ドイツにおける都市再生の新たな取組み

～衰退地区から“Szenenviertel”へ～

大場 茂明（大阪市立大学）

コミュニティ再生事業の必要性

◎人口減少や高齢化にともなう**都市の縮退問題**

居住密度の低下、低・未利用地の増加

・縮退現象への対応は焦眉の政策課題

膨張型都市開発施策から「縮小管理」へ

旗艦(Flagship)型プロジェクトの限定的波及効果

→地域内部での格差拡大

衰退・荒廃地区がモザイク状に出現

⇒<u>ミクロな地区レベルに焦点をあてた都市再生施策を分析する必要性</u>

ドイツにおける都市更新事業の変遷

◎1950年代～80年代初め

・再開発による復興
・都市改造－面的再開発
・近代化－修復－伝統的建造物保護

◎1980年代初頭～

・大規模団地の改修
・オールタナティヴな再開発・建設の担い手の動員
・放置された地域、社会的問題を抱えた地区
・大規模プロジェクトによる都市更新

⇒「再開発による復興」から「持続可能な都市更新」へ

地区更新プロジェクトの問題点

「社会的都市 (Soziale Stadt)」(1999年～)

住民の生活条件の改善を目指す総合地区開発プログラム

「都市改造 (Stadtumbau)」(2002年～)

物的整備主体の都市開発事業

↓

◎ 目に見えて効果が得られる施策の先行実施：

フラッグシップ型プロジェクト→イメージ改善

◎ 地区により異なる施策の重点：

ポテンシャルのあるインナーシティ

エスニック経済の振興

学生など若年層の流入を期待‥安価な住宅供給に意味

縁辺部の高層団地‥除却、建替えを選好

◎ 施策の担い手：

行政と現場担当者(地区マネージャ等)との意識の違い

フラグメント化している住民層の動員方法

ハンブルクにみる市区再生事業の先進性

《ドイツにおける衰退地区再生プログラムの先駆け》
1990年代以来の豊富な事業経験

◎市内インナーシティでの事業展開
新たな都市居住の魅力創出
→**“Szenenviertel”**として学生・若者・クリエーターに人気

ハンブルクにおける都市更新事業

① **都市再開発**（Sanierung；16地区）
② **都市改造**（Stadtumbau；2地区）
　＝「西部地域都市改造」に相当
③ **アクティヴな市区開発**（Aktive Stadtteilentwicklung ；29地区）
　＝「社会的都市」に相当

「都市再開発事業地区」の特徴 ①

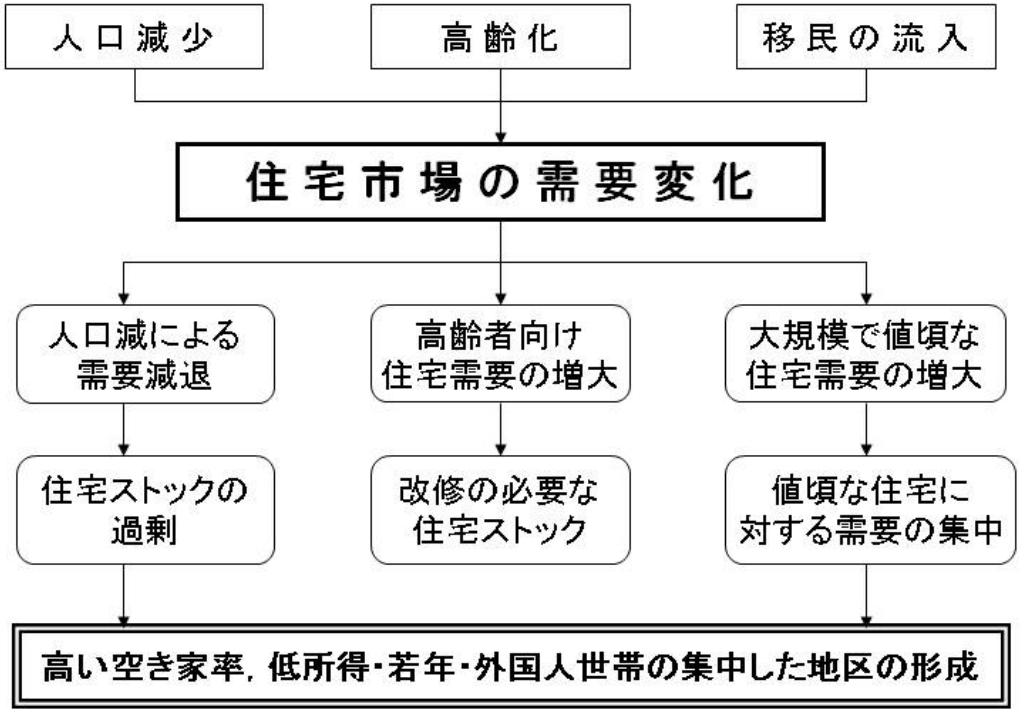


図2　空き家率の高い住宅地区の縮退プロセス

出典：Bundesamt für Bauwesen und Raumordnug (2004)

「都市再開発事業地区」の特徴 ②

◎収益性に乏しい住宅経営

Altbau（1949年以前に建設された建造物）が大半を占めるストックの更新も進まない

→ (1) さらなる衰退

(2) 改修による収益性改善

(3) 第3の道？

表1　ドイツ都市におけるセグリゲーションの現状と施策の動向

地 区 類 型	立　地	所 有 関 係	需要グループ	主 た る 施 策
未改修住宅地区	インナーシティの 旧・労働者居住地区	民間所有(持家・賃貸)	低所得層 学生・若者	ストック改修／除却 低・未利用地開発
改修済住宅地区	インナーシティの 旧・中間層居住地区	民間所有(持家) 不動産企業	中・高所得層 （1～3人世帯）	誘導
高層共同住宅団地	都市縁辺部	社会住宅 （借家人指名権あり）	高齢者 低所得層	ストック改修／除却 住環境整備
戸建住宅	郊外	民間所有(持家) 不動産企業	中・高所得層 （核家族）	開発規制

出典：筆者作成

都市再開発事業と「更新コンセプト」

◎「**更新コンセプト**」（追加・修正可能な都市計画上の事業計画）を策定

↓

・関与者（官公庁、区役所、再開発事業者、住宅企業）の連携と投資の原則

・住民への情報提供と住民参加システムの構築

再開発協議会（Sanierungsbeirat）の設置

地区集会の開催

活動基金（Verfügungsfonds）の提供

パンフレットの作成など

「更新コンセプト」による“Szenenviertel”の形成

（1）建築活動の実施主体は原則として所有者

市当局の助成は旧住民・事業所の移転費用などに限定

（2）住棟設備改善・修繕に対する特別助成プログラム

旧住民にアフォーダブルな居室を確保（＝「割当て拘束」）

↓

<u>◎再開発事業地域限定で実施</u>

既存コミュニティの維持

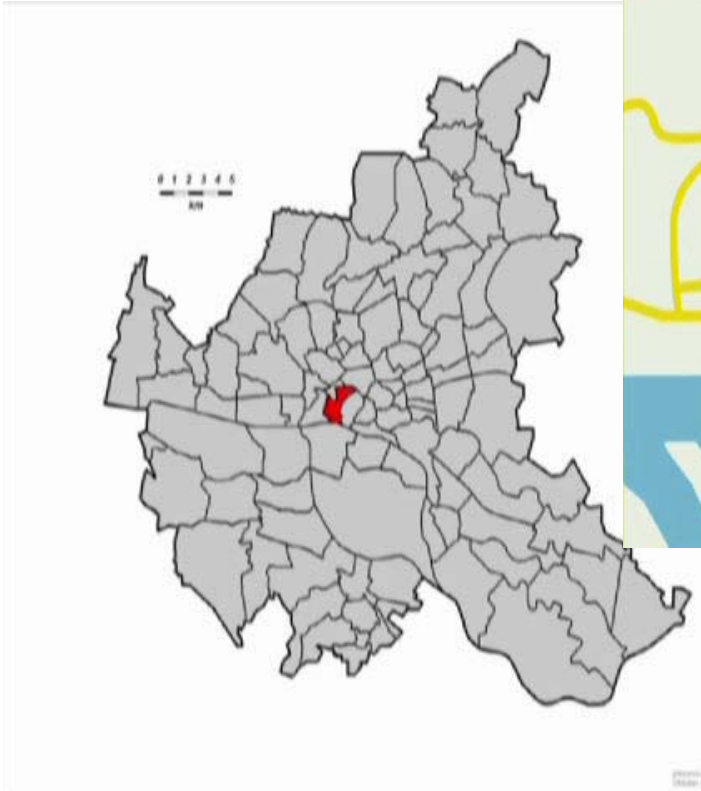
地区家賃水準の高騰防止

若者・学生等の流入によるソーシャル・ミックスの実現

伝統的建造物の保全

ザンクト・パウリ地区の位置

◎都市の玄関口＝港湾に近接した商工住混合のインナーシティ



過去四半世紀におけるザンクト・パウリの発展動向

・港湾・工業地域から事務所地区・サービス業の立地へ

・「夜の街＝歓楽街」から活気ある文化・娯楽地区へ

・労働者居住地区から人気の住宅地 (“Szenenviertel”) へ

住民層の交替‥学生・若者の流入

・市区イメージの変化

「起業家・音楽の拠点」

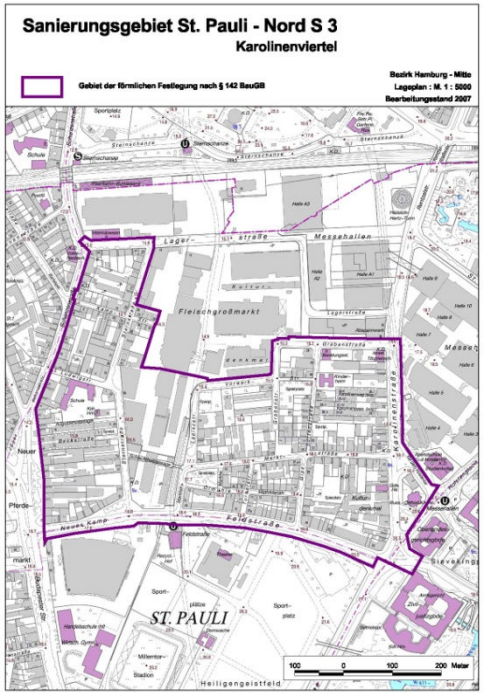
「ドイツのクリエィティヴなホットスポット」

「可能性の街」

都市再開発地域“Wohlwillstraße”の概要

・1997年に地区指定 (面積25 ha)

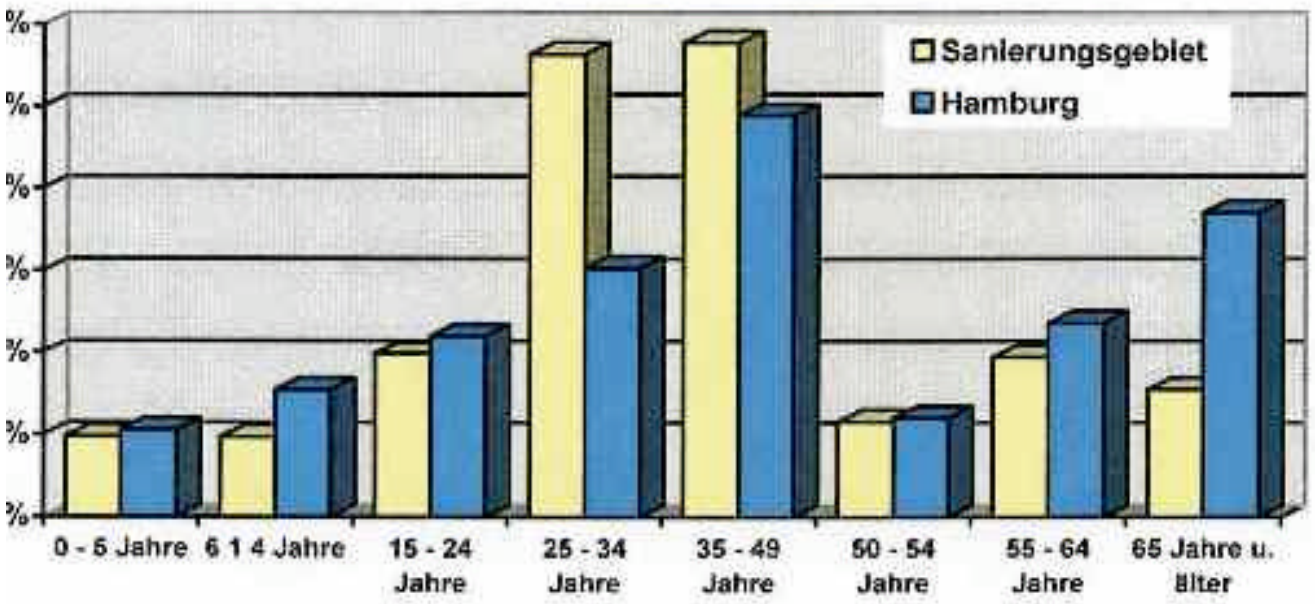
・1870年代に建設されたアルトバウAltbau（1949年以前の建造物）の集合住宅が建ち並ぶ労働者居住地区



都市再開発地域“Wohlwillstraße”の人口構成

- 人口約7,500人（うちドイツ国籍のない者29%；2007年末）
  「25～34歳」層が全体の27.4%（全市平均は15.5%）
  15歳未満人口／ 65歳以上の高齢者は市の平均を下回る
  ⇒一般的な衰退地区の住民構成とは明らかに異なる特徴

Vergleich der Altersklassen der Bewohner des Sanierungsgebietes Wohlwillstraße mit der Gesamtstadt Hamburg, Stand Ende 2005



地区内事業所の特徴

＊385事業所の立地（2009年）

飲食店・ホテル業、サービス業、小売業の3業種が中心

「居酒屋・カフェ・バー」・「その他の小売業（ファッション・装飾品・工芸品）」

の増加が顕著⇒<u>若者層をターゲットにした事業展開</u>

・事業所の三分の一が3年以内に転廃業

頻発する店舗交替が持続的な雇用確保を妨げる

需要増大や新規契約にともなう賃料上昇

“Kiez”としての発展

＊アルトバウの中に住宅、商店、オフィス、文化施設などが混在し、多様な社会階層の市民が暮らしている地区

・元来は退廃的でネガティヴな意味合い

近年では、「大都市に点在する住み心地の良い小地域」の意で用いられる。

再開発事業の概要

- **<u>再開発協議会の設置</u>**

  地区内の各種利害関係者

  (住民、事業経営者、土地所有者、地元組織・団体、地区議会政党関係者)からなる(定数16名、任期4年)

- **<u>事業例:公的助成による住宅事業</u>**

  ・新規建設・・209戸

  ・住宅の修理・設備改善・・243戸(2009年末現在)

  バルコニーや断熱設備は裏庭側に設置

  ⇒歴史的価値のある建造物のファサード保全にも配慮

steg（ハンブルク都市更新・都市開発公社）の活動

- 1990年設立・・1,500戸の住宅・事業所（信託財産）の管理
- 地域密接型再開発の担い手
  - ・・ハンブルク市が実施する事業の80%を受注
- 地区事務所の運営＋各種イベントの開催
  - ・・地区に住み働く人々のネットワーク作りを支援
- 情報誌の発行・・再開発協議会や住民に再開発関連の情報を提供

ザンクト・パウリにみる都市再生事業の評価

◎<u>伝統的＝古典的手法を活用した再開発事業に成果</u>

既存コミュニティの維持

地区家賃水準の高騰防止

若者・学生等の流入によるソーシャル・ミックスの実現

伝統的建造物の保全

日独共同研究の目的

◎既成市街地内の商工住混合地区(下町)を舞台に、

◎有形・無形の地域資源(イベント)を活用した

◎様々なアクター(行政、地元企業・団体、住民. .)による主体的な文化活動
(エリアマネジメント活動)をもとに

↓

市民文化を基礎に置いた「住みごたえのある」まちづくりモデルの提案

- 新たな都市居住の魅力創出
- 地区の再生・発展に寄与

大都市圏におけるエリア別コミュニティ事業の特徴

- インナーシティ
  都市観光，地域間交流
- 郊外衛星都市
  地域アイデンティティ，
  地域ブランド（ショップ）
- 超郊外新興住宅地
  環境共生，里山コモンズ

→地域資源をどう活かすか？

九条の地域資源

	種　別	主要な事例
有形のもの	河川	安治川、木津川
	道	九条新道、井路(いじ；路地)
	近代以前の公共的建物・施設等	茨住吉神社 天満宮行宮(千代崎天満宮) 町内の地蔵尊 太閤さんの残念石 安治川開削紀功碑ほか
	近代以降の公共・産業用建物・施設等	安治川河底トンネル SL蒸気機関車館 ミューラシア（鉄工所の転用） シネ・ヌーヴォ（映画館） 「大阪市電発祥の地」石碑ほか
	町並み・民家	商店街・町工場・長屋・町家
	下町グルメ	粟おこし、お好み焼き、豚まんほか
無形のもの	社寺祭礼	天満宮行宮夏祭り
		茨住吉大社夏祭り
	その他の催し	浪速名物・九条まつり

インナーシティにおける都市再生／地区活性化の動向

◎商業主導・ハード優先型から脱商業・施策統合型へ

インナーシティ衰退地区（ザンクトパウリ地区ほか）での事業展開
→新たな都市居住の魅力創出に成果

“Szenenviertel”（coolな地域）として若者・学生層に人気

＊その劇的な変容過程を主導したのは何か／誰か？

エリアマネジメントにおける組織のあり方

①<u>アンブレラ型</u>（コーディネート組織）

全体を一つのシステムで括る

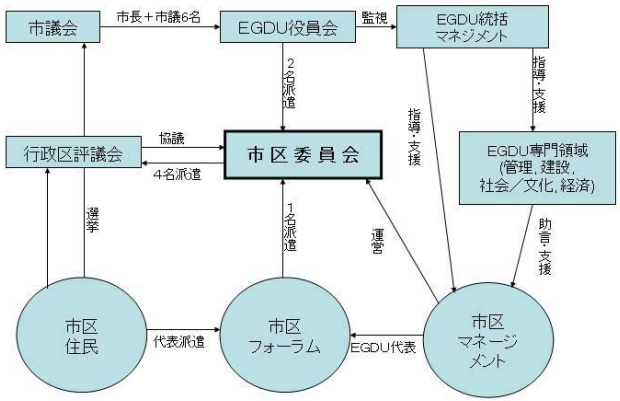
例：タウンマネージャーとしても機能するsteg

②<u>プラットホーム型</u>（共通のベース提供）

不連続なものの関係性を構築

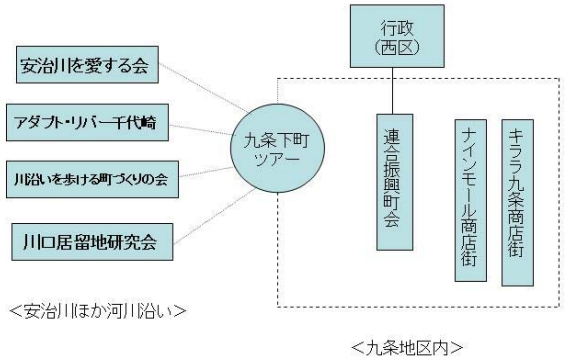
③<u>ネットワーク型</u>（主体を緩やかにつなぐ）

→別々／個々の萌芽をどうする？



マルクスローにおける事業組織図
出典：Gorres(2004)

九条を取りまく市民団体・組織図

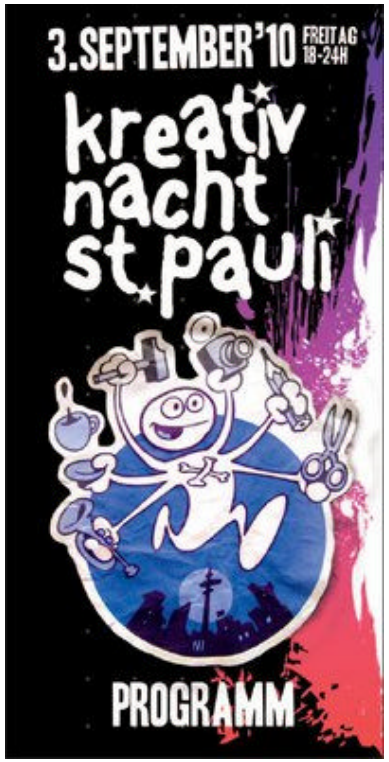


日独事例地区のプロフィール

◎商工住混合の既成市街地
（都市の玄関口＝港湾に近接したインナーシティ)

＊<u>九条地区</u>（大阪市西区）
・市内の典型的な商工住混合地区
（臨海工業地帯のバックヤードとして発展）
・「大阪・九条下町ツアー」が活動
（1997年～）
・住民が世代を越えて住み続ける

＊<u>ザンクト・パウリ地区</u>（ハンブルク市）
・歓楽街／衰退市街地から活気ある盛り場／人気の住宅地(Szenenviertel)へ変貌
・地区再開発プログラムが始動
（1990年代～）
・住民層の交替・・学生・若者の流入

パネルディスカッションへの展開

◎大阪・ハンブルクにおける取組み：成果と課題
→映像・音楽・演劇など、文化（ソフトな施策）に
重点を置いた地区の活性化モデルの可能性