

アメリカのウォーターフロント開発 (ニューヨーク、サウス・ストリート・シーポート地区)

建設省関東地方建設局
京浜工事事務所副所長

福島民也

世界一のビジネス都市であり、世界一の金融都市であり、世界一の情報都市であり、現代文化とファッションの世界一の中心地であり、世界一の高層建築都市であり、世界一活気があふれる都市であり、世界一荒廃と退廃が進んだ都市であり、世界一貧富の対象の際立つ都市であり、世界一の人種混淆都市であり、世界一精神分析医が多い都市であり、世界一弁護士が多い都市であり、世界一コンサルタントが多い都市であり、世界一成功のチャンスにあふれる都市であり、世界一敗残者の多い都市である（立花隆著「ニューヨーク'81」から）ニューヨーク市はニューヨーク州の大西洋岸、ハドソン川の河口部に位置し、マンハッタン、ブロンクス、クイーンズ、ブルックリン、リッチモンドの5区からなり面積約780km²（東京23区・約590km²）、人口約750万人の世界的都市である。

ニューヨークといえば、だれでもが思い浮かべるのがマンハッタン、東はイースト川、西はハドソン川、北はハー

レム川、南はニューヨーク湾に囲まれた東西約3.7km、南北21.2kmの平坦な島である。

サウスストリート・シーポートは、この島のイースト川のブルックリン橋の直下流に位置し、ウォール街に隣接したウォーターフロントで、その開発手法を一言で表現すれば、歴史的建造物保存と商業空間を兼ねそなえた複合的土地利用再開発と言えよう。

この地区は、17世紀から19世紀中頃まではニューヨーク最大の湾としてフルトン魚市場を中心に賑っていたが、産業、社会構造の変化により港湾機能は徐々に衰退してゆき、摩天楼が聳え立つ他の地区に比べてとり残された地区となっていた。

この地区の再開発のきっかけは、1960年代初めにフルトン通りに隣接したピア16近くの幾つかの歴史的建造物の保存を目的とした非営利の民間団体による運動から始まる。1965年には市内の歴史的建造物の保存を目的としたランド



マーク保存法が制定され同時にこの制限に対する見返り的な措置として、一定要件を満たした隣接地相互間の容積率の移転を認めたT.D.R. (Transferable Development Right) 制度を設けている。

一方、歴史的建造物保存の運動は、サウスストリート・シーポート博物館の設置へと動き1967年にオープンし、帆船の屋外展示をはじめ教育的行事を開催し多くの人々を集める。

1976年ローワー・マンハッタン局はランドマーク保存地区の未利用容積を周辺のオフィスビルに売却する資金により、サウスストリート・シーポート博物館の機能の高度化と商業施設の複元によって同地区の再開発計画を樹てた。計画ではフルトン市場、倉庫などの建物や埠頭を改修し、レストラン、魚市場、食料品店等約200の小売店やオフィスを建設することである。

この計画は、1985年に完成し、シーフードを中心とした

レストランやショップ等多くの店舗がところ狭しと並び多くの賑いを見せている。このあり様を東京でたとえれば、芝浦埠頭に新宿副都心とアメヤ横丁を組合せたようなものと言えなくもない。この地区はウィールド・ミュージアムとともに19世紀から今世紀にかけての帆船や、蒸気船を保留し、又埠頭や建造物について、建築様式や素材など当時の様子が再現できるような配慮がはらわれており、ニューヨークの観光資源ともなっている。筆者が訪ねた昨年10月にも米国内の農業関係者が団体旅行で来ていた。

店の中では、食料品関係が多く、生鮮食料品などは夕方の閉店近くになると50%OFFといった札が多く並ぶのも日本の風情と変わらない。

近代産業社会の象徴ともいえるコンクリート、鉄による超高層ビル群に追いやられた木と練互による街並が水辺に生き返ったことに大変興味をおぼえた。



サウスストリート シーポート地区



ピア17 倉庫を改造した共同店舗



高速道路がウォール街との境界となっている