

ます。

新しい建物と古い建物の対比です。本当にきれいに、現代の趣味に合うように、モダンになりました。

これはさっきの、以前バルコニーだった部分を部屋に取り込んで、さらにバルコニーをつくったという建物の中から見た部分ですが、以前はあそこの左上の写真にありますけれども、その部分が、あそこからもうバルコニーが始まってたんですけれども、広々とした感じになっています。

これは、ごらんになっておわかりと思いますけれども、もともと6階だった建物の上2階を切って、4階にしたものです。最初のうち、1996年から始まって開催したコンペ、もしくはワークショップなんかでも、常に建築家たちは、すべての6階建て、7階建て以上の建物は4階建てにしなさいと言ってたんですけれども、それは経済的な部分で、全部が全部可能ではありませんでした。

これも6階建てのものを4階にして、短い壁の部分に新しい窓をつけた、それから新しい形での屋根をつけた計画です。

これ、初めてやり始めたころ、1996年から2000年になるぐらいまでというのは、この方法というのは、すごく高かったらしいんです。高いというのは、壊してしまって新しく建てるということと比べて、メリットから見て高いということです。要するに、かなり注意深く、下の階を壊さないように上を取り外していくというのは、それほど簡単なことじゃなくて、さらに一番上になる階ですね、この場合、4階の上が新しい屋根をつくらなきゃいけないということもありますし、それほど簡単なことじゃないんですが、最初のうちはあんまりやらなかったんですけれども、業者がだんだんできてきて、最近では、それほど高く、今でも安くはないんですけれども、少なくとも90年終わり当時に比べて随分安くなりました。

○池田議員 住民はいたまま工事をしているのですか。

○説明者 最初のころはやっぱり、住んでたままやったこともあるらしいです。ただ、住んでてと言っても、夜に工事が終わったら、みんな帰ってきて寝るというものです。工事中は、皆さんどこかに行っていて、物は全部あるわけです。ただ、人がそのまま中にいてというんじゃないくて、住居として使われているままやっていた例はかなりあったらしいです。最初のころは。

○池田議員 何も問題なかったんですか。

○説明者 結局問題はなかったんですけれども、危険であることはわかっています。今はやりません。

ですから、これすべてのプロジェクトが本当にだんだんとやっているとこの感じで、これも多分1年とかぐらい前の写真なんで、明日、この部分を皆さんがごらんになると、今、一

番右の大きな写真の左手にある古い建物ありますね、あれが明日見られると、3階になって、その上に屋根、ルーフテラスがあるという状態になっているのをごらんいただけます。

これも大きな写真の方の後ろにある3棟は、もう見ることはできません。すべて撤去されております。あの写真の左の部分が、3階を残して上の部分を撤去した、先ほどごらんになった写真です。

この写真を撮った住居棟ももう今はないので、この場所から写真を撮ることもできません。やっぱり防犯といいますか、新しい部分の方はドアの前から少なくとも4メートルなり5メートルの場所があった方が、そういう方が心理的に非常に安全だと感じる。以前の状態というのは、例えば、あそこまで新聞配達も、郵便配達も来るわけですし、いろんな人があそこまで来れるわけですから、そういう意味ではこういう形で、自分たちの部分がここまでなんだよというシグナルがある。この解決方法で安全性が高まったというふうにみんな思っています。

これも6階建てを4階建てにしたものです。

もう3年前になりますけれども、これは私たちが初めて試みたプロジェクトなんですけれども、もともと5階建てだったのを3階半にですね、3階を残して、4階部分をルーフテラスにするというタイプです。

たった1つの、新築の、今までなかったものができたというふうに言うとびっくりされるかもしれませんが、要するに空き家がふえてるのに何で新築かということと言われるかもしれませんが、これは南地区ですね、パネル工法の南地区と旧市街の境あたりに幼稚園があったんです。その幼稚園もやっぱりパネル工法でできてたんですけれども、それはもう本当にひどい状態で、撤去せざるを得ない状態でした。ただ、都市計画的な空間、ここから新しい場所が始まる、ここまでが旧市街なんだという部分での、1つのアーティキュレーションといいますか、区切りをするために、やっぱり何か建物が必要だということで、新しい建物を幼稚園のかわりに建てました。

これは、今のところ最終的な、今の現状を示す図なんですけれども、先ほどお見せした部分で、取り壊すということが決まっていた部分の建物というのは、ほとんどもう取り壊しが済んでおりますし、それと左の図で言うと、左の方が戸建ての住宅の場所として市が提供しているものです。やはり、旧東ドイツの人たちというのは、壁崩壊後に、自分たちもぜひ戸建ての建物が、庭つき戸建てが欲しいということで、そういう場所を提供しなければ、市の人口はもっと減ってるであろうということで、南地区の西に、そういう場所をつくっているんです。

今、上の方に細かいストラクチャーがありますけれども、あれが1959年までの、いわゆる村だった部分で、それで今点線で囲まれてる部分が、その後の30年、1989年までに開発された新しい、いわゆる南地区です。それで、その南地区の東にあたる部分、図で言

いますと右ですが、いろいろな工業地帯になっていましたし、今もそういうものとして使われています。市としては、このマスタープランでの緑地に面して西の方になるわけですが、緑地の方の緑の軸と並行して、戸建ての敷地を提供するという、そういう構造になっています。

これは2004年の状況なんですけれども、現在、既に左下の方に戸建ての住居が随分建ってきていて、それがだんだん、いわゆる南地区を囲むような形になってきて、最初の市の形、都市という形の、かつては旧市街と新市街が別れてたのが、戸建ての建物の地域が新市街を囲むような状態になって、だんだんとまた、全体としての顔を示せるようになってきつつあるということです。ですから、今、示した、このあたりというのが3階建てで、3階、4階、それでこちらの方に5階建てが残ってますので、1、2階の戸建てのものがだんだん高くなっていくという、ヨーロッパの市の形をもう一度戻しつつあります。

今お見せした、池なんかがあった部分というのがあそこなんです。それで、旧市街と新市街を結ぶ部分になるんですけれども、あそこの部分が、この上の写真の状態だったんです。

それでその部分、今、池自体も大きくして、周辺を整備して、下の左の、ああいうローマの劇場みたいな形にしたり、屋根がついた、みんなが集まっているいろんなことがやれるような場所にといいふうに、あそこが環境整備されています。

右の図がなぜ示されているかといいますと、一番最初に環境の整備ということで、ほとんど90年代半ばに行われたものです。やってるんだぞということを見せたもののはしりです。

そういう意味では、もともと南地区というのはもっとずっと長くあったんですけれども、減築、それから取り壊しで、今最後に示した、ローマの劇場みたいなのが一番終わりということになってまして、池のある部分から、今、示した部分までが緑の軸になるということです。

左が日本庭園で、右の上がローマ的な劇場からまちの方を見た景色、それから子どもの遊び場、すべて緑の軸に沿ってあるものです。

これが例の池のある部分のコンペの結果で、今のところ、ほとんどでき上がってるんですけれども、もちろん木は、この絵のように育っておりません。

これは今、日本庭園がある部分にあった住居棟を撤去するときの写真です。

この1階建てになった建物の中に、住宅公社と、その他の事務所がありまして、住んでる人がいろんな問題を抱えてるとか、こんな提案したいとかいうようなことがあれば、ここに来ていつでも対応できる場所になっています。

これも明日ごらんになれますけれども、どちらにも左に見えるのが東ドイツ時代にできた体育館としてつくられた建物ですけど、体育館の構造自体が、当時非常にユニークなものだったもので、建築の記念物に指定されて、本当は壊した方がいいというようなものだったんですけれども、壊せなくて、そのまま市のホールとして使う形になったんですけれども、

それに附属して、今、右下の、これは今の状態なんですけれども、ホワイエなんかをつくって、市の門、これは駅の方から来て南地区との境目あたりにちょうどあるんですけれども、南地区に入るランドマークみたいな形で設計されています。

これは使わなくなった幼稚園をさらに増築してつくったゼロエネルギーハウスなんですけれども、90年代半ばにできたもので、一番そういう意味では最新の技術を使って、ドイツでも一番新しいものに属するゼロエネルギーの建物で、地下熱、地下水の熱だとか、それから地中に蓄積された熱を使って暖房するというようなシステムを使ったものです。

左上が以前は幼稚園だった建物です。それを改造して、精神障害青少年のための職業訓練所及び学校をつくりました。幼稚園の改造ばかりで驚かれるかもしれませんが、壁崩壊当時の平均年齢は、ライネフェルデは大体26歳弱だったらしいです。それがもう現在は41歳。その間に若い、要するに子育て世代というのがかなりここを離れていってるといふことも関係しています。

これは左上、東ドイツで育ったので、当たり前なことなんですけれど、ああいう建物を見ると、学校はあの形ということです。これも職業学校に新しくされたものなんですけれども、形はもともとのもので統一してますけれども、新しいエレメントでモダンに見えるようになっています。

これもそういう意味では、幼稚園だったものなんですけれども、それを今、社会福祉センターというふうに呼んでいいものでしょう。いろんなことをやってる団体がこの中に入って、いろいろな催し物をしたりというところです。

これは建物としては3つですけれども、すべて新築のものです。左下は、もちろんエコロジカルな視点をいろいろ取り入れた青少年のための集会施設、それとその写真の上は、その前にある子どもたちなり、青少年がスポーツやる広場ですね、右の上はプール、下は体育館。

住むことと自然のファクターについては、大体今お見せしたとおりで、ほとんどマスタープランというのは、ほとんど完了しつつある状態なんですけれども、もう一つの柱である労働については、もちろん進行中で、その中で一番重要なものは、交通のインフラなんですけれども、左の地図の一番上に大きな線が出てますけれども、まだ完成してないアウトバーン、38号線なんですけれども、そこから左の赤いのは、もともとあったもので、整備されます。それから、右の方の、茶色の方は市をぐるっと回る形でのバイパスになるものなんですけれども、それが新しく計画されました。

あそこ、魚の形した下の部分ですね、黄色に塗ってある、あれが昔からの織物工場、それから繊維コンビナートの部分だったんです。それが壁崩壊で、基本的にはなくなってしまったわけなんですけれども、建物は残ってたわけで、市が部分的には改良、リニューアルしたりして、それを賃貸するという形態でやった部分です。

それからさらに、その北にあたる部分ですね、アウトバーンに近い部分に、さらに新しい

工業地を設定して、そこにはいろいろな西から企業を誘致したりということをして、現在、市の力で4,000人の雇用を達成したということです。

工業地では、特に建築のクオリティーと申しますか、それも十分考慮しました。

みんな航空写真ですけども、それぞれ4つぐらいの部分に別れることになるわけです。このライネフェルデ市というのは、一番下の大きな写真が南地区、その横の左上になりますけれど、それが戸建ての住宅部分、それからその上が、緩衝地帯と申しますか、中間部分、新しいまちと旧市街との境目、それから一番上、右が旧市街の写真です。

この13年の間に行われたいろいろなプロジェクトをここで、一遍にお見せしますと、こうなります。もっと南の部分の建物がほとんどなくなってしまう。

まちづくりの組織対策として一番大事なものは市議会なんですけれども、市議会と市長は密にコンタクトをとりながら、いろんな政策を決めていくわけですが、市長の、右がコンサルタントにあたるわけですね、それでクオリティーの保障というものをしていかなきゃいけないという意味で、いろいろなプロジェクトがあった場合に、そのプロジェクト自体を立ち上げたり、その行われている質を下げないようにコントロールしたりするという仕事をする部分がありまして、それから左の方は、地域のマネジメントという言い方をしてるんですけども、地域の住民と直接コンタクトをとって、いろんな意見を吸い上げたり、いろんな説明をしたりということをする人たちです。それが左。それから、その下に、それをコーディネートするグループ、それぞれの労働、それから住居、それから自然というその3つの柱について計画、それについてのコーディネーションをしていくグループがあります。その下に、それぞれにいろんな、住宅公社があつてみたり、それから一番下のAで始まる部分というのは、例えば1つのプロジェクトがあつたら、そのプロジェクトに関係するすべての人たち、そこに住んでいる住民だとか、そこをデザインする建築家、それをつくる業者など。そういう人たちがこういう形で関係しながら、体制として組織されています。

この縦割りになってる部分、その一番上に市長の部分、それから市役所、それからコンサル、その他が一定の決定機関です。それから、それを推進する、決定・推進機関、それから真ん中の、少し明るい素材の部分が、その決定を援助するというか、助ける、もしくはコンサル的な業務、それからコーディネーションしていく、それで一番下でそれを現場で実現していく、そういう構造です。

これは住民の参加と書いてありますけれども、そのためのいろんな方策なんですけど、一番上の大きな写真は、市役所に模型が置いてありまして、いろんなプロジェクトがどういふふうに進んでいるというのをビジュアルに市民が把握できるようになっています。それから、下の左は、常に住民の意見を聞くための会合をいろんな形で行っています。

それから、右の写真は、月に一遍、必ず都市再生、それから団地再生、改造についての新聞を出して、市民に進行状況だとか、いろんな問題点だとかを伝えることをやっています。

それで真ん中の図は、1996年から2001年、それから最近は2005年か6年か、市民にアンケートをやりまして、満足していますという結果が出ております。

パワーポイントによるプレゼンテーションはこれで終わりなのですが、ご質問があれば。

○中井議員 私たちの住んでおります堺市にも築40年の団地がありまして、老朽化に伴う建替えというものを近い将来考えなければいけない、そんな状況にあるわけでございます。

○説明者 ニュータウンの人口は何人ぐらいですか。

○中井議員 1つは、泉北ニュータウンという団地がありまして、人口は15万人ほど住んでおります。住宅戸数では、もちろん戸建て住宅と集合住宅がございまして、約5万戸ほどございまして。集合住宅の多くは、すべてと言ってもいいぐらい堺市が建てた集合住宅ではございません。堺市の上部機関であります大阪府が建てた低所得者向けの住宅がたくさんございます。それらの住宅が、築40年たっておりますので、直接の事業主体、私どもの所属しております堺市が当事者としてかかわるわけではございませんが、でき上がった建物に住む市民が堺の市民でございまして、堺市としても積極的に意見を上げるところは意見を上げていく、その必要性があると認識しているわけでございます。

○説明者 そういう組織的な問題で、堺市としてやれる範囲というのは、どういうことがあるんでしょうか。

○中井議員 堺市の上部機関であります大阪府の財政で、またその責任で、この老朽化住宅を建て替えるわけでございますが、その建て替えたまちがどんなまちになるのかということにつきまして、当該の堺市が無関心でいるわけにはいかないと。だから、大阪府に対して、しるべき意見を述べていくということが必要だというふうに考えております。

先ほど見せていただきましたこのプロジェクトの資料を参考にさせていただきまして、明日現地を視察させていただくことを楽しみにしております。

○土師議員 私はこのたび、ライネフェルデ市につきまして、たくさんのご質問をしたいと思って参ったのですが、ごらんのように大人数で来ておりますので、そのうちの1つだけでございます。1点に絞ってご質問をしたいと思っております。

ライネフェルデ市においてもそうなのですが、計画のプロセスへの住民参加、いわゆるオープンビルディング、これが私が非常に注目をしているところです。市民への理解を得るための取り組み及び住民の団地再生に対する評価について、よろしくをお願いします。

○説明者 全体のプロセス、南地区のプロセスの話なんですけれども、割と長い時間のスパンの話なんですけど、住民参加の度合いというのは、それぞれのプランといいますか、計画の段階でいろいろ変わってきます。一番最初の段階というのは、住民参加は当然ありません。まず、南地区で何かをやらなきゃいけないということがわかった時点で行われたのは、市長が言い出したわけなんですけれども、それでまず行われたのはアンケートです。何かをやらなければいけないんですけども、何をやらなければいけないかというのがわからないという状態で、

住民が何を望んでいるか、何が問題だと思っているのかということを知るために、まず行われたのがアンケートです。そのアンケートの結果によって、マスタープランなり、具体的な方向を示し、市と、コンサルタント、その他設計事務所なんかで、いろんな絵をつくったりというようなことをした段階で、今度は次に、またそれに対する集会みたいなものを開いて、住民さんから意見の交換という形があります。今度はそれを実施に持っていく段階で、その前に行われた住民参加の集会などで出た結果をもとに、例えば計画を少し変更するとか、そういうことをして、今度また実施の段階になってくるときに、また集会が開かれるという、そういうプロセスがあります。

○中井議員　また、明日、今日の少しわからない点の質問も含めてさせていただきたいと思っていますので、よろしくお願ひしたいと思います。本日はどうもありがとうございました。