

# 縮小する集合住宅地に立ち向かう新たなパラダイム再開発の手法の問題と可能性

— 米国におけるPPP手法とPDA手法を中心に —

前山 総一郎

## 要約

世界的に、地域が縮小し、集合住宅地(団地)が縮小するに動向がある中で、いくつかの試みがなされてきている。拡大型開発ではなく、持続可能都市型開発として着目される新たな手法ないし方式として、PPPによる手法とPDAの手法を、米国において、サン・バーナーディーノ市(カリフォルニア州)でのPPP再開発と、タコマ市(ワシントン州)でのPDA開発をベンチマークとして見た。

その結果、1000軒を超える集合住宅地で実際の再開発で明確な成果を出している事例があること(タコマ市におけるPDAによるサリシェンプロジェクト)、かつその結果ドラスティックな犯罪率の低下が警察により確認されていることがさしあたり見られた。そして、とりわけPDAの場合の結果は、ビジネス界の財力・マンパワーを公共施設運営等に誘導しようとして生まれたPPPとは対照的に、地区再開発プロジェクトの基幹的フォーメーションに地域住民を入れることを保証することを有効な条件として生じていることを得た。

キーワード：公民連携, PPP, 再開発, PDA, タコマ

## はじめに

日米、ヨーロッパにおいて都市縮小が大きな課題として認識されている。多くの都市、地域、地方都市における都市形態の変容が問題となってきたが、各地の状況とそれらの諸研究を踏まえて、矢作が都市縮小の問題を広く提起して以来、「都市縮小」の言葉と視点が国内に広く膾炙してきている。とりわけ、郊外団地の問題がクローズアップされるに至っている(矢作 2009)。

また、国内からの視点だけではなく、海外からも日本の「都市縮小」についての本格的な研究が、ごく最近になって提起されている。(Brumann & Sculz 2012)。

ここでは、大都市圏内部での人口構造の変化とともにとりわけ多くの地方都市での変容が示されている。北九州などのかつての大地方工業都市はもとより、通常規模の地方都市においても、かつての産業の衰退が多くの地方都市で見られると共に、またそ

こで形成された住宅地におけるかつての駆動世代人口の高齢化と、若い世代の大都市圏への流出という現象が広く見られる。そしてそれと交差して、撤退した産業施設の負の遺産(いわゆるブラウンフィールド問題)、産業インフラの残存、また繁栄時代につくられた各種都市インフラのためかかり続ける負担、繁栄時代のスケールで維持される自治体の規模での費用コストがかかり続けていることが、縮小する都市と地域にとって大きなストレスとなりつづけてきていて、「崩壊のスパイラル」(spiral of collapse)となっている。それどころか、それらが加速している都市さえ少なくない。

近年の自治体による空き家対策、Uターン施策や、NPOによる大都市圏から地方への居住希望者のマッチング事業などがあらわれ、萌芽的に「住み良い都市の創造」(creation of liveable cities)への意識変化が起こりつつあることが示されるものの、基本的には30年にわたるコンクリート行政の方向性が残り続けており、そこで根本的には都市全

体のスキームが問われていることが示されている (Sorensen 2012, pp.210-217).

つまり、日本地域社会の「崩壊のスパイラル」が世界的視座レベルでも確認されつつある、ということになる。

こうした都市縮小現象は、ヨーロッパにおいても大きな問題となっており (Pallagst et.al., 2010, p.200), とりわけ経済的打撃を強く受ける、ドイツの東ドイツ地区においても顕著な問題となっている (Oswalt 2006; Weicman 2009). 本論文が主として扱うアメリカにおける状況としても、米国の "Rust Belt" 地帯での都市衰退が長らく続いてきている (Schilling and Logan 2008). "Rust Belt" 地帯とは、かつて鉄工業産業を基幹産業とした諸都市が自動車産業の斜陽化等にともない、鉄鋼関係工場の撤退、自動車工場の撤退などにより税収、人口の現象が起こり、「斜陽化した鉄工業地帯」となった地帯のことである。具体的には、シカゴ、デトロイト、デイトン、ミルウォーキー、ミネアポリスなどの都市とそれをつなげたベルト地帯である。

## 1 問題の所在

都市再生、都市活性化にむけて多くの研究があるが、日米欧のこれらの研究を通して、比較的一致して見られる認識がある。

それは、次の二点にある。

第一に、従来の成長戦略は社会的および経済的に逆効を招くという認識である。(Harvey 2000). それまでの「コンクリート行政」の発想、また道路延伸 (舗装率) の発想、従来型での「誘致」発想の限界が問われている。

第二に、「新たなパラダイム」が必要であり、具体的には成長に重心をおくプランニングから、より持続可能な都市開発 (sustainable city development) が必要だという視点である (Pallagst 2009). ここで認識されている「持続可能な都市開発」での「持続可能」は、都市環境の持続性のみが論議されているのではなく、次世代に都市の諸資源 (都市環境, 都市経済, 都市の社会関係) を枯渇させずに次世代

につなげてゆけるという方向性で議論されている。その意味では、「ハード」のみならず「ソフト」にかかわることも相当含まれており、先の、「住み良い都市の創造」 (creation of liveable cities) や、「コンパクトシティ」や「ウォーカーブルコミュニティ」の発想もこれと密接である。そしてまた、「新たなパラダイム」として、そこに住む住民の声をどのような程度でまたどのような形で生かすかという課題もそこに織り込まれようとしている (この点後述したい)。

従来の成長戦略でなく、「持続可能な都市開発」が問われているなかにおいて、現実的にそれを可能とする制度的フレームワークに注視したい。それを通じて、問題と可能性を析出したい。

## 2 再開発の手法 PPP-PDA

「持続可能な都市開発」、ないし具体的には「都市再生」「地域再生」には、その観点からどのようなフレームワークが組まれるべきであるのか。現実的な有効性の議論のみならず、ここにおいては、「新たなパラダイム」からして必要なフレームワークはどのようなものかを考えたい。この点を米国の事例をベンチマークとしながら考えたい。

現在の主要な手法として二つのものを取り上げたい。第一に公民連携 (Public Private Partnership, 略称PPP), 第二に公共開発機構 (Public Development Authority, 略称PDA) である。ここで、PDA (公共開発機構) が準自治体として、前二者とは形成過程や法的人格の点で位相を相当に異にしており、これまでにないコミットのありかたとして新たに着目されている (前山2010; 同2011)。以下、二者を検討して行きたい。

### 2.1 PPP (公民連携) 手法

日本においては、紫波町 (岩手県) などで着手されているPPPは数件にすぎないが、米国では現在推定数百の数で推進されている。とりわけ、2008年頃から PPPについての条例などの法制定をおこなった州の数は、19州から35州に拡大し、2012年

現在、全米的に「一般化」している。道路整備・管理、港湾ないし空港整備・管理など公共交通、河川管理、山林管理・運営、職業紹介、病院の建設・管理運営、矯正施設（刑務所）の建設・維持管理運営、エネルギー、不動産、経済的開発、などを主とした分野において展開されている。

ここで、米国民連携国民会議（National Council for Public-Private Partnerships）会長R.ノーマント（Norment）氏の見解を示しておきたい。

PPPのありかたは、民（プライベート）と公（自治体などのパブリック）の歴史的な展開に大きく関わっている。20世紀には、自治体（パブリックセクター）の組織と仕事領域が増大した時代であった。住宅供給、教育、福祉、公共交通等々各種の分野で自治体が事業主となった事業が増えていった。

これに対して、1950年代になると、各地において自治体の働きを、需要がしのいでしまい、①「需要が増大」し、②「負債が増大」することとなった。そこにおいて、「揺り戻し」がおり、「公（パブリック）」と「民」との連携による事業推進が求められるようになった。そうした意味では、かつての民のみが主体でもなく、公のみが主体となるのではなく、公民のバランスが問われている状態となっている。

では、その開始はいつ頃なのだろうか？ノーマント氏によれば、1987年にバージニアでおこなわれたハイウェイの維持管理に関わる事業が最初期のものではないかとのことである。各州でその後それぞれの成長の度合い、様相を異にしながらも、各地ですすめられた。PPPについての条例などの法制定をおこなった州の数は、19州から35州に拡大しているが、そこでは、各州の議会とともに、市政の変化があったとする。発祥のバージニア州では、それを受けて、公民連携公共交通法（1995）（Public Private Partnership Transportation Act）が制定され、PPPが州の「一般法制」に組み込まれた。

ちなみに、次に掲げる、同法の趣旨部分（同法56-558. Policy）にその趣旨は明白である。

・ A-3条

「民間の事業者が公共交通施設を開発および、ないし運営等をおこなうことを認証することにより、これら公共交通の発展と運営が、今まで以上にタイムリーにさらに効率的に、費用負担が少ない形で、公衆の安全と福祉に仕う結果が生ずることが目指される。」

・ C条

「公共交通施設の開発および、ないし運営を容易化する民間事業者が、州社会（Commonwealth）のために投資することを奨励することを、なかんずく本章の意図とする。よって、公団体および民間事業者が相互の契約において、本章が意図する公共サービスの条項のため、最大限可能な柔軟性をもつものとする。」

「公共事業」をよりタイムリー、効率的、低負担でおこなうために、民間事業に「州社会」に投資してもらい、開発/運営に関わってもらう。そしてそのために、民間事業者をこれらこれまで公団体のみがかかわってきた諸事業に参入することを許可する。そうしたことから公団体および民間事業者の間の契約は、最大限可能な柔軟性をもたせる、というものである。

実際には、自治体が、開発する場所を提供し、ないしはハイウェイなどの諸施設についての諸手続きのサポートをおこない、他方民間事業者が出資して（単体ないし数社で）Special Purpose Company（特定目的会社）を設置し、そのSPCがそれら関係者（自治体、企業、その他）の調整をおこないながら開発・運営・管理を実施する、という形がとられる場合が多い。

ちなみにノーマント氏が的確に指摘しているように、多くの研究やシンクタンクにおいて、PFI（Private Finance Initiative）をPPPに加える見方があるものの、PFIはほぼその資金を最終的に自治体がバックアップするものであって、官民でそれぞれ責任とリスクを分担しあうPPPとは、大分やり方が異

なる。(上記の条項から見ても、最終的に自治体が資金を企業に補填する形のPFIや自治体の「仕様」で縛りつつ自治体の仕事をさせるアウトソーシングとは発想が異なる。)

## 2.1.2 PPPによる地域再生の事例

### －Magnolia at Highlandプロジェクト

最近の動向として、とりわけ住宅供給、地域復興に関わる事例として、サン・バーナーディノ市でのMagnolia at Highlandプロジェクトが知られる。同市を核とするエリア(米国第50位の都市圏)では、サブプライムローン事件の後、失業率は13.7%まで上昇し、12ヶ月でほぼ9万人の人口を失った。長年住宅市場から「見放されていた」同市西部の地区は、住宅と住環境インフラがほぼ放置され、その傾向は悪化をたどった。サン・バーナーディノ市長、サン・バーナーディノ郡スーパーバイザー、議会の協議にもとづき、2008年に、その西部地区の一角Mangolia地区の再開発を、市の地域再生の最初の着手として、PPPの手法によって進めることとした。

本プロジェクトでは、公側としてのSan Bernardino Economic Development Agencyと、民間企業としてのWells Fargo Bank社、Chase、California Community Reinvestment Corporation、Western Community Housing Management and Meta Housing社とが契約をむすび、PPPに着手した。それに基づき、80ユニットからなる高齢者向けアパートと一つのコミュニティセンター、leasingオフィス(プール、スパ、コミュニティルーム、テクノロジーセンター、フィットネスルーム、図書室)をつくり、近くオープンを想定する商業エリアをつくった。

これは、PPPによる地域再生の比較的典型的な事例の一つと捉えられる。

## 2.2 PDAによる地域再開発

PDAは、自治体によって創設されたマネジメント力をもつ準自治体という位置づけを持つ制度として、各種の事業に関わっている(観光市場の経営と

歴史保存、地区の活性化、歴史保全、住宅地復興、美術館運営等)。この制度の起源はワシントン州シアトル市のPike Place Marketの存続をめぐる議論から生じているが(前山 2010)、その手法はワシントン州において広く利用されている。

ここにおいて、少し、PDA自体の設置の基礎について確認しておきたい。

Municipal Research and Service Center of Washingtonセンターの説明によれば、「ワシントン州法(RCW) 35.21.730のもとにあって、自治体は「public corporations, commissions or authorities」を設置することができる。これらの特別目的準自治体的corporation (special purpose quasi municipality corporation) はPDAとして知られる」とされるものである。

ではなぜ、ワシントン州は法制化してPDAなるものをつくること、厳密に言えば、各自治体にPDA創出権を認めたのか。

同センターの説明から三つの目的が根底にあることが見て取れる。

第一は、連邦補助金事業と自治体の関係である。

同センターはPDA (public corporation) の設置に関する上部について次のように説明する。「public corporationの創出に関する条例上の目的は、本法令(ワシントン州法)にあって、連邦補助金および諸事業の実施を向上させること、自治体の公立とサービスを向上させること、ないしは州における諸都市エリアにおける一般的住環境を向上させることにある。」また、「当該条項は、本来的に、市・街・郡が連邦支援事業に参加し、ないしは実施することを、収入の共有を含め、認めるために成立したものである。」

つまり、連邦政府からの補助金事業に直接コミットできない自治体において、自らのもって創出した特別目的準自治体的corporationを担当させることで、人事や市への義務的報告等を通じてそれに参加することを可能にするということにある。

第二は、自治体の責任の回避である。同センターによれば「多くの地域がpublic corporationを

様々の公共的目的のために設置してきている。多くの自治体の法律担当者の意見では、ワシントン州法(RCW) 35.21.730のもとで創出されるpublic corporationは、「親」自治体が「様々の理由から」直接的に手がけたくない通例的でない企図に最も有効に利用されている。」

これも上述と交差するが、とりわけ事業失敗や負債に関わることで、自治体本体(親)にその責任が及ばないようにする。例えば、シアトル市の担当部局(the Office of Intergovernmental Relations)の政策アドバイザーKenny Pittman氏によれば、「州法はPDAの諸契約には当該corporation(PDA)により発生する諸責任はそれ自体の資産により満たされなければならないことについての実効的文言が含まれるべきことを定めている。それゆえ、債権者その他の者は市(親)に対して、public corporation(PDA)のいかなる負債や義務支払いのために行動する権利はない」、ということになる。

第三は、事業の性格である。

先の同じ説明を再度みてみると、「多くの自治体の法律担当者の意見では、ワシントン州法(RCW) 35.21.730のもとで創出されるpublic corporationは、「親」自治体が「様々の理由から」直接的に手がけたくない通例的でない企図に最も有効に利用されている。」とあるが、「直接に手がけたくない」理由の一つには市自体が不得手な事業内容にある場合がある。例えばPDAの原点Pike Place Marketのような場合に顕著であるが、市自体がこれらの施設(観光市場)の経営と歴史保全運営という二つの特殊な事業に全くノウハウを持たないことから、市自体はそれを経営することは難しい。他方で、特殊なケースであることからそれをアウトソーシングすることも容易でない。そうしたことから、自治体のみずからのもとに、準自治体的なものを創出して「そしてマネジメント力あるスタッフ(executive director等)が配備されて」その特殊な事業にあたらせる、という形でPDAは生じている(前山 2013)。つまり、自治体自体にノウハウがなく、かつ民間企業にも担当させにくい種類の事業が想定される場合が多い。

目的にあつてのほかに、特長的であることは、PDAは一つの法人格を付与されるのであるが、実はそのためPDAは先のPPPの契約主体として契約のリーグの一部となることができる、ということである。「PPPは公共組織(public corporation)であるので、民間企業との間にPPPを結ぶことができる」ということである(Michael Mirra氏)。PPPとPDAをひとまず並列的に配置・比較の形で述べてきたが、ここにおいて、位相の異なるものであることが見えてきた。つまり、PPPはそれぞれのアクターがとりむすぶ、契約リーグの形式であり、それに対してPDAは一つの法人格であり、それ自体でも事業を実施できあるいは他と契約をむすび連携事業を推進できるものである、ということである。

### 2.3 タコマハウジングオーソリティ(Tacoma Housing Authority) PDA

さて、次に、PDAによる地域再生の試みを見てみたい。

PDAにあつては、多様な事業を推進するPDAのなかで、住宅開発を主としての地域開発をおこなうものとしてタコマハウジングオーソリティ(Tacoma Housing Authority) PDAが知られる。

#### 2.3.1 THAの概要

タコマハウジングオーソリティPDAは、それまでのTacoma Housing Authorityとしての活動(1940年以来)に加えて、2008年4月22日にタコマ市(ワシントン州)議会より、市議会議決第37456号として「public corporationとしての権能を行使するもの」としての認定を受けた。それまでの活動に加えて、ワシントン法にもとづくpublic corporationとしての設置を新たになされた。

#### 2.3.2 サリシェン住宅団地の荒廃と再開発

サリシェン地区は、戦時労働力への住宅供給策として連邦政府により1942年より直接つくられた、住宅団地である。戦争開始時に戦時利用のための船舶や航空機製造などの要員が北西アメリカに必要とされかつ集まりはじめたことから、連邦政府はポー



写真 老朽化したサリシェン地区の家屋(2003年当時)  
 [出典] THAホームページ  
 (<http://www.tacomahousing.org/Salishan/>)

トランドのColumbia地区やシアトル市の幾つかの地区(Rainier Vista, Holly Park, Highpoint等)とほぼ同時期にこれをおこなった。タコマ市(ワシントン州)においては、同市東部の、ポートランドアベニュー沿いの「サリシェン」(Salishan)地区に2000の家屋が建設された。

ベトナム戦争時期には、アフォーダブルハウジングのエリアとして大規模なものとなった。しかし、1980年代、90年代には、状況が変化し、人口

が減るとともに、多くの家屋が老朽化し、また都市インフラ(水道、電気、道路、防犯灯等)も老朽化することとなり、「古びた地区」の様相となった。これらと相まって、地区では犯罪が増えるようになった。

### サリシェン団地の10年復興計画の開始

そこで、THAは、サリシェン地区188エーカーの家屋(855軒)をデモリションした上で、最終的に家屋のあらたな建設とインフラストラクチャの刷新をおこなうこととなった。2001年にデモリションと再構築プロジェクト225万\$で(約170億円)開始されることとなった。

2009年8月に、第二地区(フェーズⅡ)の造成式がおこなわれた。その場合、270の借家用家屋、180の販売用家屋(デベロッパーが販売担当)、病院および歯科医院、高齢者のためのアパートメント(55戸)が完成した(図1中央下部)。第三地区(フェーズⅢ)(図1右下部分)は現在進行中だ



図1 サリシェンプロジェクト(フェーズⅠ～フェーズⅢ)  
 [出典] THAホームページ (<http://www.tacomahousing.org/Salishan/>)

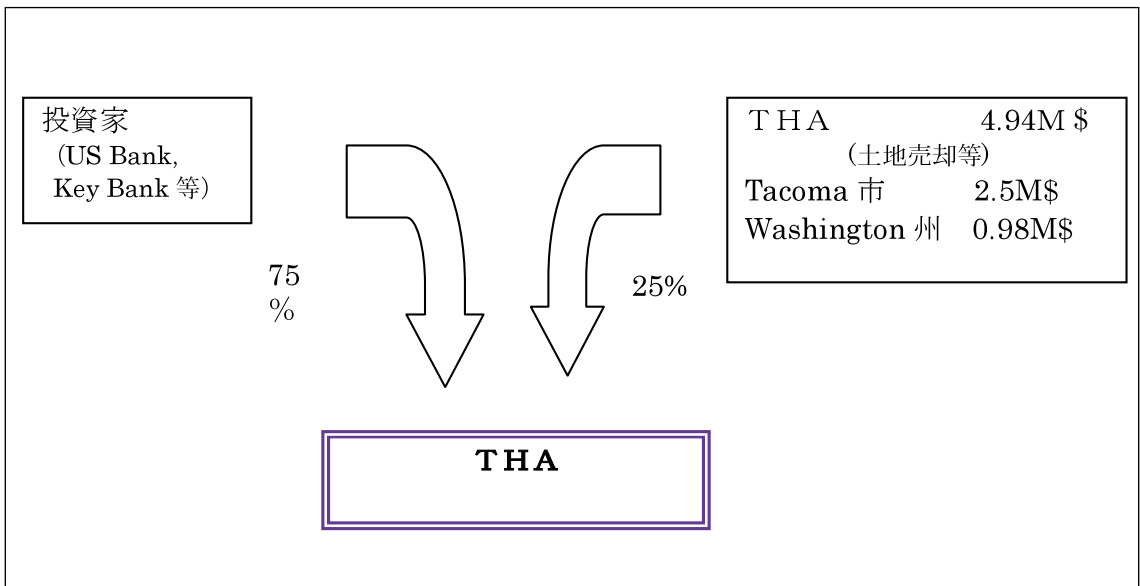


図2 Salishen Projectにおける資金の流れ

が、109の賃貸用家屋（うち91が低所得者用賃貸で、18が市場価格での賃貸）、78の販売用家屋、公園、教育・小売販売施設が完成することとなっている。

経済的沈滞によって計画が少し遅れ、とりわけ「第二区の家屋販売を基に、インフラの資金にあてることがこれまでの計画であったが、それは上手く行かなかった。けれども基本的に1ないし2年の遅れでそれを実施する予定だ。」最終的に第三地区が完了し、全体が整備されると、合計1300戸の家屋（うち350軒が個人所有）が整備されることとなる。

### 財政

開発は、それぞれの地区において独立採算性になっている。同プロジェクトの立ち上げにあたっては、“HOPEVI”という連邦補助金3500万\$（約26億円）を受けた。総コスト225万\$（約170億円）のうち、プロジェクトマネージャーRoberta Schur氏によれば、開発は各地区ごとに独立採算方式だが、全体でいうと75%が投資家から、25%が州や市からの資金であるとのことである。ちなみに、第三地

区の場合、ハウジングに2000万\$（約15億円）、インフラに1000万\$（約7.5億円）がかけられている（図2）。

ちなみに、運営経費としては、アドミニストレーションフィー、テナントサービス、光電気水関係、保守、ハウジングアシスタントへの支払い、利子が発生している。

さて、契約の形であるが、基本的には、THAが自己プロジェクトとして推進している形となっている。THAはウォルシュ社一社と随意契約を結び、同社はさらに下請けの建設会社12社に仕事を依頼している。ちなみに、ウォルシュ社は、総合建設会社であり、ハウジングとインフラの開発の両方を手がけている。

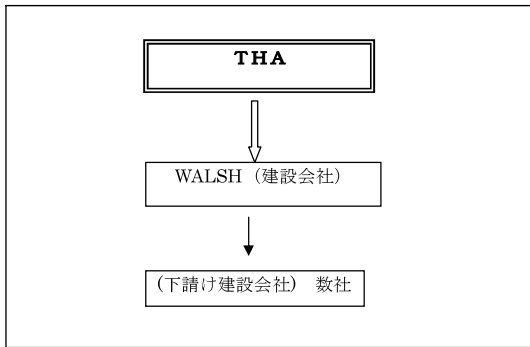


図3 Salishen Projectにおける契約関係

### ガバナンス

ガバナンスを見ておきたい。

THAの組織を統括しているのが、理事会である。その趣旨は、①戦略の決定、②executive director（総括部長）の雇用、③財政、財産管理のチェックをおこなうものである。そして、理事から雇用された執行責任者としてのexecutive directorは、実務をおこなう6つの部（合計105名）を抱える（図4）。

5名からなる理事は、5年任期で、市長より任命される。現在の理事（2012年現在）をリストアップすると（表1）、興味深い点が見受けられる。4名（1名は欠員）のうち二人については、そこでは、専門家という視点ではなく、地域のリーダー的存在（地域の学校の理事など歴任）という視点で選出されていることが見受けられる。また4人のうちのもう一人は牧師である。とりわけ興味深いのは、議長にサリシェン地区の住民を充てていることである（Flaunding氏）。

現実には、地区住民を議長に据えて、タコマハウジングオーソリティ全体を統括する形にしており、制度的にそのための規程が整備されているわけではないにせよ、「市民の意向を反映」することに力をいれている。このことは、先のPPPによる地区開発の場合と比べると、一目瞭然である。サン・バーナーディーノ市の場合、開発の実施体制にあつてのフォーメーションは政治リーダーとビジネスリーダーによって占められており、そこに地区在住市民を入れるという発想が薄いあるいは見られない。

（PPPの場合、ビジネス界の力を如何に施設管理や

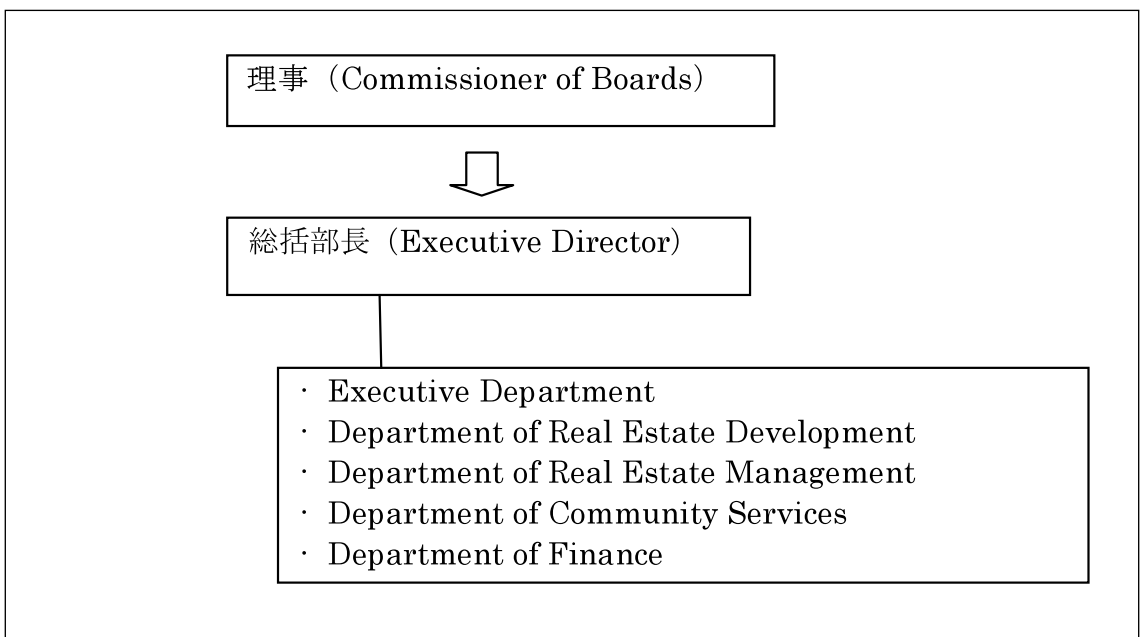


図4 THA（タコマハウジングオーソリティ）の組織図



表1 タコマハウジングオーソリティ (THA) の理事 (一覧)

役職	氏名	職業・経歴	その他
議長	Janis Flaunding		<ul style="list-style-type: none"> <li>Salishenの住民 (2006年～)</li> <li>二人の子ども</li> <li>Salishan Shine Projectのメンバー</li> </ul>
副議長	Greg Mowat	Sound Transit(労働契約の専門家) ・ワシントン大学の市民アドバイザー委員 (前)	コミュニティ活動の経験
理事	Dr.Arthur C. Banks	バプティスト教会牧師.	
理事	Stanley Rumbaugh	弁護士, ベーツテクニカルカレッジの理事	
理事		(空位)	

再開発プロジェクトに投入させるかという、その発祥からして、基幹的フォーメーションに地域住民を入れるという発想は本来的にあまりないことが影響している。)

### 再開発の成果とその起点

ほぼ終盤になっているサリシェン再開発プロジェクトでは、既に多くの人たちが住み生活している。その結果について、新聞等も変化についての評価を示している。

ニュース・トリビューン紙は、同地区を長年見てきたタコマ市警察のコミュニティ連絡担当 (community liaison officer for the Tacoma Police Department) のLee Ramirez氏の次のことばを上げて、それを示した。

「この場所は、殺人、ナイフ事件、暴行が日常茶飯事だった場所だった。ここに住もうという人やここで子育てをする人にとっては怖い場所だった。自分自身でも、パトロールするときには、特に注意する必要があった所だった。

しかし、今や、連携して住民の生活の質向上という一つのゴールにむかうと、実際に何が起り得るのかという、輝くような事例となっている。」

以上から、集合住宅地の縮小に対する対策手法にあって、明確な成果を出すにあって、本来的な前提としくみの設定が独自かつ効果的な形でなされていることが見られた。

### 3 Findings

以上から得られたことを確認しておきたい。

世界的に、地域が縮小し、集合住宅地 (団地) が縮小するにおいて、いくつかの試みがなされてきている。本稿では、PPPによる手法とPDAの手法を、サン・バーナーディーノ市 (カリフォルニア州) でのPPP再開発と、タコマ市 (ワシントン州) でのPDA開発をベンチマーク的に見た。その結果を次に列記しておきたい。

○実際の再開発 (1000軒を越える団地) で明確な成果を出している事例

とりわけ、タコマハウジングオーソリティ (THA) では、元来の低所得者の集合住宅地であり、かつ次第に殺人強姦をはじめとする犯罪率が80年代頃上がったところであることから、その効果が確認される。

○犯罪の低下 (安心感)

実際に、THAが手がけたサリシェンでは、警察官がその地域について犯罪のドラスティックな向上が見られるとしている。

○住民の意向を入れ込む

地区再開発プロジェクトの基幹的フォーメーションに地域住民を入れることにより、地域住民の考え方や嗜好にそった再開発が実施できた。(THAの場合、地域住民が、100人以上のプロジェクトメンバー全体の「議長」に据えられていた。) なお、

もつとも、シアトルとは異なり、この点については、理事の1/3に市民を入れるシアトルのPDA方式とは異なって制度的保証があるわけではなかったことも付け加えておきたい。

#### ○PPPとPDAとの関わり

第一にPPPはアクター間での連携の手法であり、PDAは独自の一個の法人である。（よって、PDA自体もPPP連携の一員となり得る。）

興味深いことは、観光市場の歴史的保存および経営といった特殊な課題をあつかう苦心から生まれたPDAと、ビジネス界の財力・マンパワーを公共施設運営等に誘導しようとして生まれたPPPにあっては、地区住民の扱い方がかなり異なることが見て取れた（地区再開発プロジェクトの基幹的フォーマーションへの地区住民の参加）。発祥の違いが影響している。

#### 【参考文献】

- Brumann,C. and Schulz,E. (ed),2012, *Urban spaces in Japan : cultural and social perspectives*
- 前山 総一郎,2010,「都市行政における市民事業体の準自治体化をめぐる基礎研究のための覚え書き--PPPとPDAのディメンション」『八戸大学紀要』第41号
- 前山 総一郎,2011,「準自治体Public Development Authority (PDA)の起源と法的ステイタス」,『八戸大学紀要』第42号
- 前山 総一郎,2013,「準自治体Public Development Authority (PDA)の原点と新展開—Pike Place Market. PDAを中心に—」,『都市経営』第2号
- Oswalt,P, 2006, *Shrinking Cities, Vol.1. International Research*, Ostfilden-Ruit.
- Pallagst,K.M,2010, Wiechmann,T, Cristina Martinez-Fernandez, C,(ed),*Shrinking Cities: International Perspectives and Policy Implications*
- Pallagst.K.M, 2009, *Shrinking Cities in the United States of America* Routledge.
- Schilling,J. and Logan,J, 2008, Greening the Rustbelt, *Journal of the American Planning Association* 4-4
- Sorensen,A, 2012, Shrinking cities and liveability in Japan: emerging relationships and challenges, in; Brumann , C.and Schulz, E. (ed), *Urban spaces in Japan : cultural and social perspectives*
- 矢作弘, 2009, 『「都小縮小」の時代』角川新書
- Wiechmann,T,2009, Conversion Strategies under Uncertainty in Post - Socialist Shrinking Cities: The example of Dresden in Eastern Germany, in K.Pallagst et al.,2009, *The Future of Shirinking Cities - Problems, Patterns and Strategies of Urban Transformation in a Global Context*, University of California

【註】

(5) 'As Salishan, lots to cheer, more to do' ,The News Tribune ( Dec. 8, 2010)

(1) ヒアリング：

日時 2012年8月14日（火）  
 対象 Richard B.Norment (Executive Director, National Council for Public -Private Partnership)  
 場所 同氏のオフィス（バージニア州アーリントン市）

なお、同協会は、「PPPの良い実践的成果と適切なPPPの応用を促進するための」「非営利の教育組織」であり、全米の公団体と民間セクターの諸組織を会員としているとのことである。

(2) ヒアリング

日時 2010年12月9日  
 場所 Tacoma Housing Authority事務所（ワシントン州タコマ市）

(3) この点は、シアトル市のPDAとは異なる。シアトル市のPDAの場合、理事の選任は、理事の内1/3が市長による選任、1/3が関係市民（Constituency）からの選任、1/3が理事会自体による選任という形になっている。

(4) PPPにおいて相手会社と契約を結んだ、市側の担当組織 "サン・バーナーディーノ市経済開発 Corporation" の指導役一覧を見ると、政治関係者とビジネス関係者で「指導役」（director）が占められている（表2）。

表2 "サン・バーナーディーノ市経済開発Corporation" 指導役一覧

役職	氏名	職業・経歴	その他
Chief Executive Officer	Emil Marzullo	自治体コンサルタント	Morris市長のもとで市経済開発機関 代表代行に任命
代表	Patrick J. Morris	市長	
副代表	Rikke Van Johnson	市議会議員	
書記	Tobin Brinker	市議会議員	
理事	Dennis Craig	不動産会社経営, 商工会議所理事	
理事	Mike Gallo	会社会長兼CEO	

[典拠] <http://www.sbedc.com/directors.php> (2012年8月現在)

本研究は科学研究費補助金 基盤研究(C) (課題番号22530353) の助成を受けたものである。

## Issues and Possibilities in Redevelopment for Shrinking and Devastated Residential Complex - PPP and PDA in US -

Soichiro MAEYAMA Ph.D

In many countries such as US, Europe and Japan many cities are suffering shrinkage, and residential complexes have shrieked. Some trials have been tried such as paradigm shift from traditional development to sustainable city development. Among these new-paradigm developments we focused on Public Private Partnership(PPP) and Public Development Authority(PDA) in US. (PPP in San Bernadino (CA) and PDA in Tacoma (WA)).

Through our examination we recognized that there are some successful cases, especially PDA cases that treat more than 1000 units (and plus, low-income area), and of which police department recognized the dramatic decreasing of crime rate. Finally we had the findings: compared to the PPPs that have the original motivation for recruiting businesses for investment, skills, manpower to public projects, PDAs tend to have some devices or guarantee that keep “residents” on core formation of the redevelopment projects (such as board members).

Keywords : PPP, PDA, redevelopment, Tacoma, THA

This research is supported by [ GRANT-IN AID FOR SCIENTIFIC RESEARCH (C)  
[KAKENHI] ] (Research Number 22530353)  
from the Ministry of Education, Culture, Sports, Science and Technology.