

ニューヨークの 歴史的まちなみ保全と開発



北海道大学大学院工学研究院・准教授

坂井 文

ランドマーク保全協会

「ニューヨーク市の指定する歴史的まちなみ保全地区が100を超えました」というニュースが飛び込んできたのは2009年のクリスマス直前だった。暮れには「観光客が最も行きたいアメリカの都市に、ニューヨークが選ばれました」というニュースが続いた。ニューヨーク市がこの数年奮闘してきたイメージアップ策と、1960年代から継続的に行ってきた歴史的な建造物やまちなみを保全する動きが評価されたと思えるニュースは、不景気の重い気分漂う都市をつかのま活気づけた。

ニューヨーク市の歴史的まちなみ保全地区 (Preservation District) を指定するのは、市役所内にあるランドマーク保全協会 (Landmark Preservation Commission) である。その設立の契機が1963年のグランド・セントラル駅の解体および開発計画であったこともあって、当初はランドマークとなる重要建築物の保全を中心に活動していたが、1960年代半ばからは歴史的まちなみ保全地区についても指定している。協会の業務は、指定に関わる審査のみならず、指定後の管理にも及んでいる。協会が月に数回開催する公開審議会の議題を見ると、登録建築物や歴史的まちなみ保全地区における開発行為のデザイン審査が多くを占める。

歴史的まちなみ保全地区に指定されると、その区域内の建築物を開発するにはランドマーク保全協会の許可が必要となり、開発には不向きになると思われる。現在、ブルームバーグ・ニューヨーク市長は2030年までに市の全人口は900万人になるとして、住宅開発をすすめているという状況にあるにも関わらず、100を超える歴史的まちなみ保全地区が同時

に登録されているのはどうしたことであろうか？ そんな疑問を持ちつつ訪ねた、ギャンスバー市場歴史的まちなみ保全地区について報告する。

ミートパッキング地区とハイライン

マンハッタン区の南西端のギャンスバー市場歴史的まちなみ保全地区は、ミートパッキング地区と呼ばれる、今、ニューヨークで最も注目されている商業・業務・住居の混在したエリアにある。グリニッチビレッジ歴史的まちなみ保全地区の北端と接し、目抜き通りである14丁目通りまでの4街区からなる保全地区である。もともと250もの食肉加工場が並んでいたこのエリアは、1980年代には一般人が近寄りたがいにすでに荒廃していた。1990年代から、このエリアの真北のチェルシー地区にギャラリーが集まりはじめ、また、ニューヨークの景気が上向きになったのをうけて市場の雰囲気を残すこのエリアにお洒落な店が進出するようになった。

ギャンスバー市場歴史的まちなみ保全地区は、ニューヨークの主要な地下鉄のすべてにアクセスできる14丁目通りにあり、交通の便利がよい場所であるうえ、ニューヨークの二大業務地区であるダウントウンとミ



写真1：かつての倉庫が並ぶ地区の西側は開発がすすむ



写真2：ハイラインは部分的に建物を貫通している



写真3：ギャンスバー市場歴史的保全地区

ッドタウンの真ん中に位置している。アメリカの住宅バブルや主要都市でおこった都心回帰の流れにのって、マンハッタンに住居を求める人が増加したことも背景にあり、エリアのイメージが回復すると、一気に開発がはじまった。

その開発圧力からギャンスバー市場の歴史的まちなみを守ろうという運動がはじまり、2003年に保存地区に指定された。一方、この地区の西隣、倉庫が建ち並ぶ地区のゾーニング改正が2005年に行われ、大型開発のポテンシャルのある土地に業務や住居としての用途の可能性が広がった。ギャンスバー市場歴史的まちなみ保全地区の指定と、隣接する地区のゾーニング改正の背後には、保全と開発のバランスを保ちながら、このエリア全体の都市開発を継続させていく戦略が見え隠れする。つまり、歴史的まちなみ保全地区には、洒落たレストランや店舗が入る。周辺には、その雰囲気を楽しみたい人々の住居や、クリエイティブな職種の事務所が、ゾーニング改正によって可能となった既存の建築物のリノベーションや都市開発によって整備される。観光客が多く訪れるスポットゆえにホテルも開発される。ホイットニー美術館の分館の建設も決定しており、ギャンスバー市場歴史的まちなみ保

全地区の周辺には文化とレジャーの集積が確実にすすんでいるのである。

さらにこの地区の魅力を高めたのが、ハイラインとよばれる廃線になった鉄道の高架橋を利用した公園の出現であった。かつては工場や倉庫の並ぶエリアであったチェルシー地区とミートパッキング地区では、高架橋の産業鉄道線によって物資の運搬が行われていた。1980年から廃線となっていたこの構造物を公園とし、歩行者専用のネットワークを形成するアイデアは、都市を散策したい観光客、ランチ時に外の空気を吸いたい事務所で働く人々、このエリアに公園を増やしたかったニューヨーク市の公園課、そして何よりも住民にとってかけがえのないオープンスペースとなった。他の公園にはない、高架構造物から都市を眺め見ながら、ビルとビルの間をぬうように歩くことができるハイラインは、チェルシー地区で画廊巡りをした後に、ミートパッキング地区で食事といった観光客や地元の人々の安全で快適な歩行者空間となり、多くの人を引きつけている。

規制と誘導の都市開発

こうしてみると、歴史的まちなみ保全地区として保全する地区と、ゾーニング改正によって開発を誘導す

る地区を設定しながら開発圧力をマネジメントし、土木遺産を公園として甦らせるとともに歩行者空間を確保することで地区全体の住環境を改良する、というシナリオが見えてくる。歴史的まちなみの保全とゾーニングの改正によって、開発の規制と誘導を同時に行う抱き合わせ都市開発。最近、ニューヨークのいくつかのエリアで見られる。

ギャンスバー市場歴史的まちなみ保全地区は、個々の建造物の価値というよりも、市場として機能してきた地区の営みを象徴するまちなみが評価された保全地区である。歴史的まちなみ保全地区の指定が100を超える現在、評価の対象は、特別なだけでなく、特徴のあるまちの歴史にも及んでいる。ニューヨークに流入し続ける人口を受け止めるために都市開発をすすめながらも、ニューヨークのまちの魅力を見極め保全してきたランドマーク保全協会の45年間の活動は、保全と同時に都市の活性化にも寄与しているといえそうだ。

坂井 文 (さかい・あや)

北海道大学大学院工学研究院・准教授。東京生まれ。横浜国立大学建築学科卒業。ハーバード大学GSDランドスケープ修士。ロンドン大学PhD。一級建築士。公共空間の計画・デザイン・マネジメントを研究。