

## イギリス・都市再生事業の新スキーム

組織・財源・プログラム / 国・自治体・民間のパートナーシップ

## その3. 都市再生会社(URC)による都市開発事業の展開

株式会社 都市構造研究センター 代表取締役 南部 繁樹

イギリスの都市開発事業については、これまでサッチャー政権時代(1979年以降の80年代)の都市開発公社(Urban Development Corporation)によるロンドン・ドックランド開発等の内容が、我が国では数多く紹介<sup>\*1</sup>されてきた。

ブレア政権発足(1997年)後、イギリスでは地方分権の推進による地域再生に関する大幅な政策転換に伴い、新たな都市開発事業スキームが構築されてきている。その根幹を成している「地域開発公社(Regional Development Agency; 以下 RDA とする)の設置」と、財源措置としての「シングルプログラム(Single Programme; 以下 SP とする)の創設」、「ギャップ・ファンディング(Gap Funding)」については、前報<sup>\*2</sup>で紹介したとおりである。

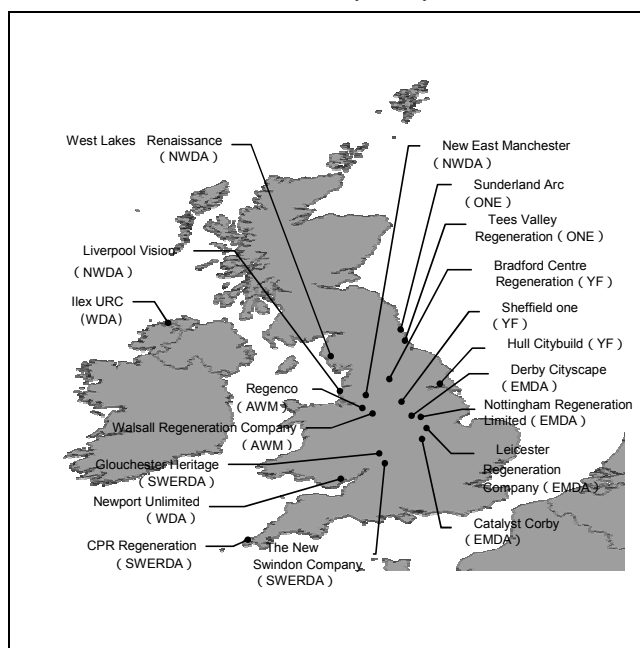
本報ではそれらの枠組みを活用し、現実の都市開発事業を主体的に展開する組織としてイギリス政府が全国にその設立を図っている都市再生会社(Urban Regeneration Company; 以下 URC とする)を紹介する。

## URC 設立の背景と形態

1998年5月、旧環境交通自治省(the Development of the Environment, Transport and the Region: 以下 DETR とする)は、イングランドにおける都市衰退の原因を特定し、都市に人口を呼び戻す現実的

な解決策を検討するため、ロジャーズ卿を中心とするアーバン・タスク・フォースを設置した。アーバン・タスク・フォースは、新たな都市再生策として各自治体自らが都市再生を実現していくための事業推進方策として「都市再生会社(URC)の設立」を提言(「Towards an Urban Renaissance」/ 1999.6)した。

図 - 1 都市再生会社(URC)の位置図



(2004年5月末日現在)

\*1 (財)都市みらい推進機構、「検証・イギリスの都市再生戦略 - 都市開発後者とエンタープライズ・ゾーン」、風土社、1997.7 をはじめ、多くの図書で詳細が紹介されている。

\*2 (社)再開発コーディネーター協会、「再開発コーディネーター」の108号(2004年3月)109号(2004年5月)を参照。

表 - 1 都市再生会社 ( Urban Regeneration Companies ) の概要

( 2004 年 5 月末日現在 )

No	名称	都市人口	範囲	事業内容	設立日	ボ-ド	主なパートナーシップ	管轄RDA
1	リバプール ビジョン Liverpool Vision	439,476 Liverpool	590 ha	フェリーターミナルの改善、地下駐車場の導入 / 街路景観の向上 / 駅・歩行者ルートの改善 / 既存商店街の再生、レジャー施設と中心市街地をリンク / 公共空間の改善、イブニングエコノミーの奨励 等	1999.06	12	リバプールシティカウンシル / NWDA / EP	NWDA
2	ニュー イースト マンチェスター New East Manchester	392,819 Manchester	1,200 ha	新たな住宅の提供と既存住宅の改善、ビジネスパークの創設、複合施設・関連施設の提供、タウンセンターの小売面積拡張、公共交通システムの統合、新たなリゾナルパークシステムの創設、教育水準の向上	1999.10	9	マンチェスター・シティカウンシル / NWDA / EP	NWDA
3	シェフィールド ワン Sheffield One	513,234 Sheffield	220 ha	新たな住宅の整備、街路景観の向上、アクセシビリティの改善 / マーケットの再開発、複合利用開発、住宅、公共空間の整備、商業地区の整備、ライトアップ計画 等	2000.02	12	シェフィールドシティカウンシル / YF / EP	YF
4	レスター リジェネレーション カンパニー Leicester Regeneration Company	279,923 Leicester	400ha	新たなオフィス・コアの創設、ニューサイエンス・テクノロジーパークの創設、新たな小売やレジャー施設の開発、混合住宅の提供とその環境整備、ウォーターフロント開発 等	2001.04	16	レスター・シティカウンシル / EMDA / EP	EMDA
5	カタリスト コービー Catalyst Corby	53,177 Corby	コービー バラ全域	新たな小売エリアの創設、既存施設の修復・複合利用、公共空間の向上、ニュータウン・スクエアの近代化、教育・コミュニティ施設の改善、住宅の開発と駐車場整備、複合利用開発、駅ビル整備とアクセシビリティの改善、ワークスペースの提供、住宅地の整備 等	2001.09	14	ノーザンブントンシャー・カウンティカウンシル / コービー・バラカウンシル / EMDA / EP	EMDA
6	ティーズヴァレー リジェネレーション Tees Valley Regeneration	178,405 Stockton -on-tees	80,000 ha	Middlehaven : 住宅・オフィス・ホテル・レジャー施設の開発 / North Bank-Stockton : 住宅・オフィス・大学の開発 / ティーズサイド国際空港周辺倉庫・ビジネスパークの開発と滑走路の延長 / Haughton Road : 駅周辺オフィス・住宅・レジャー施設・大学の開発等	2002.04	10	5つの各カウンシル(ストックトン オン ティーズ、ミドルスブラ、ハートリプール、ダリントン、レッドカー&クリーブランド) / ONE / EP	ONE
7	ハル シティビルド Hull Citybuild	243,595 Hull	729 ha	ウォーターフロントの再生、用地の再生、投資のパートナーシップ、近隣回復、新たなシティリビングの構築、レジャー施設・公共空間の提供 等	2002.04	14	キングストン アボン ハルシティカウンシル / YF / EP / その他	YF
8	サンダーランド アーク Sunderland arc	280,807 Sunderland	557 ha	産業跡地の再生 / 港、住宅、オフィス、レジャー施設の開発 / 大学の施設整備 / 歴史的地区の保護 / 中心部の駐車場や公共空間整備 等	2002.05	9	シティ・オブ・サンダーランド / ONE / EP	ONE
9	CPR リジェネレーション CPR Regeneration	50,529 North Cornwall	150ha	カレッジの施設改善、病院跡地の開発、コミュニティセンターの開発、空地に公園を建設、託児所の建設、住宅地の整備 等	2002.09	13	コンウォールカウンティカウンシル / ケリー・ディストリクトカウンシル / SWRDA	SWERDA
10	ニュー スwindon カンパニー The New Swindon Company	180,061 Swindon	220 ha	既存・新規企業の支援、ショッピング施設・レジャー施設の改善 / 公共空間の改善、歩行者ルートの改善、公園・広場の改善、街路景観の向上 / 駅周辺整備、アクセシビリティの改善、駐車場整備、住宅地の開発 等	2003.01	15	スwindon・バラカウンシル / SWERDA / EP	SWERDA
11	ブラッドフォード・センター リジェネレーション Bradford Centre Regeneration	467,668 Bradford	40,000 ha	経済(ビジネスパーク)の創設、テクノロジー・イノベーション開発、複合利用開発、配送センター・倉庫建設 / 住宅(エリア拡大) / 交通(鉄道サービス、公共交通改善、繋ぎの改善、歩道サイクリング道整備、道路整備) / 環境(生活の質の向上)	2003.02	12	ブラッドフォード・メトロポリタン・ディストリクトカウンシル / YF / EP	YF
12	ニューポート アンリミテッド * Newport Unlimited	137,017 Newport	セントラル・エリア / 東部拡大予定エリア / ウェストニューポート	河川周辺整備、歴史的環境の保護、駐車場・道路・バスターミナル等の整備、アクセシビリティの改善、公共空間の向上、交通渋滞の緩和・交通ネットワークの改善、大学・学生寮の建設、芸術の促進、ショッピングセンター・空店舗の再開発、複合施設の建設 等	2003.03	14	ニューポート・シティカウンシル / WDA / Welsh Assembly Government	WDA
13	レジェンコ Regenco / Sandwell	282,901 Sandwell	(222ha)	主要な小売、文化、レジャー商業の中心としての位置づけ(ウェストフロムウィッチ)、都市再生マネジメント(スメジック) / 産業跡地の再開発(ヒルトップ)	2003.04	7	サンドウェル・バラカウンシル / AWM / EP	AWM
14	ウェスト レイクズ ルネッサンス West Lakes Renaissance	71,979 Barrow in Furness	(265 ha)	ウォーターフロントの再生、海岸線の復興・再生、原子力発電所の廃止、英国海軍跡地の再開発、周遊観光船ターミナルの改善、中心市街地活性化、アクセスの改善 等	2003.05	14	Allerdale Barrow Copeland バラカウンティ / カンブリア・カウンティカウンシル / NWDA	NWDA
15	ダービー シティスケープ Derby Cityscape	221,716 Derby	環状道路 線内	河川周辺、広場、駅周辺の再生、公共空間の改善、その他エリアの開発 等	2003.07	11	ダービー・シティカウンシル / EP / EMDA	EMDA
16	ウォールソール リジェネレーション カンパニー Walsall Regeneration Company	253,502 Walsall	780ha	病院の再開発 / 用地開発 / ウォーターフロント開発 / 中心市街地活性化 / 工場の再利用 / ビジネスパークの拡張 / 公共空間の改善 等	2003.12	13	ウォールソール MBC / EP / AWM	AWM
17	グロスター ヘリテージ Gloucester Heritage	109,888 Gloucester	(100 ha)	ブラックフライアーズ新計画、南西バイパス、ドック・西ウォーターフロントの開発、旧市の市街地計画	2004.02	13	グロスター・シティカウンシル / グロスターシャー・カウンティカウンシル / EP / SWRDA	SWERDA

(作成 : 中澤容子、南部繁樹 / 株式会社都市構造研究センター)

## 凡例

- 1) 所轄 RDA      ONE:      One North East      YF:      Yorkshire Forward  
                          NWDA:      North West Development Agency      EMDA:      East Midlands Development Agency  
                          AWM:      Advantage West Midlands      WDA:      Welsh Development Agency  
                          SWERDA:      South West of England Regional Development Agency  
                          EP:      English Partnership

## 2) \*印は、ウェールズ地域。

- 3) 上記以外に EP が関与(資金支援)していない都市再生会社として「Ilex URC(ロンドンデリー、北アイルランド)」、「Nottingham Regeneration Ltd.(ノッティンガム)」が設立されている。

イギリス政府は、全国各地に「地方自治体と国を中心に官・民のパートナーシップ（Public and Private Sector Partnerships）組織形態による都市再生会社（URC）」の設立を推進するため、まず 3 都市（リバプール、マンチェスター、シェフィールド）<sup>\*3</sup> をパイロット事業に指定した。

URC は English Partnership（EP） 地域開発公社（RDA） 地方自治体（市町村等）の三者<sup>\*4</sup> を中心に組織化される。URC は国によって認可されるもので、2004 年 5 月現在 17 の URC が設立認可されている。

### URC の目的と活動

現在、イギリスでは各地の RDA が中心となり、地方自治体、地域の団体等との間でローカル戦略会議（LSPs）を設置し、各自治体（Local; District）の都市再生策を示す地域経済戦略計画（Regional Economic Strategy Plan）が定められる仕組みとなっている。その中で現実の事業を組み立て、推進する役割を担っていくのが URC である。

URC は「対象地域全体の都市再生開発プラン（Masterplan）を作成し、各種事業の実現を図ることを目的とした組織」である。

その事業は、定住人口増、雇用創出、経済復興、生活・ビジネス環境の向上、民間投資の誘引等を目標に、産業跡地再生、土地開発、住宅整備、文化・産業施設整備、交通環境改善、公共空間整備等の多岐にわたるものである。



リバプール（Fourth Grace）



マンチェスター（Manchester Stadium）



シェフィールド（Masterplan）

### URC への期待 - 「Coming of Age」

2004 年 5 月 11、12 日にリバプール市で、第 3 回 URC 年次総会（テーマは「Coming of Age（成年に達する）」が開催された。イギリス政府副首相府（ODPM）のキース・ヒル再生担当大臣は、開催にあたり、「3 都市のパイロット事業の成果は高く評価できる。URC が今後とも全国各地に数多く設立されていくであろう」と表明した<sup>\*5</sup>。併せて URC の役割に関する重要な 4 点を示した。

URC は都市の再生において、新しい焦点と新しい支援方法となる、有効かつ「ファンタスティック・ツール」である。また、パートナーシップ形態を最も効果的に作り出せる「フレキシブル・ツール」である。

<sup>\*3</sup> リバプール（Liverpool Vision / 1999 年 6 月設立）、マンチェスター（New West Manchester / 1999 年 10 月設立）、シェフィールド（Sheffield One / 2000 年 2 月設立）

<sup>\*4</sup> URC には、「EP、RDA、地方自治体」の三者が資金（毎年の運営費）支援を行っている。

<sup>\*5</sup> キース・ヒル再生担当大臣は、年次総会に書面でコメントを述べた。

URC は衰退した地域の生活に息吹を与え、民間投資の誘発、環境の改善、経済の繁栄を支援するものである。

URC は地域（自治体）のサステナブル・コミュニティ・プラン（Sustainable Communities Plan）を成就させる大きな役割を持つものである。

URC の仕事は、人々が望む生活と仕事の場を創出するとともに、人々が誇りを持ち、コミュニティにとっての共有空間となる場の創出を支援するものである。

さらに、「これまでの事例から見て、URC の成功には RDA のサポートが不可欠であることを知って欲しい」とも述べている。その理由は、RDA が地域とともに作成する地域経済戦略計画で定められた事業の優先度とサステナブル・コミュニティプランで示される主要な目的を確実にするためには、URC と RDA の連携の重要性を示しているものである。

#### URC の構成 - 組織体制、財源と事業項目

これまで設立された URC の概要は、表-1 に示すとおりである。これらの各 URC の内容を基に、その組織体制、財源と事業項目を整理する。

##### （1）組織設立から事業化のプロセス

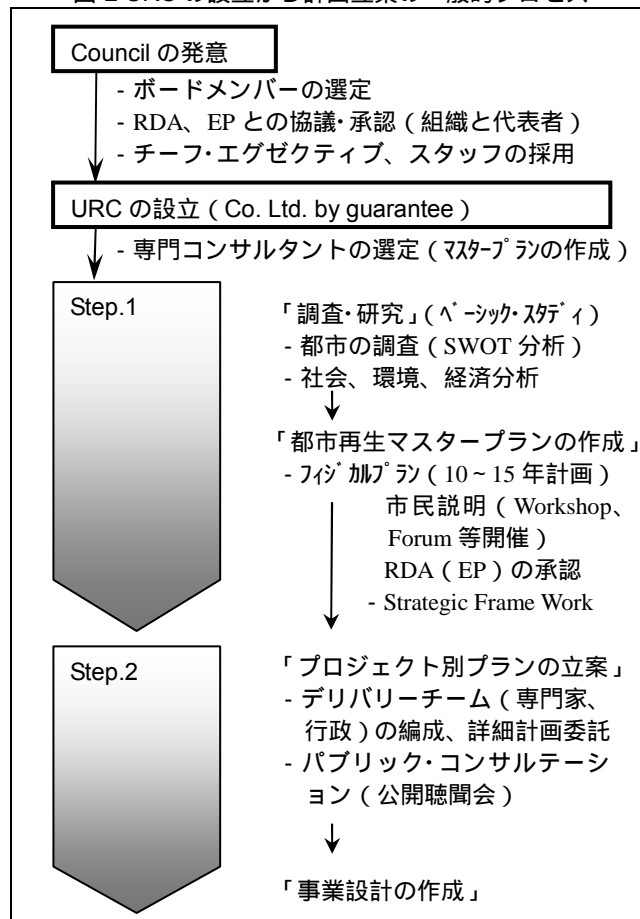
URC は地方自治体の発意によって設立の準備がスタートされるのが一般的である。地方自治体は地域開発公社（RDA）、イングリッシュ・パートナーシップ（EP）との協議を重ね、法人組織（一般的には Company Limited by Guarantee：非営利法人としての保証付有限会社形態となっている）を設立する。

その後は、大きく 2 段階の検討を行い、事業化へと展開される。ステップ 1 は「調査研究」で、その成果は国の定める「都市再生マスタープランの作成」（各 RDA が承認）として結実する。それは、ローカル戦略会議（LSPs）との協議を踏まえ、地域経済戦略計画を実現する 10～15 年間の都市

再生フィジカル・プランである。ステップ 2 は、都市再生マスタープランで定めたプロジェクト別の事業化プログラムづくり（事業プランは専門コンサルタントに委託）である。

これら 2 つのステップは概ね各 1 年程度ずつの期間を要している。

図-2 URC の設立から計画立案の一般的プロセス



##### （2）組織の構成

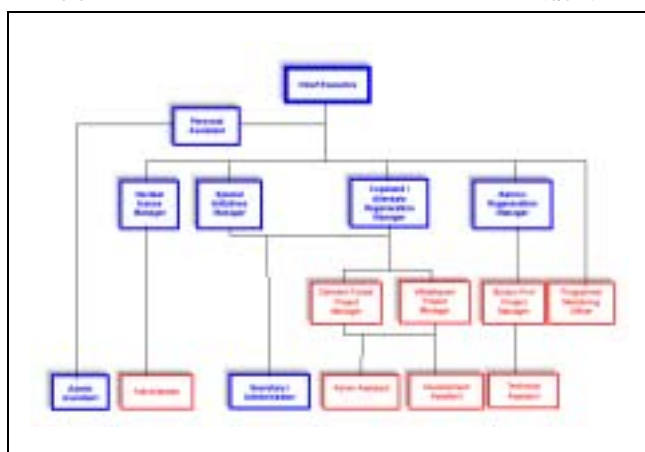
URC の組織構成は、「ボード（Board）」と「スタッフ（Team）」に区分できる。

ボードは URC の意思決定機関であり、10 人前後（7～16 人 / 各 URC）の企業・団体代表、行政（市町村）、RDA、EP 等のメンバーで構成されている。URC の代表者は国が任命権を持つ。

スタッフは専門家集団であり、「チーフ・エグゼクティブ」を中心に現状は 10 人前後（2～14 人 / 各 URC）であるが、事業範囲・規模等により格差が認められる。スタッフの専門は財政、開発（建

築、不動産) マネジメント(経済)が主体となり、特に不動産事業を扱うことから、ファイナンスの専門家以外に公認サーベイヤ( Chartered Surveyor )<sup>\*6</sup> や建築・都市計画の専門家を雇用している URC が多い。また、URC の性格から、EP(国) や自治体(市) の職員が出向等により従事している URC も少なくない。<sup>\*7</sup>

図-3 ウェスト・レイクス・ルネッサンスの組織構成



### (3) 対象エリア

URC が対象とするエリアは、原則的に都市再生マスタープランの作成によって定められる。

パイロット事業のリバプール、シェフィールドでは既存の都心地区を、マンチェスターは市街地東部の歴史的産業地区を対象エリアと定めている。

対象エリアの規模は各 URC により異なり、例えば「CPR リジェネレーションの 150ha」から、「ティーズヴァレーリジェネレーションの 8 万 ha」等、各 URC で差異があるが、概ね数百 ha となっている。

### (4) 財源

URC の財源、特に運営予算は URC を構成している EP、RDA、地方自治体の三者が 1/3 ずつ支出するのが一般的となっている。ただし、複数の自治体が参加している場合の多くは、地方自治体負担の 1/3 を複数自治体全体で負担している。

運営予算総額の平均は £ 75 万 (約 15,000 万円) / 年で、三者がそれぞれ 1/3 にあたる £ 25 万 (約 5,000 万円) / 年を支出している。

また、事業予算の自己負担分については、原則として各種補助金などの活用により行っているが、特別に必要な資金(用地先行取得費など)は RDA、EP が全額支援している。URC はマネジメント等に関わる業務が中心となっていることから、専門家への委託費等の経費は RDA が運営費以外に別枠支援を行っている。

### (5) 事業項目

URC の事業項目は、表-1(事業内容の欄)でも示すとおり、各 URC により異なっているが、概ね共通する主要事業と特徴的的事业を整理すると、以下のようにまとめることができる。

#### ・各 URC に共通する主要事業

- 公共交通システム、駐車場整備
- 商店街再生、マーケット等商業施設整備
- 住宅(地)整備
- ビジネスパーク、オフィス整備
- レジャー・アミューズ施設整備
- 公共空間・景観(歩道、広場、公園)整備

#### ・各 URC での特徴的的事业

- 大学、教育施設整備
- ウォーターフロント整備
- 産業跡地再開発
- 歴史的施設再生整備

<sup>\*6</sup> 公認サーベイヤは、イギリスでは 100 年以上の間、不動産の評価などその活用策(保存、再生)も含めて、専門的にコンサルティングを行う非常に重要かつ権威のある専門家である。その範囲は不動産、工事に関連する戦略的指導・交渉を含み、不動産の経済、評価、財務、投資、管理、かつ環境問題等の各分野に分かれている。詳しくは「The Royal Institution of Chartered Surveyor」(www.rics.org)を参照。

<sup>\*7</sup> 行政(市)からの出向は、組織立ち上げ期や諸動機に見られる傾向である。リバプールビジョンでは、設立当初スタッフ 25 人の内 15 人が市から出向していた。