

ミカエルリーズ・プレリーショアー再開発事業

最 終 報 告 (1962年4月)

シカゴ土地再開発委員会

長 野 尙 友 (抄 訳)

紹 介

シカゴの街 暗黒街の王カボネと大屠殺場を思い出させるこの街も、現在では、衛星都市を含め人口614万人(市内のみ362万人)で、ニューヨークに次ぎ、世界では第4番目の大都市となり、湖上輸送の中継点であり、米国東部と西部を結ぶ交通要地として、多角化した工業と広大な背後地をもつ商業の中心地である。

市の経済活動の中心は、わずか1平方マイルに足らぬ高架環状線(ループ)のなかにあり、全米の穀物取引所、株式取引所、金融センターであるラサール街がある。市の東側は、ステート通り商店街、北側は、ループ内へ通勤するサラリーマン住宅地、高級住宅地、南側は工業地帯であり、かつ黒人部落が密集し、都市再開発が実施されている地区である。

かつては、南部を商業圏として、その支配を手中におさめていたこの都市も、戦後、西部のロスアンゼルスに、商勢圏を奪われたので、現在、市街地の空洞化とスラム化を解消し、市勢の挽回と都市機能の充実を図るため、「都市再開発」とセントローレンス海路の開通をもって、街の停滞性を回復することとしている。

ミカエルリーズの再開発 本地区は、中央南側再開発地区内にあって、大戦後、荒廃地区となったので、上述の目的をもって計画された代表的都市再開発事業が行なわれたものである。

本計画は、レイクメドウ再開発計画の一環として、かつその先駆として、民的私的事業として開始された。すなわち、市の南側地区のセンターとして、再開発事業のパイオニアである。

都市更新局から荒廃土地を購入し、ショッピングセンター、レクリエーションセンターを含む住宅地区ができて上がった。住宅1,678戸、20階、5棟等で、総事業費2千30万7千ドル、1962年3月に事業が完了したもので、都市更新局、シカゴ住宅総庁、シカゴ公園管区、教育委員会、その他民間開発者により、現在、この地域は、完全なコミュニティとなった。

つぎのミカエルリーズ・プレリーショアーは、民間病院等が積極的に都市再開発の推進者となり、かつシカゴにおける最初のものであることに意義深いものがある。

① 概 要

1961年6月に完成したミカエルリーズ・プレリーショアー地区再開発事業は、シカゴ南

部中心地区において、開発前の荒廃した現状から、第1級の住居地区に再建せしめたこの事業の総括的計画として偉大な金字塔をうちたてた。

約1,100エーカーのこの戦略地区を開発するために払われた努力は20年もの間続けられあらゆる資源と住民、投資家、地方公共団体、連邦政府の指導と協力によるものである。

② 事業の背景と経緯

シカゴ市中心部ビジネス地区から約3マイルはなれたミシガン湖畔にあたる南部中心地区のあたりは、シカゴ市でも最も古い街区（コミュニティ）の一つであった。この地区の大部分は1853年に市域に編入されたが、残りは、10年後になって編入された。1889年まで市の南部境界部分は残されていた。1880年末の当初の30年間は、この地区は当時流行の独身者住宅や、シカゴの金持階級の住宅地域として発展してきた。

1880～1914年年にはこの地区の性格は完全に変ぼうした。それは、いわゆるアパート建築と軽工業がこの地区にはいりこんできたからである。その頃には原住民たちはこの地区を棄ててよりよい新しい、より尖端の流行地であった隣地区に去ってしまった。

1914～1940年にこの街区は物理的減少を続けた。しかしながら特別膨張人口（ニグロ）は、新築することもなくアパートが変わった家屋や、台所に群集してきて、当時ニグロ人口は1920年74%、1930年89%、1940年に94%にも増加した。

1939年までにはこの地区の家屋のうち4は少くとも55年老朽、94%は45年以上老朽していて、住居建築の4は改築され4は大修繕を必要としていた。物理的老朽は深刻な社会問題となった。地区内人口1,000人につきその犯罪数は市域の3倍となった。1マイル平方当たり火災件数は市域の3倍以上の率となり、結核病と幼児の死亡数とは同様に不均衡となった。1940年代にはこの有名だった住居地区は商工業や、公共建築の過密建築の中心市街として発展し、廃退した街のパターンと、不適当な街区施設に使われるようになった。

南部中心地区の開発は1940年頃始められた。この開発の最初のリーダーシップをとることになったのは、いずれも公的団体であるミカエルリーズ病院と最近に設立されたイリノイス工業専門学校とである。両団体はいずれも施設のため現敷地が狭隘となって拡張が必要となっていた。この宿命的開発の決定には、現敷地も確保し、同時にこれが街区開発にも有効なものとなるように考慮がはらわれた。

この頃、この両団体の独自の開発を指導するため開発専門家のスタッフが招へいされた。そして、南部計画局（South Side Planning Board）が街区再開発計画のため発足した。

1941年になって、I da B Wells 公営住宅事業は1658戸のアパートを建設し、この地区の画期的な変換をもたらした。イリノイス工業専門学校では7エーカーの敷地を110エーカーに拡張する計画が始められた。ミカエルリーズ病院では現敷地のすぐ南の4プロッ

クの土地取得に着手した。

1947年イリノイス州議会は荒廃地区再開発法 (The Blighted Area Redevelopment Act) を議決した。この法律によって、シカゴ土地開発委員会(Chicago Land Clearance Commision以下委員会)は、私有地、公共用地再開発のため、荒廃地区を取得し、清掃し、売却するための権限を組織した。国庫補助金は予算要求され、市債発行は続けられ、1949年委員会は、ミカエルリーズ病院南部 100 エーカーの事業計画土地取得を行ない、ニューヨーク火災保険会社によるレイクメドウ (Lake Meadows) 住宅事業として建設が行なわれることになった。

1949年国家住宅法 (National Housing Act) により、地方公共団体への国庫財政援助は計画事業に先行して補助できるようにした。また事業執行の臨時公債、及び事業費の $\frac{1}{2}$ を国庫補助として支出できるようにした。連邦の参加によって、再開発事業遂行の可能性は地方資金の額の3倍となった。つぎの年度にミカエルリーズ病院は、委員会に対し病院用地を提供して開発すること、また病院がスポンサーとなるか、さもなければ同様に協同して住宅再開発を行うことを予約した。

1953年8月委員会は26番街と31番街との間のパークウェイからミカエルリーズ病院に拡張された55エーカーの事業決定をした。この事業計画地には228棟の建物が既存している。この内訳は住居建築(一部また全部)182、商工業建築46である。また、132の住居建築の75%、19の非住居建築の41%は荒廃していた。非住宅建築のうちには、醸造工場、洗濯工場、封筒会社、石版印刷工場などがある。また地区の $\frac{1}{2}$ 以上の面積は空地で、自動車置場に使用され荒れ果てていた。地区の中には、当初計画された420戸の建物に916世帯が住んでいた。916世帯のうちわずかに77世帯が普通のもので、残り92%は荒廃した建物の中で、必要な衛生設備は欠けていた。地区人口は3534人、うち3247人の830家族と、その外に287人の独身者がいた。住民の20%は白人、他はニグロである。900戸の居住者のうち62戸は持家で、残りは借家であった。また家族世帯の約 $\frac{1}{3}$ は若干の政府保護家族であった。固定資産課税台帳に記載された不動産290件のうち74件以上、 $\frac{1}{4}$ 以上は、滞納となっていた。

1954年2月委員会は事業計画区域内の全部の既存建物を破壊する再開発計画を許可した。この計画は開発後の土地利用目的として次のとおり利用されることを規定している。すなわち、1200世帯の住宅、ミカエルリーズ病院の拡張用地、ショッピングセンター、公園と遊園地、新街路設計には既存の不経済な形態を改良して、計画地内部の交通を改善することを規定した。委員会で許可された再開発計画書は、国庫補助申請とともに、1954年5月に連邦政府に申請が提出された。1954年9月連邦政府は申請を許可した。つづいて、所有者との話し合いは開始されたが、最初の財産取得は、1955年1月である。

③ 事業実施

最終の土地取得をするまでの事業実施には1954年9月から1960年12月まで6年3カ月を要した。この期間に土地取得は終り、住民は移設され、施設は破壊され清掃され土地は売却された。新しい建設は、再開発担当者によって開始された。委員会、市街路局、下水、及び街路照明当局は再開発者の建設活動に協力した。

土地利用計画（1960 11 14スラム及び
 荒廃地再開発計画第7号シカゴ土地再
 開発委員会）

用 途	面積（エーカー）
住 居	19.2
私 立 公 園	3.8
店 舗	1.4
病 院	14.0
ネット面積	38.4
街路及び通路面積	16.7
総 面 積	55.1

④ 事業会計と実施経費の配分

事業実施のために必要な、事業計画並びに資本運営は、連邦事前計画や、臨時貸付なしに、委員会の資金によって運転された。

総事業費、又は土地取得費、売却準備費、施設維持費等合計

6,234,530ドル（約22.4億円）

土地売却収入費合計

788,758ドル

差引純事業費

5,445,772ドル

事業費支出の連邦補助金

3,630,515ドル

支払時期区分 第1回1956年11月（委員会支出）

最 終1961年6月まで6回分割支払

純事業費の地方配分費

1,815,257ドル

内 シカゴ土地開発委員会資金現金

1,293,056ドル

市および他公共団体支出改良事業および施設維持費

522,201ドル

⑤ 不動産取得（土地取得）

委員会方針（Commision Policy），および連邦規則によって事業不動産は公平に市場価格により取得され、いずれの不動産についても少くとも2つの別個の契約による不動産評価のやり方がとられ、また所有者との話し合いが行なわれた。所有者と委員会が価格について話し合いがつかなくなったり、所有者が不明の場合には、委員会はその取得のため土地収用権を発動した。

1955年1月と1958年9月まで委員会は225件、合計32.9エーカーの土地を371,019ドルで取得した。陪審裁判によって決定した支払価格によるものは、上記225件のうちわずか5件であった。追加取得の8.3エーカーは再開発計画による街路および通路の廢道により取得した。

⑥ 移 転 操 作

委員会は居住者の移転運営については、1949年住宅法による要求にもとづいて実施した。計画地から移転させられた家族に対しては、より良く、安全で衛生的な住宅を、居住者

の経済力以内の家賃価格で、しかも移転者の雇用が適当になされる場所で、また一般的な公共施設、供給施設や、公共、商業施設がえられることが必要とされた。計画地から移転させられた家族は、当初の計算では830世帯あったが、委員会が建物取得する前に自発的に移転したのもあって604世帯になった。604世帯のうち、白人が2世帯、他の602世帯はニグロであった。

この604世帯の移転先住宅の結果は次のとおりである。437世帯は202戸の公営住宅を含む標準住宅と、185戸民間住宅と50戸の分譲住宅に移転。90世帯は委員会が準標準住宅として決定した住宅に自発的に移転、77世帯は市外に移転した。死亡や、分散で状況不明の世帯と、勝手に住所不明の場所に移転したものは不明である。4世帯は家賃支払義務を拒否し、かつ委員会への移転協力を拒んだため強制立退きとなった。

1956年前に、地方及び連邦政府の財政援助は円滑に移転を実施するに足りるよう増加された。この援助は80世帯と10戸の自己住宅所有者に最初の月の家賃として4,311ドルを支出した。また、317世帯と49の住宅所有者の移転費用として15,319ドルを支払った。

1956年の1949年住宅法の改正によってすべての家族、独身者、非住宅居住世帯にもその移転費を連邦資金で、十分に支払うことができるようになった。このプログラムによって移転支払は25,204ドルとなり、70世帯に対し、5,018.75ドル、21独身世帯に対し、1,143.25ドル、13人の事務関係者に19,042ドルとなった。事業計画地からの占有者の移転は約2年で全部終わった。委員会はその後も2年間、1959年6月まで地区外住宅の世帯のため努力を続けた。

ミカエルリーズ・プレリーショア再開発計画は、既存建物が全般的な悪化と使用不能の状態のため全清掃を要した。1955年8月～1958年3月の間に228件の建物がこわされた。現場清掃作業は不要となった街路および通路の舗装撤去まで行なわれた。こわしと撤去の総費用は317,908ドルである。

⑦ 土地処分手続

事業計画地の土地処分方法については、委員会では住居用地と商業中心地とに区分して競売によって処分した。また公共用地は他の用途に使用することを考慮して申込者を決定した。価格については話し合いによって処分した。方法として、30日間広告し、かつ告示した。商業用地及び住居用地は平方呎につき50ドルであった。

その結果委員会は、ドレイパー、クラマー火災保険会社の協同申込みによる共同利用方式を採用した。同じ価格でミカエルリーズ病院用地も同意して売却された。用地の最初の部分は1959年5月売却され、直ちに建築工事に着手した。

再開発業者との契約には住宅用地の全部取得のため最長6カ年間を認めた。取得料率は新開発地のアパートの商業価値と経済上の有利性等によって決められた。

新しいアパートの需要度は取得したすべての用地が有効であればあるほどその有利性を証明した。そして、5棟の建築工事は1960年12月に始まった。病院用地は1957年11月と1959年9月の2回の分割払いで売却され、1960年12月病院は病院関係者及び住宅用アパートの専用公園用地、3.7エーカーを取得した。住居再開発のため売却された18.9エーカー及び病院用に売却された15.8エーカーをも加え、5.1エーカーは再開発計画書にきめられた新しい街路パターンの建設のためシカゴ市に上地した。

㊦ 再開発事業の結果

ミカエルリーズ・プレリーショアー事業によりでき上った強力な形のコントラストは8年前の事業地の旧姿に比較して今日の姿を想像することはできない。それは広々とした、オープンな感じがするばかりでなく、現在の住宅数が以前の倍もある。

26番と31番街の間の南公園道路に沿ってエナメル鋼とガラスのカーテンウォールでできたR・C・S19階建アパート5棟が並んでいる。この建物にはそれぞれ異った色彩のエナメル鋼製ルーバーが使用されている。

東の方には事業により取得されて、拡張され病院構内に新、旧建物の錯綜した工事がみられる。この建物の旧いものは1907年代のもの、新しいものは目下工事中である。広大な専用駐車場は病院と住居地区の両方に用意されてある。グランドは魅力的な景観となり、形態は輪郭によってよみがえった。

住居建物に対する、社会的かつ経済的焦点は2つのタイプの施設に供せられている。その一つは、地区中心地域にあるレストランとサービスステーションのある6棟のすばらしいショッピングセンターであり、他の一つは、地区北端の専用駐車場と二つの運動場、テニスコート及び小避難所 (shelter pavilion) に供されている。住居建物には、1,678戸のアパートがあって、これは2B・Rと½Rの能率住戸から、5Rと½Rと3B・Rのアパートメントまでの型がある。

供給設備費を除いて月額家賃は能率住戸は82ドル～89ドル

1 B・R住戸 99ドル～140ドル、

2 B・R住戸 132ドル～172ドル、

3 B・R住戸 182ドル～210ドル、となっている。

建物の配置はアパートの大部分からミシガン湖を望めるようになっていて、シティースカイラインの壮観ははっきりとしている。居住者は混在して白人75%、非白人25%である。

事業総投資額は2千960万ドル(約104億円)、公共再開発支出額1ドルにつき5.45ドルとなる。用地費を除いた建設費は5棟の住居建物だけで2千万ドル(約72億円)ショッピングセンター建物30万ドル、ミカエルリーズ病院の新築及び土地改良費840万ドル、住居建

築費は連邦住宅局から住宅法第 220 条の抵当権保証により支出されている。病院に払下げられた土地は課税台帳から除外されているけれども、事業地の評価価格は 164 % 173 万 5,754 ドルが 458 万 6 千ドルに増価している。

1960年の税率で再開発結果の税収は約18万7,500ドルであり、この税増収によって約30年間で、投下公共事業費を償却できることになる。

ミカエルリーズ・プレリーショアー計画は、単にこの計画だけでなく、同様にめざましい進歩した計画はサウスセントラル地区全体を変ぼうさせた。プレリーショアーの直ぐ南の 100 エーカーのスラムはレイクメドウ計画により開発され、2千戸以下のアパート地区とショッピングセンター、近隣公園、小学校を出現させている。また、レイクメドウ南部は第73.Cottage-Grove 再開発計画がなされ、20エーカーの開発により1962年に住宅用地としてできることになっている。その南部にはWells公営住宅計画、I da B がある。プレリーショアー西部にはダンバー職業学校(元小学校)と、そしてプレリーコート公営住宅がある。そのまま西部地区は約 200 エーカーを、近隣公園と新住宅建築として目下大々的に開発して1962年夏には建築が始まった。土地はMercy病院と商業施設の拡張のため北の角から開発が始められている。

地区の西側はサウスエクスプレス鉄道の線路に沿って公営住宅の開発があり、110 エーカーのイリノイズ工業専門学校構内となっている。大体サウスセントラル地区 1,100 エーカーの $\frac{2}{3}$ は再建されたかまたは再開発の手中である。約 300 万ドルの公共又は私的資金はこの再建計画に費われるか、または供与された。約 400 エーカーの地区再開バランス計画は完成近い、約88,000人の近隣住居地区、24,000戸の住宅は強力な公共団体の資力と適当な商業的または公共施設に支持されつつ計画の想定がなされている。

これらの計画の実現には公共資金及び私的投資の巨額の追加が必要である。ミカエルリーズ・プレリーショアー計画の成功は事実上これらの資金が追加できることを証明している。

(建築局建築指導課長)

あ と が き

「住みたくなる都市」については、だれでも大てい見当がつく。しかし「住みたくなる都市」については、わりとそのイメージをもちにくい。だれもがそんな都市に住んだことがないからだ。

横浜市政が「だれでも住みたくなる都市づくり」のスローガンをだしてからもう一年以上たつ。しかし、まだその共通のイメージと、それへ接近すべき方法も手さぐりといってよいだろう。3号で「子供を大切にす市政」を特集したが、本号では、各分野から都市づくりへの提言をしていただいた。1号の「横浜市の未来像」の特集とあわせて、参考にさせていただきたい。

本号には、関先生、浅田先生をはじめ、執筆者の人に、猛暑のさなかに原稿の執筆をわずらわし心苦しく思うとともに、感謝の意を表します。なお、第5号は、「海外をみて横浜を考える」という海外特集を予定しているので、御期待願いたい。(N)

調査季報④

1964年8月28日発行

編集・発行 横浜市総務局調査室

横浜市中区港町1-1

印刷 有限会社 宮村印刷所

横浜市南区永楽町2-22