

ライネフェルデ市

(団地再生)

平成20年2月3日(日)

[面談者]

ペトラ・フランケ氏(市長付き広報局長)

[通訳]

河村和久氏(マインツ大学教授)



○説明者 1年前に明治大学の澤田教授が訳したのを、まずお見せします。

これは書いてありますとおりに、壁崩壊後の都市改造というか、当初、このまちをどうやっていくかという発展のためのプログラムです。

1995年までは、旧東ドイツですね、旧東ドイツのまちというのは、大体同じような経過で、同じような方策で、いろんなことをやってたわけですがけれども、このまちに関して、95年以後、マスタープランなんかをつくって、それで独自の道を歩み始めたということです。例えばコンペなんかをいろいろ催してみたり、それからハノーバーの万博からお金をもらったりというような。

1995年のマスタープランで非常にユニークだったのは、ほかのところは現実を見たくなかったという部分が多分あるんだと思うんですけども、ここのまちには50%の住戸ですね、住居が不必要になるであろうと、将来、そういう前提のもとに都市開発を進めていかなきゃいけないという前提に立ったということが一番、このマスタープランの大きな特徴でした。

住居が不必要になるという部分があるんですけども、ただ、それを、住居の問題だけとしてとらえずに、住居というのは当然住民がいるわけで、その住民が安定した生活を営めるような産業構造とといいますか、雇用のための産業を誘致していきなり、そういう事業とといいますか、そういうことも同時に進めていかなきゃいけないということを認識してるということです。

歴史的にどういうふうに進んできたかということ、住居、仕事、雇用、その他、そういう経済的な面からご説明いたします。

1959年までは、本当に小さな村で、2,500人ぐらいの人口の村で、本当にとるに足らないものでした。その後東ドイツの政策としてアイフィスフェルト発展計画というのが立ち上げられたわけです。

ここ、アイフィスフェルトという、郡というよりも、もう少し大きいんですけども、ライネフェルデ市が入ってる広域の地域の名称なんですけど、アイフィスフェルトという場所というのは、昔の東ドイツの中でも最も、カトリック教徒が集中して住んでいたところで、カトリックというのは、いわゆる共産政権では、あつてはいけないものでして、そういう意味で、多分そういう固まって住んでる人間たちに、ミックスさせるという意味で、多分このあたりにそういう工業地域をつくらうということも政治的な面としてありました。

もともとここはそういう羊がたくさんいたりして、繊維産業というのはあったわけですが、それをもっと工業化して、織物だとか、その他そういうコンビナートをつくっていくという計画で、その計画によって、この30年、1989年というのは、壁が崩壊した年ですがけれども、そこまでに人口が1万6,500人にふえて、例えばその人口増加を吸収するために、ここの南地区に大規模な団地をつくったわけです。

ですから、1万6,500人のうちの1万4,000人というのは、ほかから来た人たちでありまして、ここに、もともと根が生えてた人たちではないものですから、壁崩壊後の変革の時期に大変な問題になる、そういうポテンシャルを持った人たちだったわけです。

その上、ほかから来た1万4,000人の人たちというのが、いわゆるパネル工法でできた新しい団地に住んでいたわけです。それで、ライネフェルデの中の90%の住居というのは、パネル工法の建物だったわけです。

東ドイツの時代は、パネル工法の住宅というのは、そういう意味では、モダンだということとたくさん応募者がいたし、新しい生活というビジョンに合ってたわけです。ところが、壁崩壊後は、西の住民の生活に合わせて、やっぱり持ち家が欲しいとか、庭が欲しいというような方向に変わってきました。

壁崩壊で、コンビナートもなくなってしまったわけですし、6,000人の雇用が急になくなってしまったと。繊維コンビナートの時代というのは、当然、国が生産品を買い上げていたわけですし、それからロシア、ソビエトが買ってくれたわけで、それが壁崩壊後、そういうシステムがなくなりましたので、結局、たくさんの人が失業する羽目になり、住民が年ごとに、このまちを去っていくという状況が出てきました。

ですから、そういう状況を一番下の目標に合わせて、1万3,000ぐらいの予想人口に合った労働の雇用を獲得する。もしくは、労働があつて、さらに、よりよい住居が、住居環境が整備されるような形のプロジェクトにしなければならないという目標ははっきりしました。

流出口というものは、食いとめられないだろうし、それから少子化という傾向もあるわけですから、それは多分食いとめられないんですが、人口減少というものをなるべく小さくし、それに見合った形での雇用の可能性というものをつくっていく。それを目標としています。

一番下の青い部分が、1989年から2003年にかけてのライネフェルデ自体の人口の減少状態なんですね。赤い上の方は、いわゆる合併で少し人口はふえたりしていて、ヴォルビス市との合併でさらに人口はふえてるんですけども、パネル工法でできた南地区の部分での人口というふうに考えれば、やっぱり減り続けてるし、空き家率というものも、それほど変わっていません。

それからヴォルビス市との合併でも、人口自体はふえてるんですけども、核になつてる問題、つまり南地区のパネル工法による住宅という問題は、それによって解決するわけではありません。

ヴォルビス市との合併というのは、単に小さな行政で大きな地域を管理するといいますか、そういう意味合いのもとでの合併でして、今、我々が持っている問題に関して関係するようなことではありません。いずれにしろ、連邦からなり州などから、そういう合併をなささいという、強制とまではいきませんが、そういう圧力はずっとかかっていました。

今のライネフェルデ・ヴォルビス市というのは、ライネフェルデ市、ヴォルビス市、かつての2つの市と、それから7つの村から現在成っております。

あそこに書いてありますけれども、初期、最初のころの再生の例なんですけれども、本当に初期のころで、表面的な部分で新しく見えますけれども、クオリティーとして良質になったわけではないわけです。ですから、塗りかえたとか、ちょっと化粧をしたというぐらいのもので。

それほどクオリティーを高くした再生ではないんですけれども、明日、皆さんと一緒に見学しますけれども、下にお店が幾つか出てるんですが、以前もなかったわけではなくて、お店の入り口と住宅への入り口が同じところだったので、非常に問題が多かったのです。それが今はセパレートして、お店の入り口はお店の入り口、住宅の入り口は住宅の入り口になっています。

これも1つの絵ですけれども、再生によってクオリティーが高くなったものの例ではありません。

これも同じような絵なんですけれども、何で同じ絵かという、これでも住民たちは結構満足してる部分がありまして、市役所なり、専門家たちの言葉で言うと、色を塗るはけです、はけ再生。塗ってるだけだという。

ここは少しハイクオリティーの再生の例なんですけれども、建物自体じゃなくて、その周り、例えばこの場合、子どもの遊び場だとか、そういうものを新設したり、それから建物自体もバルコニーだとか、それから日よけなんかをつけて、住みやすい、郊外で住んでるような状態にしてるといことです。

魅力のある住宅のバリエーションをふやすために、例えば、ウインターガーデンをファサードの前につけてみるというような試みもしました。

なぜこういう試みが大事かといいますと、左の、以前の状態ですね、これはライネフェルデだけがこういう建物だったわけじゃなく、これは全国同じ企画で、同じようにつくってるわけですから、ベルリンだろうが、ともかく昔の東ドイツの国であれば、どこでも同じ建物で、どこでも同じ平面でというもので、そういう単一の形というものに対する嫌悪感がもう既に非常に多くなってきたという背景があります。

ここに書いてありますとおり、労働と住居と自然という3つの柱を掲げて、それぞれについて高いクオリティーで解決していくという方向をとっております。

これは90年の終わりぐらいにつくったという、予測された住宅マーケットがどうなるかということなんですけれども、一番上の青いのが、市の中での全体の建設量というか、住宅の数、それから緑が必要である、需要がある数、それに上の図で見ただければわかりますけれども、差があるわけです。その差というものをどうやって埋めていくかという形で考えて、黄色が建築といいますか、要するにスクラップですね、壊していく、それから赤いの

が差ですね、青と緑の、その差を黄色で埋めていくという、今まであるものを、パネル工法の住宅を壊していく、そしてその差を埋めていくという方策。ですから、これだけの数は2020年ぐらいまでに壊さなきゃいけないという、1つの目標みたいなことが設定されたわけですね。

○西議員 毎年黄色の量をずっと減らしていってるといことになるんですか。1, 317件壊して、次の年1, 458件、累積ですか。

○説明者 そういうことですね。

○西議員 累積ですか。それとも毎年、単年度ですか。

○説明者 結局累積です。ですから、2005年の終わりまでに934、それで2010年の終わりまでに1, 317、その1, 317の中には934は入っています。ですから、2020年の終わりまでに1, 482を壊せば、この差が同じになるということです。

○西議員 総住宅数は、ということは下がっているということですよ。2020年の状態では。

○説明者 ですから、青と緑の差が黄色で壊すことによって同じになるということです。

これは1995年のマスタープランなんですけれど、このときに既に青のストライプの部分がありますね、あそこの住居棟は壊していこうという、壊すべきだということがマスタープランに既に示されておりまして。

このマスタープランを実施するための、主になる、メインの戦略ですね、メインの戦略という意味は、今示した茶色の部分、あれをメインな部分として、例えば住宅なんかでも、商品価値が高い、クオリティーが高いものを持ってきたり、いろんな都市施設があつたりというような、クオリティーが高いものを主に集中して計画するというところから始めています。

少し薄い黄色といいますか、部分というのは、まだちょっと今のところわかりません。これはメインの部分に入るかもしれないし、入らないかもしれません。壊すことになるかもしれないけれども、場合によっては残していくことというのが考えられるということで、少しまだ未知の部分です。それから下の方の青い部分と、それからストライプになっている部分は、これはもう確実に必要ないという部分として処理する方向に行くということです。

ちょっと今、示したのは、緑の軸なんですけれども、そこに明日もちろん見えますけれども、いろんな体育館があつたり、散歩道になってたり、そういうレクリエーションの部分なんですけれども、その前に、ちょっと言い忘れましたのは、まちの中の茶色の部分に赤い線が入ってますけれども、あれはいわゆる都市軸みたいなもので、あそこの部分に沿っていろんな商業施設だとか、市のホールだとか、そういうものが隣接していくという考え方です。

この緑の軸はレクリエーション軸なんですけれども、ここの我々が今いる場所から、南地区を通して、あるレクリエーション、それからスポーツ、その他の市民が余暇を楽しむものなんですけど、いろんな施設などを一遍にできるわけじゃありませんので、どこかに重点的な

ものにするかというような考えのもとにやってるんですけども、今、この近く、駅の近くなんですけれど、これから少し南の方にかけて、昔からあった池に沿って、もうその部分の整備は済んでいます。

幾つかのコンペによる成果をお見せします。これがコンペが行われる前の状態です。

先ほどの現状というか、前の状態を説明すれば、すごく狭くて、密度が高い状態で建てたわけなんですけれど、それをコンペで1等になった建築家の提案というのは、まず密度を下げるということが大事であろうということで、1つの建物を撤去して、もう一つの建物は1階を残して、減築したわけです。

これ、もともとは真ん中にあった2つの住居棟とも撤去する予定だったんですけども、1つの棟を壊した後に見てみると、もう一つ倒すと、余りにも残った棟の間が広過ぎるのではないかという意見がありまして、じゃあ、棟は1階だけ残して、それは住居として使うんじゃないくて、手前の箱が上に載ってる部分というのは、住宅公社の事務所が入ってまして、上の方は住民の集会所として使ってます。

建築家の提案では、単に密度を上げるだけではなくて、今まで残った住居棟の中での平面のバリエーションですね、昔はもう本当に全部同じ平面だったわけなんですけれど、その平面から、非常に多くの平面タイプ、住居タイプをつくり出したということも評価されたんです。

左の写真と右の写真と同じコーナーがあるんですけども、この2つの住居棟がコーナーで出会う部分なんですけれど、そこにこの建築家は階段室を設けてエレベーターを設置して、エレベーターを設置するということは、上の方に住んでる、例えば老人だとか、障害者も問題なく、上にもそういう人たちが住めるようになるわけです。それで、右の方の写真では、住居がメゾネットの形になっております。昔はそれぞれ1階ずつで住居が別れてたんですけども、メゾネットにして、そこを片廊下でつなぐという、新しい形式で解決したんです。

これは以前と改修後ですね。左がずっと今までの既存の入り口だったわけなんですけれど、そこに新しく。周りも少し変わっています。もちろん、新しいことをやっているのは、明日皆さんごらんになるわけなんですけれど、以前どうであったかというのを見ていただかないと、新しいものだけ見ると、もともとこうだったんじゃないかというふうに思われる可能性がありますので、お見せしています。

通り抜けというのはもともとあったわけなんですけれど、この部分が新しくなったところです。

これは今のところ、こういう再生の事業としては、最後のプロジェクトになるものなんですけれど、もともと100メートル以上とにかくあって、階段室が15ついていた、1棟の建物を3つごとの階段室を抜いて、階段室に面する両側の住居を取って、ポイントハウス形式の建物にしたプロジェクトです。

それで、もともとは5階だったんですけども、最後の階を取りまして、4階建てのポイントハウスにしたという、これはもういろんな建築賞をドイツの中でももらっています。

地下室は壊さずに残ってます。というのは、地下室にすべてのインсталレーションが入っていますので、地下室だけは前のおりに残っております。

この残った部分の壁は、ほとんど既存のものを使っております。

もう一つの、違うコンペでの1等なんですけれども、この場合、もちろん平面計画も大きなバリエーションを持ったものになっているんですが、この建築家たちのメインのテーマは、むしろ外との関係、オープンスペースとの関係がメインで、大きな庭をとったりとか、一番下の住居には、個人の庭をつけるとか、そういう提案をしております。

その提案をされたときには、これは絶対機能しないというふうに、住民たちの話では、そういう傾向があったんですけども、別に借家人の、自分で使う庭ですね、そういう形での提案だったんですけども、それは今までにずっとなかったことなんで、そういうのは機能しないであろうということだったんですけども、それでも市としてはやってみようということで、今ではもうそれは当然のことになっておりますし、そのできたすぐのときでも、やっぱり一番入りたいという人が多かったのは、一番下の庭付きの貸し家でした。

こういう集合住宅での一番問題となる1階の賃貸し住居です。今までもやはり防犯とかいう部分から、一番下の階というのは、住み手が余り好まないという傾向がありまして、ですから、お店にするとかということによって解決してたわけですけども、まず庭をつくるということで、自分の部分が広がるという感じがして、そこでの防犯機能も高くなったというふうに借り手が思うらしいということで、ともかく庭がついてる1階の賃貸しの住居に対する応募は大変多いという状況になっております。

以前の状態と改修後をお見せしてるんですけども、今示したのは、バルコニーを鉄で、右の写真の、一番前に青く見えてる部分がありますね、あれが出てきてて、その後ろにある白い部分の、あれは前からあったんです。あそこまでしかし改修後はリビングにして、要するに部屋の中にして、その前にもう一つ、バルコニーをつけて、さらに広くしてるという解決と、それから今の、1階の賃貸し住居の庭付きということが見えるプロジェクトです。

この場合は、上の写真の空間を遮る建物があります。あれを取っ払って、オープンスペースがフリーになるようにしていますし、さらに以前は、このオープンスペースというものをただほったらかしたという状態だったのを、今ではきちんとデザインされた形になってます。

これも1階の住居のクオリティーを高めるための方策なんですけれども、この場合は、緑の部屋という名前をつけて、1階の住居の入り口の部分の前にもう一つ、プライベートで使えるオープンスペースをつくりました。それによって、道路からの見えというのが遠くなるわけで、そういう意味では、少なくとも心理上の防犯といえますか、そういう機能を高めて