

IV-92

ニューヨーク市の特別地域地区制について

日本大学

正員 佐鳥 静夫

(株) 協和コンサルタンツ

正員 森田 義也

1. はじめに

ニューヨーク市の土地、建物は地域制 (Zoning) によって規制されている。しかし、この政策が必ずしも土地利用規制問題に対して成果をあげてきたとは思われない。たとえば、ニューヨーク市の特別地域制に関する問題の対応策は1970年代にいくつかの特別地域地区制度により生みだされた都市デザインの手法等により効果がみられたが、未だに解決されない問題が残っている。本稿は、ニューヨーク市の特別地域地区制の現状、問題点を考察する。

2. 特別地域地区の現状および問題点

現在の地域制法規は、高密度に開発、利用されているニューヨーク市の中心業務地区に対して、十分に満足のいく法令を定めたものではない。そこで、地域制誘導措置 (Incentive zoning)、計画単位開発 (PUD)、都市再開発規制 (Urban renewal control) を加えて都市をデザインする手段としてもう一步進んだ技法が必要であった。ニューヨーク市における特別地域地区制度がそれである。特別地域制度では地域制はもとより都市再開発の運用面における改善を意味する新しい形態の法的規制が用いられている。これらの特別地区制度は、地域制法を拡大し、新しい都市デザインや都市計画の目標を包含したものである。沢山の特別地区があるが、ここでは代表的な地区をあげる。

a) ミッドタウン・マンハッタン劇場地区

この地区における大規模な近代的オフィス・タワーの建設が提案され、ミッドタウンの劇場地区における大規模な近代的ビル侵入のきっかけとなった。劇場地区の法令は、個々のデベロッパーと市の都市計画委員会との間の折衝について枠組みを設定している。劇場地区の体験から得た基本的な教訓とは、都市の中の貴重な機能の保存と望ましいアメニティの創造をかりとるには、利益があがるかまたは最低でも損をしない投機できる事業にするかである。この地域制は問題の解決策を与えることばかりでなく、地域制自体が問題そのものの大部分を占めているということである。地域制の概念の中に含まれる土地利用の分離は、都市の郊外部に対してはよくても、複雑な都市の中心業務地区においてはそれほど適切でない。

b) リンカーン・スクエア地区

この地区は誘導措置地域制の対象地区で、劇場地区の法令の直ぐ後に可決され建設の為に認可行為の前に、必須および自由選択整備の範囲を明細に明示した条項をもつ最初のものではあった。またリンカーン・センターの二次的な目的の一つは、民間の不動産開発を刺激することであったが、その開発の為にマスター・プランは存在しなかった。リンカーン・スクエア地区のもう一つの規定は、ブロードウェイ沿いの一階部分の利

用として、小店舗およびレストランを奨励した。

c) 五番街地区

この地区は概念的にも技術的にも、リンカン・スクエア地区より進歩した事例の代表的なものであり、その基本的意図は劇場地区の地域制と同様に五番街の沿いのデパート群と他の小売商店舗群の保存であった。また、個々の建物において、住居、オフィス、そして店舗の混合利用を奨励した。このことはオフィスとアパートを同じ地区内におくことによって、夜間無人化するオフィスビル地域や、昼間人気のなくなる市街地内の住宅地区にくらべてもっと安全で、能率的な場所となる。五番街地区関連法は、主要な商店街の統合性を保持するのに役立ち、またこの地域へもっと変化にとんだ多様な土地利用を導入する役割も果たしている。

e) ロウアー・マンハッタン地区

歴史的に、この地区は常に埋め立てにより成長し、既存の街路システムもこれに伴い拡大されてきた。その結果、新しい開発と古い開発とが自動的に統合されてきた。この地区にあるバッテリー・パーク・シテイの地域制地区制度は、特定の街路をデザインの連続性にとって重要な要素として選定し、その街路形態を新規の開発にまで連続させることを要求した。この規制では建物を建てずに残すべき地区を規定されるばかりでなく、建物の壁面線を沿わせなければならない基準面を設定した。すなわち、空間を規定するオープンスペースと壁面線の基準面が明確に示されている。さらにここでは、遊歩地も規定されており誰もが水際に沿って河岸全域を自由に歩くことができるようになっている。

d) グリニッチ・ストリート地区

この地区はロウアー・マンハッタンの一地区における再開発を規制する為に設けられた。この特別地区は、一つの都市再開発計画に匹敵するほど大がかりなものであるが、その計画は地域制という手法だけで実践することになっている。しかし、壁面線をそろえるなど、街路景観の連続性を保全する規定もある。

3. おわりに

ニューヨーク市のいくつかの特別地域性地区制度により生みだされた都市デザインの手法は、その手法自体がある程度効果を証明したが、市に対して新しい地域制規定を策定させる結果になった。この制度の目標は常に素晴らしいのであるが、どんな場合においても必ずしも適切な処方であった訳ではない。全体の計画において言及していない事柄を把握し、何が最も重大な事柄であるかを正確に知り、そして重要なことが実際になされるかどうかを確認することが必要と思われる。

参考文献

- 1) The City of New York Zoning Resolution (1980-5)
- 2) New York City Planning Commission; "A Report of the Department of City Planning" (1982-6)