

北米におけるウォーターフロント開発と管理運営の仕組み 及び近年の開発事例に関する調査

石田崇*

要 旨

少子高齢化の進展やバブル崩壊により、ウォーターフロントにおける土地利用は、従来より大きく変化してきている。また、地域経済が停滞する中で、地域経済の活性化が重要な課題となっている。このような状況の中で、ウォーターフロントにおける土地利用のシフトを円滑に進め、地域の活力を引き出す施策が強く求められている。そのためには、従来のウォーターフロント開発手法を有効に活用することに加えて、時代にあった新しい開発手法を導入することが必要である。

従って、国内のウォーターフロント開発において、新しい制度の導入を検討するための基礎資料とするため、ニューヨーク、ボストン、トロントといった北米の代表的なウォーターフロントにおいて、過去の開発に適用されたあるいは現在適用されている開発と管理運営の仕組みについて調査を行う。具体的には、開発の仕組みとしては、開発計画、開発基本方針、開発体制、ゾーニング規制などについて、管理運営の仕組みとしては、管理運営体制、財務計画、経済効果などについて着目し、文献調査や現地ヒアリングに基づき整理と考察を行う。

また、米国における一般的なウォーターフロント開発に関わる手法と制度（開発管理体制、ゾーニングと地区計画、用地取得、民間ディベロッパーに対するインセンティブ）について整理するとともに、米国のウォーターフロントに適用されている主な都市計画制度について整理を行う。

また、北米におけるウォーターフロント開発の最新事例について調査し、国内において今後ウォーターフロント開発を推進するための参考資料とする。具体的には、サウスボストン再開発とトロント南部地区再開発の二つを取り上げ、導入機能や土地利用計画だけでなく、交通計画、住民参加プロセスなどにも着目し、その内容や特徴について、文献調査や現地ヒアリングに基づき整理と考察を行う。

キーワード：開発・管理運営体制、ゾーニング規制、開発基本方針、サウスボストン地区再開発、トロント南部地区再開発

*沿岸海洋研究部沿岸域システム研究室研究官
〒239-0826 横須賀市長瀬3-1-1 国土交通省 国土技術政策総合研究所
電話：046-844-5025 Fax：046-844-5074 e-mail: ishida-t842q@ysk.nilim.go.jp

An Investigation on Mechanism of Waterfront Development and Management and Recent Development Case in North America

Takashi ISHIDA *

Synopsis

With promoting advancing age and the bubble collapse, the land utilization in the waterfront has more changed largely than past. In addition, while regional economy is stagnant, activation of regional economy has become an important problem. In this kind of circumstance, the policy which advances smoothly shift of the land utilization in the waterfront and pulls out the vital force of region is strongly required. It is necessary to introduce the new development technique in addition to utilizing former technique effectively.

Therefore, in order to make the fundamental knowledge to examine introducing the new system, I will investigate mechanism of waterfront development and management/operation in the representative cases in North America such as New York, Boston and Toronto. Concretely, mechanism of waterfront development means development plan, development basic policy, development system and zoning regulations etc. Mechanism of waterfront management/operation means management/operation system, financial planning and economic impact etc. I will arrange and consider on bibliographic research and local hearing.

In addition, I will arrange technique and system about general waterfront in America. These mean development management system, zoning regulation and area plan, site acquisition and incentive for private developers. In addition, I will arrange main city planning system which is applied on the waterfront in America.

In addition, I will investigate recent case about waterfront development in North America in order to make the referential knowledge to promote waterfront development in Japan. Concretely, I will pick up South Boston redevelopment and Toronto South area redevelopment. I pay attention not only introduction function and area utilization plan, but also traffic plan, participation of residents process. I will arrange and consider these contents and feature on bibliographic research and local hearing.

Key Words: development/management/operation system, zoning regulation, development basic policy, South Boston redevelopment, Toronto south area redevelopment

* Researcher of Coastal Zone Systems Division, Coastal and Marine Department
3-1-1 Nagase, Yokosuka, 239-0826 Japan
Phone : +81-46-844-5025 Fax : +81-46-844-5074 e-mail:ishida-t842q@ysk.nilim.go.jp