

5. 付録

5.1 ポートランド市における地区計画策定の事例

5.1.1 アルバイナ・コミュニティー・プラン

5.1.1.1 アルバイナ地区

ポートランド市全体のコンプリヘンシブ・プランと、それに基づくセントラル・シティ・プランを成功させた後、計画局は市の北部及び北東部地域の再活性化計画に着手することを決め、これを「アルバイナ・コミュニティー・プラン」として市の計画立案重点地域に指定した。この地域は、かつてはアルバイナ市と呼ばれた地域で、1891年にポートランド市と合併した非常に古い地域である。また、計画がカバーする地域には15のネイバーフッドが含まれ、それぞれがネイバーフッド・アソシエーションを組織しているが、これらのアソシエーションは、計画立案に重要な役割を果たした。この地域は、ポートランド市の中でも比較的所得の低い住民や、マイノリティー人口が多く、また経済的に衰退した地域でもあり、活性化が望まれていた。この地域のコミュニティー・プランは、ポートランド市計画局が試行錯誤を重ねながら、実際にネイバーフッドを基礎とした住民の参加を図りながら策定したものであり、その結果、コミュニティー・プラン・プロセスを確立することができた。以下では簡単にそのプロセスを見ていく。

5.1.1.2 プロセスの決定

アルバイナ・コミュニティー・プランの実質的なプロセスは、1989年の7月から始まったが、それ以前にまず、計画局のスタッフが地域のネイバーフッド・アソシエーション、ビジネス・アソシエーション、その他さまざまな個人やグループとの話し合いを数か月にわたって重ね、計画を作成するプロセス、計画の各要素の基本的な政策目標、及び諸条件についてのコンセンサスを作り上げていった。それらの要素は計画地域の境界、政策ゴール、必要なリサーチの範囲、計画の性格、市民参加の方法等であった。これらの話し合いは、計画を単に土地利用の決定だけに終わらせず、コミュニティーのイメージ、経済開発の内容とその方法、住宅政策、交通政策、教育、家庭、防犯、歴史保存、アーバンデザイン、公共施設の改善等、非常に広範な政策課題を含んだものにするのに役立った。

スタッフは、1989年9月末、この計画立案の準備作業として、総合的な基本概念と立案プロセスのたたき台を作成した。このドラフトは約1,000部準備され、関係者に配布された。

これを題材にして10月、11月の間に30回を超える地域でのミーティングが、ネイバーフッド・アソシエーションを中心にもたれた。11月末には寄せられた修正提案を含めた改定案が再発行された。12月には計画委員会がこの原案に対する公聴会を開催し、主に地域の組織を代表する13人の市民から意見を聞いた。これに加え、数多くの意見が書面で計画局に寄せられた。

実は、計画局の当初の予定では、公聴会を経て修正を行った後、計画案は市議会へ提案されるはずであったが、この段階でネイバーフッド・アソシエーションから計画局の案に対する強い反対意見が出された。特に計画局が低所得層のための公共住宅を集中的に開発しようとしていたピエ蒙特・ネイバーフッド・アソシエーションからの反対は非常に強く、一時市役所とネイバーフッドとが反目する事態が生じてしまった。このため、計画委員会は、これらのネイバーフッドからの提案や修正案を計画局のスタッフが再度検討するために、計画立案活動の進行を1990年1月まで停止することを決めた。その結果、まず立案に関する提案のうち35件の修正案が委員会に取り上げられ、1990年1月の公聴会を経て24ヶ所の修正が採用された後、計画委員会が提案する「プロセス」として発行された。この「プロセス」では、計画立案の過程での市民参加を確実にを行うために、いつ、どのような市民参加の機会があるのかを明確にし、それによって計画局とネイバーフッドの間の対立を整理することを最大の目的としていた。

5.1.1.3 住民参加による計画プロセス

この「プロセス」によると、計画の立案プロセスの進行は、それまでにすでに行われていた活動も含めて4段階(フェイズ)に分けられる。

①第1段階(1989年7月から1990年6月まで)

この期間には上記の準備活動と平行してさまざまな地域のリサーチを含む情報収集、分析が行われた。この間、スタッフはネイバーフッド・アソシエーション等との話し合いを通じて地域の歴史的背景、土地利用状況、社会的・経済的状況、交通状況、開発・インフラの可能性等のほか、マーケットとしての地域の可能性を探るためのマーケット・アナリシス等を行った。また、立案作業の進捗状況を広く知らせるためのメーリング・リストも作成された。これらの頻繁なコミュニティとの対話の中から計画局がたたき台の作成を進め、メーリング・リストの送付先へ送るとともに、少なくとも3回のワークショップを通じて地域住民やその代表から意見を聞くこと、また、必要ならばワークショップの回数を増やすことが検討された。さらに、各ネイバーフッドが独自の計画を望む場合には、「ネイバーフッド・プラン」としてそれらの計画の企画を進めることとし、各ネイバーフッドごとにコミュニティ・プランとの整合性を図るための話し合いが持たれた。

②第2段階(1990年4月から1990年12月まで)

この期間には第1段階のさまざまな市民対話やリサーチ等で得られた結果をまとめて討論用の計画局素案が作成された。この過程では、コミュニティの中に市民参加を促進するためのフィールド・オフィスを設けてより細かに住民の意見を取り上げること、また、この期間内にもワークショップが少なくとも3回開催されることが決められた。このフェイズでは、計画局としての討論用素案がプレスに公開されるとともに、計画委員会への詳しい報告及び討論が2回にわたって行なわれた。

③第3段階(1990年12月から1991年9月まで)

この期間は、計画局から提案された素案を計画委員会提案として市議会に提出するための修正期間である。ここでも地域住民との討論が行われたが、特に計画によって直接影響を受ける恐れのある市民及び団体への周知を徹底することが決められた。計画委員会による公聴会が行われた後、計画の最終提案が作成された。

④第4段階(1991年5月から1992年3月まで)

この期間は、市議会レベルでの最終的な決議のための期間とされ、市議会主催の公聴会の開催や計画実施のために必要な条例や決議案の準備がなされた。必要ならば、市全体のコンプリヘンシブ・プランとの調整等も行われ、変更が必要な部分については州の土地保全・開発委員会(LCDC)への報告も行われた。そして、市議会議員やそのスタッフへの提案報告が行われ、公聴会を経て最終的な修正を盛り込んだ後、計画採用のための市議会による決議がなされた。計画案が採択された後、サポート資料、実施段階の適用計画等を含めて計画が出版され、これが入手可能であることが、すべての関係者に通知された。また、市議会に対して初年度に必要な予算処理の準備に入るよう働きかけが始められた。

この「プロセス」は、コンプリヘンシブ・プランのプロセスと同じようなステップを踏んでいるが、第1段階と第2段階で市民参加の機会とその方法が文書として明確にされた点に意味があった。特に、市民との間で対立が生まれた後では、その対立の解消のために、市民に彼らの意見を反映するための機会が保証されることが明確に示されることが重要であった。この経験を通して、計画局は、立案の基本的な情報収集の段階からネイバーフッドをパートナーとして参加させていくこと、また十分にその意見を考慮しなければならないこと、さらに、計画者の考えをコミュニティに押しつけることは、むしろ計画策定の遅延につながり、結果的に効率の概念に反することを学んだといえる。また、ネイバーフッドの方でも計画局にすべてを任せず、公的な参加組織とされているコーリションやネイバーフッド・アソシエーション等の組織を通して自分たちの考えを集約し、表明する努力をしなければ、自分たちの望むコミュニティの将来像を実現できないということも学んだ。そのような市民のコミットメントは、計画の立案をそれだけに終わらせず、その実施の段階でも市民が積極的にその役割を果たしていくためのステップとしても、重要な基礎となった。

準備された「アルバイナ・コミュニティ・プランの作成プロセス」における、各段階の作業と、それに付随する作成文書の内容を次に示す。

5.1.2 アルバイナ・コミュニティ・プラン・プロセスの内容

5.1.2.1 フェイズ 1: 情報収集とその分析 (1989 年 1 月から 1990 年 6 月末まで)

①作業

- コミュニティーとの対話を開始—コミュニティ・リーダー、ビジネス組織、その他の関係機関など。
- メイソク・リスト作成—コミュニティの中で、作業の進捗状況などを知らせ、計画の作成について知らせるべき人々のリストを整備。
- 地域の情報収集—経済開発、住宅、公共施設、防犯活動、その他の改善計画等、地域に関して過去になされた調査結果等を中心に収集。
- 討論のためのたたき台の作成—作業の範囲、境界線調査の推薦、調査任務・目的等。地域のリーダー、ビジネス、ネイバーフッド組織、市の計画委員会との意見交換。
- たたき台の修正—上記作業で出てきた意見を反映するよう、修正を加える。
- すべての作業は、常に関連団体との密接な対話を持ちながら進めること—ネイバーフッド活性化運営パネル、ネイバーフッド活性化テクニカル・アドバイザリー委員会、地域の全てのネイバーフッド及びビジネスアソシエーション、北部及び北西部経済開発タスクフォース等。
- 過去の計画の評価—過去に作られた計画の成功・失敗の要素の洗い出し。
- 土地利用調査—土地利用状況と関連事項の調査。サポート資料として印刷
- 市計画委員会への報告—計画委員会へ調査結果の報告。
- コミュニティ・フォーラムの開催—土地利用と交通についての情報を提供するコミュニティ・フォーラムを 3 回開き、アルバイナ地域の問題、可能性、利用可能資源等について住民の意見を求める。このワークショップは北部・北西部経済開発タスクフォースが市民参加の活動をコーディネートし、タスクフォースと計画局の共同主催として開かれる。(ワークショップで討議される計画は、タスクフォースと計画局双方のメーリング・リストに事前に送られ、討議の助けとされる。タスクフォースと計画局はワークショップの運営に協力をする。プレス・リリースによって、計画局から市内のメディアに情報が送られる。)ワークショップが 3 回開催された後、タスクフォースの代表と計画局は、原案作成の前に、更に追加のワークショップの開催が必要かどうかを検討する。
- ネイバーフッドとのワークショップ—アルバイナ地域の計画にネイバーフッド計画として参加を希望するネイバーフッドとのワークショップを開き、アイデア、問題、保存建築等の情報収集をする。これはネイバーフッド・アソシエーションとビジネス・アソシエーションの共同で行われ、これらの組織は開催の通知に協力し市の担当者とともにワークショップに参加する。
- ネイバーフッド計画の修正—6~8 週間をかけ、ミーティングでワークショップの結果をまとめ、原案に反映させ、ネイバーフッド・アソシエーションのメンバーたちに周知させる。

- 計画局によるアウトリーチ活動－市の計画局は、通常の市民参加プロセスからはずれがちな市民(若年層独身者等)のために更に情報提供の徹底を図る努力をする。計画局はこれらの活動についてタスクフォースに知らせ協力して行う。
- 地域マーケットの分析－ポートランド開発公社と協力して、地域の特性を含めたマーケット分析を行い、今後 20 年間に拡張あるいは誘致すべき企業タイプの予測等を行う。

②作成文書

- 調査の任務、ゴール、目的及びサブ地域の境界の最終案(修正済)
- バックグラウンド調査資料(歴史調査、蓄積情報、サーベイ、等)
- マーケット分析レポート
- 地域の資源ポスター(優位な特徴を強調し、裏には現在の土地利用状況を記す)
- 問題点および可能性レポート(主要な問題点を特定し、マーケットの将来性、可能性を指摘)
- 歴史レポート・土地利用調査境界内の最新のネイバーフッド・ベース地図

5.1.2.2 フェイズ 2: 討議原案の一般市民による評価(1990 年 4 月から 1990 年 12 月まで)

①作業

- 調査地域及びネイバーフッドのゴール、政策の原案(実施代替案を含む)を作成する。(調査フェイズの結果に基づいて)
- 原案の配布－各関連部署、団体に原案を送り、特に代替案についての細かなコメントを求める。
- 住民への報告、意見収集－ネイバーフッド・アソシエーション、ビジネス・アソシエーションとともに原案を評価し、調査地域での公開ワークショップを行う。
- 討論用原案推薦レポートの第一稿の作成－ゴールと政策に言及し、ゾーニングの変更、実施案の優先順位リストを含むこと。タスクフォースの代表とネイバーフッド・アソシエーションとがともに見直しをした後、最終案を決定し、プレスへ開示することになる。
- 修正をすませた原案の配布－アルバイナ・コミュニティ・プラン討論用原案として出版。
- アルバイナにおけるフィールド・オフィスの設置－代替案、原案に対するより細かなフィードバックを得、市民の参加を促進するためにアルバイナ・コミュニティにフィールド・オフィスを維持すること。
- 追加のネイバーフッド・プランの受付け－第一フェイズには参加せず、遅れてネイバーフッド・プランに参加を希望するネイバーフッドとの話し合いを開始する。
- 市計画委員会に対するブリーフィング－原案についての細かな説明。
- 原案についての少なくとも三回の公開フォーラム開催－北部・北西部経済開発タスク・フォースと市計画局との共同主催による。
- 情報提供、討論のためのミーティング－ネイバーフッド・アソシエーション、ビジネス・アソ

シエーションのため、原案について討議するための会合を開催する。

- 原案についての地域全体の非公式ヒアリング(3回)－これらのヒアリングは計画委員会のサブ委員会が開催する。
- 二回の計画委員会とのブリーフィングワークショップで得られた理解を検証し、原案について討議するための説明会。

②作成書類

- ゴール、政策、代替案の第一提案書
- アルバイナ・コミュニティ・プラン討議用原案

5.1.2.3 フェイズ 3: 計画局提出の計画案の計画委員会による評価(1990年12月から1991年9月まで)

①作業

- 計画局による計画委員会への第一改善案の提案－細部の実施計画とスケジュールを含む計画案を提出。
- 計画局提案を住民と討議－ネイバーフッド・アソシエーション、その他の関係組織と。
- 影響を受ける住民への通知－土地所有者、組織、その他影響を受ける個人宛に、提案計画が入手可能であること、また、計画委員会のヒアリングの日程を通知。計画のサマリー、ゾーニングの変更があればその地図を同封する。
- 計画局の提案を修正、最終案として印刷する。
- 提案の細部について、ネイバーフッド活性化マネジメント・パネル、テクニカル・アドバイザリー委員会に説明する。
- コミュニティ・アウトリーチ・プログラム－興味を持つ個人、グループに対する提案計画の説明。
- 提案計画について計画委員会によるヒアリング。
- 関係機関への計画委員会の活動についてのブリーフィング。

②作成書類

- 計画委員会によるアルバイナ・コミュニティ・プランの最終提案

5.1.2.4 フェイズ 4: 市議会による計画委員会最終提案の審査(1991年5月から1992年3月まで)

①作業

- 市議会ヒアリングの通知－計画委員会ヒアリングに参加した人々に対する通知。
- 土地保全・開発局への通知－計画委員会の提案が、市のコンプリヘンシブ・プラン及びその実施計画の変更を必要としている部分については、その旨を土地保全・開発局に報告する。

- アルバイナ・コミュニティ・プランの修正、再出版－計画委員会の実行計画を反映して行う。
- コミュニティ・アウトリーチを行う。
- 条例、決議案の準備－計画実施の際に必要な条例、決議案を市議会の審議のために準備する。
- 市議会議員、そのスタッフへのブリーフィング－計画委員会の提案の細部について説明する。
- 市議会でのヒアリング及び実行計画。
- その他の組織のヒアリング－計画の実施に関して行動が必要になる機関、組織のための提案に対するヒアリング。

②作成書類

- 計画委員会提案アルバイナ・コミュニティ・プラン
- 計画採用のための条例、決議案

5.1.2.5 フォロー・アップ

①作業

- 土地保全・開発局に市議会の最終的な決定について通知する。
- アルバイナ・コミュニティ・プランの最終案の再発行－市議会での改変部分、関連団体の実行段階での適用計画等があればこれらを含めて発行。
- 総合計画サポート資料の更新－アルバイナ・プランの適用を反映したもの。
- 詳細な最新のブリーフィング－計画によって影響を受ける全てのグループ、団体に対するブリーフィング。
- プロジェクトのファイル、記録の整備－資料をまとめ、分類、整備する。
- 計画の入手可能性について通知－関連団体に、最終的に採択された計画が入手可能であることを知らせる。
- 計画の初年度実施のための予算準備－市議会に対し、計画の初年度実施分の予算を要求、準備をコーディネートする。

②作成書類

- アルバイナ・コミュニティ・プランの最終採択案の印刷
- 採択案を反映した総合計画の更新

5.1.3 ピエ蒙特・ネイバーフッド・プランニング・プロセス

5.1.3.1 ピエ蒙特・ネイバーフッド・アソシエーション

アルバイナ・コミュニティ・プランが作成された際には、同時にアルバイナ地域に含まれる

各ネイバーフッドが、それぞれ独自にネイバーフッド・プランを作成することを希望し、各ネイバーフッド・アソシエーションが中心となってネイバーフッド・プランが立案された。これらのプランは、前述のコミュニティ・プラン・プロセスにあるように、上位プランであるコミュニティ・プランに整合するよう調整され、その中に統合された。アルバイナ地区の中でもっとも活発に活動している「ピエモント・ネイバーフッド・アソシエーション」の計画を例に、そのプロセスをみていく。

「ピエモント・ネイバーフッド・アソシエーション」は、計画立案を始めるにあたり、まず、その小委員会である「ピエモント・ネイバーフッドの20年計画委員会」(The Piedmont 20 Year Neighborhood Plan Committee)を設置し、この計画についての作業を1990年2月に開始した。委員会の役割は、市役所の計画局がアルバイナ地区のコミュニティ・プランを作成するのに合わせて、計画局のスタッフと共にネイバーフッド・プランを作ることである。ピエモントのネイバーフッド・プランを作る作業に加えて、委員会の多くのメンバーはアルバイナ・コミュニティ・プランの作成にも積極的に参加した。

5.1.3.2 ピエモント・ネイバーフッド・プランの作成の経緯

①ネイバーフッド・プランニング・ワークショップ－1990年5月

委員会の最初の仕事として、ワークショップが開催された。ピエモントの全住宅に案内が配布され、できるかぎり多くの人々がワークショップに参加するよう周知活動が行われた。ポスターが作成され、学校、商店、事務所、教会等に掲示された。

②フォーカスト・プランニング・セッション－90年5月

ワークショップの後、5分野に焦点を絞った説明会が、ゲストスピーカーを招いてコミュニティ・センターで開かれた。これらの説明会は、住民がそれぞれの分野のエキスパートたちとネイバーフッドに影響のある問題について語り合う機会を提供し、これらの会合を通して、将来にわたってネイバーフッド・プランに参加を促すよう工夫された形で開催された。5月9日から17日の間に、以下のような説明会が持たれた。

- トピック1: 交通

交通局の地域LRT担当者、路線検討担当者、交通プログラム担当者が参加

- トピック2: ビジネスの成長、開発、雇用

ノース・イースト・ビジネス促進会、ネイバーフッド・コーリジョンのリバビリティ・コーディネーター、計画局経済開発担当者が参加

- トピック3: 教育、ファミリーサービス

ポートランド公共教育担当者、マルトノマ郡ヒューマン・サービス局担当者が参加

- トピック4: 土地利用、住宅、歴史保存、環境

計画局アルバイナ・コミュニティ・プラン担当者、ランドマーク委員会担当者、環境問題コンサルタント、計画局が参加

• トピック 5: 防犯、公園、レクリエーション

市警察局ネイバーフッド活性化担当者、防犯コーディネーターが参加

③ピエ蒙特・ネイバーフッド・プランの討論用ドラフトの作成－91年5月

1990年6月、7月の間に、委員会が開催され、政策、ゴール、目的等に関する最初のドラフトを作成して8月11日に計画局に提出した。このドラフトが計画局に提出された時点から、ピエ蒙特・ネイバーフッド・プランはアルバイナ・コミュニティ・プランの全体のプロセスに組み込まれることとなった。アルバイナ・コミュニティ・プランのスタッフは、90年秋から91年春までアルバイナ・コミュニティ・プランと関連するネイバーフッド・プランの討論用ドラフトを作成した。

1991年春から初夏にかけて、アルバイナ・コミュニティ・プラン及び関連ネイバーフッド・プランはさまざまなコミュニティやネイバーフッドの会合やワークショップの中で討論された。地域全体のワークショップはアルバイナ・コミュニティ・プランを討論するために開かれ、「ピエ蒙特 20年計画委員会」は討論用ネイバーフッド・プランを話し合うためにワークショップを主催した。その後、ワークショップから得られた提案のリストが計画局に提出された。これらの提案と、アルバイナ・コミュニティ・プランの技術アドバイザー委員会からのコメントがピエ蒙特・ネイバーフッド・プランの素案に取り入れられた。

④ピエ蒙特・ネイバーフッド・プラン素案－92年2月

ピエ蒙特・ネイバーフッド・プランの素案は、92年2月にポートランド市計画委員会に提出された。計画委員会はアルバイナ・コミュニティ・プランと関連するネイバーフッド・プランについての公聴会を4回、また提出された意見と修正要求を検討するためのワーキング・セッションを14回開いた。委員会の検討には、公聴会で意見陳述を行った人々の多くを再度招いて、特定のトピックについてのパネルディスカッションに参加してもらうことが含まれていた。パネルディスカッションは、住宅、計画の実施、ビジネスの成長と開発、交通、都市再開発について行われた。パネルディスカッションを経て、計画委員会は要請された修正を審査し、それぞれについて暫定的な判断を下した。委員会は市議会議員が個人的に提案した修正もつけ加え、「計画委員会の素案」として再発行することを指示した。

⑤「計画委員会のアルバイナ・コミュニティ・プラン」－92年9月

「計画委員会のアルバイナ・コミュニティ・プラン素案」は1992年9月に出版された。委員会の素案はアルバイナ・コミュニティ・プランの最初の素案を多くの点で変更したものであった。委員会の公聴会に参加した人々にはすべて通知された。「計画委員会の素案」に対する公聴会は3回行われ、またワーキング・セッションも3回行われた。これらの公聴会やワーキング・セッションでは、委員会はピエ蒙特・ネイバーフッド・プランの素案に対する意見も含めた、素案全体に対する一般からの意見を聞いた。合計100件を越える変更が要請された。ワーキング・セッションの間に、委員会はこれらの要請の多くを受け入れたが、

その中にはピエモント計画に関するものが5件含まれていた。1992年11月、計画委員会は、修正済のアルバイナ・コミュニティ・プランとピエモント・ネイバーフッド・プランを採択した。

⑥ポートランド・デザイン委員会と歴史的ランドマーク委員会－92年5月

計画委員会がアルバイナ・コミュニティ・プランを審査するのと並行して、ポートランド・デザイン委員会と歴史的ランドマーク委員会が計画の中でデザインと歴史保存に関連する部分についての検討を行った。2つの委員会はそれぞれ92年の夏・秋を通して公聴会とワーキング・セッションを開いた。ランドマーク委員会は、非常に参加者の多い公聴会をポートランド・コミュニティ・カレッジのカスケード・キャンパスで開き、アルバイナ・コミュニティ・プランが提案している歴史デザイン・ゾーンについて意見を聞いた。

デザイン及びランドマーク委員会の検討の結果は2つの形をとった。一つは歴史デザイン・ゾーンの位置の提案であり、もう一つは最終的なデザインガイドラインの決定で市議会への計画委員会の提案として出されるものである。デザイン委員会、ランドマーク委員会、計画委員会のいずれも、ピエモント・ネイバーフッドの中にいくつかのデザイン・ゾーンを認めた。

- ピエモント歴史デザインゾーンは、ピエモント・ネイバーフッドのポートランド・ブルバードの南全体をカバーする。
- マーティン・ルーサー・キング通り沿いのデザイン・ゾーンは、1ブロックから半ブロックの奥行きで、通りの西側とする。

2つの委員会は、ピエモントとアルバイナ・コミュニティ全体の新しいデザインゾーンのデザイン審査プロセスを決めたガイドランを承認した。

⑦計画委員会のアルバイナ・コミュニティ・プラン提案－1993年2月

ポートランド市議会は2回の計画委員会によって提案されたアルバイナ・コミュニティ・プランと関連するネイバーフッド・プランに対する公聴会を開催した。市議会は審査期間に受け付けた意見に基づき、計画委員会のピエモント・プランの数か所に修正を加えた。最も大きな論点はマーティン・ルーサー・キング通りの西側のゾーニングであった。ピエモント・ネイバーフッド・アソシエーションは計画局が提案した、通りの西側のゾーニングを、R1(高密度住宅地)からCM(混合商業地)へと変更するよう要請した。計画委員会はハイランドとディーカム通りの間のみCM/CS(商業地)を認め、その他はR1を維持するという調停案を採用した。

⑧市議会によるピエモント・ネイバーフッド・プランの採択－1993年10月

市議会が採択したピエモント・ネイバーフッド・プランは、ポートランド市のコンプリヘンシブ・プランの一部として含まれた。採択されたプランは市議会によって認められた修正を取り入れたものであった。また、前文に小さな修正が加えられ、グラフや写真も添付された。

5.2 ポートランド市「コンプリヘンシブ・プラン」関連文書について

ポートランド市では、3.3 や 5.1 に示した「コンプリヘンシブ・プラン」「コミュニティ・プラン」「ネイバーフッド・プラン」及び関連した諸文書等はすべて公開されており、誰もがアクセスすることが可能となっている(有償)。ここでは、本文中で紹介した”Comprehensive Plan Goals and Policies”(図 5.2.1)以外の代表的なドキュメント、及び全体のリストを紹介する。

5.2.1 関連する代表的な文書

5.2.1.1 Community and Neighborhood Planning Program

8ヶ所のコミュニティプランの改定をもとに進められるポートランド市のコンプリヘンシブプランの計画図を改定するための計画プログラムであり、1994年に同市議会によって承認されたものである。主として以下の内容によって構成されている。(図 5.2.2)

- コミュニティプラン及びネイバーフッドプランのコンセプト、計画策定の制度的フレーム等、コミュニティプラン策定の背景
- 全市的なコミュニティプランの改定期間を左右する計画区域の分割の方法
- この計画プログラムの基本的な目的について—コンプリヘンシブプランの計画図の改定
- コミュニティプラン策定を先導することが期待されるネイバーフッドプランの役割
- 計画策定のすべての段階における住民参加プロセス確立の重要性

5.2.1.2 Neighborhood Planning Handbook

ネイバーフッドプラン策定作業に参加する住民を対象とした、都市計画制度や住民参加システムに関する基礎的な参考書として作成されたものであり、以下のような内容となっている。

(図 5.2.3)

- 住民参加プロセスの進め方、ワークショップの開催の方法、コンセンサス形成の方法等、ネイバーフッドプラン作成プロセスの基本的なステップに関する解説
- 地域内の課題列挙にとどめたプランから、市議会の承認を得て拘束力を持たせたプランまで、代表的なネイバーフッドプランの構成例の紹介
- プランの目標、概略的なタイムスケジュール、地域内の代表的な施設、箇所のイメージ等、一般的なネイバーフッドプランとして盛り込まれることが望ましい内容についての解説
- 市議会の承認を得るプロセスおよび要する期間に関する説明
- インフラ、公共サービス、雇用等の地域のニーズを評価し、それらに対処するための施策を立案するための手法の解説
- 地域内の情報の収集方法や計画図の作成方法の解説

5.2.1.3 Central City Plan

ポートランド市の中心市街地の計画を以下のような構成で記述されたもので、1988年に市議会によって承認されたものである(現行は1996年版)。(図 5.2.4)

①背景

策定プロセス、対象地域、歴史、土地利用調査、建築物の高さ・容積制限の考え方、各地区の開発ポテンシアル、土地利用のコンセプト

②本文

- 計画の理念
- 経済開発、ウィラメット川のウォーターフロント、住宅、交通、公共サービス、防犯、自然環境、公園・オープンスペース、文化・娯楽、教育、歴史的建造物等の保全、都市景観、計画の改定等、計画課題ごとに、基本的な方針、そのための施策やプロジェクトの代替案の列記
- "Downtown"、"Goose Hollow"、"North of Burnside"、"Northwest Triangle"等、地区ごとの基本的な土地利用の方針、そのための施策やプロジェクトの代替案の列記

③施策代替案の解説

本文に記載された施策やプロジェクトのうち代表的なものについての詳説

④計画図(Central City Plan Map)(図 5.2.5)

5.2.1.4 Albina Community Plan

1993年に市議会の承認を得たポートランド市中心部の北側に位置するAlbina地区のコミュニティプラン。以下のその構成を示すが、代表的な例であり他の計画も同様な構成になっている場合が多いようである。(図 5.2.6)

- 計画の背景
- 計画の策定プロセス
- 土地利用
- 交通
- 経済的發展と開発
- 雇用
- 教育
- 防犯
- 家族向けサービス
- 地区のイメージと特徴—景観、歴史的建造物等
- 公害・自然環境

5.2.2 コンプリヘンシブ・プラン関連文書のリスト

ポートランド市によって配布されているコンプリヘンシブ・プラン関連の文書の全リストを示す(1997年3月現在)。なお下線を付したものは、本文中または本章にて紹介したものである。

① Albina Community Plan

- ACP African-American History
- ACP Albina Community Plan Process
- ACP Global 5 ESEE Analysis
- ACP Supplemental Compatibility Standards, Industrial Use
- ACP Supplemental Compatibility Standards, Mixed Use
- ACP Supplemental Compatibility Standards, Multi User
- ACP Supplemental Compatibility Standards, Single Use
- ACP Zoning and Map Amendments
- Albina Community Plan (5.2.1.4)
- Albina Community Plan Concept Plan Map
- Historic Resources and The ACP
- History of Albina Plan Area

② Central City Plan

- CC Developers Handbook
- CCP District Zoning Map Packet
- Central City Plan - Jan 96 (5.2.1.3)
- Central City Plan Map
- Central City Predominant Land Use Map

③ Comprehensive Plan

- Comprehensive Plan Goals and Policies (本文中で紹介、3.3.2.2)
- Element #1 Metro. Coordination
- Element #2 Urban Development
- Element #4 Housing
- Element #7 Energy
- Element #3, 5, 6, 8, 9, 10, & 11
- Oregon Goals and Policies

④ Design Guideline

- Albina Community Design Guidelines
- Central City Plan Fundamentals
- Central Eastside District
- Downtown Design Guidelines
- East Portland/Grand Ave Historic District
- Goose Hollow District Design Guidelines
- Ladd's Addition Conservation Dist Guidelines
- Lair Hill Historic District Design Guidelines
- Lloyed District Design Guidelines
- Macadam Corridor Design Guidelines
- North Macadam
- NW 13th Ave. Historic District Design Guidelines
- River District Design Guidelines
- Terwilliger Parkway Design Guidelines

⑤ Environmental Plans

- Balch Creek Watershed Protection Plan
- Cokumbia Southshore NRMP
- Cultural Resources Protection Plan
- Cultural Resources Protection Plan Appendicies
- East Buttes Terraces & Waterlands Conservation Plan
- East Columbia Nighborhood NRMP

- Environmental Geology of the Marquam Hill Area
- Fanno Creek and Tributaries Conservation Plan
- Forest Park Natural Resources Mgmt Plan
- Johnson Creek Basin Protection Plan
- Johnson Creek Corridor Inventory Site Maps
- Northwest Hills Study
- NW Hills Natural Areas Protection Plan
- Portland Plant List
- Scenic Views, Sites & Corridors Resources Protection Plan
- Scenic Views, Sites & Drives Inventory
- Skyline West Conservation Plan
- Smith and Bybee Natural Resources Management Plan
- Southwest Hills Resource Protection Plan
- Terwilliger Parkway Corridor Plan
- Willamette Greenway Plan
- Willamette River Wildlife Habitat Inventory

⑥ Historic Resources

- Downtown Historical Resources Inventory
- Far Northeast Historical Resources Inventory
- Far Southeast Historical Resources Inventory
- Far Northwest Historical Resources Inventory
- Mid-Southeast Historical Resources Inventory
- Near Northeast Historical Resources Inventory
- Near Southeast Historical Resources Inventory
- Near Southwest Historical Resources Inventory
- North Portland/Linnton Historical Resources Inventory
- Northwest Historical Resources Inventory
- Potential Historic Conservation Districts

⑦ Housing

- Central City Plan Housing Report

⑧ Neighborhood Plan

- Arbor Lodge Neighborhood Plan
- Boise Neighborhood Plan
- Brentwood-Darlington Neighborhood Plan
- Brooklyn Neighborhood Plan
- Buckman Neighborhood Plan
- Centennial Neighborhood Plan
- Community & Neighborhood Planning Program (5.2.1.1)
- Concordia Neighborhood Plan
- Cully Neighborhood Plan
- Cully-Parkrose Community Plan
- Downtown Community Residential Plan
- Eliot Neighborhood Plan
- Foster-Powell Neighborhood Plan
- Glenfair Neighborhood Plan
- Goose Hollow Plan
- Goose Hollow Plan Map
- Hazelwood Community Plan
- Hosford-Abernatives Neighborhood Plan
- Housing Alternative for our Neighborhoods
- Humboldt Neighborhood Plan
- Irvington Neighborhood Plan
- Kenton Neighborhood Plan
- Kerns Neighborhood Action Plan
- King Neighborhood Plan
- Lents

- Mill Park
- Montavilla
- Mt. Scott-Arletta
- Neighborhood Planning Handbook (5.2.1.2)
- Outer SE Community Plan
- Overlook Neighborhood Plan NPY
- Piedmont Neighborhood Plan
- Pleasant Valley
- Powellhurst-Gilbert Community Plan
- Sabin Neighborhood Plan
- South Tabor
- Sullivan's Gulch Neighborhood Plan
- Vernon Neighborhood Plan NPY
- Wilkes Community & Rockwood Corridor Plan
- Woodlawn Neighborhood Plan (ACP)

- Woodstock Neighborhood Plan
- Zoning Code Tool Kit

⑨ Outer SE Community Plan

- Building Blocls for Southeast
- Outer Southeast Business Coalition

⑩ Special Study

- 82nd Avenue Corridor Study
- Banfield/LRT - Planning Com. Recommendations
- Greater Portland Plan
- Infill & Development Strategies
- New House Designs for North/Northeast Portland
- Northwest District Policy Plan 1977
- NW 13th Avenue Urban Design Plan
- NW District Policy Plan
- Population & Housing Characteristics & Trends
- Portland Planning Commision: An Historical Overview
- Ten Essentials for North/Northeast Portland Housing
- Terwilliger Parkway Inventory
- Terwilliger Parkway Map
- Transportation Planning Rule(TPR)
- Vacant Land Inventory Methodology Report
- Vacant Land Report
- Visions for Portland's Eastside Riverfront

⑪ Transportation

- Central City Transportation Management Plan
- TPR Transportation Planning Rule

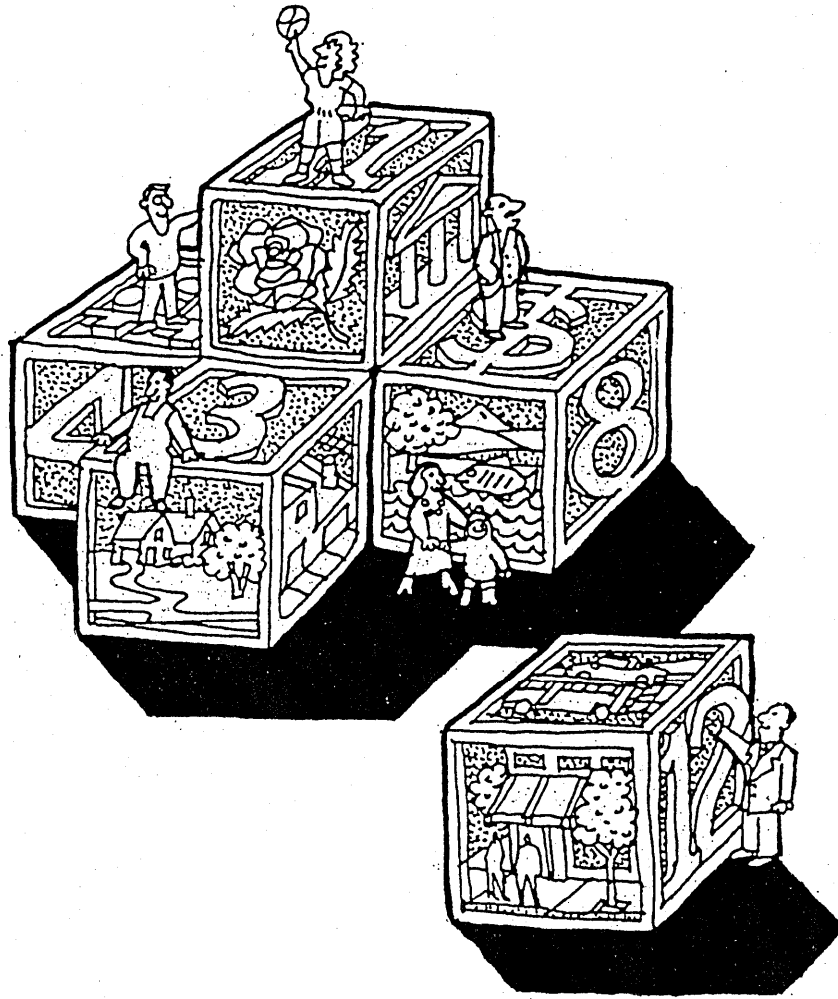
⑫ Zoning Atlas

- Zoning Atlas

⑬ Zoning Code

- Zoning Code

COMPREHENSIVE PLAN GOALS AND POLICIES

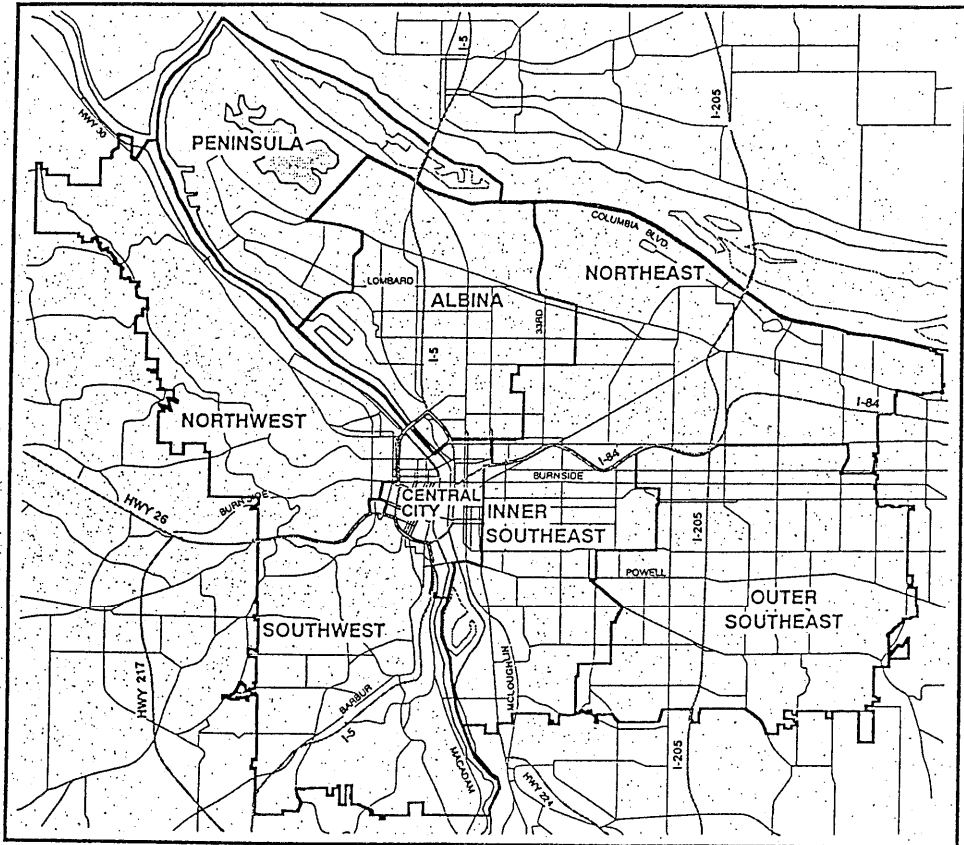


CITY OF PORTLAND
BUREAU OF PLANNING
PORTLAND, OREGON

Adopted: October 1980
Latest Revision: October 1996

☒ 5.2.2 "Community & Neighborhood Planning Program"

Adopted Community & Neighborhood Planning Program



	<p>November 1994 Bureau of Planning Portland, Oregon</p>
--	--

NEIGHBORHOOD PLANNING HANDBOOK

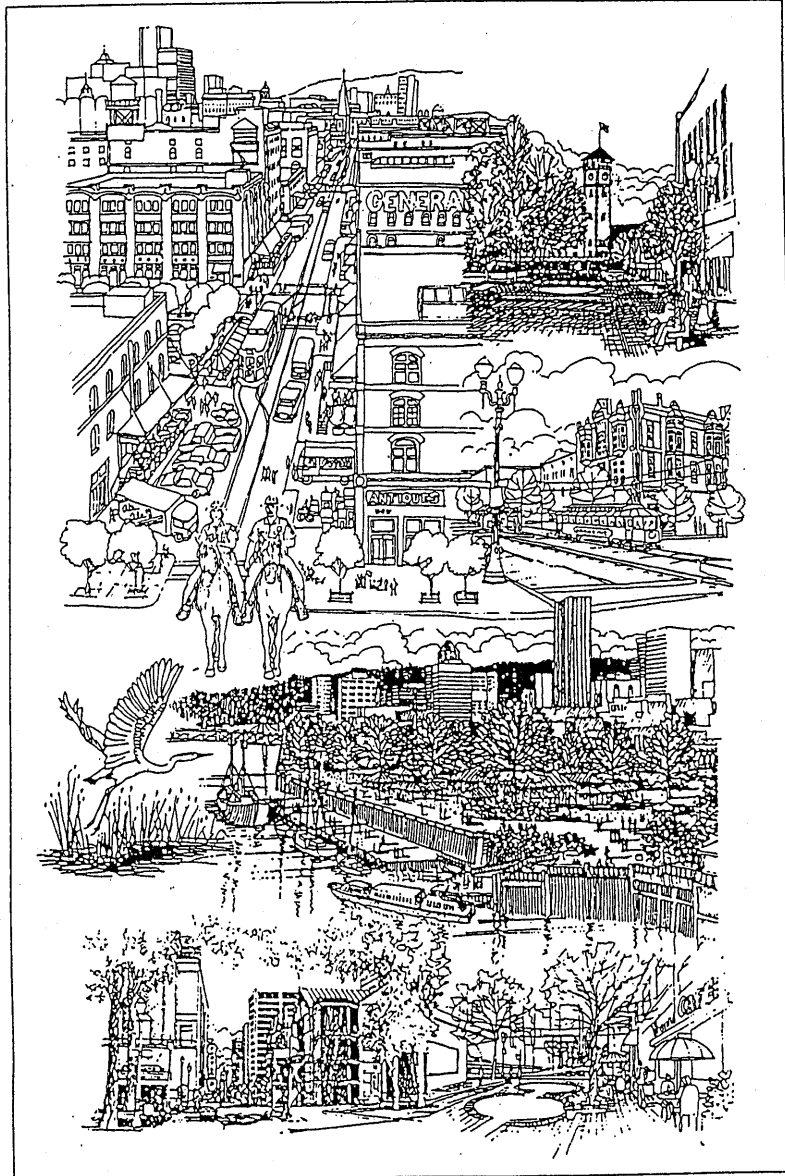


City of Portland Bureau of Planning



CENTRAL CITY PLAN

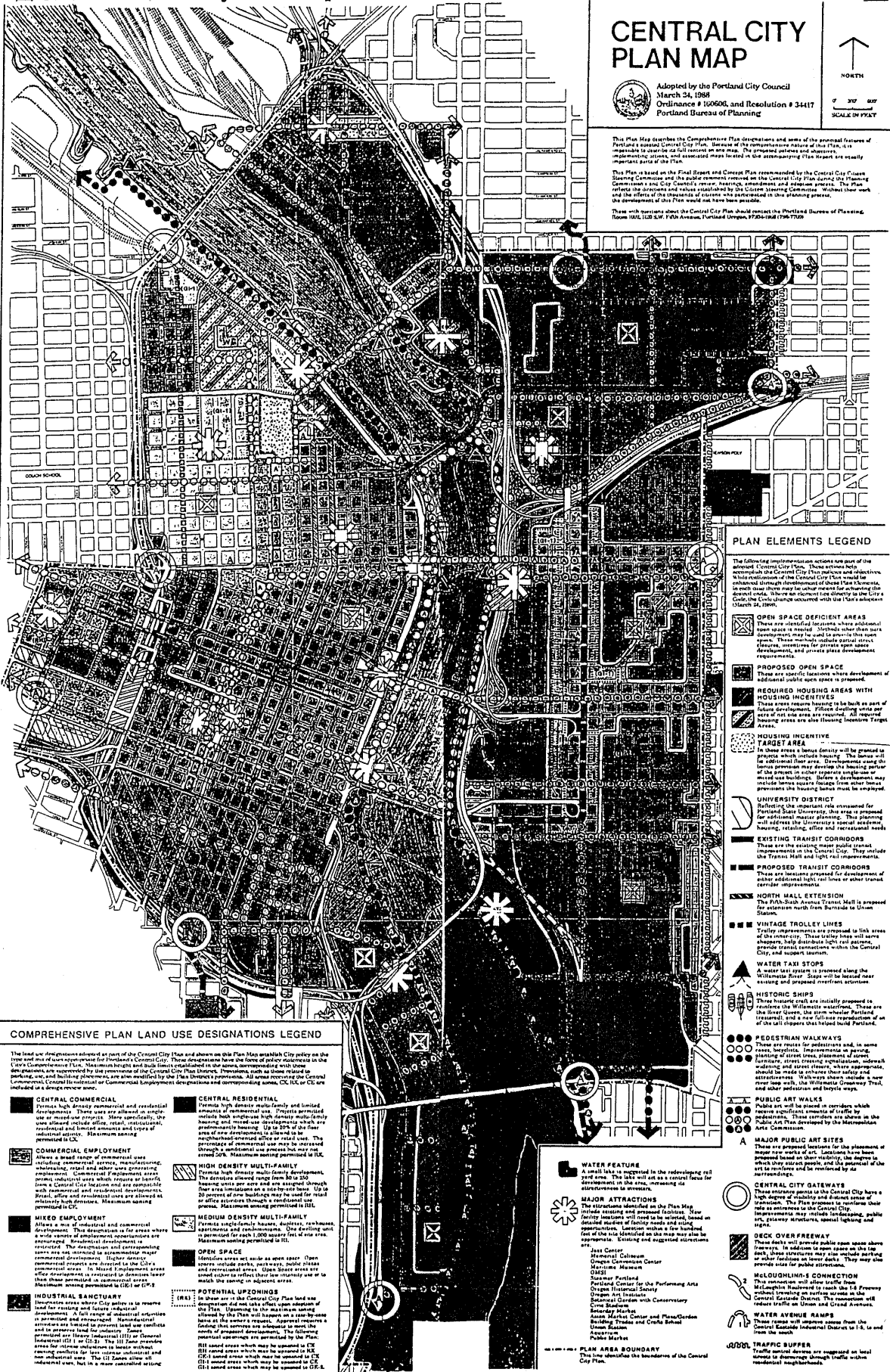
ADOPTED BY THE PORTLAND CITY COUNCIL
MARCH 24, 1988



BUREAU OF PLANNING
CITY OF PORTLAND, OREGON
AUGUST 1988



5.2.5 "Central City Plan Map"



CENTRAL CITY PLAN MAP

Adopted by the Portland City Council
 March 24, 1988
 Ordinance # 16600, and Resolution # 34417
 Portland Bureau of Planning

This Plan Map describes the Comprehensive Plan designations and some of the general features of Portland's Central City Plan. Because of the comprehensive nature of this Plan, it is mandatory that the city staff review an area map. The proposed actions shown on this map are intended to be implemented in the surrounding Plan Map area. The Plan Map is based on the Final Report and Concept Plan recommended by the Central City Planning Commission and City Council's review, hearing, amendment and adoption process. The Plan Map reflects the decisions and actions established by the City Council. The Plan Map does not show the details of the implementation of these Plan Map actions, but rather the overall intent of the Plan Map. These with variations about the Central City Plan should contact the Portland Bureau of Planning, Room 1002, 1102 S.W. Fifth Avenue, Portland, Oregon, 97204-1002 (736-7700).

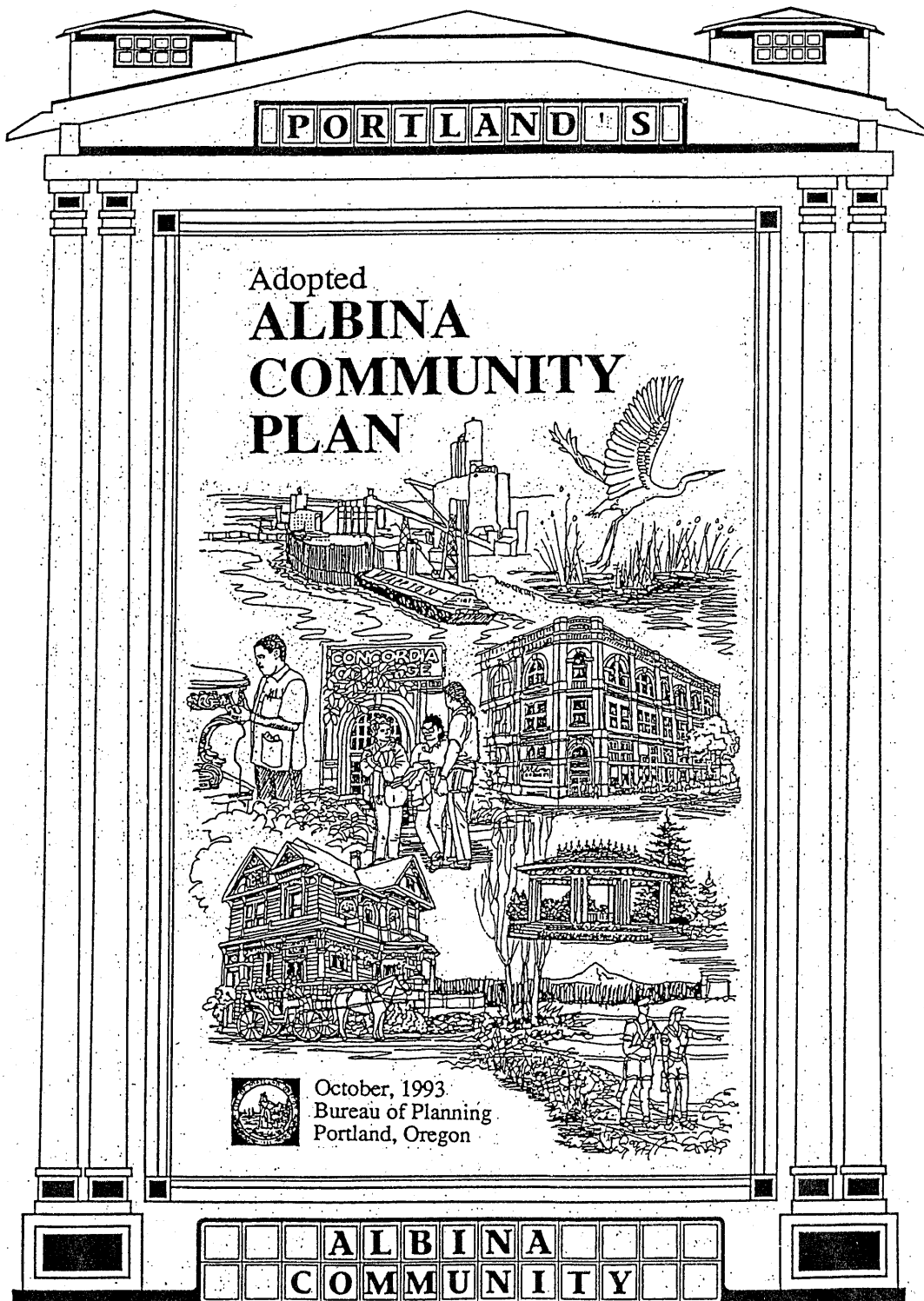
PLAN ELEMENTS LEGEND

- OPEN SPACE DEFICIENT AREAS**
These are identified locations where additional open space is needed. Although other than open space development may be used to open up the area, financial incentives for private open space development and private open space development are encouraged.
- PROPOSED OPEN SPACE**
These are specific locations where development of additional public open space is proposed.
- REQUIRED HOUSING AREAS WITH HOUSING INCENTIVES**
These areas require housing to be built as part of future development. Where housing is required, all required housing areas are also housing incentive Target Areas.
- HOUSING INCENTIVE TARGET AREA**
In these areas a bonus density will be granted to projects which include housing. The bonus will be additional units per lot. The bonus units may be used to develop the housing portion of the project or to develop other projects. The bonus units may be used to develop other projects. The bonus units may be used to develop other projects.
- UNIVERSITY DISTRICT**
Reflecting the important role envisioned for Portland State University, this area is proposed for additional major planning. This planning will address the University's needs for housing, retailing, office and recreational needs.
- EXISTING TRANSIT CORRIDORS**
These are locations proposed for development of other additional light rail or other transit corridor improvements.
- PROPOSED TRANSIT CORRIDORS**
These are locations proposed for development of other additional light rail or other transit corridor improvements.
- NORTH MALL EXTENSION**
The North Mall Extension (NME) is proposed for extension north from Fremont to Union Street.
- VINTAGE TROLLEY LINES**
Trolley improvements are proposed to link areas of the central city. These trolley lines will serve as major transit corridors, provide transit connections within the Central City, and support other transit services.
- WATER TAXI STOPS**
A water taxi system is proposed along the Willamette River. Stops will be located near existing and proposed riverfront activities.
- HISTORIC SHIPS**
These historic craft are initially proposed to reinforce the Willamette waterfront. These are the three classes: stern wheelers, Portland (transient), and a new full-size reproduction of the old tug tugboats that pulled the Portland tugboats.
- PEDESTRIAN WALKWAYS**
These are routes for pedestrians and, in some cases, bicycles. Improvements in paving, planting of street trees, placement of street furniture, street crossing improvements, sidewalk widening and street trees, where appropriate, should be made to encourage walking and provide transit connections within the Central City, and support other transit services.
- PUBLIC ART WALKS**
Public art will be placed in corridors which receive significant amounts of traffic by pedestrians. These corridors are shown in the Public Art Plan developed by the Metropolitan Arts Commission.
- MAJOR PUBLIC ART SITES**
These are proposed locations for the placement of major works of art. Locations have been proposed based on their visibility, their use, their location, and the potential of the art to improve the area.
- CENTRAL CITY GATEWAYS**
These are proposed locations for the placement of major works of art. Locations have been proposed based on their visibility, their use, their location, and the potential of the art to improve the area.
- DECK OVER FREEWAY**
These decks will provide a route above freeway. In addition to open space on the top deck, these structures may also include parking, provide sites for public art, and other uses.
- MELOUNGLIM'S CONNECTION**
This connection will link the 187th Avenue and 188th Avenue. This connection will provide a route for pedestrians and bicycles.
- WATER AVENUE IMPROVEMENTS**
These improvements will provide a route for pedestrians and bicycles.
- TRAFFIC BUFFER**
Traffic buffer zones are suggested on local streets to encourage through traffic within residential neighborhoods.

COMPREHENSIVE PLAN LAND USE DESIGNATIONS LEGEND

- CENTRAL COMMERCIAL**
Permits high density commercial and residential development. This area is intended for single use or mixed-use projects. More specifically, the area allowed include office, retail, restaurant, residential and limited amounts and types of industrial activity. Maximum zoning permitted is CC.
- COMMERCIAL EMPLOYMENT**
Allows a broad range of commercial uses including commercial services, manufacturing, wholesaling, retail and other uses, including employment. Commercial development in this area is intended to be complementary to the central city. This area is intended for single use or mixed-use projects. More specifically, the area allowed include office, retail, restaurant, residential and limited amounts and types of industrial activity. Maximum zoning permitted is CE.
- MIXED EMPLOYMENT**
Allows a mix of industrial and commercial development. This designation is for areas where a wide range of employment opportunities are required. Residential development is restricted. The residential and employment uses are not intended to be complementary to the central city. This area is intended for single use or mixed-use projects. More specifically, the area allowed include office, retail, restaurant, residential and limited amounts and types of industrial activity. Maximum zoning permitted is CE or CC.
- INDUSTRIAL BANCTUARY**
Intensive areas where City policy is to encourage for existing and future industrial development. A full range of industrial activities is allowed. This area is intended for single use or mixed-use projects. More specifically, the area allowed include office, retail, restaurant, residential and limited amounts and types of industrial activity. Maximum zoning permitted is IC or IC-2. The IC-2 zone provides areas for intensive industrial use in areas where zoning control for large-scale industrial and non-industrial uses. The IC-2 zone allows all industrial uses, but in a more restricted zoning.
- CENTRAL RESIDENTIAL**
Permits high density multi-family and limited amounts of commercial use. Projects permitted include high density multi-family housing and mixed-use development which are predominantly housing. Up to 20% of the floor area of any development may be used for non-residential office or retail use. The density of commercial use may be increased where a development is located in an area zoned CC. Maximum zoning permitted is CR.
- HIGH DENSITY MULTI-FAMILY**
Permits high density multi-family development. The density allowed range from 30 to 350 housing units per acre and are spread through the area in increments of one to five units. Up to 20 percent of floor building may be used for retail or office activities through a conditional use process. Maximum zoning permitted is HD.
- MEDIUM DENSITY MULTI-FAMILY**
Permits single-family houses, duplexes, townhouses, apartments and condominiums. The density allowed range from 10 to 20 housing units per acre. Maximum zoning permitted is MD.
- OPEN SPACE**
Intensive areas where City policy is to encourage for existing and future industrial development. A full range of industrial activities is allowed. This area is intended for single use or mixed-use projects. More specifically, the area allowed include office, retail, restaurant, residential and limited amounts and types of industrial activity. Maximum zoning permitted is OS.
- POTENTIAL UPZONINGS**
In those areas where City policy is to encourage for existing and future industrial development. A full range of industrial activities is allowed. This area is intended for single use or mixed-use projects. More specifically, the area allowed include office, retail, restaurant, residential and limited amounts and types of industrial activity. Maximum zoning permitted is IC or IC-2. The IC-2 zone provides areas for intensive industrial use in areas where zoning control for large-scale industrial and non-industrial uses. The IC-2 zone allows all industrial uses, but in a more restricted zoning.

☒ 5.2.6 "Albina Community Plan"



5.3 1000 フレンズ・オブ・オレゴンの代表的な活動事例

5.3.1 NPO の新たな活動－LUTRAQ プロジェクト

ポートランド市は、都市交通政策の面においても 1970 年代に大きな方向転換を見ている。1970 年代初頭に作られた自動車専用道路ネットワークを市内に建設する計画を見直し、それまでの自動車依存型の都市から公共交通依存型の都市へと転換しはじめることとなった。ポートランド市では、これにあわせて公共交通に適した土地利用・都市開発に転換するとともに、都心部と郊外部を結ぶ公共交通機関である LRT を建設し、1986 年には市の東部方面への路線が開通している。ところが、1980 年代後半には、市の西部において州の交通局及びワシントン郡によりハイウェイ建設計画が持ち上がることとなる。このプロジェクトに対する反対運動に「1000 フレンズ・オブ・オレゴン」も関与していたが、このプロジェクトを機に活動の幅を大きく拡げることとなった。

「1000 フレンズ・オブ・オレゴン」の活動は、開発活動を厳しく監視し、また多くの訴訟で争ってきたことから、一時は「すべての開発に反対するグループ」と揶揄されたこともあった。しかし、1989 年から始まった市西部におけるバイパスの反対活動では、"Making the Land Use, Transportation, Air Quality Connection - LUTRAQ"と呼ばれる公共交通機関中心の計画代替案を提出した。この計画代替案は、すでにポートランド市で採用されていた公共交通中心型の都市政策を踏襲するものではあったが、このように民間から対案が立案されるケースは全米でも初めてのケースということで非常に注目を集めることとなった。

5.3.2 LUTRAQ プロジェクトの背景

1987 年、ポートランド市の周辺の地域の広域行政体であるメトロポリタン・サービス・ディストリクト(Metropolitan Service District - Metro)は、ワシントン郡の交通問題解決のため、新たなハイウェイ建設計画を提案している。この計画は、オレゴン州を南北に貫くインターステート・ハイウェイ 5 号(I-5)と、ポートランド市から西へ伸びる 26 号(通称サンセット・ハイウェイ)を、ポートランド市の外周部で結ぶ環状道路であり、これによってポートランド市西部の交通渋滞を解消することを目的としていた。しかし、このハイウェイが通過する地域は、そのほとんどが都市化が厳しく制限されていたアーバン・グロース・バウンダリー(UGB)の外であったことから、この地域の住民により反対運動が開始された。を組織した。この組織は「センシブル・トランスポートーション・フォー・ピープル」(人々のための思慮ある交通)略称「STOP」として活動を始めた。

この反対運動は、"Sensible Transportation for People - STOP"と呼ばれる組織をつくり活動を行っていたが、「1000 フレンズ・オブ・オレゴン」がこの活動に支援を与え、Metro とワシントン郡を相手取って州法に反していると提訴した。メトロを相手取ってこれらの自治体の計画が州の土地利用法に違反するものであるという訴えを起こした。州高等裁判所は訴訟とし

ては争うには時期尚早と事実上態度保留の判断を示したものの、州政府(州交通局(ODOT))は、国家環境政策法(NEPA)に基づいた公式の環境影響調査にとりかかることとなる。それと同時に ODOT は「1000 フレンズ・オブ・オレゴン」とも接触し意見を求めた。

5.3.3 LUTRAQ プロジェクトの内容

これをきっかけにして、「1000 フレンズ・オブ・オレゴン」は、独自の調査に基づく独自の代替案を策定する活動-"LUTRAQ Project"を開始することとなった。このプロジェクトは、外部の専門コンサルタントとの共同作業によって進められ、ポートランドの交通調査を行い、将来交通を推計し、最終的には土地利用計画の代替案まで策定するという、行政部局が実施していた大規模な調査・計画を独自に進めるものであった。"LUTRAQ"は、すでにポートランド市で成功を収めていた公共交通機関中心の土地利用政策をもとに、公共交通機関の拠点を中心に公共施設、商店街及び住宅街の配置し、車に頼ることなく生活が可能となる開発計画を策定した。

"LUTRAQ"プロジェクトにおいて実際の作業を行っているのは、民間のコンサルタント企業であり、また、プロジェクトのためには三つのアドバイザー委員会が設置され助言を得ている。またこのプロジェクトの財源は、エネルギー財団、ネイサン・カミングズ財団、サードナ財団等の民間財団や、その他団体や個人からの寄付・援助によっているが、連邦環境保護局等の行政機関もこのプロジェクトを支援していることは注目に値する。

5.3.4 LUTRAQ プロジェクトの意義

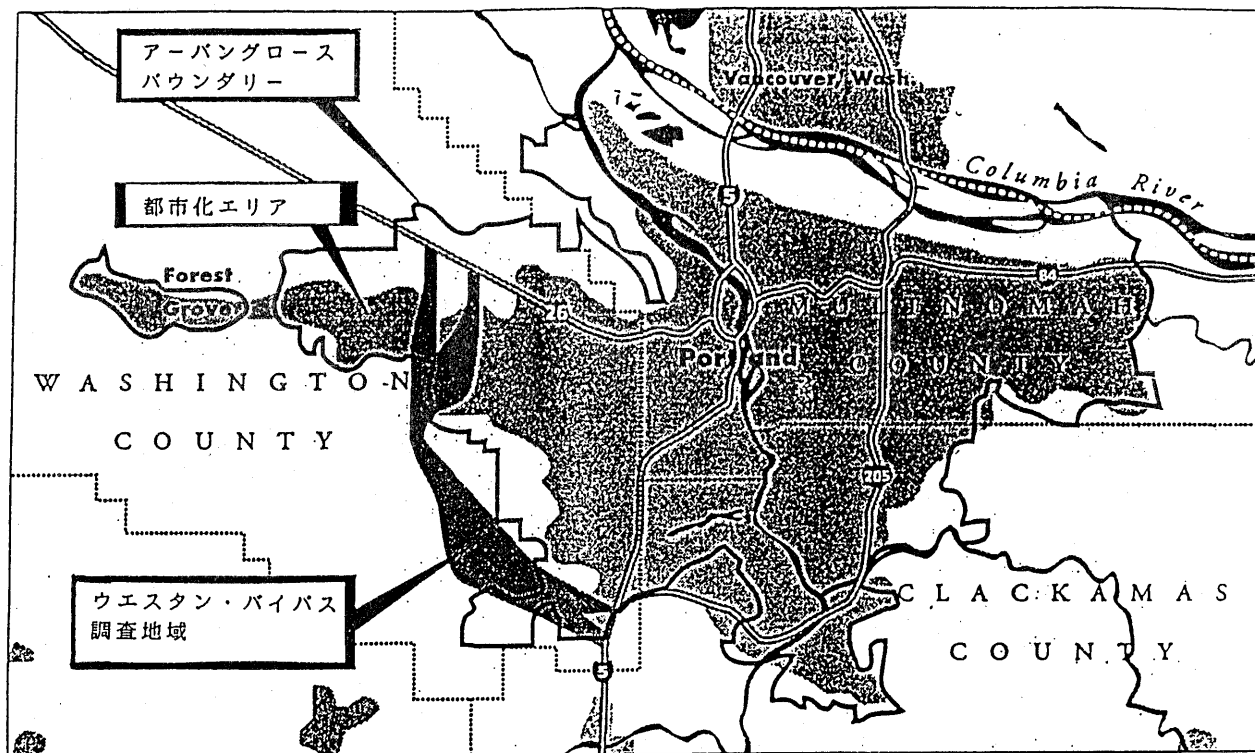
ルトラック・プロジェクトは、民間の非営利団体が、詳細なリサーチに基づいて、行政の計画に対抗できる案を独自に作成し、それを州の交通局の代替案の一つとして認めさせたことに意義があるといえよう。

「1000 フレンズ・オブ・オレゴン」にとっても、これまでのような、反対意見を重ねて行政の計画案の修正や開発阻止を勝ち取ってきた活動から、独自の代替案の作成というレベルに進んだことの意味は大きかった。それは、市民運動としての土地利用の監視という活動から、土地利用計画のシンクタンクとしての活動へと、より広範な専門分野を持つことであった。また、行政との関係においても、彼らの代替案が公的な代替案の一つとして行政によって検討されることになったのは、官民双方にとって重要な前例となるものであった。計画の最終的な採択は、公聴会などのプロセスを経て決められるが、"LUTRAQ Project"の例を見ても分かるように、少なくとも代替案の多様性、あるいはそれらを支える視点の多様性は、格段に広がっていく可能性を持っている。

主要参考文献

- 1)建設省都市交通調査室:都市交通問題の処方箋、大成出版社、1995
- 2)大西隆:都市交通のパーспекティブ、鹿島出版会、1994

図 5.3.1 ハイウェイ計画図



5.4 英国都市計画における住民参加制度

本章では、米国と異なる政治・行政システムを有する国の都市計画制度における住民参加制度の事例として、英国の制度、プロジェクト例について概観する。なお、本章で紹介した内容はおよそ 1980 年代までを対象としている。

5.4.1 英国における都市計画

5.4.1.1 英国の都市計画行政

①特徴

英国の都市開発が他国のものと大きく相違している点は、強力かつ徹底した公共の直接介入が行われたところにある。特に戦後は、都市サービスやインフラの供給、都市事業資金の分配等が公共部門により決定・実施され、戦災により被害を被った都市の再建が行われた。英国の都市成長は公的権限に強く管理され、長期的展望の下で行われてきたといえる。

②都市計画制度の確立

英国で都市を市民の共同生活の場として全国的な整備が行われるのは、1909年に制定された「住宅・都市計画等法」からである。これにより都市開発を行う地方公共団体に対して、その開発の「都市計画スキーム (Town Planning Scheme)」の策定が要請された。その後、1947年に制定された「都市・農村計画法 (Town and Country Planning Act.)」の改定・法制統合を経て、本格的な都市法が形成されるに至る。1968年都市・農村計画法では地方公共団体に対し「開発計画 (Development Plan)」として、「基本計画 (Structure Plan)」と「地方実施計画 (Local Plan)」の二段階の開発計画の提出が義務づけられた。このように英国の都市・農村計画は基本的には地方政府によって遂行され、ほとんどの開発行為が自治体の開発許可制の下で行われてきた。

③都市創造から再開発へ

英国における計画的な都市政策の最大の特徴は、過密化の進む大都市の人口・産業を計画的に分散しさらなる経済発展に備えようという、戦後のニュータウン政策に見られる。

- ニュータウン政策

1946年 ニュータウン法 Newtown Act.

所轄大臣がニュータウン設立地区の指定を行う。ニュータウン毎につくられる開発公社が包括的な開発権限を持つ。従って地方公共団体の権力から独立し、中央政府の下にある公社により開発が進められた。

ニュータウンに類似したものとして、都市開発スキームがある。これも都市からの人口移

転を狙ったものであるが、ニュータウンとは異なり都市に隣接した既存の地域で行われた。

1970年代に入るとオイルショックを経験し、英国経済は長期的に下降線を描く。高失業率問題、住宅問題等さまざまな社会問題が顕在化し、都市計画に対する見直しが進められた。また、多くの人口がニュータウンに移転したため、既存の都市の衰退を招いた。特に大都市内部地域の衰退、荒廃は顕著であった。1970年以降ニュータウンの地区指定は行われず、都市政策は新しい都市(ニュータウン)の創造から既存都市の再開発へとその中心を移していく。

- 都市更新

英国における都市更新事業は1950年、60年代のスラム再開発(Slum Clearance)により始まった。1969年住宅法の一般改善命令により、現在ではその対象を一般居住地に拡大し既成住宅地の住環境改善を図っている。当事業が適応されるのは下記の二種類の特別地区に指定されたところであり、その最終決定は中央官庁である環境省によって行われる。対象とされた地域では、住環境改善命令が出され、地方住宅庁による直接改善事業が行われる。

GIA 総合改善地区 General Improvement Area

今後数年間は、良好な居住環境水準を維持するであろうと推定される地区。良好な環境のための潜在的余地があり、地域社会が比較的安定し、既存の開発計画の影響を受けないことが条件である。

HAA 住宅事業地区 Housing Action Area

GIA とスラムの間にあたるような地区。不適格な住宅と居住環境の劣悪さが相互作用しているような居住荒廃地区が対象とされる。

特に荒廃の著しい都市内部地域の問題解決には、地方公共団体だけではなく中央政府、地域市民団体の共同の計画実施が求められた。1978年都市内部地域法(Inner Urban Area Act.)においてパートナーシップ地域の概念が導入され、中央政府と地方公共団体の連携で都市再生にあたる政策をとることとされた。

④民活と集権化

1979年に誕生したサッチャー政権は政府の負担軽減を唱い、従来の福祉国家路線の修正に着手した。都市計画においても民活化を推進し規制緩和が図られ、1983年の環境省白書では「都市を簡素化する」ことが掲げられている。また、地方行政をコントロールすべく中央集権化が促進された。

イングランド、ウェールズは大ロンドン(Greater London)を除き53の県に分割されており、その下にさらに300以上の市町村がある。大ロンドンは32の特別区(Borough)とシティ(City of London)から成る。1985年地方政府法(Local Government Act.)により、地方自治体の上位機構である大ロンドン会(Greater London Council : GLC)及び同様の6つの

大都市会 (Metropolitan Council) といった大都市圏地方団体を廃止し、二段階制であった地方行政制度を大都市圏においては一段階の区レベルの編成に改定した。さらに、二段階で行われていた開発計画スキームが統一され、地域全体の単一開発計画 (Unitary Development Plan) を策定するべく変更された。計画に対する主務大臣の承認も必要なしとされている。これらの変更の目的は計画作成過程の簡素化、開発規制過程の迅速化にある。

この次期の都市計画行政における主な成果は以下のようなものである。

- 都市開発公社 Urban Development Corporation

大規模都市開発のために第三セクターの機関として設立された。最初の該当地区としては、英国北部における工業衰退を顕著に表していたリバプールと経済活動の後退著しいロンドンの二都市が環境省と大蔵省によって指定された(リバプール～マージーサイド開発公社、ロンドン～ロンドンドックランド開発公社)。

都市開発公社は地方公共団体に代わって計画権限を行使でき、その資金は中央政府からの補助金と土地売却代金で賄われている。開発公社の適応地区は拡大され、サッチャー政権下で促進された都市内部地域(インナーシティー)開発の中心的な手法となっている。

- エンタープライズゾーン Enterprize zone

企業の発展を奨励・促進する目的で設定されるもの。地方公共団体や都市開発公社の計画(Enterprize Zone Scheme)により、環境大臣によって指定される。ゾーン指定を受けると10年間にわたり、

1. 開発規制の緩和

エンタープライズ計画に沿ったものであれば、計画許可を受ける必要がない

2. 納税優遇

3. 手続の簡素化・迅速化

といった特典が付与される。

- 補助金の充実

1. 都市開発補助金 Urban Development Grant (UDG)

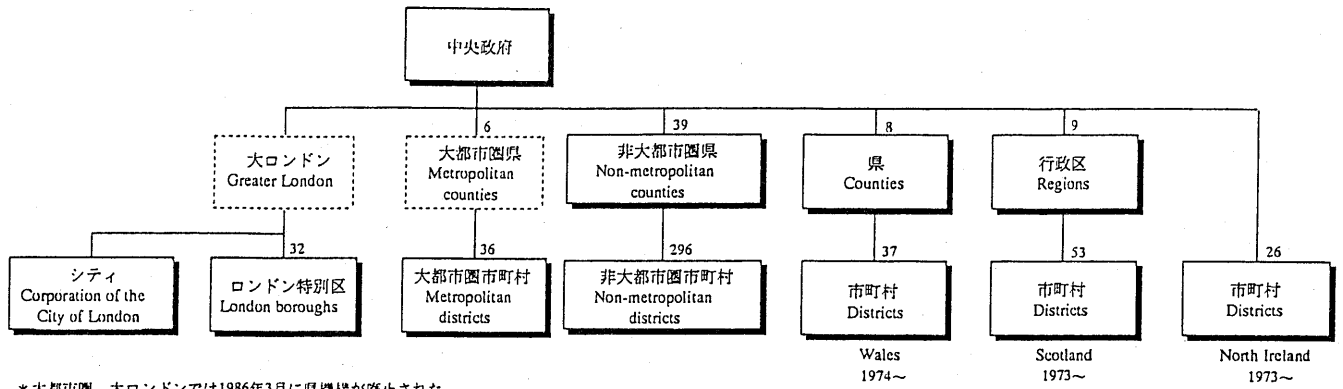
指定地域内で、地方公共団体と民間部門の協力プロジェクトを推進するもの。民間部門の関与が必要条件となる。

2. 都市再生補助金 Urban Regeneration Grant (URG)

再開発事業全般について、中央政府が直接管理徹底を目的としたもの。環境省によって直接プロジェクトに助成される。

上記二つの補助金制度は認可の迅速化のため、1988年に都市補助金として合併された。サッチャー政権は政府負担軽減を掲げ改革を行ってきたが、1980年代の都市政策における民活化により政府の力は弱まることはなく、逆に中央官庁、直轄機関による都市改革の直接介入を強め、地方自治体の役割を制限するものであったといえる。

図 5.4.1 英国の統治機構



5.4.1.2 都市計画と土地利用規制

①都市計画の体系と分野

- 開発計画 Development Plan

地域の土地利用の長期的な将来像を提示したもの。開発案件審査にかかる判断材料となり、少なくとも5年に一度は見直される。基本計画と地方実施計画から成る。

- 基本計画 Structure Plan

策定者：県(County)

県における開発と他の土地利用に関する地方計画行政の政策及び一般的提案を定式化したものである。基本計画では既存計画、地域の経済計画や隣接地区に対して当プロジェクトが与える影響に言及し、人口・住宅・環境・商業に関する地域の計画案を提示する。

- 地方実施計画 Local Plan

策定者：市町村

基本計画の実現化のための計画であり、さらに具体化されている。

- 地区計画 District Plan

地区における開発や土地利用に影響する事項を包括的に考慮し、地域の土地利用を指定する。「土地利用計画地図 (Proposal Map)」を含む。

- 事業地域計画 Action Area Plan

特定地域を包括的に開発・再開発・改良する目的で指定。

- 特定実施計画 Subject Plan

住宅・交通・レクリエーション・荒廃地の整備など詳細に定められる。

- 単一開発計画 Unitary Development Plan

策定者：大都市圏の市町村、ロンドン特別区

基本計画、地方実施計画の両方の性格を合わせ持ったものである。

②土地利用規制

英国における開発は、公共サイドによる実施許可を受けなければならないということが、土地法制上の最大の特徴となっている。許可を要する「開発」の規定範囲は広く、ほとんどの開発案件がこれに相当する。開発案件は個別に審査される。開発計画が最大の判断材料とされているが、認可者である自治体の裁量が非常に大きい。

案件はその公益性により判断されるため、許可の条件として開発申請原案にはない公共側に有益となるような事項を開発者に義務づけることが多い。この公共側の利益をプランニングゲインと呼んでいる。

プランニングゲインはその特徴により四種類に分類できる。

1. 開発案件と直接関連がある
 - A. 開発そのものの改善
 - B. 開発による周辺への影響緩和
2. 開発案件と直接関連がない
 - C. 地域の都市開発計画に貢献するもの
 - D. 都市開発とは無関係な貢献

実際の開発の中で計画案にプランニングゲインを取り入れる方法としては、以下の 3 つがある。

1. 開発案にプランニングゲインを盛り込ませ、開発者に再申請させる
2. 開発を条件付きで許可し、条件の中でプランニングゲインを指定する
3. 行政が開発者との間で協定を締結し(計画協定)、その協定の中でプランニングゲインを唱う。

このうち 1、2 は申請案件と直接関連のない事柄や、案件と関連していても計画敷地外で行われるプランニングゲインについては適用できない。中央政府は許可条件の付与が不可能な場合においてのみ計画協定を結ぶように指導しているが、その適用範囲の広さから、地方政府が計画協定の締結により案件を認可するケースが増加している。

5.4.2 都市計画・開発と住民参加制度

5.4.2.1 住民参加制度制定の歴史的背景

都市・農村計画制度の改善検討を行っていた政府が 1968 年に制定した都市・農村計画法は、基本計画策定に関し地方計画庁がなすべきことを規定しているのみではあるが、市民を都市計画に参加させる目的を持った立法として意味があるといえる。

① 1968 年都市・農村計画法における住民参加の規定

1. 計画の基礎となる調査報告及び政策を適当な方法で公表する
2. 計画提案を公表する
3. 市民が意見陳述を可能とする適当な機会が与えられる
4. 基本計画策定にあたり、市民の意見陳述を考慮する
5. 計画を市民の縦覧に委ね、反対申し立ての期間を公表する
6. 協議事項の説明と共に計画案を所轄大臣に提出する

以降も住民参加による都市計画推進の検討はさらに続けられ、政府は検討委員会を設置した。

② 1969 年 スケフイントン委員会報告

この報告書は公共団体からの情報公開を含め、地域の開発計画策定においてその形成段階における地域住民の参加を確保する最善の方法を審議し、報告することを目的として住民参加の方法を提案したものである。

ここでは、住民参加を政策や提案の策定を地方自治体と共有することであると定義している。また、計画策定の全過程を通じ市民が能動的役割を果たすときに完全な参加が達成されるとして、以下の勧告を行っている。

『スケフイントン委員会による勧告』

1. 計画準備段階で市民へ情報提供が徹底される

人々は地域の基本計画またはローカルプランが作成される間、それらについて情報を与え続けられなくてはならない

2. 市民に検討の時間を与える

3. 住民参加を調査時と計画案提示時に確実にを行う

地方計画庁は、計画に関係する地域市民全てが知りうる方法で提案を公表しなくてはならない。

4. 住民要求の処理説明

人々は自らの意見陳述によって何が達成されたか、また何故その意見陳述が却下されたかについて知らされなくてはならない。

5. コミュニティーフォーラムを組織し、討論の場を組成し情報を公開する

6. 行政組織の外部にコミュニティ開発職員設置

7. 調査の住民参加を重視

人々は計画作成にあたり批評を行うだけでなく、調査その他の活動を援助することによっても計画作成に参加するよう奨励されなくてはならない。

8. 審問方式ではカバーされない住民参加の方向性追求

これら勧告内容は凡庸の域を出ていないが、このことは住民参加の本来目指すべき姿と現実の地方公共団体の実施状況に未だ隔たりがあることを示しているといえる。

③1975年 ドブリー委員会報告

住民参加という言葉には、参加のみならず住民協議(Public consultation)の意味あいも含まれると定義している。

ここでは住民協議とは計画申請に際して意見陳述の機会が市民に与えられるとされており、このような住民参加が有効なものとなり、また計画許可申請処理の迅速化、住民参加の拡大を達成するために以下のことが勧告されている。

『ドブリー委員会勧告』

1. 市民が計画そのものに関連性を有すること

2. より効率的であること

効率性は市民が計画をより理解し、計画者側がより効果的に市民を関与させるかを学習するに従って改善される。

3. 建設的・選択的であること

提案されている開発計画によって影響を受けることが想定される者は、いかなる者であっても意見を有するべきである。

全ての開発に反対する者は計画自体に大きな損害を与える。

行政が住民参加の重要性を強調するとき、そこには二種類の動機の可能性が考えられる。第一は、地域住民の反対により進行が遅延している各種の計画事例を経験し、計画策定段階から住民の意向を取り入れて進めるべきであったという反省に立っている場合であり、行政主導の住民参加型計画はほとんどこの動機に基づいている。住民参加は計画者側の問題点を少なくし、反対意見を和らげるという消極的側面を有している。さらに住民参加を積極的に取り入れようとする姿勢は、計画者側のイメージの改善につながる。そこで、市民を信頼させ、計画に対する支持を得ようという意向から住民参加を手段として用いる場合もある。

第二は、都市は住民のために、住民の活動によって成り立っているものであり、その根源にある住民エネルギーにより都市づくりを進めようという、住民参加を積極的にとらえたものである。この積極的な動機が見られることはほとんどないが、地域を巻き込むことは事業計画そのもののパワーを維持するために重要だと考えられる。

5.4.2.2 都市計画決定・開発プロセスにおける住民参加の方法

①都市開発計画への参加方法

一般的に市民が都市開発計画の過程に関与する方法としては、以下のものがある。

○計画策定段階

アンケート、公聴会、住民会議

○開発許可段階

住民縦覧、異議・意見書の提出

○審査段階

地方公開審問、審査請求・訴訟

英国においては、市民の意見は計画面の縦覧、公聴会を通じて反映されるのが一般的である。市民の意見が求められる分野は、住居、地域経済、交通、環境、公共施設、レクリエーション等である。より多くの有用な情報収集のために、各計画団体はその手法に知恵を絞っている。しかしこれらの情報収集においては、地方公共団体が企画構成するものであり、トップダウン型の住民参加の域を出ていないといえる。

従来の住民参加を超えるものとして1980年代前半 GLCによって提唱、その導入が奨励されたものに住民主導型の住民参加がある。この組織形態で特徴的なのは、コミュニティーフォーラム(地域公開討論会)である。一般的にフォーラムは、地方当局の求めに応じるという諮問的立場に甘んじがちであり、能動的な働きをすることはほとんどない。しかし住民主導型の計画ではフォーラムの主導権は市民にあり、ボトムアップ型の地域開発となる。

しかし、民間開発業者の行政に対するニーズが公共インフラ等の供給に過ぎないのに比べ、計画者としての市民団体は資金援助・融資といった財政上の支援を必要としている。また、市民団体と民間開発業者が計画提案の段階で競争できるというベースがなければならぬ。このことは、行政側の強いバックアップがなければ住民参加は成立しないことを意味する。

1970年代、都市計画における住民参加は好ましいものとされ、政府・地方行政によってその導入が奨励された。しかしサッチャー政権以降、計画案策定・審査請求等一連の流れにおいて短期的・具体的な成果が求められている。1985年のGLC廃止は住民主導型の計画の進行に逆風となっている。このため、都市計画への住民参加は、一般的に市民からの情報収集に留まっており、計画決定における審査・訴訟の制度についても市民に満足のいくものとはなっていない。

②住民参加の形態

住民参加の形態としては、

- ・個人
- ・環境団体
- ・労働ボランティア団体
- ・地域ボランティア団体

等によるものがあげられる。

実際にはプロジェクト計画立案の際の地域会議やアンケートに個人として参加する機会が多い。

総合改善地区指定プロセスにおける住民参加は、概ね以下のような段階を経る。

1. 地区調査

GIAは地方都市計画の権限を有する地方行政組織によって行われる。地区の調査が実施され、計画予定地が議会に提示される。

2. 予備的決定 Preliminary Resolution

3. 住民集会 Public Meeting

対象地区内で一定期間の展示会を開催した後開かれる。これらの情報公開を通じて、住民に計画の事業内容や対象予定地区の現状説明、地区環境の問題指摘などが行われる。住民集会では選挙により委員を選出し、住民委員会(Residents Committee)が形成される。

4. 詳細調査

行政側の委員会と住民の協力で地区の詳細調査が実施される。これは意見調査の意味合いが強い。

5. 住民の討論と計画作成

計画の作成はプランニング部局の行政職員によって行われる。その後街区別集会(Street Meeting)が開かれ、作成された計画内容は住民委員会のつくるニュースにより全住民に通知される。

6. 計画案作成

行政部局のプランナーによってまとめられる。これも住民委員会、住民にフィードバックされ吟味される。

図 5.4.2 一般的な開発計画策定プロセス

資料:東京都総務局

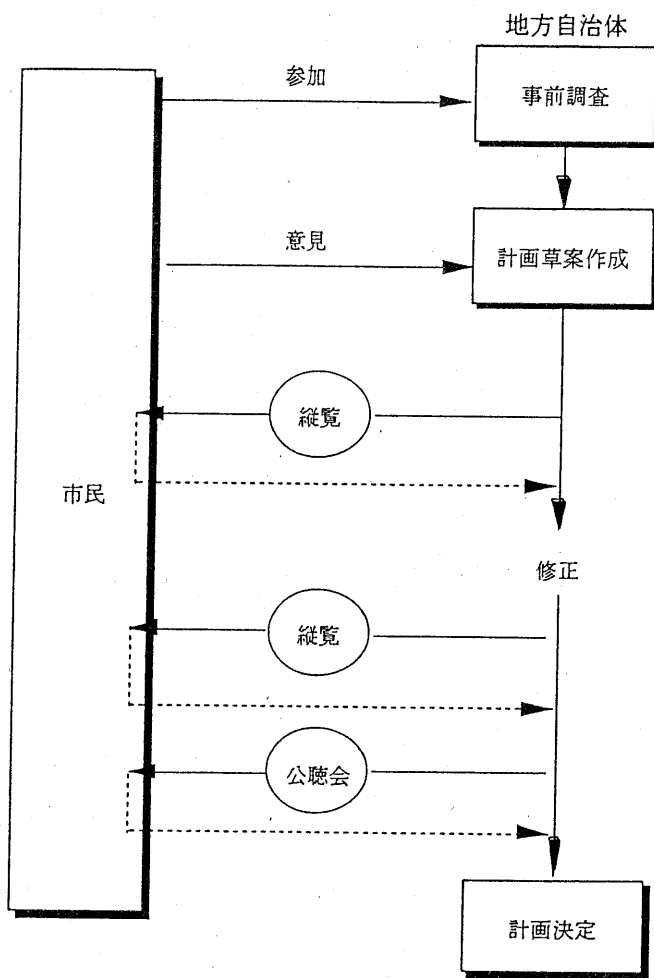


図 5.4.3 一般的な開発計画申請プロセス(計画協定の場合)

資料:東京都総務局

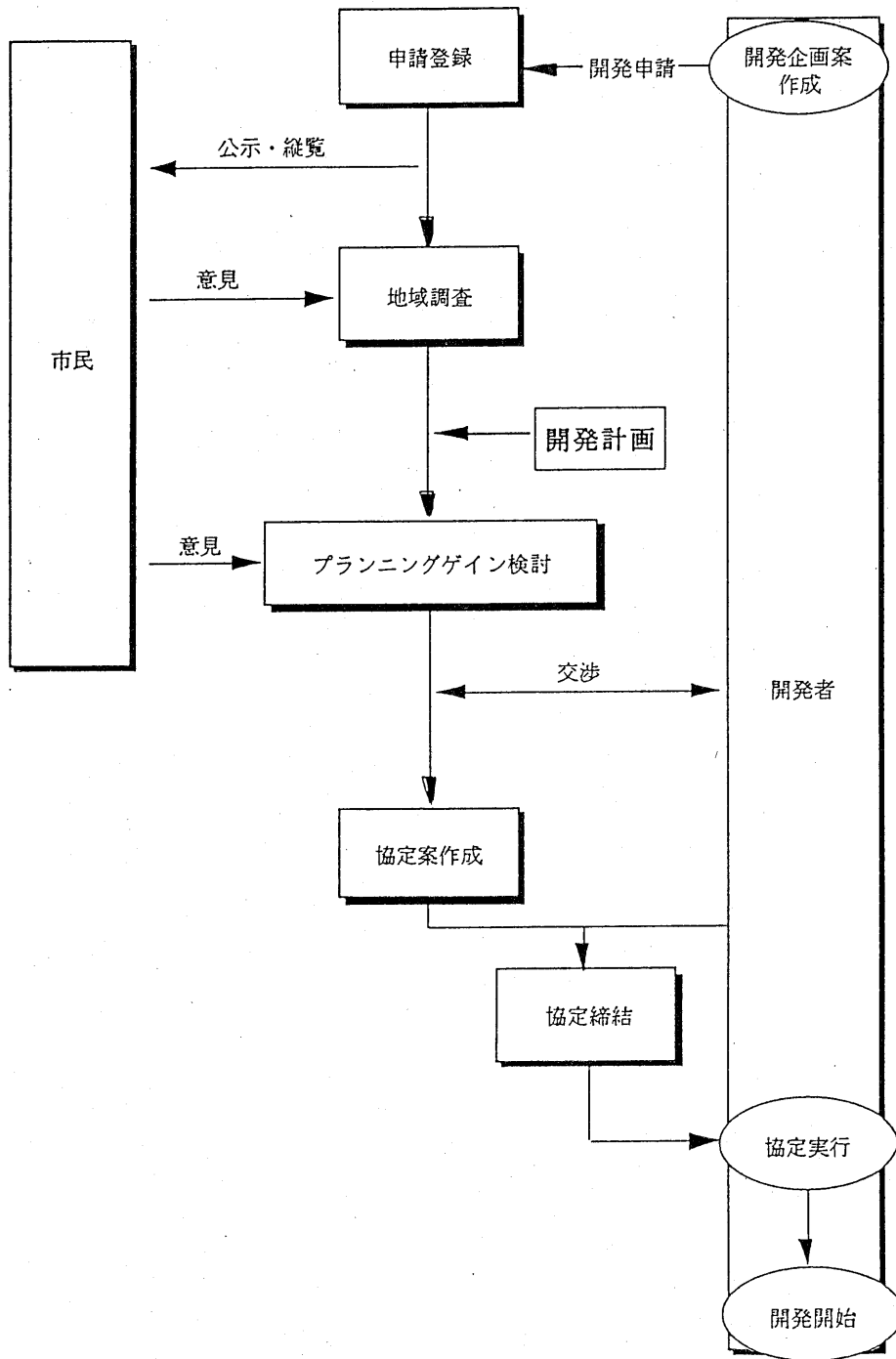
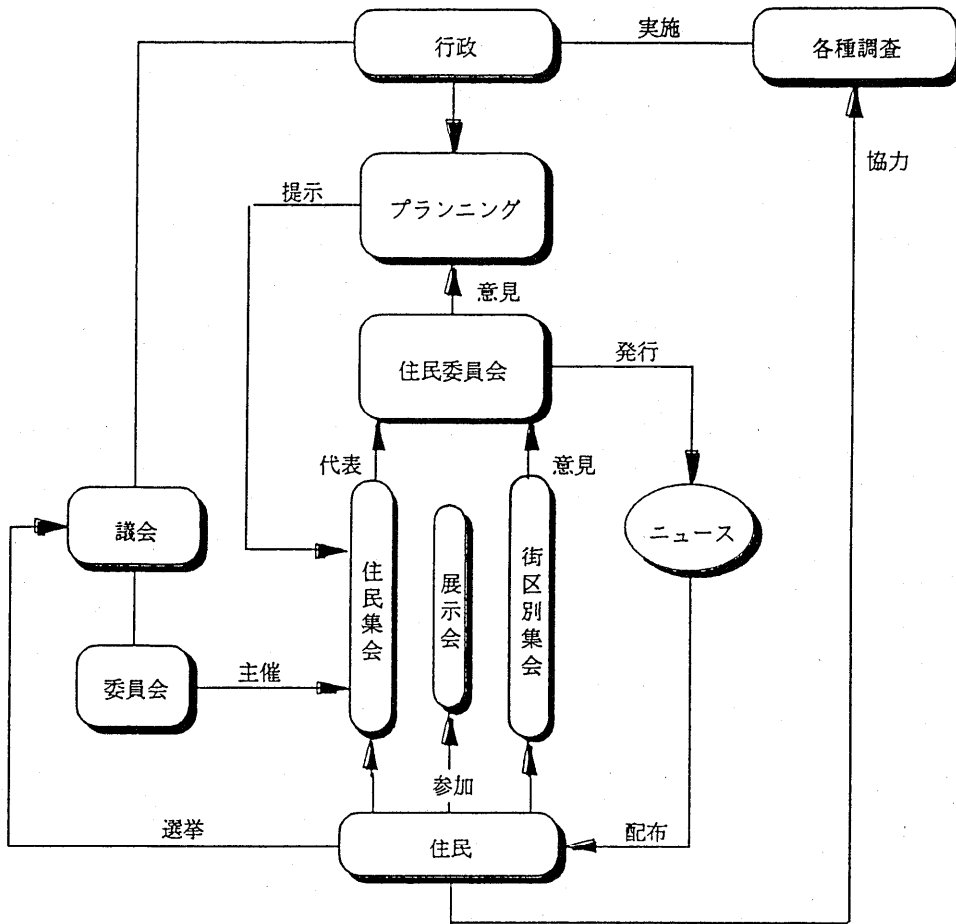


図 5.4.4 総合改善地区指定プロセスにおける住民参加

資料:東京都総務局



7.住民集会と投票

二回目の住民集会開催。計画案の是非を住民投票によって決定する

8.中央政府同意

住民集会での承認後、計画案を環境省に提出

9.確認決定 Confirmatory Resolution

中央政府の同意を得、地方議会は GIA 地区宣言を行う。これにより最終決定。

10.事業の実施

5.4.2.3 住民参加における問題点

住民参加の問題点として第一に指摘されることは、市民との意見交換、交渉にかかる時間のために計画立案から実施までの一連の流れが長期化するという点である。

第二に、市民から意見陳述を収集し計画策定に生かすことは有用であると考えられるが、参加する市民によって表明される意見がどのように、そしてどの程度市民全体の意見を反映・代表するものであるかを決定するところには問題が残る。参加者の性別、年齢、人種、階級等が地域の実際を反映しているとは言い難い。その意見が住宅・環境に偏りがちであるのも事実である。また参加しない者、および意見のはっきりしない者の意見も、計画に積極的に関係し組織化されたものの意見と同様に重要であることを見逃してはならない。

第三に、意志決定段階に市民が参加した場合、市民間にも対立が生まれやすい。対立は誰がその計画で利益を得るか、誰がその実行を管理するかという認識より生じる。

5.4.3 住民参加による都市計画・開発の事例

①マイルズプラッティング (Milesplanning) ・コミュニティ更新事業 (1982 年)

1950、60 年代に短期間に大量に建設された低品質住宅の荒廃が、緊急に改善されるべき問題として注目され始めた。マンチェスター市は、住宅地の環境改善また住宅そのものを一新させる再生計画を策定、同市最大の 4,350 戸の公共住宅団地再生を実施した。

計画の目標は以下のようなものであった。

- 1.高品質で好環境、経済的な住宅の建設。
- 2.最大限の居住者を残留させる。

(再開発開始時、約 80%の住民が転居を希望していた。)

行政側は住民意識調査により、現状に対する意見を収集するとともに、住宅の現状に精通している住民の広範な参加が必要であると判断して、事業の説明を行う住民集会 (Public Meeting) を定期的に行い、運営委員会を設置し地方行政機関の代表と共に住民数名をメンバーとして参加させた。さらに、地元住民の関心を生み居住者の要請に素早く対応するために、団地内の一室に事業の事務所を設置した。

このように住民の意見を取り入れることにより、住宅および環境問題に対する住民の関心が

高まり、地域への定着率が改善したと評価されている。

②ヴィルクスワース(Wirksworth)事業(1979年)

Civic Trust では 1978 年に都市再生事業を実験的に開始、そのテストケースに GIA に指定されていたヴィルクスワースを選定した。

計画の目標は以下のようなものであった。

- 1.住民に町に対する愛着を持たせる。
- 2.住民を定着させる。
- 3.雇用機会の増大。
- 4.観光の可能性発展。

行政側による事業チームが編成され、チームは事業の迅速な対応を目的として地方団体から独立した拠点を現場に設置した。事業の開始時に地元住民に意見調査を実施。これをもとに事業方針や事業内容の優先順位を決定した。地元の市民団体が地域復旧・美化事業に自発的かつ積極的に参画し、これらの団体の人員は3年間で約2倍増となった。町の変化はメディアを通じて公表された。

初期段階は住民にパンフレットとして配布され、後に地元新聞に月1回のコラムを掲載するようになった。地元の公立学校も事業へ参加し、県は学校スタッフ、地方団体職員、市民グループから成る「郷土教育グループ」を設立、地元教育を促した。

このように住民を様々な手段を用いてプロジェクトに巻き込むことにより、地元民としての誇りと自覚を持たせることに成功したと評価されている。

③リーズ・リバプール運河(1984年)

運河庁主導の計画にマージサイド県とセフトン区の地域改善プログラムが参加したものである。

事業の目標は以下のようなものであった。

- 1.1960、70年代の災害により悪化した運河に対する住民感情の緩和し、運河に対する理解を得る。
- 2.運河構造改善(災害対策など)と周辺環境改善。

事業・改良内容の説明のために運河庁が"Opportunity Map"を作成し、住民に提示した。さらに地元の関心を高め、事業への参加を促進するために、現場に運河庁の開発官(Development Officer)が駐在し、住民参加等を通じ地元とのコミュニケーションを図った。開発官は地元の学校と密接に連携し、学校側は歴史・生態学の授業で地域と運河との関係について取り上げるようになるなど、開発官の現場駐在が、住民への呼びかけに大きな効果をもたらした。住民は運河に対する認識を新たにし、運河および周辺の整備事業に関して積極的な参加を見せるようになったと評価されている。

④コントベリー市の再開発

区毎に集会が開かれ、区議、行政計画委員、都市計画局職員が参加し、地区住民の意見

収集が行われた。納税者協会等圧力団体は都市計画問題や公共改良事業について積極的に討論会を開催した。その他、下記のように様々な住民参加の手法が採られた。

- ・計画に対するアイデアコンペ。
- ・地方紙を用いたキャンペーン。
- ・市の将来に関する展示会。
- ・討論集会。
- ・宣伝、調査。

宣伝・広報活動、つまりパンフレットや新聞記事、展覧会などは市民にプロジェクトに対し興味を持たせるための手法であり、コントベリー市の例では行政側がこれらを上手く用いている。

当事例からは以下のような教訓が得られたと評されている。

1. 反対意見にこたえようとする修正案や妥協案は、より大きな反対を生み出すことがしばしばある。
2. 市民団体との協議や住民参加の手続により結果的に行政手続が長期化する。
3. 複雑なデータや技術的な情報は説明や伝達の上で障害となる。
4. 環境保存団体等の圧力団体は市民の意見を代表していると判断するのは危険である。彼らは1つの特定要素の利益に対してのみ行動をとる。
5. 住民参加と協議は重要であるが、各々が自らの利益のみを追求するときは、全ての人が満足するような結果にはなり得ない。

⑤コインストリート(Coin Street)の開発(1971~86年)

ロンドンテムズ川南岸(土地の約半分をGLCが所有)に位置する、放置されたビルと駐車場から成る空き地の再開発である。

開発の流れは以下のようなものであった。

1971年、民間開発業者に当敷地内のホテル建設の認可が下りると市民から反対の声が上がり、住民によるウォータールー地区開発団体(WCDG: Waterloo Community Development Group)が設立される。この反対運動の成功に勢いを得て、WCDGは住民中心の地区再開発計画に参画する。1973年には、地方行政側からLambeth地区の議員、プランナーを招いて地区会議を開き、オフィス開発、学校、住民人口の減少・高齢化、低家賃家屋の不足等地域問題の検討を行った。

Lambethの計画局はWCDGからの強い要請を受け、この議会の報告書をもとに地方実施計画「Waterloo District Plan」を作成、GLCに提出している。これは地区の将来におけるオフィス開発の抑制と、コインストリーの用地の殆どを住宅・公共公園開発に充当するという政策を含んだものであった。この実施計画が作成された1970年代前半は、ロンドンの工業は著しく衰退を続けており、商業的開発に対する興味も薄れていた。土地の大部分を所有しているGLCも地区開発の第一段階として、敷地内での200戸の住宅建設に同意しており、実施に対する障害は小さいものと考えられていたのである。

1977年、選挙によりGLC保守党体制が確立された。新しいGLCは既存の地方実施計画

を破棄し、主要地保有者として地区の再開発には住宅・オフィス混合案を最も適切なものとして支持することを表明した。これに反対した住民は、住民独自の住宅・公共地域案促進のために、WCDGを含む多くの市民団体が合併しAWG (Association of Waterloo Groups)、CSAG (Coin Street Action Group) の二組織を形成した。

AWG 案以外にも民間開発業者側から三つの再開発案が提出され、全てが審理にかけられた。民間側の最大のライバルは、住宅・オフィス混合開発案を提示したグレイコート社であった。住民側の開発案はCSAGによって用意された。この開発案はGLCの建築家、地元住宅共同体の建設労働者、地元法律事務所所属の法律家、Housing Aid Centre や Society for Co-operative Dwellings など多くの市民の援護によって作り上げられた。彼らの戦略の中心は告知や広告であり、AWGは4つの週刊パンフレット、地域新聞(コインストリートニュース)を発行して問題点を公表したり、スライドによる展示会、路上劇場、社会イベントを催した。審理の状況も様々な手段で公表された。

1980年7月、全ての申請案件が、潜在的な雇用の掘り起こしができないという理由より新保守党環境省大臣によって棄却された。グレイコート社とAWGは修正案を作成、AWGは400戸の住宅、仕事場・ショッピングやその他の施設管理、公共オープンスペースを盛り込んだ混合開発計画を再提出した。両者の計画案に妥協はなく、第二回目の審理が1981年4月に開かれ、延期の後1982年3月に終了した。

しかし、審理期間内に行われたGLCの選挙では労働党が勝ち、新労働党GLCはセントラルロンドンの拡張を制限することを目指した新政策に関する声明を発表。住宅が最も重要な土地利用とし、AWG計画を支持することを決定した。新労働党当局が最優先したものはセントラル、インナーロンドンの労働者階級を商業発展圧力から守ることにあった。

1983年にGLC、AWG、Lambeth自治区の代表者等からなるJoint Advisory Committeeが設立される一方、1984年12月、グレイコート社は計画から撤退し、所有する土地権利をGLCに売却することを発表した。同社は効果的な地域運動とGLCの圧力に屈したことになる。

その後、GLCの廃止が濃厚になったため、GLCから地区を購入する非営利会社が設立される運びとなった。GLCは土地価格を地域団体の購入可能額とし、さらに土地利用をAWG計画の内容(1.住宅、2.河川沿いの歩道・公共地、3.その他土地利用—工業、商業、レジャーの三段階からなる)に制限した限定契約を締結した。土地保有権は、AWGとサウスワーク地区開発団体の新共同会社であるCoin Street Community Buildings (CSCB)に売却された。これらの支払は駐車場と広告収入で賄われた。住宅用地は、開発管理を行うSociety for Co-operative Dwellings (SCD)に1ポンドという名目価格で売却された。1986年6月、最初の住宅の建設が開始された。

本件は、住民主導型計画の好事例であるが、これはGLCの強力なバックアップがあって初めて実現しえたといえることができる。

主要参考文献等

- 1)東京都総務局渉外観光部外事課『住民参加と地方自治』
- 2)ゴードン E. チェリー(大久保昌一・訳)『英国都市計画の先駆者たち』
- 3)東京都総務局渉外観光部外事課『英国における地域開発』
- 4)W. アシュワース(下聰 薫・監訳)『イギリス田園都市の社会史』
- 5)(財)自治体国際化協会『イギリスの都市改良』
- 6)山口 周三『イギリスの都市計画』
- 7)横浜市都市科学研究室『イギリスの地域社会・土地法』
- 8)渡辺俊一『比較都市計画序説』
- 9)都市計画協会『英国都市農村計画』
- 10)Brindley, Rydin & Stocker, "Remarking Planning"
- 11)Margaret Anderson, Julia Meaton and Clive Potter, "Public participation"
- 12)Noel Boaden, Michael Goldsmith, William Hampton and Peter Stringer, "Planning and Participation in Practice", Progress in Planning Vol. 13

本資料は、建設政策研究センターにおける研究活動の成果を執筆者個人の見解としてとりまとめたものです。

本資料が皆様の業務の参考となれば幸いです。

米国マスタープラン策定における住民参加制度
～Comprehensive Plan 策定プロセスの紹介～

1997年10月発行
発行 建設省建設政策研究センター
〒100 東京都千代田区霞が関3-1-1
中央合同庁舎第4号館
TEL (03) 3503-7681 <直通代表>
FAX (03) 3503-7684
