

## 海外情報

## ニューヨーク市ウォーターフロント再活性化計画

青木義典

## まえがき

今回はニューヨーク市のウォーターフロントの再活性化計画を紹介する。2013年現在生きているバージョンは2002年の改訂版である。図1に示す。2002年版は現在改定作業が



図 1

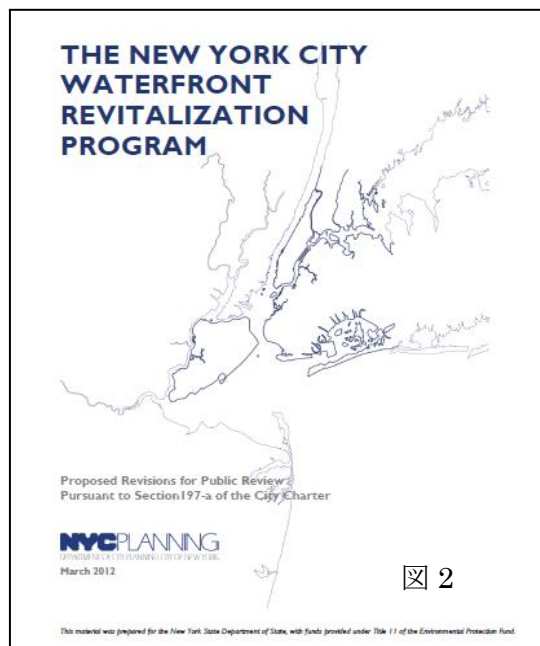


図 2

行われていて、昨年改定案が公表されている。ここでは改定案（図2）を紹介する。ただしこの報告書は、図面を入れると117ページ、図を除いても60ページを超えるかなりの大部であるため、全訳は手間もかかるし到底本機関紙に掲載する文書には馴染まない。独断で内容を取捨選択しできるだけ本計画の概要がわかるように紹介する。巻末にウェブページのURLを掲載して置くので興味のある方は直接ウェブページをご覧頂きたい。以下に紹介する文書は原文の訳文の中に筆者のコメントが突然入り込んだりして体裁が整理されていないがご容赦願いたい。

ニューヨーク市のウォーターフロント再活性化計画（WRP）は、最初1982年に策定された。2002年に第一回目の改定がなされ、そして今回再改定されつつある。この計画は市の海岸地区管理の基本的なツールである。この計画の基本方針は、経済開発、環境管理およびウォーターフロントの公共利用において相互の矛盾を最小化し、最大の便益を引き出すことを目的としている。本件のような各地のウォーターフロント再活性化計画は、国の臨海部管理法に基づくニューヨーク州の臨海部および内水路沿いのウォーターフロント再活性化法に基づいて策定されたものである。

個々のプロジェクトを審査することによりWRPはウォーターフロントの各部所においてそこに適した活用を促進することを目的としている。この計画はウォーターフロントの活用が複数の部局に亘って管轄が重複するような場合に、沿岸部への影響の観点から審査が相互に協力できるように仕組みられている。この機能を発揮させるためにWRPではウォー

ターフフロントの開発利用に関する政策を10項目にまとめることにより、沿岸域活用の内容がこれらの政策との整合性の評価をしやすくしている。地域、州または国のプロジェクトやそれらによる判断が沿岸域に関わっている場合には、プロジェクトを進めたり何らかの行動を始める前にWRPの政策との整合性を評価しなければならない。

WRPは3部構成となっている。第1部では計画の法的位置づけなどの内容の説明と沿岸域の定義を示し、地方、州、国による行為の審査とWRPとの整合性のとり方の解説。第2部では政策を提示し説明している。第3部が本計画の核心である。最後にニューヨークの沿岸域の地図とその他の政策説明の中で定義する特別区域の地図と合わせて示している。

## 第1部 計画の説明

### 1. 沿岸域に関する法体系

#### a. 国の沿岸域管理法

国内海岸部の継続的な開発が求められる状況に対応することが重要であるとの認識から、国は1972年10月27日、沿岸域管理法(CZMA)を施行した。海洋・海岸資源管理局(OCRM)の海洋・大気管理部門(NOAA)の所管である。この法律は全国の沿岸域における経済的開発と環境保全のバランスを追及することを目的としている。この法律は目的に沿って、国家の沿岸域の資源を保存、保護、開発、そして可能などころでは再生し増強すると共に、国がこの法を活用することによって沿岸域における職務を効率良く成し遂げて土地と水域の賢明な活用を促進し、助けることを狙っている。

CZMAは沿岸域に関しては州の意思決定を優先している。国との一貫性条項は州政府が国の沿岸域管理行為に参加しようとする意思の原動力になっている。そして州政府の沿岸域利用や資源管理の強力な道具になっていて、国の機関、州政府やその出先機関との協力や共同活動を進める時の力になっている。OCRMに承認された沿岸域管理計画を策定することにより、各州政府はCZMAの国との一貫性条項を活用するメリットを得る。すなわち国の機関の活動や開発事業、国の認可や許可を必要とする活動、国の経済的支援が必要な活動などで、ある程度沿岸域に何らかの影響を与える可能性が予測される場合は、州の海岸管理計画に沿っているかどうか審査を受ける必要がある。

#### b. ニューヨーク州法42項：沿岸域と内陸水路のウォーターフロント再活性化法（以下本法律と称する）

以前は1981年ウォーターフロント再活性化ならびに沿岸域資源法と呼んでいた本法律は、州の沿岸域管理法を制定するよう定めている。本法律およびニューヨーク市の沿岸域政策に関する政令は州令19NYCRR600篇にある。本法律はニューヨーク州沿岸域管理業務(CMP)の所管を総務局(DOS)としている。市町村の目的に合った方法でウォーターフロントの再活性化を進めるのが州の方針であることを踏まえて、州の方針に合致して本法律の目的に沿った再活性化を進めるものであるならば、本法律はまたニューヨーク市ウォーターフロント再活性化計画(WRP)のような、市町村による地方のウォーターフロント再活性化計画(LWRP)を策定することを許している。

州によって州の沿岸域政策と整合していると認められて地方のウォーターフロント再活性化計画が承認されれば、そのLWRPは州のCPMと一体のものとみなされる。したがって

州法に基づき、州政府の行政行為がニューヨーク市のWRPに何らかの影響が及ぶ可能性のあるすべての行為は市のWRPと整合しているかどうか審査を受けなければならない。同様に影響が予測できる国の行為もCZMAの整合性条項に基づき国は市のWRPと整合しているかどうか審査を受けなければならない。

### c. ニューヨーク市のウォーターフロント再活性化計画

1972年の国の沿岸域管理法およびニューヨーク州の1981年のウォーターフロント再活性化ならびに沿岸資源法に対応してLWRPを策定した。ニューヨーク市の最初のWRPは、市基本法197-aに基づく地方計画として市の評価委員会により制定された。続いてWRPはニューヨーク州の沿岸域管理法の一部として州総務局に承認された。その後1982年9月30日国の法律に基づき国の商務省も州総務局の要請によりWRPがニューヨーク州の海岸管理計画に組み込むことを認めた。最初のWRPは州のCMPに含まれている44項目の沿岸政策を包含した上で、12項目の独自の政策を提案するとともに合わせてニューヨーク市の沿岸域の線引きをしている。WRPは市の沿岸域担当委員会として都市計画委員会を指定し、行政担当部局としては都市計画局を指定して審査や各種の調整業務に於ける裁量権を付与している。

1999年市の都市計画委員会はWRPを新ウォーターフロント再活性化計画として改定した。新WRPでは後で述べる10項目のカテゴリーに分類した56項目の市と州の政策にまとめている。10のカテゴリーは重要度に基づいた順序で並べたものではない。新WRPは1999年10月13日州の基本法197-a項に基づき議会が発布した。引き続き2002年5月28日州総務局(DOS)は新WRPをニューヨーク州のCMPの一部と認めDOSの申請で国の商務省も新WRPがニューヨーク州のCMPの一部として承認した。

今回の2012年の改訂は特に政策の変更や仕組みの変更に基づくものではなく、WRPを最後に改定したときから時間が経過しウォーターフロントに関する各種計画の進捗など、取り巻く環境が変化したことを取り込みたいと考えたものである。見直すことになった最も重要な要素は2020年構想が発表されたことである。これは2011年に市の都市計画局が発表したニューヨーク市ウォーターフロント総合計画である。先に述べたとおり最初のWRPも新WRP(2002)も市の基本法197-aに基づいてニューヨーク市のウォーターフロント再活性化計画として承認されているものである。したがって今回の改訂は基本法197-aに基づく手続きとなる。

## 2. WRP改定の流れ

### a. 1992年のニューヨーク市総合ウォーターフロント計画と2002年のWRP改定

1992年のニューヨーク市総合ウォーターフロント計画は都市計画局が発表した最初の市全体を対象としたウォーターフロント総合計画である。この計画では公共アクセス用地や工業用地などの目的で沿岸部を埋め立てるときの考え方を提示すると共に、ウォーターフロントの機能を4のカテゴリーに分類した。自然の海岸、公共機能用地、生産部門のためのウォーターフロントおよび再開発すべきウォーターフロントである。計画ではウォーターフロントを22の区域に分類しそれぞれに具体的提案をしている。その計画には発表以後実現している数多くの重要な事業計画と、現実化した制度の変更も提案されている。ウォーターフロント計画や政策の基礎となる提案も含まれている。2002年の新WRPは1992年のニューヨーク市ウォーターフロント総合計画が基礎となっている。

## **b.2020構想：ニューヨーク市ウォーターフロント総合計画とWRPの2012改定**

先にも述べたとおり、今回の WRP の改訂は前回の改定後になされた各種の計画作業の成果を踏まえたものである。その中で最も重要なものはニューヨーク市ウォーターフロント総合計画であるビジョン 2020 である。ビジョン 2020 は 1992 年のビジョンの改訂版である。1992 年のビジョンは変化に富んだニューヨーク市の 830km に及ぶ海岸線について総合的に解析し全体のビジョンを提示したものである。ビジョン 2020 では市のウォーターフロント、水路、および海面に関する管理活用の戦略的骨組みを提示している。ビジョン 2020 では水質の改善、海運の振興、ウォーターフロントへのパブリックアクセスの増強、世界規模の港湾都市としてのニューヨーク市の基盤強化につながる経済の振興、海をニューヨーカーの日常生活の一部に組み込むための構想を示している。

ビジョン2020は多くの機関と組織が参加した方式の計画手順で策定されたものであり、市の各区の住民の意見も取り入れ一年がかりの作業で出来上がったものである。計画は8項目の目標を掲げている。パブリックアクセスの増強、ウォーターフロントの活性化、ウォーターフロントにおける生産活動を支える、水質改善、ウォーターフロントの自然回復、ウォーターフロントのネットワーク強化、政府関与の改善、および自然災害に対する強靱化である。各々の目標に対し課題を整理して目標達成のための市レベルでの政策と戦略を掲げている。それに加え計画ではすべての5つ区に対しそれぞれのウォーターフロント改善のための区独特の戦略と政策を記述してある。

過去数十年以上市はニューヨーカーを水辺に近づけるための努力を重ねてきた。最近、市は 140 ヘクタール以上の新たな臨海公園を整備し 280 ヘクタール以上の低利用地を新たに住宅やその他の働く場所として用途変更してきた。ビジョン 2020 ではこれらの業績を基に一層市はウォーターフロントへのパブリックアクセスの増強とウォーターフロントを魅力的な用途に向けて活性化するよう関与していくことを考えている。市が成長を続けるのに合わせてウォーターフロントで職場の創造と新しい住宅需要に対応して行くよう開発し、新しい税収を生み出しニューヨーカーへの基本的サービスを提供していくことを構想している。

ビジョン 2020 は次のステップを考えている。海岸線を越えて海そのものを活用するための政策と戦術を構築している。例えば、ビジョン 2020 では水路を交通に、海面を各種のレクリエーションにより活発に活用することを考えている。市内の水路は効率的な物資輸送にもまた使える。市内の海運ターミナルとバージやタグ作業は全米 3 位、東海岸 1 位のニューヨーク・ニュージャージー港の重要な基盤の役割を果たしている。港湾を拡大し海運支援業務を振興することにより市は職場を増やしウォーターフロントにおける産業を再活性化することができる。

さらにビジョン 2020 では水路を、市をもっと強靱で継続性のあるものにするための大きな戦略の一部として活用することを提案している。進んだ洪水制御技術によって市として生態系の健全化をはかり、水域のレクリエーションをより安全にし、生物多様性を高めることができる。干潟、海浜、その他の自然海岸を保全保護することによって市が海岸付近を高潮や洪水から守ることができる。

WRP の 2012 改定ではビジョン 2020 に掲げている目標に合わせて海岸政策を更新することを考えている。WRP の改定はビジョン 2020 の実行のためになされている活動の中では唯一のものであるが、ビジョン 2020 を実現するためには他にもツールはある。ビジョ

ン 2020 はニューヨーク市ウォーターフロント行動予定表によって補強されている。この三ヵ年の行動予定表には 130 件の予算化された事業が含まれている。その中には 20 ヘクタール以上の新しい臨海公園の造成、14 箇所の新たなウォーターフロント遊歩道整備および新しく通勤用フェリーの導入が含まれている。

### c. その他の計画と政策

市基本法197-aに基づいて都市計画委員会および市議会が適用している地区ベースの計画とその他の地方計画もWRPの計画の流れに関係している。しかし話が細かくなるのでこの項については以下省略する。

## 3. 沿岸域の境界

沿岸域の境界はWRPの地理的範囲を定義するもので1982年に始めて線引きされ適用された（WRPの第3部に示されている）。国の法に基づいて海岸の海域に直接重要な影響を与える陸と海面の範囲は定めてある。沿岸域の海側の範囲はウエストチェスター郡、ナッソー郡とニュージャージー州の境界および大西洋側は3マイルの領海線までである。陸側の境界は以下に示す海岸の特性に基づいて決めている。

- ・ 重要な海事と工業地区（SMIAs）
- ・ オーサーキルの生態学的に傷つきやすい海事と工業地区（ESMIA）
- ・ 指定された生態保存地区
- ・ 重要な沿岸魚種と野生生物生息地区
- ・ 特別自然ウォーターフロント（SNWAs）
- ・ スターテン島のブルーベルト
- ・ 感潮域と淡水干潟
- ・ 海岸の洪水時冠水危険地帯
- ・ 浸食地帯
- ・ 海岸防護機能を持つ地区
- ・ 急斜面
- ・ 公園とビーチ
- ・ 海面と港湾への視界の開けた場所
- ・ 海岸に密接な関連のある歴史的、考古学のおよび文化的価値のある場所
- ・ 特別に指定した地区

これらの特性に対応しない開発された地区では、一般的には沿岸域の範囲は平均高潮面から300フィート以上はなれた最初の道路とする。特性に対応しない未開発の地区では、陸側の境界を最初の主たる人工的工作物に一番近い道路とする。これらの基準の例外はそのすべてが沿岸域に組み込まれているシティー島、ボードチャンネル島およびロッカウエイ半島である。この項も以下省略する。

## 4. 整合性審査手続き

ウォーターフロントにおけるすべての行為のWRPとの整合性を審査する目的は、WRPに掲げている10項目の政策の視点から沿岸域に影響を与える行為や事業の利益を評価することにある。そしてウォーターフロントの区域内におけるいろいろな利用法間の利害関係を調整しようとするものである。各種の国や州および市の部局、例えば陸軍工兵隊、

州の環境保全局、ニューヨーク・ニュージャージー港湾局、同様に州の各関係局、経済開発公社、などがニューヨーク市のウォーターフロントの再開発や水質保全においてそれぞれの役割を持っているし、ウォーターフロント内における事業計画についてそれぞれの所管の観点で許認可権を持っている。整合性審査手続きはこれらの市行政間の協働の手段となっている。沿岸域内における事業に関連するすべての許認可部門が市の沿岸域政策を考慮しなければならなくなるよう仕組まれている。

国の法律によって、国の機関が行なったり国の許認可を要したり国の経済的支援を必要とする行為や事業計画であって沿岸域に影響を及ぼすことが合理的に予測できるものはすべてWRPとの整合性の審査を受けなければならない。州政府による行為や事業計画についても当然同様である。その詳細は国の行為、州の行為および地方の行為についてそれぞれの項目で詳述されているが、ここでは省略する。

## 5. 整合性審査の配慮と政策の優先順位付け

WRPに掲げられている政策は市のウォーターフロント全体として一般的なゴールを設けていると同時にウォーターフロントの中で注目すべき特性を持つ地区に対する特別なゴールも設定されている。したがって、事業内容とどこに立地するかによって当該事業に適用できる政策は違ってくる。ある政策はしかるべき場所に提案された場合や、行為自身がその政策に合致する活動と条件を含んでいる事業には適用できると考える。

WRPには5つの特別指定地域を設けている；特別自然ウォーターフロント（SNWAs）、重要な海事および工業地域（SMIAs）、アーサーキルの生態学的に傷つきやすい海事工業地区（ESMIA）、海事活動優先地域（PMAZs）、生態的複合地区（RECs）。これらのすべての指定地区は第3部に地図を示す。WRPでこれらの地区に特定の政策が提示してある場合は、この政策が他の政策に比べ優先順位は高い。したがって、提案されている活動が再開発、生産的利用、自然資源の保護、または公共利用にとって最適であるとして特別指定地域に提案しているかどうかによって、ある政策の整合性審査に多少関連する。例えば、パブリックアクセスや生物の保護は公共的自然のウォーターフロントよりも稼動域としてのウォーターフロントにおいては関連が低い目的となる。一方、自然なウォーターフロントにおいては海を活用する産業の振興は干潟の保護よりは関連性が低い。ひとつの政策が提案された事業とその計画地域に適用できなかつたり関連性が低い場合は、その政策はその事業の整合性審査に含まれているとは考えない。

整合性審査申請書（NYC CAF）の様式は都市計画局で準備してある。これにより考えている事業がWRPの政策に合致しない可能性およびWRPのどの政策が適用されるのか事前審査により知ることができる。NYCCAFは対象事業に対する整合性判断に耐えられない事業計画はふるい落とされるように作られている。NYCAFで適用可能と判断されたもののWRPの政策でも、示された政策と提案されたプロジェクトの整合性評価書は準備しなければならない。

## 6. 本計画の実施に関連する諸法

ニューヨーク市はニューヨーク州の一般的な市法に従う土地利用関連法を適用することになっている。市の関与の主たるものは都市計画委員会と市議会により規定されている住宅局の用途指定によりなされる。

#### a.都市計画委員会と都市計画局

WRPの運用は市の海岸委員会の役割を持つ都市計画委員会と都市計画局の責務である。

#### b.土地利用審査

1976年以来大きな土地利用行為は、利用者が個人であれ、グループであれ、民間事業者であれ、はたまた政府の機関であれ市の基本法197-cに基づいた統一土地利用審査法（ULURP）として知られる正規の土地利用審査を受けなければならない。ULURP手続きにおけるWRPの実践は都市計画委員会が提案される土地利用がWRPと整合しているか判定する。

#### c.都市計画上の地区規則

用途地域の指定はULURPの対象となるが、一方地区の規制の適用は少し違った手続きとなる。プロジェクトの内容によって関連委員会は新しいか改められた地区制規則を採用するかもしれない。

#### d.市の環境の質の審査

州の環境の質審査法（SEQRA）および市長の行政命令91号（CEQR）に基づいて、市の機関が対象行為の最終許可を降ろす前に環境に大きな影響を与える可能性があるかどうかを審査する。

#### e.臨海域における公園

ハドソン川公園のような臨海域における公園は、その区域内の行為を管理する特別な法または規制や仕組みによって管理されている。

## 第2部 政策

### 政策 I 適した地区への商業施設と住居立地の奨励とサポート 序

ウォーターフロントの開発は、増加する人口による住宅需要を満たし仕事を創出する。そして税収を増やしニューヨーク市民に対する基本的サービスの向上になる。

19世紀と20世紀の前半は、ウォーターフロントは海運と工業およびそれを支えるインフラに独占されていた。しかし、最近の半世紀で船舶技術の変化と長期的な経済トレンドの変化は、都市部の工業部門に大きな影響を与えた。ウォーターフロントは必ずしも工業活動にとって有利な立地とは言えなくなり工業利用は減少して行った。その結果、低利用・未利用の土地が増えて行った。

ニューヨーク市はウォーターフロントに放置されていた土地を住宅や商業施設に開発活用することにより活性化できることを示してきた。利用率の低い土地に新しい住居を整備するなど新しい活動を導入するだけでなく、ウォーターフロントの土地の用途指定を住居や商業用地に変更する事により、工場により汚された用地を浄化する事、および新たな交通施設を整備する事そして手頃な価格の住宅の供給を可能にするに十分なだけ土地の経済的付加価値を高めることが出来る。多くの沿岸域では、ウォーターフロントの活性化を実現する商業や住宅開発の適地が存在する。

空き地や利用率の低い土地には再開発行為を推奨すべきである。そして同時に近隣の土地利用や自然資源と整合性の取れた形の新たなインフラ整備の必要性に配慮すべきことと共に、自然災害のリスクについても明示しておく必要がある。

### 関連法規

沿岸部の再開発によって生じてくる新しい活動は、地方行政、州および国の環境政策により規制される。そしてニューヨーク市の都市計画条例の第2章6項に定めるウォーターフロントに適用される特別規定に支配される。

#### 1.1 適合する沿岸部における商業施設と住宅開発の奨励

A. 私的公的に再利用に適合する区域を決定する基準には次の様な項目が含まれる：指定されている特別自然ウォーターフロント区域の機能との整合性、アーサーキル海峡の生態系に敏感な海域および工業用地、または重要な海事と工業用地；希少価値のあるものや大切な自然資源がないこと、もし存在しても開発と両立できる可能性がある事；実在の空き地や低利用率の土地があること；既存の住居や商業施設に隣接している事；内部の住宅地や商業地の強化に繋がりウォーターフロントを公共に解放する可能性があること；交通インフラが整備されていること；再開発により新しく創造される就労機会と立ち退きが必要となる人数の関係。

B. 例えば資産評価、都市改良計画およびインフラ整備などの公的活動は、住宅開発や経済活性化を促進し市に対する税収を増やすよう低利用な土地の再開発を促進するものでなくてはならない。

#### 1.2 ウォーターフロントを再生し公衆を惹きつけるような利用計画で非工業的開発を推進する。

ニューヨーク市の都市計画条例第2章6項に従う住宅、商業および其の他の非工業的事業はこの政策1.2に合致する。もしその事業が市の条例に合わないものであるなら、事業本体のみならずオープンスペースの配置、視界確保、内陸との接続および水域との関連利用などの全てについて、市条例の第2章6項を開発内容のガイドラインとして活用すべきである。

#### 1.3 公的施設とインフラが整備されている沿岸域の再開発を推進する。

十分な道路容量や大量輸送手段および公立校などの基本的な地域サービスが充実しているところでの開発は推進する。

#### 1.4 海事産業地区に隣接したところでは、新しい住宅開発は既存の海事産業および工業活動との整合性を十分に確認する。

A. 騒音、臭気、粉塵、照明、振動其の他の既存の海事産業、工業から受ける影響を抑えるよう住宅開発のための設計技術を駆使するよう考慮する。

B. 海事産業、工業地区の一区画内に新しく住宅開発を行う場合は、可能な限り予定居住者には適当な方法でその住宅が海事産業工業地区の一区画内であり、その地区には工業活動が市の方針に沿って行われている旨周知する。市の新しい住宅建設に対する適否を審査する環境評価のとき、騒音、臭気、粉塵、照明、振動に限らず十分な防止対策が不可能な工業活動に関する悪影響が指摘された場合には、その様な条件の開示は同様に必須であ



る。

C. 実用的な範囲で工業利用地と住宅地の間には土地利用計画で緩衝帯を配慮する。

### 1.5 ウォーターフロントでの住宅および商業開発の計画設計においては気象の変化と海面の上昇に配慮する。

A. 事業では住居地区や公共交通施設など個々のプロジェクトの内容に基づいて沿岸の浸水の危険性を考慮する。そのとき電氣的、機械的な施設に関し浸水対策等に配慮する。

## 政策 II ニューヨーク市の沿岸部では稼働を継続するのが適して海に依存する工業は支持される。

### 序

ニューヨーク市の稼働中の沿岸部を維持していくことは市の経済にとって生命線である。沿岸部の稼働中の業務には海上と航空の貨物の取り扱いと旅客を含む。貨物の中にはコンテナ、ローロー、ドライおよび液体貨物、および重量物を含む。それに加え、工業活動、発電所を含む市や公共のサービス施設および保管と配送センター、廃棄物管理とリサイクルセンターなどが含まれる。必然的にこのウォーターフロントは米国第3であり東部では第1の港であるニューヨーク・ニューヨークジャージー港の一部としての海事ターミナルである。そして港湾の活動を支える関連業としてタグボート、バージ作業、および船舶修理や船具取り扱いが含まれる。

ここ半世紀、港湾とその関連サービス業務、および其の他のニューヨークのウォーターフロントにおける活動は技術的にも経済的にも基本的に変化してきた。ウォーターフロントは海上運輸業が主要ではなくなっただけでも、港湾活動は米国最大の消費地であるニューヨーク首都圏の物資や材料の輸送では不可欠のものである。コンテナ化をはじめとした船舶輸送技術進歩の結果、ニューヨークに搬入される物資は大きく伸びたにも拘らず海上輸送貨物の取扱いは小規模な施設で取り扱われるようになった。

市の海事産業はウォーターフロントの幅広いインフラにより支えられている。そしてその大きな部分はニューヨークが未だ輸出に支えられた製造拠点であった頃に整備されたものである。このインフラは、例えばブロンクスのハンツポイントターミナル、ステートアイランドのニューヨークコンテナターミナル、レッドフックコンテナターミナル、ブルックリンのブッシュターミナルなどの公共所有の埠頭およびマンハッタンおよびブルックリンの客船ターミナルである。また市内全域に工業活動を支える多くの棧橋、岸壁、係留施設がある。これらの施設の維持管理は活動中のウォーターフロントにおける海に依存した産業の安全と効率にとって必須の条件である。

製造業は減少したが、経済活動の他の分野は伸び、そして住宅とサービス業の需要は増加した。海洋関連活動を保存したり拡大したりする一方でウォーターフロントにおける投資を極大化する方法を見出す事が重要である。現在活動中のウォーターフロントが直面するもう1つの課題は、沿岸域における環境面で継続可能な事業を活発にし、政策VIIIで述べるように現実性のあるところには公共アクセスを整備する事である。

加えて、産業用地としてのウォーターフロントは気象条件の変化により将来高潮のリスクが高まる可能性がある。厳しい嵐により施設が被災し、サービスや機能が中断して資産価値を失う可能性がある。厳しい条件下では、障害となる物や正しく保管がなされていない其の他の工業用材料は環境に悪い影響を及ぼしたり、工場の作業員、住人および近隣の

自然資産を危険に晒す可能性がある。もう少し詳細にこのWRPの政策VIで記述する様に、事業計画はそのライフスパンに遭遇する可能性のある水面上昇、沿岸浸水、低気圧による水面上昇などに対し脆弱である事を考慮しなければならない。

### 重要な海事産業および工業区域 (SMIA)

ウォーターフロントで稼働中の地区は工業用地として特に価値のある沿岸域の一部をなす処に位置している。その位置は7地区の指定された海事産業と工業のための地区であった；サウスブロンクス、ニュータウンクリーク、ブルックリン海軍基地、レッドフックコンテナターミナル、サンセットパーク/エリーベースン、キルファンクルおよびスタテンアイランドウエストショワー（3部の図を参照）。これらの地区を定めるときの基準は；一般的にM2とM3に分類された土地（M2,M3の意味は不明、都市計画上の用途地域に相当するものと推測される。）が集中する事；海事関連作業に適した海図上の条件；交通機関の間の結節点が存在するかそれに適している事、海運ターミナルと係留施設が存在する、海洋依存産業と工業の集積が有る事、比較的良好な交通施設が存在し市場に近い事、比較的住人が少ない事、そして公共用地が入手しやすい事である。これらの7地区の全てがこれらの特性のほとんどを合わせ備えている。

### アーサーキル海峡の生態系に敏感な海事産業と工業 (ESMIA)

ステータン島北西では、海事と工業に特に適した用地であるが、同時に自然資産と生態系も豊富である。市内の沿岸部には他に似たような可能性と制約を受ける地域は存在しない。この地区は広大な空き地があり海事産業と工業に適していて工業地区に指定されている。ニューヨークコンテナターミナルにごく近く、鉄道と高速道路に接続していて深水域にも近い。近くのSNWA沿いのこの地区は市内のほとんどの干潟が集中している場所でもある。これに匹敵するのはジャマイカ湾とイーストリバー/ロングアイランド瀬戸ぐらいである。干潟に加えてこの地区は淡水干潟、池、浅瀬、草原、林地のポケットなどが存在する。これらは多様な動植物を育む。

工業利用と自然保護のバランスが必要であると言う認識でこの地区は生態的に敏感な工業地域 (ESMIA) に指定されている。ESMIA地区内の多くの大きな空地は歴史的には工業用地として使用されていて土壌の改良が必要などところがある。

生産分野への再開発では近隣の自然資産の保全に配慮する必要がある。ESMIAでは海事産業と工業機能を支援する活動と自然とその体系を保全する活動は本政策と整合する。

開発行為は繊細な干潟を攪乱する事は避けなければならない、価値の下がった内陸部の土地や過去または現在海岸防護の役割を果たしてきた水際線を活用すべきである。ESMIA内の開発事業は嵐のときの高潮に対する恒久的な対策、工業による環境汚染対策および其の他の周辺環境に与える影響を最小にする対策を考えておかなければならない。

以下本政策に関する解説はここに訳出することを省略する。この政策には5項目の政策細目が解説付で掲げられているが、以下にはその項目のみ掲げる。

- 2.1 重要な海事産業と工業地区における海洋依存型産業と工業の利用の促進
- 2.2 生態系の観点から影響を受けやすい海事産業と工業地区における活動的なウォーターフロント利用、整合する内陸の開発および自然資産の調和した関係は積極的に進める
- 2.3 重要な海事と工業地域や生態系の面で影響を受けやすい海事と工業地域以外の適切な

場所での活動的なウォーターフロントの活用は推進する。

- 2.4 活動的なウォーターフロント活用を支持するために必要なインフラの改良を行う。
- 2.5 気象の変化と海面の上昇をウォーターフロントの工業開発とインフラの計画と設計に当たり合わせて考慮するときはWRPの政策6.2に従う。

**政策 III 商業、プレジャーボートおよび海上交通の拠点として新しいニューヨーク市の水路を積極的に活用する。**

この政策についてもすべての解説は訳出を省略し、政策細目だけを示す。

- 3.1 適切な場所における水上レクリエーション活動を支持し推進する
- 3.2 レクリエーション用のボート遊びと商業用の舟運との摩擦を最小現に抑える。
- 3.4 商業用およびレクリエーション用のボートの利用が海中環境や周りの陸地・水域の活用への影響を最小限にする。
- 3.5 海事関係活動優先地帯における海洋依存の利用のために必要な海事関係インフラの継続的維持は支援する。

**政策 IV ニューヨーク市の沿岸域での生態系の質と機能の保護と保存**

この政策についてもすべての解説は訳出を省略し、政策細目だけを示す。

- 4.1 特別自然保護ウォーターフロント地域内における生態系の質および生息種と資源の保護と保全
- 4.2 生態系が敏感な海事産業と工業地域内における生態系の質および生息種と資源の保護と保全
- 4.3 重要地区と指定された沿岸の魚類と野生の生き物の保護
- 4.4 認定された生態系複合地区内での生態的機能の識別、回復、保護
- 4.5 淡水・海水干潟の保護と保全
- 4.6 干潟に加え他にも生態系上の価値と機能を持っていて環境面そして社会的に有意義な生物多様性豊かな地区を創造できないか追及する。保存活動に当たっては複数の生物の特色を統合して一箇所で最大の生態系上の利益を実現するよう努力する。
- 4.7 痛みやすい植物、魚類と自然の種など希少な生態系を保護する。土地や水面の活用に当たっては出来るだけ認識されている生態系と統合または整合するよう設計・開発する。
- 4.8 水生生物資源を保護し維持する。

**政策 V ニューヨーク市内沿岸の水質を保全し改善する。**

この政策についてもすべての解説は訳出を省略し、政策細目だけを示す。ただし細目の解説の一部を例示の意味も含めて示す。

- 5.1 直接間接に水域への放流を管理する。
- 5.2 汚染源のはっきりしない汚染の原因となる活動を管理することによりニューヨーク市内の水質を保全する。
- 5.3 水路内および沼地、河口、干潟内やその周辺での浚渫や埋め立て時における水質汚濁を防止する。

5.4 地下水、小川、沼地への水源の量と質を保全する。

5.5 経済的なgrey-infrastructure（用語の適切な訳語がわからない）と水中における生態学的技術により水質を改善・保全する

A 次の戦術は水質を改良し保全する可能性のある手段と考えるべき。

- ・ 二次処理することによる下水処理施設の高度化
- ・ 窒素排出量を減らす事による処理装置の高度化
- ・ 合流式下水のオーバーフローを減らす経済的なgrey-infrastructure計画の完成
- ・ 現在の住人と将来の成長を考慮した下水道施設の改良工事、既存の施設の最適化。
- ・ 合流式下水を雨水と排水の分離式に置き換えて下水施設の容量を拡大する。
- ・ たとえば軟体動物とか水中植物を使った水中パイロット事業を推奨して汚濁物質を浄化する。
- ・ 浚渫や浚渫土砂の支川への敷設によって堆積物やそれから発する臭気を取り除いたり、周辺の水の循環を良くし景観を改善する。
- ・ 下水のはげ口を含めた排出口に沈殿物や浮遊物を制御する工作物を設置する。
- ・ 溶存酸素が少ない支流の流れの中にエアレーションと成層を防ぐための装置を設置する。
- ・ 垂直な護岸と石積み護岸を柔らかい水際線に変更し直立岸壁には犬走りを設けて生態学的に価値あるものとする。

政策 VI 高潮や浸食による生命、工作物、インフラ、および天然資源の損失を最小化し、気象変化によって将来引き起こされるかもしれない災害に対し強靱化を図る。

この政策についてもすべての解説は訳出を省略し、政策細目だけを示す。

- 6.1 当該地域の特性、守るべき資産使用状況、および周囲の状況に適した非構造および構造上の管理手法を活用して高潮や浸食による損失を最小化する、
- 6.2 市内の海沿いにおける事業の計画設計に当たってはニューヨーク市の最新の気象変化と海面上昇の予測（NPCCまたはその後継機関の報告）を考慮に入れる。
- 6.3 投資が高い公的便益を生むであろう地域に対しては高潮対策や浸食対策に公的資金を導入する。
- 6.4 再生が難しい養浜のための砂資源は保護保全する。

政策 VII 固形廃棄物、有毒汚染、障害物そして環境および公衆の衛生と安全性にリスクを与えるような工業原材料による公衆衛生への悪影響や環境劣化は最小限に止める。

この政策についてもすべての解説は訳出を省略する。政策細目だけを示す。

- 7.1 有形廃棄物、有害廃棄物、有害汚染、環境に悪影響のある物質、およびカバーされていない工業原材料を管理し、公衆衛生を守り、公害および海岸生態系の劣化を防止する。
- 7.2 石油製品の排出を抑制正常化する。
- 7.3 沿岸資源を劣化させる可能性を最小限にするような方法で有形廃棄物や有害物質を搬出するための施設や処理場を設置する。

**政策 VIII ニューヨーク市の水辺との間および水辺に沿ってパブリックアクセスを整備する。**

この政策についてもすべての解説は訳出を省略する。ただし政策細目の内8.6については説明が必要でありまたパブリックアクセスの考え方については関心があるので説明を加える。

**8.1 物理的、視覚的そしてリクリエーション面からのウォーターフロントへのアクセスを確保し、維持し整備を推進する。**

**8.2 規定されている土地利用に適合した沿岸部における公的および私的な新しい開発にはパブリックアクセスを組み込む。**

**8.3 物理的に現実的などころではウォーターフロントへの視覚的なアクセスを確保する。**

**8.4 適切な位置の公有地にウォーターフロントの広場やリクリエーション用地を保存確保する。**

**8.5 州や市の公信託の保有として土地や水面の所有権や活用の権利を公共の利益の観点から確保して置く。**

**8.6 ウォーターフロントの公共広場はウォーターフロントの特性を生かした管理を促進するように設計する。以下の考え方は適切であり実用的な範囲で適用すべきである。**

**A アクセス原則**

- ・大衆が水辺に容易にたどり着けること。
- ・オープンスペースと背後地の接続手段の確保を奨励していく。特にオープンスペースへの入口は、市民が歓迎されていることをはっきり伝えるようにする。
- ・特に植栽が水辺に続いて設けられる場所では、歩道とウォーターフロントの間の関係を変化に富んだものとする。

**B 快適さの原則**

- ・ADA規則に合致した十分な数と変化に富んだベンチ等を準備する。計画コンセプト、場所柄と周辺関係にふさわしい娯楽やイベントを提供する。
- ・計画コンセプト、場所柄と周辺関係にふさわしい照明を設置する。
- ・可能な限り視界を妨げない形のフェンスと手すりを設置する。座ったときに手すりの高さが視線を妨げないようにする。
- ・現実的に可能な限りベンチや植栽により妨げられずに芝生の上から水面が見渡せるようにする。
- ・境界部を含め、計画コンセプト、場所柄と周辺関係にふさわしい様々な景観デザインの選択肢を考慮する。
- ・ふさわしい場合にはその土地に関連する自然条件や有意義な歴史的事項を参考にしたり組み込みこんだりする。
- ・熱帯のハードウッドは使用することを推奨しないで長持ちし再生可能な材料を進める市の政策と整合を取る。
- ・広場は日陰と日向が適切な割合となるよう設計する。

**C 環境原則**

- ・ウォーターフロントには美的観点と生態系の観点から多様な植物で緑化する。
- ・海水を被る場所には塩分に強い植物を使う。
- ・植栽区域は土壌の吸水性を最大にする。

- ・自然の海岸線は極力残す。
- ・海岸線は豊かな海洋性生物を育むように設計する。
- ・予測される海面上昇や高潮などの気象変化を考慮した設計とする。

#### D 海面へのアクセス原則

- ・海上レクリエーションを含めた陸と海上の間の橋渡し機能
- ・釣り場、ボート接岸、およびそれにふさわしい場所では、海水へ直接入れるような施設など海に依存したまたは海を生かした活用を考慮する。
- ・広場の設計では、陸から海へまた海から陸への活動をし易くするよう設計する。陸と水面の境界は両者を区分するという考え方ではなく繋ぐ所と言う取り扱いとする。

政策 IX ニューヨーク市の沿岸域の景観の向上に貢献する視覚的な資源は保存する。

- 9.1 ニューヨーク市の都市環境と馴染み、歴史があり産業等活動の場としてのウォーターフロントと関連した景観の質を向上させ保全する。
- 9.2 自然資源と融合した視覚的価値は保全し強化する。

政策 X ニューヨーク市の海岸域に関する歴史的、考古学的、建築学的および文化的遺産として重要な資源は保護し、保全し強化する。

- 10.1 歴史的資源は保持し保存しニューヨーク市の海岸文化に重要な資源は強化する。
- 10.2 考古学的資源と遺品は保護し保全する。

### 第3部 関連地図

ここに関連地図の全て 55 葉をまとめて掲載している。ニューヨークの沿岸域の地図とその他の政策説明の中で定義する特別区域の地図が含まれる。この中からサンプルとして 3 葉の図を以下に示す。

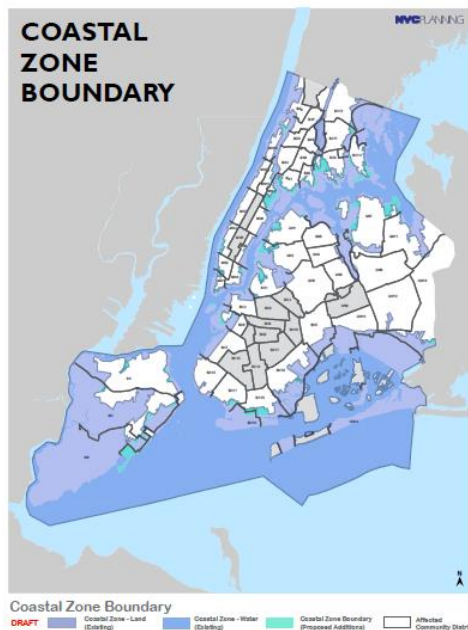


図3 WRPの対象範囲

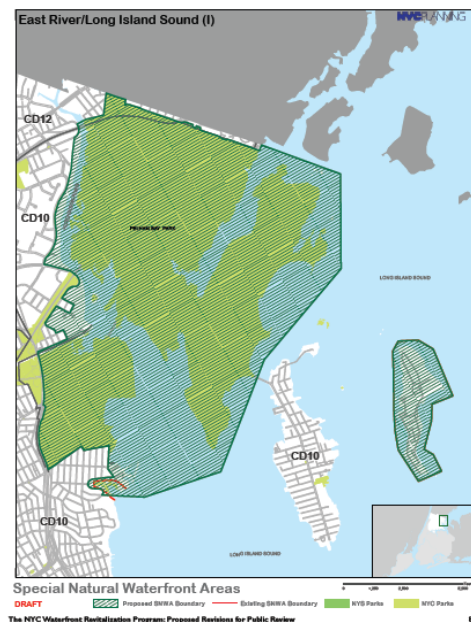


図4 特別自然ウォーターフロント



図 5 重要な海事産業および工業地域

本件にかかわるウェブサイトのURL

[http://www.nyc.gov/html/dcp/pdf/wrp/wrp\\_full.pdf](http://www.nyc.gov/html/dcp/pdf/wrp/wrp_full.pdf)

[http://www.nyc.gov/html/dcp/html/wrp/wrp\\_revisions.shtml](http://www.nyc.gov/html/dcp/html/wrp/wrp_revisions.shtml)

[http://www.nyc.gov/html/dcp/pdf/wrp/revisions/wrp\\_partI\\_program.pdf](http://www.nyc.gov/html/dcp/pdf/wrp/revisions/wrp_partI_program.pdf)

[http://www.nyc.gov/html/dcp/pdf/wrp/revisions/wrp\\_partII\\_policies.pdf](http://www.nyc.gov/html/dcp/pdf/wrp/revisions/wrp_partII_policies.pdf)

[http://www.nyc.gov/html/dcp/pdf/wrp/revisions/wrp\\_partIII\\_maps.pdf](http://www.nyc.gov/html/dcp/pdf/wrp/revisions/wrp_partIII_maps.pdf)