

## アメリカのニュータウン開発

### (1) 1960年代と70年代の3つのニュータウンからの教訓

はじめに

第2次世界大戦後初期のアメリカでは、環境へのダメージやエネルギーの過剰利用、コストの高いインフラ、オープンスペースの不足などで郊外の町が批判的になっていた。1950年代後半70年代初期にかけては、一部の開発やプランニング専門家がその問題に関して調査し始めた。そして、その当時ヨーロッパで盛んだった都市開発に関連して、米国では約150の大規模な計画開発、「ニュータウン」計画が提案された。その計画では、人口1万人から50万人で社会的バランスのとれた、環境に優しく経済効率のよい都市開発を目指した。

その中でも、カリフォルニア州アーバイン、メリーランド州コロンビア、テキサス州ウッドランドは最も優れたニュータウンとして評価されている。この3つの例は有能な専門家達が、大規模で長い期間にわたる計画において何ができるかを示すよい例となっている。

コロンビアの住居地域はもうすぐ完成されるが、上記の3つの開発いずれもまだ建設中である。しかし、民間企業による数十年にもわたる開発や、先端のデザイン・計画技術などからは、学ぶところが多いだろう。3つのニュータウンは、事業経営的には成功を収めたが、それは長年にわたる斬新的な計画のお陰である。財政難に陥ったときでも、倒産しなかったのは、プランニングやデザインについて詳しい小数建築家によって、長期に渡って一貫したやり方をしたからだ。いずれも大規模で、最終的な人口は10万人から40万人、総面積はオープンスペースや主な商業地を含むと、1万4000エーカー(5,700ha)から10万エーカー(4万ha)近くにも上る。この規模は特筆すべきである。なぜなら、大規模の開発というのは、規模の小さなコミュニティが避けることのできる、環境問題、手ごろな価格の住宅などに対処しなければならなかったからだ。規模の大きな開発においては、完成までに時間がかかるが、専門家達のまちづくり計画に対して、いち早く移り住んできた住民の意見に耳を傾けることにもなる。90年代までには3つのニュータウンは、所帯数に比べて就職口の数の方が多くなった。Edge Cityの著者ジョエル・ガッロウ氏はこの3つをその当時の最先端の町とした。

3つのコミュニティには、自然の生息地を含むたくさんのオープンスペースがある。  
合衆国環境保護庁は

比較的規模の大きい土地混合利用

コンパクトなビル設計

様々な種類の住宅

歩行に適した環境

際立つ個性

オープンスペースの保存  
 既存のコミュニティとのつながり  
 交通手段  
 効率性  
 協同開発計画

といった特徴を持つまちづくりを「Smart Growth）」(参考資料1「What Is Smart Growth?」参照)と定義した。「New Urbanism」(参考資料2「Lawyering the New Urbanism 参照)も同様の目標を持つ。

3つの開発は、上記のうち 既存のコミュニティへのつながりと 共同開発計画を除き、すべての条件を満たしている。このように当初計画されていたように一貫してこれらの開発は進んだにもかかわらず、人々が考えているほどのすべての成果は得られなかった。

図1-1 3つのニュータウン、新都市開発の実例

	ニュータウン			「New Urbanism」
	アーバイン(カリフォルニア州)	コロンビア(メリーランド州)	ウッドランド(テキサス州)	ケントランド(メリーランド州)
開発者	The Irvine Company	Rouse Company Connecticut General Insurance から融資を受ける。	1. Mitchell Energy 2. Crescent Operating, Inc and Morgan Stanley (90 年代後半)	Joseph Alfandre
場所	カリフォルニア州オレンジ郡	メリーランド州ハワード郡	テキサス州ヒューストン	メリーランド州
計画段階人口	400,000	110,000	150,000	5,000
実際の人口	アーバイン市のみ143,072、近郊都市を合わせて200,000	88,254(センサス2000)88,370	55,649	5,000(推定)
世帯数	51,119	34,199	19,881	1,600(推定)
概算総面積 (エーカー)	原案93,000(37,600ha) アーバイン市29,376(12,000ha)(センサス2000)	14,742(6,000ha) (Rouse Co.)	原案17,000(6,900ha)、2000までに27,000(11,000ha)	356
開発開始日	1959年カリフォルニア大学のキャンパスタウンとして開発が始まった。1964年に南部開発が承認され、1970年に全体計画実行。	1962年に最初の土地を購入。1965年にハワード郡から承認を得た。1967年に最初のプロジェクトが完成。	1964年に最初の土地を購入。1971年住宅・都市開発省がペレイラ/マハーグプランを承認。1974年最初のビルが完成。	1989年に画発開始。1997年に建て増し。
住宅軒数	53,711	35,281	21,014	1,600(推定)
貧困率	6%、65歳以上では3%	3%、65歳以上では11%	6%、65歳以上では19%	
平均家計所得	56,307ドル	55,419ドル	50,929ドル	
人種構成	白人61%、黒人2%、アジア人その他32%、ヒスパニック・ラテンアメリカ人7%	白人67%、黒人23%、アジア人その他8%、ヒスパニック・ラテンアメリカ人4%	白人92%、黒人2%、アジア人その他3%、ヒスパニック・ラテンアメリカ人7%	

注) 図中の数字は米国情勢調査1990、2000参照  
 American Planning Association Autumn 2002 参照

それは開発には計画の変更はつきものでありまた完全無欠な施行方法はないからである。しかしこの3つの開発法は今でも米国における都市開発の最先端とされている。

### 3つのニュータウン

#### ・カリフォルニア州、アーバイン

アーバインは、カリフォルニア州オレンジ郡（図1-2）にある歴史上重要なアーバインランチを基にしていて、その開発には **The Irvine Company (TIC)** が携わってきた。まだ開発の途中ではあるが、2000年までに全体で人口20万人、アーバイン市の中心部で約14万人となった。この新しいコミュニティは1960年に、建築家のウィリアム・ペレイラ氏によって人口10万人、敷地面積1万エーカーのカリフォルニア大学のキャンパスタウンとして計画された。1970年までには、人口50万人、9万3000エーカー（37,600ha）のアーバインランチのうち5万3000エーカー（21,500ha）まで拡大された。

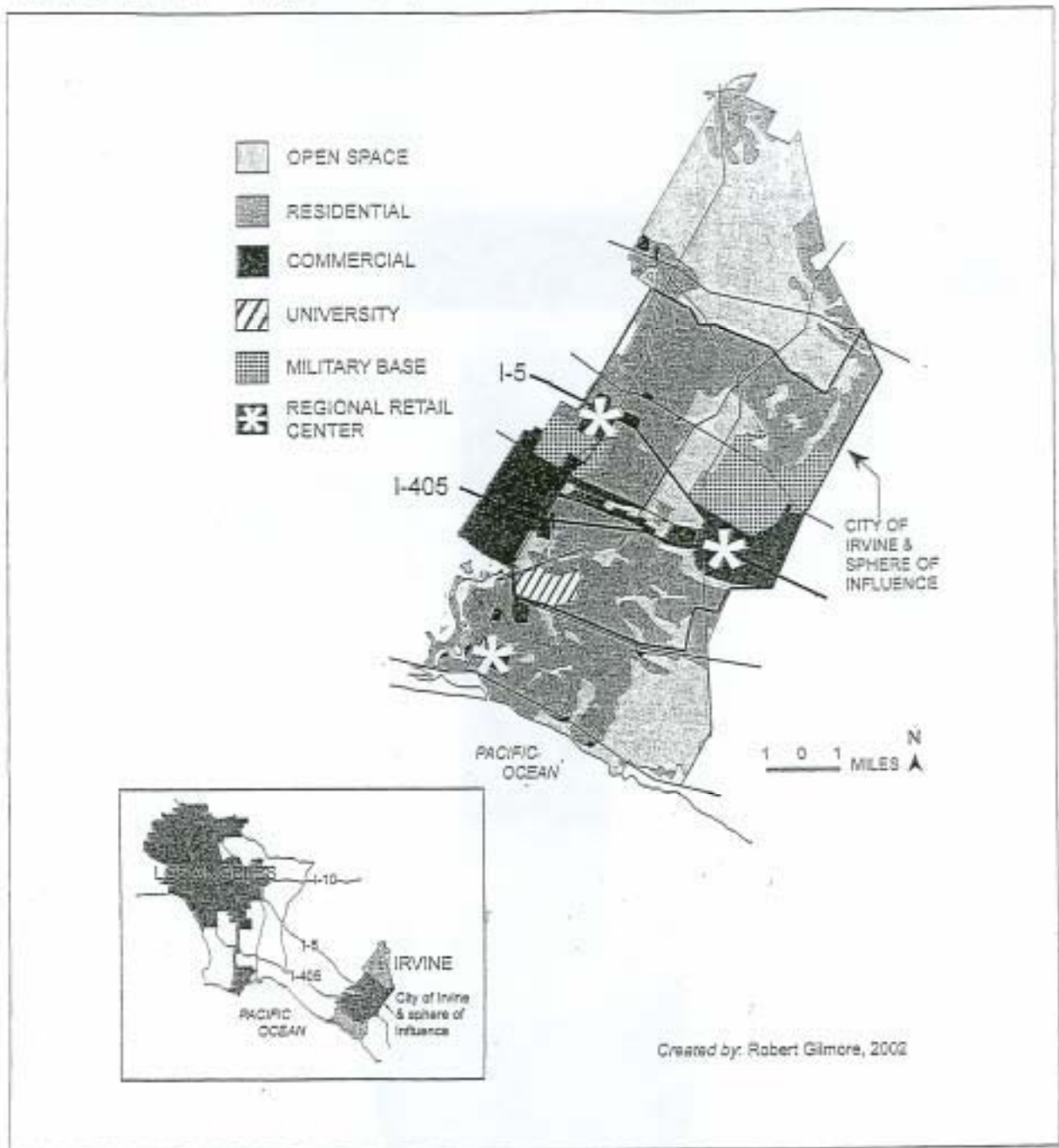
アーバインの中心のコンセプトは、開発を3つのセクションに分けて行うことであった。海岸地域は、ニューポートビーチの延長としての低密度開発されることになっていた。カリフォルニア大学アーバイン校とサンティアゴフットヒルの間の中央地域は、中心的な開発地域で、アーバイン市の大部分を占める。北の丘の地域は地形の制約があるため、規模の小さい開発になる。商業地又は工業地の中枢は中央地域にある。ここでは「アーバイン」をニュータウン開発全体として、「アーバイン市」をニュータウン開発の一部としている。

アーバインは2001年の「計画的開発地区」の住宅売上数において2,377戸と第2位を獲得している（1位はラスベガス近郊でラウス社が開発中のサマーリン）。2000年の「レディーズホームジャーナル」誌では、低犯罪率と生活の質の点で評価され、全米1位にランクされた。今日のアーバインのビジネス地域は、カリフォルニア州で最も大きい。他のニュータウンの実例と同じように、**The Irvine Company** は特にテクノロジー分野の産業を誘致しようとした。実際そのビジネスは、不動産史上最も成功した例の一つとされる。

#### ・メリーランド州コロンビア

メリーランド州ボルチモアとワシントン DC の間にある（図1-3）コロンビアは、プランナーの間では最もよく知られて、たくさんの専門家が携わり他の開発より研究対象として興味を引き付けている。コロンビアは、タウンセンター混合利用のビレッジ・センターをそれぞれ持つ9つの集落から成っている。居住地域は人口約10万人で、2000年代初めごろに完成する予定である。コロンビアは経済的又は黒人人口を全体の約5分の一に保つことで人種的一体化をいち早く取り入れたことで知られている。2000年までにアジア人人口が増えたことにより、非ヒスパニック・白人が64%となった。

図1-2. カリフォルニア州アーバイン、マスタープラン（90年代）



出典) American Planning Association Journal2002

コロンビア開発過程で革新的なのは、The Rouse Co.からの14人の外部からの招聘者も含めた社会学の専門家が計画策定段階から参加した。彼らはハードの街づくりでなく、人間の社会的共同生活の構造や機能面から街づくりのあり方を研究した。ラウス社はその当時人気だった、建築又は概観重視のハード中心の開発に幻滅していた。ラウスは代わりに例えば、生涯教育、市民協力、多様な人々の調和といった生活の発展や価値を高めるような実用的なまちづくりを目指した。

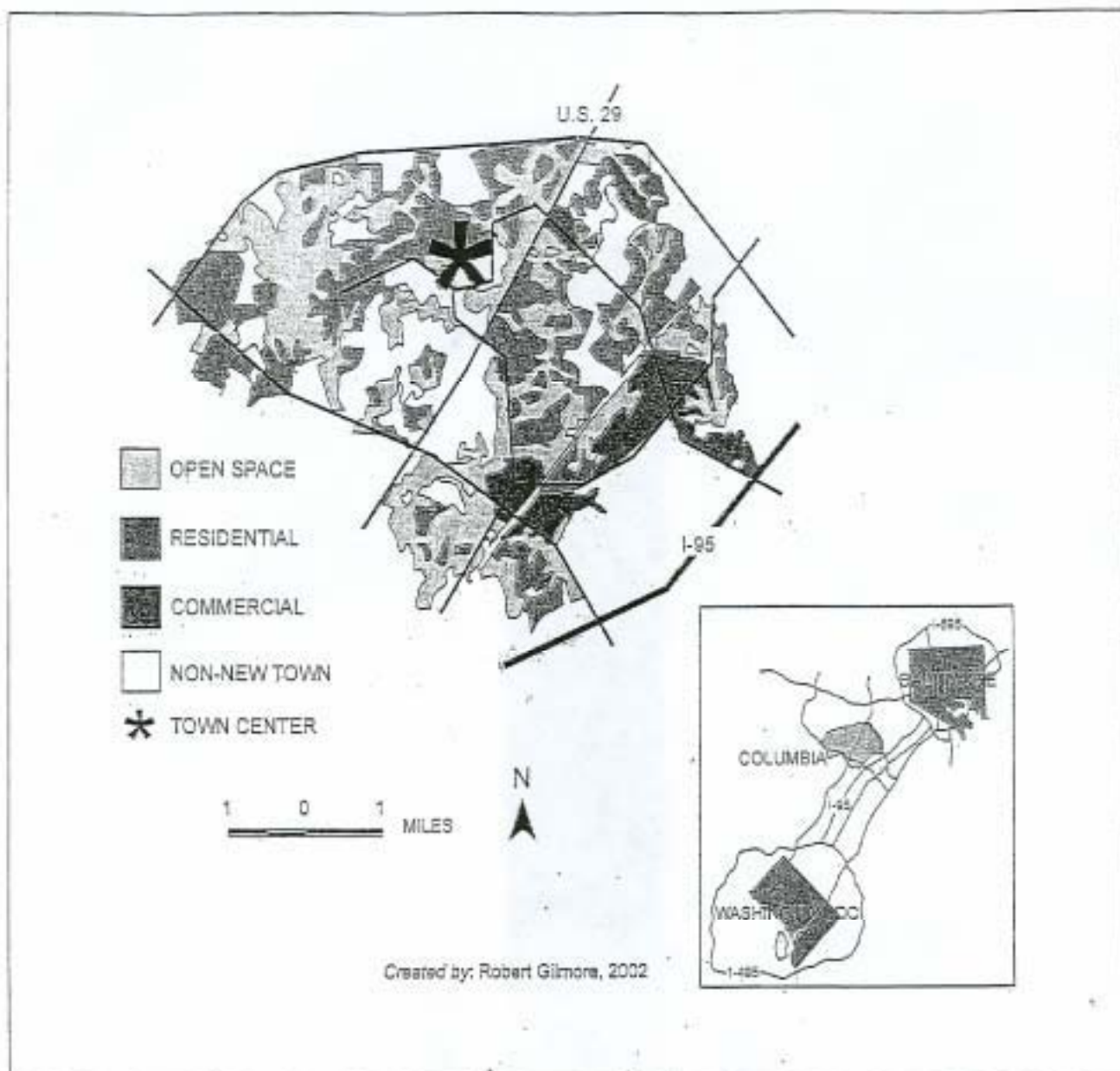
#### ・テキサス州ウッドランド

ウッドランドはテキサス州ヒューストンの北に位置し(図1-4)、1974年に開拓され、2000年4月までにその人口は5万5,000以上にのぼる。90年代後半まではウッドランドの開発者は、石油とガスを操る有力者のジョージ・ミッチェル氏だった。60年代に入って、ミッチェル氏はいくつかの区域を購入し、ごく標準的な居住地域と小規模の産業地開発の準備をした。しかしながら、ニュータウン開発の貸付を保証した、タイトル4とタイトル7と呼ばれる新しい連邦政府プログラムに彼は魅了された。最終的には、ウッドランドはこのプログラムに選ばれた13のうち、唯一開発途上で貸付金の償還が出来た。

タイトル7最終計画を行ってくれる企業を探している時、ミッチェル氏は1969年に出版されたイアン・マハーグ氏の「自然を考慮した設計」を読んだ。そして、マハーグ氏をウィリアム・ペレイラ氏とマスタープランにおいて協力させることも思いついた。ウッドランド開発は、貯蔵可能な帯水層や流量を制限した用水設備を保護するように設計された。開発の痕跡を隠したり目立たないように森を利用することによって、美観を損なわずに水路部分に重点を置くことができた。ウッドランドは、「マハーグ氏の最も影響のあるプロジェクトで、70年代アメリカのニュータウン計画の中で環境保護に配慮した最も良い例」とされている。70年代初期には、ミッチェルは10人以上のコロンビアやアーバイン開発に携わった専門家をスカウトしている。

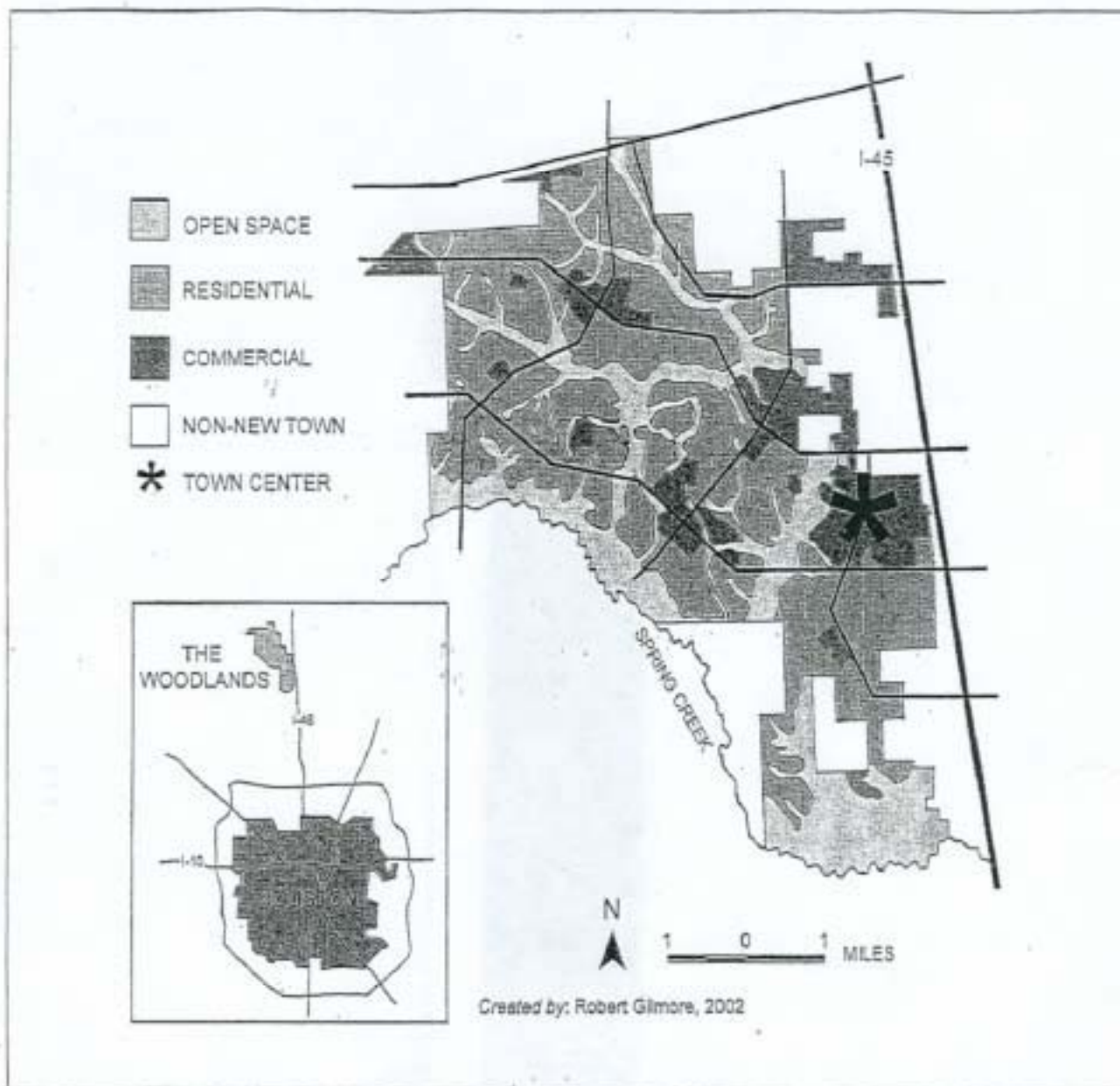
ウッドランドはもともとの計画では人口15万人、総面積1万5,000エーカーであったが、今では2万5,000エーカーまで拡張された。今現在もウッドランドの成長は急速に進んでいて、2000年には住宅売上数1,679戸、4,700人の新しい住人を記録している。ウッドランドは住民サービスがいまだに低いまま、ヒューストンの開発計画に組み込まれつつも併合されずにいる。住民サービスの多くは全米で最大の非営利団体によって行われている。(“Master-Planned Communities” 2000)

図1-3. メリーランド州コロンビア、マスタープラン (70年代)



出典) American Planning Association Journal2002

図1-4. テキサス州ウッドランド、マスタープラン (70年代)



出典) American Planning Association Journal 2002

図 1 - 5 . 3 つの開発の長所・課題点

	共通点	アーバイン	コロンビア	ウッドランド
都市部人口密度(人/エーカー、センサス2000)	[Smart Growth]の人口密度基準を満たしている。	4.8 農地・オープンスペースがあるため比較的低いが、メリーランド州の「賢明な都市開発法」基準を上回っている。	5.0 メリーランド州の「賢明な都市開発法」基準を上回っている。	3.6 メリーランド州の「賢明な都市開発法」基準を明らかに下回っている。
都市部住居密度(戸数/エーカー、センサス2000)	「Smart Growth」の住居密度基準を満たしている。	1.8 アーバイン市全体としては、1エーカー当たり1.8戸となっているが、区画された居住地わずか8,205(3,300ha)エーカーに過ぎず、実際の住居密度は少なくとも6.5である。	2.3 5,360エーカー(2,200ha)の広い公共オープンスペース。	1.4 他の2つの開発より、かなり多くの孤立した1戸建て住宅が多い。
外観美と独自性	その時代で重要な外観美と都市計画改革となった。	外観美と都市計画改革となったが、相似した住宅が多すぎるといわれている。	外観美と都市計画改革となったが、建築的に傑出したところがない。	外観美と都市計画改革となったが、建築的に傑出したところがない。
社会的均衡	住民が民族的に多様化していたにもかかわらず、中流階級を惹きつけた。		異なる所得層・人種の融和。その経済的融和の政策の割に、1990年の貧困率は他の2つと比べて2分の1。	連邦政府からの資金融資のため、異なる所得層の融和が求められた。人種的な融和はあまり進んでいない。
多様性	3つの開発とも、斬新的で洗練された方法で住居の多様性を図った。	最初は、オープンスペース保護の為に住居の多様性を図ったが、それによって住宅が手頃な価格になって、全体の売り上げを伸ばした。		一戸建てや核家族が依然として主流。
効率性とコスト	60年代急速に発達していた3つの首都圏内、又はその近郊であった。その為、無料高速道路、電車、空港をうまく利用することができた。	農業生産を収入元の1つとし、最初は高価な住宅販売に焦点を当てた。	初期の資金大部分をConnecticut General Life insurance company から借入。	連邦政府からの借入保証、ジョージ・ミッチェルのガス・石油事業からの収入、銀行からの借入。
自動車依存率	このような大都市では、たくさん人が自家用車を運転する傾向にある。	高密度の雇用の為、潜在的な通行・82%が自家用車通勤。これは州平均と比較すると10%高い。(センサス1990)	歩行者通路は回路状で、レクレーションや子供達の通学のために設計された。80%が自家用車通勤。これは州平均と比較すると10%高い。(センサス1990)	アーバインと同じように、主要な道路に沿って、良い歩行者通路がある。78%が自家用車通勤。これは州平均と比較すると2%高い。(センサス1990)
環境問題	その当時のオープンスペース規定に関して進歩的であった。	緑が生い茂っていて、きちんと整理された植林が印象的。又、駐車場でさえ、自然生息地域がある。	川や小川の保護に力を入れている。	自然排水処理と帯水層の保護に重点を置いている。



## まとめ

これらのニュータウンは「Smart Growth」や「New Urbanism」に比べて都市開発においてその低密度などの点で時代遅れとされている。しかし、これらのニュータウンは、開発してゆく中で何度も変更を重ねてゆき、その開発の新しい部分に「Smart Growth」の風合いを持ち始めた。その上、「Smart Growth」や「New Urbanism」擁護者によって生み出された基準に関して言えば、3つのニュータウンは、密度や歩行者道やアクセス、所得・人種融合、集落の独自性、配置、オープンスペースなどの問題にうまく対処している。概して、彼らは3つのニュータウンを批判しがちだが、3つの開発はこれらの上記のような優れた点を持つ、いわば都市開発の先駆者的存在である。

図の1 - 1を見ても分かるように、「Smart Growth」の方法によって開発中のセントランドは3つの開発と比較して規模が小さい。この限られた小さなコミュニティと規模の大きな3つの開発は単純には比較できないような気がする。

「Smart Growth」や「New Urbanism」も継続的な発展を遂げるためには十分ではなく、アメリカの都市開発において更なる改善が必要と思われる。

## (2) レストンとコロンビア

バージニア州北部、メリーランド州南部、そしてその中間のワシントン DC から構成されるハイテク産業が盛んな地域は、「グレーター・ワシントン地域」と呼ばれている。(図2-1)この地域のハイテク企業の就業者数は27万5,020万人とシリコンバレーに次いで2番目に多い。(図2-2)その中でもバージニア州フェアファックス郡はIT産業の中心地として注目を浴びている。そのフェアファックス郡にあるレストンは、ニュータウンの先駆けと言われ、全国的に有名である。国立科学財団(National Science Foundation)が発表した「New Communities USA」(1976)においてレストンは、コロンビア、アーバインと並んでベスト3に入っている。そこで、全米で著名な2つのニュータウン、レストンとコロンビアを取り上げてみたい。

図2-1 グレーター・ワシントン地域



(注) グレーター・ワシントン地域は上記の21カウンティ(郡)を指す。  
(政府のワシントン・メトロポリタンエリアの定義による)

出典) グレーター・ワシントン・イニシアチブ

図 2 - 2 主要ハイテク地域のハイテク企業就業者数

順位	地域	就業者数 (人)
1	シリコンバレー	302,972
2	グレーター・ワシントン	275,020
3	シカゴ	207,020
4	ロサンゼルス	181,228
5	ボストン	169,374
6	デトロイト	168,920
7	ニューヨーク	167,194

出典) グレーター・ワシントン・イニシアチブ(2002年)

### レストンの開発の経緯

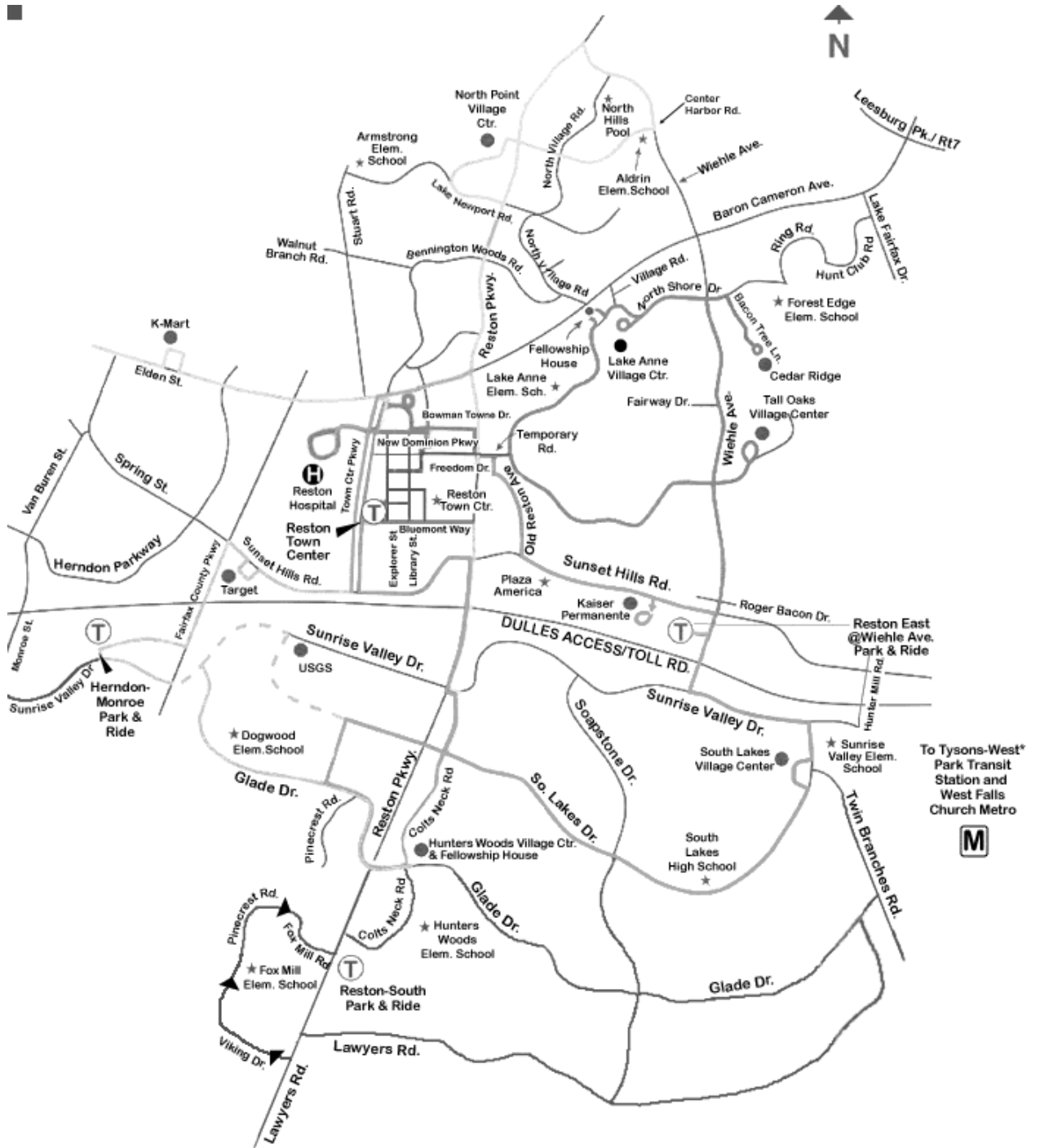
レストンは北バージニアにある、広大で水利が良く、森林に覆われた土地だった。(図 2 - 3) 1950年代後半から70年代初期にかけては、ヨーロッパに習った「ニュータウン」の概念が浸透しつつあって、まちづくりの概念は進化の時を迎えようとしていた。先述のように、比較的小規模で社会的にバランスがとれた、経済的に優しく経済効率のよい都市開発を目指した。

1961年に、サイモン氏 (Robert E. Simon Jr.) はバージニア州北部でその土地を見つけ、一目で気に入った。そして新しい町を興すのに必要な要素を集めることに成功し、開発を始めた。実際レストンは、彼の名前の頭文字「RES」と英語の接尾辞で町を表す「ton」, 「Robert E. Simon の町、Reston」と名付けられた。

サイモン氏はレストンの開発に当たって、開発とデザインの為に著名なプランナーと建築家を、オープンスペースの管理の為に有能な環境問題研究者を雇った。フェアファックス郡政策審議会を説得し、外観や環境保護の為に、住宅地の密度を高くして、広い野原やたくさんの樹木のあるオープンスペースを確保できような条例を制定させた。自然の小川は湖を作るためにせき止められ、ビレッジ・センターはショッピング施設やその他のサービスを提供するように設計された。レイクアンの周辺には、湖に沿ったタウンハウスの集まり、上にアパートを構えた店、屋外席のあるレストラン、広場やアヒルの浮かんだ湖や噴水などがあり、ヨーロッパの海岸の村のような雰囲気醸し出している。今では、アメリカのニュータウンの象徴として、国際的に知られている。

電気・ガス・水道・鉄道・道路などの生活の基礎となる設備や学校・図書館などを建設したことによって、サイモン氏の経済状態は悪化していった。1967年、サイモン氏の最も重要な財政政援助者のガルフオイルは、レストン開発を引き継いだ。サイモン氏のマスタープランに従ったが、レイクアン沿いの先端建築は取りやめることにした。

図 2 - 3 レストン周辺地図



出典) Business Locator for LINK



出典) Fairfax County Economic Development Authority

オープンスペースを管理・規制する為にサイモン氏によって作られた、独立した住宅所有者組合の **Reston Association** はウェブページ上でゴルフが住宅のサイズ、スタイル、価格の多様性を存続したことについては評価している。しかしサイモン氏はかつてのパートナーがいくつかの区画を型にはまった住宅建築業者に売り渡してしまったことにより、レストンの一部が個性のない均一の住宅街になってしまったことを残念に思っている。

1980年代になって、ほぼ当初の計画地について概成を見たが中古住宅の値段が手ごろになったりした関係上、「中低所得者も居住を始めることになり、そのことも背景にあって、この頃NT内で犯罪が頻発した。これに対して住民は自警団の結成等により、その撲滅を図る努力を行ったが、そういう事象を見て、街づくり関係者からは、レストンの街づくりは失敗したという声も上がるようになった。

1978年、ゴルフは未開発の土地3,400(162ha)エーカーを3億ドルでモービルに売却した。その区画の他に、モービルは現在の **Palladium Group** 代表のヒンメル氏と協力して **Reston Town Center** の第一段階を建造した。そのプロジェクトは1990年に完成し、53万平方フィートのオフィスと25万平方フィートの小売店、スクリーン数11の映画館、部屋数514のハイアット・レイジェンシー・ホテル、噴水、野外映画館を兼ねたスケートリンクなどから成る。この頃から、ハイテク企業がその町並みと地理的条件の有利さなどに目をつけて、レストンに移動してくるようになった。1988年までには、1400以上の企業がレストンにオフィスを構え、ダレス有料高速道路が1984年に開通したことによって、その勢いは加速した。

1997年、モービルはNYが本拠地の不動産投資会社ウエストブルックの子会社のテラブルックに最後の未開発地域を売却した。

そしてつい最近の2003年2月、テラブルックはビレッジ・コモنزを **A.J. Dwoskin & Associates** に売却した。ビレッジ・コモنزは20,225平方フィートの小売店スペースで、ダレス有料高速道路にも近く便利が良い。

レストンは現在でも、タウンセンターの第2ステージと第3ステージなどが建設中だが、ニュータウンの先駆けとして、又IT産業の中心地として注目されている。サイモン氏とレストンは、2002年の **APA (American Planning Association)** の全米プランニングパイオニア賞と全米プランニングランドマーク賞をそれぞれ受賞している。

### コロンビアの開発の経緯

レストンから北に30マイル行った所にある18,000エーカー(7,300ha)の町、コロンビアはもう一人の開発者ジェームズ・ラウスによって開発された。サイモン氏がちょうどレストンの街を設計していた頃と同じ時期である。1963年、ラウス不動産はハワード郡の市民に新しい開発計画を発表した。9か月以内にラウス不動産は **Connecticut Insurance** の資金援助を受けて、ハワード郡全体の10分の1に当たる、14,000エーカー(5,700ha)の土地を購入した。1964年2月に、民間企業のチェイス・マン

ハッタン銀行、1970年にモーガン・カンパニーの資金援助も加わって開発が進められた。(コロンビアは当初からずっと民間企業による開発である)

コロンビアの開発を始める前の1963年から1964年にかけて、ラウス不動産のプランナーは、土地利用の詳細、密度、開発ペースそして経済についての都市開発基本計画を立てた。そして生涯教育、医療、レクリエーション施設など社会学的な分野での専門家を社外からも幅広く集めた。

コロンビアのまちづくりは、住民の生活の質を高めるといふ、ごく単純でそれでいて思い切ったアイデアから始まった。今日のコロンビアには、約9万5000人が住んでいて、ビジネス・産業も活性化している。コロンビアは当初から現在まで、まちづくりのアイデア、その実用性、環境に対する積極的な姿勢など他のコミュニティの手本となり続けている。

## レストンとコロンビアの比較

図表 2 - 3 レストンとコロンビアの比較

	レストン	コロンビア	
開発者	1. ロバート・サイモン氏(1961年) 2. ガルフオイル(1967年) 3. モービル(1978年、ヒンメル(Kenneth A. Himmel)の協力の下、レストンタウンセンターの建設を始めた) 4. テラブルック(1997年)	ジェームズ・ラウス氏(ラウス不動産, 60年代) 初期に Connecticut General Insurance から融資を受ける。	
場所	バージニア州、フェアファックス郡	メリーランド州、ハワード郡	
地理的条件	DC、ダレス国際空港まで近い、ダレス有料高速道路、ダレス空港アクセス道路	DC、ボルチモア国際空港まで近い、鉄道、ワシントン・ボルチモアベルトウェイ	
人口(2000年)	56,407	95,000人	
面積(当初から現在)	6,750エーカー(1961年)(2,700ha) 10,648エーカー(2002年)(4,300ha)	14,000エーカー(1963年)(5,700ha) 18,000エーカー(2002年)(7,300ha)	
開発開始日	1961年	1964年	
住宅戸数	24,210戸	35,281戸	
平均家計所得(2000年)	77,000ドル	79,300ドル	
開発の特徴	前期	後期	混合利用開発、建築よりも社会工学・実用性重視、多様性、比較的穏やかな開発、歩行者通路、大型室内ショッピングモール、一貫した開発、広いオープンスペース
	混合利用開発、ヨーロッパ式の現代的な建築、歩行者通路、屋外レストラン、多様な住宅、広いオープンスペース	歩行者通路、急速な開発、中心となるタウンセンターの大規模な開発とハイテク企業誘致	
課題	開発当時の財政難	建設が需要を超過	ユニークさに欠ける建築、情報化時代に後れを取った
日本のまちづくりへの教訓	オープンスペースの活用、民間による土地開発基本計画と混合利用、住宅所有者組合によるオープンスペース、レクリエーション施設、教育プログラムの管理・運営	オープンスペースの活用、民間による土地開発基本計画と都市計画の策定、混合利用、住宅所有者組合によるオープンスペース、レクリエーション施設、教育プログラムの管理・運営	

注) 図中の数字はセンサス2000、Fairfax County オフィシャルサイト、ラウス不動産ウェブページを参照



### ・地理的条件

レストンは、ダレス国際空港、又DCからダレス国際空港へ直線に伸びるダレス・アクセス・ハイウェイに近い。ダレス国際空港は、米国で最も早く成長している空港の一つで、ここ数年の年間利用客数は2千万人を超える。同空港は米国東海岸では2番目に大きな大西洋向け玄関空港で、太平洋に関しては第3番目に大きい。ロンドン、パリ、フランクフルト、ブリュッセル、チューリッヒ、東京、ソウルなどの国際マーケット都市へ向かう直行便が毎日発着している。

一方のコロンビアは、ボルチモア国際空港に近いが、国内線の規模はダレス空港と同じ程度だが、国際線の規模が小さい。又、近くにメリーランド・レール・通勤列車と呼ばれる列車も走っている。レストン周辺では、今現在ダレス国際空港へのメトロでのアクセスを可能にしようとする計画がある。「ダレス高速輸送計画」と呼ばれるこのプロジェクトは、5段階に分かれていて、現在第2段階の途中まで進んでいる。最終的には、ダレス・テクノロジー・コリドーに沿って、既存のメトロオレンジライン、ウエスト・フォールス・チャーチからタイソンスコーナーとレストンを通り、そして空港を通り過ぎ、ダレス・グリーンウェイまでおよそ24マイル、費用は推定33億ドルである。

### ・開発方法

レストンは、1961年サイモン氏が開発を始めてから、開発者が数回にわたって交代した。その為途中でサイモン氏のマスタープランと多少異なる部分もあったが、今日のレストンはサイモン氏のマスタープランに近いものになっている。90年代入ってハイテク産業が進出し始めてからは、開発のスピードが加速し、現在は建設超過気味である。

コロンビアの場合は、1967年にラウス氏が開発を始めてから、ラウス不動産が現在まで開発を担当しているため、レストンのように急速な開発ではなく、一貫して自然を生かした比較的ゆっくりとしたペースで開発が進んでいる。

### ・建築の特徴

レストンには、著名な建築家によって、ヨーロッパ風の建築が施された。又、湖に沿ったタウンハウスの集落、アパートの1階にある小売店、屋外レストラン、広場やアヒルの浮かんだ湖や噴水などリラックスできるが、それでいて米国の他の地区にあまり見られないような独特の雰囲気をかもし出している。樹木が生い茂った小道、など緑が多いのも特徴的。

コロンビアは、その当時主流だった建築・外観重視の開発よりも、教育・文化・医療など人的価値を高めるような、社会学・実用性を重視した。

### ・タウンセンターとショッピングモール

レストンのダウンタウンの中心には全米でも先駆的な意味で有名なタウンセンターがあ

る。1990年にモービルによって20(8ha)エーカーの第一ステージが完成された。その後第2ステージは1998年にテラブルックが引き継いで、2004年に完成する予定である。第3ステージは、2001年に始まり、2005年に完成の予定である。現在50エーカー(20ha)のこのタウンセンターはレストン地区のビジネスの中心となっている。

一方のコロンビアには、1971年に完成した全国初の大型室内ショッピングセンターがある。このショッピングセンターは、面積約120万平方フィートで、オフィスビルに交じってコロンビアのダウンタウンを形成している。

#### ・オープンスペース

レストンもコロンビアも総面積の3分の1の広大なオープンスペース持ち、その管理・調整を住宅所有者組合が行っている。この組合は又、レクリエーションや教育プログラムの管理・運営も行っている。

#### ・ビジネス・産業・オフィスマーケット

1990年、冷戦の締結によって国防予算が大幅に削減された。この為、ペンタゴンに勤務していた優秀な技術者が職を追われることになった。先述の のように、その地理的条件の有利さから、ペンタゴンからの優秀な技術者がフェアファックス郡のレストン周辺に民間企業家として事業を起こし始めた。そして、今日のように全米でも有数のハイテク産業地域へと発展した。レストン周辺では特にテレコム・インターネットなどのIT産業が集中している。

コロンビアも、首都ワシントンDCに近く、ハイテク産業が発達してきているが、ラウス氏はコロンビアを計画している時、給与の高いブルーカラーの製造業からの雇用を想定していた為、レストンに比べると、やや波に乗り遅れた感がある。

レストンタウンセンター内のオフィススペースでは、2002年現在で第2ステージのうち93%がすでに賃貸され、2002年8月にオープンしたばかりの第3ステージにおいても、既に70%が賃貸されている。周辺のオフィス市場が好調であろうとなかろうと、レストンタウンセンターにはプレミアがついている。テラブルックの副社長のトーマス・アレサンドロ氏は、「経済的低迷と建設超過であっても、上手く取引している」と言っている。例えば2001年の、レストンタウンセンターでの1年契約のオフィス賃貸料は、1平方フィート当たり34ドルから44ドルで、同じような北バージニアのオフィスビルの価格と比較すると、10%から15%高い。2002年の市場は沈滞気味であったが、タウンセンターのオフィスビル価格はレストン内のほかのビルに比べて割高であった。

一方コロンビアのダウンタウンにおいては、Aクラスのオフィス賃貸料は1平方フィート当たり19ドルから27ドルとなっている。

## まとめ

レストンは前述したように、当初から最先端の建築物を集積させ、川の流れを止めて人工の湖を作るなどして、完成形としては所謂英国式の田園都市の建設を目標としていた。良好な環境という点では評価されるべきであるがともすれば、ハード中心の開発方法に偏りがちであり、生活者のための日々の便宜施設も当初開発では非常に貧弱なものであった。生活する人間の生活パターンや隣接居住者との生活面での融合など所謂ソフト面が軽視されていたといえよう。しかしながら有利な地理的条件を生かし、IT投資の波にうまく乗ることにより、タウンセンター中心にIT関連の新しいオフィスを誘致することとあわせて専門知識を有する高学歴者等の居住需要をうまく吸収することが出来たといえよう。つまり一度死んだと見られたNTが地の利、時の利をうまく活用することにより見事に生き返ったとも言える。

一方コロンビアは、レストンのハード中心とも言うべき開発に対して、居住する人間のライフサイクルの各世代のステージに応じた共用施設例えば高齢者用の便宜施設の配置を行い、また多様な人種の混在からなる多様な生活パターンに注目して、それら多様性をいかにして包容出来る共用施設を建設するか等計画段階においてあらかじめ社会学的な要素を取り入れた街づくりを行っている。また自然をそのまま取り入れた形で、既に開発地において生成している樹木の保存を中心として街路の幅、配置を決め、建物も多様な居住需要に応じられる等の配慮がしてある。こうした開発者の理念が都市計画に反映され、その理念が卸のデベロッパーや、最終的な購入者である居住者にまで、官製の上からの押し付けでなく、民間の契約という形を通じて徹底されている。

そういう意味で両NTとも課題は抱えつつ、当初からの街づくりの理念は最後まで貫徹され、NTの到る所にその理念は表現されているといえる。

そしてあたかも物理的な個々の施設の建設は終わっても、その集合体であるNT自身がその理念を貫徹すべく自ら生命を持って成長し続けているともいえる状況になっている。

そこには開発者の理念をよく理解して少しでもその目標を貫徹しようという生活住民の絶え間ない努力が存在している。

(担当：垣内)