

## 第5章

### ポートランド・セントラル・シティ・プランの策定（2）： 計画案の構成

第5章では、計画策定過程前半で準備された素材を基礎として計画案が構成されたポートランド・セントラル・シティ・プラン策定過程後半（1986年夏頃～1987年）の中間成果及び個別作業の内容を記述・再現する。

## 5-1 土地利用コンセプト計画の作成

市民運営委員会の要望により、空間構造モデルと5つの代替土地利用計画案は、1つの土地利用計画案と地区別代替案に発展されることになっていた。市民運営委員会は、計画対象エリア内6地区の将来像を示す地区別コンセプト声明をまとめ、スタッフが、地区別コンセプト声明と空間構造モデルに基づき長期コンセプトを、コンセプト声明と5つの代替土地利用計画案、分野別コンセプト図に基づき土地利用コンセプト計画を作成した。

### 5-1-1 地区別コンセプト声明の内容

市民運営委員会がまとめた地区別コンセプト声明の概要は次の通りである。計画対象エリア内6地区の将来像が示されている。

#### [Downtown/Goose Hollow 地区]

- **Downtown 小地区**：最も高密度なオフィス、小売商業、住宅エリア。都市圏最大の小売・オフィス拠点。政府、文化、娯楽、教育の拠点。この小地区の特徴は、トランジット・モール沿いの高密度オフィス軸、Morrison Street 及び Yamhill Street のライト・レール・ループ沿いの小売商業コア、密度の内陸から川へのステップ・ダウン、South Park Blocks（南公園街区）、西側の都市住宅地区。Skidmore/Old Town、Terra Cotta、Yamhill の各歴史地区は、Downtown の歴史的特徴を強化。
- **North of Burnside 小地区**：ダウントウンの特徴を持つが、ダウントウンより密度の低いオフィス・小売商業開発。いくつかの特別人口（special population）のための住宅とサービス。都市居住者と観光者が集まるエリア。この小地区は、より低い密度、Old Town、Chinatown の各歴史地区、Union Station までのトランジット・モールの延伸、Union Station そのもので特徴付けられる。
- **University District 小地区**：低密度の教育、住宅、オフィス地区。この小地区は、低層高密度開発、キャンパスの雰囲気、統一されたストリート・ファーンシング、複合用途で特徴付けられる。これらの特徴の多くは大学に関連している。
- **Goose Hollow 小地区**：近隣地区を支える商業活動を伴う主にファミリー層向けの住宅近隣地区。この小地区は、保全された相当数の戸建住宅、ライト・レール・サービス、歩行者中心、閑静さと通過交通のなさ、居住する家族数の多さなど、住宅としての特徴を持つ。

#### [Northwest Triangle 地区]

Lovejoy 南側の工業、商業、住宅を含む低密度複合用途エリアに隣接する操車場に

低密度住宅・商業近隣地区。北西側は Northwest Industrial District に隣接。地区の特徴は、旧操車場で水関係施設（water feature）を中心に開発される新しい複合用途近隣地区、地区を貫くように拡張された公園街区、工業だけでなく商業及び住宅のエリアとなった複数階レンガ倉庫地区、13th Street 歴史地区である。

#### [Lower Albina 地区]

商業用途及び職住一体スペース（live/work space）が許可される工業地区。Russell Street 沿いには商業地区。地区の特徴は、川への新しい公共アクセスと川の拠点、Russell Street 沿いに開発された商業拠点、地区のその他のエリアにおける商業と工業の複合、そこに住み働くアーティストの数である。

#### [Lloyd Center 地区]

- **Lloyd Center 小地区**：ダウンタウンと共存し、かつ、ダウンタウンを尊重する（complimentary な）インナー・シティ小売商業拠点及び中密度オフィス・エリア。Lloyd Center は、セントラル・シティの小売商業及びオフィス活動を強化するために、ダウンタウンの小売商業コアをサポートし、基礎とする。この小地区の特徴は、ダウンタウンとは異なり、ダウンタウンを尊重する、特別な都市圏小売市場に奉仕する一新された Lloyd Center。一度は郊外に惹かれた買い物客も、今やセントラル・シティでそのニーズを満たすことができ、さらに郊外に住む買い物客も Lloyd Center とダウンタウンの両方に来るようになる。買い物客は2つのエリアの間をライト・レールやヒストリック・トロリーで移動する。Lloyd Center の西側に新しい住宅近隣地区が開発され、Broadway 沿いに強い近隣商業地区が形成される。
- **Convention Center/Coliseum 小地区**：Convention Center、Coliseum、リバーフロントをつなぐ強い公共オープン・スペースを伴う主要公共イベント拠点。この小地区の特徴は、Sullivan's Gulch とダウンタウンを見晴らす Convention Center、Convention Center と Coliseum をつなぎ、リバーフロント及び Steel Bridge への強いつながりをつくる新しい公共オープン・スペースである。Convention Center エリアには、それをサポートする小売商業やモーテル・サービスが開発された。

#### [Central Eastside 地区]

南部分に重工業が立地する工業保護地区。セントラル・シティと都市圏に奉仕する流通業及び倉庫業の集積。Union Avenue と Grand Avenue 沿いには中密度の商業、小売商業、住宅開発。Marquam Bridge 南の川沿いには中密度オフィス・センター。この地区の特徴は、倉庫・流通業と南側へと続く重工業。Union/Grand 軸は、商業用途と軸に住む人々及び周辺工業地区のサポート施設として開発される。Station L は、Milwaukee へのライト・レール路線によってサービスされる強いオフィス拠点として開発される。川沿いには都市圏の公共拠点も持つ。

#### [North Macadam 地区]

いくらかの地元商業を伴う川に沿った低密度の川を活かした住宅。この地区の特徴は、リバーフロントに沿って開発される住宅近隣地区と Lake Oswego への鉄道路線沿いで住宅開発を見晴らす高密度低層商業建物群。また、Marquam Bridge 周辺に整備されるオープン・スペースと拠点。

#### [ウィラメット川]

交通軸としての利用を継続。川を活用した住宅を中心とする複合用途開発が実現。主な特徴は、川が、機能的な交通軸として保全されたが、時を経て一般的に働く川からレクリエーションの川へと変化したこと。川の西岸沿いには複合用途開発が実現された。東側は、Station L におけるオフィス・開発、Lower Albina 地区における工業・商業複合用途開発、川沿いに整備された公共オープン・スペース（特に Burnside Bridge と Hawthorne Bridge の間のフリーウェイの西側に開発された水を中心とする公園）。

#### [周辺近隣地区]

セントラル・シティ周辺のほとんどは、低密度の戸建住宅エリアである。多くの人はセントラル・シティで働く。周辺近隣地区の主要な特徴は、境界戦略が地区の安定に寄与することやセントラル・シティが発展して近くに雇用が創出されることによる地区の活性化である。

### 5-1-2 長期コンセプトの内容

長期コンセプトは、セントラル・シティが次の2つの主要機能を持つことを前提としている。

- 都市圏の中心またはハブ
- 市の他の部分では見られないような多様な活動や用途

長期コンセプトは、それまでに検討されて来た空間構造モデルと共通要素から発展した。それは、1972年のダウンタウン・プランを基礎としており、ダウンタウンを最も高密度に開発されたコアとして維持し、セントラル・シティのその他の地区にはセントラル・シティ及び都市圏の活性化に貢献する強い補完的・支援的役割を与えている。長期コンセプトの内容は次の通りである。また、長期コンセプトの図は図 5-1-1の通りである。

- セントラル・シティとその周辺をつなぐ公共交通軸が空間を体系付ける要素として利用され、公共交通軸の周辺では時間をかけて開発が強化される。
- 歩行者／自転車ループと近隣地区からのアクセスの改善を提案することにより、川にもっと焦点を当てようとしている。
- 内部交通ループの導入。これは、川の東西をつなぎ、Union/Grand 軸沿いに商業、小売り、住宅用途を強化する。開発が起こるにつれ、このループはセントラル・シティの形態と機能にとってますます重要となる。
- 主要開発機会エリア（North Macadam 軸、Station L、Northwest Triangle 操車場、Union Station、South Waterfront）は、それぞれ特別な開発機会を活用しつつ、計画全体の住宅、商業の開発やオープン・スペースの目標を満たすように開発される。



## LONG RANGE CONCEPT DIAGRAM

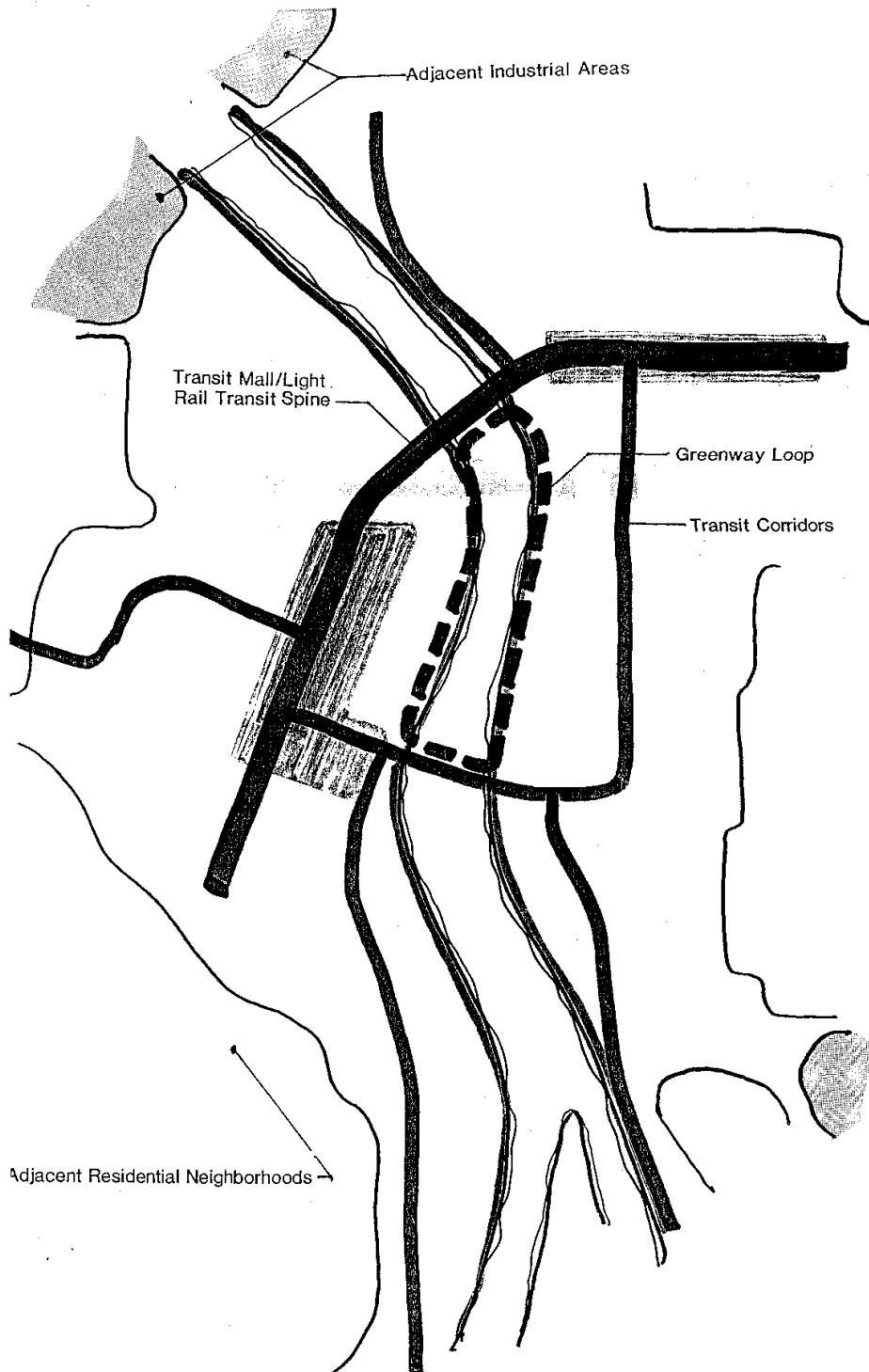


図 5-1-1 長期コンセプト図 (Smith, Dean (1986) “Staff Report and Recommendations”)

長期コンセプトの内容及び図と空間構造モデル及び共通要素の内容を比較すると、長期コンセプトの内容は、概ね、空間構造モデルの内容に歩行者／自転車ループ (Greenway Loop) の提案を新たに加えたものであることが分かる。また、長期コンセプトの内容と図を比較すると、必ずしも全ての内容が図に示されているわけではないことが分かる。図としては、空間構造モデル (図 4-4-1) から退化したと言わざるを得ない。

ただし、都市デザイン諮問チームがその後内部的に検討していた長期コンセプト図は、より詳細であり、長期コンセプトの内容の多くを表現していた（図5-1-2）。

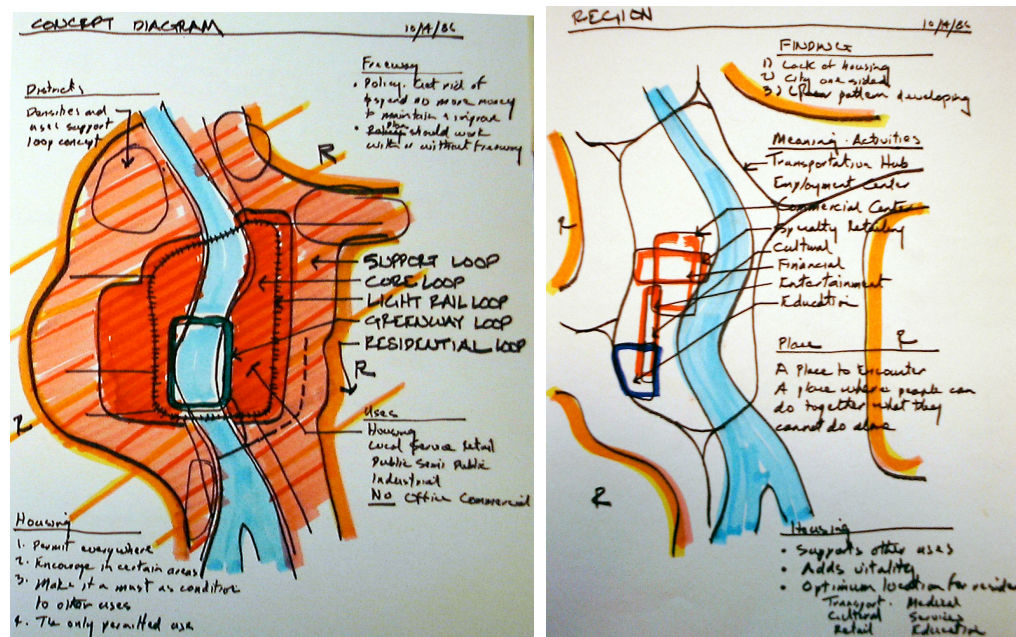


図 5-1-2 都市デザイン諮問チームが検討していた長期コンセプト図（Crandall, George 作業ノート）

### 5-1-3 土地利用コンセプト計画の内容

土地利用コンセプト計画（図 5-1-3）は、5つの代替土地利用計画案と分野別コンセプト図を基礎としつつ、コンセプト声明に示されたセントラル・シティ内各地区の既存の特徴と将来の役割に適した土地利用のタイプと土地利用の複合を表示するものである。その内容は次の通りである。

#### [商業]

- セントラル・シティ内の主要商業エリアとしてダウンタウンを維持する。
- 商業は、Lloyd Center、North Macadam 地区の西半分、Union/Grand 軸、Station L 敷地の主要土地利用。
- North of Burnside の主要土地利用も商業であるが、土地利用コンセプト計画は、この地区を低密度商業エリアに設定することにより、このエリアの特別人口向けの住宅エリアとしての重要性を認識し、エリアの低所得者向け住宅、シェルター住宅の維持をサポートする。

#### [住宅]

- セントラル・シティ及びその周辺の既存住宅エリアを強化する。
- ダウンタウン住宅ゾーン（RX）はセントラル・シティの最優先の住宅エリアとしての重要性を強化し、Goose Hollow 地区の主要住宅エリアとしての重要性を認識している。
- North Macadam 地区の川沿い、Northwest 操車場、Lloyd Center の西には新

しい住宅近隣地区を形成する。

#### [工業]

- Central Eastside、Northwest Triangle の大部分、Lower Albina を工業用途として維持している。

#### [リバーフロント]

- 西側では、川沿いに土地利用の豊かな複合をもたらし、川をエリアの焦点とする。
- 一方、東側では、Lower Albina 地区を除くリバーフロントには複合用途は設定されていない。その理由は、Central Eastside 地区においては東岸フリーウェイがリバーフロント開発の障壁になっていること、Central Eastside 地区の他のエリアでは工業利用が維持されることである。
- 東側では、川を活用した公園が Burnside 橋と Hawthorne 橋の間に提案されている。

#### [周辺近隣地区との境界]

- 周辺近隣地区からセントラル・シティを通過して川へ、そして対岸への強い動線を提案している。これらの歩行者／自転車軸は、周辺の住宅近隣地区と川、新しいまたは既存のレクリエーション施設とオープン・スペース、商業拠点をつなげることを意図している。相互につながる自転車／歩行者システムが作られる。
- Elliot 近隣地区、Irvington 近隣地区をバッファーするために、Lloyd Center 地区の北に低密度の近隣商業エリアを設定する。NE Broadway 沿いの近隣商業用途と NE Broadway の街路環境改善（の可能性）は、近隣地区との関係を強化する。
- Lloyd Center の商業用途から Sullivan's Gulch 近隣地区をバッファーするために、Lloyd Center 東に中密度住宅開発を提案する。
- Central Eastside 地区では、Buckman 近隣地区、Kerns 近隣地区をバッファーするために 10th/11th Avenue 沿いの Burnside と Hawthorne の間に、商業、産業、住宅用途の複合を提示する。そして、Ladd's Addition と Hosford-Abernethy 近隣地区をバッファーするために、10th/11th Avenue 沿いの Hawthorne の南に住宅・商業の複合用途を設定する。
- North Macadam 地区は、I-5 フリーウェイによって直接的に境界が定められている。この地区の周辺近隣地区との課題は、土地利用の問題ではなく、視覚的影響の問題である。地区の高さと密度を低くすることを提案している。
- Goose Hollow 地区は、南と南西は単世帯（戸建）住宅近隣地区、多世帯（集合）住宅近隣地区に接している。この住宅のパターンは地区内へと連続している。
- Northwest Triangle 地区と Lower Albina 地区は、主に工業利用と接している。このパターンも地区内へと連続している。

LAND USE CONCEPT PLAN

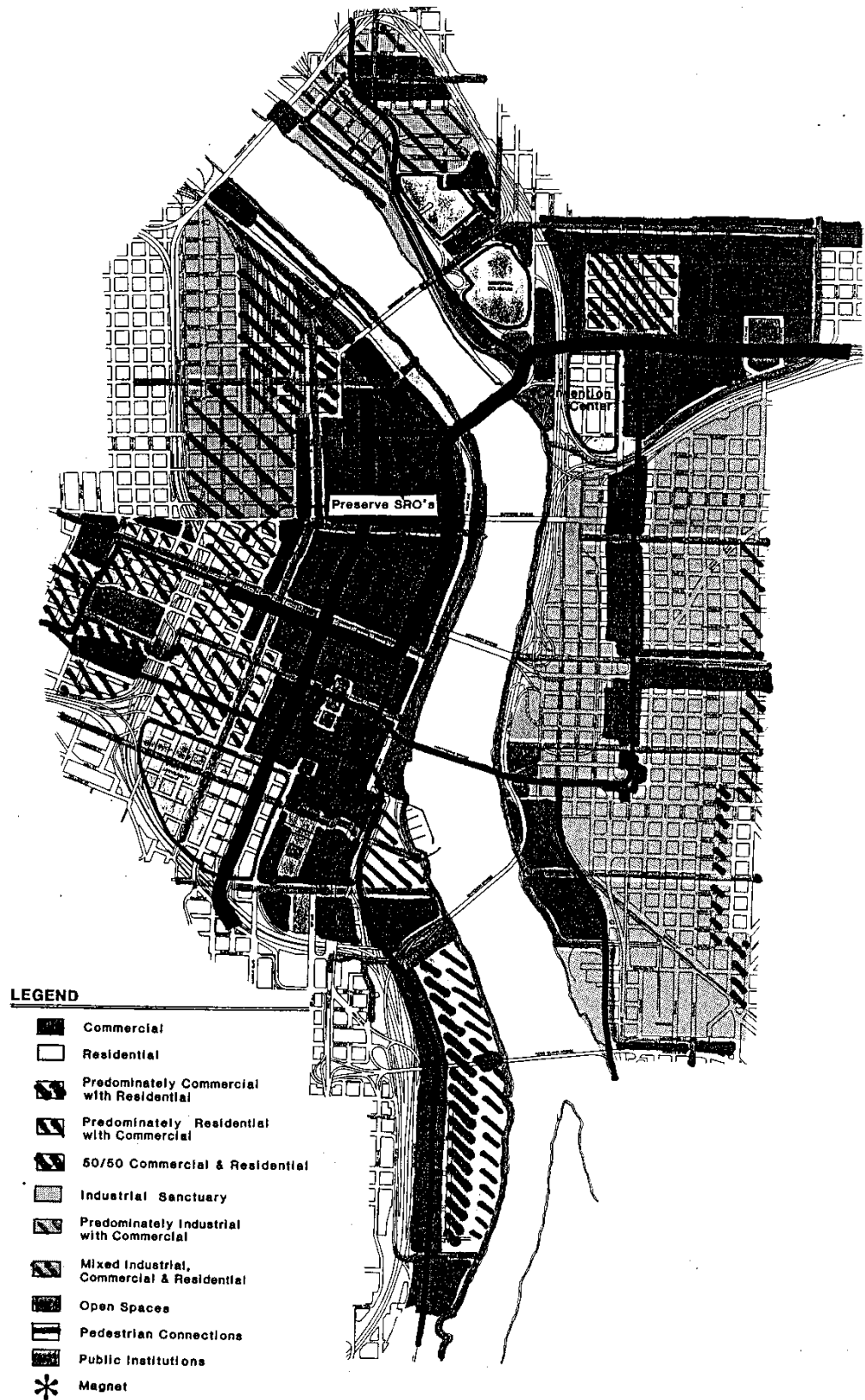


図 5-1-3 土地利用コンセプト計画 (Smith, Dean (1986) “Staff Report and Recommendations”)

また、土地利用コンセプト計画の既存総合計画からの変化は図 5-1-4 に示されている。住宅近隣地区の形成、容積率の緩和、ランプの撤去と公園の整備、住宅誘導、商業地区の形成などの内容が含まれる。許容密度については、別途、図 5-1-5 に示されている。全体として密度が下げられていることが分かる。

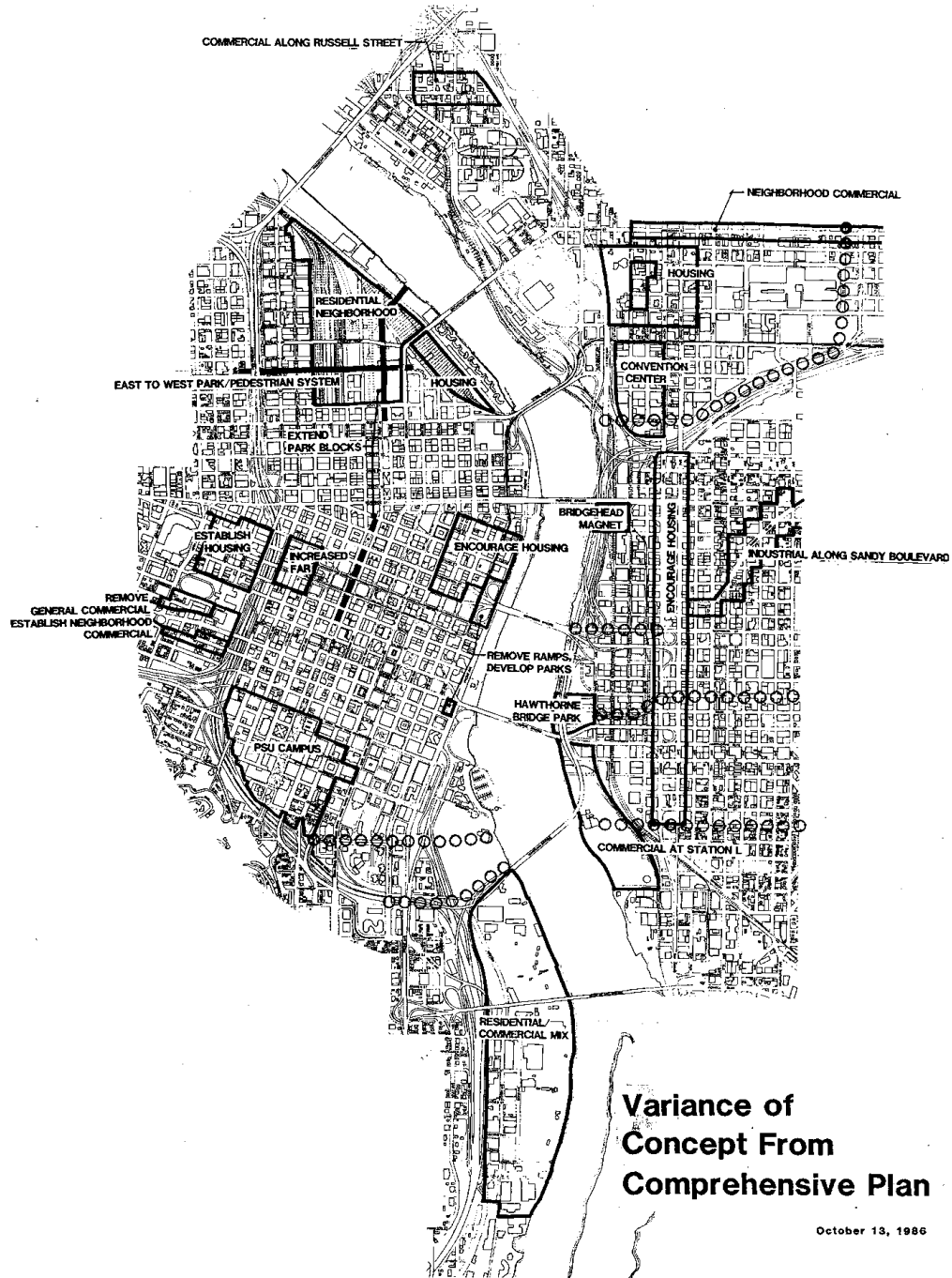


図 5-1-4 土地利用コンセプト計画の既存総合計画からの変化（市民運営委員会資料）

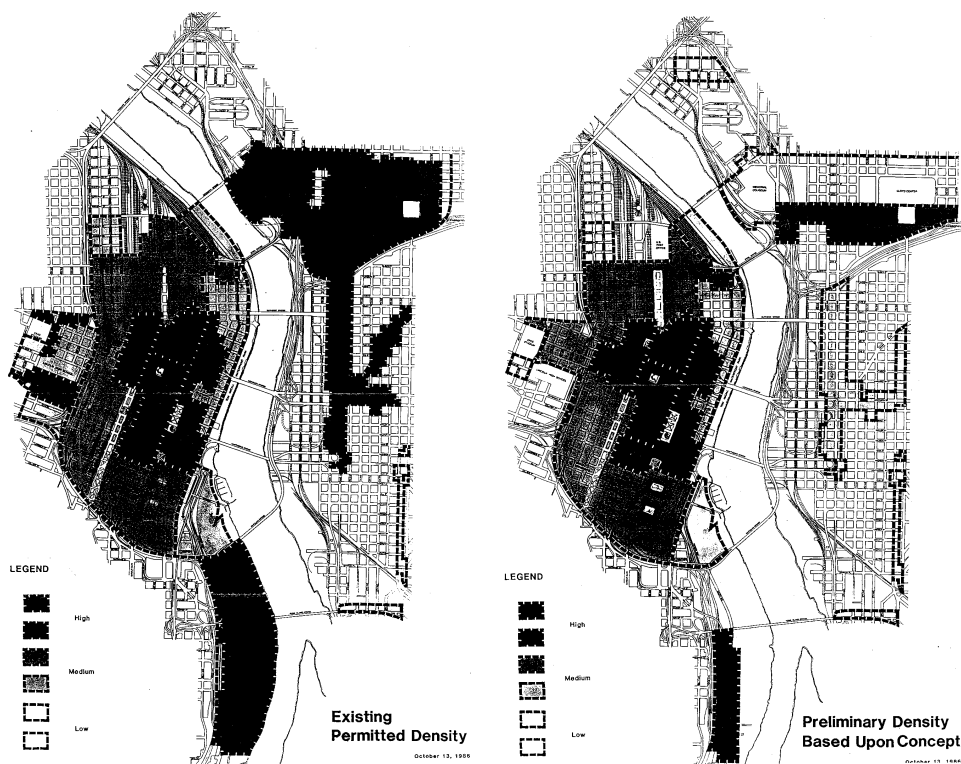


図 5-1-5 現在の許容密度（左）と土地利用コンセプト計画に基づく許容密度（右）（市民運営委員会資料）

●参考文献

- Smith, Dean (1986) "Staff Report and Recommendations"
- Crandall, George 作業ノート

●インタビュー

- Stastny, Donald (2003.9.26) @ StastnyBrun Architects, Inc. オフィス
- Knox, Kimberly (2003.9.18) @ Shields Oblatz Johnsen オフィス
- Harrison, Michael (2003.9.25) @ The Mark Spencer Hotel 1階スペース
- Abbott, Norman (2003.10.2) @ Puget Sound Regional Council オフィス
- Crandall, George (2003.9.17) @ Crandall Arambula オフィス

## 5-2 土地利用コンセプト計画の評価・修正と地区別代替案の作成

作成された土地利用コンセプト計画の内容（パフォーマンス）が、分野別諮問委員会による報告と提案、ビジョン・目標・方針案、開発／再開発予測に対して評価された。そして、その結果に基づき、土地利用コンセプト計画の修正が提案され、同時に、地区別代替案が作成された。

### 5-2-1 分野別諮問委員会による報告と提案に対する評価

スタッフは、8つの分野別諮問委員会による報告と提案のうち土地利用及び都市デザインの内容を含むものをレビューした。大部分において、土地利用コンセプト計画は分野別諮問委員会の提案を適切に扱っていた。例外は、いくつかの分野別諮問委員会によって提案されていた Central Eastside 地区のリバーフロントの扱いであった。

土地利用コンセプト計画に含まれなかった分野別諮問委員会の提案のほとんどは、土地利用コンセプト計画の修正提案または地区別代替案のいずれかに含め、残りは、パブリック・レビュー用タブロイドの分野別のページに含めることとされた。

まとめると、分野別諮問委員会の土地利用及び都市デザイン関係の提案は、大部分のところ、少なくとも次の1つの形で提示されることとなった。

- 土地利用コンセプト計画
- 土地利用コンセプト計画の修正提案
- 地区別代替案
- パブリック・レビュー用タブロイドの分野別のページ

### 5-2-2 ビジョン・目標・方針案に対する評価

スタッフは、ビジョン・目標・方針案のうち土地利用及び都市デザインと関連のあるものを次の通り抽出し、それらが土地利用コンセプト計画において適切に扱われているかどうか分析した。

#### [ビジョン]

- 最大・最重要の雇用拠点
- 主要倉庫・流通拠点
- 川は東西間をつなぐ要素
- 多様なレクリエーションをもサポートする働く川 (working river)
- 東と西は重要で対等なパートナー、川がその違いの橋渡し役
- 住宅の幅広い選択肢と適切な供給
- 安全な 24 時間都市
- 人工と自然の要素の統合、自然環境を引き立たせる
- 交通システムは環境を独占するのではなく環境を支援する

#### [目標と方針]

- 経済開発
  - ・ 都市圏の主要経済・小売拠点としての役割の促進
  - ・ 流通、サービス、専門製造拠点の維持

- ・ 主要な観光及びコンベンション拠点としてのセントラル・シティの推進
- **住宅**
  - ・ 都市圏の主要な高密度住宅エリアの1つ
  - ・ 都市圏の住宅成長の最大のシェアを受容
  - ・ 新しい住宅をリバーフロントや他のアメニティの近くに建設
  - ・ 既存の住宅を維持
  - ・ 隣接する住宅近隣地区を保護
- **都市デザイン／歴史保全**
  - ・ 歴史的資源を保全
  - ・ セントラル・シティ内に歩行者システムを整備
  - ・ 都市圏、そして川へ、川沿いにつなげる
  - ・ 特に川沿いでは用途の複合を提供
- **社会サービス**
  - ・ 低コストの住宅とシェルターを維持する
- **文化／娯楽**
  - ・ 芸術地区、文化地区を設立する
- **交通**
  - ・ 主要公共交通軸において公共交通サービスを支持・改善する
  - ・ 川を海上輸送や関連した活動のために維持する
  - ・ Central Eastside 地区における I-5 フリーウェイの負の影響を低減する
  - ・ 交通システムは独占しない
- **川**
  - ・ 川を視覚的なフォーカスとする
  - ・ 特に東岸は川へのアクセスを改善する
  - ・ アフォーダブルな公共マリーナ施設を整備する。
- **公園とレクリエーション**
  - ・ 公園、オープン・スペース、レクリエーションの機会の増進
  - ・ 相互につながったシステムをつくる
  - ・ 緑道歩行者／自転車ループを整備する
  - ・ セントラル・シティ全体での施設のバランスを提供する
  - ・ 自然環境
  - ・ エネルギー効率のために計画する

分析の結果、やはり、リバーフロントの要素に問題があった。土地利用コンセプト計画は、川によってセントラル・シティの東西を適切につないでおらず、また、西側と比較して東側のパブリック・ユースとパブリック・アクセスの欠如が引き続き（歴史的にそうであった）見られる。土地利用コンセプト計画においては、セントラル・シティの両側をつなぐ共通のものとしての川の扱いが強化されるべきだとの結論が導かれた。



### 5-2-3 開発／再開発予測に対する評価

スタッフは、商業、工業、住宅の将来成長予測と土地利用コンセプト計画の商業、工業、住宅の開発／再開発可能量予測を行い、両者を比較した。

#### [商業・工業開発]

商業・工業の成長予測は、土地利用コンセプト計画の中で適切に受容されることが確認された。ただし、商業の開発可能量は、商業開発のきめ細かな誘導をするのであれば、望ましいレベルよりも高いかも知れないとの指摘もされた。

表 5-2-1 商業・工業成長予測 (Smith, Dean (1986) “Staff Report and Recommendations”, p.12)

<u>COMMERCIAL AND INDUSTRIAL GROWTH PROJECTIONS</u>			
<u>In Square Feet</u>			
	<u>Existing</u>	<u>Growth Projections</u>	
		<u>Low</u>	<u>High</u>
Commercial			
Office	18,000,000	5,000,000	8,000,000
Retail	4,500,000	1,125,000	3,000,000
Service	6,250,000	1,500,000	3,000,000
Industrial	15,000,000	1,350,000	6,500,000
Total	43,750,000	8,975,000	20,500,000

表 5-2-2 商業・工業開発可能量予測 (Smith, Dean (1986) “Staff Report and Recommendations”, p.12)

<u>ESTIMATES OF COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPMENT POTENTIAL</u>		
<u>In Square Feet</u>		
	<u>Commercial</u>	<u>Industrial</u>
Highest Projected Development	14,000,000	6,500,000
Development Potential	52,500,000	8,000,000

#### [住宅開発]

市民運営委員会は、セントラル・シティの住宅開発の目標を約7,000戸に設定した。そして、この7,000戸のうちの4,700戸の開発を計画期間の20年間で優先的に集中させるエリアを設定した。また、850戸については第二優先住宅 (second priority housing) としてエリアが設定された。残りの1,450戸については、エリアは設定されなかった。

最初の分析では、土地利用コンセプト計画の住宅開発可能量は、開発可能な敷地の面積に容積率を掛けることで決定されていた。しかし、その後のレビューにより、この方法では実際に開発される量よりも高い量が算出されることが分かった。例えば、RXゾーンの最初の分析では、ある街区において240戸の住宅の開発が予測されていたが (40,000平方フィート×容積率600%÷1,000平方フィート/戸=240戸)、実際、RXゾーンでは街区当たり平均140から180戸の住宅しか開発されていなかった。

そのため、より正確な住宅ポテンシャルを予測するために、住宅開発可能量は、街区当たり世帯数を使って再予測された。

その結果、土地利用コンセプト計画は、7,150 戸の住宅を受容することができることが確認された。これは市民運営委員会の目標に近い。一方、当時のセントラル・シティに存在していた住宅は約 10,200 戸であった。

表 5-2-3 住宅開発可能量予測（Smith, Dean (1986) “Staff Report and Recommendations”）

<u>ESTIMATED HOUSING POTENTIAL</u> In Units				
<u>Area</u>	<u>Estimated Potential</u>	<u>First Priority</u>	<u>Second Priority</u>	<u>Other</u>
Downtown RX Zone	1,450	1,450		
North Macadam	1,875	1,000		875
Northwest Railyards	750	750		
West of Lloyd Center	1,425	1,050		375
Goose Hollow	450	450		
Fourth and Oak	400		400	
East of Lloyd Center	150		150	
Central Eastside	300		300	
MX Zone	350			350
<b>Total</b>	<b>7,150</b>	<b>4,700</b>	<b>850</b>	<b>1,600</b>

しかしながら、スタッフは、土地利用コンセプト計画の住宅機会が限定され過ぎていと結論付けた。その根拠は、次に示す、都市圏の住宅成長からセントラル・シティの住宅成長を予測する比例分配の考え方であった。

都市圏住宅成長予測（1985-2005）＝194,970 戸

×1979 年のダウンタウンの目標（3.6%）＝7,011 戸

×1/7.3（セントラル・シティ住宅におけるダウンタウン住宅のシェア）＝9,604 戸

このように、土地利用コンセプト計画は、商業・工業開発については十分な土地を提供するが、住宅については都市圏の配分を超える供給を可能とする土地を提供しないとの評価がなされた。

#### 5-2-4 土地利用コンセプト計画の修正提案

以上の評価に基づき、スタッフによって、土地利用コンセプト計画等の修正が提案された。

##### [長期コンセプトの修正]

- Union/Grand 軸沿い、North Macadam 軸沿いの利用強度の反映。軸沿いの開発、公共交通軸の設定への対応として。
- Union Avenue 西側エリアの利用の強度を示すべき。

##### [性能基準の提案]

土地利用コンセプト計画を評価する際、より高い成長予測を基準とすること。

- オフィス：800 万平方フィート、小売商業：300 万平方フィート、サービス商業：300 万平方フィート、工業：650 万平方フィート
- 住宅供給に対してより積極的な姿勢をとることを提案。具体的には、10,000 戸を目標とすることを提案。修正提案する土地利用コンセプト計画では、

市民運営委員会が検討していた 7,150 戸に加えて 2,300 戸を受容することが可能。合計 9,450 戸となり、目標に近くなる。

**[土地利用コンセプトの修正内容]**

- Lower Albina 地区のすぐ東の I-5 フリーウェイの東に住宅地区を指定する
- Central Eastside 地区の Union/Grand 軸の西で土地利用の強化と複合を許容する。
- South Waterfront が接する First Avenue の東で住宅開発を奨励
- 大学地区内の土地利用指定を示す。具体的には、既存のゾーニング指定を地区内につなげる。
- Goose Hollow 地区の Jefferson 軸を商業・住宅複合利用エリアに指定する。
- 北公園街区沿いのエリアを住宅が主要用途で限られた商業が許容される (RX ゾーンと似た) ようにする。

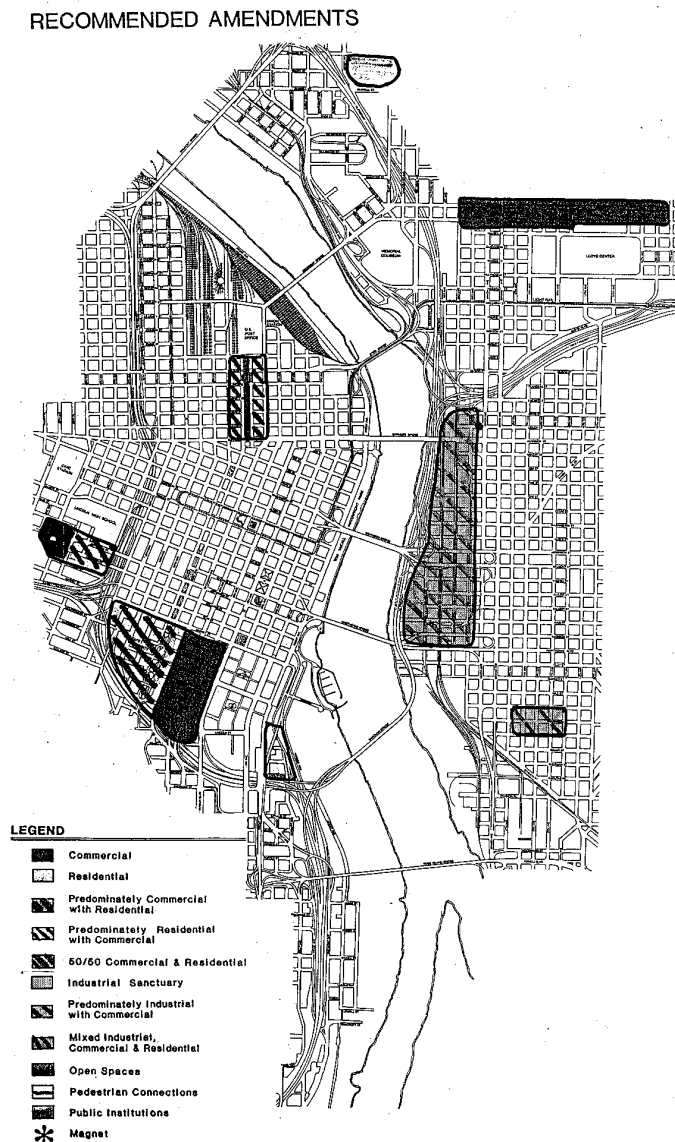


図 5-2-1 土地利用コンセプト計画の修正提案 (Smith, Dean (1986) “Staff Report and Recommendations”)

5-2-5 地区別代替案の作成

土地利用コンセプト計画の修正に合わせて、パブリック・レビューの対象とすることが意図されていた地区別代替案（図 5-2-3～5-2-7）が提案された。地区別代替案には、分野別諮問委員会の報告と提案やビジョン・目標・方針案に含まれているにも拘らず土地利用コンセプト計画では扱われていなかった土地利用及び都市デザインの提案が含まれた。なお、地区別代替案の作成においては、表形式（マトリックス方式）で地区別に土地利用の代替案が検討された（図 5-2-2）。

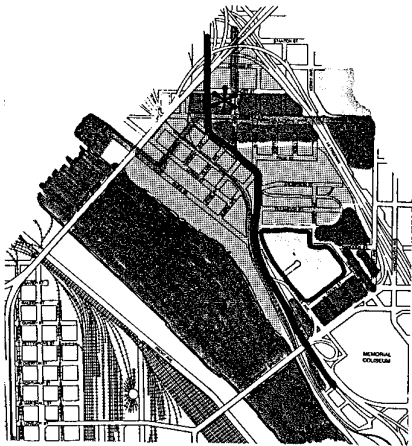
DISTRICTS						
DOWNTOWN	CHURCH HOLLOW	NW TRIANGLE	ALBINA	LOYD CLUSTER	CENTRAL WESTSIDE	NORTH MCLADDA
CONCEPT 1	CONCEPT 1	1	1	1	1	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>Enhance what is there</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Increase Housing</li> <li>More Support Retail</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mixed Use Neighborhood in Rail Yard</li> <li>Maintain Existing Industrial Core</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Close-in Industrial Area</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Increase Density to Support Light Rail</li> <li>More High Density Housing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintain Industrial Sanctuary</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mixed Use Neighborhood with Emphasis on Housing</li> </ul>
		CONCEPT 2	2	2*	2*	2
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadium</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mixed Use with Water Development Incubator in Area</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limit Office</li> <li>Limit Retail</li> <li>Encourage High Density Low Housing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relocate Freeway</li> <li>Maintain Industrial Sanctuary</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suburban Office Park &amp; Retail B.C.</li> <li>Housing &amp; Support Retail</li> </ul>
		CONCEPT 3	3	3	3	3
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Urban Industrial Park</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrial with Neighborhood Along River</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Establish New Neighborhood</li> <li>Integrate Canal Corridor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recreate Canal with Powell</li> <li>Mixed Use West Canal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Expo Site</li> </ul>
					<ul style="list-style-type: none"> <li>150' Fill on Pier DEVELOP east of Freeway</li> </ul>	
					<ul style="list-style-type: none"> <li>Mixed Use West of Canal</li> <li>Limit Sanctuary Rest of Canal</li> </ul>	
					CONCEPT 4	
					<ul style="list-style-type: none"> <li>Relocate Freeway</li> <li>Expo Site</li> </ul>	

図 5-2-2 土地利用コンセプト計画及び地区別代替案を検討するための表（Crandall, George 作業ノート）

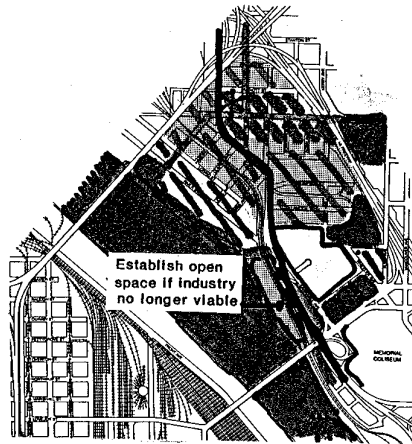


# Recommended Alternatives

## Lower Albina District



Alternative 1



Alternative 2

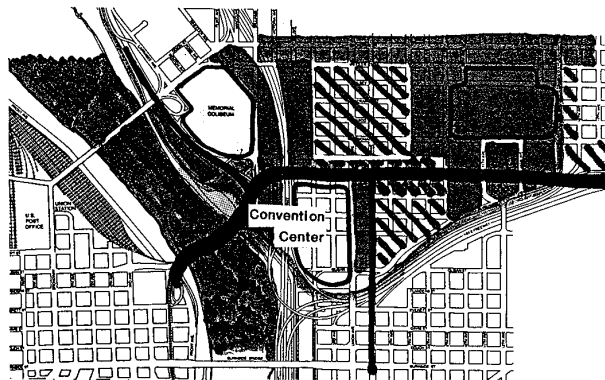
### LEGEND

Commercial	Industrial Sanctuary
Residential	Predominately Industrial with Commercial
Predominately Commercial with Residential	Mixed Industrial, Commercial & Residential
Predominately Residential with Commercial	Open Spaces
50/50 Commercial & Residential	Pedestrian Connections
Magnet	Public Institutions

图 5-2-3 地区别代替案：Lower Albina 地区 (Smith, Dean (1986) “Staff Report and Recommendations”)

# Recommended Alternatives

## Lloyd Center District

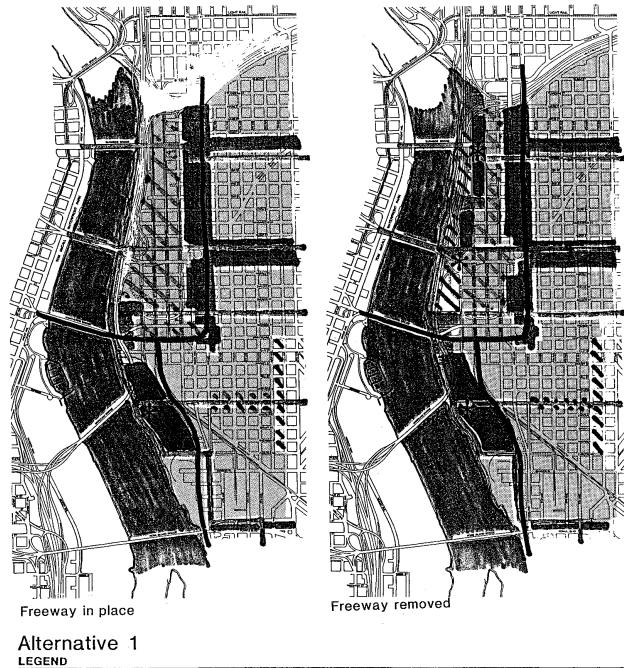


### LEGEND

Commercial	Industrial Sanctuary
Residential	Predominately Industrial with Commercial
Predominately Commercial with Residential	Mixed Industrial, Commercial & Residential
Predominately Residential with Commercial	Open Spaces
50/50 Commercial & Residential	Pedestrian Connections
Magnet	Public Institutions

图 5-2-4 地区别代替案：Lloyd Center 地区 (Smith, Dean (1986) “Staff Report and Recommendations”)

Recommended Alternatives  
Central Eastside District



Recommended Alternatives  
Central Eastside District

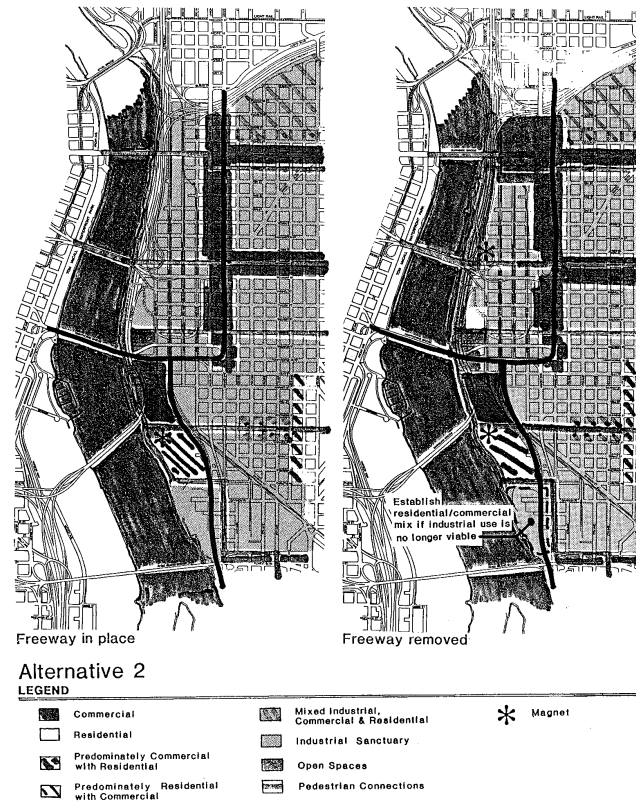
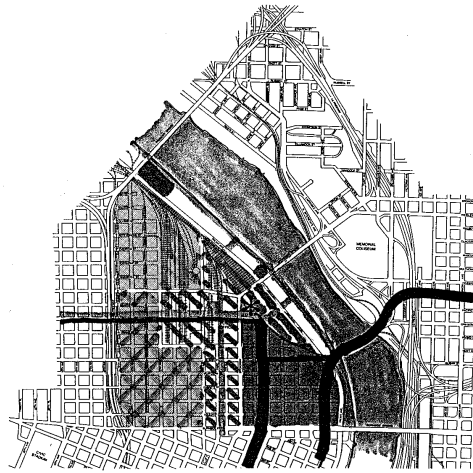


図 5-2-5 地区別代替案：Central Eastside 地区 (Smith, Dean (1986) “Staff Report and Recommendations”)

## Recommended Alternatives

### Northwest Triangle District



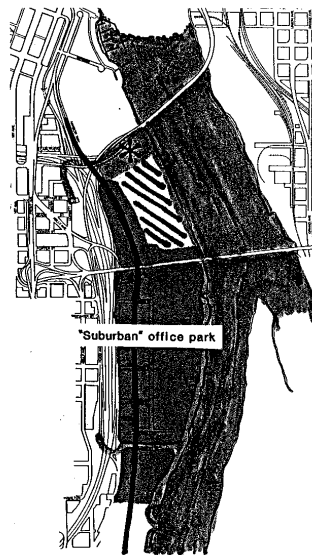
**LEGEND**

Commercial	Industrial Sanctuary
Residential	Predominately Industrial with Commercial
Predominately Commercial with Residential	Mixed Industrial, Commercial & Residential
Predominately Residential with Commercial	Open Spaces
50/50 Commercial & Residential	Pedestrian Connections
Magnet	Public Institutions

图 5-2-6 地区别代替案：Northwest Triangle 地区 (Smith, Dean (1986) “Staff Report and Recommendations”)

## Recommended Alternatives

### North Macadam District



**LEGEND**

Commercial	Industrial Sanctuary
Residential	Predominately Industrial with Commercial
Predominately Commercial with Residential	Mixed Industrial, Commercial & Residential
Predominately Residential with Commercial	Open Spaces
50/50 Commercial & Residential	Pedestrian Connections
Magnet	Public Institutions

图 5-2-7 地区别代替案：North Macadam 地区 (Smith, Dean (1986) “Staff Report and Recommendations”)

#### 5-2-6 パブリック・レビュー用タブロイドの作成

パブリック・レビューに向け、スタッフは、市民運営委員会に、次のアクションをとることを提案した。

- 長期コンセプトを修正する
- 土地利用コンセプト計画を評価する最低目標として、商業・工業の高い成長予測の結果を採用する。
- 住宅供給については積極的なスタンスをとる。
- 計画期間内で少なくとも 4,700 戸の住宅建設を目標とする初期目標を設定する。
- 土地利用コンセプト計画を修正する。
- パブリック・レビューで以下の地区別代替案を提示する。
  - ・ Lower Albina 地区代替案 1 及び 2
  - ・ Lloyd Center 地区代替案
  - ・ Northwest Triangle 地区代替案
  - ・ North Macadam 地区代替案
- 土地利用コンセプト計画に示されている Central Eastside 地区の部分を Union Avenue 西側での土地利用の強化を認める Central Eastside 地区代替案 1 に替える。
- 土地利用コンセプト計画に示されている Central Eastside 地区の部分を地区別代替案として採用する。

スタッフによって提案されたアクションに沿って、パブリック・レビュー用タブロイドが作成された。これは、ビジョン・目標・方針を経済開発、川の重視・活用、住宅、都市デザイン、歴史保全、公園及びレクリエーション、交通及び駐車場、社会サービス、芸術と教育の各分野別に説明し、合わせて、次のような土地利用コンセプト計画と地区別代替案を提示するものとなった。なお、土地利用コンセプト計画については、土地利用配置と成長予測の関係も確認された。



# Draft Land Use Concept Plan

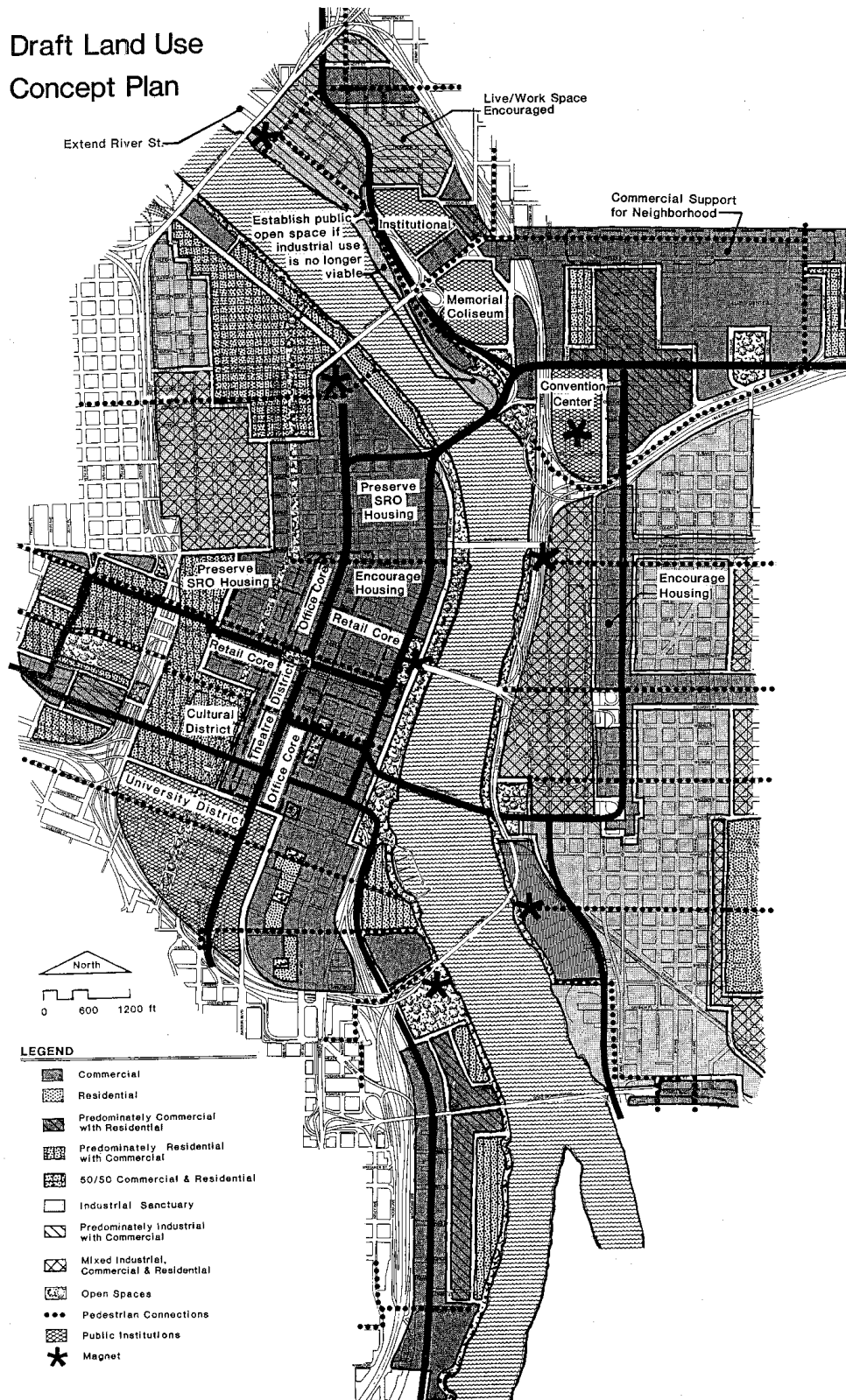
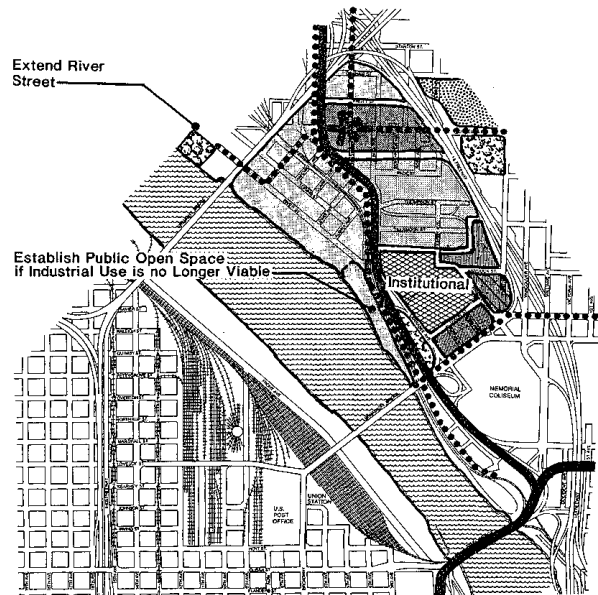


図 5-2-8 土地利用コンセプト計画 (Central City Plan, City of Portland (1986) “Summary Report: Draft Land Use Concept Plan and District Alternatives”)

## Draft District Alternatives

### Lower Albina



### Northwest Triangle

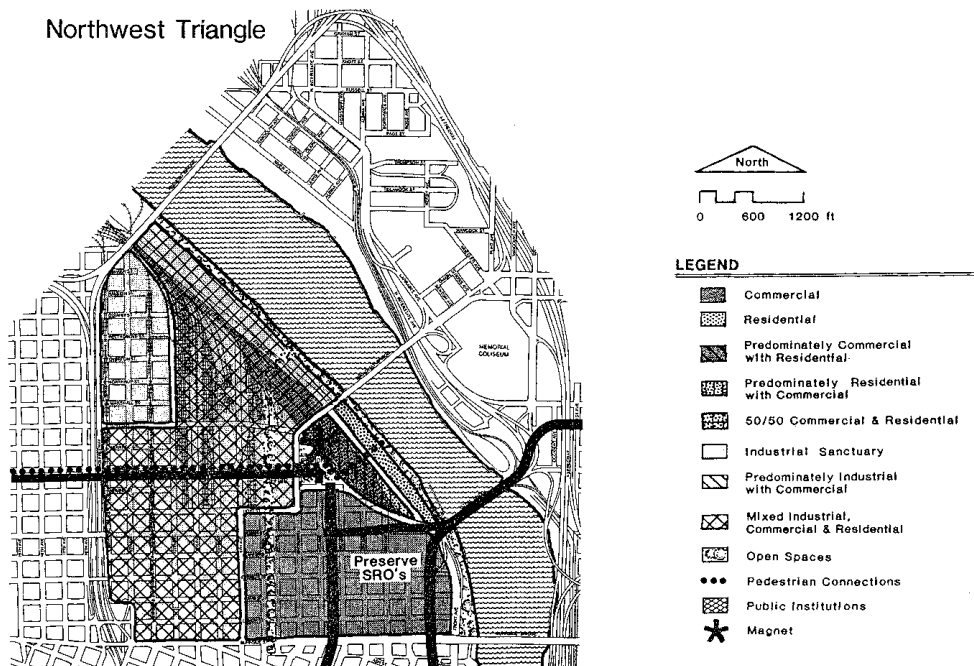
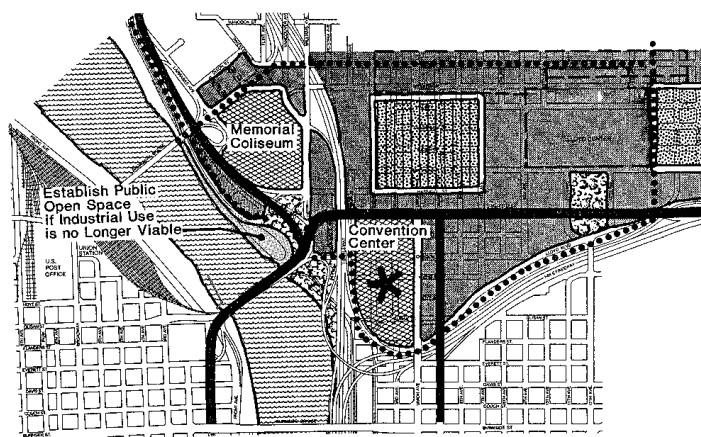


図 5-2-9(上) 地区別代替案: Lower Albina 地区 (Central City Plan, City of Portland (1986) “Summary Report: Draft Land Use Concept Plan and District Alternatives”)

図 5-2-10(下) 地区別代替案: Northwest Triangle 地区 (Central City Plan, City of Portland (1986) “Summary Report: Draft Land Use Concept Plan and District Alternatives”)

## Draft District Alternatives

### Lloyd Center



### Central Eastside

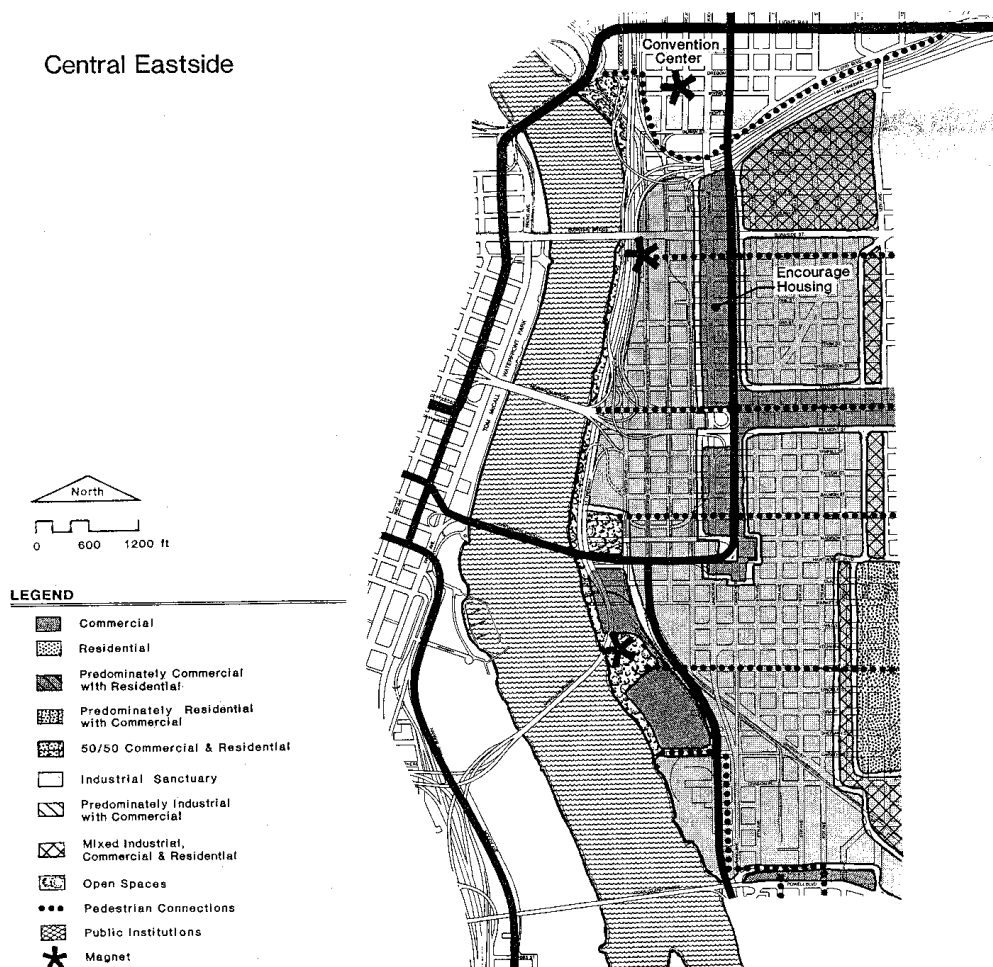


図 5-2-11 (上) 地区別計画案:Lloyd Center 地区 (Central City Plan, City of Portland (1986) “Summary Report: Draft Land Use Concept Plan and District Alternatives”)

図 5-2-12 (下) 地区別計画案: Central Eastside 地区 (Central City Plan, City of Portland (1986) “Summary Report: Draft Land Use Concept Plan and District Alternatives”)

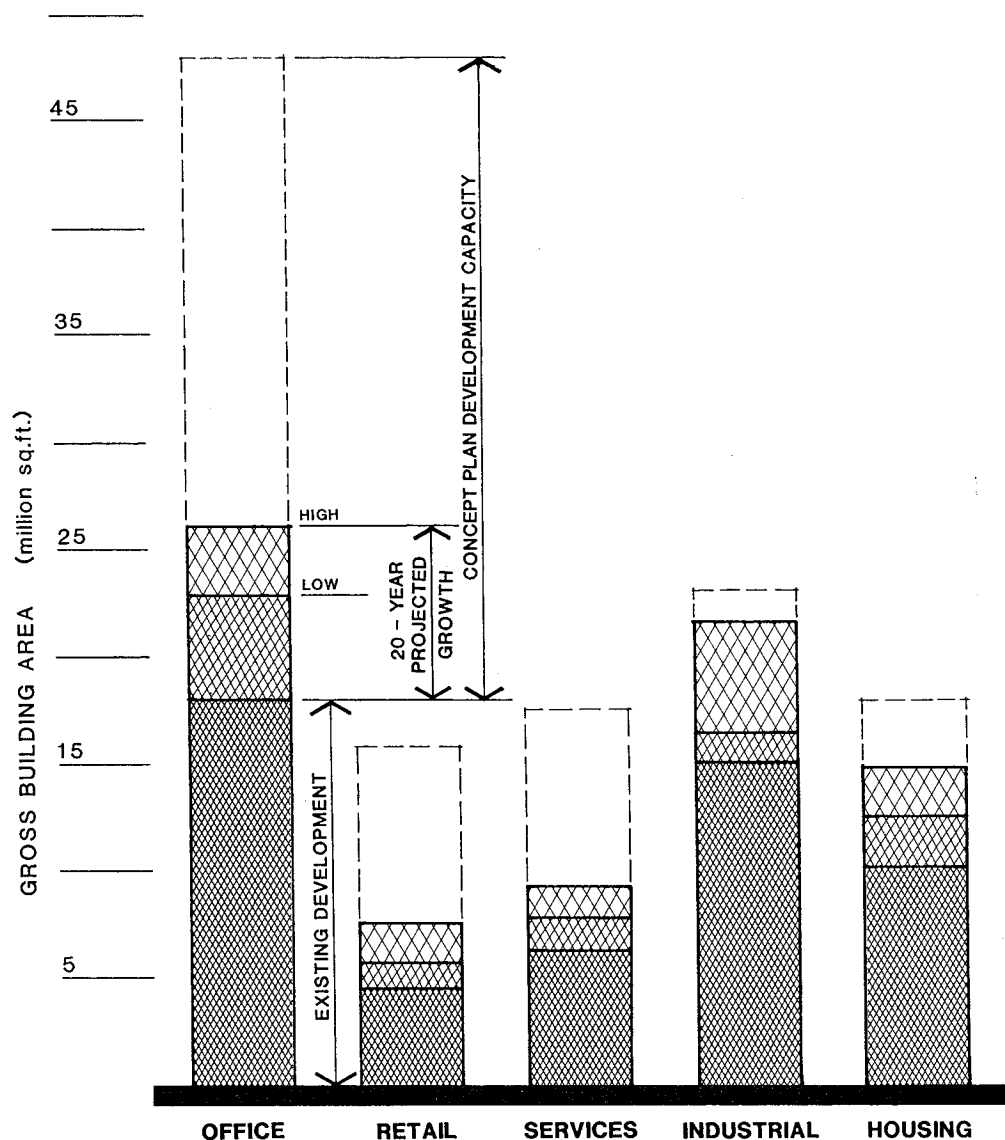


図 5-2-13 土地利用配置と成長予測：土地利用コンセプト計画 (Central City Plan, City of Portland (1986) “Summary Report: Draft Land Use Concept Plan and District Alternatives”)

●参考文献

- Smith, Dean (1986) "Staff Report and Recommendations"
- Owens, Jim (1986) “Concept Map Evaluation”
- Crandall, George 作業ノート
- Central City Plan, City of Portland (1986) “Summary Report: Draft Land Use Concept Plan and Plan Alternatives”

●インタビュー

- Stastny, Donald (2003.9.26) @ StastnyBrun Architects, Inc. オフィス
- Knox, Kimberly (2003.9.18) @ Shiels Oblatz Johnsen オフィス
- Harrison, Michael (2003.9.25) @ The Mark Spencer Hotel 1階スペース
- Abbott, Norman (2003.10.2) @ Puget Sound Regional Council オフィス
- Crandall, George (2003.9.17) @ Crandall Arambula オフィス

### 5-3 パブリック・レビューの結果を踏まえた地区別代替案の選択

パブリック・レビューでは、土地利用コンセプト計画と地区別代替案が幅広い市民に提示され、それらに対する意見が収集された。市民運営委員会は、パブリック・レビューで収集された意見を踏まえて、地区別代替案の選択を行った。

#### 5-3-1 パブリック・レビューの企画

土地利用コンセプト計画及び地区別代替案に対するパブリック・レビューでは、

- アンケート付きタブロイドの配布
- スタッフ及び市民運営委員会による出張講座
- Yamhill Market 店頭におけるスタッフによる情報提供・質疑応答
- ケーブル・テレビにおける1時間の情報提供番組の放映
- プランニング・ワークショップ（4回）
- パブリック・ヒアリング（2回：市民運営委員会に直接コメントする機会）
- 計画委員会ヒアリング（1回）の開催

といった多様な手段が用いられた。また、計画への関心を高め、ワークショップやヒアリングへの参加者を増やすために、次のアウトリーチ活動も行われた。

- 特別電話回線
- パブリック・サービス・アナウンスメント
- ケーブル・テレビ番組
- 店頭ディスプレイ
- バッジ
- スライド・ショー
- バス・カード
- キオスク・ディスプレイ
- タブロイド
- ニュースレター
- プレス・リリース
- 利害団体アウトリーチ

そして、パブリック・レビューの結果は、次の構成のパブリック・レビュー報告書に整理された。

- 幅広い市民から得られた地区毎、分野毎の情報
- ワークショップの結果
- パブリック・ヒアリングの結果
- アンケートの結果
- その他の情報

#### 5-3-2 土地利用に関わる主要な意見対立

パブリック・レビューで得られたコメントのうち、特に土地利用に関わる主要な論点は、次の通りであった。

- Weidler Street における近隣型商業地の形成を巡る意見対立（Coliseum/Lloyd Center 地区）

- 地区全体の密度を巡る意見対立：Lloyd Center を Downtown の次に密度の高い地区にすることについて約8割の賛成を得た一方、Lloyd Corporationなどは容積率・高さ制限の強化に反対（Coliseum/Lloyd Center 地区）
- I-5 フリーウェイの移設について明白な方向性を求める声：約6割の市民が移設に賛成する一方、企業団体は移設に反対（Central Eastside 地区）
- Burnside Street 北側の土地利用：工業団体が工業利用として現状維持を望む一方、その他の市民は工業、商業、住宅の複合利用を望む（Central Eastside 地区）
- Union Avenue 西側の土地利用：企業・経済団体が工業利用として現状維持を望む一方、7割以上の市民は工業、商業、住宅の複合利用を望む（Central Eastside 地区）
- 操車場跡地の土地利用：商業、住宅の割合を1：1にすることを支持する市民が7割以上存在する一方、工業、商業、住宅の複合を支持する市民も存在（Northwest Triangle 地区）
- Burnside Street 以北のトランジット・モール（延伸部分）沿道の密度：高密度化を望む土地所有者の意見あり（Downtown 地区）
- Ross Island Bridge 北側の土地利用：7割以上の市民が商業、住宅の複合を望む一方、住宅市場がないとの指摘もあり（North Macadam 地区）
- Marquam 橋頭堡における拠点の整備：拠点整備による開発誘導効果を期待する市民と騒音及びアクセスの問題から拠点整備を懸念する市民が存在（North Macadam 地区）

### 5-3-3 地区別代替案の選択

市民運営委員会は、パブリック・レビューの結果を踏まえ、最終的な土地利用コンセプト計画を導出した。なお、前述の主要な論点の取り扱いは次の通りであった。

- 明確な提示を避けた提案：Weidler Street における近隣型商業地の形成、Coliseum/Lloyd Center 地区全体の密度、Burnside Street 以北のトランジット・モール（延伸部分）沿道の密度
- 少数意見が尊重された提案：I-5 フリーウェイの移設、Burnside Street 北側の土地利用（工業保護地区に指定）、Union Street 西側の土地利用（工業保護地区に指定）、操車場跡地の土地利用（商業雇用地区＋住宅誘導付き住宅附置義務地区に指定：工業利用も認められる）
- 多数意見が尊重された提案：Marquam 橋頭堡における拠点の整備（主要アトラクションに指定）
- 両方の意見が尊重された提案：Ross Island Bridge 北側の土地利用（中心商業地区＋住宅誘導対象地区（一部）の指定）

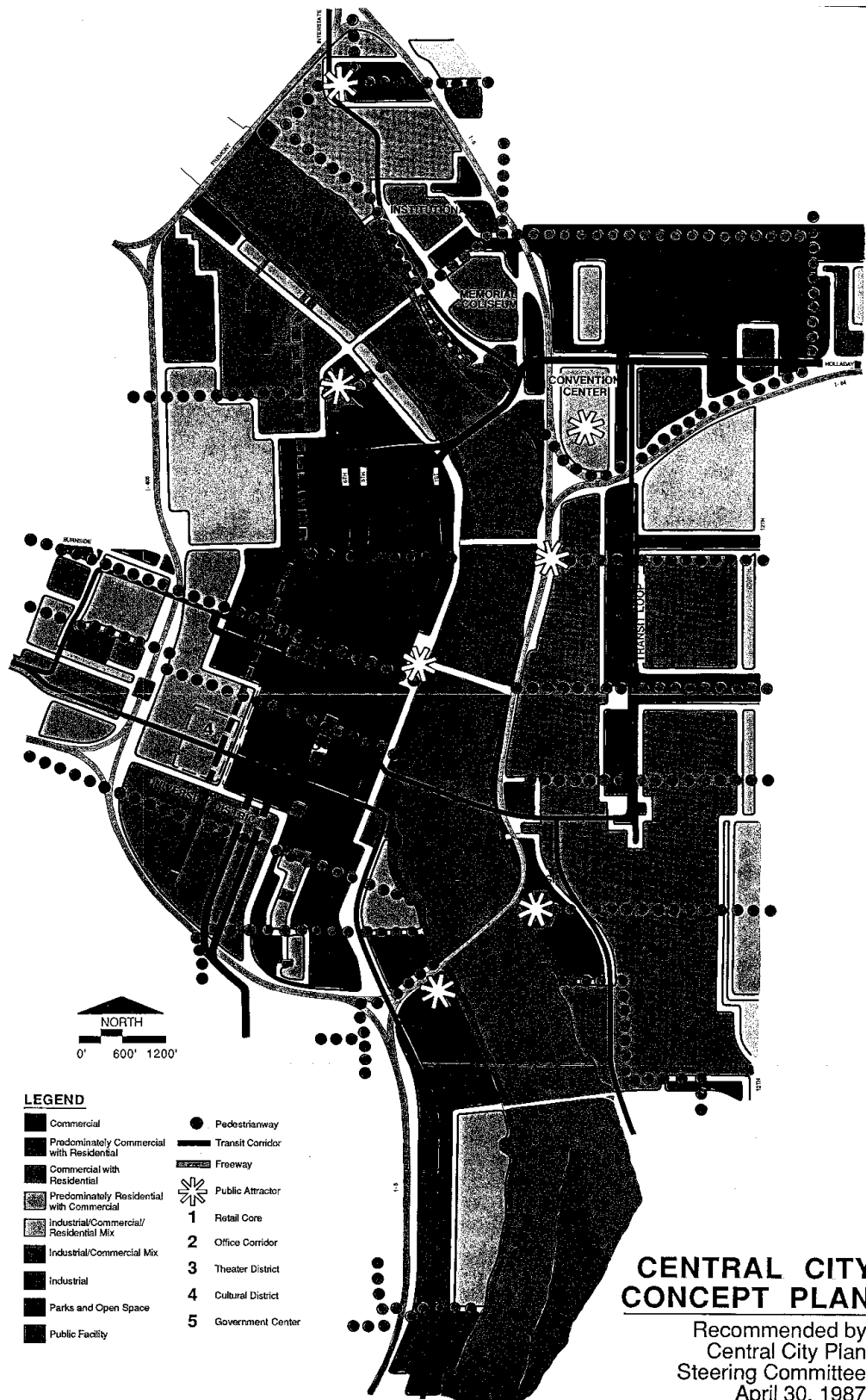


図 5-3-1 セントラル・シティ・コンセプト計画 (Citizen Steering Committee Central City Plan (1987) “Final Report and Recommendations”)

●参考文献

- Central City Plan, City of Portland (1986) “Summary Report: Draft Land Use Concept Plan and District Alternatives”
- Bureau of Planning, City of Portland (1987) “Report on Public Review Period 2”
- Citizen Steering Committee Central City Plan (May 1987) “Final Report and Recommendations”

●インタビュー

- Stastny, Donald (2003.9.26) @ StastnyBrun Architects, Inc. オフィス
- Sumner, Sharpe (2003.9.17) @ Days Inn City Center 1階レストラン Portland Grill
- Knox, Kimberly (2003.9.18) @ Shiels Oblatz Johnsen オフィス
- Harrison, Michael (2003.9.25) @ The Mark Spencer Hotel 1階スペース
- Abbott, Norman (2003.10.2) @ Puget Sound Regional Council オフィス
- Crandall, George (2003.9.17) @ Crandall Arambula オフィス



## 5-4 最終計画案のとりまとめ

市計画局の職員は、それまでの中間成果を改めて分析し、目標、方針、施策を再整理した。施策については、土地利用規制の検討が欠如していたので、都市形態に関する調査・研究を実施した上で、規制変更の提案を行った。

### 5-4-1 都市形態に関する調査・研究の実施

都市形態に関する調査・研究では、幅広い課題が扱われた。その報告書には、都市形態と良い形態の利益の定義、セントラル・シティの現在の形態とそれがどのように規制されているかの説明、重要なパブリック・ビューの分析、セントラル・シティ全体の都市形態の提案が含まれる。

最終的な都市形態の提案は次の通りである。

- 川を中心とする2側面の都市 (two-sided)
- 最も強度に開発された地区としてのダウントウン
- トランジット・モールはダウントウンの主要背骨 (spine)。沿道には最高密度のオフィス軸
- Yamhill 及び Morrison Street はダウントウン・トランジット・モールと直角に交わる。沿道には小売商業コア
- セントラル・シティ公共交通ループは都市の東側と西側をつなぐ
- 南公園街区西側のエリアに最高密度の住宅エリア
- セントラル・シティの公共交通軸沿いに最高密度。指定された土地利用に適した密度に
- 2番目に密度の高い商業拠点は Grand Avenue 東側の Lloyd Center 地区のライト・レール沿いに
- 低層高密度商業・住宅近隣地区とイベント娯楽エリアを Grand Avenue 西側の Lloyd Center 地区に
- Central Eastside 地区の Union/Grand 軸は中密度商業エリア。ゲートウェイではより高密度な拠点を
- 川の重要な資源にヒューマン・スケールを与えるために、強度と建物高さは川に向かってステップ・ダウン
- 新たに歴史地区を設定
- 歴史地区の全ての境界周辺において高さ移行 (漸進的変化) を
- 重要な公共眺望の保護
- 200 フィート街区パターン：現存するところでは維持、新たに開発するエリアではこの伝統的な街区パターンを拡張

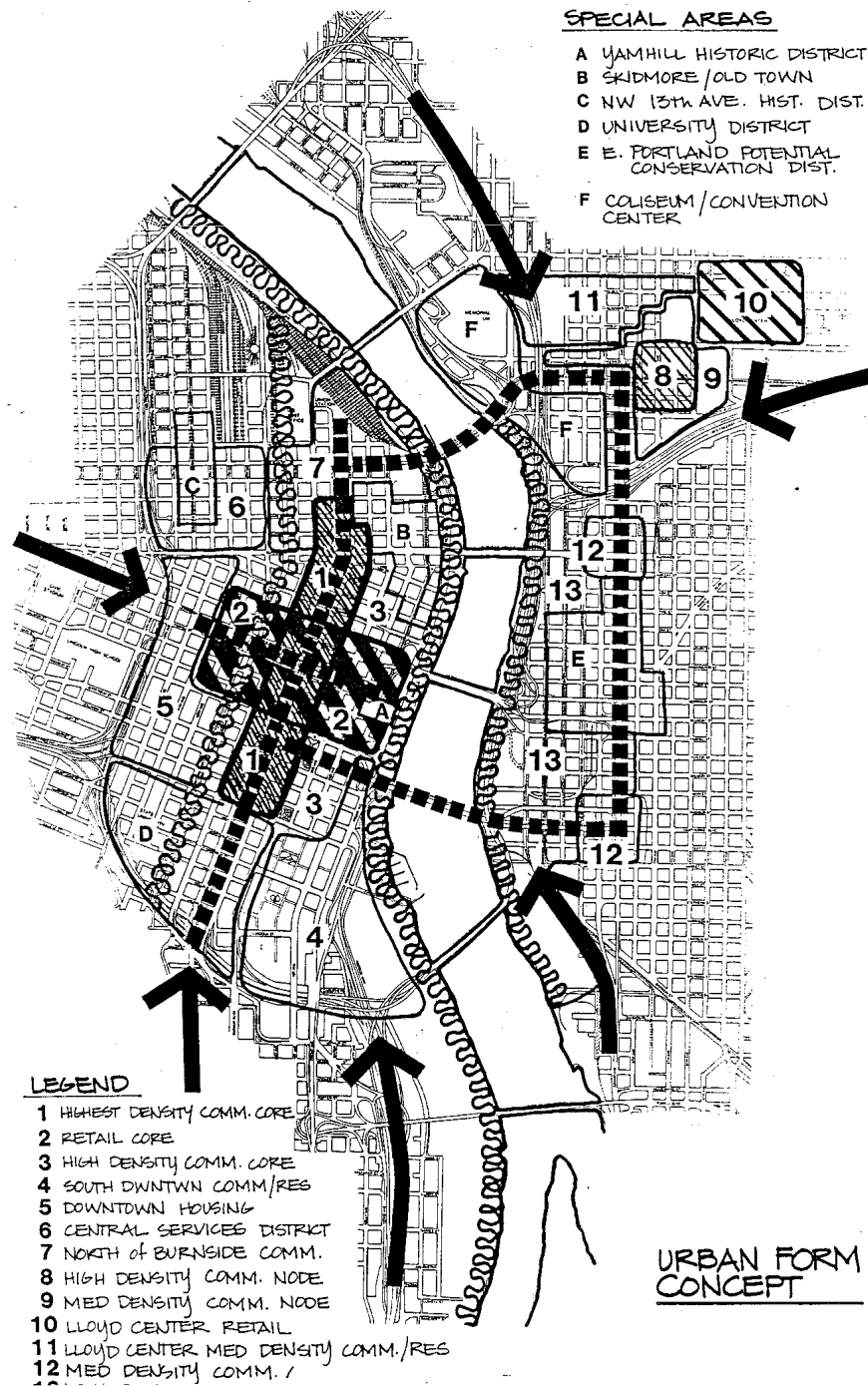


図 5-4-1 都市形態コンセプト（都市形態の提案）（Bureau of Planning, City of Portland (1987) “Draft Urban Form Report”）

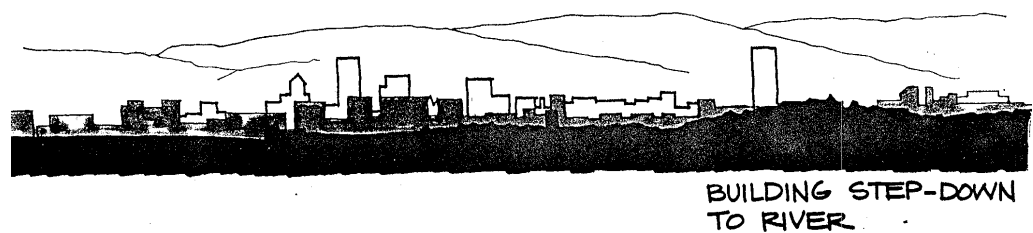


図 5-4-2 川にステップ・ダウンする建物（Bureau of Planning, City of Portland (1987) “Draft Urban Form Report”）

# PROPOSED VIEW CORRIDORS

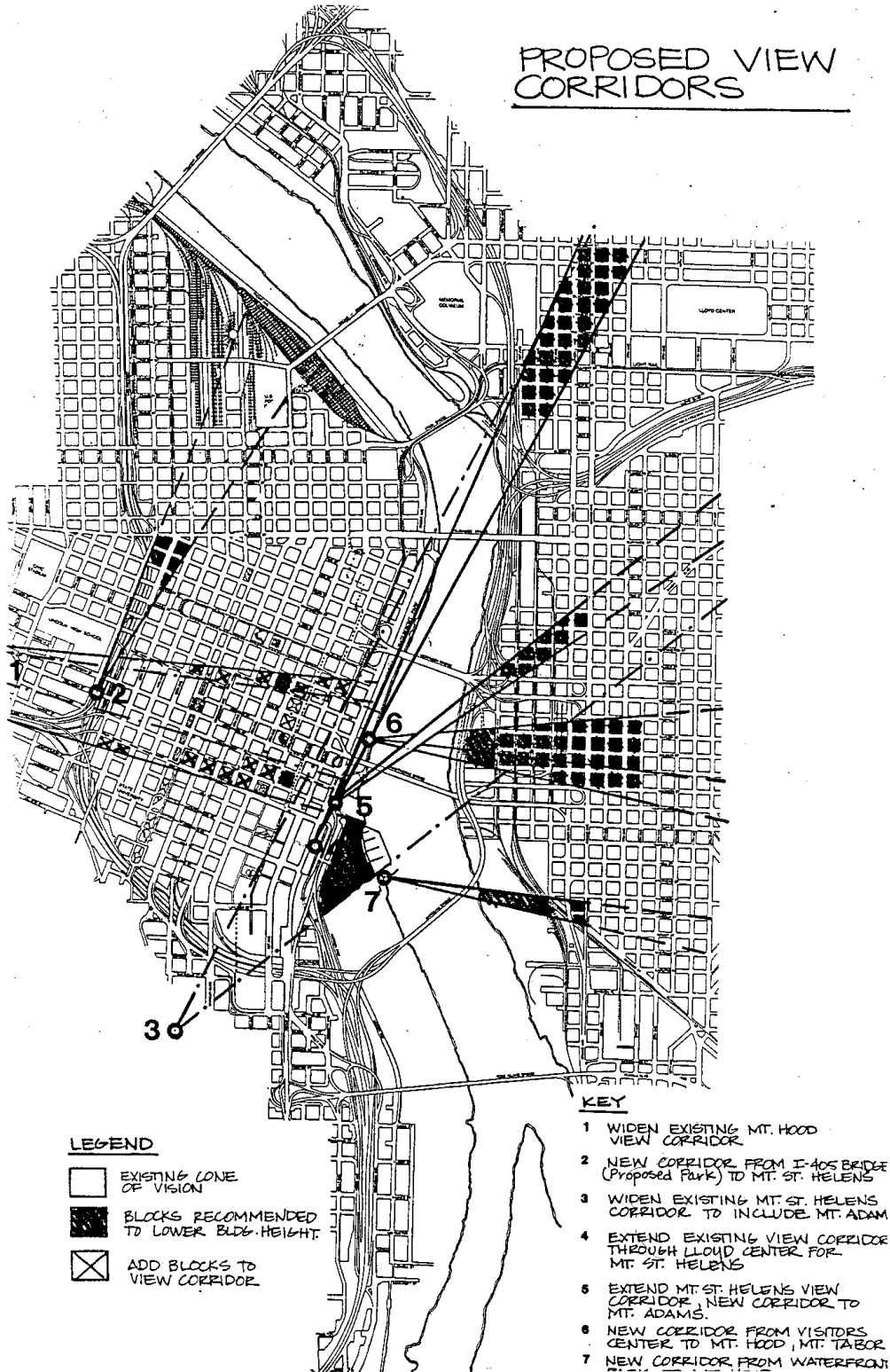


図 5-4-3 眺望軸の提案 (Bureau of Planning, City of Portland (1987) "Draft Urban Form Report")

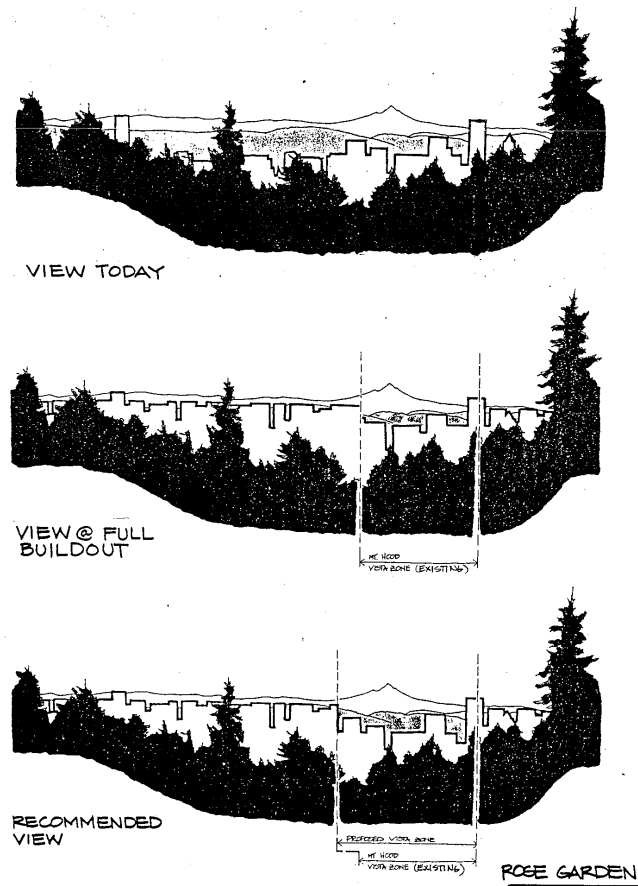


図 5-4-4 Rose Garden からの眺望 (Bureau of Planning, City of Portland (1987) “Draft Urban Form Report”)

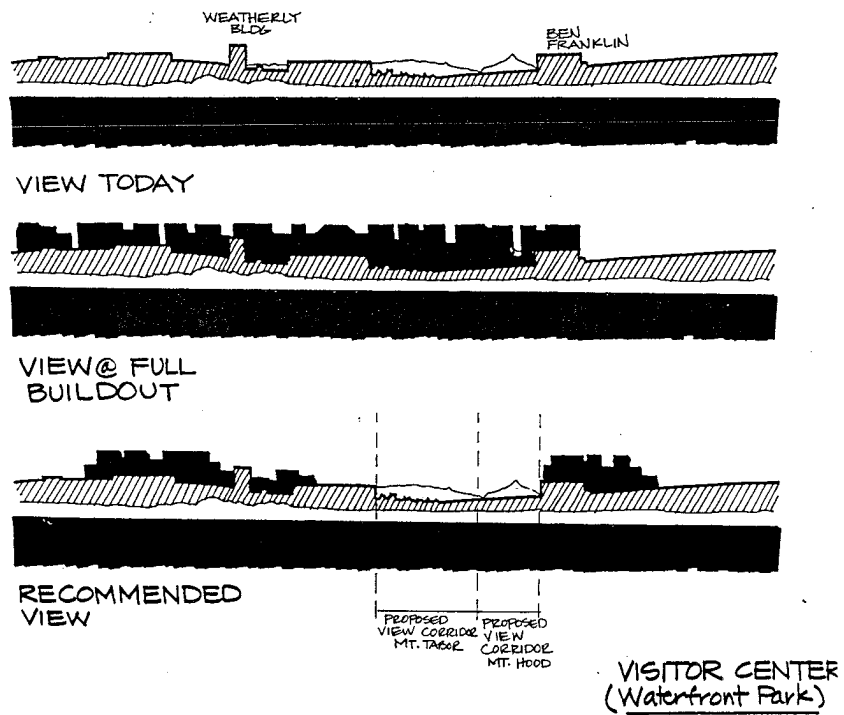


図 5-4-5 Visitor Center からの眺望 (Bureau of Planning, City of Portland (1987) “Draft Urban Form Report”)

#### 5-4-2 目標、方針、施策の再整理と土地利用規制の変更

市民運営委員会による最終報告・提案（1987年5月）後、市計画局は、計画委員会及び市議会におけるセントラル・シティ・プランの承認に向け、計画案の精緻化に取り組んだ。この取り組みをリードしたのは計画局のプランナーMichael Harrisonであった。計画策定を完了させることが重視され、作業はスタッフに一任されていた。

Harrisonをはじめとするスタッフは、それまでの膨大な量の間接成果（積み上げると相当の高さになったという）を分析し、目標・方針・施策を再整理する作業を行った。間接成果には1,200ものアイデアが含まれていたが、そのほとんどはプログラムや事業（プロジェクト）であり、規制は少なかった。スタッフは、同じような方向性を持つアイデアを一緒に束ね、整合性を確保しつつ、目標・方針・施策の再整理を行った。分野名こそ継承されたが、その中身はほとんどスタッフによってやり直されたという。

施策については、土地利用規制（ゾーニング）が欠落していたので、スタッフがゾーニング変更の提案を加えた。ゾーニング変更の内容は、例えば、Northwest Triangleを非工業地区にすること、Central Eastsideのいくつかの街路沿いを複合地区にすること、Lloyd Centerに住宅を導入するなどであった。工業地区の規制強化、コリドー沿いの規制緩和など、高さとかさばりの議論もあった。

その上で、規制、事業、プログラムを含む実現手段が施策表として整理された。1,200もあったアイデアは300に減らされた。そして、300のアイデアの発案者に、それを本当に実施する気があるのかどうかヒアリングを行い、実現の見込みを確認した（実際、ほとんどのアイデアは実現の見込みがあると認識された）。Harrison自身は、Strategic Planを目指していたので、実現手段はせいぜい35くらいが良いと考えていたが、市民参加の結果、多様な主体が様々な施策を自ら実現する気になっていたため、300のアイデアは残すこととした。Harrisonによると、2000年時点でアイデアの約8割が実現されており、これは積極的な市民参加の成果だと言う。

完成したセントラル・シティ・プランの主要部分は、機能方針（Functional Policies）と地区方針（District Policies）で構成された。機能方針には、経済開発、ウィラメット川リバーフロント、住宅、交通、ヒューマン・サービス、公共安全、自然環境、公園とオープン・スペース、文化と娯楽、教育、歴史保全、都市デザイン、計画レビューの各分野の方針が含まれる。さらに、それぞれの方針については、より詳細な方針、施策表（Action Chart：施策の内容、実施のタイミング、実施主体が記載されている）、方針や施策の位置を示す図面が作成された。地区方針も同様である。

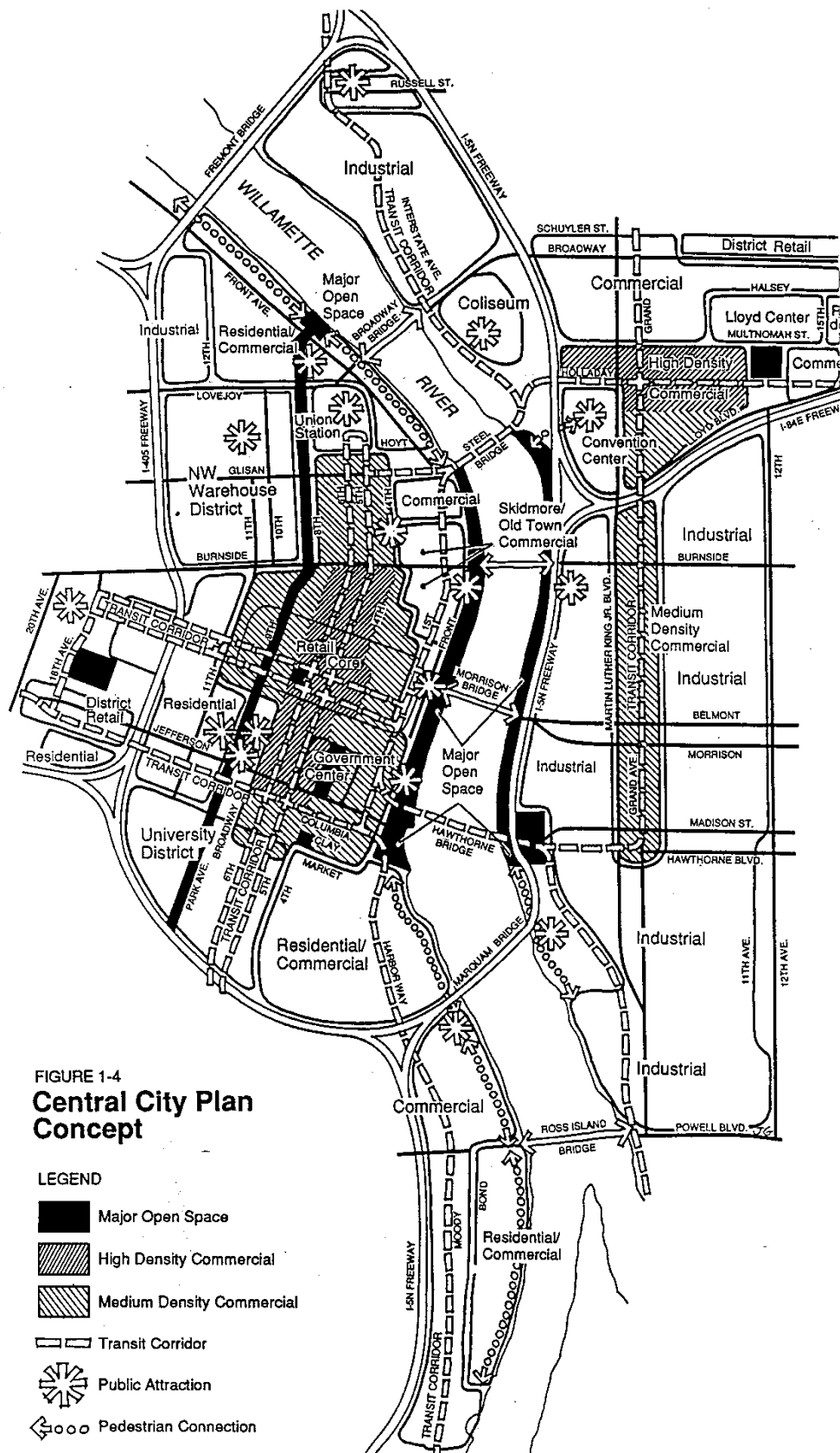


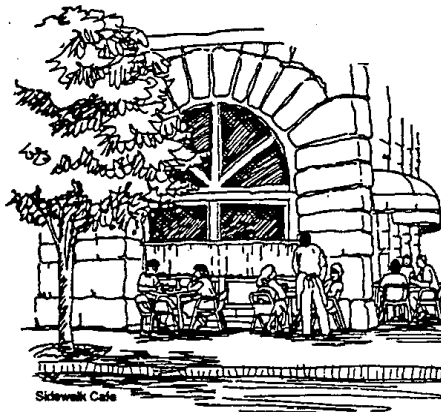
図 5-4-6 セントラル・シティ・プラン・コンセプト (Bureau of Planning, City of Portland (1988) "Central City Plan", p.27)

## Policy 12: URBAN DESIGN

Enhance the Central City as a livable, walkable area which focuses on the river and captures the glitter and excitement of city living.

### FURTHER:

- A. Create a rich and enjoyable environment for pedestrians throughout the Central City.
- B. Strive for excellence in the design of new buildings.
- C. Encourage designers of new developments to sensitively enhance Portland's human scale of buildings, streets and open spaces.
- D. Promote the formation of districts with distinct character and a diverse and rich mixture of uses (in nonindustrial areas).
- E. Identify and protect significant public views.
- F. Locate the highest densities in the Downtown and along potential and existing transit corridors, and step density down toward the Willamette River, residential neighborhoods adjacent to the Central City, and as the distance from the core increases.



### ACTION CHART

#	PROPOSALS FOR ACTION	TIMING			POSSIBLE IMPLEMENTING AGENCY	INDEX TO ACTION DETAIL
		ADOPT WITH PLAN	NEXT FIVE YEARS	SIX TO 20 YEARS		
<b>PROJECTS</b>						
UD1	Design and build kiosks for Portland, place them in areas of high pedestrian traffic.		+++		Planning/Pvt./MAC	
UD2	Establish a gateway program to design and build gateways marking entrances to the Central City and between its districts.		+++		Planning/Pvt.	P 96
UD3	Place public art at gateway locations and along pedestrian walks.		+++		MAC/Pvt.	
UD4	Create a boulevard system connecting all districts of the Central City.		+++		PDOT/Planning	P 96
UD5	Extend East Iron Ornamental Lighting District south to S.W. Market St.		+++		PDOT/Planning	
UD6	Study the possible designation of additional pedestrian districts throughout the Central City as shown on the Urban Design map.		+++		Planning/PDOT	P 97
UD7	Place utilities underground as development opportunities and/or public funds become available.		+++		PDOT	
<b>PROGRAMS</b>						
UD8	Establish an urban design awards program which complements the existing landmarks awards program.		+++		Planning/Pvt.	
UD9	Establish a regular walking tour program which is made available to conventions and to tourists.		+++		GPCVA/Pvt.	
UD10	Allow for street closures with limited access for residential projects if traffic access and circulation are not adversely affected.		+++		PDOT/Planning/Pvt.	
<b>REGULATIONS</b>						
UD11	Require that an interim use or redevelopment plan be approved prior to demolition of commercial and residential buildings.		+++		Planning	
UD12	Identify and protect view corridors at public streets and parks.		+++		Planning	P 97
UD13	Create and adopt urban design guidelines appropriate to each district.		+++		Planning	P 97
UD14	Assure, through Design Review, that new development is at a human scale and it relates to the character and scale of the area and the Central City.		+++		Planning	P 97
UD15	Develop design guidelines for rooftops which emphasize interesting landscaping and roof cover materials.		+++		Planning	
UD16	Limit street vacations except in locations where formation of new superblocks is allowed.		+++		PDOT/Planning	

NOTE: Proposals for actions shown on the Action Charts and maps were adopted through City Council Resolution. The projects, programs and regulations listed are a starting place. As studies are undertaken, some actions will need to be amended, or in some cases, replaced with other proposals found to be better or more feasible.

図 5-4-7 セントラル・シティ・プラン機能方針：都市デザイン (Bureau of Planning, City of Portland (1988) "Central City Plan", pp.60-61)

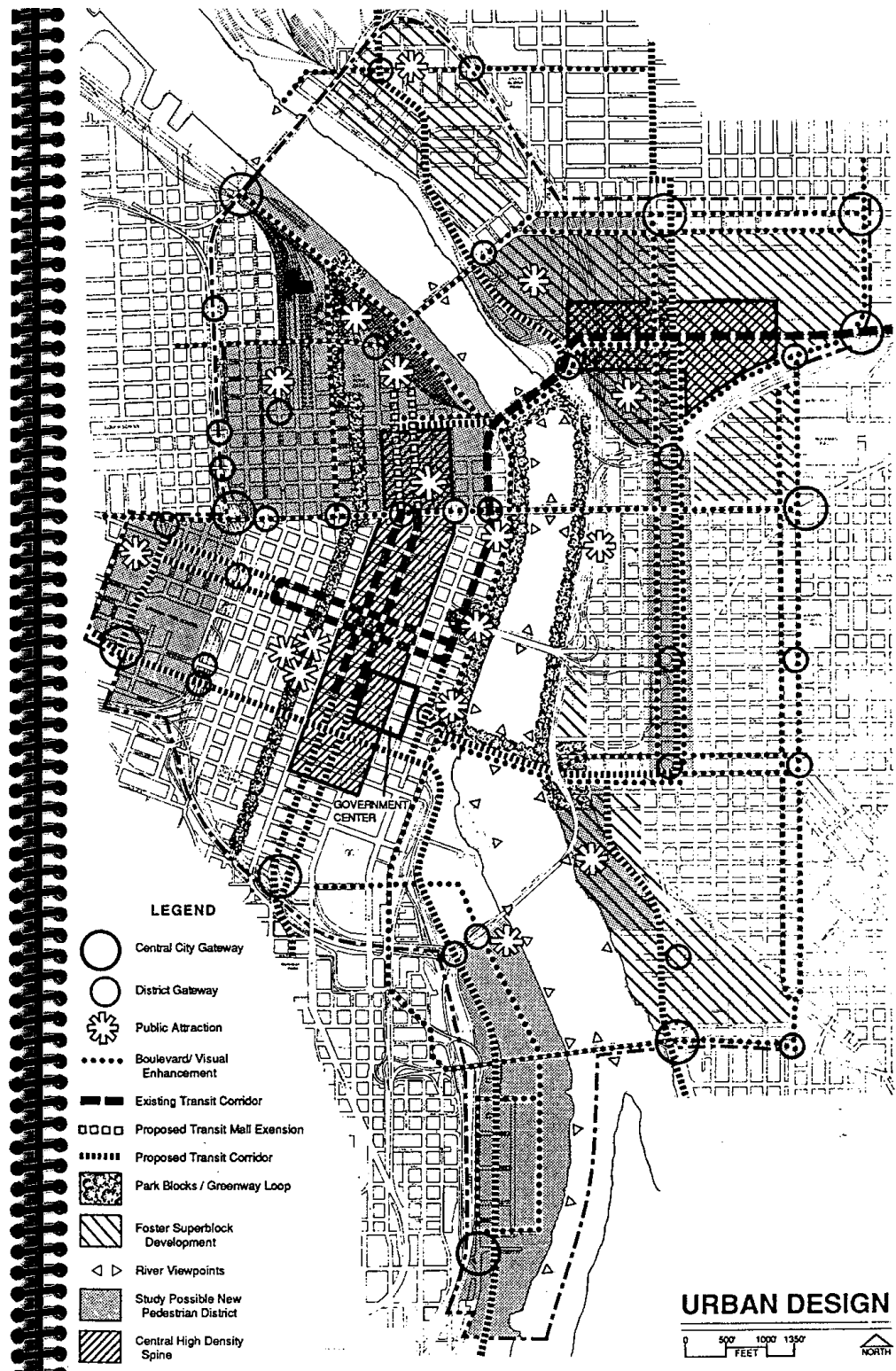


図 5-4-7 (続き)

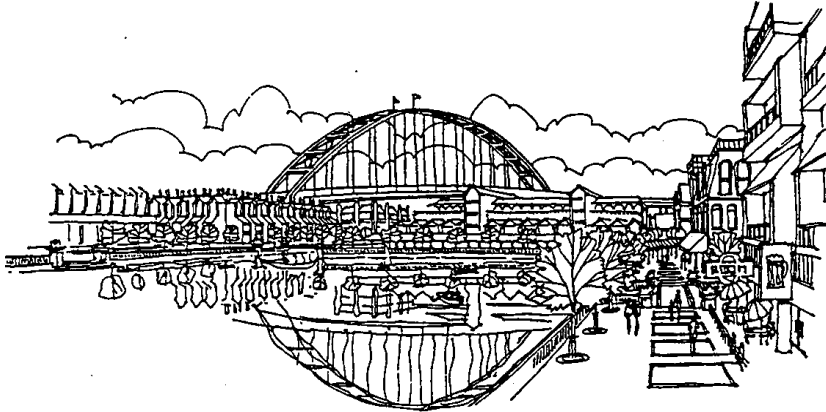


## Policy 17: NORTHWEST TRIANGLE

Preserve the district's character and architectural heritage while encouraging both industrial activity and mixed use development.

### FURTHER:

- A. Encourage the growth of industry in the district.
- B. Recognize the importance and potential of the redeveloping rail yard area and encourage a mixture of uses, including housing.
- C. Focus development along the North Park Blocks extension.
- D. Develop Ninth Avenue as an interim connection between the North Park Blocks and the river through placement of public art, special lighting and a park treatment until the Park Blocks extension is completed.
- E. Foster the development of artist live/work space and gallery facilities.



A water element such as a pond or small lake would focus new development in the rail yard area, as well as help solve storm water run-off problems.

### ACTION CHART

#	PROPOSALS FOR ACTION	TIMING			POSSIBLE IMPLEMENTING AGENCY	INDEX TO ACTION DETAILS
		ADOPT WITH PLAN	NEXT FIVE YEARS	SIX TO 20 YEARS		
	<b>PROJECTS</b>					
NW1	Establish a loop Vintage Trolley/light rail line which links Union Station, Fremont Place, and the 13th Ave. Historic District.		++++		Tri-Met/PDC/LID Pvt.	
NW2	Extend the North Park Blocks to the Willamette River.			++++	Parks/PDC/Pvt.	P 99
NW3	Investigate the feasibility of creating a water feature to focus the development in the rail yards area.		++++		PDC/Pvt.	P 99
NW4	Reopen N.W. 9th to Front Ave. and design it as a tree-lined boulevard.		++++		PDOT/PDC/Pvt.	P 99
NW5	Develop a major public open space where the North Park Block extension meets the river.			++++	PDC/Parks/Pvt.	
NW6	Build a public aquarium as a major attractor on or near the waterfront.		++++		PDC/Parks	
NW7	Establish pedestrianways on N.W. Johnson, Northrup and Gisan Streets, linking the district with the Northwest Neighborhood and the river.		++++		PDOT	
NW8	Improve crossings for pedestrians on Front Ave.			++++	PDOT/PDC	P 99
NW9	Acquire the block at Park, 9th, Hoyt and Gisan for a park.		++++		Parks/PDC	P 100
NW10	Investigate the renovation of the Hoyt St. railroad warehouses as an attraction such as a trade school or public market.		++++		PDC/Pvt.	P 100
NW11	Construct Northwest Triangle District gateways in locations shown.		++++		Parks/Pvt.	
NW12	Improve the North Park Blocks to the standard of the rehabilitated South Park Blocks, north of Portland State University.			++++	Parks	
	<b>PROGRAMS</b>					
NW13	Study the feasibility of a railyards urban renewal district.			++++	PDC/Planning	
NW14	Promote the growth of the brewing and distilling industries.		++++		PDC/Pvt.	
NW15	Increase transit connections/service to the district.		++++		Tri-Met	
NW16	Establish a cultural development area between Davis, 11th, 14th, and Johnson.	++++			Planning/ MAC/Pvt.	P 94 - CS
NW17	Promote the creation of housing incentive programs, by public agencies, in areas of Required Housing.		++++		PDC/City Council/ State Leg/ Pvt.	P 100
	<b>REGULATIONS</b>					
NW18	Offer FAR bonus incentives for development of housing along the North Park Blocks its recommended extension and the redeveloping railyards.	++++			Planning	
NW19	Require new large tract developments to provide an attractive environment for pedestrians.		++++		Planning/Pvt.	
NW20	Allow encroachments into non-essential rights-of-way where a pattern already exists such as loading docks and awnings along 13th Avenue.		++++		PDOT/Planning/ Pvt.	
NW21	Prepare a multiple-resource nomination in the warehousing area of the district.		++++		Planning/Pvt.	P 96 HP7

NOTE: Proposals for actions shown on the Action Charts and maps were adopted through City Council Resolution. The projects, programs and regulations listed are a starting place. As studies are undertaken, some actions will need to be amended, or in some cases, replaced with other proposals found to be better or more feasible.

図 5-4-8 セントラル・シティ・プラン地区方針：Northwest Triangle 地区 (Bureau of Planning, City of Portland (1988) "Central City Plan", pp.70-71)

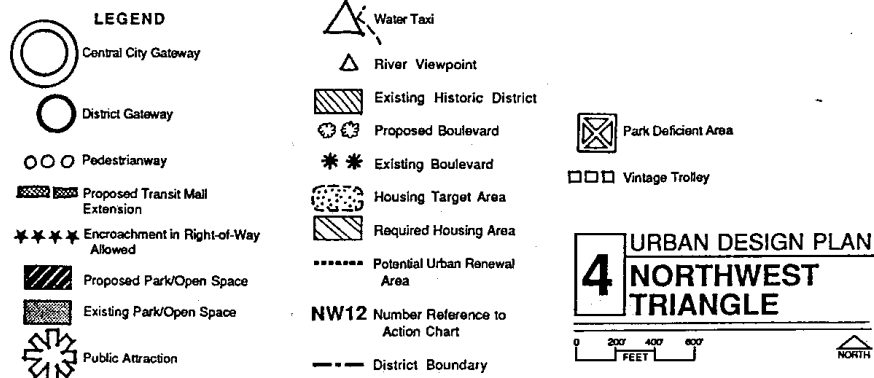
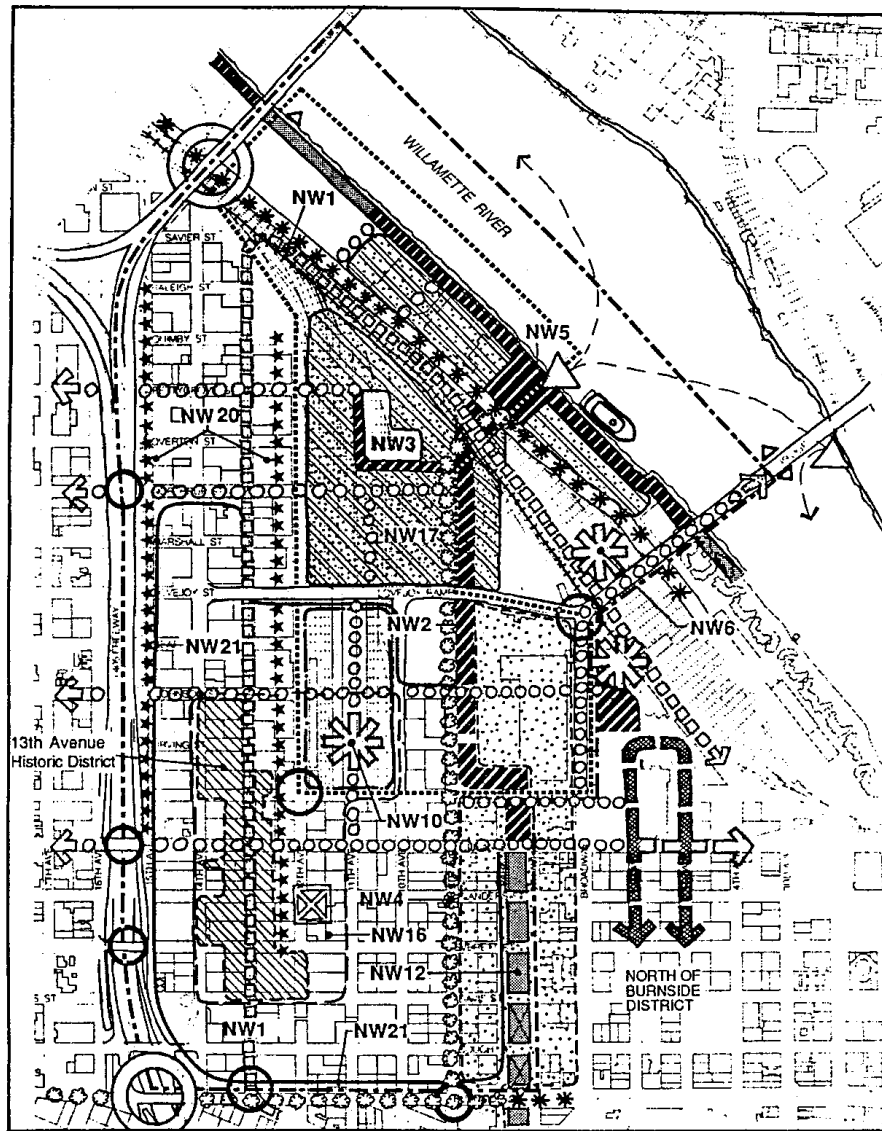


図 5-4-8 (続き)

●参考文献

- Bureau of Planning, City of Portland (1987) “Draft Urban Form Report”
- Bureau of Planning, City of Portland (1988) “Central City Plan”

●インタビュー

- Harrison, Michael (2003.9.25) @ The Mark Spencer Hotel 1階スペース
- Knox, Kimberly (2003.9.18) @ Shiels Oblatz Johnsen オフィス

## 5-5 小結：計画策定技法に関わる要点

第5章では、計画策定過程前半で準備された素材を基礎として計画案が構成された計画策定過程後半（1986年夏頃～1987年）の「土地利用コンセプト計画の作成」（5-1）、「土地利用コンセプト計画の評価・修正と地区別代替案の作成」（5-2）、「パブリック・レビューの結果を踏まえた地区別代替案の選択」（5-3）、「最終計画案のとりまとめ」（5-4）に関わる中間成果及び個別作業の内容を記述・再現した。

「土地利用コンセプト計画の作成」（5-1）で適用された計画策定技法に関する要点は、次の4点である。

- 1点目は、土地利用コンセプト計画の作成過程である。市民運営委員会が計画対象エリア内6地区の将来像を示すコンセプト声明をまとめ、スタッフが、コンセプト声明と空間構造モデルに基づき長期コンセプトを、コンセプト声明と5つの代替土地利用計画案、分野別コンセプト図に基づき土地利用コンセプト計画を作成した。
- 2点目は、コンセプト声明の内容である。計画対象エリア内6地区の土地利用及び都市デザインの将来像が文章によって説明されていた。
- 3点目は、文章と図で構成される長期コンセプトの内容である。長期コンセプトの内容は、概ね、空間構造モデルの内容に歩行者／自転車ループの提案を新たに加えたものであった。また、長期コンセプトの図は、長期コンセプトの文章を十分に図示しておらず、空間構造モデルから退化したと言わざるを得なかった。ただし、都市デザイン諮問チームがより詳細な長期コンセプト図を検討していた事実は確認された。
- 4点目は、土地利用コンセプト計画の内容である。土地利用コンセプト計画には、コンセプト声明として説明されていた計画対象エリア内6地区の将来像に対応した土地利用が示されていた。土地利用コンセプト計画の既存総合計画からの変化、既存ゾーニングに基づく許容密度と土地利用コンセプト計画に基づく許容密度の違いも分析された。

「土地利用コンセプト計画の評価・修正と地区別代替案の作成」（5-2）で適用された計画策定技法に関する要点は、次の7点である。

- 1点目は、作成された土地利用コンセプト計画の内容（パフォーマンス）が、分野別諮問委員会による報告と提案、ビジョン・目標・方針案、開発／再開発予測に対して評価され、その結果に基づき、土地利用コンセプト計画の修正が提案され、同時に、地区別代替案が作成されたという過程である。
- 2点目は、分野別諮問委員会による報告と提案に対する評価の結果である。土地利用コンセプト計画は、概ね分野別諮問委員会による報告と提案を適切に扱っていたが、例えば Central Eastside 地区のリバーフロントの提案は適切に扱っていなかった。適切に扱われていなかった提案は、土地利用コンセプト計画の修正、地区別代替案、パブリック・レビュー用タブロイドの分野別目標・方針のページのいずれかにおいて扱われることとなった。
- 3点目は、ビジョン・目標・方針案に対する評価の方法と結果である。スタッフは、ビジョン・目標・方針案のうち土地利用及び都市デザインと関

係のあるものを抽出し、それらが土地利用コンセプト計画において適切に扱われているかどうかを分析した。その結果、土地利用コンセプト計画がセントラル・シティの中心を流れるウィラメット川による東西の統合という提案を適切に扱っていなかったことが判明した。

- 4点目は、開発／再開発可能性予測に対する評価の方法と結果である。スタッフは、商業、工業、住宅の将来成長予測と土地利用コンセプト計画の商業、工業、住宅の開発可能量予測を行い、両者を比較した。その結果、土地利用コンセプト計画は、商業及び工業については将来成長を受容するだけの開発可能量を十分に持つが、住宅については将来成長を受容するだけの開発可能量を持たないことが分かった。
- 5点目は、土地利用コンセプト計画の修正提案の内容である。修正提案の内容には、新たな住宅地区の指定、住宅開発の奨励、一部の工業用途地区における土地利用の強化と複合の許容などが含まれた。
- 6点目は、地区別代替案の作成方法である。分野別諮問委員会による報告と提案やビジョン・目標・方針案に含まれているにも拘らず土地利用コンセプト計画では扱われていなかった土地利用及び都市デザインの提案が表形式（マトリックス法）で整理され、それに基づき、地区別代替案が作成された。
- 7点目は、土地利用コンセプト計画及び地区別代替案をパブリック・レビュー用タブロイドに掲載する過程の実態である。スタッフが、土地利用コンセプト計画の修正や地区別代替案の提示など、市民運営委員会のとるべき具体的アクションを提案していたことが明らかになった。

「パブリック・レビューの結果を踏まえた地区別代替案の選択」(5-3)で適用された計画策定技法に関する要点は、次の3点である。

- 1点目は、パブリック・レビューの企画では、デザイン・イベントの企画と同様、幅広い市民の意見を収集するための多様な手段が企画・実施されていたことである。
- 2点目は、パブリック・レビューを通じて明らかになった土地利用に関わる主要な意見対立の内容である。近隣商業地区の形成、Lloyd Center/Coliseum地区全体の密度、I-5フリーウェイ移設の方向性、工業用途地区の複合用途地区への転換などを巡る意見対立が確認された。
- 3点目は、意見対立の状況を踏まえて地区別代替案を選択した際の考え方である。多くの場合、多数意見よりも実現可能性の高い少数意見（地権者及び事業者の意見）が尊重されたことが明らかになった。

「最終計画案のとりまとめ」(5-4)で適用された計画策定技法に関する要点は、次の2点である。

- 1点目は、それまでの取り組みに欠如していた土地利用規制の検討を改めて行うために、都市形態に関する調査・研究が実施されたことである。都市形態コンセプト、川にステップ・ダウンする建物高さ、眺望軸などが検討された。
- 2点目は、市民運営委員会による最終提案・報告後、計画委員会及び市議会におけるセントラル・シティ・プランの承認に向けて計画局のスタッフ

が行った計画案の精緻化作業の内容である。Michael Harrison をはじめとする計画局のスタッフは、それまでの膨大な量の間的成果（報告書、計画案など）を改めて分析し、目標・方針・施策を再整理し、また、土地利用規制の変更を検討した。その上で、大きくは分野別方針と地区別方針で構成され、分野毎・地区毎の詳細な方針、施策表（施策の内容、実施時期、実施主体が記載されている）、方針や施策の位置を示す図面を含む、分かりやすい最終計画案を作成した。