

付録 A ニューヨーク市におけるウォーターフロント開発の基本方針

ニューヨーク市のウォーターフロント計画に関する様々な政策について、ニューヨーク市ウォーターフロント再活性化プログラムにおいては、10の政策に再編されている。その中でも、最近日本の各地のウォーターフロントにおいても注目されている「パブリックアクセスの提供」と、ニューヨーク市においては一般的にあるが、日本においては十分普及しておらず、今後普及に向けて努力が望まれる計画の2つの政策（「ビジュアルアクセスの保護」、「歴史的遺産の保護、保存」）の詳細な内容について紹介する。なお、本論文の3.7において、同プログラムの背景的部分や特徴について説明している。

(1) ニューヨーク市沿岸水域におけるパブリックアクセスの提供について（政策8）

8.1 既存の物理的・視覚的・レクリエーション的なウォーターフロントへのアクセスの保存、保護、維持

- A. パブリックアクセスとレクリエーション施設を支えるインフラ（道路、海岸保全施設を含む）の保護及び維持。
- B. 既存のパブリックアクセスエリアにおいて、安全の確保と娯楽性の向上を図るための良質な修繕による維持。

8.2 提案された土地利用と沿岸域の立地条件が共存する新たな公共・民間による開発へのパブリックアクセスの導入

- A. 適切なロケーションにおける質の高い公共空間（特に既存のウォーターフロントにおけるパブリックアクセス空間の繋がりを良くしたり、水際線に沿って連続的にアクセスできるような空間）の開発と維持の奨励。ニューヨーク市のゾーニングに係る決議においては、パブリックアクセスエリアの立地と質についての指導。
- B. ウォーターフロント自然保護特別区域（Special Natural Waterfront Areas：以下SNWAとする）及び認可を受けた環境対応型総合施設については、自然資源の保護と共存しうるパブリックアクセスとレクリエーション施設を提供すること。その際、環境に対するマイナスの影響を最小化し、生息環境の機能障害を防ぐための手法や構造を用いなければならない（ただし以下に限定したものではない）。具体的には、透水性のある表面を用いたボー

ドウォーク・狭い通路・遊歩道、車両の進入を妨げる車止めや路肩などである。いずれもプロジェクト対象地に適さない場合は、パブリックアクセスよりも、自然資源の保護を優先してよい。また、沿岸域資源までの物理的なアクセスが適さない場所については、視覚的アクセスを提供すること。

- C. パブリックアクセスが公共プロジェクトの要素に含まれていない場合は、公共アクセスについての将来的な開発を妨げないような方法で、配置や計画を行うこと。
- D. パブリックアクセスとの共存が可能であったり、導入が適切と考えられる工業ゾーンエリアについては、パブリックアクセスの開発を奨励する。

8.3 物理的にアクセス可能な沿岸陸域、水域及びオープンスペースへの視覚的アクセスの提供

- A. ウォーターフロントにおける公共用地や施設の開発においては、既存の視覚的アクセスを保護すること。通り、公園、橋、高速道路といった公共プロジェクトにおいては、規模、デザイン、配置による既存の視覚的アクセスの減少を極力回避すること。また、終端が海岸線やウォーターフロント区画になるように計画された（オープンになっているか、もしくは改良された）通りから構成される視覚的回廊を保護すること。
- B. ニューヨーク市のゾーニングに係る決議（New York City Zoning Resolution）においては、視覚的アクセスの立地と量についての指導。

8.4 立地条件の良い公有地のウォーターフロントにおけるオープンスペースとレクリエーション用地の保護と開発

- A. パブリックアクセスやオープンスペースのためのウォーターフロント資産を取得する際には、以下の計画（ただし、これらに限定しているわけではない）において定義された立地を優先すること。すでに発行されている計画としては、州のオープンスペース取得に係る優先区域（State Open Space Acquisition Plan Priority Sites）、ニューヨーク市グリーンウェイ優先ルート（New York City Greenway Priority Routes）、承認済みの計画としては、ウォーターフロントアクセス計画（Waterfront Access Plan）である。また、以下の基準の一つ以上を満たしたロケーションであること。

- ・（水際線沿いや埠頭や水域において、受動的また

は能動的に) ウォーターフロントの質の向上や水域関連または水域依存の利用やレクリエーションのポテンシャルがある場所。

- 提案されたグリーンウェイや(船舶による)ブルーウェイのルート(公共のウォーターフロントのアクセスポイント、渚、沿岸の水面、及び公共の公園やオープンスペースをリンクするルート)上にある場所。
- ニューヨーク市における人口1,000人あたりの平均のオープンスペース面積1.5エーカーに満たないようなウォーターフロントコミュニティ地区の中にある場合。
- 自然資源保護及び生息環境の強化を図る必要のあるところ。
- 公有地へのアクセスの向上に資する場所、共同利用に適さない公有地のバッファー、既存の公有地と集約化もしくは連結された土地。
- 地域の歴史的なランドマークとして登録されている、もしくは州や国の歴史的資源として登録されている場所。
- 地域において特別な規制が係っているような景観資源としての価値が高い場所。
- 都市文化公園(Urban Cultural Park)の敷地内。

8.5 州や市による公益信託された土地・水域の利用及び公的利益の保護

- A. 公益信託された土地において、公共の利益に全面的な悪影響を及ぼすことがないと考えられる場合には、市場価格が帳簿価格を下回る(underwater)土地についての補助金、地役権、許可、低利子を制限する。
- B. 公益信託された土地についての利権の移転は、必要最小限に制限する。
- C. 公益信託された水面下の土地の民間利用に先立ち、所有権、沿岸権者の利権、その他法律で認められた権利が、容易に明確にならない場合は、これらの権利に関する文書を要求する。
- D. 市場価格が帳簿価格を下回る土地にかかる費用への補助金は、特別な事情として制限する。
- E. パブリックアクセス、レクリエーション、及びその他の公益信託の目的として維持するのに十分な市場価格が帳簿価格を下回る土地の利権の移転の際には、公的利益を維持すること。
- F. 公益信託された土地について、個々の権利委譲の累積影響による公的利益の大幅な損失は避けるこ

と。

- G. 補助金の条件や公益信託の条件に従って使われていない既存の補助金に充てている公益信託の利子は見直すこと。
- H. 沿岸権者の利益に影響を及ぼす場合は、実行可能な範囲で、公的信託の権利による干渉は最小限に留めること。また、提案された事業によってパブリックアクセスを大幅に妨げるような場合には、適切な範囲でミチゲーションを実施する。

(2) ニューヨーク市沿岸域における視覚的な質に貢献する景観資源の保護(政策9)

9.1 (ニューヨーク市における)都市の現状と歴史と現在を併せ持つウォーターフロントを結びつける視覚的な質の保護と向上

- A. 新しい建物やその他の構造物は既存の景観要素(ランドマーク、海事産業、プレジャーボート用施設、自然の特徴、地形、地勢、植生環境など)と共存し、その価値を高めるものでなければならない。オープンスペースの確保や沿岸に向かう(もしくは沿岸からの)視点を最大化するために、構造物の分類・方向付けを行うことや、既存の構造物の雰囲気や周辺と調和した開発に組み込むことは、熟慮された方策である。

- B. (実現・実行可能な場所においては)水域関連の視覚的に価値の高い要素からなる景観を提供すること。

- C. 新たな開発は、その土地を特徴づけるような景観的要素と共存しうるものであること。ニューヨーク市のゾーニングに関する決議においては、ウォーターフロントのランドスケープの基準が定められている。

- D. 景観の質的向上において必要と考えられる既存の植生の保護、もしくは新しい植生の定着。

- E. 既存の景観的要素と調和しないような用途の導入は最小限に留めること。また、近隣の公共公園やウォーターフロントのオープンスペースにおいて、視覚的な質を低下させるような利用によって魅力のなくなった景観をスクリーニングすること。

9.2 自然資源と関連した景観価値の保護

- A. 特別自然地区(Special Natural Area Districts; SNAD)、SNWA及び認可を受けた環境対応型総合施設においては、ランドスケープを阻害するような調和を考えない要素(押しつけがましい人工的な光源、

オープンスペースへの構造物の侵入や分断、自然の海岸線や関連した植生の連続性や立体的な配置を変化させること)が入り込んでくるような構造物や活動を避けること。

- B. SNAD, SNWA 及び認可を受けた環境対応型総合施設においては、自然資源の景観的特徴を補完するような新しい計画をデザインすること。また、目立つように設置されている不調和要素はスクリーニングし、最小限にすること。

(3) ニューヨーク市の沿岸域における歴史的・考古学的・文化的に重要な遺産の保護、保存及び資産価値の向上 (政策 10)

10.1 ニューヨーク市の沿岸域文化として重要な歴史的かつ価値の高い指定資源の保有及び保存

- A. 指定歴史的資源の保護 (以下にリストアップまたは指定された構造物, ランドスケープ, 地域・地区, 水中構造物等を含む)
- ・ 国・州・市営の公園において、単独または部分的に保護・保存が必要と認められたあらゆる歴史的資源
 - ・ 国・州の歴史的地区の登録リストに掲げられた資源
 - ・ ニューヨーク市のランドマークまたは歴史地区として指定された資源
 - ・ ニューヨーク市都市文化公園内の価値の高い資源
- B. ウォーターフロントの歴史的利用や開発に関連した資源 (難波船の残骸, 灯台やその他航行補助施設, 入出国場所, ニューヨーク港の防護施設等。なお、前項Aにリストアップされていないものも含む。)
- C. 歴史的資源について、その歴史的特徴を最大限に維持し、かつ変更を最少に留めるような効果的かつ共存可能な活用の促進

10.2 考古学的資源や遺物の保護及び保存

- A. 重要な考古学的資源にマイナスの影響を与える可能性を最小化するように、(必要に応じて)プロジェクトの見直しや直接的な影響の抑制や着工前のデータの回収などを行うこと。
- B. 考古学的に意味のある場所、化石層、または潜在的に考古学的資源があると考えられるエリアにおいて、何らかの取り組みが提案された場合には、文化資源に関する調査を実施すること。