

スマートな都市成長

公的部門による先駆的な事例

海老塚 良吉 (都市基盤整備公団 総合研究所技術センター)

小西 智剛 (都市基盤整備公団 埼玉地域支社建替業務部)

アメリカでは成長管理政策を取り入れて既成市街地での事業に重点が移りつつある。公的部門による先駆的な事例を紹介している論文を全訳して紹介する。原著は、Peter Smirniotopoulos 著「Smart Growth」『Journal of Housing and Community Development』(2003年11/12月号, the National Association of Housing and Redevelopment Officials 発行)であり、筆者は、都市理論、開発戦略の専門家で、各種の受賞をしている著者である。また、ワシントン DC を根拠地とする開発戦略や不動産コンサルタント、政策分析を行っているピーターグループ会社の設立者であり責任者でもある。

他の専門的な団体やアドボガシー団体がスマートな都市成長 (smart growth) について語っているが、多くの全国住宅・再開発職員協会 (NAHRO) のメンバー (地方住宅公社 LHAs、コミュニティ開発組織 CDAs や地方政府機関) は、スマートな都市成長を真の意味で体現する、励みとなるような魅力的で発展的なプロジェクトによって、全国規模でコミュニティの中で確かな変化を静かに与えてきている。NAHRO メンバーや加盟団体による、近年の均衡のとれた成長の成果は価値のある教訓を与えている。

スマートな都市成長という言葉はさまざまな解釈をされやすい。誰も“ダメな都市成長”に寄与して責められることを望んでいない故に、インナーシティの再生に取り組む都市の市長から、郊外ベットタウンのグリーンフィールドのデベロッパーまで誰もがスマートな都市成長の支持者であると主張している。しかしながら、ニューアーバニズムという言葉が、しばしばスプロールを誘導するプロジェクトを助けてきたように、スマートな都市成長という意味もしばしば実質的に薄められて完全に価値を下げられている。これは、コミュニティにおける生活の質を求め、野放しの成長について心配する誰もにとって有害なことである。

2001年の春、NAHRO は、均衡のとれた成長政策を進展させるための全国的なワーキンググループを立ち上げた。以来、そのグループは均衡のとれた成長に関する包括的な定義を生み出しつつある。初期の議論ではさまざまな要因に基づいて下記のような非公式な定義を生み出した。

- ・総合的な土地利用計画による予測できる開発

- ・既存インフラの有効活用を図る事業を優先
- ・市民参加と合意形成
- ・小売店や交通を考えた計画密度による活気のある通り
- ・幅広い型式や価格の住宅による経済的多様性
- ・環境への配慮やオープンスペースの創造と保全
- ・巧みな複合利用による新規のあるいは改善された中心施設

NAHRO のスマートな都市成長に関する全国的な議論による寄与は、語句を公式に定義する活動を越えて広がっている。いくつかの点で NAHRO のメンバー組織は、均衡のとれたプロジェクトにおける実行可能性、持続可能性、市場性を証明する先導的なプロジェクトを担っている。これらの活動は、2 つの全く異なったグループに分類可能である。「均衡のとれた開発の原則と地域のガイドライン、インセンティブを具体化するプロジェクト」と「有益な開発を勇気付け、生活の質に有害なプロジェクトを踏みとどまらせる施策」である。

有望な新しい開発

「政府のやさしい手」による事業の事例としては、スマートな都市成長の原則が強調されている住宅都市開発省の HOPE プログラム(荒廃した大規模公営住宅団地の再生事業) 以上にはっきりと特徴がわかるものはない。住宅都市開発省は、ニューアーバニズムと均衡ある成長を包含する、既存インフラを有効活用し、インナーシティのインフィル型開発を通じた経済的多様性への促進するようなプロジェクトへの投資に対する市場の抵抗を克服しようとしていた。そのため、住宅都市開発省は批判のある HOPE のファンドの有効性とこれらの成長管理政策の要請とを結びつけた。HOPE の再生基金の競争による審査を通して、住宅都市開発省は、生き生きとした多様性のあるダイナミックな都市のインフィル型コミュニティのために、かつてどこにもなかったびたりと当てはまる市場を作り出した。

インナーシティの中に新しく作られた社会階層混合、用途混合のコミュニティは、1940 年代後半から 50 年代前半のアメリカの都市における白人の郊外への移動 (White flight) に始まった 50 年間に及ぶ同質的で陳腐な郊外の拡張に真っ向から反抗するものであった。この傾向の否定的な結果は、複合的な利用よりもむしろ同一的な利用によって開発する土地利用計画とゾーニングをもたらしてきた。現実上また認識上のリスクは、住宅都市開発省のインナーシティのコミュニティを再建するこれまでと反対のアプローチでは、これらの開発の中にアフォードブル住宅を含んでいるために、多くの投資家をためらわせてきた。すべての民間融資による住宅事業において極めて重要な出資金 (エクイティ) と開発金融は、ほんの最近になるまで市中心部の社会階層混合、用途混合のプロジェクトに投資され

ていなかった。そのような事業の利益について、資本市場や金融業者を教育するような最近の成功にもかかわらず、伝統的な単調で平凡な郊外でのグリーンフィールドのプロジェクトよりも、バランスのとれた成長を促すインフィルプロジェクトに投資することには多くの困難が残っている。

バランスのとれた成長と HOPE プログラムを通じた住宅都市開発省の資金提供の間の決定的な関係は、当時の住宅都市開発省長官ヘンリー・シスネロスと都市計画家であり前のサンアントニオ市長、カルフォルニア州バークレーに拠点を置く建築家、ピーター・カルソープの協力を通じて発展した。カルソープは長期にわたり地域の計画に光を当てた擁護者であり、ニューアーバニズム学会（CNU）の共同設立者である。今日、ニューアーバニズム学会は国内でもっとも声高に、効果的にスマートな都市成長の原則を主張しているものの一つである。この協力を通じて、住宅都市開発省のコミュニティ再生政策はバランスのとれた成長の原則を取り入れ、ついには HOPE のプログラムの評価要因のひとつへ取り入れた。加えてコミュニティ開発一括補助金（CDBG）の採択では、1940年代以降建設された大部分の公営住宅のプロジェクトでのスーパーブロックデザインにかかわる、伝統的な都市の街路パターンの再生がより重要になってきた。このことは、失敗したスーパーブロックによるインナーシティの高層公営住宅にかわり、歩きやすい近隣の通りとより守られた住宅開発をもたらした。

コンパクトで経済的に多様で適度に密度があり、歩行者にやさしいコミュニティを開発するための HOPE の規定は、実質的にアメリカでのスマートな都市成長の事例を作り出すのに貢献してきている。多くの HOPE の再生プランは国内で最も有名な都市地域でのインナーシティのプロジェクトに焦点をあてている。これらの新しい開発は、バランスのとれた成長の政策目標の良い影響を示している。さらに言えば、それらは、過去 50 年には市場が存在しなかった市中心部の住宅の新しい住宅市場のなかで、かなりのリスクを引き受けている。

部分的には、しかしながら、民間もバランスのとれた成長の原則をゆっくりと取り込もうとしている。アメリカでの新しい住宅開発の大多数は、都市の中心から離れた貴重なオープンスペースを破壊し、スプロールと車の混雑を悪化させる郊外で続いている。しかしながら、最も成功した社会階層混合、用途混合の HOPE の開発は、バランスのとれた市中心部のコミュニティを計画し作り出す商業的な実行可能性を示している。それは、都市のインフィル型の立地で、住宅の用途混合プロジェクトを歓迎するアメリカ消費者の別個のグループ間で都市の住宅に対する鬱積した要求を示唆する。以下の HOPE の再生事業は、バランスのとれた成長の原則の幅広い文脈での適用可能性を示している。

ブロードウェイ・ホームズ（メリーランド州ボルティモア）

1999 年、ボルティモア住宅公社（HABC）は、ボルティモアに拠点のある開発業者ラン

デックス社と、北側に接している不動産の所有者であるジョンホプキンス大学メディカルセンターと協力して、HOPE の補助金 2,140 万ドルを受け取った。彼らは、インナーハーバーの複合開発で有名な中心地から約 1 マイルほどの荒廃した 7 エーカーの東ボルティモアのブロードウェイ・ホームズ公営住宅を建て替える再生プランに 9,900 万ドルを投資した。開発チームには、ピッツバーグに拠点のある都市デザインアソシエート (UDA)、広範囲にわたる HOPE とコミュニティ再活性化の経験のある都市計画・建築設計会社が含まれていた。別のチームメンバーは、ピーター・カルソープのグループの会社、ワシントン D.C エリアでの HOPE の経験を持つ開発計画の会社で、HOPE の計画をつくり、ブロードウェイ・ホームズ再活性化の補助申請を行った。ブロードウェイ・ホームズの住民が重要な役割を演じる住民参加のプロセスを通して、HOPE の再活性化プランはダイナミックな複合利用を加えた。その新しい開発は 116 戸の新しいボルティモアスタイルの連棟式住宅とアパート、8500 平方フィート (約 850 m²) のコミュニティセンター、15,000 平方フィートの新しい図書館、10,000 平方フィートの小売スペース、150 室のホテル (ジョンホプキンス病院に患者のいる家族の宿泊を意図する)、ブロードウェイ・ホームズからオレオンストリートの向こう側に位置している、すべての用途および医療センターが利用可能な 1,600 台の駐車場からなっている。

ランデックス社チームによるブロードウェイ・ホームズ再活性化のコンセプト・マスタープランは、多くのスマートな都市成長とニューアーバニズムの基本的な原則を反映したものとなっている。都市デザインアソシエートの会長レイ・ジンドウズは、ニューアーバニズム学会の設立者の一人でもあり、スマートな都市成長の提案者である。古いブロードウェイ・ホームズのスーパーブロックのデザインと対照的に、場所を東ボルティモアの都市構造の中に組み直す HOPE の再活性化プランは、オレオン通り、フェッチ通りにつながる歩行者スケールの通りを含んでいる。概念的なデザインは、伝統的なボルティモアの連棟式住宅の形式を利用しており、新しい建物も通りにすでにある住宅等の建物形態に合わせている。

複合利用によって、計画は、まわりのコミュニティの居住者や数千人もの学生、教授、医者、研究者、患者、ジョンホプキンス医療センターにしばしば訪れる家族と同様に新しい住宅の将来の居住者にも役立つダイナミックな新しい活動の中心を作り出している。再活性化プランは都市の既存建物を有効に活用しており、プランにはブロードウェイ・ホームズの東側 1 ブロック内の医療センターに新しい駅を設置した 1 億 5,000 万ドルの公共投資を含んでいる。

2002 年のジョンホプキンスの土地交換は、ボルティモア住宅公社が利用できる土地 (以前は教会と病院) を生み出した。この交換により、再びスマートな都市成長の原則を用いて新しい住宅コミュニティをランデックス社と都市デザインアソシエートがデザインすることとなった。デザインはブロードウェイ・ホームズの西側に位置するワシントンヒルズへと結びつけられた。その土地交換は、7 エーカーのブロードウェイ・ホームズの敷地を

有効に活用することによって、医療センター構内の拡張をも可能にし、メリーランド州とボルティモアのなかで最も雇用を生み出し、成長を続けている。それによって雇用の機会を増大し東ボルティモアの民間・公的投資を促進している。

キャピタル・ホームズ（ジョージア州アトランタ）

アトランタ住宅公社（AHA）へのキャピトルホームズに対する 2001 年の HOPE 再活性化補助金 3,500 万ドルは、ジョージア州の州議事堂のすぐ近くに位置するアトランタの近隣の再開発に 17,900 万ドルをてこ入れしている。コーラル・ゲイブル社によって導かれた計画・設計事務所であるウォレンス・ロバート・アンド・トッド社（WRT）は、アトランタ住宅公社の HOPE 戦略家としてピーターのグループ会社と提携しており、キャピトルホームズの HOPE チームは荒廃した 694 戸の公営住宅と連邦政府の補助金が入った高齢者用 192 戸の高層住宅の再開発を提案した。これらの場所は新しいキャピトルゲートウェイ複合開発になろうとしている。

キャピトルゲートウェイは既存コミュニティをダイナミックな所得混合、用途混合の 1,123 戸の新しい住宅（90 戸の持ち家を含む）、45,000 平方フィートのコミュニティに役立つ小売店や商業スペース、18,000 平方フィートの近隣のための施設へと置き換えようとしている。ピーター・カルソープのグループ会社によって、キャピトルゲートウェイプロジェクトの居住密度は、一定基準以下の所得層（income-eligible）の住宅の割合がより理想的になり、通りの商業密度がより高くなるように、高められた。この第一の目標は、HOPE

の所得階層混合の類まれな開発のなかに、市場金利の多様なファイナンスを実現することである。二番目の目標は、より大きく、より活気にみちた都市の中心を作り出すことであり、新しい住宅や、政府や民間商業テナントによる既存住宅など、以前はキャピトルホームズの周囲に何も役立つものとなっていなかった。これは基本的には高密にすることで 442 戸の市場価格の住宅（キャピトルゲートウェイの住宅の約 40%を占める）を建設し、そのうち 50 戸は分譲住宅とした。

キャピトルゲートウェイの複合開発は基本的にバランスのとれた成長の原則を具体化している。それは、既存の公営住宅と補助金が入った高層建築、近くのグラントパークのコミュニティや、そのほかの近隣との間に強い結びつきを生み出し、持続可能な「住み、働き、遊ぶ」コミュニティとして考え出された。キャピタルゲートウェイのマスタープランは、すべて歩ける範囲内で、州議会議事堂、アトランタ中心業務地区、2つのアトランタ都市圏高速交通（MART A）駅を含め、既存建物を最大限に活用した。

概念的なマスタープランはまた、州議事堂やアトランタ中心業務地区への眺望の良い通路を造り、より広い都市の文脈で新しい近隣を視覚的に結びつけている。

キャピトルゲートウェイの住宅プログラムを組み立てる、収入や職業の面からも幅広い住宅は、ダイナミックで、多様な通りの生活風景と居住者や商業テナント、お客といった社

会の相互作用を作り出すことを意図している。広大な景観と通りの風景は、近隣公園の改良と同様にマーティン・ルーサー・キング通りの広範囲な改装も含めて、キャピトルゲートウェイの環境の質を高めている。

カーバー・コート（フロリダ州オーランド）

オーランド住宅公社の 2002 年 HOPE 再活性化補助金 1,800 万ドルは、6,800 万ドルの市域全体の持続的な、幅広い収入層や多様なニーズのための 574 戸の新しい住宅を生み出す計画への呼び水となるだろう。優れたカーバー・コートの計画は、複合的なファイナンスの取引として見習われそうな革新性を持った HOPE の事例として見られている。オーランドの parramore 地区は、オーランドのダウンタウン、オレンジアベニュー沿いのレストランやエンターテインメントのある地区の真西にあり、歴史的に、大部分がアフリカンアメリカンの近隣地域で、この再活性化は、バランスの取れた成長の原則をまとめている。オーランド住宅公社の開発パートナーである、Finlay Development、LLC、WRT、パートナーのグループ会社などの専門家が、カーバー・コートの再活性化プログラムを作成した。

カーバー・コートの HOPE の再活性化プランは 203 戸の新しい多様な密度や所有形態、幅広い収入階層の住宅からなり、2000 年にオーランド住宅公社によって取り壊された 212 戸のひどく老朽化した公営住宅を建て替える事業である。

カーバー・コートの事業は以下から成り立っている。

- ・ 64 戸の高齢者向け中層住宅
- ・ 82 戸の幅広い収入層向け、多様な密度で複合的なファイナンスを用いた賃貸住宅
- ・ 57 戸のアフォードブルな市場価格のタウンハウスや世帯むけの戸建住宅（過去の HOPE プロジェクトのなかで持ち家率が 28%と最も高い割合）

スーパーブロックのレイアウトによって分離されていた伝統的な通りのグリッドを修復するのに加えて、parramore 地区の再開発では環境的な配慮や持続可能な建物のデザインや建築技術を含んでいる。多くの戸建住宅やタウンハウス住宅は、コミュニティのアメニティと洪水時の調整池としての両面で役立つ湖のまわりに配置されている。ブロードウェイ・ホームズやキャピタル・ホームズの再活性化プランに関しては、現存するインフラストラクチャーは計画の中で最大限に活用された。parramore 地区へのこのチームの地域のつながりを理解した回答によって、この歴史的な近隣地域をより再活性化することになり、結果的にオーランドの活気に満ちたダウンタウンと結びつけるだろう。

成長管理の手法

住宅都市開発省の HOPE 補助金の受給者とコンサルタントや開発業者などのチームは、過去 5 年間の多くのアメリカの都市に利益をもたらした「都心回帰」現象に火をつけたこ

とについて重要な評価に値する。しかしながら、コミュニティ開発公社（CDAs）と地方自治体は、評価に値する成長管理技術のもうひとつのカテゴリーを利用している。これらの戦略は一般的に2つの区分に分類される。

1) バランスの取れた成長の目的にあった開発に対してのインセンティブ

2) プロジェクトの許可または資金を与えないことにより、永続的なスプロールやスプロールから必然的に生じる非効果な公益施設の配置をもたらす開発の完全な禁止または阻止

特定の地域のある種の開発についてインセンティブを作り出す際は、コミュニティ開発公社または地方自治体は、市場の力に逆らうバランスの取れた成長のプロジェクトが特別なインセンティブを必要としているということを理解している。均衡のとれた成長のプロジェクトをうながすインセンティブには、たとえば、異なる所有者で隣接している土地での事業組み立て（自治体に依頼されたプランニングの調査やそのような開発の需要の市場分析）、許可の合理化や訴訟手続きの許可による特定のリスクや不確定要素の軽減もまた含まれるだろう。これらの同様なインセンティブによって、地域の行政が決定したある種の開発が誘引され、均衡のとれた成長の方針の目標にもっとも役立つだろう。

地方自治体が均衡のとれた成長を促しているひとつの事例がフォトワース市の中心地域の13のアーバン・ビレッジという開発計画である。フォトワース市のアーバン・ビレッジ計画は、多くは十分に開発されておらず、ばらばらな土地利用によって特徴づけられる、自動車に過度に依存した商店街沿いの主要な交差点に位置している潜在的な開発可能な結節点という市中心部の再活性化に焦点をあてている。アメリカの至るところにある多くの都市地域のように、フォトワースの古い道路沿いの商店街は20世紀後半の数十年の間にかかなりの消費者を失った。

商店街のなかで一般に広がっている状況にとって代わり、市は、コンパクトで適度な密度で、複合用途の開発を促し、そのまわりで追加的な開発が商店街の両側に誘発されるようにしている。市の三年間の総括的な計画の取り組みの結果、アーバン・ビレッジのコンセプトは、2000年1月に前市長 Kenneth Barr によって作られた市の商店街プロジェクトームによって着手された。

商店街プロジェクトチームは、もっとも早期に実行すべきフォトワースの商店街を認定した。そして、市議会によってフォトワース中心部（フォトワースの環状道路である LOOP820 号線の内側）の5つの重要度の高い商店街を認定した。これらの5つの商店街は10のアーバン・ビレッジを含んでいる。プロジェクトチームは5つの重要な商店街以外の地域にある3つの追加的な Urban Villages を指定した。これらの13のアーバン・ビレッジはそのときから Leland Consulting Group により広範囲な、独立したコンサルタント調査が行われ、2002年6月に中心部商業再活性化戦略としてまとめられた。

この広範囲な計画の取り組みを通じて、フォトワース市議会は中心部の将来の発展を導くロードマップを作成した。同様に重要なことであるが、市は、これらの13のアーバン・ビレッジにエネルギーと資本投資を集中させるよう民間開発業者に促すように、危機的な

市の財政を集中させることを明確にした。目指したのは、都市のスプロールが永続するグリーンフィールドのプロジェクトにかわって魅力的になるためにインフィル型（空き地を埋める）開発にとっての容易にわかるインセンティブを作り出すことである。

境界は開発限界を明示

フォトワース市でとられた特定タイプの開発を促すアプローチとは異なり、一般的には地方政府は、特定地域での一定のタイプの成長を制限することによって、しばしば成長を管理しようと努めている。コミュニティ、町、都市の生活の質にとって不適當もしくは有害だと考えられる開発について禁止することは、ゾーニングや土地利用規制により行われてきた。たとえば、土地利用規制は、しばしば、分譲地の家族向け戸建て住宅が許された土地利用のなかに調和・両立しない、工場やナイトクラブや自動車修理工場のようなある一定のタイプの利用を禁止している。皮肉にも、国中のそのような計画条例や規制が一般的にバランスのとれた成長をも禁止しているのである。

成長管理政策は、都市の成長の境界を示すと同時に、都市サービスの境界をも明らかにする。このことは、行政の義務、能力、開発地域と呼ばれるエリアの外の新しい開発に不可欠な公共施設を供給することを制限することができる。

オレゴン州ポートランド市の都市成長境界（UGB）は、地理的に制限を設けることで成長を管理した地方政府の取り組みとして、おそらく最も引用される事例である。ポートランド市の都市成長境界の導入からほぼ 25 年が経過し、都市成長境界が、正当な成長管理の目標を達成したのかあるいは不必要に市場の力の妨害をして、住宅の価格を押し上げているのかについては激しく議論が行われている。

一方、ポートランドの成長境界は、1979 年に採用されて以来、20 数回拡張されて、このプロセスはゆるやかに通常は一度に数エーカーのみおこなわれてきた。いくつか興味深い話がある。都市のエリアはちょうど 3% 増加した一方で、人口は 17% も増加し、成長を管理し、農村地域を保存し、都市の中心を開発するという都市成長境界の当初の目標は達成された。

2002 年 12 月、今後 40 年の地域の成長を計画する大規模な取り組みを完成し、メトロ（ポートランドエリアでの地域計画に関する議会）は都市成長境界の基本的なコンセプトを支持した。議会は、地域の継続的な成長を保ち順応が続けられるように、1979 年以来の都市成長境界の最も大きい拡張を認めた。

議会は 18,700 エーカーを都市成長境界に加えた。このうち 16,300 エーカー（87%）は新しい住宅開発のために用意された。残りの 2,400 エーカーは新しい雇用を生み出す開発のための用地である。同時に、メトロ議会は、都市成長境界の成長管理の目標をより深く支えるために、成長管理の政策の大きな変更をおこなった。すなわち、都市成長境界区域内で何が開発されるのかということが、境界自体の規模や形態と同様に重要であるという

考えを強調した。

コロラド州のボウルダーでは、1959 年以来、市や郡は、様々な成長管理の政策を開発、採用、実行、実験され、変更、改正されてきた。これらの多くの成長管理政策と条例は、市民活動により始められ、承認されてきた。ボウルダーの成長管理の取り組みは全国的な注目がはるかに小さいが、ボウルダーの都市サービスの境界は、ポートランドの都市成長境界に 20 年先行している。さらに言えば、ボウルダーが 40 年以上探求していた成長管理の手段の幅広さと地元と地域の状況を発展させる成長管理の政策は、行政上、政治上の歴史を作り、見習うべき研究に値する法律を作っている。

ボウルダーの都市の成長を管理し、生活の質を守る発展的な取り組みは、1959 年、地理的な区域を定義し、超えるエリアでは市が水道のような基本的な都市サービスを供給しないという都市サービスの境界の創設から始まった。これらの成長管理の取り組みは、恒久的なオープンスペースの土地を購入するというオープンスペースプログラム（地元の消費税の増収分から資金を確保）の採用等も含めて続けられた。ボウルダー流域地域の包括的プランは、オープンスペースプログラムと一体となって都市周辺の緑の緩衝帯を支え、スプロールを阻止するのに役立っている。一連の居住地域の成長管理手法は、1976 年に認められたデンマーク式の計画に始まり、初めのうちは、市内の住宅開発を一年あたり 450 棟の建築許可に制限し、優れたシステムと賞賛された。住宅地以外の成長管理の政策の多様性は、都市の中の雇用の成長と雇用をボウルダーの経済的多様性のある居住者の労働力に見合った住宅ストックの間の不均衡な成長を修正しようと意図されている。

活発な地域の経済を維持する一方で成長を管理し、それによって生活の質を維持しようとするボウルダーの長い経験には数え切れないほどの教訓がある。成長管理について大局的に見る際、次の教訓は重要である。

第一に、成長の管理はダイナミックなプロセスを必要としている。影響が推測され、優先事項が変わるにつれて、成長管理のメカニズムは新しい挑戦や機会に適合するように発展させなければならない。

二番目に、コミュニティのなかでのオープンなコミュニケーションや知識のある一般市民を育成するための本格的な教育的な取り組みは、包括的な成長管理が成功するためには重要なことである。

三番目に、成長管理は、競合する目標に優先順位をつけ、相互に関係する要因を調整することを必要とする複雑な過程である。

四番目に、21 世紀にボウルダーが立ち向かう挑戦と機会は、成長管理は、単に地方の関わるものだけでなく、最終的には地域全体のものであるということがはっきりした。

都市の成長を管理するボウルダーの重要な取り組みは 40 年以上の期間になるにもかかわらず、市のコントロールの外にある地域的な要素は、ボウルダーの居住者、企業や組織に影響を与え続けている。最終的に地域の成長管理政策とメカニズムは、最も遠い区域以外で本質的な違いを作るのに必要であるだろう。