

ドイツ・ライネフェルデ南団地の再生

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
 『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

MARCH 2012
 VOL.002



再生前



再生前



再生後 (2011)



再生後 (2011)



都市縮退の中の団地再生

ドイツ・ライネフェルデの南団地は、旧東独時代に作られた画一的な住棟及び配置による団地を、既存の団地の骨格を残し「減築」手法も採用しつつ再生した地区である。本事例は、ヨーロッパ都市計画賞 (2004)、国際建築家連盟 UIA による賞 (2005)、国連ハビタット賞 (2007) を受賞する等広く評価を受けており、人口減少社会を迎えた我が国に有用な知見は多い。

ドイツ・ライネフェルデ市（現在はライネフェルデ-ヴォルビス市）は、旧東独の西端に位置し、東西冷戦下では東独の顔として、アイフィスフェルト計画で工業化が進められた。このために 1960 年代に紡績工業が興され、同時に工場労働者向けの南団地が建設された。当団地は、短期間に大量に供給するため、工場生産のコンクリートパネルを現場で組み

立てるパネル工法で作られ、規格型の住棟が立ち並ぶ均質で単調な都市空間となった。東西ドイツ統一後の 1991 年、紡績工場が閉鎖され、転出や失業が発生し、南団地でも空家の増加が見られるようになった。1992 年から始まる連邦政府の「大規模ニュータウン再開発」援助プログラムによって 1995 年には南団地再生マスタープランが策定された。これは都市の縮小と、南団地の住棟及び環境の再整備を行うものである。

このように、ライネフェルデの団地再生は、居住者の減少という課題から、都市再生政策の中に位置づけられ、住棟全体を建替えるのではなく、部分的な改築、補修、減築及び外部環境の整備、加えて住民活動の支援によって再生がなされてきた点に特徴がみられる。

1. 社会主義工業都市の衰退

本対象団地は、ドイツのほぼ中心にあたるライネフェルデ - ヴォルビス市(人口約2万人)に位置している。1961年、この地域に東ドイツ政府によって、ヨーロッパ最大のテキスタイル産業基地等が建設された。これを受け、当時、至るところで大規模なベッドタウンの建設を進めていた政府は、ライネフェルデにも大規模な住宅地を建設した。

当時の団地の空間デザインに関しては、工場と町の結びつきが一目で分かるような計画が求められたため、その演出として、町の中央広場と工場の正門は徒歩の動線で結ばれており、労働者同士が勤務交代時に顔を合わせるような計画がなされていた。

ライネフェルデの南団地は、1962年に建設が開始されたが、ベルリンの壁崩壊後に工業都市としての機能が衰退したため、多くの失業者を生み、1989年に人口16,500人であった同市は12年間に住民の1/3を失った。

2. 市の最重点課題としての団地再生

1994年に市長に就任したラインハルト(Gerd Reinhardt)は、団地再生を市の総合計画の最重点課題とし、旧東ドイツ独自の課題に先入観を持たず対処するため、旧西ドイツのプランナー(GRAS)にマスタープラン作成を委託した。GRASによる計画では、住宅地の端部から内部へと計画的な縮小イメージが示され、10年後には主要な対策が全て完了している。

その具体的内容としては、①既成市街地との連続性の強化、②住宅の画一的な機能と形態の打破、③今後不要となる従来住宅に使用されていた空間を都市環境の質の向上に転換させる、④職・住の混在による住環境の多様性の創出、などの方針が練られた。実際には、i) 必要のない住棟や住戸を取り壊す、ii) 隣接す

る住棟を新しいパーツでつなぐことによる街並みの形成、iii) バルコニーを増設するなどの具体的な再生事業が実施された。

これらを実現していくには、団地内のほとんどの住宅物件を管理している住宅会社(半官半民の住宅会社であるライネフェルデ住宅公社(WVL)と、独立した組織である住宅組合(LWG))の協力が必要であった。団地内の住宅は、これら2組織による所有のまま市の管理下に残ったため、市による利害調整と迅速な行動を可能にした。

3. 都市再生政策としての位置づけ

ライネフェルデの団地再生は、市のマスタープランにおいても、南団地の住居の約半数が中期的・長期的に不必要になると分析され、都市を縮小化する方策が練られた。当時の

ドイツ国内では、都市の縮退に関して議論がなされていなかったため、関連法や補助金などの仕組みがなかったことからみても、ライネフェルデの再生計画は先進的かつ、都市再生として位置づけられていたといえる。また、団地再生をコミュニティ政策の中心に置いており、住民など様々な主体の早期参画を促し、活動が継続されるように図られていた。

また、市の政策と影響力を発揮できる方策の調整を継続して行い、プロセス上のクオリティも確保されていた。例えば、団地の縮小にあたり、これまでの状態を維持しないことが決まったエリアに関しては、計画の混乱を避けるために、一切の資本投下禁止され、数百戸の住宅が撤去されるという計画がなされた。これには、当初WVLとLWGが反対したが、公的資金配分の決定権が市役

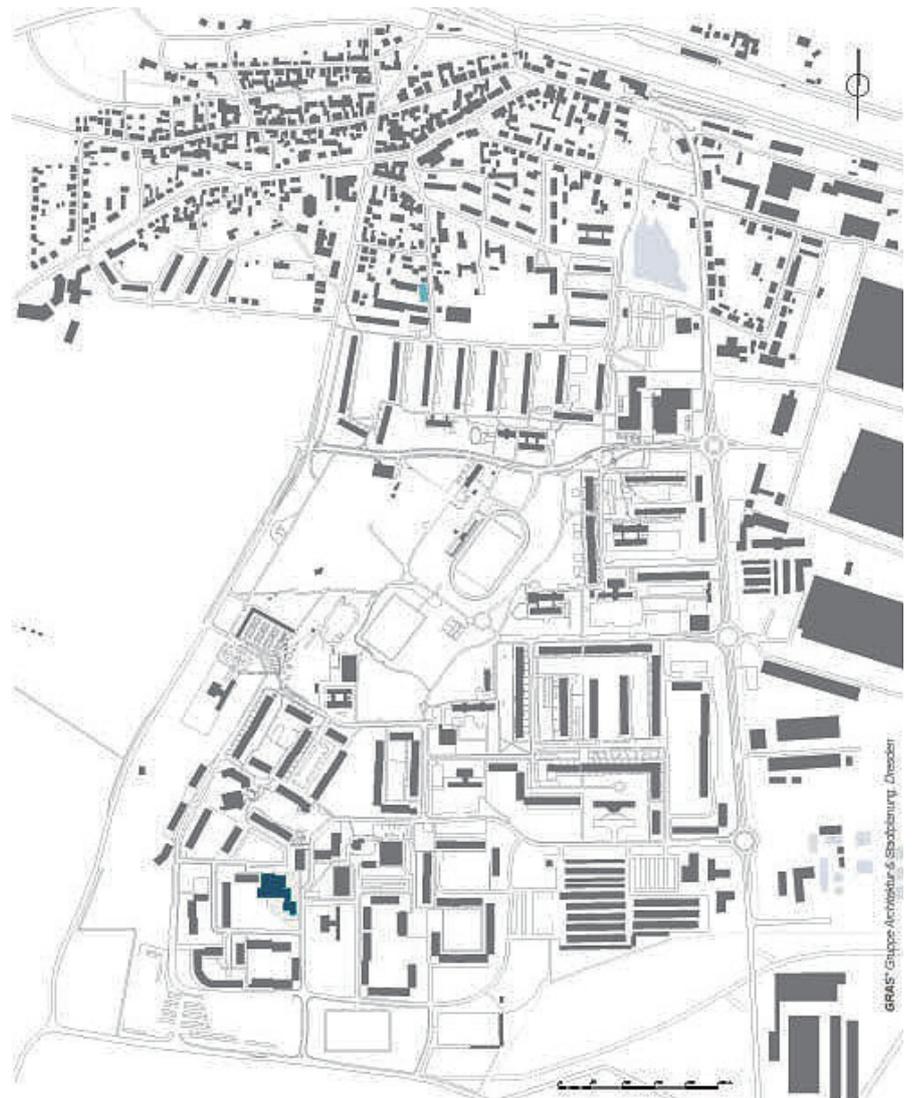


図1. 従前のライネフェルデ(1992) Aufwertungsmaßnahmen, Umsetzung bis 1992

所側にあったことから、最終的には再生事業を進める上で協力を得ることができた。縮小化を遂行するにあたっては、住民への配慮もなされており、特定の住居地区を縮小対象に設定するのか、他の縮小方法があるのかについて住民への示し方が検討された。

4. 南団地の再生手法

ライネフェルデの団地再生は、全てのエリアを再生するのではなく、南団地の都市構造の中心地区を核として整備を行い、住民や住宅会社が計画の初期段階から参画していた。その南団地の中心地区では、マスタープランにおいて、生活動線を確保するための交通インフラの整備(図2の赤線)や、緑化軸(図2の緑線)と歩道・自転車道といった住環境整備が、コア戦略として設定された。

また、南団地では、2,002戸が完全リニューアル、898戸が部分リニューアル、40戸が新築された。これらリニューアルは、人口に合わせて住戸数など住宅規模を調整し、紋切り型のパネル工法で作られた住棟のコンクリートパネルを外し、階数を減らすことや、住戸スパンを削減する「減築」により行われ、同時に住戸内部の質の向上や道路や外部空間の整備などの環境整備がなされた。

1996年には、国際コンペティションが開かれ、多くの住棟再生パターンが提案された。これによって、ブロックごとに異なった再生案が出された。また、現状把握調査や基本コンセプト立案、業者選択、再生に伴う居住者の引っ越し等のケアなどソフト事業に対しても、全体の16%のコストをかけており、丁寧なプロジェクトマネジメントが実行されて

いた。

その他、太陽電池、断熱材等による温熱性の向上、高齢者に配慮したエレベーターやスロープの付設、上下・左右の住戸の連結による増床や、住棟下部への生活利便施設の挿入が実施されたが、中でも特徴的な再生手法としては、挙げられる。



オープンスペース(日本庭園)として整備

(1) 中層住棟から住民センターへ

5階建て中層住棟の上4階分の住宅100戸を撤去し、地下と1階部分だけを残して、団地住民センターをつくり、施設内に住民集会所とオフィスを設置した。尚、この住民センター横の住棟を撤却し、オープンスペースとして日本庭園がつけられた。

(2) 住棟を分断、ポイントハウスへ

改築前の長大住棟(約200m)を小さく分断し、角部屋を増やすことや、減築によるメゾネットタイプなど間取りの変更によって居住性を高めた。(P.1の写真)

(3) 居住空間の拡張

5階建てのパネル工法による住棟を3階建てに減築、外装デザインの改築を施した。さらに、テラス部分



テラス部分が増築された住棟(右)



図2. マスタープラン上のコア戦略(2005) Kernstrategie

の増築や、1階部には専用庭を設置し、居住空間の増幅が図られ、庭的な活用がなされており、プライベート領域が拡大された。

外部空間を、プライベート(専用庭と前庭)、共用(中庭、遊び場)、公共(道路)に分節化することで、



1階に設置された専用庭



居室の延長として設置されたバルコニー使用权やメンテナンスの責任を明確にし、居住性を高めることが目指された。しかし、この土地の私有化に関しては、部分的な採用となっている。例えば、住民の要望から実現したものとして、1階部分に専用庭が設けられた住棟が見られる。この試みのメリットは、住民に庭として土地を貸し、維持管理を任せることで、これまでの市による管理費の負担を軽減することができることである。

5. 南団地再生のまとめ

本団地の再生案では、アウトバーンなど交通インフラの整備や、アーバンティッシュ^{※1}レベル、サポートレベルといった多様な再生処置がとられた。交通インフラの整備では、

新産業の誘致と雇用創出が図られ、アーバンティッシュレベルについては、福祉・商業施設など不足機能整備、住居の用途転換がなされた。また、サポートレベルにおいては、建物価値の向上や設備の近代化など建築的にレベルの高いリノベーションが行われた。さらに、「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柔軟性の確保が、主要戦略として計画された。

再生のコンセプトとして、居住と労働と自然のバランスを取ることが第一に考えられており、マスターアーキテクトではなく、一貫して市長が中心的な決定を行っていた。

また、コミュニティ政策の中心に、都市再生を位置づけており、市長を中心に、コーディネーターグループ



幹線道路(従後)

(コンサルタント)が住民に情報を流し、全体的な質の向上に努めた。様々な「能動的参加者」の早期の参画を促し、活動を継続させることで、全体的な質の向上に努めた(図3)。

参考文献

- 1) Erfahrungsbericht III – Stadtumbau in Leinefelde P22,P27,P42
- 2) NPO 団地再生研究会(2006): 団地再生まちづくり—建て替えずに蘇る団地・マンション・コミュニティ, 水曜社
- 3) NPO 団地再生研究会(2009): 団地再生まちづくり2—よみがえるコミュニティと住環境, 水曜社
- 4) W.kil,G.Zwickert, 訳: 澤田誠二, 河村和久(2009), ライネフェルデの奇跡, 水曜社
- 5) Stadt Leinefelde(1999): Rahmenplan Suedstadt Leinefelde
- 6) Leinefelde-Worbis 市ホームページ <http://www.leinefelde.de/>, <http://www.leinefelde-worbis.de/suedstadt/wohnungsbau.php>

※1: ここでのアーバンティッシュとは、街区を指す。

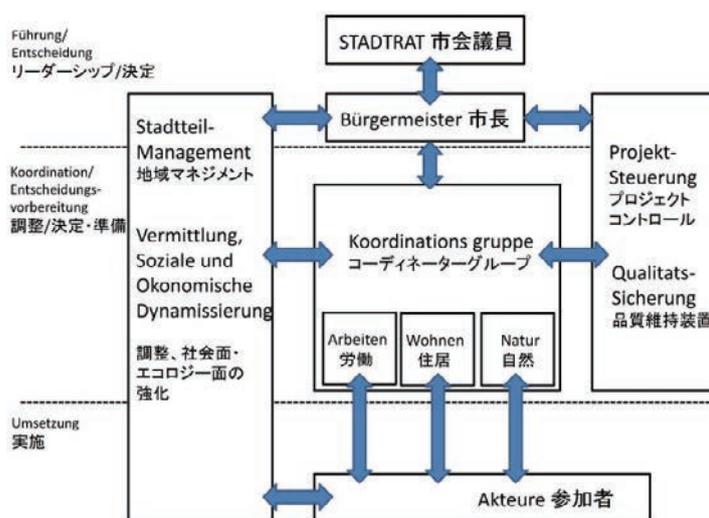


図3. 再生の実行に関する組織体制(Organigramm)

関連リーフレット: 004 029

『ドイツ・ライネフェルデ 南団地の再生』

レクチャー: 大坪 明(武庫川女子大学 教授)

記録・作成: 片岡 由香(京都大学大学院 博士後期課程)

(講演: 2011年10月28日)

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編(再生・更新)手法に関する技術開発研究(平成23年度~平成27年度)」によって作成された。

発行: 2012年3月

関西大学

先端科学技術推進機構 地域再生センター

〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号

先端科学技術推進機 4F 団地再編プロジェクト室

Tel : 06-6368-1111 (内線: 6720)

URL : <http://ksdp.jimdo.com/>