

新しい市街地の創出 —ロッテルダムの港湾地区及びロンドン東部における取り組み

当協会、社団法人再開発コーディネーター協会及び都市再開発促進協議会の共催による「海外住宅・都市開発事情視察」を、2009年10月13日から21日の9日間にわたり実施した。第42回目となる今回の視察では、「欧州各都市における再開発の最新動向」をテーマに、アムステルダム、ロッテルダム、ハンブルク、ベルリン、ロンドンを訪問した。

本レポートでは、ロッテルダム及びロンドンにおける都市再生への取り組みについて紹介する。



オランダ・ロッテルダム コップ・ファン・ザイド地区

開発の歴史

ロッテルダムは、オランダ南西部、南ホラント州にある国際的な港湾・商業都市であり、ロッテルダム港はユーロポート（EUの海の玄関口）とも呼ばれ、貨物取扱量世界第3位の貿易港でヨーロッパの物流拠点である。

13世紀にロッテルダムとマース川の間に海水の流入を防ぐために作られた堤防（ダム）により、この地で積み荷の積み替えを行う必要が生じたことから、港町としての歴史が始まった。

16～17世紀にオランダ独立戦争で、

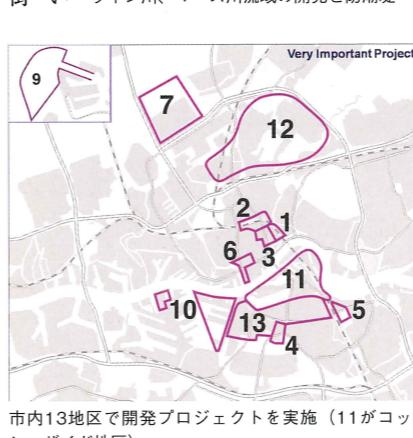
アントワープやアムステルダムの港が封鎖されたのをきっかけにこの港の重要性が高まり、東インドとの貿易や産業革命によりさらに発達を遂げた。

1868年以降、マンハイム協定に

よりライン川では国際的な船舶交通が自由に行われるようになり、北海との

出入りに位置するロッテルダムは確固たる地位を築いた。第二次世界大戦ではドイツの爆撃により大きな被害を受けたが、戦後は近代的都市として復興した。ライン川・マース川の河口に位置するロッテルダムの面積は約300km²。内訳は市街地が100km²、港湾部が100km²、水域が100km²とちょうど三等分となっている。人口は約60万人、流域人口は約120万人を抱える。海を埋め立てた土地の大半は海面下で平均7m、オランダで最も低い土地である。従つて、水から街を守るために堤防、水門等にさまざまな工夫がなされている。

ロッテルダムは伝統的に港で栄えてきたために、港湾労働者、低所得者



の開発が始まったが、外郭の開発ではなく旧港湾地区、旧市街地の開発が中心となっている。この開発で既存の約2万8000戸の住宅が完全に撤去され、新たに5万6000戸の住宅がつくられた。

現在、市では2030年までを計画期間とする「ロッテルダム・アーバンビジョン」のもとに、新たなまちづくりに取り組んでいる。ロッテルダム・アーバンビジョンが目指すのは、以下のようないくつかのコンセプトの実現である。

①経済的に街を多様化 (ダイバシティ) すること、②多様な用途構成 (Diversity) すること、③魅力的な街にすること。

この2つの目的を達成するため、市内13地区でVIPS (Very Important Projects) と呼ばれるプロジェクトが実施されている。コップ・ファン・ザイド地区の開発は、こうした時代の変化を反映していると言えよう。

開発の進展

コップ・ファン・ザイド地区開発が大きく進展したのは、1986年6月、プロジェクトの新しいディレクター、建築家として、女性のバッカーハー氏が就任したことなどがきっかけになっている。

当時、土地は全て市が所有していた

が、投資家がおらず資金がないこと、

コップ・ファン・ザイド地区へのアクセスの悪さが開発のネックとなっていた。

そこで彼女は、南側港湾地区のイメージを変えるためのアクセスとして、また開発の象徴として橋を架ける必要があると主張した。さらに、住宅不足解消のために多くの住宅建設を提案したが、その建設にあたっては複合用途（住宅、商業、教育、オフィス、文化等）とするところも主張した。

プランの対象となつた土地面積は125ha。そこに5000世帯、オフィス40万m²、レストラン・カフェなどの飲食関係10万m²が計画され、これを推進するあたり3つのクオリティブック（品質基準表）が作られた。

①アーキテクチャ（建築）
②プログラム（スケジュール、プロセスの管理）
③パブリックスペース（公開空地）

最大の問題点は、投資する人がないこと、市の予算が組めないことであつ

たが、1988～1990年、EUではボーダーを無くし、ヨーロッパの主要都市を競争させることによって活性化を図る取り組みが行われ、オランダ政府も4大都市であるアムステルダム、ロッテルダム、ハーレ、ユトレヒトの魅力、活力を高めるための予算を組み、開発に力を入れた。

ロッテルダム市は、以下のようないくつかの目標を掲げてコップ・ファン・ザイド地区の開発に取り組んだ。

①橋を架けることにより、南北の格差をなくす。
②高品質の住宅を増やし、老若男女、収入の高低に対応した様々な住宅を整備する。
③新しく入ってくる人だけでなく、周辺の住民に貢献できる施設を整備する。
④国際的企業の投資意欲を高める。

アクセサ改善の切り札として、またプロジェクトのシンボルとして完成したエラスムス橋は全長600m。約6億ユーロ（約900億円）をかけ、トラン、車道、歩道、自転車道が通る橋として整備された。

併せて整備された地下鉄の沿線には大学、高等専門学校が多く、その一つで2001年に完成したインホラント校は現在6000名の学生が在籍し、学生ハウス490ユニットも整備されている。こうした学校の整備は、この街で学び、この街に住み、卒業後もこの街で働き、税金を納めてもらうことを想定している。



たが、1988～1990年、EUではボーダーを無くし、ヨーロッパの主要都市を競争させることによって活性化を図る取り組みが行われ、オランダ政府も4大都市であるアムステルダム、ロッテルダム、ハーレ、ユトレヒトの魅力、活力を高めるための予算を組み、開発に力を入れた。

アーバンビジョンが目指すのは、以下のようないくつかのコンセプトの実現である。

①経済的に街を多様化 (ダイバシティ) すること、②多様な用途構成 (Diversity) すること、③魅力的な街にすること。

この2つの目的を達成するため、市内13地区でVIPS (Very Important Projects) と呼ばれるプロジェクトが実施されている。コップ・ファン・ザイド地区の開発は、こうした時代の変化を反映していると言えよう。

