

堺市議会議員海外調査研究派遣

事前研修会

平成19年11月5日（第1回研修会）



講師 武庫川女子大学生活環境学部教授

大坪 明 氏

講師の大坪教授は、集合住宅と住宅団地、公共施設、再開発ビルなどの設計に従事され、その業績により多数の賞を受賞されておられます。

現在、団地再生をテーマに研究を展開されて、「団地再生のすすめ」等多数の著書の執筆を手がけられておられます。

「旧東ドイツのライネフェルデにおけるエコ団地再生について」

○講師 皆さん、おはようございます。ただいまご紹介にあずかりました大坪でございます。

私は、もうここ何年来、ライネフェルデには、五、六回行ってのんですけども、そこで見てまいりました事も交えながら話をしてまいります。きょうのこのスライドは、実はライネフェルデのラインハルト市長が日本にお見えになったときに、彼自身の言葉で語った、そのときの資料を日本語に直したものを持ってまいりました。これを見ていただくと、非常に彼らが何をやっているかというのがよくわかると思います。

それと、もう少し時間があるようですので、特に欧州における団地再生と、それから日本における団地再生の違いを少し皆さんにお話をして、日本のこれからの団地再生のあり方をお考えいただこうかなと思っております。それがお手元に配付されております色刷りの方の6枚ぐらいの資料でございます。

それでは、まず、ライネフェルデの話から始めたいと思います。

まず、ライネフェルデというまちは、1950年代ぐらいまでは、たかだか2,500人ぐらいの小さなまちだったんですね。そこに実は織物業ですとか、カリ肥料をつくるような工場が立地して、途端に人口が増えました。ところが、東西の壁の崩壊とともに、東ドイツの工業というのがやはりだめになって人口流出が非常に激しくなってきた、このままでは、まち自体が崩壊してしまうというふうなことで、ラインハルト市長がお立ちになって、いろんな施策を展開してこられたという経緯がございます。

1つは、スライドに書いてございますように、場合によっては、住宅の経営を今までとは違ったやり方をしていくことにした。もともと東ドイツですから、全部国営の住宅だったわけですね。それが東西統合で市場経済に投げ込まれた。住棟そのものを民間に預けて、民間で住宅経営をしてもらおうというような施策に変えていった。なおかつ、その周辺環境も今までのものではなくて、もう少しリッチな環境のよくなるようなものにしていきたいと思います。ということで変えていった。

それから、職場の創出というのは、工業が、工場はだめになって、そこで働く人が逃げていくというような事態ですから、その働く職場をつくって、やはり定住人口をしっかり守っていく施策をやられた。それから、そのためには、やはりインフラが必要でしょうというふうなことで、高速道路等のジャンクションを設けたり、いろんな整備をしてこられました。そういったものを具現化していく中で、住むところと働く所を、うまいバランスをとっていきましょうということで、今までの住民をつなぎとめる。それから新たな住民を呼び込むというふうなことが行われました。そのためには、もちろんEUからの資金等も導入して、いろんな施策が展開されております。

そのまちづくりの定義でございますが、さっき言いましたように、一たん、だめになりかけたものを盛り返すために、初期的措置として住宅の周辺をリニューアルしていくという単純な方法が、まずはとられました。ただ、それだけはやはりだめだということで、将来性がある、ここに住んでいたら、何とか生活ができるよということを目に見えてわからせるということが必要になってきます。したがって、労働と自然のバランスがうまくとれた町をつくるんだということを打ち上げ、マスタープランをつくっていくということで、そのマスタープランに沿って住棟等の改善、町の改善をコンペ方式での提案を含めて、すぐれたものを実施していくということが実施されました。

それから、特にハノーヴァー万博というのがあったのですが、それと絡めて、ハノーヴァー万博の場外展示場として、このまちの再生を世界の人々に見てもらおうということがなされました。そのことが、このライネフェルデというまちを一躍世界に知らしめることにもなりました。最終的には、今、ライネフェルデという町と隣のヴォルビスというまちが合併して、それで人口がまた一躍増えました。

居住と労働を発展させるということなんですけれども、まず最初は、さっきも言いましたように、1959年までは2,500人ほどの小さな村でした。当然、村に必要な農業労働あるいは商業労働というようなものが展開されていったわけですが、ここに、東ドイツでアイフスフェルト計画というのがありまして、工場を誘致して、工場の生産量を増やしましょうという施策がありまして、1989年に突然に人口が1万6,500人ぐらいになると、その人口の受け皿としてライネフェルデ南団地というものがつくられたということなんです。

ところが、先ほど申しましたように、壁の崩壊とともに大変な事態が起こって、市場経済にのみ込まれ、人口がどんどん流出するという事態が起こりました。このままここに住んでいてもいいんだろうかという不安が住民の中に積もってきて、都市自体に、さらに悪循環が起こってきたということがあります。それを構造転換するための多様なプロジェクトを施策として打ち出していかれたということです。

目標としては、都市としての人口は予測との差があるとしても1万3,000人ぐらいまでに抑えましょうと、そういう中で、うまく労働環境を整備して行って、人々が働ける環境をきちっとつくっていきましょうという施策を実行してこられました。

このグラフが人口の推移ですが、1990年に壁が崩壊して東西統合が起こるわけですが、その直後から近隣との合併というのもちょこちょこ繰り返して、人口維持に努めたわけですが、やはり流出というのは避けられないというふうなこともございました。青い部分がライネフェルデのもともとの町の人口、ああいうふうに加減してきて、周辺との合併で何とか維持をしていた事態がございます。2004年に近隣のヴォルビスという町と合併をしました。そこで2万人強に人口になったということでございます。

こういうふうに団地の左上が古い建物です。初期には、その外装を変えたり、ちょこちょこ小細工をしていました。特に、これが住棟の入り口なんですけれども、そこに、きち

初期の団地再生事例



っと玄関をつけて、一応そこで押しボタン式で暗証番号を押せば、ドアが開くというふうなセキュリティーも導入するといことがなされています。

それと、ちょっと注目していただきたいのが、日本の団地ではなかなか考えら

れないような、こういうふうに住棟の下に店舗を入れているところです。これがやはり住民にはかなり便利なんです。すぐ手近なところでちょっとしたものが手に入るというふうなことがあり、こういうのを日本でもぜひやってほしいなと思うんですが、なかなか公団さんを初めとして、この辺ができないというところがございます。

この写真のように、外断熱をするとともに、バルコニーやなんかをきれいにしていくということですね。さらに、住宅そのものの性能を上げるということが行われてきています。外装も外断熱と合わせてきれいになっていき、現在は、かなりカラフルになっています。

初期の団地再生事例



外回りもこの写真のように、ちょっとした遊び場ですとか、たまり場を、もともと、何もなかったわけなんですけれども、そうやって整備してきました。それからやはり人々の屋外の生活を豊かにするため、住戸に接した屋外、それはバルコニーなわけなんですけれども、これを少し大きくしておられるんですね。こういう日よけやなんかも自由に出して、バルコニーにテ

ーブル出して、気候がいいときは、そこで生活を楽しむようなことができるようになっていきます。それと、この写真は増築ですね。簡単に一部屋をここにつくって増築をしておられる。

そうこうするうちに、やはり団地再生を通じて、本格的に町を再生しましょうという機運が出てきます。人口の大半がこの団地に住んでいるわけですから、団地再生といっても、町の再生ということですね。産業構造そのものをやはり少し転換していかなければいけないというようなこと、それから、ここに書いてございますように、地域に根差した共同体の資産をつくるというふうなことが必要になってくるので、それに向けて努力がなされました。1つは、労働環境としては、産業構造、それから立地条件を見直して経済活動の多様化拡大を図り、新たにいろいろな産業をここに引っ張ってきたということですね。それから、居住地としては団地の改造と、旧市街地というのはドイツの古い村でしたから、団地だけではなくて、旧市街地部分については環境価値を向上させるようなことがなされています。

自然については、ごらんいただいたらわかりますが、周辺は非常に豊かな農地です。そういうところの自然環境をこの団地の中にうまく持ち込んで、そのクオリティを上げていくことがなされています。

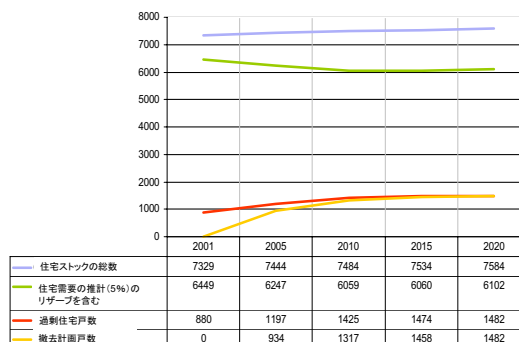
この写真は、皆さんのお手持ちの資料の中には出てないかと思いますが、これは新しい産業をもたらした。それから住棟もこの写真のように非常にビビットな色を使って、楽しく明るい生活ができるんだというふうなことを示している。自然も非常に豊かなものに変えていったものが目に見えてきています。

ところで、住戸の数ですけれども、人口がやはり減少していくんだということを見据えて、赤い線が、恐らくこれぐらいが余剰の住戸になるんじゃないかということを示しています。黄色の線が撤去する戸数です。したがって、最終的には緑色の線に住戸数をしていきたいと思いますということですね。住宅の戸数の減築によって居住環境を向上させていこうということをやっていたわけですね。皆さんのお手元の資料は白黒で印刷されているようで色は出ていませんけれども、最終的に上から2番目の緑色の線に住戸の戸数をしていきたいと思いますということですね。

マスタープランを何回かつくっています。最初、こちらに旧市街地があります。旧のライネフェルデの村があった。その南の部分が団地なんですけれどもね。行ってごらんになると、実は、日本の団地よりもゆったりと建っています。そういう中をさらにゆったりさせるというふうなことで施策は行われています。

実はこちらに駅があります。こういう斜線が引いてあるようなところ、この辺は、駅から

住宅マーケットの予測
(2001~2020)



かなり遠い、旧市街からも遠いということで、この離れたところのものは将来的には全部つぶすということで考えられています。



マスタープラン実施上の主要戦略

- 建物価値の向上、設備のモダニゼーションなど建築的にレベルの高いリノベーションを実施し、中核エリアの安定化をはかる。また「減築」と「全面撤去」により、「都市化エリア」の空間の質を向上させる。
- 「南地区」周辺のエリアは「緩衝帯」と考え、住宅市場の構造転換に対応するフレキシビリティを確保。
- 「南地区」周辺の所定エリアは建物の撤去により、将来、住宅、工業、交通などの目的で利用できるようにする。

このマスタープランを見ていただくと大体わかると思いますが、まずこの柿色の部分については、建物の価値を向上させるため、設備や、住設機器なんかも更新し、それからバ

ルコニーを広くするとか、いろんなことがやられています。

それから、減築によって空間を豊かなものにしていきましょうというようことですね。それから黄色い部分、この薄い黄色い部分、このエリア、これは住宅市場の構造転換に対応するフレキシビリティを確保というふうに書いてます。これはどういうことかといいますと、この辺は住棟の構造そのものを改変して環境をよくしていきましょうというようなことで考えられているんです。例えばこの住棟、これも減築の事例なんですけれども、実は非常にずるずると長く、5階建てで続いているんですけれども、その1階段置きに住棟を切り離していくということをしています。

後で写真が出てきますから、その状況がよくわかると思いますが、そうすることによって、この住棟そのものの構造を全く変えてしまって、例えば3面開放の住戸にするということがなされているわけです。住戸そのものが続いていると、前後2面しか開放されていないんですけれども、3面開放することによって、住戸の性能そのものが非常に向上したものになる。そうすることによって、その住戸の人气が非常に高くなって、ここに住みたいという人が出てくるわけです。そういう住戸の多様性を導入するというふうなことがなされています。

それから、こういう部分については建物を撤去して、将来的には、そのときに必要になるものをここに導入していったらいいんじゃないかというふうなことで、この地区は考えられ

ているということです。

この写真が当初の状況です。どこでも見られる状況ですが、例えばこの棟を1棟丸々なくしてしまう。こちらの棟は5階建てですが、それを1階建てにしてしまい、ここに日本庭園がつけられています。日本庭園に面する部分にはコミュニティセンターを入れ、こっちはNPOの事務所を入れるというようなことがなされています。これが日本庭園です。

ということで、住宅地を改変していくにあたって、コンペを非常に重要視して、その中から優秀なアイデアを採用していく。当然、そのコンペのいろんな評価軸をつくるためには、マスタープランがなければいけませんから、そのマスタープランをうまく展開していつてくれている案を採用するというようなことですね。

この字面は後でお読みいただければと思いますけれども、例えばどういうことをしているかといいますと、これ、L字型に交差しているような住棟なんです。その角の空いた



ところに新たにエレベーターと階段、それから、1住戸を入れています。こちらのもともとあった住戸は、フラットといまして、1層に1住戸が入ってるというような建物になったんですが、それを2階建ての住戸に、メゾネットにしています。1住戸が2階建てになっている。もともとあった階段を内部の階段に使ってるものですから、上の方に上がっていく階段がなくなってしまうので、ここにエレベーターと階段を新たにつけて、横に行く、横移動することができる廊下を新たにつけた訳です。1階の家は外から自由に入れ、3階、4階の家はこの廊下を使って入っていく。だから一番上の5階の家も廊下から入っていくということになってるわけです。そういうふうに、今まで画一的であった住宅を非常に多様なものにしていくという工夫がなされています。

これもこちら側はもともとバルコニーがなかったところに、こういうバルコニーをつけてみたり、あるいはずっと同じ色だったのを色を変えて、建物そのものを極力大きく見せないような工夫がなされていたり、いろいろなことが行われています。

住棟の入口もこういう非常にありきたりだったものを非常にきれいにして、ここにインターホンと、いわゆるテンキーのロックですね、それを押さないと中に入れないというようなシステムを採用してセキュリティーを向上させていった。これもこういう奥行の小さなバルコニーだったものが、バルコニーが大きくなっています。これらすべてを一つずつコンペで最優秀案を採用していったわけです。

これら二棟の間も、もともとこういうふうに住棟は切れていたのですけれども、この間に何かが入っていて、行き来ができない。それを向こうからこっちへ、歩行者の専用道を設けて、屋根をつけてゲートみたいにしていく訳です。

これは先ほどお話ししました角っこのところに階段とエレベーターを増築して、住戸をメゾネットタイプに改変していったというものの図面です。

こっちが1階住戸ですね、こっちが2階住戸です。もともと共用階段だったものを、この住戸の中の階段に取り込んでしまってるわけです。この階段を二住戸で半分ずつ使ってますね。したがって、外に廊下が必要になってきたということです。



これが先ほど言いました、こういう長大な棟だったものを、この写真のように上、1層飛ばして、しかも階段一つ置きに住戸を撤去して行っています。結果として、アーバンヴィラと呼んでますがけれども、各住戸が3面窓を持つことができるようになって、非常に居住条件がよくなった。それからバルコニーのつき方が上と下で違うと思うんですけども、各層同じプランではなくて、各階のプランも変えていったというふうな状況があります。

この写真なんかもそうですね、バルコニーを拡充した。それから1階については、今まで専用庭ではなく、全部共用で管理する庭だったんですが、こういうふうに極力1階の住居に

については専用庭を与えていく。そうすることによって、共用で管理する部分の面積が減るわけです。この人にここの部分の管理を任せたことによって、共用で管理する部分が減ってきた、そういうこともあわせて行われています。

詩人街というのは、これは地区にそれぞれ名前が付けてありまして、これはたまたま詩人街という名前がついてるところのエリアですね。それについては、この写真がもとだったものが、こういうふうには、かなりバルコニーが大きくなってます。それからここも専用庭がついている。それから、一番上はガラスのひさしになっていまして、光がよく入ってくるようになってる。もともとこういうふうには非常に暗い色の建物だったのが、こういう明るい色のテントや何かをつけることによって、ビビットなものに、生活が楽しいというふうになってきました。

これもそうですね、住棟と道との間を専用庭にしてしまっています。

同じような写真ばかりですが、こちらの写真も非常に味気ないですよ、庭には子どもが乗って遊ぶような遊具がぽつんとあるだけで、非常に殺風景です。

それが、外から見た感じ非常に楽しげな住棟に変わっています。これは内部ですね、内部もこういうふうには壁があったのが壁がなくなって、すこんと空いて、非常に明るくなっています。こういうふうにはバルコニーのつけ方も随分と違います。それから上層を落としてますね、6階あったものが4階建てになっています。

従前はこういうふうには、1枚1枚がコンクリートのパネルなんですね。それを積み重ねいった、いわゆるプラッテンbauというパネル式住宅だったんですが、上を外断熱をして新たに塗装し直している訳です。こういうところに窓をつけています。バルコニー等に非常にビビットな色を使うことによって、これとこれと見比べていただいたら、どっち住みたいといったら、当然こっちへ住みたいと言いますよね。住みたいくなるような建物にしたわけです。

バルコニーも、この場合は、それほど大きくないバルコニーがずっと一列についてたんですけども、これが飛び飛びに、ちょっと大きい目のバルコニーになってるというふうな状況になっています。この写真でも、こういう入り口が右側のように変わったということですね。

この建物は5階建てを4階建てにしてます。この最上階には、今まで上まで住居があったわけですが、住居を撤去してテラスを設置する。そのことによって、この最上階では付加価値がつくわけです。

これは住戸平面の状況ですね。大きさそのものはあまり変わっていませんが、バルコニーを張り出して、元のバルコニー先端まで部屋を大きくしています。部屋を大きくして、外にバルコニーをつくった訳です。