

# SCB

SHINKIN  
CENTRAL  
BANK

地域調査情報

18 - 5

(2007.2.28)



信金中央金庫

SCB

総合研究所

〒104-0031 東京都中央区京橋 3-8-1  
TEL.03-3563-7541 FAX.03-3563-7551  
URL <http://www.scbri.jp>

## チャタヌーガ、ピッツバーグの中心市街地再生とその後

- そこに住み訪れたくなる空間づくりが今後の都市再生のポイントに -

### 視点

衰退した中心市街地の活性化は、我が国の地方都市にとって重要な課題になっており、近年、米国におけるその再生事例も、国内に紹介されるようになった。そこで今回、鉄鋼業による繁栄の後、大気汚染、産業構造変化と人口流出に見舞われながら、中心市街地の再生に成功したとされる米国のテネシー州チャタヌーガとペンシルバニア州ピッツバーグの再生の経緯とその後の状況について、現地調査も踏まえて検討し、我が国の中心市街地活性化やそこで果たす金融機関の役割に参考となるポイントを報告したい。

### 要旨

- チャタヌーガは、都市再生計画の策定の当初から、地元の事業者、商業関係者はもちろん、住民などから広く希望や意見を募って、意見の集約を図るという方法を採用した。手間暇がかかっても、こうしたプロセスを経て住民に自分の意見や希望を述べてもらうことで、参加意識を高め、その協力を引き出すことが、成功のカギである。
- ピッツバーグでは対照的に、地元大企業と市当局との密接な連携により、トップダウンでオフィスビル建設などの箱物投資を中心に都市再生を図った。しかし、オフィス機能のみでは、ウィークデイに通勤者が集まるのみで、週末には都市が空洞化してしまい、賑わいを維持できない。これからの都市は、人々が住み、訪れたくなるような住・職・遊の機能を併せ持つ空間になる必要があるのである。そのために必要な民意のくみ上げのプロセスが、心なしかピッツバーグでは目立っていなかったように思える。
- 今回の2つの事例についてみると、大きな都市の再生の方が難しいと思われた。小さめの都市の方が、地元の利害関係者の意見集約がしやすく、その結果、再生事業に対する協力も得やすい。経済規模があまり大きくない分、都市活性化策の方向性が正しければ、いち早く立ち直る契機も得やすい。その意味では、地方の中小都市にも再生のチャンスは十分にある。

### キーワード

中心市街地活性化、サステナブル・コミュニティ、箱物投資、まちの複合機能、生活の質向上

はじめに

1. 米国での中心市街地衰退の背景と活性化策の考え方
  2. 調査対象都市の概況
  3. チャタヌーガの奇跡～住民参加で観光業を軸に再生を実現
    - (1) 鉄道と鉄鋼業のまちチャタヌーガの栄光と挫折
    - (2) 中心市街地再生に向けた市当局、経済界、住民の動き
    - (3) チャタヌーガの中心市街地活性化策
    - (4) チャタヌーガの成功の要因
    - (5) 今後の課題と新たな戦略
  4. ピッツバーグ・ルネッサンス～国際ビジネス都市への転換とその後
    - (1) 世界の首都ピッツバーグから煙のまちへの転落
    - (2) ピッツバーグ・ルネッサンス：官民連携のスラム・クリアランスで近代化
    - (3) 中間期～歴史的建造物の修繕・再利用が進む
    - (4) ピッツバーグ・ルネッサンス：国際ビジネス都市として再び高層ビル建設
    - (5) 1990年代以降の困難と今後の戦略
  5. チャタヌーガとピッツバーグの事例から学ぶこと
    - (1) 人々が訪れ、暮らしたくなる空間の創出
    - (2) 住民の意見を吸収し、参加を促し、住民が満足できるまちづくり
    - (3) 地域金融機関による地域の都市再生への関与
- おわりに

**はじめに**

我が国の地方都市にとって、中心市街地の活性化は重要課題の1つといえよう。これまでも各地で、種々の取組みが展開されてきているものの、成功事例は必ずしも多くなく、その施策の内容も、もっぱら行政サイドが中心となって立案、実行するケースが多いように見受けられる。

都市再生を成功に導くためには、利害関係者たる地元住民と地元企業、地元行政としての市町村、都道府県がどのように役割を分担し、協力していけばよいのだろうか。

こうした問題意識のもと、当研究所では、地域関係者の協力による都市再生の進んでいる米国で、中心市街地活性化の先進事例の現地調査を実施した。日本の地方都市の再生にも参考となるよう、調査対象には、米国の地方都市の中から、テネシー州チャタヌーガ市と、ペンシルバニア州ピッツバーグ市を選定した。

本稿では、両都市での現地調査を踏まえ、米国における都市再生に向けた取組み、今後の課題・戦略などについて両都市の場合を整理したうえで、我が国の地方都市の活性化の方向について考察してみたい。

**1. 米国での中心市街地衰退の背景と活性化策の考え方**

米国においても中心市街地の衰退は、地方都市が長年、直面してきた問題であるが、それには、次のような背景がある。自動車社会の進展と高速道路網の整備により、富裕層・中間層が郊外の一戸建てに移り住み、中心市街地から人口が流出するスプロール現象が進行した(図表1)。それが中心市街地の商工業衰退による地価・賃貸料下落から

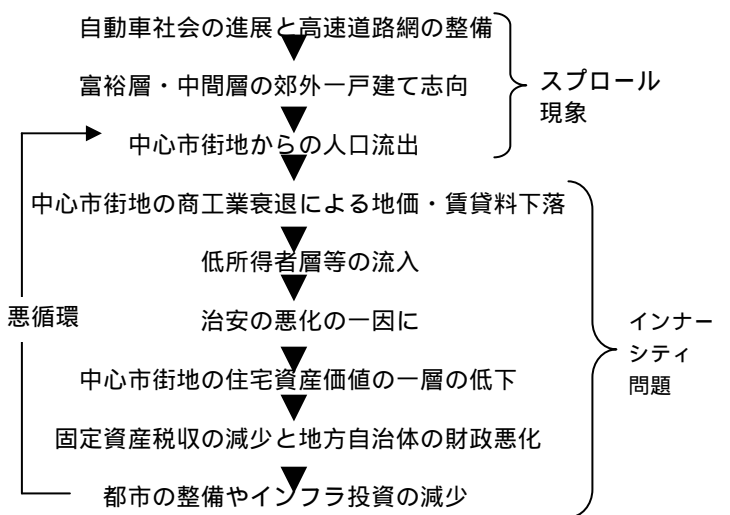
低所得者層等の流入をもたらし、治安の悪化の一因ともなつたとされる。それは、中心市街地の住宅資産価値を一層低下させ、固定資産税収を減少させた。このため、地方自治体の財政が悪化し、都市の整備やインフラ投資の減少というインナーシティ問題が起こり、一層の富裕層・中間層の郊外流出をもたらす悪循環が続いたのである。

そうした米国での中心市街地の再生計画には、戦後の試行錯誤を経て、サステナブル・コミュニティやスマート・グロースという考え方が浸透している。

サステナブル・コミュニティ政策とは、自動車に依存しない都市構造を持つまちづくり、環境保存や省エネによる自然と共生するまちづくりなどを目指した政策のことで、1980年代に入り、都市のスプロール化に危機感を抱く都市計画家の間で広まった。スマート・グロース政策も、それに通じるもので、効率性を重視し、限られた資源、財源を有効に活用し、快適で暮らしやすく、住民や環境にやさしいまちづくりを行うことを目指した、都市の健全な成長を促進する政策のことである。

そうした考え方のもとで、中心市街地活性化は、「歩行者志向で、居住空間と商業空間が一体化している、生活の質が高い市街地の開発」、「ビジネスとコミュニティが協同していて、コミュニティのあるインナーシティの再建」、「役所、教会、図書館、郵便局、公民館など、職と住が一緒になっていて、自動車ではなく人に優しい、都市中心部への改善」などと考えられてきた<sup>1</sup>。したがって、中心市街地には、業務機能、商業機能、文化機能および住居機能など、さまざまな機能が集積して複合機能として存在することが求められてきているのである。

(図表1) 都市衰退、中心市街地衰退の背景



(備考) 森島貴浩著「中心市街地とスマート・グロース」より作成

## 2. 調査対象都市の概況

本稿では、チャタヌーガとピッツバーグの2都市を中心市街地再生事例として取り上げた。チャタヌーガは、米国南部テネシー州のほぼ南東端にあり、州都ナシュビルや南のジョージア州都アトランタに近く、人口は15万人強である(図表2)。一方、ピッツバーグは、ペンシルバニア州の西南にあり、ニューヨークとシカゴの間のやや南寄りに位置し、人口は32万人である。

両都市は、ともに鉄鋼業を中心に製造業、重工業で繁栄したが、1950年代は大気汚染などの環境悪化、1970年代からは米国の産業構造の変化による鉄鋼・製造業の衰退、

<sup>1</sup> 出所は森島貴浩著「中心市街地活性化とスマート・グロース」東京市政調査会『スマート・グロース政策に関する研究 第6章』(2005年)

(図表2) チャタヌーガとピッツバーグの位置

失業増に苦しみ、人口の減少と中心市街地衰退が進んだ。

しかし、ピッツバーグでは戦後からの、市長を中心としたピッツバーグ・ルネッサンスと呼ばれる都市開発により、1980年代後半には全米で名声を博した。また、チャタヌーガも、80年代半ばから市の住民挙げて



再生に取り組み、90年代半ばに米国内外からの賞賛を浴びた。日本でも両都市は、中心市街地再生の成功事例として2000年前後から紹介され始めた。

以下では、第3章でチャタヌーガ、第4章でピッツバーグの再生に向けた取組みや、今日までの経緯を整理し、今後の課題、戦略などについても論じることとする。

### 3. チャタヌーガの奇跡～住民参加で観光業を軸に再生を実現

#### (1) 鉄道と鉄鋼業のまちチャタヌーガの栄光と挫折

チャタヌーガは1909年に建設された駅が南部鉄道交通の一大ターミナルとなり、1941年にはグレン・ミラーのヒット曲、「チャタヌーガ・チューチュー<sup>2</sup>」により全米で有名な都市となった。ルーズベルト大統領のニューディール政策以来、TVA(テネシー川流域開発公社)の電力部門の本部がある。郊外で鉄鉱石が採れ、南のピッツバーグと呼ばれるほど鉄鋼業が繁栄し、製造業も盛んとなった。1950年には全米で製造業への従事者比率が最高となり、コカコーラの最初のボトリング工場もできた。

しかし、1950年代から国内民間航空移動の浸透やインターステート高速道路網の整備進展により鉄道交通が衰退し、1970年にチャタヌーガ駅は廃止された。重工業の集積から大気汚染が進行し、1969年にはチャタヌーガは連邦保健教育福祉省から「全米最悪の大気汚染のまち」との指摘を受けた。加えて、1970年代から全米規模の製造業の構造不況に見舞われ、多くの工場や事業所が姿を消し、失業率が上昇した。

#### (2) 中心市街地再生に向けた市当局、経済界、住民の動き

##### イ. インディアナポリス視察団の派遣

大気汚染に続く構造不況により衰退するチャタヌーガの再生に、市当局や経済界、住民が本格的に取り組む契機となったのは、テネシー河畔開発計画である。同計画の策定委員会がテネシー川公園基本計画の討議を重ねる過程で、コカコーラなどが出資する、地元のリンドハースト財団のディレクターと、当時の市長の強いリーダーシップのもと、住民によるまちづくりの先進事例であるインディアナ州インディアナポリスに1983年

<sup>2</sup> チューチューとは日本語のシュッシュッポッポと同様、蒸気機関車の擬声語

に視察団が送られることになった。

視察団には地元の議員、ビジネスリーダー、NPOリーダーなど、さまざまな職種、地位、人種の人々が参加した。また、視察団派遣にリンドハースト財団が資金援助を行った。このメンバーが事前勉強会や、派遣後半年にわたるフォローアップ・ミーティングを通じて議論を積み重ね、まちづくりには市民参加が必要であり、より長期にわたり、オープンに検討する組織が必要であるとの結論を得たのである。

## ロ．チャタヌーガ・ベンチャーの設立とビジョン 2000

それを受けて1984年、NPO「チャタヌーガ・ベンチャー」が設立された。これは、経済問題、社会問題、環境問題など、チャタヌーガが抱えるさまざまな問題を多くの住民が参加して、総合的に積極的に捉え、解決することを目指した組織である。

チャタヌーガ・ベンチャーは、まず、チャタヌーガ再生の基本計画「ビジョン 2000」を作成した。住民1万人を無作為抽出してアンケートを実施し、次に、地域コミュニティで小集会を数多く開催し、4か月半で1,700人の市民と対話集会を行った。それにより、「ビジョン 2000」を取りまとめ、2000年までに達成すべき40の目標と、目標実現のための具体的な施策として223の個別プロジェクトを洗い出した(図表3)。そこでは、経済の活性化が最優先なのではなく、地域の住環境としての魅力、歴史的な香りのする商業地域としての中心市街地の魅力を高めることを重視している。

「ビジョン 2000」を実現するため、他にも専門分野に応じてNPOが設立された(図表4)。アフォーダブル住宅の供給を推進するチャタヌーガ・ネイバーフッド・エンタープライズ(CNE)や、ダウンタウンの再生に取り組むリバーシティ・カンパニー(RCC)である。こうしたNPOに対して、市当局や地元の財団、大学なども支援、関与を行っている。チャタヌーガ・ハミルトン郡地域計画局(RPA)は、州法に基づいて設立され、土地利用計画、ゾーニング(空間を用途別に分けて配置すること。)、道路計画を扱う機関であり、RVPと

(図表3) ビジョン 2000 の達成目標と個別プロジェクト等の具体例

達成目標の具体例	個別プロジェクト等の具体例
テネシー川のリバーフロントの開発	テネシー川公園の整備
中心市街地の再活性化	チボリ劇場の修復
人々の結びつきの促進	テネシー水族館の建設
公教育における参加	ウォルナット・ストリート橋の人道橋としての保全
アフォーダブル住宅の支援	CNEによるアフォーダブル住宅の供給
文化施設の改善	ファミリー・バイオレンス・シェルター
市議会選挙の小選挙区制の導入	人権と人間関係委員会
環境の取組み	
雇用の機会創出	
地域のポジティブなイメージづくり	

(備考) 1. アフォーダブル住宅とは、中低所得者層でも取得したり、借りたりすることができるような良好な住宅のこと。  
2. 出所は白石克孝他著「現代のまちづくりと地域社会の変革」学芸出版社 2002年



毎年 100 万人超、経済波及効果は毎年 1.3 億ドル超であり、それ自体が雇用を生むとともに、周辺も商業施設、遊歩道、公園などが整備され、商店やレストランで賑わう。また、橋げたが木造であって歴史的建造物としての価値が高いウォルナット・ストリート橋も人道橋として 1993 年に修復保全された。

## 八．都市の複合機能を活性化させる歩行者の流れを作る

チャタヌーガの中心市街地活性化は、南部のチャタヌーガ・チューチュー周辺の再開発と、北部のテネシー水族館の建設を柱として進められていった。それぞれの施設は、集客力も大きく、その面では「箱物」の建設や再利用は成功したといえる。

しかしながら、ピンポイントの賑わいではなく、人の往来が隅々まで行き渡り、まち全体が活況を呈する状況になってはじめて、中心市街地が活性化されたといえるだろう。この点では、南北約 3 キロに細長い中心市街地であるチャタヌーガでは、南北に中心的エリアが分断され、その間に人の往来がない点が課題として残っていた。

そこで、南北間に、人の流れを生むために、公共の無料集回バスを走らせる策が講じられた。このバスは、チャタヌーガ・チューチューとテネシー水族館を結び、車で観光客には、それぞれに隣接する駐車場にとめてもらい、そこからはバスを利用してもらうパーク＆ライドを促している。なお、環境に配慮するために、無料周回バスには電気バスを導入している。

人がまちを歩くことにより、歴史的建造物やウインドウ・ショッピングを味わう余裕が生まれ、人波がまち全体に華やぎと賑わいを与え、さらなる人出が得られるといった好循環をもたらすことになる。さらに、地元住民の職住接近を支援するため、前述の通り、CNE が中心となって中低所得者でも購入、賃貸できる住宅供給に取り組んでい

(図表 5) チャタヌーガの中心市街地



(備考) 出所は RiverCity Company ホームページ

た。この結果、チャタヌーガでは、「人の流れ」をキーワードにして、観光（文化）、商業、職場、住宅といった機能面をバランスよく向上させながら、中心市街地の活性化に取り組んでいった。

## 二．サステナブル・シティを目指し賞賛集める

実際、1990年、91年に環境フォーラムを開催してから、チャタヌーガは、そのまちづくり戦略を、中心市街地の再生・活性化からサステナブル・シティ化へと転換し、3つのE（Ecology, Economy, Equity）のバランスが取れたまちを目指した。その結果、チャタヌーガは、以下のように賞賛され、有名になった。

- 1993年 ワシントン・ポスト誌がチャタヌーガを「テネシー川のシンデレラ」と呼ぶ。
- 1994年 クリントン大統領がチャタヌーガを「全米一、経済と環境を共存させたまち」と絶賛し、全米市長会が「全米で最も住みやすいまち」の称号を贈る。
- 1995年 チャタヌーガが持続可能な都市のモデルとして顕彰される。
- 1996年 チャタヌーガにおいて国連世界環境都市会議が開催され、「環境と経済を調和させたまち」の称号を贈られ、人間居住環境の改善に関する東京賞も受賞

## ホ．リビジョン2000と21世紀ウォーターフロント計画

チャタヌーガは、その後もよりよいまちづくりの努力を続けている。1992年にビジョン2000の40の目標のうち37が達成または部分達成された。その成果は「雇用創出総数1,381人、発生した土木業雇用7,300人、総投資額7.9億ドル<sup>3</sup>」とされる。

そこで、1993年には前回同様、2,600人超の住民参加により2,559のアイデアから27の目標、122のプロジェクト実施を内容とする新しい基本計画「リビジョン2000」を策定し、1994年に公表した。リビジョン2000実施でチャタヌーガ・ベンチャー自らが注力したのは、パートナーシップ支援の技術を持つファシリテーターの養成であった。ファシリテーターが育ち、パートナーシップが充実すれば、計画は進むとの考えからである。1997年に、住民からのあらゆる分野の問題の受付窓口の役割を果たしたNPOチャタヌーガ・ベンチャーは解散し、各専門NPOに直接、持ち込まれることとなった。

また、1995年には、リバーバレー・パートナーズ主催の南部地区総合再活性化計画が立てられた。環境やゼロ・エミッション<sup>4</sup>の研究施設、ゼロ・エミッション工業団地を含むエコ産業ゾーン、スタジアム建設、チューチューを中心とした古い建物が残っているエリアの修復と活用法、エコ住宅の建設、エリアを貫く緑道の整備が盛り込まれたもので、1997年にチャタヌーガ市の委員会で採用された。

1999年にはテネシー川の北岸にもクーリッジ・パーク（写真4）が完成した。

2002年に一般市民集会により「21世紀ウォーターフロント計画」を策定し、リバー

<sup>3</sup> 出所は白石克孝他著「現代のまちづくりと地域社会の変革」学芸出版社（2002年）

<sup>4</sup> 産業から排出されるすべての廃棄物や副産物が、他の産業の資源として活用され、全体として廃棄物を生み出さない生産を目指すこと。



フロント開発の拡張、ダウントウンとの連絡の強化、テネシー水族館の塩水展示館の増設、川沿いの美術館の改善や棧橋とマリーナの建設などを2005年までに完了した。

#### (4) チャタヌーガの成功の要因

このようにして、チャタヌーガの奇跡といわれる都市再生のプロセスを見てきたが、成功の最大の要因は、再生計画策定の当初から、郡や市当局がトップダウンで計画案を押し付けることなく、住民からの意見を吸い上げ、住民の深い納得と参加意識を獲得することができた点にある。前述のとおり、ビジョン2000の策定で20週間に1,700人の市民と対話集会を行った際は、2回目以降は、参加者の意見や経歴、バックグラウンド、専門性などから事務局側がいくつかの分科会に割り振り、そこで活躍してもらった。住民自身に意見を言わせ、活動にエキサイトしてもらえれば、より熱心な協力を得られるのである。また、かつて、大気汚染が全米最悪のまちと指定された不名誉を挽回したいという意識も住民にあったと考えられる。

加えて、連邦や州の補助金、郡や市の財政資金の他に、先述のリンドハースト財団のような財団や、個人の寄付金が潤沢だったことも挙げられる。テネシー水族館の当初の設立資金4,500万ドルは個人の寄付金で賄われたという。

さらに、地元の政治家、実業家や専門家などさまざまな分野に意欲的なリーダーがいて、当初から活動に参加していたことが重要なのはいうまでもない。

#### (5) 今後の課題と新たな戦略

こうして、進められてきたチャタヌーガの都市再開発計画であるが、すべてが当初の思惑通りに進んだわけではない。まず、環境やゼロ・エミッションの研究施設の誘致、ゼロ・エミッション工業団地の開発は進んでいない。「工業団地には、土地取得費用もほとんどかかっていないので、開発が進んでいなくても問題はない。」との見方もあるが、分野を絞った産業誘致は簡単ではない。

無料電気シャトルバスによるパーク&ライドの促進と中心市街地の小売業・飲食店の活性化も進んでいるとはいいい難い。筆者が訪れたのは、夏のハイ・シーズンではなく12月の上旬であるため、ミスリードかもしれないが、まちなかに車は通るし、5分置きバスの利用者も平日の日中で一台4、5人である。冬でも入館者で賑わうテネシー水族館の周辺を除くと、週末は歩行者も無く、中心部は金融機関の支店やオフィスビルばかりで、ショップやレストランはまだまだ少ないといった印象だ。一度は開店した百貨店も郊外に撤退してしまい、今はオフィスビルになっている。チャタヌーガの中心市街地再生に関する賞賛もやや騒ぎ過ぎという印象をぬぐえない。結果的にはテネシー水族館とその周辺の公園を活かした商業、飲食業と、アウトドアスポーツが行える周囲の自然環境を活かした宿泊施設などの観光業に頼った成功になっているのが実態だ。

RVPを前身とするリバーシティ・カンパニー(RCC)やRPAの関係者も、「ま

ずは住宅建設を進めて住民を増やすことが先で、それでショップやレストランの活性化が可能になる。」とみている。環境の改善も進んだので、産業誘致についても、必ずしも環境にこだわる必要はないのではないかとの問いには、R P A 関係者は、「まだまだトラックなどを中心にダイオキシンや窒素酸化物の問題が残っており、そちらは深刻なので環境への配慮は引き続き重要だ。」とするものの、双方とも、「工場が来ること自体はかまわない。ただ、それが中心市街地周辺の川辺である必要はなく、また、望ましくもない。」という。

つまり、近年の戦略は、北のテネシー水族館と南のチャタヌーガ・チューチュー間の中心市街地の活性化から、「生活の質の向上」を図る資源としてのテネシー河岸の開発に重点をシフトしているのである。中心市街地周辺のテネシー河岸は、かつてのような工場でなく、水族館や多くの公園、美術館を作り、遊歩道や橋を整備する。夏にはクラシックやジャズの野外コンサートを開き、モダンアートなモニュメントを配するなど、文化的な空間を構築しようとしている。その川沿いに、やや価格は高いが、高級感のある戸建て住宅やコンドミニアムを建てると、販売は順調なようである。戸建て住宅でレストランや喫茶店、アクセサリーショップを営むものも出てきて、それが全体の文化的な雰囲気とマッチして、住民を集めている。

こうして、生活の質を高めて郊外に住む通勤者や年金生活者を住民として集めれば、住民ばかりでなく観光客も、そしてよい職員を雇用したい会社の本社も引き付けることができる。最近の米国の若者は、先に住みたいまちを決めてから職探しを考えるとされているが、チャタヌーガにも、ある保険会社の本社ビルの移転予定がある。

一方、産業誘致については、鉄鋼業の衰退以降も、インターステート高速道や貨物鉄道などの交通の要衝として物流拠点となり、サービス業も盛んであり、製造業のウエイトは低下している。しかし、中心市街地から少し離れた辺りにはコマツやドイツの化学会社 B A S F など、製造業の工場も来ており、さらなる製造業の誘致のために、郊外にテネシー・リバーパークという工業団地を造成中である。確保された敷地の半分は工場用地にするが、残り半分を自然公園として確保する形で自然環境への配慮も行っている。

このように、「再生計画は状況に応じて、少しずつ修正すればよいし、再生のプロセスは長くて休みないプロセスである。そこで、地価上昇を伴うような民間開発を導けば、まちづくりはうまくいく。」と、前出の R C C 関係者はいう。土地を活用した事業キャッシュ・フローを従来より増加させるような開発事業であることが重要であるが、南東テネシー開発行政区の高官は、「郡や市が 100% 公的資金で開発事業を直接行うのではなく、連邦や州の補助金や寄付金などとともに劣後資金を提供し、そこに民間デベロッパーと銀行団の融資を呼び込む形で市場原理を導入すれば事業総額も大きくなり、より市場のニーズをつかんだ開発を行うことができる。」としている。

## 4. ピッツバーグ・ルネッサンス～国際ビジネス都市への転換とその後

### (1) 世界の首都ピッツバーグから煙のまちへの転落

ピッツバーグ市は、1843年のペンシルバニア運河完成、1852年のペンシルバニア鉄道敷設により物流の要衝になり、州内で大量に生産される石炭、天然ガスを利用して鉄鋼業が1870年から1910年までに急速に発達し、全米粗鋼生産の約5分の1を占めるまでになった。さらに、東欧から大量の移民を受け入れ、工作機械、ガラスなどが立地する米国有数の製造業の中心となり、美しい英国ビクトリア朝風のまち並みとともに1920年代には「世界の首都(Capital of the world)」の名声を博した。

しかし、1950年代から鉄鋼業による大気汚染や水質汚濁など環境汚染が深刻化し、全米でも悪名高い「煙のまち」となり、1980年代以降は、海外企業との競争に敗れて石炭・鉄鋼産業が衰退し、失業者の増大と治安の悪化、人口の流出が起こった。

### (2) ピッツバーグ・ルネッサンス：官民連携のスラム・クリアランスで近代化 I. ピッツバーグ都市再開発公社の設立で官民パートナーシップ体制確立

ピッツバーグは、第2次大戦中から都市再生を図っていた。地元大手メロン銀行総帥のリーダーシップのもと、ピッツバーグに本社を置く主要企業のCEOや、ピッツバーグ大学、カーネギー・メロン大学の学長などを会員として、現在のアレガニー・コミュニティ開発評議会(ACCD)の前身が1943年に設立された。商工会議所や財界のための調査機関、地域投資委員会などを傘下に持つNPOである。

一方、デビッド・ローレンス市長が1946年に就任し、同年、前年制定のペンシルバニア州都市再開発法に基づき、ピッツバーグ都市再開発公社(URAP)が設立された。URAPは、議会や地域の関係者と公共政策を立案し、プロジェクトに金融支援を行うことができる。また、州や市から土地収用権を付与され、直接、間接に不動産開発を推進し、事業拡大や住宅の修繕・開発に対し金融上の公的支援を与えている。現在でも取締役会のメンバーを市長が指名する一方、ACCDとも人的交流が密であり、当時は実質的にACCDの都市計画部隊であった<sup>5</sup>。

こうして、市当局と、地元財界を代表するACCD、実際の開発計画の企画・実施機関であるURAPが連携して強い官民パートナーシップのもと、ピッツバーグ・ルネッサンスと呼ばれる都市再開発が1960年代まで実施されていくことになった。

### II. 土地収用権をテコにスラム・クリアランスで大規模再開発

アレガニー川とモノンガヘラ川に挟まれ、両者が合流してオハイオ川になる三角州が、「黄金の三角地帯」と呼ばれる市の中心市街地である(図表6)。その頂点部分は、工場跡地であったが、公共投資でポイント・ステート・パークが建設された。そこに隣接

<sup>5</sup> 出所はUrban Redevelopment Authority of Pittsburgh "FORGING THE PITTSBURGH RENAISSANCE"(1997)

した一帯に、URAPが最初の事業としてゲートウェイ・センターの開発を行った。これは、民間による再利用を目的として政府部門の土地収用権を行使した米国で最初の商業都市再開発プロジェクトである。URAPは、土地収用権をもって土地を集約し、整備してエクイタブル保険に売却し、同社が認可済みの計画に従い高層ビルを建設した。

自治体と大企業を多く擁する地元財界とが連携して、土地収用権を行使して行う再開発は、良くも悪くも規模が比較的大きく、箱物志向が強い傾向がある。歴史的に大企業の本社が多く、その工場撤退後も本社部門を引き止め、さらに外資系企業の米国拠点を

誘致しようとする戦略も、この開発手法と相互連関があると考えられる。

このような、土地収用権を利用した開発はスラム・クリアランスといわれる。インナーシティ問題が起きて荒廃した市街地の場合、家主が住宅にかかる税金を滞納し、市が建物を差し押さえる。市は、防犯上や開発計画上の理由からこうして取得した土地を更地化する。それを大企業に売ることによって地域の再開発が進むという流れは、URAPの開発の流れと変わらない。

(図表6) ピッツバーグの中心市街地



(備考) 1. 地図中の番号は本稿とは関係なし  
2. 出所はピッツバーグ・ダウンタウン・パートナーシップのホームページ

ない。公衆の健康、福祉、安全のために、スラム・クリアランスを行って危機を回避することが公的部門の使命であると考えられていたのである。

## 八. スラム・クリアランスの問題点

中心市街地の東側のヒル地区では、ピッツバーグで最初の連邦政府プログラムによるスラム・クリアランスが行われ、シビック・アリーナ(現在のメロン・アリーナ)が建設された。併せてURAPは、「市の住宅局の依頼で転居者1,500世帯(3分の2がアフリカ系)のために、別の地区に受け皿となる中高層集合住宅を建設した。転居により全員の住宅事情が改善し、多くの者にとって最高の住宅であった<sup>6</sup>。」とされている。

しかし、「地区の半分がアリーナに変わり、存在したコミュニティが破壊された一方、新住宅が移住先のコミュニティの雰囲気壊し、また、新住民もコミュニティに溶け込めず、両地区とも荒廃が進んだ<sup>7</sup>」という見方もある。実際、1960年代に入り、ヒル地

<sup>6</sup> 注5に同じ。

<sup>7</sup> 注3に同じ。

区の開発は当初計画通りには実施されず、景気後退や住民の態度の変化から、大規模な建物の置換えは反対され、計画の変更を余儀なくされた。また、この頃、他の地区で通りの歴史的まち並みの保全要求からスラム・クリアランス事業反対運動も始まった。

## 二．住民の意見も取り入れ、歴史的建造物の保全・利用で魅力あるまちへ

上記の教訓からか、URAPも1961年に工事を始めた開発では、荒廃した地区をクリアランスしながら、いくつかの歴史的または建築的価値ある建物を維持した。

1960年に工事を始めたイースト・リバティの開発では、地域住民の住まいの修繕の支援に努めた。民生委員がURAPの建築士と住宅をたずねて回り、修繕計画や住宅所有者の実施可能性について話した。また、開発に当たり、数多くの公聴会の実施、地域の市民グループによる域内での新しい住宅建築のスポンサー、商業施設の中心への歩行者モール建設、駐車場の設置が実施された。

一方、住民側も1964年にNPOピッツバーグ歴史ランドマーク基金（PHLF）を設立し、古い郵便局の保存に署名と募金を集め、地区の歴史博物館として再生した。歴史的建築物の保全が地域再生の手段となることが示された。PHLFはルネッサンスの手法に批判的で、住人が集まって問題を出し合い、解決方法を探り、施策の優先順位を決めていく方法を徹底したのである。

また、この時期にコミュニティ再生を事業として取り組む地域コミュニティに基礎を置いたNPOである、コミュニティ開発法人（CDC）も相次いで設立されてきた。住民が計画の立案や実施に関わるボトムアップ型のコミュニティ開発を担っており、資金に乏しい持ち家層向けに住宅のリハビリのための低利ローンを行うCDCもある。背景には、全米中ピッツバーグで最初に発生した「レッド・ライニング」と呼ばれる、銀行の貸渋りがある。低所得層区域を赤線で囲み、周辺より予想デフォルト率が高いことから、その区域では、銀行が住宅や商店を立てるために融資してくれないからである。

上記のように、もはや市当局、ACCD、URAPの体制層も一般住民も、スラム・クリアリングによるビルの近代化のみでは、郊外のショッピング・センターや貧困・人口減少の進行に抗えないことに気付き始めていた。ピッツバーグでも大規模再開発から、より規模の小さく、漸進的で、近隣住民からの声をかなり取り込んだ都市再開発スタイルを取り入れてきていたのである。

### （3）中間期～歴史的建造物の修繕・再利用が進む

ルネッサンスと、それに続き、ルネッサンスと呼ばれる都市再生の後期との間に挟まれるように、1970年から76年までの中間期がある。この時期には、中心市街地のアレガニー川沿いにコンベンション・センターの建設が予定され、観光業への関心が高まった。ピッツバーグも、他の都市と同様、コンベンション・センターにより、宿泊客を増加させ、ホテルと飲食店の顧客増を狙った。

加えて、歴史的建造物の修繕・再利用がひろがった。ハワード・ハインツ基金は、1967年に中心市街地の古い映画館を買い取り、ハインツ・ホールに改築し、ピッツバーグ交響楽団の本拠地とした。モノガヘラ川を挟んで中心市街地の南側にある旧鉄道駅舎跡も、1976年のPHLFの発案で、ステーション・スクエアとして商業とオフィスの複合施設に再開発された。5つの建築物すべてを保存する長期間で段階的な開発計画に対し、地元の金融機関は融資を拒み、地元の民間基金の資金とデトロイトのレストラン業者の出資を受けて始められた。「観光客を呼び込むための施設としてではなく、地元の人たちが楽しみ憩える場所として提供しようとした点も重視されている<sup>8</sup>。」

もっとも大切なリピーターになりえるのは、周辺住民なのだから、彼らを引き付けることができれば、ビジネスも安定し、さらに観光客をひきつければ、開発が成功する確率も高まる。そして、歴史的建造物をうまく修繕すれば、歩行者が文化機能、商業機能を楽しむことのできるまちとなる。こうした戦略が定着してきたのである。

筆者も金曜日の昼頃、ステーション・スクエアを訪れた。最近では、テナントの入っていないスペースも増え、当初数年の成功から失敗に転じてきたとの指摘<sup>9</sup>もある。しかし、筆者が訪れたときは、盛況とはいえないが人出があり、特に、筆者も入った中華料理店は昼時でもあり常時満員だった。隣接して、近代的な商業施設、全米チェーンのレストラン群、ホテルなどの建設が進んだことも相乗効果を生んだかもしれない。

しだいに「地域の市民グループの力が強まり、活動も活発化した。いまや都市開発プロセスには、より多くの参加者、計画、意志決定者が関与するようになったのである<sup>10</sup>。」

#### **（４）ピッツバーグ・ルネッサンス：国際ビジネス都市として再び高層ビル建設 Ⅰ．都市再開発におけるコミュニティ組織支援の積極化**

1977年から1988年までのリチャード・カリジェリ市長の任期とほぼ重なる1980年代までが、ルネッサンスと呼ばれる開発期間に当る。

都市再開発の草の根からの活性化を図る市長は、CDC<sup>11</sup>などのNPOのコミュニティ組織の支援を積極的に推し進めた。市計画部とURAPは、全米規模のフォード財団、地元のハインツ基金、メロン銀行とともに資金を拠出し、次々に登場するCDCの支援を目的とする近隣開発のためのピッツバーグ・パートナーシップ（PPND）を1983年に設立した。また、市の開発部のコミュニティ・プランナー数名が、プランナーを持ってないコミュニティ組織のプラン作りを支援させる制度も1992年まで活用された。

<sup>8</sup> 注3に同じ。

<sup>9</sup> 佐藤学著『ピッツバーグ市財政破綻への歴史的経緯と再生への道』「平成17年度 比較地方自治研究会調査研究報告書」参照

<sup>10</sup> 注5に同じ。

<sup>11</sup> 注3に同じ。なお、同書に寄れば当時のCDCのほとんどは1980年代の前半に結成されたもので、かつてのような住民運動体としての色彩は薄れているといわれる。

## ロ．オフィス需給逼迫化でさらなる高層ビル建設と大規模開発

しかし、ルネッサンス と同様ルネッサンス でも、再開発の中心は高層ビルの大規模開発となった。1980年には中心市街地のオフィス入居率が99%に達し、新たなオフィス空間が必要となったためである。加えて、1977年から1989年の廃止まで、採算の合うプロジェクトであれば、連邦都市再開発補助金も利用可能となった。

当時、ピッツバーグ・プレートガラス産業（PPG）やメロン銀行などの企業が本社の大幅拡大を計画中であり、市長は、市の資源で彼らの事前調査と開発の便宜を図り、ピッツバーグに彼らの本社を引きとめようとしたのである。従来から、大企業の本社の多いピッツバーグだったが、80年代には産業構造の変化で製造業の工場が姿を消す中で、大企業本社の維持に加え、外資系企業の米国拠点誘致が経済活性化の柱であった。そこでURAPは、PPGのために中心市街地の新本社候補地の土地の集約、収用を行った。その際、PPGのプロジェクトに隣接するマーケット・スクエアも再開発された。

筆者も訪れたPPG新本社ビルは、ガラス張りの近代的なビルディングであるが、そのデザインは、中世の城かゴシック様式のカテドラルを思わせるようなものになっている。隣接するマーケット・スクエアは、1900年代初頭の建築様式の建物を修繕し、一階をショップやカフェ、レストランにしており、近代高層ビルがその光景となじみ、イギリスのヨークかカンタベリーにでも降り立ったような錯覚を覚えた。観光的価値も高まったのではないか。ルネッサンス は、ルネッサンス より進歩し、芸術性や周辺のまち並みとの調和にも配慮したポストモダンなビル建設が多かったといえる。

また、54階建てのオフィスタワーであるワン・メロンバンク・センター（写真5）も、地下LRTの駅と併せて建設された。

このように、ピッツバーグの再開発は、一貫して中心市街地のビジネス地区の開発が、近隣地域の成長と健全化につながるという考え方に基づいているのである。

一方、市の経済が鉄鋼業、重工業からサービス業、先端技術産業に移ってきたことから、モノガヘラ川沿いに中心市街地から1マイル弱東に広がった工場跡地がテクノロジー・センターに再開発されることになった。URAPは、このプロジェクトにも他の川沿いの土地の再利用にも携わっており、ピッツバーグの経済基盤の分散化を図り、市の河岸線を再生してレクリエーションに利用できるようにしている。

結局、ルネッサンス により、1970年代終わりから1980年代初頭にかけて、「重工業分野で9万人の職が失われたにもかかわらず、ピッツバーグ経済は、頑健で分野分散の図られた経済であると全米で喧伝された。1983年から1997年までにその失業率は10%低下し、5%となった<sup>12</sup>。」その成果に併せるように、名声も高まった。1985年には、フォーチュン誌により「全米一住みやすい都市」とされ、1992年にはワールド・トレード誌により「国際的企業のための全米トップ10都市」に選ばれ、1995年には、

<sup>12</sup> 注5に同じ。

「仕事と家庭を両立させ得る都市」の第9位とされた。そして、ピッツバーグ・ルネッサンスの経験は都市再生の代表的事例として日本でも紹介されるようになった。

## (5) 1990年代以降の困難と今後の戦略

### イ. 近年の経済不振と市の経済的困窮都市転落

このように、ルネッサンスを経て、都市再生に成功したとされるピッツバーグも、1990年代以降、成功との印象を覆すような困難な様相を呈している。

産業構造の変化を受けて、ピッツバーグが新たな産業として期待したのは、大企業本社機能の集積、臓器移植を中心とした医療産業、市内大学の科学研究を活用した先端技術産業の3分野である。しかし、現状は思わしくないという見方<sup>13</sup>がある。

まず、大企業本社機能の集積については、フォーチュン500でピークは23社あったものが、現在は5社にまで減り、広告宣伝産業の需要も併せて低下した。2006年にはアルミニウム製造のALCOAが正式に本社をニューヨークに移転した。ニューヨーク銀行との合併を公表したメロン銀行も、現状の本店機能のかなりを地元に残すと述べているが、やはり本店はニューヨークに移す。

臓器移植についても、かつては、ピッツバーグ大学医学部が全米唯一の臓器移植センターを有し、先進的であったため、手術待ちや手術後の患者が長期に滞在し、付随サービス産業も潤っていた。しかし、その後、後発大学のキャッチアップが進んで全米各地に臓器移植センターができてしまい、付随サービス産業に至るまで雇用力が低下した。

先端技術産業については、地元のカーネギー・メロン大学のIT、ロボティクスとピッツバーグ大学の生化学研究が期待された。ピッツバーグの先端技術産業については、以下のような説明がある。「92年のハイテク企業は800社、従業員数8万人(全米有数)にのぼる。ピッツバーグのハイテク産業は、外部からの誘致ではなく地元の資本や企業家による中小企業が中心となっている。地元大企業も進んでアウトソーシングし、地元大学もサポート体制を組み、人材の供給源となっている<sup>14</sup>。」

しかし、ITバブル期にもピッツバーグが目立つことはなかった。加えて、先端技術のベンチャーの担い手である若手研究者などに人気のあるプロ・スポーツを市が引き止めるため地元大リーグ球団パイレーツ、フットボール・チームのスティールズに公的資金でスタジアムを建設したことも財政の圧迫要因となった。移転を許せば、都市の斜陽イメージが定着するおそれもあったためである。そのため、アイスホッケーチームのペンギンズにも、移転撤回の条件にアリーナ建設を要請されることとなった。

その他にも、ピッツバーグをハブの1つとしてきたUSエアが破綻して雇用が減少した。旧メロン銀行本店ビルを改装してオープンした百貨店(写真6)は、わずか2年で閉店し、貴重な歴史的建造物の内装を破壊しただけだという声もある。以上のような点

<sup>13</sup> 注9に同じ。

<sup>14</sup> 注3に同じ。



を考慮すれば、経済状況は思わしくない。

そうした経済不振を映すかのように、ピッツバーグ市は、2003年に州議会に「経済的困窮都市」への指定申請を行った。これにより、ピッツバーグ市に対しては、州政府による財政指導が義務付けられる。

そして何よりも、市の人口は、1950年の67.6万人から1980年には42.2万人に、2004年には32万人にまで減少している。一方で、米国全体の人口は、1960年の1.8億人から1980年には2.3億人に、2000年には2.8億人に増加している。

以上から、ピッツバーグは、2つのルネッサンスを経て賞賛されたものの、長期的には都市再生が成功したとはいえないのではないかとみられているのである。

それに対して、ACC D関係者は、以下のような今後の戦略を述べた。「引き続き、カーネギー・メロン大学とピッツバーグ大学という強力な教育と調査研究のインフラストラクチャを生かして教育に投資し、あらゆる産業分野の研究開発部門を誘致できるまちを目指している。フォーチュン500に入る大企業の本社が減少していることに対しても、それよりランキングが下位の企業も含めた市内の本社設置企業数は70社にのぼる。高層ビルを多く建ててきたが、大企業本社が抜けても、多くのR & D分野のベンチャー中小企業に入ってもらえばよい。また、米国平均より賃金水準が高い外国企業の誘致も重視している。そのため、生活の質を高めるようなまちづくりが必要である。」しかし、この話では、産業戦略も高層オフィスビル重視も従来路線の延長であり、内容に新味はない。

## ロ．生活の質向上戦略を強化するも変わらぬURAPの大規模開発志向

もちろん、これまで、高層オフィスビル開発偏重であったピッツバーグでも、最近では、生活の質の向上を目指す動きが強まっている。ピッツバーグ・ダウタウン・パートナーシップ(PDP)<sup>15</sup>のCEOは、「オフィスの誘致だけでは中心市街地の再生維持は難しい。コンドミニアムを作っていく、住民を呼び戻せば、小売店や飲食店も盛り上がる。周辺の大ピッツバーグ圏の人口の1%でも住民として中心市街地に戻ってくれば、小売には大きな市場となる。中心市街地に住民を呼び戻すため、川沿いのブラウン・フィールド<sup>16</sup>を公園やコンドミニアムにして、生活者がジョギングやサイクリングもできるようにし、交響楽のコンサートなども開いて、このまちにおける生活の質、文化空間としての価値を高めていく。」と述べている。この問題意識は、チャタヌーガと同じものである。実際、ピッツバーグ市の都市計画関係者は、2005年にチャタヌーガを訪問し、その経験に学んでいる。中心市街地の中でリバティ・アベニューとアレガニー川

<sup>15</sup> 中心市街地の企業、専門職、市民団体、財団、住民によって1994年に組成された団体。中心市街地の公共空間の清掃、近隣同士の助け合いによる安全性の確保と改善支援や、地域におけるビジネスや文化の中心地として、住み、働き、買い物をし、飲食し、遊び、訪れるのに最良の場所としての中心市街地の市場開拓を行っている。

<sup>16</sup> かつての製造工場の跡地。その土壌が汚染されている場合が多く、再開発の際にはその汚染土壌の浄化が大きな課題となる。

に挟まれた一体は文化地区として、古い建物が外観保存され、建物の壁面に壁画が描かれるなど、文化的な雰囲気を持ったまち並みが整備され、重点的に徒歩の住民や観光客を集めることのできるエリアを設けている。

それでも、ピッツバーグでは、まだまだ、大規模開発中心の流れは変わりそうにない。URAP関係者は、開発に当たっての、TIF (Tax Increment Finance ; 固定資産税税収増財政支援策) の役割を強調する。TIFとは、コミュニティが、これまで十分利用されてこなかった土地の価値を高め、これまで以上の税収をあげるのを助けるための制度であり、1994年にURAPが始めて実施して以来、全米の44の州で活用されている。例えば土壌を洗浄し、新しい道路、駐車場と研究開発事務所を建設して地価が上昇すると、税収の増分の一定割合は、URAPの債券の購入を通じて次の開発のためのインフラや環境整備のための資金になる。適用対象は、ピッツバーグ市計画委員会が開発地域と指定した地域であり、指定の条件は、1945年ペンシルバニア州開発法の定める7つの基準<sup>17</sup>を満たす地域である。おもに、道路や駐車場などのインフラストラクチュアを改善したり、これまで利用されていないか利用度の低かった土壌の汚染された土地を新しくより高い価値のあるものに開発するために洗浄するのに利用される。ただし、この手法だと、税収が増え続ける限り、その一部が不動産開発に再投資されることになり、適正水準を超えて過剰投資が起きる恐れがある。

また、最近では、中心市街地の川を挟んだ対岸の工場跡地の再開発も進んでいる。企業や大学の研究開発施設を誘致するテクノロジー・センターや、大規模なオフィスやホテル、小売業、コンドミニアムの集まった、サウスサイド・ワークスなどであるが、ショップやレストランなども全米規模のチェーン店で埋める計画が多く、トップダウン型の開発スタイルは中心市街地の高層ビル建設と変わらないという印象を受ける。実際、URAPが開発実施前に開発計画を地域住民に説明したり、意見を求めたりするタウンミーティングを開くのかどうか聞いてみたところ、「そういう機会はあるが、住民一人一人の意見が違ったりするので、万能薬ではない。」と、消極的な見方だった。

## 5. チャタヌーガとピッツバーグの事例から学ぶこと

### (1) 人々が訪れ、暮らしたくなる空間の創出

チャタヌーガとピッツバーグの事例を検討すると、中心市街地再生を成し遂げるには、箱物の実物投資に依存するばかりでなく、人々が住み、働き、遊び、そこに何度でも訪れたいような空間を創出する必要があると考えられる。こうした空間を作っていく方策は、都市の事情により千差万別であり、そうした事情にあった方策をいかに描いていくかが成否の分岐点となろう。例えば、東京の恵比寿ガーデン・プレイスや六本木ヒ

<sup>17</sup> 十分な計画がない地域で、土地の建蔽率が超過しており、危険で、不衛生で、住民が少なすぎるまたは多すぎ、適度の日照、空気、開放空間に欠け、建物の設計や配置に問題があり、通りや区画に欠陥があり、土地利用のされ方が経済的に望ましくない、の7つ

ルズの開発は、大都会のなかで住、職、遊を一度に満たす空間を作り上げた事例の1つである。地方における再生都市の中心は、必ずしも大ショッピング・センターである必要はなく、皆が通う病院であってもいいし、役所や大きな公園、美術館や博物館であってもいいのかもしれない。そこに名刹があれば、門前町として長く栄えることができるように、人の流れができることで、時間の経過とともに周辺の商業機能も含めて発展させていくことができる。こうした中核を中心市街地の中に再び構築できれば、活性化が可能となる。いや、それは構築というより、再発見なのかもしれない。

## （２）住民の意見を吸収し、参加を促し、住民が満足できるまちづくり

また、中心市街地の活性化には住民の満足が不可欠である。その意味では、住民に自分の意見や希望を述べてもらい、参加意識を持って協力してもらうことが、成功のカギである。ピッツバーグのルネッサンスも、最初は政財界連携のトップダウン型高層ビル開発であったが、次第に住民の意見を反映すべく、公聴会を開き、再開発に携わるCDCのようなNPOを支援する手法を取り込んできた。しかし、チャタヌーガのように、都市再生の基本計画策定のプロセスから住民参加を求めたことはなかった点が、両者の大きな違いである。それぞれに違う状況下にあるものの、その後の推移における両者の明暗にこの差が重なるのである。

日本においても、地元の商店関係者はもちろん、住民などから広く希望や意見を募り、参加者の意識を高めたうえで、意見の集約を図るという方法は有効であると考えられる。

なお、まちの再生は、20年、30年にもわたる長期プロジェクトである。その間、当初計画から外れる展開もあるだろうが、前述のように、徐々に計画を修正しながら焦らず着実に続けていくべきものであり、そのためにも住民の理解と協力が重要なのである。

## （３）地域金融機関による地域の都市再生への関与

それでは、チャタヌーガやピッツバーグでの都市再生活動に、地元金融機関はどのように参加したのか。これについては、両市の商工会議所等で尋ねても、ハッキリした回答はなかった。つまり、ピッツバーグの場合は、地元のメロン銀行やピッツバーグ・ナショナル銀行の会長がACCの議長になる際には、本業以上に公務を優先したという話ぐらいである。あとはもっぱら、財団を通じた寄付ということになる。とくに、税制の関係で個人による多額の寄付を行いにくい日本の場合、資金支援に果たす企業寄付の可能性は小さくないと考えられる。

一方、銀行として地元の再開発案件について、金利を優遇したという話もない。あくまで、銀行は、自らや財界、個人からの寄付金や連邦政府、州政府の補助金、郡や市の財政資金を劣後資金として信用補完が施されたところに、純ビジネスベースで融資を行っているというのが実態であった。

また、都市再生を担うNPOに対しても、組織として強制的に行員を派遣していると

いう話も聞かなかった。自主性を重んじる中で、勤務時間外などを通じて積極的に参加したいという行員に対しては、参加しやすい制度や環境を整えるのではないかと推察される。それは、信用金庫など、日本の地域金融機関にも可能ではないか。

## おわりに

以上、米国チャタヌーガとピッツバーグの中心市街地再生事例をみてきたが、特に1990年代以降については、チャタヌーガが成功、ピッツバーグは不振という印象をやや抱かざるをえない。

ただ、チャタヌーガとピッツバーグの置かれた状況が大きく異なることに留意する必要がある。チャタヌーガの中心市街地は更地のままの土地も多く、まちが一度は大いに衰退したことがうかがえる。一方、ピッツバーグは、ニューヨークに比べれば規模は大きく下回るものの、最新の高層ビルも、古いまち並みのショップ、レストランもあり、そうした都市の複合機能をこれまで維持してきたことは事実である。ピッツバーグの人口は、チャタヌーガの2倍に過ぎないが、近年までの大企業本社数で見ても、その経済規模や米国経済に占める存在感は、チャタヌーガの2倍をはるかに上回ると考えられる。そうした都市に、チャタヌーガのような、一種、直接民主主義的な方法は、やはり、取りにくい。また、人口15万人のチャタヌーガに観光客が年間100万人以上訪れれば、他の計画上の不振をかなりカバーできようが、ピッツバーグが観光業のみに頼って、都市再生を果たせるとは考えにくい。都市が大きいからこそ、一度陥った不振を抜け出すのは容易でない、その痛みの大きさを理解する必要がある。

翻って、チャタヌーガも、すべてが当初の基本計画どおりにうまく行ったわけではない。しかし、戦略を徐々に修正しながら、改善の足取りが着実に見えている。観光業の成功は、リバーフロント開発による生活の質向上戦略の強化に発展して、住民増加作戦を図っている。まちが大き過ぎないほうが、方向性の正しい基本計画に従えば、住民総意で、その強い参加意識を得て、中心市街地再生に成功する可能性が高い。日本の中小地方都市にもチャンスがあるのである。

以上  
(間下 聡)

### <参考文献>

- Urban Redevelopment Authority of Pittsburgh "FORGING THE PITTSBURGH RENAISSANCE"(1997)  
 白石克孝・富野暉一郎・広原盛明著『現代のまちづくりと地域社会の変革』学芸出版社(2002)  
 佐藤学著「ピッツバーグ市財政破綻への歴史的経緯と再生への道」財団法人自治体国際化協会『平成17年度 比較地方自治研究会調査研究報告書』  
 財団法人自治体国際化協会(ニューヨーク事務所)『米国における中心市街地再開発の現状』(2001)  
 森島貴浩著「第6章 中心市街地活性化とスマート・グロース」東京市政調査会『スマート・グロース政策に関する研究』(2005)

本レポートのうち、意見にわたる部分は、執筆者個人の見解です。投資・施策実施等についてはご自身の判断によってください。

出張報告写真集

(写真1) チャタヌーガ・チューチュー



(写真2) チボリ劇場



(写真3) テネシー水族館を望む



(写真4) クーリッジ・パーク



(写真5) ワン・メロンバンク・センター



(写真6) 旧メロンバンク本店

