

◇エントランス・万国旗



◇日本庭園と広大な池



◇キャンパス内の様子



◇サッカー場



◇拡張予定の施設の様子



◇レンタサイクル



⑦ビーバートン市

概要/写真

ヒアリング日時：2015年11月1日：16：00～18：00

ヒアリング場所：ビーバートン市

ヒアリング対応者：Beaverton Oregon Denny Doyle 氏、Cadence Moylan 氏、Bill Berg 氏、
Leigh Crabtree 氏、Mike Williams 氏、Cheryl Twete 氏、Anna Slatinsky 氏



ヒアリング・施設見学状況写真

ヒアリング概要

■ビーバートン市について

- ・ マニンマガジンというアメリカで有名な雑誌の中で、ビーバートン市は全米の中で住みたい街ランキングで9位ということが掲載された。
- ・ 前のビーバートの立地は、ここから約8マイルで渋滞がなければ車で10分、15分ダウンタウンに行ける距離の場所がビーバートンである。
- ・ ビーバートのロケーションはとても素晴らしい場所で、空港にも近くダウンタウンにも近く、IT産業にも近いということで、バランスのとれた街である。
- ・ ビーバートンは新しい街というよりも、古くから住んでいる人が多い街である。特に1700

年の時にアメリカ原住民の方がこの地域に住んでいた街でもある。その時に住んでいた人々の種族の名前がチャッキービーという。チャッキービーというのは、ビーバーの住む場所というところから、ビーバートンという街の名前に由来している。

- ・ビーバートン市が発足したのは1893年である。当時は基本的に木こりが中心の街であった。1960年代になると、人口密度が増加し、経済も発展し、西側は現状に近い状況まで増加している。
- ・現在のビーバートン市の人口は9万5千人。現在のオレゴン州の人口は一位がポートランド市、二番目がヒルズボロ市、その次がビーバートン市という構成である。将来的にはヒルズボロ市を追い越してビーバートン市が二番目になることを目指している。
- ・基本的にビーバートン市だけでなく、オレゴン州はコンプレックスリーガルといって、色々な法律で規制されている。その中で色々な形態をとってビーバートン市は発展をしてきた。
- ・ビーバートン市はワシントン郡の一部でもあり、市域の内側の一部では、企業が土地を所有しており、郡に所属するが市には属さない特別企業地域も存在する。
- ・歴史的にはナイキとビーバートン市の関係が良好ではない時代もあったが、市長が8年間に渡り関係修復のための働きかけをした結果、今は良好な関係を保っている。今ではビーバートン市がナイキの雇用、住宅供給の割合が高い街である。

■都市計画・プロジェクトについて

- ・現在、ビーバートン市では、コミュニティビジョンプランが注目を集めており、市としても一番力を入れている。このプランは市企画部が主導権を握り進行するというよりも、市民主体で進めていったプランでもある。
- ・クリークサイドディストリクト、これがプランの一つであり、市民やアドバイザー、行政がチームとなりプランニングしている途中のものである。
- ・現在ダウンタウン地区に多くのプロジェクトを抱えており、これから10～15年後にかけて開発に注力する。とても古い街なので、ここがダウンタウンだとシンボルとなる建物を計画している。
- ・ダウンタウン近辺にアフォーダブルハウスという収入に応じて住めるようなアパートもあり、ビーバートンでは多様な世帯に向けた住宅を建てていくというのが一つの目標である。
- ・オレゴン自体人口が増加し、ビーバートン近郊の街も人口が増えているので、交通渋滞などが課題である。そのため、ダウンタウン中心部だけでなく、ビーバートン全体でもバスなどの公共交通利用してもらえるように市民に働き掛けている。アメリカの郊外でほとんど見られない歩行者のための道づくりを目指している。自動車に頼った生活をしている現状へのチャレンジでもある。
- ・交通網としては、幹線道路によって人々の行き来を分断するというネックがある。
- ・ビーバートンで最大のショッピングモールは、典型的な郊外にあるショッピングモールの形態で、それを不動産、開発者、行政だけでなく民間の企業と協力し、出来るだけ新しくモダンでミクストユースの住宅地かつショッピングエリアに変換していく計画としている。
- ・市が今後開発する市有地については、コンペを実施し、行政のみならず民間企業と連携し

ながら、開発する予定であり、現在は、セントラルパーキングガレージとアートカルチャーセンターのプランニングを行っている。市民からの多大の寄付もあり、コミュニティのための施設である。

- 全体で4600万ドルという莫大な費用を投じており、市長生命をかけて注力しているプロジェクトである。また、ワシントン郡全体でも最も大きいアートセンターとなるため、今まで遅れているカルチャー的な面を巻き返し、アートの本拠地にしたいと考えている。
- ビーバートンの人口の25%は世界中から来た混合人種で、近郊と比較しても割合の高い地域である。多様な人種という点を活用して、この施設の劇場でそれぞれの世界のミュージカル、語学クラス、その他、学校や公共のために使っていきたいと考える。
- フードコート（屋台村）を予定している場所は、私有地なので市が借り上げる予定である。ダウンタウンにある観光客や市民の口を楽ませるフードコートが、ビーバートンには1か所もないので、ここを起点としてフードコートを広げていきたい。25%もの移民がいるため、そういった方々に出店してもらって、食の文化に繋げていきたいと考えている。
- さらに、140室を許容するホテルの建設も検討しており、アパートの建設は民間開発により230室を基本として考え、230室の中の15部屋を低所得者のためにできるだけ開放をしていき、同じ建物の中で様々な方が住む計画としている。すべてミクストユースにより下が商業施設、上が住居といったポートランドスタイルの住宅としている。
- またダウンタウン近辺でも3つのプロジェクトを検討している。これは低所得者専用のアパートでもあり、配慮した点は外観がきれいで、いかにも安く見えないことである。来年の2月頃に完成するアパートのプロジェクトにも注力している。全体で250室で、低所得者から若い人たちにも、気軽にビーバートンに住めるようなといったコンセプトとしている。また、これも民間企業がデザインをしており、市が資金援助をして、民間企業がさらに得た収益で地域開発することで一気に3つのプロジェクトを進行した。
- ダウンタウンエリアにはマリオットホテルという大きなホテルのチェーンを誘致したり、カイザークリニックという大きな病院を建てる予定である。また、市の西側の地域に低所得者用の安全・安心な地区を開発する。
- 来週の火曜日の大統領選挙と同時にオレゴン州においても様々な事項を選挙で決める日でもあり、その中の一つで新しい警察署を建てる嘆願書を出していて、それに対する市民選挙が行われる日でもある。アメリカの特別なやり方で、開発の際に老人ホームやシングルマザーのような低所得者や恵まれない家庭環境の方などを同じ地区に住ませるといったところも計画している。
- クーパーマウンテンは元々違う地域の、市と市の境のようなところであったが、ビーバートン市に編入され、新たに様々開発することを検討しており、特に商業施設ではなく、もう少し緑豊かな公園を重点にした地域としたいと考えている。
- アメリカの場合、州が一つの市に提案する際は、マスタープランになる前の基本提案、草案という程度で、そこから人の声を拾い上げていき、総合的にマスタープランに仕上げていくのが基本である。このプロセスが大切であり、それが市民のための行政と考える。
- 日本でいうところのマスタープランとは違うかもしれないが、コミュニティビジョンは5年間のプランであるが、全体的な計画としては20年を対象としているものである。

- ・市としては、平均 180 の細かいアクションプランというビジョンプランを持っており、道路の改修や老若を出会わせるなどのアクションプランを 5 年間の内にやり遂げようとしている。

■その他の状況について

- ・ビーバートン市の 43.2%が大卒で、住民の中心の層は若い世代である。失業率は 3.9%であり、他の市に比べると低い方である。現在ナイキキャンパスにおいては約 1600 種類もの仕事が色々なところで養われている。それによって失業率も低く抑えられている。全米の住みたい街 9 位ということで、質の高いコミュニティを売りにしている。
- ・教育レベルも高いものを供給し、公園設備にも投資をしている。ビーバートン市は他と比べて治安の良い街であり、家族を持っている方は、ビーバートンに住みたいという方が多いことでも有名である。また、市民の 95%は、安全・フレンドリー・親密な近所付き合い・責任感が強い・楽しい・スポーツができるといった 6 つの理由によってビーバートンに住みたいと思っている。
- ・9 位になったのは、最も安全な街であるというところ、二つ目は子供にとってオレゴンの中で一番住んでほしいと親が思っている。退職をした人が住みたい街でもあり、これからどうやって成長するのか見ていきたい街の 15 にも選ばれた。さらに、自転車フレンドリーコミュニティとして銀賞を取っている。
- ・ビーバートン市内のほとんどの会社が海外に輸出入を行っている。ロケーション的に良く、またビジネスコスト的にも他の街より良く、質の高い雇用も供給できる。ポートランドの街とは違い、住宅の物価がまだ高くはないので広い家を購入しやすく、住みやすく、多様な人種が集まる街でもあり、オレゴンの中ではビーバートン市が一番と考える。
- ・公共施設の管理については、行政的に分かれていて、オレゴンの場合は公園管轄局というのがあり、そこが市と提携するのが一般的であり、公園やカルチャーセンターなどを管轄している。ビーバートン市については、郡と市が協働して様々な公園を開拓していくやり方もある。
- ・現在に至るまで市と公園管理局が上手く連携してきた歴史があり、今後は公園だけでなく、アーバンデベロップを一緒にやっていくところである。

■市民との合意形成について

- ・基本的に行政の前に市民の声を拾い上げるのがビーバートンのやり方である。行政もアーバンプランナーも、開発者もプロなので、そこをきちんと聞き取るというのが役目である。
- ・日本の公共事業における説明会等の形式はこちらでは文化的にも難しいと考える。ビーバートン市では住民参加型のグループセッションをしても効果がないという経験を踏まえて、2009 年に市に窓口を設けた。行政、または行政経験のあるボランティアにより、市民 5 千人を一对一で聞き取り調査を行った。6 年後の 2015 年にもう一度約 6 千人に聞き取り調査を行い、やはり一对一というのが市民の心を開く結果になったことが分かった。このように市民の声を拾い、意見をまとめて、それらをプランニングのプロたちが計画としてまとめられるような基礎づくりが大切なプロセスだと経験した。

- 重要なポイントは、行政は何をしてほしいか聞きたがるが、市民は何のためにしてほしいと言いたがる。その温度差をもう一度考え直す時である。自分の好みを言うのが市民の習性でもあるので、一つ一つどうしてこうなるのか市民に説明するのが、現在のアメリカの行政の成功例のポイントの一つである。それにより市民は納得する。人間の性であるが、コンセプトが理解されれば自ずと好みでの返答をしなくなるのが人間であり、次のステップに進んでいくことを経験した。
- 地域を考える上で、大きい範囲を最初から考えると、市民にとっても考えづらいため、一つ一つ小さい部落的な感覚で考えて、色々な意見を引き上げることが重要である。
- プロジェクトはすべてが同じやり方ではなく、あるプロジェクトに関しては完全にトップダウン型のものもあった。20年前、市長がトップダウンで提案した計画がそのままということもあった。現在は情報社会であるため、トップダウン・ボトムアップといった言葉を使うこと自体に違和感がある。お互いに連携する視点がないと物事は成功しないと考える。コミュニティバリューは市民にとって大切なものであり、マスタープランは、具体的な行政の小さな働きの積み重ねである。
- 窓口に来た6千人の市民は、大きなプランを持っている方が主流であるが、それ以外でも口には出さなくても、頭の中でしっかりとしたプランを持っている方も居る。そのため、行政で働く人間が忘れてはいけないのは、声を出す人だけでなく、声に出さない人の声も考慮しながら、施策を考えることである。

2) ロサンゼルス、サンバーナディノ他

① プラヤビスタ

概要/写真

ヒアリング日時：2015年11月3日：10：00～12：00

ヒアリング場所：プラヤビスタ

ヒアリング対応者：Sandra Kitashima 氏、Marc Huffman 氏



ヒアリング・施設見学状況写真

ヒアリング概要

■ プラヤビスタの開発計画について

- ・一番初めは、1985年の「summary plan」であり、それをベースとしてデベロッパーが「Maquire Thomas Plans」として、コミュニティに配慮した計画に更新している。この計画の中では、高層建築はなるべく避けて、高速道路よりも低い建物高さとする方針としている。
- ・Maquire Thomas が企業分裂により、次に「Playa Vista Community Plan」として、現在のプラヤビスタの計画が出来ている。
- ・プラヤビスタは1993～1995年頃に造成を、1998年頃から建物が建設され始めた。
- ・開発区域は約1100エーカーで、そのうち土地利用を行っている480エーカーと51エーカーの公園、バロナ・ウェットランズが含まれる。
- ・業務エリアは320エーカーで、住宅エリアは3200戸である。
- ・地区内には24つの計48エーカーの面積の公園が配置されている。

■企業誘致について

- ・当初は業務エリアにドリームワークスが環境科学地区内に誘致される予定であり、それに伴って、クリエイティブな業務地区として進める予定であったが、ドリームワークスの参入が無くなったため、一時期は停滞してしまった。
- ・それを解消したのが、1990年にGoogleが参入したことで、土地の価値が向上し、様々な企業の誘致が可能となった。

■開発状況について

- ・開発は大きくフェーズ1とフェーズ2の2段階で行われ、近年行ったフェーズ2では、ミクストユースを活用した1260戸の住宅、2000の店舗、200の養介護向けの住宅が提供されている。
- ・開発にあたっては、2004年に訴訟があり、2007年に開発側が敗訴したことで、開発が止まってしまった。2010年には計画を変更し、開発を再開し、2012年には建設を再開している。
- ・2012年には街の人口等の状況に応じて収容能力を変更できる小学校を建設している。
- ・フェーズ1では独身者・カップル世帯向けの住宅を提供しており、フェーズ2では彼らが子持ち世代として、居住できる住宅を提供している。そのため、フェーズ1から2への移住者は全体の半分を占める。

■公共施設・住宅等の管理について

- ・公園や道路等の公共施設や供用部分の管理については、HOAという仕組みを導入しており、住民から毎月230ドルの会費を集めている。この予算の2/3は公園等の管理費、インターネット費として、1/3は建物の管理費として、運用している。
- ・公園の管理については、Horeorderというデベロッパーが立ち上げた民間の管理組合が行っている。
- ・地区内の交通においては、デベロッパーがバス事業を負担しており、3年間100%負担、7年間は30%負担のスキームで行っている。
- ・バロナ・ウェットランズにおいては、年間50万ドルもの管理費が掛かっており、これらは住宅・業務エリア共に開発資金の0.7%を割り当てており、入居時の規約の中で住民から合意を得ている。

◇フェーズ1の住宅地の様子



◇フェーズ2の住宅地の様子



◇商業地の様子



◇コミュニティセンター



◇モデルハウス

