

コロラド州デンバーにおける TOD とバリューキャプチャーの事例

～ その2 ～

宮本 大輔／土屋 知省 ワシントン国際問題研究所研究員/前ワシントン国際問題研究所長

3. デンバー地域における TOD の展開 (続編)

3.2.2 財源と売上税の引き上げ

ファストラックの財源としては、売上税0.4%の引き上げを担保に債券を発行することが合わせて提案され、住民投票で承認を得た。提案時の全体の財源構成は以下のとおりである。New Start 補助は、連邦公共交通局 (Federal Transit Administration, FTA) による、ライトレイル・通勤ターレイルの軌道系、BRTの新設・延伸に対する資本費補助で、総事業費3億ドル以上、補助金1億円以上に対するものである。TIFIAローンについては後述する。

表1 ファストラックの整備財源構成 (千ドル)

財源	金額	%
売上税による債券発行	\$2,365.90	50.16%
GOPsによる債券発行	\$203.10	4.31%
TIFIAローン	\$142.70	3.03%
RTD内の節約	\$985	20.88%
連邦New Start補助	\$815.40	17.29%
連邦その他補助	\$110.00	2.33%
地方補助	\$95.00	2.01%
合計	\$4,717.10	100.00%
http://www.rtd-fastracks.com/media/uploads/main/FasTracks_Plan.pdf		

3.2.3 進捗状況

ファストラックは、当初 2018 年に完成する計画となっていたが、リーマンショックの煽りを受け、現在は 2028 年完成予定となっている。現在の進捗状況は以下のとおりである

11)。

完成

- 2013年 Wライン
- 2014年 ユニオンステーション
無料バス
- 2016年 BRT (Flatiron Flyer)
コロラド大学Aライン
Bライン
- 2017年 Rライン
- 2018年 ダウンタウン周回Lライン
- 2019年 Gライン

将来

- Nライン、Lライン中心部延伸、CDライン南西延伸、EFRライン南東延伸、Bライン

3.3 RTDのTODポリシー

2006年4月、RTDは、既存・新設の駅周辺におけるTODの計画と開発を支援する同社の枠組みとして、TODポリシー (Transit Oriented Development Policy) を作成し、公表した。

TODの定義として、①駅施設から10分又は1/2マイルの徒歩圏内のコンパクトで高密度な開発、②通常、居住、小売り、オフィスと含む混合利用、③高品質な歩行者向けの都市デザインと街路の設計を掲げている。

また、TODを進めるための目標及び戦略として、①駅周辺計画とTODの実施のため、関連当局、地方自治体、民間デベロッパー、地域住民、ビジネスその他の利害関係者との関係強化、②公共交通システムを支える住みやすいコミュニティ、サステイナブルな開発の促進、③全ての利用者にとってのマルチモーダルな公共交通アクセス、④RTDの公共交通資産と投資の保護、強化などを挙げている。TODにおけるRTDの役割としては、地主、資産の売却・賃貸者としての役割だけでなく、開発のパートナー、施設建設の調整者として

の関わりを挙げていることも興味深い。

さらに TOD の一部であるが、官民のパートナーと RTD の交通施設上で、又は隣接して行う共同開発 (Joint Development, JD) について、その実施手続きが定められている。しかし、その中においても、公共交通の利用者の増加が主目的とされ、不動産開発の利益を直接収受することとされていないことは興味深い。

また、RTD が回廊ごとに沿線の自治体、ディベロッパー等の TOD への理解を深めるために、ワークショップを開いていこうとしていることも興味深い¹²⁾。

3.4 デンバー市の TOD 戦略計画 (Transit-Oriented Development Strategic Plan)

2006 年 8 月、デンバー市は、TOD に関わる市の計画及び実施手続きについて、優先順位を決めるガイドとして、TOD 戦略計画を策定し公表した。この計画は、冒頭で述べたファストラックの採択、市として 40 余りの駅周辺の開発においてリーダーシップをとること等を述べている。

計画では、従来の郊外居住から駅周辺徒歩圏内への居住という全米の傾向を TOD が背景としていることに触れ、特にデンバーでは 2000 年に駅から 1/2 マイル圏内に 18,600 の世帯が住んでいたところ、2030 年までには、その需要は 138,000 世帯へと膨らむと予想している。

計画は、市全体に対する政策の提言として、①RTD と DRCOG との間で調整し、開発を精密化すること、②TOD のタイプ^{注1)}を示し、各地域の TOD への共通理解を形成すること、③積極的な計画とゾーニングを行うこと^{注2)}、④TOD に適した駐車場整備及び駐車管理戦略を採用すること^{注3)}、⑤TOD のための施設整備の財源確保と新たな財源の創出すること^{注4)}、⑥低所得者向け、また各層が共存する住宅政策を準備することなどを挙げている。

最後に、各回廊、各駅に TOD のタイプ、不動産市場の活性化の状況、市としての優先順位を整理した上で課題と提言をまとめている。例えば、後述するユニオン駅については、TOD のタイプはダウンタウンであり、市としては優先事項として対応を実施している各種交通機関のハブでもある。また 19 エーカーの開発可能な土地があり、主たるディベロッパーの選定手続きに入っていたため、提言として、選定手続きを完了し、開発機会が確保されるよう駅的设计がなされるべきであるとしていた (当時)¹³⁾。

3.5 連邦によるサステイナブル・コミュニティのためのパートナーシップ

2009 年 6 月、住宅都市開発省 (Department of Housing and Urban Development, HUD)、交通省 (Department of Transportation, DOT) 及び環境保護庁 (Environmental Protection Agency, DOE) は、住宅の選択肢を増やし、公共交通をより効率的で信頼できるものとし、環境を良くし、ビジネスを引き付ける活気があり健康的な地域を作ろうとするコミュニティを支援するため、投資を調整し、政策を整合させるため、サステイナブル・コミュニティのための省庁間パートナーシップ (Partnership for Sustainable communities) を発表した¹⁴⁾。

サステイナブル・コミュニティは、住むに値する 6 原則 (Livable Principles)、①より多くの交通の選択肢を与える、②従来からのコミュニティを支える、③公平で購買可能な住宅提供を促進する、④連邦の投資に資金を追加して効果を増す、⑤経済的競争力を強化する、⑥価値のあるコミュニティと地域となる、に合致するものを言うこととされる。

デンバーにおいても、2010 年、南リンカーン再開発 (South Lincoln Redevelopment Project) が実証地区に選ばれ、連邦各機関も参加して行われた実証実験の結果、サステイナブル・コミュニティを実現する上で、環境面、住宅面、交通面などの具体的な教訓が得られている。例えば、TOD による高層の住宅開発は環境面では太陽光発電の余地を減らすのでそれに応じたエネルギー節減の目標を定める必要がある。また歩行者・自転車の通行環境の改善は自動車による通過交通の余地を減らすので、歩行自転車環境のインパクトを適切にモデル化して関係者の理解を得る必要があるなどの教訓が得られている¹⁵⁾。

注

- 注1) Downtown, Major Urban Center, Urban Center, Urban Neighborhood, Commuter Town Center, Main Street, Campus/Special Events Station の 7 つに分け、それぞれ望ましい用途、住宅タイプ、商業雇用のタイプ、階数など建物の規模、公共交通としての機能を示している。
- 注2) 申請に基づく受動的なゾーニングでは、しばしば、地域の特殊な利害とディベロッパーが対立することが起き、開発が地域全体の土地利用に与える影響が考慮されない懸念が計画で述べられている。
- 注3) 計画では、公共交通機関利用と自動車利用のバランスがとれたオンサイトの駐車量について、根拠のある計算ツールがなく、開発されるべきとされている。
- 注4) 計画では、オンサイトの施設整備のための財源確保の制度は成功しているが、既存の地区から公共交通の駅までの施設整備や既存の地区内の改良のための財源制度が十分でない点を指摘している。

【引用・参照文献・出典資料】

- 11) RTD HP, “FasTracks”
<http://www.rtd-denver.com/Fastracks.shtml#future-projects>
- 12) RTD, Strategic Plan for Transit Oriented Development, Revision 2, September 2010
http://www.rtd-fastracks.com/media/uploads/main/TODStrategicPlan-final_090210.pdf
- 13) City of Denver, Transit-Oriented Development Strategic Plan, August 2, 2006
<http://ctod.org/pdfs/2006TODStrategicPlanDenver.pdf>
- 14) Environmental Protection Agency, Partnership for Sustainable Communities, as accessed in May, 2019
https://19january2017snapshot.epa.gov/sites/production/files/2014-01/documents/partnership_accomplishments_0.pdf
- 15) City of Denver, South Lincoln Redevelopment Project Lessons Learned Report, FINAL REPORT ,May 2011
<http://www.denverhousing.org/development/Mariposa/Documents/Denver%20Partnership%20for%20Sustainable%20Communities%20Lessons%20Learned%20Final%20Report.pdf>