

レスター・リジェネレーション・カンパニー (LRC)

2003 年 1 月 21 日

株式会社 都市構造研究センター / 南部繁樹

人口約 28 万人のレスター市に URC が設立されたのは 2001 年 4 月である。レスター市はイギリスのイースト・ミッドランド地域にあり、ノッティンガム市、ダービー市とともに圏域の中心的都市である。

3 つのパイロット事業都市以外では、最も早く設立された「レスター・リジェネレーション・カンパニー (Leicester Regeneration Company Ltd. by guarantee)」は、2002 年 11 月に経済プランナー (Roger Tym & Partners をコンペで決定) に委託し作成した都市再生マスタープランを、EMDA (East Midlands Development Agency) より承認を得て、現在都心 400ha を対象とした具体的な事業の推進を行っている。

(1) 組織

ボードメンバーは 16 人 (代表は Peter Wheeler / レスターフットボールクラブのチームエグゼクティブ) で、EMDA、EP の他、市長、大学教授、各種団体、民間企業の代表等により構成されている。

スタッフは 8 人、チーフ・エグゼクティブの John Nicholls はタウン・プランナーであり、かつ公認サーベイヤーでもある。公認サーベイヤーの資格を有する職員は 5 人在職している。

(2) 運営予算

レスター市、EMDA、EP が各 £ 25 万 / 年を負担している。

(3) 5 つの主要開発プロジェクトの計画概要

新たなオフィス・コアの創造

- 現状分析から新規に約 9,000 人のオフィス雇用の可能性が示され、レスター駅周辺を対象に道路等

の公共施設の再整備を含めて、オフィス拠点 (5 万 m²) を建設する計画である。



図-4 マスタープラン (LRC)



図-5 オフィスコア再開発地区の決定プラン

(作成: 建築・都市開発コンサルタント「Benoy」による)

- 2003年10月6～10日に詳細プラン（A,B案）の住民展示（約500人参加/場所：駅と2つのSC）と意見聴取が行われ、2003年12月8日にLRCのボードによってA案（図-5）に決定した。現在、事業計画を作成中で、市への申請（建築許可）を経て、設計作業を行い、2005年4月以降に事業着手予定（一部、EMDAの資金で土地取得済）である。



上/オフィス・コア再開発地区（既存高層オフィスは解体）
 右/オフィスコアの市民説明資料と Jeannette Franklin 女史
 （Development Manager, Principal Surveyor / 市職員）

ニューサイエンス&テクノロジーパークの建設

- 中心市街地北側に、2000年のミレニアムナショナルプロジェクトで完成した「ナショナルスペースセンター」（博物館、ロケットサテライト）とレスター大学が1970年代以降行っているスペースシャトルトレーニングセンターを生かし、周辺地区（4.5ha）にハイテク企業の誘致等を行う計画である。
- 現在、EP、EMDAからの資金支援（£500万）により土地は取得済みで、4社の専門コンサルタントが詳細計画立案中。

中心商業地の回遊性強化

- 中心市街地には1298年から700年以上続く「レスターマーケット」や各種不動産団体から最高賞を授与された中庭型集合商業施設「St. Martins Square」（1984年）そして大型SC「SHIRES」など、個性的な商業施設が存在し、集客力を高めている。このエリアを拡大し、さらに魅力を高めるため、新たなサーキットルート（ルート内面積は10ha）を整備する。
- それは古代ローマ人が建設した並木道の改修（テーマは「Via Nuovo（新しい道）」）を含めた計画である。さらに、サーキットルート周辺のストリート・ファニチャー整備、個店改修、SHIRESの増床、交差点の改修、車の走行制限、駐車場の整備等を行うものである。

シティ・リビングの創造

- 中心市街地内への定住促進のため、従来の工業用地を混合型（単身、ファミリー、高齢者等）住宅地として整備する。
- また、新たな教育施設やヘルスケア施設の導入も計画している。

ウォーターフロント開発

- ソアー川、グランド・ユニオン運河周辺にマリーナ（2ヶ所）とマリーナ関係者等を対象としたハイレベルなアパートメントの建設。
- 併せて、市民レジャー施設の整備も計画している。



レスター・マーケット



St. Martins Square



グランド・ユニオン運河地区



ニューウォーク（Via Nuovo；新しい道）

都市再生事業には用地取得が発生する。地権者交渉は、公認サーベイヤー（一般的には公認サーベイヤー事務所に委託）が行う。公認サーベイヤーは、現状の市場価格と併せて、新しい利用価値の提示等を行い交渉にあたる。なお、交渉不成立の場合は、Council Meeting Board、議会の承認を得て強制買収命令（CPO）が出される。昨今の交渉では、交渉不成立物件が多く、結果的には原価（Open Market Value）での購入となっている。