

カナダ・アメリカ再開発レポート

住民組織と行政の協働街づくり

村井 亮治

昨年の十月に八日間の日程でカナダ・トロントとアメリカ・ボストンでの『米国都市再開発事情調査』に参加し、カナダ・アメリカにおける住民組織と自治体とが連携・協働して街並み景観の向上等に取り組み事例や自治体組織から独立した市街地整備セクションにおける大型プロジェクトの事業概要等の調査・ヒアリングを実施した。

■カナダ・トロント

「Business Improvement Area(BIA)」

BIAは、一九七〇年代にトロントからスタートしたもので、商店主自らが税金とは別に資金を集め景観整備等の街づくりに取り組み始め、後に行政が法制度を整備し実現した。その後は、トロント全域で六五地区になり、BIAのコンセプトはカナダ国内はもとよりアメリカをはじめ全世界へ広がった。

BIAの資金徴収方法は、市が税金の一部として地域内事業主から徴収(支払いを義務化)し、BIAへその資金を戻す。そのため、組織の設立には市による一年間の設立指導を受け市の承認を得なければならぬ。設立後は地域で理事会が組織され、事業計画と予算をたて計画的に事業が進められる。具体的には、マ



BIAの取組みの一つである、歩道のベンチとプランター。ベンチには、寄付者のネームプレートが埋め込まれ、数年毎に更新される。

ーケティング、広告宣伝、地域景観の美化、イベント開催、警察と連携による防犯活動などに取組み、近年では買い物客が増加するなど成果をあげている。行政にとってもこの制度を活用することで街並み整備に民間資金を活用でき、整備費用が二分の一の負担で済み、また地元住民の街への意識が高まり、地域ごとにユニークな取り組みが生まれるメリットがあることから、積極的に支援している。

「Waterfront Toronto(WJT)」

WJTは、二〇〇一年にカナダ政府、オンタリオ州、トロント市が資金投資し設立した組織で、政府から独立した事業主体で、オンタリオ湖沿岸のウォーターフロントの再生をめざしている。政府が湖沿岸に広がる工場用地等の未利用地を買い上げ、WJTがインフラを整備し、民間事業者へ譲渡して民間による建物建設などの開発を促している。開発用地は工場排水等により土壌汚染がみられる区域もあり、WJTは土壌改良し民間へ処分する。WJTがインフラ整備等を行うことで、事業者の開発リスクを減らし建設と建物の販売・管理リスクに絞ることができ、一方で、事業者に対してWJTが作成した建物デザインのガイドラインの遵守や、建築計画では水辺での賑わいを創出するため建物の一階には店舗等の用途に限定し、その上層階に住居を計画させるなど、

WJTが開発の権限を維持し総合的な街づくりを進めている。開発計画は、公聴会により市民へ開示し意見を求め、長い時間を要して理解を得ながら進めている。現在、二〇三〇年までに五地区(約五百エーカー)で、総事業費約二〇〇〇三〇〇億ドルをかけた四万戸超の住宅、商業施設、教育施設、公共施設等を整備する事業を進めている。開発担当者は、カナダは日本と違い移民国であり、将来の人口減少への不安はないと事業の推進に自信をみせていた。



トロント中心部とウォーターフロントを望む。高層マンションの林立で、CNタワーのシンボル性が稀薄になりつつある。

■アメリカ・ボストン

「Boston Redevelopment Agency(BRA)」

ボストン再開発公社(BRA)は、一九五七年に設立され、都市計画と都市開発の二つの異なる組織を一つにしたもので、都市計画組織は穏やかな成長や都市部の自然、古い建物の保存に取り組みが、都市開発組織は、経済的な急成長や雇用数を上げるため新しい建物の建設を推進するなど、相対関係にあり、アメリカでは他に例を見ないユニークな組織。

BRAの予算は、市からではなく、BRAがデベロッパー等と交わした市の土地の借地契約や開発に関する契約により生じる利益を基に組まれる。高層ビルが出来た場合、土地は市の所有だが権限、管轄はBRAにあり、長期に亘る土地賃貸借契約による地代がBRAの収入となる。



ガバメントセンター近くのマーケット。古くなった倉庫を再生させ、土産物、飲食、雑貨等のショップが並び観光客で賑わう。

「ガバメントセンターエリア」

BRAが初期に手掛けた事業で、市中心部の分断されていたダウンタウン周辺部と各地区を繋ぐ再開発。対象地区は、ボストンの港町として繁栄していたが、船員相手の売春宿、酒場、刺青屋が立地し細街路が走るなど悪い環境でもあった。これらを当時の都市再生法により立退かせ、ガバメントセンター、行政センター、連邦政府、州政府の建物等を整備した。

「ビッグ・ディグ」

一九五〇年代後半から整備され老朽化したボストン中心部を通る高架高速道路を地下に通し、分断されていた街区を一体化させ、その地上部分を緑地帯や民間開発用地として整備し都市を蘇らせる都市計画事業で、事業費は、連邦政府が七五%、マサチューセッツ州が二五%を負担しボストン市の負担はない。しかし、市は跡地開発の許認可権限を持ちプロジェクトへ参加している。この事業で、約二七エーカーの緑地帯が創出されたが、七五%は公園緑地のオープンスペースとして残り、残り二五%が街づくりや建物建設用地に充てられている。公園の維持管理費は、治道企業に対して、公園整備により企業が受ける「恩恵」を寄付という形で還元させ捻出している。



MSP視察中に訪れた地元警察。MSPメンバーと警察署長とは親しく、日常的な交流を深めイベント活動にも協力しあっている。

「Boston Main Streets Program(MSP)」

MSPは、地域住民のボランティアで運営される地域活性化プログラムで、イーストボストンMSPは、ボードメンバー(理事)十五名、ボランティア一三〇名で取り組まれ、また他のボランティア団体とも協力し動くので数百人規模の活動となる。

活動資金の徴収は、地域社会の改善基金の地域開発包括補助金、イベントに参加した企業からのキャッシュバック、地域企業からのスポンサーシップ等。これらの資金により建物のリニューアルや外壁・サッシの改修、サインの統一等のハード整備(店舗のみ)から、地域活性化につながるイベントの開催等を年間通して行っている。

また、地元の子供たちのイベントにも積極的に参加し、子供とのコミュニケーションを大切にすることで子供を守り育てる良好な環境・関係づくりに力を注いでいる。また、子供に様々な体験をさせ、子供が地元へ愛着を抱くような活動にも取り組む。

地域内の視察中にアポ無しで警察署を訪ねたが、署長は日本からきた三十数人の団体を気軽に招き入れてくれた。案内役のMSP代表者と署長との良好な関係が窺える。ここではMSP組織と企業、行政や警察等の公共機関とが連携し、計画的かつ柔軟な街づくりが実践されている。