

英国における中心市街地活性化事業に関する研究
—セントラルマンチェスター都市開発公社の場合—
A Study on Regeneration of City Center in UK.
—In Case of Central Manchester Development Corporation—

岩本 直

Naoshi Iwamoto

1. はじめに

英国では1960年代後半から国内経済停滞等によりインナーシティ問題が発生し、英国中央政府による対策が行われてきた。インナーシティ問題は既成市街地内の既存の商業、工業等の撤退等からの空閑地及び荒廃地発生等による既成市街地の活力低下であり、英国では特に1970年代以降、この問題が大きな社会問題となっていた。英国の中央政府はこの問題に対し1969年の地方自治法によるアーバンプログラム創設、1970年の工場規制法の緩和等、様々な施策を行ってきており、1980年の地方自治都市計画法によって、エンタープライズゾーン及び都市開発公社がインナーシティ問題の新たな対処策として追加された。

1980年地方自治都市計画法に基づく都市開発公社は、1996年まで合計13の公社が設立されているが、本論文の考察対象であるセントラルマンチェスター都市開発公社（以下、MC）は1988年に8番目のマンチェスター市において設立された。MCは事業区域である都市開発区域に中心市街地を含んでいる唯一の都市開発公社である。他の都市開発公社は中心市街地に隣接又は郊外区域を事業区域としている。MCはマンチェスター市の都心区域を6区域に分け、各区域を従来の区域の個性に合わせた事業を行っている。

日本においても中心市街地の衰退は顕著化しており、98年6月には「中心市街地活性改善法（略称）」が成立し、今後は本格的に政府が中心市街地の活性化に取り組むこととなっている。

* キーワーズ：市街地整備、都市計画

* 正員、学修、通商産業省産業政策局流通産業課
東京都千代田区霞が関1-3-1(TEL 03-3501-1511,
FAX 03-3501-6204)

この様な状況において、英国の中心市街地の活性化に係る事業の把握及び考察は大変有用であると思われるが、この分野における研究の蓄積はこれまでにない。よって、本論文では、MCを考察事例として取り上げ、MCの事業の把握を目的とする。

なお、本論文は筆者が1996年現地で英国北西イングランドを通じて行った現地視察を踏まえ、文献資料による著近の状況を加えたものである。また、本論文における中心市街地の定義は相当数の小売商業者及び都市機能が集積しており、当該市の中心として機能している区域を指す。

2. セントラルマンチェスター都市開発公社の都市開発区域及び基本計画

(1) 都市開発区域及び周辺区域の経緯

MCの事業区域である都市開発区域は面積187haであり、マンチェスター市の中心市街地の内、都心区域の南側を東西に細長い形で位置している。

マンチェスター市は18世紀初頭から始まった産業革命の発祥地であり、特に19世紀以降、人口の大量流入により、都市化が進行し、マンチェスター市の中心市街地は周辺地域の政治、経済、文化の中心地となり、特に商業と毛織物工業が大きく集積した。1894年には大西洋に面するリバプール市から外洋航海航行可能のマンチェスターシップ運河が開通し、その運河のマンチェスター市側の終点部には1896年に世界初の工業団地であるトラフォードパーク工業団地が造成された。以降、この工業団地を中心に重化学工業が集積し、マンチェスター市及びその周辺は、英国ではロンドンと並ぶ経済活動の中心として発展した。しかし、第2次世界大戦後、マンチェスター市及び周辺地域は英国経済の低成長と産業構造

の変化により、中心市街地は工場の撤退、商業の衰退による中心市街地の衰退が発生し、一部が荒廃地化する等、インナーシティ問題が発生していた。

この様な状況の中、マンチェスター市と英国中央政府は先に発足したトラフォードパーク都市開発公社（1987年に4番目の都市開発公社として設立）に続き、マンチェスター市の中心市街地の活性化を目的としてMCを設立させた。

（2）基本計画

MCはまず基本計画を策定し、この基本計画の下に事業計画を策定している。基本計画は以下の6項目を定めている。第1にMCは事業の目標及び計画内容の地域住民へ公開を行う。第2にMCはの事業計画を不動産開発事業者へ公開し、かつ不動産開発事業者による事業がMCの計画に沿った形であるものにするために誘導を行う。第3にMCは民間企業との良好な関係を構築する。第4にMCは民間企業による投資促進を目的として積極的な支援を行う。第5にMCは事業を通じて地域コミュニティ活動の活発化の支援を行う。第6にMCはマンチェスター市の中心市街地がマンチェスター市及び周辺地域の心理的中心地であることの認識の育成を行う。以上の基本計画を策定している。

3. セントラルマンチェスター都市開発公社の事業計画

MCは前述の基本計画に基づき、事業計画を定めている。各事業計画は、歴史的遺産の活用、土地利用計画、区域別計画、コミュニティの4分類に分けられている。以下に各事業計画の内容を記していく。

（1）歴史的遺産の活用

MCの事業区域であるマンチェスター市の中心市街地は歴史的建造物が多く存在し、MCでは以下の5項目において事業計画を策定している。

（a）水路

MCの事業区域はマンチェスター市を貫流するポノマ川から別れた多くの運河が存在する区域であり、この運河沿いの区域は例外なく工場及び倉庫の跡地でありほとんどが荒廃化している。MCは第1に水

路への親近性の向上として開放的な逍遥空間としての整備を行っている。MCは水路周辺区域は従来、落下の防止等から一般に進入禁止箇所が多くあり閉鎖性の強い区域となっていたが、水路への案内看板も設置する等、回遊性を持たせた空間として整備している。また、MCは水路の底に堆積しているヘドロの浚渫等による水質の改善、また水路沿いには街灯及びベンチの設置、街路樹の植栽等を行うこととしている。第2に水路に架かる老朽化した橋等の建築物の更新を行う。第3に水路周辺区域は開発潜在性が高いことを不動産開発事業者へのアピールを行う。第4に整備された水路周辺区域の維持管理体制の構築をする。以上の事業計画を策定している。

（b）建物

第1にMCは事業区域内に立地する空きビルや利用率の低いビルの利用率の向上を行う。これらのビルはビクトリア調の装飾が施してあるものも多く、歴史遺産としての価値が高いため、内装の一新等により利用率の向上を図る。第2にMCは周辺でその後に行われる建築物の整備に良い意味で影響を与えるような建物整備事業の実施を行う。以上の事業計画を策定している。

（c）道路

MCは道路管理者である市及び国の協力のもと、第1に歩道と車道の舗装整備を行う。第2に車道の交通量が許す限り歩道の延伸拡張整備を行う。第3に周辺の整備水準に適合した街灯とストリートファニチャーの設置を行う。第4に周辺環境を考慮した街路樹の植栽を行う。以上の事業計画を策定している。

（d）高架橋

MCの事業区域は鉄道が縦断しかつ多くの水路と道路を跨ぐため鉄道高架橋が随所に存在する状況になっている。MCは第1に高架橋の外装整備とライトアップによるイメージアップ、第2に高架橋下の多くの未利用地の利用促進の推進を事業計画として策定している。

（e）公園

MCは以下の2項目において事業計画を定めている。第1にMCの事業区域内の西部に位置するキャッスルフィールド及びポノマ運河周辺を観光資産として公園を整備していく。第2にMCの事業区域内に歩行者の回遊性を持たせるため随所に小公園を設置

することとする。以上の整備方針を策定している。

(2) 機能更新計画

MCでは機能更新計画として住居、事務所、商業、観光、製造業、交通の6項目に分けて事業計画を策定している。また、MCは事業区域内においては住居、事務所等の各機能の純化を図らず、各機能の混在の促進を策定している。

(a) 住居

MCは事業計画として、第1に分譲及び賃貸、広さ、賃料等の様々な需要に応じた不動産開発事業者による住居供給促進に係るMCによる支援、第2に住居の供給による住民の増加に伴う近隣区域内の医療施設、商業等のMCによる誘致促進を策定している。

(b) 事務所

MCは事業計画として、第1に分譲及び賃貸、広さ、賃料、賃貸期間等の様々な需要に応じた不動産開発事業者による事務所スペース供給促進に係るMCによる支援、第2にMCによる国内、国外からMCの事業区域への企業又は事務所誘致、第3にマンチェスター市周辺ではトラフォードパーク都市開発公社等によっても事務所スペースの供給が行われており、これらの供給状況との調整を取りながらMCは事務所スペースの供給を行うこととしている。以上の事業計画をMCは策定している。

(c) 商業

MCは事業計画として第1に事業区域内の観光開発と連動して商業の誘致、第2に事業区域内の整備事業による流入者の需要に応えられる様々な業態の商店の誘致を策定している。

(d) 観光

MCは事業計画として第1にブリッジウォーター運河沿いに国際コンサートホールの建設、第2に国際会議の誘致推進、第3に事業区域内におけるスポーツ、レジャー施設の設置推進、第4に市及びマンチェスター観光協会、トラフォードパーク都市開発公社等との共同による観光客誘致の推進を策定している。

(e) 製造業

MCは事業区域内の南、西部に集積する製造業について市、トラフォードパーク都市開発公社等との

共同により企業の産業高度化に係る支援の実施を策定している。

(f) 交通

MCは事業区域を含む中心市街地への交通条件の向上のため次の事業計画の策定を行っている。第1に事業区域内に廉価で利用しやすい駐車場設置を促進する。第2にMCの事業の進捗によりマンチェスター市の中心市街地及びその周辺では交通量の増加が見込まれるため、市及び国の道路管理者の協力のもと中心市街地の外縁部にバイパスを整備する。第3に市及びトラフォードパーク都市開発公社等の関係団体との共同でライトラピッドトランジットシステムという日本では路面電車に相当する道路との併用軌道交通を1992年にMCの事業区域を含む中心市街地内に整備し、将来的にはトラフォードパーク等の郊外とマンチェスターの中心市街地をフリークエンシーで結ぶ交通機関として整備する予定である。以上の事業計画をMCは策定している。

(3) コミュニティ

MCはコミュニティ分野での事業計画では職業訓練、若年層交流、協議会を策定している。

(a) 職業訓練

MCは英国中央政府の労働省、マンチェスター市及び関係団体との協力で職業訓練プログラムの実施を策定している。このプログラムは事前に特にMCの事業区域内に立地する企業のニーズを拾い上げ、需要に応じる形で行う。また、MCは雇用情報の提供及び将来的には託児所の設置も策定している。

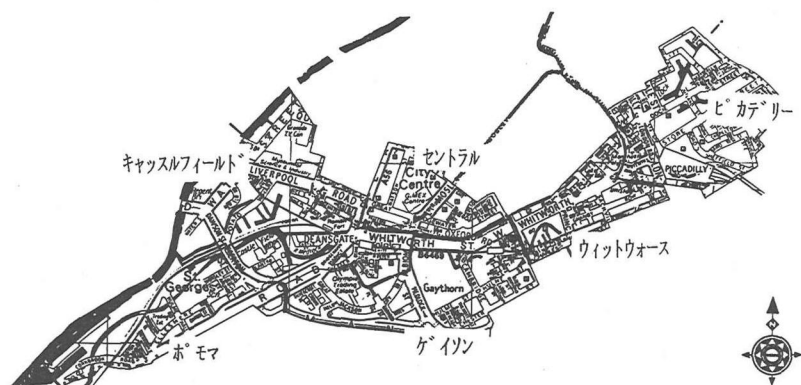
(b) 若年層交流

MCは中心市街地の活性化には中心市街地の若年層の流入が不可欠と考えており、中心市街地における若年層を中心とした交流及び芸術関連イベントを行うこととしている。

(c) 協議会

MCは事業計画を関係団体、市民等に知らしめるために適宜、協議会の開催を行う。また、MCは計画の変更点等についてはその都度、新聞等で発表し、MCの事業計画及び将来構想を住民の間に浸透させることを行うこととしている。

(4) 地域別計画



図ー1 セントラルマンチェスター都市開発公社事業区域図

MCは事業区域を6区域に分け各区域の実状及び個性を踏まえた事業計画を策定している。

(a) ピカデリー区域

ピカデリー区域はマンチェスター市の表玄関であるピカデリー駅を中心としたMCの事業区域の東端の区域である。従来は毛織物工業と商業が集積した区域であり、近年はこれらの撤退した跡地が多く発生していたが、MCではこれらの跡地を駐車場として整備する。また、ピカデリー駅周辺部はマンチェスター市の表玄関であるため前衛的なストリートファニチャーを設置する等躍動感あふれるマンチェスター市を印象づけさせることを目的とした整備も行うこととしている。

(b) ウィットウォース区域

ウィットウォース区域はピカデリー区域から西に続く区域で従来は都心区域の一部だったが近年は空室が目立つ事務所ビル、住居ビルが林立する区域になっていた。MCはこれらのビルが20世紀初頭のビクトリア朝時代の建築様式を持ち歴史的資産価値も高いことから、ビル所有者に再度使用可能な状況に整備を行うことの支援を行うこととしている。

(c) セントラル区域

セントラル区域はかつてマンチェスター市の表玄関だったセントラル駅跡を中心とした区域でMCの事業区域を中央部に位置する。この区域もかつて活力ある中心市街地区域だったがセントラル駅の廃止後、周辺停車場跡地も含め、荒廃区域が多く発生していた。MCはこのセントラル駅跡を国際展示場に改装し、隣接地の国際会議場の設置を計画している。この様にMCは中心市街地の隣接地であるセントラル区域に大きな集客施設を設置することにより都心を含めた中心市街地の活力向上を策定している。

(d) キャッスルフィールド

キャッスルフィールド区域は鉄道と運河が交錯する区域であり、区域内にはマンチェスターの発祥の地であるローマ時代の砦、英国の民間テレビ放送会社のグラナダテレビのテレビスタジオセット、英国有数の博物館であるマンチェスター産業博物館があり観光要素が他区域に比べ多くある区域である。MCは縦横に走る水路の親水性とこれらの観光施設を生かして、マンチェスター市の中心市街地における最大の観光ゾーンとしての整備を策定している。

(e) ゲイソン区域

ゲイソン区域はセントラル区域の南に位置する区域で従来は毛織物工業及び倉庫が集積していたが近年は工場撤退後の荒廃地が目立っていた。MCはこの区域がマンチェスター大学及びマンチェスターサイエンスパークに隣接するためこれらの研究機関との連携も含めた研究、リサーチ型の企業誘致を行っている。また、中心市街地内では有数規模の駐車場の整備も策定している。

(f) ポモマ区域

ポモマ区域はMCの事業区域の西端部に位置し、マンチェスター周辺における最大の工業団地であるトラフォードパークに隣接した区域である。この区域は軽、重工業混在の多くの製造業が現在でも立地しており、MCは工場区域の道路等のインフラ整備及び水路、運河沿いの区域の逍遥空間としての整備を策定している。

参考文献

- 1) Central Manchester Development Corporation : 「Development Strategy for Central Manchester」, pp2-31, 1995