORRIS HIGH SCHOOL | 3 | 1982 BRONX |
| LONGWOOD EXTENSION | 8 | 1983 BRONX |
| 45 WEST END-COLLEGIATE | 6 | 1984 MANHATTAN |
| ST. MARK'S EXTENSION | 4 | 1984 MANHATTAN |
| 46 NEW YORK CITY FARM COLONY-SEAVIEW HOSPITAL | 2 | 1985 STATEN ISLAND |
| 47 RIVERSIDE DRIVE WEST 80TH-81ST STREET | 2 | 1985 MANHATTAN |
| 48 MORRIS AVENUE | 2 | 1986 BRONX |
| 49 TUDOR CITY | 7 | 1988 MANHATTAN |
| COBBLE HILL EXTENSION | 25 | 1988 BROOKLYN |
| GRAMERCY PARK EXTENSION | 7 | 1988 MANHATTAN |
| 50 LADIES' MILE | 28 | 1989 MANHATTAN |
| SOUTH STREET SEAPORT EXTENSION | 12 | 1989 MANHATTAN |
| 51 WEST 71ST STREET | 2 | 1989 MANHATTAN |
| 52 RIVERSIDE-WEST END | 17 | 1989 MANHATTAN |
| 53 UPPER WEST SIDE | 57 | 1990 MANHATTAN |
| 54 RIVERDALE | 2 | 1990 BRONX |
| 55 TRIBECA WEST | 18 | 1991 MANHATTAN |
| 56 TRIBECA EAST | 15 | 1992 MANHATTAN |
| 57 TRIBECA NORTH | 13 | 1992 MANHATTAN |
| 58 TRIBECA SOUTH | 6 | 1992 MANHATTAN |
| 59 AFRICAN BURIAL GROUND AND THE COMMONS | 8 | 1993 MANHATTAN |
| 60 JACKSON HEIGHTS | 36 | 1993 QUEENS |
| 61 ELLIS ISLAND | 1 | 1993 MANHATTAN |
| CARNEGIE HILL EXPANDED | 24 | 1993 MANHATTAN |
| 62 BERTINE BLOCK | 2 | 1994 BRONX |
| 63 CLAY AVENUE | 2 | 1994 BRONX |
| 64 MOTT HAVEN EAST | 2 | 1994 BRONX |
| 65 ST. GEORGE | 5 | 1994 STATEN ISLAND |
| 66 GOVERNORS ISLAND | 15 | 1996 MANHATTAN |
| 67 STONE STREET | 2 | 1996 MANHATTAN |
| 68 不明 | | |
| 69 VINEGAR HILL | 1997 | BROOKLYN |
| 70 DOUGLSTON | 1997 | QUEENS |
| 71 HARDENBERGH/RHINELANDER | 2 | 1998 MANHATTAN |
| 72 EAST 17TH ST./IRVING PLACE | 1 | 1998 MANHATTAN |
| 73 FORT TOTTEN | 36 | 1999 QUEENS |
| 74 NOHO | 13 | 1999 MANHATTAN |

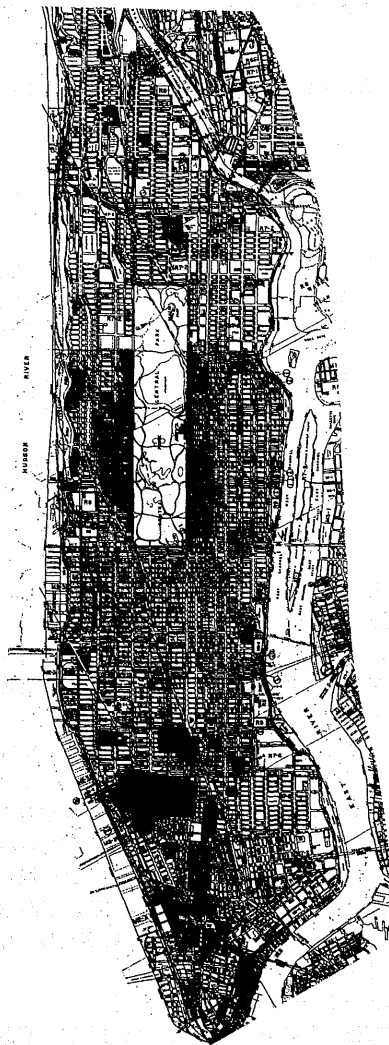
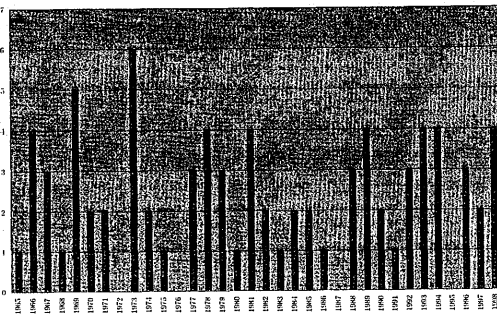


図 1 マンハッタンにおける HD 分布

表 2 HD 指定状況



3. HD の経年的変遷

HD は既述のように「特別な性格」を保全するという非常に緩やかな目的を持っている。そのため、制定当時から今に至るまでに、社会背景や市民の意向に影響されつつ柔軟に運用されてきた。1965 年の制定当初から現

在までに起こった HD に関連する事柄を分析していくと、以下の四つの時期に分けられると考えられる。

第一期：初動期 1965～1977年

第二期：強化期 1978～1982年

第三期：停滞期 1983～1988年

第四期：浸透期 1989～

本章では HD の経年的特徴を示しつつ、こうした区分の正当性を明らかにしたい。

(1) 第一期：1965～1977年 初動期

保全条例制定からベン・セントラル判決（以下ベン判決、内容については後述）³までは第一期と分けられよう。

第一期には、もともと保全運動が大変盛んであった *Brooklyn Heights* HD や *Greenwich Village* HD が相次いで指定された。これらは保全条例制定前から住民グループなどが自ら基礎的調査を行っていたなどの経緯があった。しかし、たとえば *Greenwich Village* では、HD の境界を巡って、総体としての地区を生活環境として捉え大きな一つの HD として指定すべきであるという住民と、厳選して指定を行うことこそがまっとうな保全であり、なおかつ不動産業界の反発も避けられるとする LPC の間で大きな議論となるなど、LPC が考えている HD と住民が望んでいる制度との間に乖離があることが明らかになってきた。

当時の LPC の基本的方針は歴史的建築的美観的に特に意義のある建築物のみから成る地区だけを選んで指定を行おうとするものだった⁴。

一方、住民は毎日の生活環境としてのまとまりを保全しようとしていた。*Brooklyn Heights* や *Greenwich Village* の他にも、街区数が 10 以上の比較的大規模なものが多いことが表 1 より理解される。これは HD 指定規制がはじまって 5 年程が経過し、HD 指定に対する理解が各地で深まったことが貢献しているといえよう。また、制度が動き出したばかりであったために、毎年指定件数も他の時期に比べて若干多めである。

同時に、初動期特有の問題として、特に不動産業界への配慮から LPC は HD 内でも新しい開発を受け入れていくのだという態度を実際に示す必要があった。たとえば *Brooklyn Heights* HD ではコンテンポラリーなデザインが承認された。これは、1966 年ある宗教団体による寄宿舎と図書館の建設計画だった⁵。敷地は、すでに前年 *Brooklyn Heights* HD として指定を受けていた内にあった。建築家ウルリッヒ・フランチェン (Ulrich Franzen) の提案 (写真 1) を、「デザインの性格は完全に現代風であるが、色、スケール、マッサという点で周辺のロウハウスと調和している」と LPC は高く評価

し、1970 年に完成した。角地部分の塔は開口部が限られており、力強い印象を与える。南側の通りに沿って隣接する歴史的建築物であるロウハウス開口部の水平線に揃えた分割が施されており、高さもそろっている。一階部の斜めに分割して挿入された壁は、やはりロウハウスのベイ・ウィンドウのリズムを回復している。材料もロウハウスと同じく赤煉瓦を使用している。様々な議論があったが⁶、同デザインは、当時、保全派からは「不適切なデザイン」の見本だと思った、と言われるほどで、許可すべきではないという意見が多かった。しかし、ともかくも適切なコンテンポラリー・デザインの模索が始められたのである。

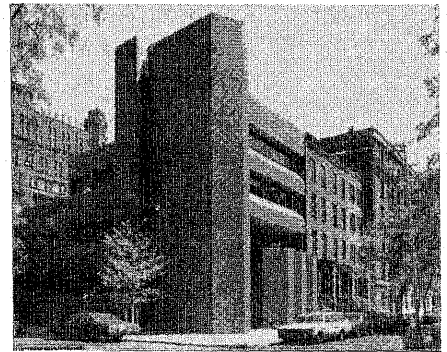


写真 1 *Brooklyn Heights* HD の物見塔

さて、大規模な HD は、通常、地元住民による支持によって指定が進められてきた。しかし、*SoHo Cast Iron* HD と *South Street Seaport* HD は例外である。

SoHo Cast Iron HD は、キャスト・アイアンを材料とするロフトが主要な建築タイプである。しかしロフトの価値は、当時の一般市民には理解されておらず、1970 年代からの産業構造の変化に伴い、廃れた倉庫群と化していた。一部の芸術家がアトリエ兼住宅として住み始めていた以外には、住民もいないため保存への支持はなかった。そのような状況で LPC は、ロフトが集中する *SoHo* の歴史的建築的価値を認識し、HD 指定を主導した。1973 年指定以降、今では *SoHo Cast Iron* HD はアメリカ全土でもキャスト・アイアン建築の集まった地区として有名になった。同時にロフトの再活用によって、画廊や最新流行の店舗が並ぶ最先端の文化的発信地となっている。

また *South Street Seaport* HD では、1972 年に商業開発を目的としてゾーニング条例のもとで、既に特別地区としての指定が為されていた。さらに、歴史的環境を活用し TDR (開発権の移転) を利用するために 1977 年 HD 指定された。当時、ウォーター・フロントの歴史的環境を活用した商業開発は、ボストン市やボルティモ

ア市をはじめとしてアメリカ全体での流行であった。そのため、どこでも似通ったショッピング・モールになってしまうという指摘がされていた⁷。

以上、初期期において、HD 制度は誕生をみたものの、理解の仕方における LPC と住民の違い、またその運用のあり方における不明確さ、ひいては個別のデザインの質などの課題も噴出した。しかし、これらの課題は歴史的環境保全が広く一般市民に浸透していく過程で避けられなかったといえよう。

こうした保全対象の広がりや市民の関心の深まりを、建築都市批評家 Huxtable は以下のように指摘した⁸。

（保全条例採択から）10 年間で、歴史的環境保全の根拠は、古い家が好きなおしゃれな帽子をかぶった年輩の女性たちの、奇妙で害のない趣味から、都市構造物の本質的な部分を取り扱う、統合的で行政的なものへと変化を遂げたのである。文化的で良好なものから、社会的に重要な影響を持つ環境の必要性へと発展してきたのだ。それは、これまでだれも予想ができなかった重要な結果であった。

このように歴史的環境保全が社会的関心と成り得たのも、HD によって身近な環境にも保全される価値があることを示した結果だったといえよう。

（2）第二期：1978～1982年 強化期

以上述べてきたような初期期が、以下述べていくように強化期に入っていき。その決定的事項は 1978 年のペン判決であった。ペン判決とは、NY 市の保全条例のもとで、歴史的建築物としてグランド・セントラル駅が指定を受けたことを契機として、駅所有者が市を訴えたものだ。指定のために駅再開発が不可能となり数百万ドルの利益が得られなくなり、その損失は TDR では補償されないと原告である駅所有者は主張した。しかし、歴史的環境保全は福祉の向上のひとつであり行政による規制の目的に成りうる、として斥けられた。保全条例の合憲性が確立されたのである。

1980 年代中頃の、ある LPC 委員は 1970 年代後半から 80 年代前半にかけてが、LPC の規制が最も厳しい時期であったと回想している⁹。

最大規模のひとつである Upper East Side HD をはじめとして、特に規模の大きな HD 指定が進んだ。街区数が一や二の小さな HD はほとんど指定されていない。

同時に、特に優れたものだけを選定して保存していくという LPC の方針が明確に変化し、保全対象が広がっていったのもこの時期である。1979 年 The Society of Ethical Culture v. Spatt 判決¹⁰では裁判所が次のように述べている。

（原告は指定を受けた）集会所が建築的に特別に際立った点を持っておらず、記すべき歴史的な事件や有名な歴史的人物の住まいであったということに対する証拠は示されていないと指摘している。それらのことは確定してはいない。しかし、歴史的環境保全が建築的に特別に際立った点を持ち、広く市民に訴えかける魅力を持つものに限定するとしたならば、我々の建築的歴史的遺産における希少性貴重性はすぐに失われてしまうだろう。LPC の使命はそれ自体では保全するという幅広い支持を得られないような、（日常の）歴史的環境を存続させることにある。

すなわち裁判所が、LPC には文化財的保存だけでなく居住環境の動態的保全についても責務があるという認識を示した。さらに、住民の支持が得られなくとも面的な歴史的環境を存続するという任務が LPC に課されるべきだというのである。

また、これまでマンハッタン区に集中していた指定が、ブルックリン区で普及し始めたことが注目される。

（3）第三期：1983～1988年 停滞期

しかしながら、第二期の強化期も、その後次第に停滞期に入っていったと考えられる。その理由としては以下に説明するように、第一にコッチ (Koch) 市政の隆盛、第二に不動産開発ブームの到来、第三に HD 制度運用上の混迷が挙げられよう。

コッチ市長は民主党で市議会議員時代には Greenwich Village 出身ということもあり、地元の HD 指定にも協力した。ところが、最初の市政 (1978～83) はまだしも、1983 年、87 年と二期続けて委員長に Norman を任命した時期には、不動産業界との強いつながりのために保全をないがしろにするようになったと指摘されている¹¹。当時の不動産ブームを反映し、不動産業界が保全の推進に強く反発をしていた時期だった¹²。特に 1980 年代中頃はあまり指定がされていない。これについては委員長の態度も消極的すぎたのではないかと批判されている¹³。

また、第二期での強化期を経て、HD が凍結的な歴史的環境保存を目指すものだけではなく、コミュニティの安定化という面で有効であるという認識が広まっていた時期でもあった。このことは、裏返しとして HD 指定に関する水準を政治的なものにしてしまう危険性があったことを意味していると考えられる。たとえばアフリカン・アメリカン¹⁴やアジア人などのコミュニティが HD としてあまり指定されていないのは、そのようなところに肩入れしても政治的に得策ではないという判断が働い

ていると考えられる。同時に、そのようなコミュニティの側にも行政の介入を嫌うという傾向がある¹⁵。

そのような状況の中で、LPC 委員自身も HD 制度に対する認識が揺らいでいた。たとえば HD の境界について複数の LPC 委員が、当時の状況に対して、境界線の設定は大きすぎるので、もっと狭くするべきだという見解を示している¹⁶。すなわち、HD の目的を文化財保存的なものへと限定しようとする意向である。

デザイン審査についても新築デザインの質をどこまで要求できるのか、という点が論争された。1985 年のインタビューで、ある LPC 委員は、LPC には規制をする権限しかないはずなのに、自らがデザインをしようとしている、として LPC の当時の傾向を批判している¹⁷。

一方で、保全に熱心な一部の市民は相変わらず動態的環境保全も包含する、厳しい開発規制を望んでいた。当時の LPC 委員は、コミュニティ・ボードで保全に熱心な市民が常に公聴会や公開審査に出席していたことで、議論の上で少なからず緊張感が生じ、より厳しい規制となるように働いたと回想している¹⁸。

(4) 第四期：1989 年以降 浸透期

そして 1980 年代終わり頃から次第に状況は変化していった。1989 年、市長はコッチのままだったが LPC 委員長が代わり、LPC の要請によってまとめられた報告書「歴史的な都市、ニューヨーク」が出版され、LPC に対する外部者からの率直な批判や提案がされた。その内容は LPC の権限を拡張して、HD 周辺でも開発審査を行うこと、予算を増額すること、定型の工事に関するガイドラインを増やすこと、他局との協力関係を強化すること等であった。*Ladies' Mile* HD や *Riverside West* HD の大規模 HD も 1989 年に指定となった。

1990 年には市長がコッチからディンキンス (Dinkins) に交代し、同年、ウィンドウ・ガイドラインが法的拘束力を持つルールとして採択されている。1990 年代初頭から大規模な HD 指定も進んだ。

Upper West Side HD が 57 街区から成る大規模 HD として 1990 年に指定を受けたときには、その内部に既に街区数 2 の *Central Park West 76th Street* HD (1973 年指定) と、街区数 1 の *Central Park West 73rd -74th Street* HD (1977 年) があった。つまり、特に建築的歴史的に価値の高い部分を先行して指定し、その後、広く HD 指定が行われたのだ¹⁹。こうした背景には、HD の効果が具体的に示され地元住民に支持されたこと、また個々の建築物全てに高い価値がなくとも HD 指定が可能であるという認識が浸透したことが挙げられる。

また、*Jackson Heights* HD は政治的に保全を嫌うクイーンズ区にあり、しかも様々な異民族が共存している

地区であったが、1993 年、それまでの長い住民活動が指定へと結びついた。これもまた、居住環境保全手法としての HD の意義が市民の間に浸透した結果といえよう。

1994 年から着任した LPC 委員長も、「住民の支持がないところでは HD 指定は無理であり、HD での規制にはある程度の融通性を持たせる」と発言している²⁰。

文化財的凍結保存に比べて、動態的環境保全手法では審査の基準がますます不明瞭になりやすい。このような状況の中で、ガイドライン²¹を活用する傾向が 1990 年以降強まっている²²。

ユニークな HD としては、*African Burial Ground and the Commons* HD がある²³。発掘調査で黒人の埋葬遺跡が確認され HD 指定となった。HD の対象は、地中の遺跡や黒人の歴史にも広がっているのである。

1990 年代中頃からの特徴として、2 つの街区から成っているような小規模な HD 指定が圧倒的に多くなっていることが挙げられよう。たとえば、最近指定された 2 つの HD が典型的である²⁴。このように小規模な HD も増えていることは、歴史的建築的に重要な価値のある地区を保存するという文化財保存的な HD の役割も決して廃れていないということを示している。1965 年保全条例制定当時に HD は 3 つしか指定が想定されていなかった²⁵ことを考えると、文化財的な価値でさえ、再発見が進んでいるといえる。これまで三十余年にわたって、実際に HD となった地区がそのような認識の広がりや深まりを支えているのだ²⁶。

現在、なお、多くの地区が HD 指定に向けて活動中である²⁷。住民が中心となって HD 指定を検討している地区は比較的大規模で、居住環境としての安定をはかることを目的としている。HD への住民の支持は安定して根強く居住環境保全手法として定着しているといえよう。

(5) まとめ

これまで述べてきたように、NY 市における HD 制度は、制定以来大きく四つの時期、すなわち初動期、強化期、停滞期、浸透期を通じて、変化しつつ定着してきたといえる。そして HD の概念は広く柔軟に展開され、HD の文化財保存のための側面と居住環境の動態的保全という側面の二つの意義が実証的に示され、そのどちらもが支持されている。

4. 結論～普遍的まちづくりとしての HD 制度

HD の「特別な性格」は、アレクサンダーになぞらえて言えば、「つくるものではなく時間をかけて育むものである」ところの「名付け得ぬ質 (quality without name)」である。つまり HD 制度は普遍的なまちづくりのあり方のひとつであるといえよう。

「特別な性格」の定義を持たないという、HD 制度の曖昧さは、個々の地区の固有性に対応するために必要不可欠なものだったのであり、そうした柔軟さが、HD を社会の必要とする制度へと成長することを可能にした。そのような成長は、市民によって動態的環境保全の必要性が強く訴え続けられてきたことと、LPC のような歴史的環境保全を専門とする委員会が文化財保存の重要性を忘れずに、同時に市民の意見に耳を傾け動態的環境保全推進もしてきたからこそ実現したといえよう。

こうした都市保全のあり方が有効であることを NY 市の HD は示している。

■脚注

- ¹ NY 市の保全の概要については、窪田・西村参照。
- ² 他三つは歴史的建築物 individual landmark、歴史的景観 scenic landmarks、歴史的内装 interior landmark である。
- ³ Penn Central Transportation Co. v. NYC, 438 U.S. 104 (1978)
- ⁴ 小規模 HD にはほとんど熱烈な地元からの支持はなく、主に専門家による調査によって指定が進められていた。Gilmartin, pp.395-396
- ⁵ LPC には、ゾーニング条例で規定された事項については都市計画委員会 (City Planning Commission 以下 CPC) に対する勧告という権限しかないため、地元住民は CPC に働きかけた。その結果、ゾーニング条例において「高さ制限地区」が設立、適用され、十二階までの計画が六階までしか建てられなくなった。
- ⁶ Stern, p.1144.
- ⁷ 「Rouseification」と揶揄されている。Stern, p.1149
- ⁸ NYT, 1974/2/3.
- ⁹ VV(1986)3-1, p.31
- ¹⁰ The Matter of the Society for Ethical Culture in the City of New York v. Beverly M. Spatt, Appellate Division, (68 AD 2d 112)1979
- ¹¹ Jackson, p.641
- ¹² 1984年に不動産連盟は独自の調査委員会を設けている。特に保全条例の中のハードシップ条項を改正して該当条件を緩やかにするためだった。ハードシップ条項とは、建築物等所有者が指定や規制によって経済的に困窮状態に陥る場合の緩和規定である。
- ¹³ VV(1987)4-1, p.39, VV(1988)5-2,3, p.3.
- ¹⁴ 1983~89年にハーレムで主に住民から指定への推薦が行われたのは12HDと220ILだが、実際の指定は4ILのみ、Zukin, pp.125-127.
- ¹⁵ Babcock, pp.67-69
- ¹⁶ VV(1985)2-2, pp.29-30, VV(1985)2-3, p.43.
- ¹⁷ VV(1985)2-2, pp.29-30.
- ¹⁸ VV(1986)3-1, p.14.
- ¹⁹ 街区数 17 の *Riverside Drive West End* HD (1989) においても同様で、内部ではないがごく周辺の小規模 HD として、街区数 2 の *Riverside West 105th Street* HD (1973)、街区数 6 の *West End Collegiate* HD (1984)、街区数 2 の *Riverside Drive West 80th-81st Street* HD (1985) があった。
- ²⁰ NYT, 1997/7/20.
- ²¹ ガイドラインには二種類ある。法的拘束力を伴うルールと伴わないマニュアルである。マニュアルは市民や開発業者、建築家に対して LPC の考え方を理解してもらおうという性格が強い。
- ²² たとえば *Riverdale* HD (ルール, 1990)、*Tribeca West* HD マニュアル (1991)、*ロウハウス・マニュアル* (1996)、*Jackson Heights* HD (HD 内店舗のルール, 1997) 等である。
- ²³ *African Burial Ground* and the *Commons* HD はロウワー・マンハッタンシティ・ホール前の広場を中心とし、祝いや反抗のため市民が集まった、17世紀以来の歴史を持つ。厳しい制約の中で、死者の弔いは黒人にとってアイデンティティを示す数少ない機会だった。LPC(1993)指定報告書参照。
- ²⁴ 71 番目の *Hardenbergh / Rhineland* HD は (1998.5 指定)、1 街区に満たない小規模な HD である。指定までには、地元住民グループの4年にわたる保全活動があった。レキシントン通り沿いの6棟と向かいの1棟から成る。6棟の群は、1880年代の煉瓦、ブラウン・ストーン、テラ・コッタによる典型的住宅建築で、残り1棟は対照的に

フレッチ・フラット (各階1戸の典型的なアパートメント建築)。両方も当該地域の主流となった象徴的な建築形式で、ディティールの保存状態も良かった。開発者の富豪一族は市の各地で積極的な住宅開発を行ったという面でも歴史的に重要であると判断された。

72 番目の *East 17th Street/Irving Place* (1998.6 指定) は 19 世紀ロウハウスが 10 棟並ぶ、1 街区未満の HD。うち 1 棟は有名な内装装飾師が、隣の下宿屋にはオスカー・ワイルドが住んだ。DL 参照。

²⁵ ブルックリン・ハイツ、グリニッジ・ヴィレッジ、ソーホーの 3 地区が想定されていた。Gilmartin, p.373

²⁶ 74 番目の *NoHo* HD (North of the Houston Street の略, 1999.6 指定) は、1830 年代に富裕層の住宅地として開発、1850 年代には商業や公共施設が参入、1880 年代には印刷業の集積地となり、20 世紀が始まる頃には軽産業のための工場やロフト、倉庫が建てられた。現在、フェデラル、ギリシャ・リヴァイバルの住宅、イタリア・ルネッサンス様式の文化施設、ロマネスク・リヴァイバルの工場、キャスト・アイアの商業施設等が並列する多様な地区である。ロフトの価値の見直しで、不動産開発の脅威にさらされ、地元住民により the Friends of NoHo Architecture が結成され (1997) 保全の理解に努めてきた。建築的価値の発見と住環境の保全が融合した例といえる。DL 参照。

²⁷ Historic District Council は内部に New Districts Committee を設け、12 の地区に関する指定に向け調査している。たとえば、NYT, 1997/2/2 によれば Morningside Heights では、地元住民による NPO が地区や建築物の歴史的調査、保全活動をしている。コロンビア大学が最大土地所有者だが指定に反対で、最大の障害となっている。

Mount Morris Park では既存の HD の拡張が検討されている。

DUMBO: Down Under the Manhattan Bridge Over pass とは、イースト川に面する、主に 19 世紀の産業地域であり古い工場や倉庫による 15 街区を指す。19 世紀終わり、鉄や真鍮の精製所、化学工場、石炭倉庫、機械組立所、砂糖精製所等の産業施設が 140 程集積。1997 年に HD 指定を受けた Vinegar Hill HD の住民が働く場所で、住と働をセットにする意義が強調されている。かつてのソーホーのように若くて貧乏な芸術家が集まっており、既に数棟の建築物が駐車場や映画館として再開発されている。1997 年地元 NPO 団体は HD 指定を目標とし地元市議会議員も支持している。DL 参照。

■参考文献

- 窪田亜矢・西村幸夫(2000)「ニューヨーク市における歴史的環境保全制度制定の経緯と現状の保全システムに関する研究」*都市計画* 224 号、日本都市計画学会
- Babcock, Richard & Larsen, Wendy(1990)*Special Districts: The Ultimate Neighborhood Zoning*, Lincoln Inst. of Land Policy.
- Gilmartin, Gregory F. (1995) *SHAPING THE CITY, New York and the Municipal Art Society*, New York: Clarksons Potter.
- Historic City Committee, (1989) *New York City The Historic City: A report prepared for the New York City Landmarks Preservation Commission*, New York: Municipal Art Society.
- Jackson, Kenneth T. ed. (1995) *The Encyclopedia of New York City*, New Haven & London: Yale University Press.
- NYC LPC, (1993) *African Burial Ground and The Commons Historic District Designation Report*.
- Stern, Robert A.M. & Mellins, Thomas, & Fishman, David, (1995) *New York 1960: Architecture and Urbanism between the Second World War and the Bicentennial*, New York: The Monacelli Press, 1997, Second Edition.
- Zukin, Sharon. (1988) *The Culture of Cities*, Massachusetts: Blackwell Publishers.
- 新聞雑誌等
- New York Times* (略して NYT)
- 1974/2/3, Huxtable, Ada Louise, "From Sentiment to Social Force," II.26.
- 1997/2/2, "Landmark Idea Applauded, but Columbia is Cautious"
- Village Views* (略して VV)
- 1985 Vol.2, No.2, Spring, "An Interview With Commissioner Frances Halsband".
- 1985 Vol.2, No.3, Summer, "An Interview With Commissioner David Tokki".
- 1986 Vol.3, No.1, Winter, "An Interview With Commissioner Anthony Max Tung".
- 1987 Vol.4, No.1, Winter, "ISLANDMARK DESIGNATION FINISHED?".
- 1988 Vol.5, No.2 & 3, Spring & Summer, "1988: A YEAR OF DANGEROUS FOR THE LANDMARKS LAW".
- District Lines: News and Views of the Historic Districts Council* 1998 Autumn, Volume XIII, Number 3. (略して DL)]