

## 付録－B 北米におけるウォーターフロント開発の状況（ボストン，ニューヨーク，トロント）

現地ヒアリングの際に，これまで開発された代表的なウォーターフロント開発（ファニエルホール・マーケットプレイス，チャールズタウン・ネイビーヤード，バッテリーパークシティ，サウス・ストリート・シーポート，トロント旧港地区）（本文中でもその開発の背景と概要を説明）及び最新のウォーターフロント開発エリア（サウスボストン地区再開発，トロント南部地区再開発）について現地視察する機会を得たので，その際に撮影した写真の一部を紹介する。

### （1）ファニエルホール・マーケットプレイス（ボストン）

1820年代にファニエルホールの隣に大きな御影石作りの3棟の建物からなる貿易センターが建設され，それぞれクインシーマーケット，ノースマーケット，サウスマーケットと命名された。

港湾都市ボストンの衰退が進む中，1956年に提案された再開発計画の後を受けて「100 エーカー計画」が実施された。当地区の改修工事と再会初利用はその中心事業として位置づけられた。そして，連邦政府からの援助資金及び市の資金を調達して3棟の御影石作りの建物とその港内の改修工事を行い，また民間からの投資の導入により，1978までに全ての建物で営業を開始した。



付図－1 ファニエルホール・マーケットプレイス



付図－2 クインシーマーケット

クインシーマーケットは1976年8月に完成し，食料品店が中心となっている。



付図－3 サウスマーケット

サウスマーケットは1977年8月に完成し，ノースマーケットと共に専門店が中心であり，建物の3階以上は賃貸オフィスとなっている。

### （2）チャールズタウン・ネイビーヤード（ボストン）

当地区は1974年に閉鎖されるまで174年に渡って海軍の造船所であったが，その跡地約42haについて再開発が行われた。全体は，国立歴史公園，史跡委議地域，造船所公園，新規開発地区の3地区に分かれている。

1984年当時のフリン市長の下において「ハーバーパーク計画」が開始され，3つの目標が立てられた。この目標実現のために，市と民間企業が協力して計画を実施することとなり，10項目のプログラムが設定された。



付図-4 米国軍艦コンスティテューション号

国立歴史公園は、米国海軍と国立公園サービスの共同によって運営されている。毎年 65 万人以上の人々が訪れており、ボストンで最も人気がある場所の一つである。その中心となるのが、米国軍艦コンスティテューション号であり、近くにはその博物館もある。



付図-5 造船所公園

16 エーカーの広さの公園は、6.5 エーカーの造園を施した地区、2 号乾ドック、第 4 栈橋という 3 種類の空間で構成されている。



付図-6 高層住宅（新規開発地区）

民間開発用地として総務庁から有償譲渡された地区であり、敷地面積は約 23ha である。主として住宅用として計画されている。2,000 戸の賃貸・分譲住宅であり、そのほとんどがマリナー付きである。

### (3) バッテリーパークシティ（ニューヨーク）



付図-7 遊歩道

水辺に沿って続く幅約 20m の遊歩道があり、植樹され人々の憩いの場となっている。完全にまっすぐではなく、窪みと突き当たりが 2 箇所ずつあり、景観に変化を与えている。



付図-8 遊歩道と背後の住宅（南部）



付図-9 マリーナと  
ワールド・ファイナンシャル・センター

中心地区であり、業務、商業ビルの他、パンプキン公園、ノース・コープ・ヨットハーバー、WFC プラザなどがある。また、フェリー乗り場も設置されている。

(4) サウス・ストリート・シーポート  
(ニューヨーク)

17世紀から19世紀にかけ、世界有数の港町として栄えたが、船舶の大型化に伴い荒廃した。「衰退した水際を人々の集まる場所に変える」を目標に、魚市場と古い倉庫などの外観をそのまま保存しつつ再開発を行い、小売点街を中心とした都心のオアシスを創造したことが最大の特徴である。



付図-10 ピア 16 の展示用船舶

ふ頭部分には、集客をねらった演出の一つとして、帆船、蒸気船を係留・保存されている。手前側がサウスストリートの中心部になるが、19世紀初頭に完成した建てものを改修している。



付図-11 サウス・ストリート・シーポート博物館、  
観光センター

博物館街は、歴史的建造物に指定された13の建物の中に博物館のほか図書館、印刷所などが入居している。博物館は、ニューヨークが港町として発展してきた歴史を多数の資料や模型により紹介している。



付図-12 フルトンマーケット

従来は魚市場であったが、現在その建物を生鮮食料品やレストラン街に利用している。

(5) トロント旧港地区 (トロント)

カナダ政府はウォーターフロントの全域を買収しトロント市に寄贈し、1980年にハーバーフロント計画を発表することにより大きく事業が進展した。

荒廃の進んだ都市のウォーターフロントを湖畔公園、レクリエーション施設、低層の店舗供用住宅、商業施設、マリーナ等を擁する一大複合地域へと再開発するものである。



付図-13 クィンズ・キー・ターミナル

アールデコスタイルの原型を尊重して設計され、1983年に再開発が完成した。商業施設（1・2階）、業務施設（3～8階）、コンドミニウム（9～12階）などの混合利用となっている。



付図-15 モリソン・プレイス（屋外劇場）

土地はカナダ連邦政府の所有であるが、モリソン等民間会社が協賛する運営会社に貸与している。主にトロント市民のイベントを開催している。



付図-14 パワープラント美術館

世界の著名人の美術・工芸品の展示を中心とした美術館として、火力発電所の建物を再利用したもの。外壁の赤煉瓦はそのまま残している。



付図-16 湿地公園（スパディナふ頭）

スパディナふ頭において、水辺の遊歩道やマリナー帯を望むことができる公園である。公園の中心部は、狭い範囲に舗装が施され、噴水や見晴台が設置されている。

#### （6）サウスボストン地区再開発（ボストン）

当地区は1,400万スクエアフィートの広さであり、歴史的に港湾利用、海洋利用、倉庫、産業利用、大操車場などに提供されてきた。インナーハーバーにおいては、貿易センター、ホテル、業務ビル、連邦裁判所などめざましく再開発が進んでいる。また、ボストン会議展示センターやセントラルアーテリー・トンネルなど大事業も実施されている。他の地区においても、様々な開発が行われている。



付図-17 インナーハーバーの再開発

インナーハーバーは以前は鉄道ヤードであったが、鉄道輸送が衰退するにつれ、多くの土地は売却された。しかしながら、金融地区とローガン空港の両方に近いという有利な地理的特性を持つため、近年貿易センター、ホテル、業務ビル、連邦裁判所などめざましく再開発が進んでいる。



付図-19 シーポートホテル

シーポートホテルは1998年にオープンし、その部屋数は427である。子供博物館冒険パッケージや祖父母のための大特典など様々な企画を行い集客を図っている。



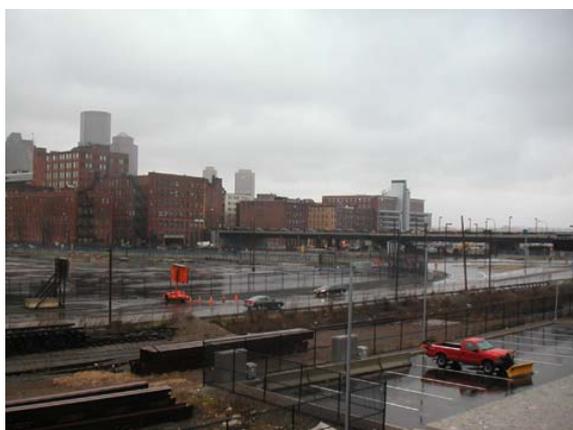
付図-18 ワールド・トレード・センター

1986年に完成し、シーポートへのビジネス訪問者にとって目玉施設となった。管理運営するシーポート会社は、資産管理に加え、カフェや料理の提供、ショーやイベントの企画など施設の収益性を向上させる事業も手がけている。



付図-20 フォートポイント運河

運河の水面とそこに架かる橋が重要であるため、フォートポイント運河はそれ自体が地区として指定されている。



付図-21 フォートポイント歴史地区

大きく装飾されたレンガ倉庫によって構成されている

地区である。独特の空間や雰囲気につけられて、多くの芸術家が活動している。また、金融サービス会社の拠点であると共に、近年は多くのコンピューター会社が立地してきている。



付図-22 高速道路の換気塔

ローガン空港とボストン市街地とを結ぶ高層道路は、市街地近くでは地下構造となっており、その換気塔である。また、市街地においては、高架高速道路を地下構造とするセントラルアーテリー・トンネル事業が実施されている。



付図-23 ボストン会議展示センター

60万スクエアフィートの展示ホールを持つ大規模な会議展示センターである。年間50万人もの利用が見込まれ、周辺のホテル、レストラン、小売店への波及効果も期待される。

#### (7) トロント南部地区再開発（トロント）

ウォーターフロント開発エリアは、西の展示場センターから東のポートランド地区まで5地区にまたがっている。TWRCは基本的に、イーストベイフロント地区、ウエ

ストドンランド地区、ポートランド地区の3地区に集中して取り組んでいる。これらのエリアのほとんどの土地は公共（国、オンタリオ州、トロント市）のものであるが、最終的にはTRWCが取得する予定である。



付図-24 東ベイフロント地区

90エーカーの広さがあり、第一段階の開発は2005年の秋から始まる予定である。大部分の土地はトロント市が保有している。新しいダウンタウン地区、居住者や訪問者にとっての目的地になることが期待されている。



付図-25 西ドンランド地区

80エーカーの広さがあり、2005年2月から第一段階の開発が開始された。大部分の土地はオンタリオ州政府が所有しており、また洪水問題が大きな課題となっている。最も重要な開発方針は、緑化と高効率ビルによる持続可能な開発、公共賃貸住宅の提供である。



付図-26 ポートランド地区

開発地区の中でも最大面積であり、大部分の土地はトロント市が所有している。学校やコミュニティー施設、運河、オンタリオ湖公園などを含む地区である。この地区内には 41 エーカーの広さのコミッショナーズ公園の計画が策定されている。

アクセスを改善する観点から、その代替案が検討されている。



付図-27 ポートランド地区北側運河



付図-29 ガーディナー高速道路

現在は高架構造であるが、ウォーターフロントへのア