# 56. 歴史的建造物の保全活用を目的とした容積移転負担金制度の導入過程と活用実態
## -ニューヨーク市におけるミッドタウン特別地区シアター街区を対象として-
## The Introduction Process and Actual Conditions of the Impact Fee for Transfer of Development Rights Aiming at Preserving Historical Buildings - A Case Study of the Theater Subdistrict in the Special Midtown District -

北崎 朋希*
Tomoki Kitazaki

In 1998, the government of New York City adopted the impact fee system and expanded the existing Transfer of Development Rights (TDR) Program, which aims at preserving Historical Buildings, in the Theater Subdistrict of the Special Midtown District. This expansion of TDR transferred 597 thousand square feet from theaters onsite which was hard to transfer using conventional TDR. In addition, the impact fee system raised $8.59 million from developers who bought unused floor area from theaters. This fund is being used to support the development new customers and the production of new musicals and straight plays, not for preserving theaters directly. This support policy is based on creating a cycle in which theater owners voluntarily focus on preservation and utilization in response to increased stability in the theater industry.

*Keywords*: Times Square, Theater, Unused Floor Area, Special District TDR, Impact Fee
タイムズスクエア、劇場、未利用容積、特別地区容積移転、負担金

### 1. 背景と目的

ニューヨーク市では、これまで歴史的建造物の保全を行うために未利用容積を移転する制度（以下、「容積移転制度」）を順次導入してきた。代表的な制度として、未利用容積を開発権として道路を挟んだ反対側の敷地に移転させるランドマーク容積移転（1965 年創設）、開発権を一定の地区内に移転させる特別地区容積移転（1972 年創設）がある。しかし、これらの容積移転制度は、歴史的建造物の保全には一定の成果を果たしたが、建物の活用を促進するには無力であったために一部の歴史的建造物は放置された状態に陥っていた[(1)]。そこで市では、未利用容積の買主から負担金を徴収し、歴史的建造物の活用に資する取り組みに資金援助する容積移転負担金制度を近年相次いで導入している。この制度を 1998 年に初めて導入したのが、ミッドタウン特別地区シアター街区である。当街区では、歴史的建造物である劇場の未利用容積を移転する際に買主である開発事業者から一定の資金を集めるシアター街区ファンドが設置されており、その資金が劇場の活用を促進する活動に交付されている。

同制度の実態について言及した文献には、シアター街区ファンドを運営するシアター街区協議会（Theater Subdistrict Council）がシアタービジネスを変革させる取り組みを継続的に支援していることを報告したもの[1)]、近年のシアター街区内の容積移転においてファンドに拠出された資金額を報告したもの[2)]がある。しかし、これらの文献では、容積移転負担金制度の導入経緯や活用実態などの詳細は明らかにされておらず、劇場の活用促進に向けた取り組みを十分に把握することが出来ない。

そこで本研究では、容積移転負担金制度の導入過程、特別地区容積移転の活用実態、シアター街区ファンドの運営実態を解明することで、歴史的建造物の保全と活用促進に向けた取り組みを明らかにすることを目的とする[(2)]。

### 2. 研究の構成と方法

本研究では、はじめに市都市計画委員会が 1967 年に作成したシアター特別地区指定に関する報告書[3)]、1982 年と 1998 年に作成されたミッドタウン特別地区の指定[4)]及び改正[5)]に関する報告書、さらに既往文献[6) 7)]や新聞記事などを基に容積移転負担金制度の導入過程を把握した。（第 3 章）次に市財務局による不動産登記情報データベースを用いて、1998 年の改正内容が発効された 2001 年から 2015 年末までのシアター街区内における全ての特別地区容積移転の活用実態を明らかにした。また、シアター街区協議会の年次報告書[8)]を基にシアター街区ファンドへの資金拠出状況を把握した。（第 4 章）さらにシアター街区ファンドの運用実態を明らかにするため、シアター街区協議会の補助金交付ガイドライン[9)]、補助金交付実績に関する報告書[10)]などから各団体への補助金交付状況を分析し、さらに市都市計画局や支援先団体へのヒアリング調査[(3)]などを通して補助金の活用実態を検証した。（第 5 章）

### 3. 容積移転負担金制度の導入過程

#### 3-1 1967 年シアター特別地区の創設

1960 年代、劇場が集積するタイムズスクエア周辺は、犯罪・麻薬・ポルノによって荒廃し、市都市計画局はクリアランス型の都市開発による再生を検討していた。1966 年、タイムズスクエア北西に位置するアスターホテルをオフィスに建て替える計画が持ち上がり、市に開発事業者からタワー規制の撤廃[(4)]と容積率緩和の提案が持ち込まれた。そこで市都市計画局は、この再開発において 35 年ぶりとなる新

* 正会員　三井不動産アメリカ株式会社（Mitsui Fudosan America, Inc.）

たな劇場建設を要請し、タワー規制の撤廃と指定容積率の20%分を対価とした容積率緩和を付与することを決定した。この特別許可を参考にして、市では1967年にタイムズスクエア周辺（6th Ave.から8th Ave.と40th St.から57th St.に囲まれた地域）をシアター特別地区に指定し、地区内で劇場を新たに建設した場合に指定容積率 20%分の容積率を緩和する制度を導入した[11]。この制度によって 4 つの再開発によって5つの劇場[5]が新設された。しかし、再開発に伴って新設劇場を上回る数の既存劇場が解体[6]されるといった矛盾が生じ、市民から既存劇場の保全を求める声が高まった。

### 3-2 1982年ミッドタウン特別地区シアター街区の創設

そこで市都市計画局では、1982年に保全すべき44の劇場をリスト化し、ランドマーク保全法による指定を受けた後に、劇場上空の未利用容積を開発権として地区内に移転することを可能とする制度「特別地区容積移転」を導入した。この制度によって、地区内では最大で指定容積率の 20%分まで劇場所有者から未利用容積を購入することが可能となった。また、市は劇場保全計画の作成や維持管理の監視を行うために、劇場所有者、プロデューサー、俳優、建築家、労働組合などの代表者から構成されるシアターアドバイザリー協議会を設置した[7]。なお、この改正によってシアター特別地区は、隣接するフィフスアベニュー特別地区などと統合され、ミッドタウン特別地区シアター街区として再指定された。

1984 年、シアターアドバイザリー協議会は劇場保全計画を公表し、各劇場の保全計画に加えて、シアター産業の拡大によって劇場の活用度を高めるためにニューヨークシアター基金の設立を提案した。これは容積移転の一部利益や民間や自治体からの資金を活用して、劇場を適切に維持管理するための支援に加えて、公共性が高く収益性の低い公演に対する助成、さらに学校へのシアター教育プログラムの導入などを目的とした[12]。しかし、市都市計画局は自らの業務分掌を逸脱するものであり、さらに民間のビジネスに公的資金を投入することは困難であるとして提案を拒否した[13]。一方、容積移転は劇場所有者がランドマーク保全法による指定を頑なに拒んだために遅々として進まなかった。その最大の理由がランドマーク保全法の指定による劇場の収益悪化である。劇場では公演ごとに舞台装置や照明設備を設置する必要があるため、建物に手を加えることが一般的であった。そのため、劇場がランドマーク保全法に指定された場合、技術的な観点から公演内容が制限されたり、制作費用が増加してしまう恐れがあった[14]。しかし、ランドマーク保全委員会は、1987 年にリスト化された劇場のうち 28 の劇場をランドマークとして一方的に指定した。これに対して劇場所有者は指定を無効として市を告訴したが、州上級裁判所によって告訴は棄却されるに至り、両者は対立を深めていった。

1988 年、シアターアドバイザリー協議会は、容積移転を促進するためにシアター街区の拡大（5th Ave.から9th Ave.と30th St.から60th St.に囲まれた地域）を提案した。しかし、市都市計画局はこの提案を拒否し、その代替案として容積移転を促進するためのシアター維持ボーナスを新たに導入した。この制度は、劇場所有者に対して街区内に移転可能な100%の容積率を新たに付与し、その容積率が移転されて利用されている間は劇場としての利用を続けることを義務付けるものであった。しかし、この制度は不確定な要素が多く、一度も使われることは無かった[15]。こうした両者の思惑の食い違いによって、1982 年に導入された容積移転は1998 年まで 4 件しか活用されず、劇場の保全活用に容積移転が大きく貢献したとはいえない状況にあった。

このように現在のシアター街区ファンドは、特別地区容積移転が導入された初期段階にシアターアドバイザリー協議会によって発案されたものであったが、市都市計画局の協力が得られず実現に至らなかった。

### 3-3 1998年シアター街区改正と容積移転負担金制度の導入

1994 年、ニューヨーク州と市は、遅々として進まない再開発の促進とシアター産業の育成を行うために、ウォルトディズニー社に対して 3,000 万ドルの低利融資と税制優遇を付与し、10 年以上放置されていたニューアムステルダム劇場の大規模改修とミュージカルの上演を要請した。さらに市都市計画局は、ディズニー社の進出を契機に再開発を誘引するために、シアター街区の拡大（8th Aveから西へ150ft拡大）、容積移転量の拡大（指定容積率の20%を44%まで増加）、容積移転負担金制度の導入とシアター街区ファンドの創設（容積移転1sfあたり10ドルを徴収）、ファンドを運営するシアター街区協議会の設置などを市都市計画委員会に提案した。

市都市計画委員会は、翌年に公聴会を開催し、提案内容に多くの参加者が賛同を示した。しかし、マンハッタン区長がシアター街区の拡大は8th Ave.西側に位置するクリントン地区の住環境が悪化するとして修正を要求し、その点を修正した提案内容が市議会で可決された。しかし、クリントン地区の住民は、容積移転量の拡大にも強く反対していたため、住民らは提案内容が州環境基準評価法の手続きを十分に満たしていないとして市を告訴した[8]。この裁判によって改正内容の発効は2001年まで遅れることとなった。

## 4. 特別地区容積移転の活用実態

### 4-1 特別地区容積移転による未利用容積の移転実績

市財務局による不動産登記情報データベース[16]を用いて2001年から2015年までのシアター街区内の容積移転[9]を整理したのが図1と表1である。2001 年の改正内容の発効によって、特別地区容積移転の活用自由度は大幅に拡大したが、同年の米国同時多発テロの発生やドットコムバブル崩壊による景気後退によって新制度による容積移転は2006年まで行われなかった。しかし、2006 年以降は容積移転が順調に進んでおり、2015年までに8劇場で16件の容積移転が行われ、延床面積59.7万sfが地区内に移転された。この8

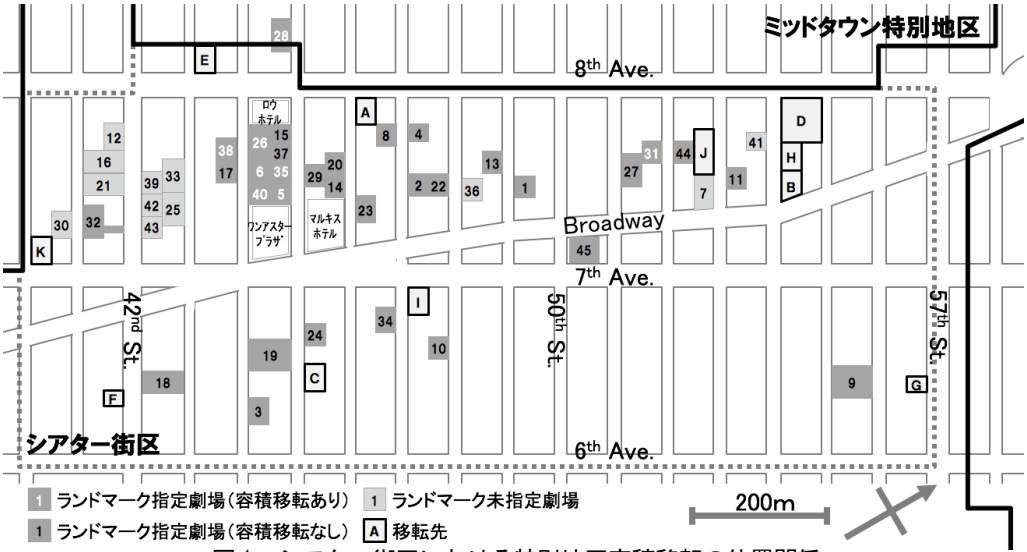



図１　シアター街区における特別地区容積移転の位置関係

表１ シアター街区における特別地区容積移転の活用実績

| No. | 時期 | | 移転元 | 移転床面積 | 売却金額 | | 移転先 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2006/5 | 28 | Al Hirschfeld Theatre | 29,104 ft² | $ 3,783,520 | A | 750 8th Ave. | 賃貸住宅 |
| 2 | 2006/6 | 28 | Al Hirschfeld Theatre | 7,438 ft² | $ 1,115,700 | B | 231 W 54th St. | ホテル |
| 3 | 2006/6 | 38 | St. James Theatre | 77,840 ft² | $ 11,676,000 | B | 231 W 54th St. | ホテル |
| 4 | 2006/9 | 28 | Al Hirschfeld Theatre | 28,901 ft² | $ 3,757,130 | A | 750 8th Ave. | 賃貸住宅 |
| 5 | 2007/4 | 28 | Al Hirschfeld Theatre | 8,483 ft² | $ 1,484,525 | C | 131-139 W 45th St. | ホテル |
| 6 | 2007/4 | 38 | St. James Theatre | 9,489 ft² | $ 1,950,000 | C | 131-139 W 45th St. | ホテル |
| 7 | 2007/4 | 6 | Broadhurst Theatre | 54,820 ft² | $ 10,964,000 | C | 131-139 W 45th St. | ホテル |
| 8 | 2008/1 | 5 | Booth Theatre | 60,618 ft² | $ 12,809,381 | D | 250 W 55th St. | オフィス |
| 9 | 2008/1 | 40 | Shubert Theatre | 97,018 ft² | $ 20,501,179 | D | 250 W 55th St. | オフィス |
| 10 | 2008/9 | 26 | Majestic Theater | 48,180 ft² | $ 12,404,000 | E | 306 W 44th St. | 未定 |
| 11 | 2009/2 | 5,6 | Broadhurst and Booth | 9,480 ft² | $ 3,792,000 | F | 120 W 41st St. | 未定 |
| 12 | 2011/9 | 6 | Broadhurst Theater | 18,075 ft² | $ 4,066,875 | G | 120 W 57th St. | ホテル |
| 13 | 2012/1 | 5 | Booth Theater | 24,100 ft² | $ 5,125,000 | H | 237 W 54th St. | ホテル |
| 14 | 2014/2 | 5,35 | Booth and Schoenfeld | 44,988 ft² | $ 14,180,864 | I | 701 7th Ave. | ホテル、商業施設 |
| 15 | 2014/2 | 6,26 | Broadhurst and Majestic | 58,392 ft² | $ 17,500,000 | J | 239 W 52nd St. | 賃貸住宅 |
| 16 | 2015/6 | 31 | Neil Simon Theater | 19,772 ft² | $ 9,166,316 | K | 560 7th Ave. | ホテル |
| | | | 合計 | 596,698 ft² | $ 135,276,490 | | | |

出所）参考文献16）を基に作成

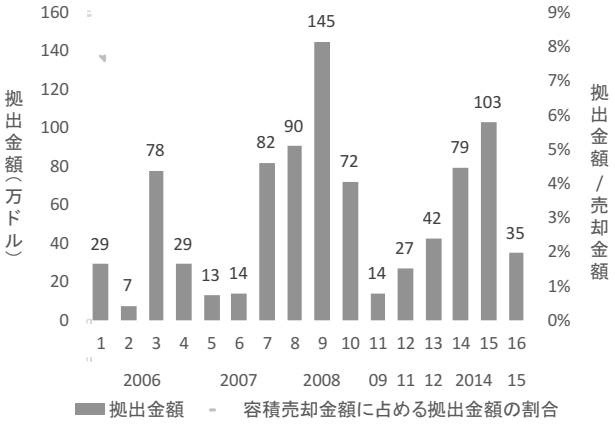
劇場のうち 5 劇場（図中 5 番、6 番、26 番、35 番、40 番）が 7th Ave.から 8th Ave.と 44th St.から 45th St.に囲まれたブロックに集中している。同ブロックは、東端にアスターホテルを建て替えしたワンアスタープラザ（1972 年竣工）、西端に 1,331 室を有する老舗巨大ホテル（1928 年竣工）があり、ブロック内で容積移転を行うことのできる敷地統合の活用が困難であった。また、南北に位置する隣のブロックにもランドマーク保全法による指定を受けた劇場が立地しており、道路を跨いだ容積移転を可能とするランドマーク容積移転も活用することが難しかった。それゆえ特別地区容積移転が最も多く活用されていると考えられる。また、2015 年に特別地区容積移転が行われた Neil Simon Theater（図中 31 番）においても同様の立地状況にあったため、特別地区容積移転を活用したものと考えられる。一方、最初に容積移転が行われた Hirschfeld Theatere（図中 28 番）は、住宅環境の保全を目的としたクリントン特別地区に囲まれており、周辺で大規模な開発が見込めなかった。そのため、早期に特別地区容積移転で遠隔地に未利用容積を移転させたかったものと考えられる。このように、1998 年の特別地区容積移転の改正は、従来の手法では容積移転することが困難な場所にあった劇場の容積移転を促進させたといえる。

一方、容積移転先をみると、シアター街区内の広範囲にわたっており、オフィス、ホテル、賃貸住宅の開発に活用されている。例えば、231 W 52th St.（図中 B）では、All Hirschfield Theatre（図中 28 番）と St. James Thatre（図中 38 番）から 8.5 万 sf の未利用容積を移転し、北米で最高層のホテルとなるコートヤード・マリオットホテル（高さ 229m、客室数 639 室、2013 年竣工）が建設された。また 250 W 55th St.（図中 D）では、Booth Theatere（図中 5 番）, Shubert Theatre（図中 40 番）から 15.7 万 sf の未利用容積を移転し、大手弁護士事務所や金融機関が入居する最新鋭のオフィスビル（38 階建て、延床面積 96 万 sf、2013 年竣工）が建設された。

こうした未利用容積の売買は、一般的に劇場所有者と開発事業者の直接取引が主流であるが、一部には第三者が介在する場合もある。2006 月 6 月に St. James Theatre から移転された未利用容積は、2005 年 2 月に既に劇場所有者から不動産投資会社に売却されていた。同社は、劇場所有者から未利用容積の所有権を購入し、それを移転せずに一年間保有した後で開発事業者へと転売した。こうした未利用容積の転売や仲介は、ニューヨーク市では一般的に行われている不動産取引であり、専門の仲介業者や弁護士が数多く存在する。したがって、こうした市場環境が劇場所有者の未利用容積の売買を円滑に進めている一因ともいえる。

### 4-2 シアター街区ファンドへの負担金拠出状況

シアター街区ファンドは、特別地区容積移転を活用して未利用容積を移転する場合、開発事業者から 1sf あたり 10 ドルの負担金を徴収する仕組みとなっている。この単価は 5 年おきに未利用容積の市場価値を考慮して見直すこととされており、2006 年に 14.91 ドル、2011 年には 17.6 ドルまで増加している。このファンドへの拠出金額と容積売却金額に占める拠出金額の割合を整理したのが図 2 である。これをみると 2006 年からの 16 件の容積移転によって、2015 年末までに 859 万ドルが開発事業者からシアター街区ファンドに拠出されている。次に容積売却金額に占める拠出金額の割合をみると、2006 年から 2008 年までは 7%台であったが、2008 年下期や 2009 年には 4～6%の水準まで落ち込んでいる。その後、2011 年には拠出単価の見直しもあって一時的に 7%弱に回復したが、その後は再び 4～6%に低下した。これは、拠出単価が一定期間固定されていることで、不動産市況の変化に対応出来ないことが要因であると考えられる。そのため、開発事業者間の公平性の観点から、負担金の算出方法は問題を抱えているといえる。




出所）参考文献8）を基に作成

図 2 ファンドへの拠出金額と拠出金額割合の推移

## 5. シアター街区ファンドの運営実態

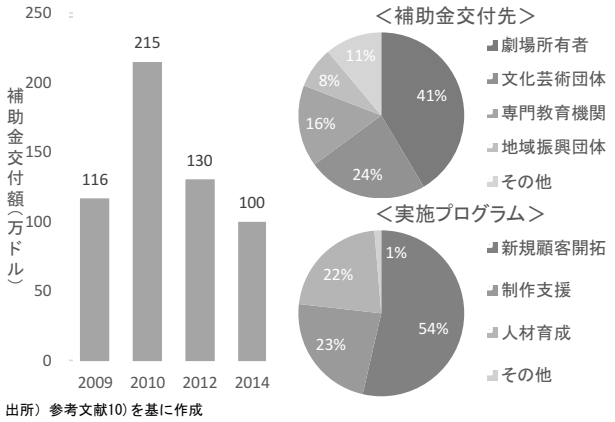
### 5-1 シアター街区ファンドにおける補助金活用方針

1998 年改正に基づく特別地区容積移転が 2006 年に初めて活用されたことを受けて、シアター街区協議会が 2007 年 6 月に設置された。協議会は市長、市議会議長、マンハッタン区長、都市計画局長に加えて、パフォーミングアーツやシアター関係者 4 名から構成されている。なお、事務局など常勤の職員は存在せず、市都市計画局から委託されたコンサルタントや会計士がファンドの資金管理や補助金交付の業務を代行している。協議会の達成目標には「ストレートプレイや小規模なミュージカルの制作を通してブロードウェイの長期的な成長のために効果的かつ効率的に補助金を交付したか、新たな顧客開拓のために効果的かつ効率的に補助金を交付したか、リスト化された劇場の利用と保全を効果的かつ効率的に監視できたか」が掲げられている。この達成目標に沿って各種団体から提案のあったプログラム（最大 18 ヶ月）に補助金を交付しており、これまで 4 回実施して 1 団体あたり最小 5 万ドルから最大 50 万ドルを交付している。

提案されたプログラムは、6 つの基準によって審査される。第一は「提案にはそのプログラムがシアター街区に与える影響を明確に記述しているか」、第二は「応募者は芸術・文化・総務・財務の能力を有する組織であるか」、第三は「応募者が営利団体である場合には補助金が慈善目的に利用されることを適切に理解しているか」、第四は「提案にはプログラムの持続可能性が立証されているか」、第五は「提案は計測可能であり期間内に評価できる明確なゴールが存在するか」、第六は「提案されたプログラムには将来ミュージカルやストリートプレイに携わる人材に対する育成としての目標が含まれているか」である。これらの審査基準をみると、劇場をどのように保全していくかということよりも、いかに活用していくかに重点が置かれており、シアター産業全体の発展が重要視されているといえる。市担当者へのヒアリング調査によると、劇場所有者は未利用容積の売却によって多額の資金を得ており、その資金を劇場の保全に充当させるためにも、シアター産業を持続的に成長させる活動を支援していくことが重要であると考えている。

### 5-2 シアター街区ファンドの補助金交付・活用状況

補助金の交付状況を金額ベースで整理したのが図 3 である。これをみると、各種団体から提案のあったプログラムへの支援は 2009 年から開始され、2009 年は 10 団体 116 万ドル、2010 年は 15 団体 215 万ドル、2012 年は 10 団体 130 万ドル、2014 年は 2 団体 100 万ドルが分配されている。




出所）参考文献10）を基に作成

図 3 シアター街区ファンドによる補助金の交付状況

プログラムは主に新規顧客開拓、コンテンツ制作支援、人材育成に大別される。新規顧客開拓では、劇場初心者、子供を有する家族、低所得者などに向けた低額チケットの配布が多く、他に俳優と顧客の交流促進イベントの開催などが行われている。またコンテンツ制作支援には、ミュージカルやストレートプレイの脚本作成費補助が多く、他に衣装や舞台設備の作成費補助に交付されている。さらに人材育成では、ブロードウエィの俳優、脚本家、監督などが

協力して中学校や高校においてミュージカルやストレートプレイの作成体験プログラムを開催したり、脚本家や俳優などを対象とした奨学金付与が行われている。

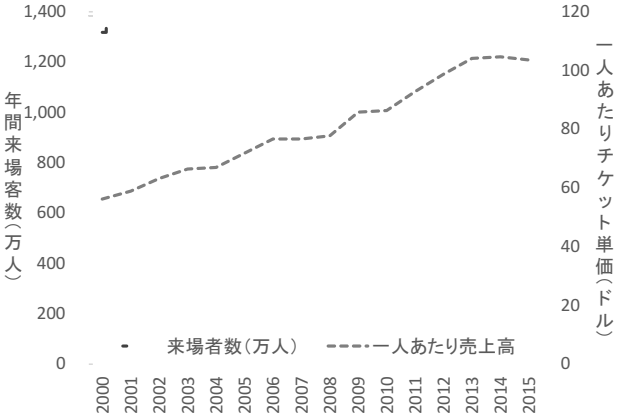
支援を受けている団体は、既に同種の支援実績を有する劇場所有者や文化芸術団体が多く、ファンドはこうした支援の拡大に寄与しているといえる。例えば、2010 年と 2012 年に公立高校でシアタークラスを開催支援した Atlantic Theater Company は 1985 年に創設され、これまで 150 以上のトニー賞を受賞している制作会社である。さらに演劇学校 Atlantic Acting School を併設しており、ニューヨーク大学芸術学部の脚本プログラムも担当するなど高い実績を有している。同社では、将来のミュージカルやストリートプレイに携わる人材を育成するために、これまで市内 35 カ所の公立学校で 3,500 名の生徒に対して、出張公演や脚本・演技・演出などの実践講座を提供してきた。

こうした取り組みをさらに広げるため、2010 年に同社ではシアター街区ファンドから 10.5 万ドルの補助を受けて、ブルックリン区にあるパークスロープ高校の 3 年生全員を対象にした脚本作成プログラムを新たに実施した。そして高い関心を示した数十名の生徒には、10 週間にわたるストリートプレイの制作体験プログラムも併せて実施した。プログラムでは、自ら作成した脚本をもとに同社所属の専門家による演技や演出の指導をうけて、シアター街区にある劇場で友人や家族を招待して公演を行った。ヒアリング調査によると、プログラムに参加した数名の生徒は、その熱心な取り組みが高く評価され、同社から奨学金を受けて演劇学校への進学を果たすなど、シアター産業の人材育成に大きく寄与している。

**写真 1 製作体験プログラム**（同社提供資料）

一方、新たな顧客開拓に向けた取組みを継続的に展開する Roundabout Theatre Company に対しても 2012 年にファンドによる支援が行われた。同社は 1965 年に設立され、市内に 5 劇場を所有・運営しており、これまで学生向けの低額チケットの販売や家族向けの割引チケットの販売を積極的に実施してきた。さらに 2012 年には、ファンドによる支援を受けて、新たに 18 歳から 35 歳までの若年層限定の会員プログラム Hiptix（Hip と Ticket を組み合わせた造語）を開始した。この Hiptix プログラムは、同社の全劇場のチケットを 25 ドルで販売し、さらに定期的に会員向け交流会 Hiptix Party を開催することで若年の地元客を増加させることを目的としている。

ヒアリング調査によると、こうした取組みをファンドが支援する背景には、ミュージカルやストレートプレイにおける来場者の高齢化や地元客の減少がある。ブロードウェイの業界団体の調査[17]によると、2005 年には来場者の 43% が観光客であり平均年齢は 42 歳であったが、2015 年には観光客割合が 63%、平均年齢が 44 歳に高まっている。こうした観光客の多くは、観劇頻度が少ないために価格弾力性が低く、定番作品を選択する傾向が強い特徴がある。そのため、近年ではヒット映画のミュージカル化やリバイバル作品の増加、チケット価格の高騰（図 4 参照）を招いており、オリジナル作品の減少や小規模劇団の撤退などが危惧されている。こうしたシアター産業の行き過ぎた商業化を防ぐためにも、ファンドでは減少する地元の若年層を対象とした新規顧客開拓を支援して、作品内容の多様性を確保することに努めている。




出所）参考文献17）を基に作成

**図 4 来場者数とチケット単価の推移**

このようにシアター街区ファンドは、シアター産業の新たな担い手の育成や新規顧客の開拓支援を通して産業の裾野拡大に影響を与えており、歴史的建造物である劇場の中長期的な稼働率向上に寄与していると考える。

## 6. まとめ

1998 年に創設されたシアター街区における特別地区容積移転は、従来手法では困難であった劇場の未利用容積の移転を促進し、より多くの劇場の保全に寄与している。さらに同時に設立されたシアター街区ファンドは、特定の劇場の保全や活用を直接支援するのではなく、シアター産業全体の成長に資する活動に支援を行うことで、歴史的建造物である劇場の中長期的な活用促進に影響を与えている。さらに、これらの取り組みによって容積移転による便益が未利用容積を売却した劇場所有者だけに留まるのではなく、他の劇場所有者にも裨益することが実現している。

一方、現在の負担金の算出方法は、不動産市況の変化によって開発事業者間で負担割合が異なるという課題があった。市都市計画局では、この課題を解消するためにファンドへの資金拠出方法を変えるためのゾーニング変更を 2016 年 3 月に提案した [18]。この提案では、開発事業者は市が設定した容積移転単価の 20%か、または実際の容積移転単価の 20%のいずれか高い金額を拠出することを求めた。この市が設定する容積移転単価は、不動産仲介会社による市場調査によって 347 ドルに設定され、この単価が実際の取引単価よりも高い場合、開発事業者は容積移転 1sf あたり 69.4 ドルを拠出することが想定された[(10)]。この提案は 11 月に市都市計画委員会で承認されたが、大幅な負担増加によって容積移転の取引減少を懸念する不動産業界の強い抵抗によって、市議会での審議開始前に提案が取り下げられ、市都市計画局は再検討を余儀なくされている [19]。

しかし、こうした容積移転負担金制度は、ミッドタウン特別地区のグランドセントラル駅周辺においても導入が検討されており、新たなゾーニングボーナス手法として拡がりをみせつつある。

**【補注】**

(1) 例えば、タイムズスクエア至近にあるニューアムステルダム劇場（1903 年竣工、図 1 の 32 番の劇場）は、1979 年に市ランドマーク保全委員会から歴史的建造物に指定された。しかし、同建物はシアター産業の衰退によって映画館に転用されたのち、1985 年には来館者数の減少によって閉鎖に追い込まれた。その後、同建物は 10 年以上放置された状態にあった。

(2) 容積移転による効果やファンドによる資金を活用した各種活動の効果を把握するには、様々な外部要因による影響も含まれるために因果関係が特定できず、定量的に検証することは困難であると考える。そのため、本研究では、歴史的建造物の活用促進に向けた取り組みを明らかにすることに主眼を置いた。

(3) ヒアリング調査は、2016 年 9 月 29 日に市都市計画局、10 月 12 日に補助金交付先団体である Atlantic Theater Company と Roundabout Theatre Company の担当者に実施した。

(4) タワー規制とは、タワー部の建築面積を敷地面積の 40%以内に制限するものである。

(5) 5 つの劇場とは、ミンスコフ劇場、マルキス劇場、ガーシュウィン劇場とサークル劇場、アメリカンプレイス劇場（現在はハロルド・ミリアム・スタインバーグセンターに名称変更）である。

(6) 例えばマルキス劇場の建設に際しては既存の 5 劇場が解体された。

(7) さらに市はタイムズスクエア周辺の再開発を活性化させるため、新規開発に対する税制優遇や、再開発が活発であったミッドタウンイーストの容積率を 1,500%から 1,200%に減少させる一方で、ミッドタウンウエストの容積率を 1,500%から 1,800%まで増加させるゾーニング変更（6 年の期間限定）を実施した。

(8) ニューヨーク州環境基準評価法では、250 万 sf 以上の容積移転の可能性がある場合には環境影響書の作成が必要であると規定している。しかし、市は既に 1,100 万 sf 以上の容積移転が可能な状態であるため、この改正では環境影響書を新たに作成することが不要であると認識していた。1999 年、地方裁判所は環境影響書の作成は必要との判断を下し、市は控訴したが上級裁判所においても同様の判決が下されたため、環境影響評価を実施した後に改正内容が発効することとなった。

(9) シアター街区ファンドへの負担金拠出の対象である特別地区容積移転による未利用容積の所有権移転のみを対象とし、敷地統合による未利用容積の所有権移転や未利用容積に対する地役権や賃借権の設定などは除外した。

(10) この市場調査は、3〜5 年毎に実施するものとされ、さらに開発事業者の負担によって市が随時実施することも可能とされた。

**【参考文献】**

1) Theresa Agovino (2013)“Theater Subdistrict Council decides to go big on funding” CRAIN’S New York Business, July 28, 2013
2) Lois Weiss (2013) “Theater Subdistrict zoning continues to prove profitable” New York Post, Dec. 9, 2013
3) New York City Planning Commission “CPC Report (CP-20000, Nov. 1, 1967)” http://a030-cpc.nyc.gov/html/cpc/index.aspx (accessed 3/25/2017)
4) New York City Planning Commission “CPC Report (N820253ZRM, March 16, 1982)” http://a030-cpc.nyc.gov/html/cpc/index.aspx (accessed 3/25/2017)
5) New York City Planning Commission “CPC Report (N980271ZRM, June 3, 1998)” http://a030-cpc.nyc.gov/html/cpc/index.aspx (accessed 3/25/2017)
6) 福川裕一（1997）「ゾーニングとマスタープラン-アメリカの土地利用計画・規制システム」学芸出版社
7) 日端康雄編（2002）「建築空間の容積移転とその活用」清文社
8) Theater Subdistrict Council ”Annual Report 2007-2015” https://www1.nyc.gov/site/planning/zoning/districts-tools/theater-subdistrict-council-ldc.page (accessed 3/25/2017)
9) Theater Subdistrict Council (2016) ”Round 5 Grant Program Guideline” https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/zoning/districts-tools/tsc/tsc-round5-guidelines.pdf (accessed 3/25/2017)
10) Theater Subdistrict Council (2015) “Performance Measurement Report” https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/zoning/districts-tools/tsc/measurement_report.pdf?v=092916 (accessed 3/25/2017)
11) Milton Esterow (1967) “City Proposes More Theaters to Revitalize Midtown District” New York Times, Dec. 1, 1967
12) Eleanor Blau (1988) “Koch is to Hold Talks with Theater Council” New York Times, Jan. 11, 1988
13) James W. Carrington (2010) “Hidden Performance: New York City’s Theater Subdistrict and The Challenges of Special District” A thesis submitted in partial fulfillment of the requirements for the degree of Master of Science in City and Regional Planning, School of Architecture, Pratt Institute
14) Michael Kruse (2008) “Constructing the Special Theater Subdistrict; Culture, Politics, and Economics in the Creation of Transferable Development Rights” The Urban Lawyer Vol.40 No.1 pp95-145
15) New York City Dept. of City Planning (2015) “A Survey of Transferable Development Rights Mechanisms in New York City” https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/plans-studies/transferable-development-rights/research.pdf (accessed 3/25/2017)
16) New York City Dept. of Finance “Automated City Register Information System” http://a836-acris.nyc.gov/CP (accessed 3/25/2017)
17) The Broadway League “Broadway Facts Sheet 2015-2016” https://www.broadwayleague.com/research/research-reports (accessed 3/25/2017)
18) New York City Dept. of Planning “Theater Subdistrict Fund Text Amendment” http://www1.nyc.gov/site/planning/plans/theater-subdistrict/theater-subdistrict.page (accessed 3/25/2017)
19) Joe Anuta (2017) “Mayor scraps Theater District air-rights plan” CRAIN’S New York Business, Feb. 27, 2017