

## シアトル・パイオニアスクエア — 旧都心地区の保存と再活性化 —

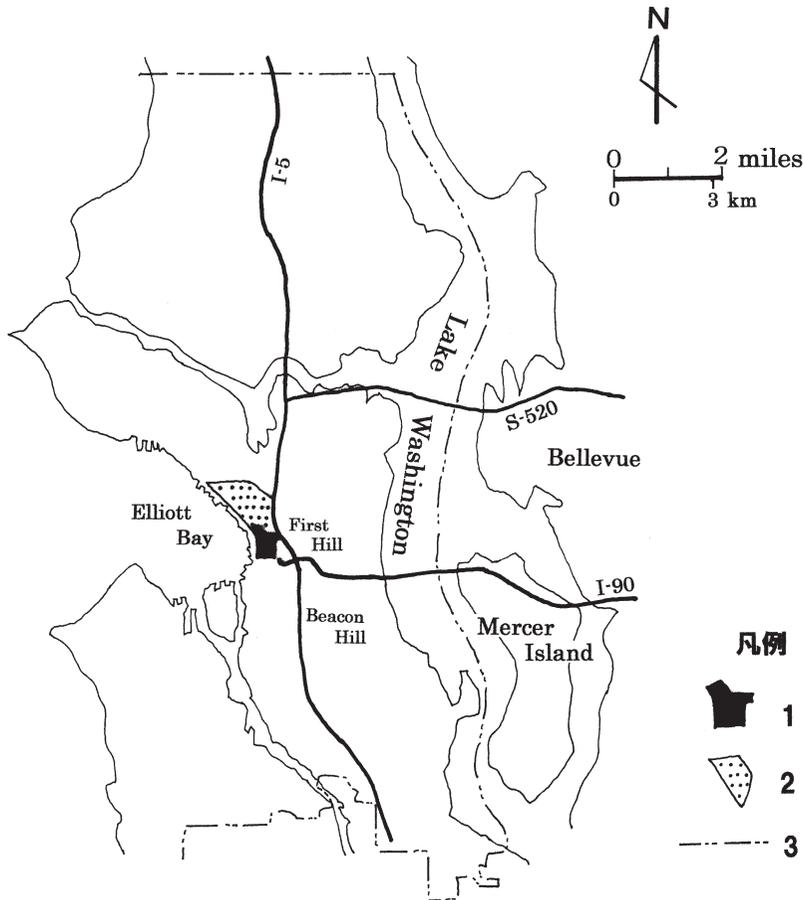
杉 浦 直

### I. はじめに

アメリカ合衆国の都市（特に大都市圏の中心都市）におけるインナーシティは、過去の都心移動によって、現在の都心地区（CBD）の他に、かつて都心であった地区（旧都心地区）を含むことが多い。本論文で取り上げるワシントン州シアトル市のパイオニアスクエア（Pioneer Square, 以下PS）地区は、19世紀後半におけるシアトル最初の都心地区であり、旧都心地区の好例と言える。旧都心地区は多くの場合、都心経済のダイナミックな再生産から取り残されることによって、建造環境の老朽化と社会的な荒廃に悩み、再開発などの都市更新（urban renewal）事業の対象となることが多かった。シアトルのPS地区においても、1970年代以降、古い建物を保存しつつも機能的更新を図る諸事業が実施されてきた。サンフランシスコのジャクソンスクエア地区やニューオーリンズのフレンチクォーターなどととも、保存と再活性化を大規模に実施してきた地区の代表的な事例と思われる。本稿は、同地区の都市更新事業の経緯、その背景となった都市計画思想の特色とその変容を検討・確認し、そこで見られた都市過程の特性とその意義を考察しようとしたものである。

このPS地区は、シアトル市内の中央部、現在はダウントウン（都心）地区の南に隣接する地区であり、言わば都心周辺地区に相当する（第1図）。東に接するのは複合アジア系エスニックタウンとでも言うべき「インターナショナル地区（International District）」であり、西はエリオット湾の港湾地区（埠頭）にあたる。海岸沿い南北にステートハイウェイ99号線（Alaskan Way）が縦貫する。同地区は、シアトルの最も古い市街地であり、シアトル発祥の地として知られる。地区内のほとんどの建物は19～20世紀転換期前後に建てられ、現在でも保存・修復の過程によって煉瓦外壁や石づくりの外観を保っている。

同地区に関する既存の現地文献としては、アンドリュースの編集になる同地区の歴史を総括した『パイオニアスクエア—シアトルの最古のネイバーフッド—（*Pioneer Square: Seattle's Oldest Neighborhood*）』が代表的であり（Andrews, 2005）、同書中、戦後の保存と修復の歩みについてはリンク（Link, K.）の論考がある（第9章）。シアトルで建築保存に長く関わったクライスマンは、『シアトルにおける歴史保全（*Historic Preservation in Seattle*）』（Kreisman, 1985）及びその改訂版としてキング郡まで対象を拡大した書（Kreisman, 1999）を著し、そのなかでPS地区における歴史保全の歩みを扱っている。また、モーレイはシアトルにおける2つの歴史地区、PS地区とパイクプレースマーケット（Pike Place Market；PPM）地区を含むアメリカ西部の5つの歴史地区を取り上げ、そこにおける歴史保全の経緯や政治的背景を論じた（Morley, 2006）。なお、シアトルにおけるこの2つの歴史地区（PSと



第1図 シアトル市内におけるパイオニアスクエアの位置

凡例 1 : パイオニアスクエア, 2 : 現在のダウンタウン (概略), 3 : シアトル市境界  
 I-5 : インターステート・ハイウェイ5号線, I-90 : 同90号線,  
 S-520 : ステート・ハイウェイ520号線

PPM) に関しては、その保全運動を政治的・社会的に論じたリー (Lee, S.P.) の博士学位論文 (2001) がある (阿部, 2011, p.2027) が、筆者は未見である。アルカディア出版の「アメリカのイメージシリーズ」ではケニストン＝ロングリーが『シアトルのパイオニアスクエア』を著したが、これは歴史的な多くの写真に解説をつけた写真集的な著作である (Keniston-Longrie, 2009)。日本での報告例としては、永野征男のシアトル市域における地域構造の変容を扱った論考のなかに同地区の概要が記述されている (永野, 1990, pp.440-441)。また、建築計画学系の分野では、阿部祐子がシアトルにおける2つの歴史地区 (PSとPPM) 保全の特徴や課題、その背景となる思想を考察した (阿部, 2007; 2011)。しかし、管見の限り他に特筆すべきものは少なく、日本における同地区への注目度はあまり高いとは言えないように思われる。本稿では、これら既存文献を記述に際し情報として利用するが、加えてPSを対象とした調査研究報告や計画文書を分析して、そこに見られる都市計画思想の特色をより詳細に考察することを試みた。本稿が、特色あるこの地区の日本における認知に寄与することを願っている。

## Ⅱ. パイオニアスクエアの歩みと都市更新事業の進展

### 1. シアトルの市街地発展とパイオニアスクエア地区の変容

シアトル地域への白人の最初の定住は、1851年11月、現在の西シアトル、アルカイポイント (Alki Point) の地に2人の入植者が到着したことに始まる (以下、MacDonald, 1987, pp.3-4)。翌年 (1852年)、一部のグループが対岸のエリオット湾東岸、後のPS地区の一部に再移住し、土地占有 (claims) を請求した。また、移住者の一人イエスラー (Yesler, Henry) は、製材所 (「イエスラーミル」) を海岸沿いに建設し、その南に初期の市街地が形成され始めた。1853年頃までには、初期入植者たちの占有地がエリオット湾に沿って2マイルほどの長さに並び、ここが後のシアトル中心市街地発展の起点となるのである。

その後、シアトルの市街地は到来者の急増とともに急速に拡大していくが、市街地形態の変容に大きな影響を与えたのは1889年の火災である。同年6月6日、マディソン通り近くの第一街 (First Avenue) にある一つの商店の地下で火事が発生し、またたく間に当時のダウントウンの数十ブロック、約60エーカーが焼失した (Sale, 1976, p.50)。いわゆる「シアトル大火」である。その後の復興・再建には2年ほどを有し、その間市当局は街路を再整備、埠頭を再建、下水ラインを建設した。焼失地における建物の再建は市条例により例外なく煉瓦外壁や石造あるいは耐火木材を基調としており、一部の建物は5～8階建ての高層ビルとなった (MacDonald, 1987, pp.36-37; Kreisman, 1999, p.85)。これらが現在のPS地区の建物群の基礎となるのである。なお、これら新しい建物の多くをデザインしたのは、一人の建築家フィッシャー (Fisher, Elmer) で、そのことが同地区の建物群の様式を驚くほど同調的にした (Morley, 2006, p.68)。

20世紀に入ると、シアトルは急速に成長し、次第に多くの高層建物がより北方に建設されるようになって、ダウントウンは移動・拡大する。また、初期のパイオニアの集落を支えた木材業は、中心が他の地域へシフトして衰退する (DCD, 1972, Vol.1)。この過程でPS域は次第に倉庫地区と化し、また低所得者や移動労働者の滞留地の性格を帯びていく (Kreisman, 1999, p.86)。いわゆる「スキッドロード化」である。第二次世界大戦後になると、多くの建物の2階以上はほとんどテナントが入らず、地上階 (1階) も空きユニットが目立つようになる (以下、CSPC, 1959, p.2)。地区内や周辺の不動産価格は、CBD平均の10パーセント以下になり、市の建築物コードや防火規制への違反事例が多数出るようになった。また、こうしたフィジカルに荒廃した条件は、地区に住む住民の失業やアルコール中毒などすでに病んでいた社会的状況をさらに悪化させた (Morley, 2006, pp.70-71)。こうして、1950年代の同地区はスラム化したインナーシティの典型的な状況を呈していたのである。

しかしながら、PS域には大きな内在的価値があった (以下、CSPC, 1959, pp.2-3)。まず、位置的な潜在性 (ポテンシャル) として、ダウントウンの行政地区や金融地区に近接していることが重要である。大部分の建物は荒廃しているとはいえ、歴史的・建築的な価値は高い。多くの建物がヴィクトリア時代のアメリカを代表しており、時に「アメリカン・ロマネスク」様式として言及される。例えば、1890-91年築のパイオニア・ビルディング (Pioneer Bldg.) は、カーブしたアーチ型玄関をもつファサードと精巧な張り出し窓を有している (写真1)。また1893年築のミューチュアルライフ・ビルディング (Mutual Life Bldg) は、ロビー、玄関口、装飾的なエレベーター、大理石の階段、タイル壁の廊下などインテリアの細部に、世紀転換期のエレガンスが漂う (写真2)。建築家やデザイナーの潜在性を意識した注意深い修復があれ

ば、この地区はサンフランシスコのジャクソンスクエアのような魅力ある地区に再生し得るはずであると当時の報告書（CSPC, 1959, 後述）は指摘している。

このように、インナーシティの内部、ダウンタウンの南にかなりの面積を有して存在する古い建物群の問題地区を、その内在的価値を活かしつつ再生することが、当時のシアトル中心部の都市政策にとって最大の課題であったと思われる。

## 2. パイオニアスクエア都市更新への胎動

PS地区の建物群を保存しようとする動きは、1950年代から少しずつ現われ始める。しかし、当時はアメリカ全体で都市の一般の古いビルを保存する思想はあまり顧みられず、街並み保存地区（歴史地区）を創設する公的なメカニズムは、1966年の「全国歴史保全法（National Historic Preservation Act）」の制定までなかった（Link, 2005, p.176）。

シアトルでPS地区のようなまとまりのある区域の都市更新が実現に向かうプロセスは複雑であるが、まず以下の2つの組織の役割が大きかったことに注目したい（以下、Link, 2005, pp.177-178；Morley, 2006, p.73-74）。一つは、1958年創立、シアトルのビジネスリーダーから構成される「シアトル中央協会（The Central Association of Seattle：CAS）」である。同協会は、1963年に道路整備中心の「中央ビジネス計画（Central Business Plan）」を採択し、ダウンタウンを郊外ショッピングモールに倣って改造することを目指したが、これはあまり実現しなかった。もう一つは、パイオニアスクエア地元のビジネスリーダーの組織「パイオニアスクエア協会（The Pioneer Square Association：PSA）」（後、Pioneer Sq. Community Councilを経てP.S. Comm. Assoc.に改称）である。また他に、Allied Arts of Seattle, Seattle Chapter of the American Institute of Architectsなどにも都市政策に関心のある専門家がいた。1950年代後半から60年代前半にかけて、これらの組織がPSの将来に関して調査や提言を行ない、地区の保存と再活性化への機運が次第に現実のものとなっていくのである。なお、CASとPSAは、初期にはメンバーが一部重なることもあって相互に同調的であったが、60年代後半には後者の方がより強い保存主義の方向に重点を置くようになったという。

その後の動きに大きな影響を与えた地域の調査研究報告としては、1959年に市議会に提出された市計画委員会<sup>1)</sup>とCASの合同研究になる報告書（CSPC, 1959）が挙げられる（Link, 2005, p.178）。この報告書の詳しい内容は後述するが、PS地区の都市更新を可能にするための具体的な方策を提言し、その実現には地区内不動産所有者の協力と参加が不可欠であることを強調した。

1960年代になって、PS地区の修復保存への動きに刺激を与えたいくつかの出来事があった。一つは、1961年のシアトルホテル（Seattle Hotel）の取り壊しである（以下、Link, 2005, p.181；Keniston-Longrie, 2009, p.74）。同ホテルは、1889年、シアトル大火災で焼失したオクシデンタル・ホテル（Occidental Hotel）の跡地に同名で建設されたホテル（完工は1890年）で、1893年には経済危機により一時オフィスビルに転用されたが、1890年代のクロンダイク・ゴールドラッシュを機にホテルに戻り、シアトルホテルと改称された。同ホテルは、5階建て、よく整備された200室を有し、鉄道駅にも近かったので、以後シアトルを代表するホテルとして繁栄した。しかし、1960年頃、建築業者が検査し、外壁が動いていることを発見して取り壊しを提案した。地元新聞は同ホテルの歴史と建築のエレガンスを伝え保存を主張したが、ついに1961

---

1) 報告書内では、この委員会の名称としてCity of Seattle Planning Commission, Seattle Planning Commission, The City Planning Commissionの3つの表記が使用されている。

年になって取り壊され駐車ビルに置き換えられた。このことが、PS地区における歴史的建造物の保存を主張する人々の危機感を煽り、保存運動への強い動機づけにつながったことは十分想像できる。また、前述した1966年「全国歴史保全法」の下で「全国歴史的場所登録（National Register of Historic Places）」制度が創設されたことはパイオニアスクエア保存にも大きな影響を与え、人々に地区単位での建造環境保存の可能性と重要性を認識させたと思われる。

1966年にグラハム建築計画技術社によって提出された調査計画書、いわゆる「グラハム計画」（“Pioneer Square Redevelopment”）も保存運動に大きな動機を与えた（以下、Link, 2005, p.181；Morley, 2006, p.75）。この報告書では、「都市更新」を「荒廃状況を除き、荒れ果てた建物を一掃し、評価を切り下げて土地を取得し、全体計画に則って再開発を導く手段」と定義している。この計画の予備調査（1965年）として為された個々の建物の維持状態の評価において、PS地区内のほとんどの建築物を「標準」を満たさないとした上で、計画ではイエスラーウェイ（Yesler Way）の南のほとんどの建物を取り壊し、高層オフィス、駐車場、小売店をもつ混合利用の「スーパーブロック」を創ることを提言した。一部の建物（Maynard Building, Cascade Hotelなど）については市民芸術協会（Municipal Art Commission）による歴史的意義の評価に同意してはいるものの、基本的方針として多くの建物についてスラムクリアランス的な再開発を推奨していることになる。もしこの計画書の勧告がそのまま実施されたならば、今日のPS地区の姿は大きく変わっていたと予想される（Link, 2005, pp.181-182）。1960年代後半からのPS地区保存運動は、このグラハム計画への抵抗を基軸として展開することになるのである。

グラハム計画によりPSの歴史的建物が危機に瀕する一方、1960年代には何人かの民間人が地区内の古い建物を購入・改装して活用する試みも始まった（以下、Morley, 2006, pp.75-76）。建築家アンダーソン（Anderson, Ralph）によるジャクソンビル（Jackson Bldg., 1962年購入）がその早い例であるが、他に同人によるユニオントラストビル（Union Trust Bldg., 1966年購入）、アンダーソンの友人でギャラリー・オーナーのホワイト（White, Richard）によるリバティビル（Liverty Bldg., 1965年長期リース）、同グローブビル（Globe Bldg., 1968年購入）などである。この動きは、荒廃地区として見棄てられてきたPSのイメージを変え、古い建物の美を好むアーティスト、建築家や都心への近接性を評価する若い世代の専門家などの移入をひきおこし、不動産価格を上昇させた（Morley, 2006, p.77）。歴史的建築を再生することが、



写真1 パイオニア・ビルディング  
2014年9月筆者撮影



写真2 ミューチュアルライフ・ビルディング  
2014年9月筆者撮影

文化的価値の保存のみではなく地区の経済的活性化にもつながることが示されたのである（阿部, 2011, p.2029）。

1960年代後半にはまた、個別の建物の保存・活用に留まらず、街並みあるいは地区としての歴史保全を求める声も強くなった。この保存運動を担った一群の活動家のうち、特に指導的な役割を果たした人物として建築学者スタインブリュック（Steinbrueck, Victor）が挙げられる。他にメーシン家具社（Masin Furniture）のベン・メーシン（Masin, Ben）はじめPSAに加わる多くの地元企業家がこの運動に参加した（以下、Link, 2005, pp.182-183）。彼らは、1967年から集合体としてのPS地区建築群を修復・保存するための「歴史地区」創設に導く条例を策定する具体的な努力をはじめた。こうした考えは、当時はきわめて特異なものであり、CASは、そうした条例が地区内不動産業者の権利を侵犯するとして、強く反発した。歴史地区創設の夢はしばらく実現しそうになかったが、1968年末にそれを支持する10万人署名が市議会に提出され、1969年に市長が保存支持派のウールマン（Uhlman, Wes）に代わった頃から流れが変わりはじめる。

### 3. パイオニアスクエア歴史地区の創設

1969年、スタインブリュックはシアトル市計画委員会のためにPS地区に関する新たな調査報告書を提出した。この調査はPSの歴史的・建築学的重要性を個々の建物ごとに評価・記述した学術的価値の高いもので、PSを公的な歴史地区として指定する最初のステップとなった（Link, 2005, p.183）。当時、彼は新聞のインタビューに答えて「もしシアトルが歴史的な場所をもつとすれば、ここを措いてほかにない。その建物のいくつかは、その建築様式故に価値をもつ。他は多分もっともエレガントというわけではないが、地区の雰囲気への貢献故に貴重である」と述べ、PSの価値を強調している（*Seattle Post-Intelligencer*, 1969.2.28, p.15）。PSAも歴史地区条例制定への動きを強く支持し、これに反対するCASとの争いは熾烈をきわめたとする。なお、当時のシアトル市長ウールマンは、1970年3月、市議会において「この条例の基本的目的は古いシアトルとPSのそのままの状態（integrity）を維持し、シアトルの発展において建築上の、そして歴史的な連続性のセンスを与えるのを助けることである」と述べ、歴史保全の意義を確認した（Link, 2005, p.183）。

1970年4月6日、ついにこの条例案（No. 98852）はシアトル市議会でも可決された（以下、DCD, 1972, Vol.1; Link, 2005, pp.183-184）。条例に基づいて創設される歴史地区の公式呼称は「パイオニアスクエア保存地区（Pioneer Square Preservation District）」であるが、一般には「パイオニアスクエア歴史地区（Pioneer Square Historic District）」として知られている。地区は当初、北はコロンビア通り（Columbia St.）、南は南キング通り（S. King St.）、西はアラスカ道（Alaskan Way）、東は第四街南（4th Ave. S.）から第五街南（5th Ave. S.）あたりで囲まれた20ブロック強、52エーカーの地区であったが、その後数回境界が修正され、現在は一部南に拡大した形になっている（第2図）。地区内のほとんどの建物は3～6階建ての建物であり、例外は42階建てのスミスタワー（Smith Tower）、15階建てのアラスカビル（Alaskan Bldg.）、8階建てのローマンビル（Lowman Bldg.）など少数であった（MAKERS, 1974, p.9）。さらに、条例が通過すると同時に、改修や建築が地区の歴史的・建築的特性と調和することを担保するため、委員会組織（「パイオニアスクエア歴史地区保存評議会（Pioneer Square Historic District Preservation Board）」）が創設された。同評議会は、地元の歴史協会代表や不動産所有者など5人の委員から成り、どの改変、廃棄、新築、改築、リモデル、その他外見の修正についてもその適正さを審査することが求められる（DCD, 1972, Vol.1）。この市条例に

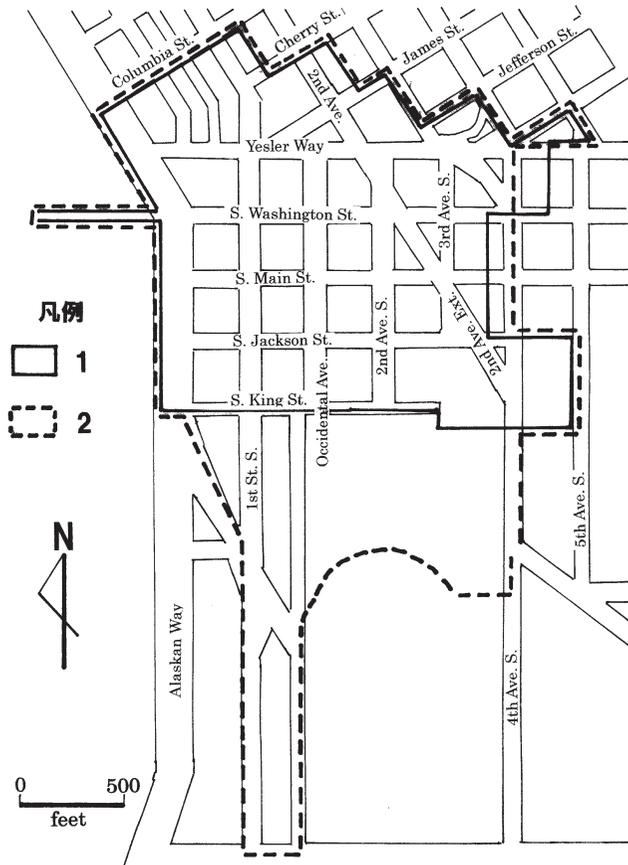
対しCASはその違法性を主張して、市議会に延期を求めたが否決された (*Seattle Times*, 1970.4.21, p.11)。なお、地区は1970年に「全国歴史的場所登録」制度において「パイオニアスクエア・スキッドロード国民歴史地区 (Pioneer Square Skid Road National Historic District)」として指定されている (Link, 2005, P.184)。

1973年には、もう一つの地区指定が為された。パイオニアスクエアは、東に隣接するインターナショナル地区 (ID) とともに「特別監視地区 (Special Review District)」に選定されたのである (Link, 2005, p.184)。市議会がこの制度を設けようとした背景には、地区の南に隣接して大型スポーツ施設「キング郡ドーム型スタジアム (いわゆるキングドーム)」の建設 (1972年, 完工) が予定され、警告なしの建物廃棄やイベント時の交通混雑、駐車場の拡大など地区へのさまざまな問題

が予想されたことにある (*Pioneer Square Gazette*, Vol.1, Issue6, 1980, p.6)。同監視地区は、パイオニアスクエア歴史地区を含むより広い40ブロックほどの範囲で創設され、市はこの範囲内でさまざまなスポーツ活動の制限、交通・駐車規制を課すことができる。また、そのガイドラインは地区の保存・活性化にも言及し、地区内建物の外観の変化に保存の基準を適用する一方、地上階の利用を奨励している (Link, 2005, p.184)。このようにPS地区では、創設された歴史地区及び特別監視地区の制度的枠組み<sup>2)</sup>を基軸として、その後の個々の都市更新プロジェクトが長期にわたり実施されていくことになる。

#### 4. 修復・保存の進展とその後の展開

1970年代は、上述の制度的な背景と保存志向のプランニングの下に建物の修復・保存事業が集中し、その後のPS地区の方向性を定めた時期と言える。具体的な建物の修復・保存は個々の不動産の所有者や歴史的保存に関心をもつシアトルの企業家・建築家・建築設計関係の企業による個別的なプロジェクトで行われ、市建築局や歴史地区保存委員会がその基準や耐震の間



第2図 パイオニアスクエア歴史地区の境界

凡例 1：当初の境界，2：現在の境界

2) 歴史地区保存協議会は、後に特別監視地区評議会に吸収され、この2つの制度は実質的に統合されている (Link, 2005, p.184 ; DCD and Don Miles Associates, 1979, p.3)。

題を監視した。歴史地区創設は、この地区が見離されたスラムではないという一種の法的保障を不動産所有者に与え、一つの建物の修復は他の建物の修復に刺激を与えた (DCD and Don Miles Associates, 1979, p.1)。リンクは、この時期の改修プロジェクトにおける見通しと繊細さは、その後のPSの展開にとって非常に幸運であったと評価している (Link, 2005, p.185)。

この時期の注意深い建物改修に特に力を注いだ一人に、シアトルの建築家アンダーソンがいる (以下、Link, 2005, pp.185-188)。彼は、前述したように歴史地区創設前の1960年代から個人的に地区内のいくつかの建物を購入して保存・改修を試みていたが、歴史地区創設後、オクシデンタルスクエア公園に隣接したグランドセントラルビル (Grand Central Bldg.) やパイオニアプレース公園に面したパイオニアビル (Pioneer Bldg.) など、より大規模な建物の改修工事を手がけた。また、主要なランドマークとなる2つの公園 (パイオニアプレース公園、オクシデンタルスクエア公園) のランドスケープデザインやモニュメントの修復は、ジョーンズ社 (Jones & Jones) が請け負った。今日見られるようなPS中心部の調和的都市景観の実現は、彼らによるところが大きい。

しかし、PS地区における都市更新の歩みは、けっして順調な側面のみではない。特に歴史地区の基本的な骨格が形成された1970年代には、いくつかの具体的な問題が浮上した。まず一つは、1972年に生じた通称オリンピックブロック (Olympic Block)、別名カスケードホテル (Cascade Hotel) という歴史的建物の崩壊である (Link, 2005, p.191)。同建物は、その最初の部分が1874年に建てられ、1882年に増築、1889年シアトル大火で損傷したが外壁は残り、翌年にオリンピックホテル (Olympic Hotel) として改装されたPSの移り変わりを映す象徴的な建築物の一つであり (*Seattle Frag*, No.3, 1972.4.12, p.7)、多くの人々はその崩壊を防げなかった市の怠慢を非難した (以下、Link, 2005, p.191)。また、スタインブリュックらは後にその代替として1984年に建てられたオリンピックビル (Olympic Bldg.) が地区の歴史的性格に合っていないことを批判した。もう一つは、前述したようにPS歴史地区のすぐ南の放置された貨物場の位置に野球を中心とした「キングドーム」の建設が予定され、加えて隣接してコンベンションセンター建築の計画も提案されたことである (以下、Link, 2005, pp.191-192)。PS関係者は、投機的な投資や駐車場需要の増大などの問題が生じることを予想し、それがPSの保存に悪影響を与えることを懸念した。結局、キングドームは1972年に完成し、シアトル・マリナーズ球団の本拠地として機能することになるが、コンベンションセンターは実現せず他の地に建設された。もっとも、キングドームの建設は必ずしも負の側面のみではない。PS地区に多くの新たな交流人口を加え、地区内の観光ツアーに参加する人々も増えた (DCD and Don Miles Associates, 1979, p.3)。なお、この問題が大きな動因となって特別監視地区が創設されたことは、前述した通りである。

もう一つ、PSにおいて持ち上がった一般的課題は、いわゆるジェントリフィケーションの問題である (Link, 2005, p.191)。修復の対象となる古い建物には、大部分単身男性の低所得者が居住することが多かったが、修復工事は彼らの居住を不可能とし、また修復後の家賃の上昇は貧しい居住者の復帰を妨げることになる。実際、歴史地区創設前の1960年から68年にかけて同地区の既存人口の多くが流出し、住民や事業者が大きく入れ替わったという (阿部, 2011, p.2029)。また、歴史地区創設後の1970年から74年の間、PSにおける不動産価格はメトロポリタンエリアのどこより早く2.5倍上昇した (Morley, 2006, p.85)。都市更新事業の主導者は、修復・保存を支持したが、低所得者の居住地というPSの機能は維持すべきと考えジェントリフィケーションには反対する考えを持っており、特にスタインブリュックには低所得居住者保護の思想が強かった (阿部, 2011, p.2029)。また、市も「浮浪者 (bums) とビジネス人は共

存し得る」というポリシーを公言しており、貧困者のための社会サービスを拡充する方針をとっていた (Morley, 2006, p.87)。しかし、反ジェントリフィケーションと後に強調されるようになる地区の経済的活性化推進とは両立が難しいベクトルであり、この問題はPSにおいて長く続く論争の的となるのである。

その後の歩みについては、簡潔に記述する。1970年代末には連邦の税制改正により建物修復に有利な状況が生まれ (Kreisman, 1999, pp.87-88)、1980年代前半には建物修復・改修のもう一つの波が訪れる。また保存・修復の概念から外れる斬新なプロジェクトも出現した。1990年代以降は建造環境のフィジカルな変化は少なくなり、PSは安定期に入ったが、その開発思想には多くの新しい発想が加わった (Link, 2005, p.196)。その最初のものの一つは、1991年に提出された地区の資本改善と新たなアーバンデザイン目標を示す「パイオニアスクエア計画更新版 (Pioneer Square Plan Update)」である。そこで盛られたアイデアは、1998年の「パイオニアスクエア・ネイバーフッドプラン (Pioneer Square Neighborhood Plan)」に、より長期の目標として結実する (Link, 2005, p.200)。そして、2009年11月には、「パイオニアスクエア再活性化委員会 (Pioneer Square Revitalization Committee)」が結成され、2010年より毎年ネイバーフッド戦略プランが策定・発表されて今日に至っている。

### Ⅲ. 都市計画思想の特色とその変容

ここでは、PS地区都市更新事業の背景となった初期の都市計画における認識と方針、その思想の特色を当初の調査研究報告や計画文書から分析・考察し、さらにその変容を後年の計画文書から探ることを試みる。

#### 1. 「パイオニアスクエア市計画委員会とシアトル中央協会による報告書, 1959」

まず、先に言及した市計画委員会とシアトル中央協会 (CAS) の合同研究になる報告書 (CSPC, 1959) から見ていこう。この報告書は、1958年から開始されたシアトル市の関係部局とCASとの協同によるPSの将来計画に関する研究 (一連の会議) に基づいて1959年に市議会に提出されたものである。CASは前述したようにシアトルの主要なビジネスマンから構成される組織、市関係部局にはシアトル市都市計画委員会、市技術局、都市更新調整者オフィス、市交通局、公園局、建築局、市長オフィス、観光コンベンション部局などが含まれる (CSPC, 1959, p.1)。

報告書では、まずPS域の将来について2つの選択肢があるとの認識を示している (pp.3-4)。すなわち、1) 強制的廃棄の可能性のある建物のさらなる荒廃 (最終的に地区はスラムクリアランスを必要とする)、2) 市の歴史的な中心として、商業的に利用されている既存の建物を改造することによるこの地区の修復、であり、「もし熟考されたラインに沿う修復がなされないならば、シアトルの生誕地は永久に失われるであろう」としている。その上で、PS地区の修復はすぐにも取り掛かり得るとし、不動産のオーナーと市当局との共同ベンチャーによる建物の修復の利点として、1) シアトルに主要なツーリスト・アトラクションを提供する、2) シアトルの永続的なダウンタウン人口にサービスを提供する価値ある地域を加える、3) 商業的利用をすることによって、建物自体再生される、4) シアトルの芸術・文化活動の成長に施設を提供する、5) 不動産の価値を増大させる、の5点を挙げている (pp.45)。

同報告書ではまた、PS域における都市更新を推進する具体的な条件と方法として、同地域

の建物はほとんど民間所有なので諸プロジェクトの成功のカギは不動産所有者と商業者の協力・参加であるとし (pp.6-7)、修復には付加的な民間資本の参入が必要であると強調している (p.10)。さらに、経済的にフィーブルで、歴史的・美的にも望ましいビジネスとして、レストラン (19世紀末風の内装をもつものやフレンチ、イタリアンなど)、クラフトショップ、アートスタジオ、花屋、ギフトショップ、インテリアショップ、アンティークショップ、小コンサートホール、ジャズ喫茶、ブティックなど具体的な例も挙げている (pp.8-9)。なお、このような形の民間諸プロジェクトをシアトル市が支援すべき理由として、1) 不動産価格上昇、ビジネスの増加が地区からの税収を増加させる、2) 市の中心部から荒廃を除去できる、の2点を指摘している (p.10)。

このようにこの報告書では、あくまで民間主導で、できるところからなるべく早く修復プロジェクトを開始し、地区の経済的ポテンシャルを高めることを特に推奨していると言える。

## 2. 「パイオニアスクエア歴史地区計画, 1974」

次に、歴史地区創設から4年後、1974年に出された包括的マスタープラン「パイオニアスクエア歴史地区計画」(MAKERS, 1974)を見ていこう。この計画書ではまず、歴史地区条例可決 (1970年)の意義を、かなり以前からPS域の変化は始まっていたが、市がこの地域の歴史的ポテンシャルを公式に認めたことによって地区の再利用の動向を加速したと捉えている (以下、MAKERS, 1974, p.1)。そして、将来の再開発と地区の境界 (edge) の定義のため、計画と目標の組織的なフレームワークが必要であることを指摘し、そのためこの計画書 (調査研究報告) が作成されたとする。本計画で提言されたことは多岐にわたり、要点を整理することは容易ではないが、以下計画思想を見る上で特に重要と思われる点を抜粋する。

まず、この計画の主要な目標は、「地区の多様なイメージと歴史的設定の保存」である (p.1)。具体的には、歴史地区のフィジカルな保存と秩序立った空間利用再開発の促進及び経済的・社会的に健全である都市環境の維持によって、この地区の歴史的遺産を後世に伝えることを目指す (p.6)。何がこの地区の歴史的設定か。PS地区の最大の特徴は、建物の建築年代と建築様式に一貫性があることである。ほとんどの建物は1889年大火後の10～15年間に建築されており、類似した材質、建築技術、デザインの古い建物の集合体としてきわめてユニークであると評価している (p.9)。

計画書提出時点での地区の状況については、まず歴史地区の創建期はほぼ終了しているという認識を示す (p.9)。前述したように、歴史地区条例通過 (1970) 以前から、不動産所有者や企業家による個別的な修復、テナント企業の散発的な参入によって、地区は徐々に過去のスキッドロード的状况から変質していたが、条例通過後、20以上の建物の修復 (全面的または部分的) が完了 (p.12)、また2つの公園 (パイオニアプレースとオクシデンタルスクエア) の整備を含む公共改善プロジェクトも進行した (p.9, p.12)。その上で、こうした動きを真に成功させるためには、地区の実質的な性格のイメージ、及び都市のバイタリティを伝えなければならないとして、その後の方針として不可欠な以下の2つを指摘している (以下、p.9)。1) この地区では、歴史的オーセンティシティがフィジカルな改善以上に重視される。フィジカルなデザインにおいても歴史的質の先例が特に必要となる。2) シアトルの現実には作動している部分としての地区の真の再構造化が必要である。多様なビジネスのタイプ、雇用、サービス、住民、訪問者をもつ真の場所 (place) となること、さらにこの地区を現在使用している住民とビジネスが尊重され、彼らの必要が歴史地区計画の中核となることが重要である。

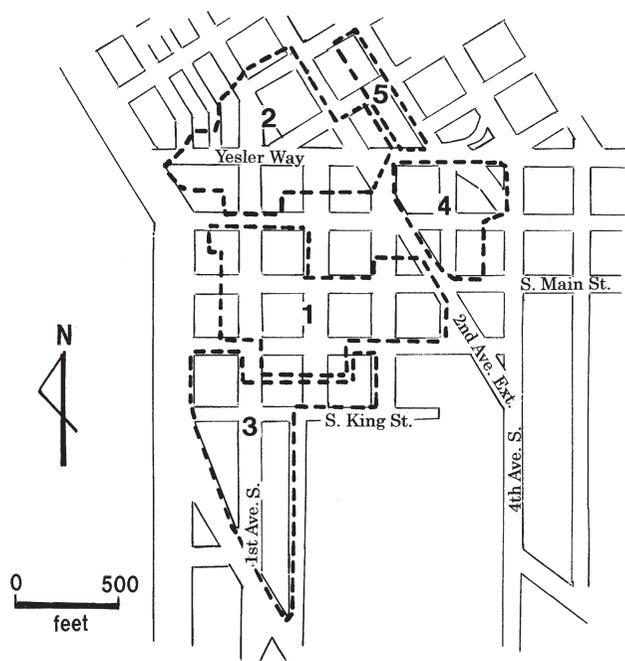
以上の方針の下にいくつかの都市更新の手法が推奨される。まず空間的には、地区の内部的

利用構造を構成する5つのエリア（「活動ゾーンactivity zone」）を区分する（p.10）（第3図）。すなわち、①新しい商業と小売りのビジネスゾーン、②歴史的ゾーン、③倉庫、卸売、軽工業のゾーン、④住宅、サービスのゾーン、⑤パーソナルサービス、ローン会社などのゾーン、の5地区である。これらにおいては、異なる特性を反映する再開発活動が計画されるべきであるとする。さらに、地区内の建物現有空きスペース（約120万平方フィート）の再利用、及び現有空地（約100万平方フィート）への新ビル建設が推奨され、他に社会的・経済的多様性を回復するための社会・住宅プログラム、パーキングとアクセスのプログラムなどの必要性も指摘されている（p.6）。具体的な計画としては、約57のプロジェクト（資本改善、関連プロジェクト、諸プログラム）が項目化され、優先順位

をつけたフォーマットで提供される（p.6）。これらは、3つの開発時期（①1976年：最初の開発段階（独立200年祭の年）、②1977-1986年：主要開発フェーズ、③1986年以降）において実施予定である。

都市のフィジカルな再構造化の中心となるのが、個々の建物の更新である。報告書では、この更新に関し4つの異なる手法—①「改修（renovation）」、②「修復復原（restoration）」、③「保存（preservation）」、④「再創造（re-creation）」—を区別する（以下、p.37）。①は、基礎的な建築の特徴は維持するが、新しい材料や細部の要素を使用する。②は、もともとのデザイン、ファサード、可能なところでの細部を維持しつつ、できるだけもとの条件に戻す。しかし、必ずしもオリジナルな材料でもって全ての細部を再現することではない。③は、既存の構造物の細部における正確な再開発で、もともとの細部、ファサード、ほとんどのフィクスチャーがもとの状態に刷新される。④は、新しい建物の建築や既存の建物の歴史的モチーフに適合する再開発で、かつて存在した一般的雰囲気の一部を再創造すること試みる。これらのうち、「保存」はコストが高く、再開発を引き受けようとする個人の可能性を除去し、精度の高い「再創造」も高コストでオーセンティックではないという問題点もある。PS地区においてよりよいアプローチは「改修」と「修復復原」を通して地区の既存の構造物を保存し、空き地を埋める共感的な新しい建築を開発することであるとしている。

どの再開発や都市更新においても、経済的活性化、特に商業的活性化は重要な課題となる。これについて、この初期の計画においてはかなり抑制的な方針が謳われる。PS地区における



第3図 活動ゾーンの区分

- 1：新しい商業と小売りのビジネスゾーン、2：歴史的ゾーン、  
3：倉庫、卸売、軽工業のゾーン、4：住宅、サービスのゾーン、  
5：パーソナルサービス、ローン会社などのゾーン

出典：MAKERS（1974）中の“Activity Zones Map”（p.10）（一部  
改変して図化）

この時点での小売商業のコア地区における歩行距離は往復3,000フィートほどで、これを超える小売コア地区の開発はしないよう注意が払われるべきとする (p.21)。すなわち、現在の小売コア内では引き続き開発を促進し、それとは異なる2, 3の小売ゾーンを開発することがよりよい解決であるとされる。こうした計画において、地区内での商業成長率は4～4.5%ほどが予想されるが、それ以上の地域の能力を超える成長は、過剰開発となりビジネスの質の低下につながると警告している (pp.22-23)。

またこの計画では、コミュニティと人口の在り方についても注意が払われる。この報告では、従来のPS地区住民を社会的には均質な集団、すなわち高齢化し低収入で社会サービスに依存する人々、として捉えている。そのため、もっとも必要なことはより人口を多様化することで、そのためにはより安定した低・中・高収入住宅の住民を増やすことであるとする (p.32)。人口政策に直結する住宅政策に関しては、特に細かい具体的方針が謳われる (以下, pp.34-35)。地区の既存の住宅の蓄積、特に低収入住宅を維持する一方、新たな低所得者用集合住宅ユニットや中・高所得者用住宅ユニットの整備も推奨される。このような施策により多様化した人口に対しては、多様なレクリエーション施設、社会サービス・プログラム、商業/小売りサービスが必要になる (p.32)。すなわち全体として、混合した社会的・経済的背景の人々が住み、働き、買い物をし、都市生活のアメニティを楽しむことができる環境を創ることが強調されていると言える。

以上から、本計画書で強調された都市計画思想、その基本的な考え方と方針を整理すると以下のようなだろう。1) まず、計画の全体的な組織性、諸プロジェクトの連関が何よりも重要である。すなわち、PS地区の都市更新は個々の民間プロジェクトが主となるが、公共改善、社会的プログラムを含む計画全体のフレームワークが必要である。2) 地区の歴史的なアイデンティティが特に重視される。しかし単に建物の保存や復原ではなく、地区全体が生きて機能する真の「場所 (place)」として再生することが重要である。3) 経済的再活性化においても上の文脈の下に過剰な開発や投資を避け、適切なスケールで実施することが重要である。

### 3. 「1998 パイオニアスクエア・ネイバーフッド計画」

ここでは、パイオニアスクエア計画委員会 (Pioneer Square Planning Committee) による1998年提出の「ネイバーフッド計画」(PSPC, 1998) に示された都市計画の方針と特色を探る。この計画は、1980年代末ごろからコミュニティの関心がネイバーフッドの在り方、特に公的治安の問題、に集まってきた流れを受けて策定されたものである。すなわち、1989年にはパイオニアスクエア・パートナーシップサミット (PS Partnership Summit) (関係する会議の合同ミーティング) が開かれ、資本改善プロジェクトや公共改善プロジェクトの可能性と推進の必要性が議論された (以下, PSPC, 1998, pp.1-2)。この方向性は、モデルネイバーフッド計画である「1991年パイオニアスクエア計画アップデート」としてまとめられ、その後フェーズ I (1995-97) 及びフェーズ II (1997.7-) の議論を経て、1998年の本計画に結実した。これは、91年計画アップデートを置き換えるものではなく、その勧告をその後の現実に適合させ、目標実現のための戦略を定義したものであるという。

この計画書ではPSをどのような場所として認識しているのだろうか。PSがシアトルの生誕地であり、国の最初の「歴史地区」であることは大前提となる (以下, p.4)。しかし、そのみの地区ではない。ギャラリー、デザイン、広告、アーティストのスタジオをもつシアトルにとってのアート地区、ナイトクラブ、レストラン、カフェをもち、新しい野球場、フットボール場を近隣に控えた娯楽地区である。ユニークな小売店舗が人々を惹きつけ、多くのテク

ノロジー開発、ソフトウェア開発のファームが立地する「テクノ地区 (technology gulch)」でもある。同時にミッションやシェルターなど、多くの不利益な人々を収容する。報告書に盛られた勧告は、すべてこうしたPSのアイデンティティを強化する方向に働くためになされる。

勧告としてはまず、PSがネーバーフッドとして作動する際、実施されるべき基本的変化を指示した「勧告：実践と政策」が謳われる (p.4)。これは、特定の勧告に先立つ一般的、基本的勧告という位置づけをもつ。すなわち、1) 治安と秩序ある行動 (civility) の強化：市民のパブリックな行動の既存の水準は、警察によってさらに強化されなければならない。2) 清掃とメンテナンスの実践：歩行者志向の空間なので、通常より強化されなければならない。3) アーティスト参与政策：すべての資本プロジェクトのデザインチームに一人のアーティストを含むことを提案する。4) 「アートとレジェンド」計画：パブリックアートと歴史的説明文を設置する。5) 保存委員会の役割：地区の条例とガイドラインを強化するのにより積極的な役割を果たす。6) 地区の境界変更と保存地区のゾーニングの変更。7) 計画実施戦略：継続中の組織構造の発展、追加的な計画要素の完成、の7点である。

具体的施策としては、5つの重要なエリア (Critical Area) —#1—オクシデンタル・コリダー (Occidental Corridor), #2—二番街/イエスラー (2nd/Yesler), #3—四番街/ジャクソン (4th/Jackson), #4—ウォーターフロント連結 (Waterfront Connections), #5—パイオニアプレース公園 (Pioneer Place Park) —にパブリック投資を焦点化する方針が目される (p.4)。それぞれにつき、歩行者用プロムナードの整備、パブリックパークの再生、舗装・標識・ストリートファニチャーの整備、アレーの再生等を、PS地区のユニークな歴史的特性の保持に配慮しつつ実施する。それぞれについての具体的な勧告は多岐にわたるが、ここでは省略したい。なお、これらのうち#2, 3, 4, 5はいずれもPS地区の周辺部にあたり、隣接する地域との連結を重視した勧告が為されている。

計画書の後半では、住宅政策と経済政策が述べられる。住宅政策の目標は、現在の域内居住人口と歴史的 성격の維持を統合する一方、さらに居住人口を増加させることである (以下、pp.14-15)。域内の状況として、低収入者用住宅整備の目標はすでに達成されていると認識する。高収入者用住宅は、地区の開発が進めば市場の力学によって供給される可能性が高い。したがって、焦点は中収入者用住宅の民間開発の奨励に置かれる。同時に、地区内の歴史的 성격の保全、アーティストの住居 (兼仕事場) の供給にも重点を置く特別戦略の開発が必要である。そのための具体的戦略ガイドラインとして、1) 歴史的建造物の改修と新規建築の両方を通して住宅開発を進める、2) 中収入者用住宅の民間開発を奨励するインセンティブを実施する、3) キングドーム北側敷地を住宅中心混合利用開発のために確保する、4) アーティストの住居 (兼仕事場) の既存の供給を維持し、さらに拡大する、5) 住民に必要なビジネス (グロサリー、金物店、薬店など) の開発を促進する、6) 低・中収入者用住居 (ミッション、シェルターベッド含) の既存の供給を維持する、などが挙げられている。

経済的政策については、まず「多様でユニークな性格を維持する一方、経済的活力を改善する」ことがこの地区の将来にとって決定的に重要であるという基本的認識が述べられる (p.16)。その上でこの時点でのPSの経済については、前述したように特色ある小売店舗、小規模な技術的ビジネス、創造的な専門的サービス、野球・フットボール関連ビジネスなどを有し、あるユニークな強さをもつと認識する。しかし、PSには懸念事項も多く、次の事柄が解決されることが必要である。すなわち、パブリックなイメージの悪さ (治安の不安がつきまとう)、建物の保存修復のためビジネスに閉鎖的というイメージ、交通上の問題点 (建築のための中断、イベント時の混乱、駐車場不足など) が払拭できない。そのため、ローカル経済をサ

ポートするための市のスタッフと資源の活用、経済的データソースの開発、通年的なマーケティングとプロモーションのキャンペーンなど、様々な分析、立案、環境づくりが必要であると勧告している (p.18)。

このように、歴史地区としての保存・修復と社会環境整備を両立させようとする基本姿勢はこれまでの計画思想と共通しているが、全体として後者、すなわちネイバーフッドの質を高める方向が強調されているように思われる。すなわち、人を惹きつける活気のある空間の創造、ネイバーフッドの治安、清潔さの確保（人々の行動の秩序を保つ）が重要であり、それが経済的活性化にもつながるという認識である。そのため、市など公的セクターの役割がより重要視されることになる。また、地区内のそれぞれのサブエリアの特性と役割も考慮され、域内機能分化を踏まえて、隣接地区との連結（特に歩行者の流れ）を改善し、シアトル中心部の地域構造のなかで果たす役割を強化していく方向性がより明確になったと言えよう。

#### 4. 「パイオニアスクエア2015：ネイバーフッド再活性化戦略」

ここでは、2010年代に入って打ち出された新たなネイバーフッド再活性化戦略における認識と方針を検討する。PS地区の経済的健全さを目指す再活性化戦略を開発するため、2009年11月に関係者が集話し「パイオニアスクエア再活性化委員会（The Pioneer Square Revitalization Committee）」が組織され、同年12月には「パイオニアスクエア商業地区再活性化プロジェクト（The Pioneer Square Commercial District Revitalization Project）」が開始された。同プロジェクトでは、まずPSの経済とビジネスの状況が分析され、その後優先事項と必要な活動の議論を経て一連の活動戦略が策定、2010年6月に最初の計画文書が発表された。これが、「パイオニアスクエア2015：シアトル最初のネイバーフッドのための戦略」と題する文書である。文書は、その後毎年改訂されるが、本稿では筆者が入手できた2013年までの4年次の計画文書<sup>3)</sup>を検討する。

この計画ではPS地区の現状をどのように捉えているのであろうか。市経済開発局（Office of Economic Development of the City of Seattle）の技術顧問としてPS地区の訪問調査を行ったリプキーマ（Donovan Rypkema）は、最初の計画書（2010）のなかで以下のように現状（2010年時点）を評価している（pp.17-18）。まず、賃料の下降や空きスペースの増加など、この商業地区が悩んでいるという感覚が関係者の間にあるが、しかしこれはナショナルな要因が創り出すアメリカの多くの商業地区に共通する傾向であり、すぐ克服することは一都市や一州の能力を超えんとする。その上で、PSはその時点の条件においても国における偉大な歴史的商業地区の一つであると評価する。その歴史的建物の数と質は、この地区の特性であり、強さでもある。小売り業者の多数は独立したローカルに所有されたビジネスで、その質のレベルは非常に高い。しかし、そうしたビジネス群は、経済下降期にはただ生き残ろうともがき、ブームの時はナショナルチェーンの投資の波に呑み込まれる可能性もある。社会的状況としては、社会的サービスの提供者（したがって受給者）の既存の集中があることがPSの特色であるが、これは経済活動と市場レート住宅開発へのネガティブなファクターとなり得る。また、一部の不動産所有者は、空家にしたり、建物維持が十分でない者もいる。さらに、コミュニ

---

3) The Pioneer Square Revitalization Committee: Pioneer Square 2015: A Strategy for Seattle's First Neighborhood, June 2010; 同Update June 2011; Update January 2012; Update March 2013. 同資料はシアトル市経済開発局（City of Seattle, Office of Economic Development）のウェブ資料であり、ここでは2013年9月に入手したものを使用する。

ティ団体（PS Community Association）は、包括的な経済的組織として機能する必要があるが、近年はその目的に沿うスタッフや資金が不足している。このように、リブキーマはこの計画書においてPS地区の構造的な強みと同時にその弱点も指摘していると言えよう。

その上で、リブキーマはPSの経済的状況についてさらに具体的に言及している（pp.18-21）。一般的な受け止め方では、PSは経済的に下降しており、その要因はPS自体にある。しかし、実態はかなり異なる。コンサルタントが分析したところ、2003～2008年の総売上高においてPSは125.9%増であった。この間のワシントン州のGDPの増加は34.0%であるので、PSの経済は一般的な経済成長を上回る速度で成長したことになる。PSにおけるビジネスの性格（構成）については、2003～2008年（6年間）の売上高のシェアを比較したコンサルタントの報告を引用して、1）食料／飲料ほか小売り商業はPSのコアな経済的活動と見做されているが、シェアは12%ほどで推移して大きな変化はない、2）パーソナルサービス業の成長が大きい（8%→23.3%）、3）専門的・技術的サービス業、医療、コンピューター、出版・文化など「知識労働者」の活動がPSの総収入の半分近くを占める、の3点を指摘した。このように、この計画書でリブキーマは、PSが活動的で創造的な経済空間であることを強調している。

このような現状認識に立って、2010年以降の地区の再活性化策の基本方針を、コミュニティと市に分けて以下のように設定する（p.6）。すなわち、まずコミュニティの目標と戦略（Community Actions）として、①経済成長を支えることにビジネスを活発に従事させる、②ネイバーフッドの組織的開発とその擁護の能力を築く、③地区の歴史的建物の資産に焦点を当て、建造環境を強化する、④PSを効果的に売り込み、ブランド化し、プロモートする。次に市の目標と戦略（City Actions）として、①PSの歴史的建物とポジティブな開発環境をサポートする、②経済開発のサポートと投資を提供する、③ユーティリティ、駐車場、交通のインフラを提供する、④治安と秩序ある行動（civility）を確保する。その上で、2010年以降の具体的な活動のイニシアティブと優先事項を次のように勧告する（p.6）。1）ネイバーフッドの秩序ある行動（civility）と管理を改善することによって、治安の経験と知覚を改善する、2）居住密度を増大させ、歴史的建物の再利用を図る、3）経済成長のためのインフラ（信頼できるブロードバンド、駐車場、公衆便所を含む）を整える、4）既存のビジネスを維持し、成長クラスター（創造的、技術的／専門的なサービス・クラスターを含む）にビジネスを惹きつける包括的戦略を実施する、5）ネイバーフッドのビジネスの健全さを前進させ唱道するための包括的な経済組織を確立し、サポートする。

なお、年次ごとの計画書改訂においては、上記の目標・戦略に沿った各年の成果が具体的に記述されている。多岐にわたるのでこれらについて詳細な記述は避けるが、特に注目すべき主要な成果を抜粋すれば以下のようなだろう。まずコミュニティアクションとして、14の新しい小売りビジネスのリースが完了（2013年まで）、ビジネス目録の完成（2012年12月）、公衆便所を地図付き案内パンフレットに記載（2012年）、メトロポリタン改善地区・ビジネス改善地区（BID）・歴史地区の境界を相互に調整（2013年にアウトリーチやアセスメントを完了）、ノースロット開発（2010年デベロパー招集、2012年工事開始、2013年後半リース開始）、空き家・荒廃建物・低利用建物の検討（2011年目録完成、2013年所有者への通知完了）、新しいブランド化戦略策定（2012年）、ネイバーフッド徒歩ツアー開始（2011年）などが挙げられる。またシティアクションとしては、再ゾーン法採択（2011年）、17のプロジェクト行政的審査中（2013年）、ノースロットのタワー（オフィスビル）承認・建設中（2013年）、デジタルストーリーレジ、オンライン小売、ゲーム開発などの新ビジネス立地（2013年）、「オンリーインシアトル」グラントを提供（2013年）、Com Castとブロードバンドサービスを契約（2010年）、第一街（1st

Ave.) 沿いに電導管設置 (2011年), PS地区を通る路面電車軌道の建設開始 (2012年), シアトル市警察が徒歩パトロール強化 (2011年), 安全な公衆便所開発に取り組む (2011~12年), シアトル市警察, 「ホットスポット」での24時間パトロールを指令 (2013年) などが挙げられている。

以上に見るように, この新たなネイバーフッド再活性化戦略においては, 以前の計画と同様, 地区の歴史的建造環境の保全, ネイバーフッドの社会的健全さの強化も謳われているが, どちらかと言えば経済的活性化のための環境整備に最大の重点があると言える。すなわち, 地区が自立し得る経済的基盤があつてこそ, 歴史的保存や社会的開発も実現し得るであろう。そのために計画書では, 特に地区の経済的活性化のための総合的戦略の必要性が謳われ, コミュニティと市行政それぞれの役割と相互の連携の重要性が強調されて, その具体的な成果が年次ごとに確認されているのである。

#### IV. 終わりに

ここでは, 上述してきたパイオニアスクエア地区における都市過程の特性とその意義を考察して結びとする。

同地区において1960年代後半以降進展してきた都市過程は, まず基本的に「都市更新 (urban renewal)」あるいは広義の「都市再開発 (urban redevelopment)」に相当する。すなわち, 都市の既成の建造環境を新たな時代の状況に適合するよう形態的・機能的な改善を加えていく過程と言える。こうした都市更新の方法として, 以下のように2つの主要なタイプに分けることが可能である。一つは, 荒廃した古い建築物を一掃し, 新たな建造環境を創造することで機能の更新を図るスラムクリアランス型の再開発で, 経済的再活性化を最優先する方策と言えよう。もう一つは, 古い建物の歴史的・文化的価値を認識し, その保存と機能的再活性化を両立させようとする発想で, 古い都市景観の保存や修復を優先する都市更新と言える。PS地区で行われてきた都市過程は, まさにこの後者の「保存修復型都市更新」にあたる。しかしながら, 個々の建物について見ると「厳格な保存」はむしろ少ない。前述したように「パイオニアスクエア歴史地区計画」(MAKERS, 1974)では, 建物更新に関し4つの異なる手法—①「改修 (renovation)」, ②「修復復原 (restoration)」, ③「保存 (preservation)」, ④「再創造 (re-creation)」—を区別している (以下, p.37)。このうち特に推奨しているのが①と②で, 厳格な保存は個々の建物所有者にとって費用面でも現実的ではないとする。特に重視されるのは建物外観の維持とストリートスケープを含む都市景観全体の保全で, 内部の機能的改善はむしろ推奨される。1980年代の更新においては, 2つの建物をガラスの天蓋のロビーで結合してオフィスビルに改修した事例 (The Court in the Square) や4つの古い建物を結合して一つの住商複合ビルとした野心的なプロジェクト (Merrill Place) なども出現している。これらは, いずれも保存修復の概念からは逸脱した「再創造」のカテゴリーにあたる更新と見るべきであろう。すなわち, 全体として保存・保全を基調としつつも複合的で柔軟な都市更新過程と言える。

同地区の都市過程のもう一つの重要な特性は, 単一の都市再開発事業ではなく個々の多くのプロジェクトの集合体であるということである。地区全体の開発や更新の主体となる再開発局 (redevelopment agency) や開発法人 (development corporation) のような組織は設置されていない。個々の建物更新プロジェクトの主体は, 不動産所有者, 企業家, 建築家など民間人

で、その意味では「民間主導」の都市過程と言える。しかし、そのことはシアトル市など公的セクターの役割が少なかったことを意味するものではない。個々の建物更新プロジェクトにおいても連邦や市の助成、税控除など公的資金が使われており、公園、道路、交通、種々のユーティリティ、駐車スペースなどインフラの整備は公的セクターに拠るところが大部分である。また、地区の治安や市民の秩序ある行動、住民の福利や人口多様性の維持も大きく公的セクターの活動に依存し、地区へのビジネスの誘致や観光客への宣伝、地区のプロモーションなど都市更新事業を支える環境整備も公的セクターが大きく絡む。このように同地区の都市更新事業は全体として「官民協調型」のガバナンスの下で進められた都市過程であったと言える。

PS地区における都市更新は、上述のように建造環境の保存修復、社会的健全さの確立・維持、経済的活性化を目指す複合的な長期の都市過程であったと言えるが、時期によって都市計画戦略の重点には多少の変化も見られる。歴史地区が創設された1970年前後から1980年代前半ごろまでの初期においては、不動産所有者や企業家など民間主導による個々の既存建物の修復保存が中心であり、都市計画思想においても地区の歴史的景観を損ねないよう建物外観の保存が最優先された。しかし、1990年代からこの性格はやや変化し、単なる街並み保存地区、歴史地区を目指すのではなく、全体としてネイバーフッドの質を高める方向が強調され、市など公的セクターの役割がより重要視されるようになった。これは、初期のシアトル発祥の地の歴史的都市景観が失われるかも知れないというストレスが歴史地区という制度下における修復保存事業の進展によりある程度薄らぎ、ネイバーフッドの治安や清潔さを確保して人を惹きつける活気のある空間を創造することこそが景観保存や経済的活性化につながるということが改めて認識されたためと思われる。そこでは、地区内のそれぞれのサブエリアの特性と役割も考慮され、域内機能分化を踏まえて、隣接地区との連結（特に歩行者の流れ）を改善し、シアトル中心部の地域構造のなかで果たす役割を強化する方向性が謳われた。その後、2010年代以降の新ネイバーフッド戦略の展開においては、特に地区の経済的活性化のための総合的戦略の必要性が強調され、経済成長のための環境整備に重点が移行したと言える。そこでは、自立的な経済的基盤の確立が地区の保全やネイバーフッドの社会的健全さの基礎となるという都市計画思想が窺われる。また、コミュニティと市行政それぞれの役割と相互の連携が強調され、官民協調して地区の景観と経済の持続的な保全を図る方向性が打ち出されている。

このような特性を有するPS地区で進展してきた都市過程はどのような意義をもつのであろうか。まずもっとも重要なことは、この都市更新過程によってシアトルの最初の都心であった1地区が、地区ぐるみ初期の都市景観の特性をかなりの程度保った形で保全されたことであろう。同地区は、長期にわたるコミュニティと市行政の努力により全国でも最大級の都市歴史地区として生き残ったエリアであり、シアトルのアイデンティティを集約的に指し示す地区としてシアトル市民にとっての意義は大きい。しかしながら、同地区は単に古い建物や景観が凍結した博物館のような地区ではない。そこはレストラン、カフェ、ナイトクラブなどが集積する盛り場であり、スタジアムのイベント時には多くの人々がスポーツバーに集まる。アーティストたちは好んで古い建物を住居兼仕事場として活用し、アート系の小売店も多い。オンライン関係など新しく成長するビジネスが立地し、IT環境も整備されたインテリジェント地区でもある。またジェントリフィケーションの傾向は強まってきたとは言え、貧しい人々の居住空間という性格は政策的に維持されてきた。パイオニアスクエアにおける長期の都市過程が生み出してきたものは、何よりも活きた「場所 (place)」として機能する地区であり、歴史的保存と社会的・経済的開発が両立してきた社会空間なのである。本稿が、その本質の理解に資することを願いたい。

なお、更新プロジェクトの具体例や地区の経済的機能・ビジネス構成の詳細、本地区がかかえる課題などについては十分論じ得なかった。これらについては稿を改めて報告したい。

[付記]

本論文の対象地区に関しては、学会においてこれまで4回報告した（第1報：日本地理学会2016年春，第2報：東北地理学会2016年春，第3報：同2017年春，第4報：同2018年春）。本稿は、これらの発表内容を抜粋しつつ、加筆・再構成したものである。

## 文献

- 阿部祐子（2007）：シアトル市の2歴史地区における保全運動とその論点。日本建築学会大会学術講演梗概集（九州），2007年8月，351～352。
- 阿部祐子（2011）：シアトルの歴史地区におけるコミュニティ保全思想の提起とその背景。日本建築学会計画系論文集，76巻668号，2027～2032。
- 永野征男（1990）：シアトル市域の拡大にともなう地域構造の変容。G・H カキウチ先生退官記念会編『アメリカ・カナダの自然と社会』大明堂，431～449。
- Andrews, Mildred Tanner (ed.) (2005) : *Pioneer Square: Seattle's Oldest Neighborhood*. Pioneer Square Community Association (in association with University of Washington Press, Seattle and London) .
- CSPC (City of Seattle Planning Commission) (1959) : *Pioneer Square: A Report by the City Planning Commission and the Central Association of Seattle*. CSPC, Seattle\*.
- DCD (Department of Community Development, City of Seattle) (1972) : *Pioneer Square Historic District Bulletin, Vol.1-6*. DCD, Seattle\*.
- DCD and Don Miles Associates (1979) : *Pioneer Square Profile: An Update on Redevelopment*. DCD, Seattle\*.
- Keniston-Longrie, Joy (2009) : *Images of America: Seattle's Pioneer Square*. Arcadia Publishing, Charleston, SC.
- Kreisman, Lawrence (1985) : *Historic Preservation in Seattle*. Historic Seattle Preservation and Development Authority, Seattle.
- Kreisman, Lawrence (1999) : *Made to Last: Historic Preservation in Seattle and King County*. Historic Seattle Preservation Foundation (in association with University of Washington Press, Seattle and London) .
- Link, Karin (2005) : *Preservation and the Era of Civic Revival*. in Andrews, M.T. (2005) , 174～206.
- MacDonald, Norbert (1987) : *Distant Neighbors: A Comparative History of Seattle & Vancouver*. University of Nebraska Press, Lincoln and London.
- MAKERS (1974) : *Pioneer Square Historic District Plan: A Public Improvement Study*. City of Seattle Department of Buildings, Seattle\*.
- Morley, Judy M. (2006) : *Historic Preservation and the Imagined West: Albuquerque, Denver, and Seattle*. University Press of Kansas, Lawrence, Kansas.
- PSPC (Pioneer Square Planning Committee) (1998) : *1998 Pioneer Square Neighborhood Plan*. Pioneer Square Community Council. Seattle.
- Sale, Roger (1976) : *Seattle: Past to Present*. University of Washington Press, Seattle and London.
- (\* 出版元推定)

(2018年10月26日受理)