ドイツ・ハンブルクにおける都市更新事業

大場 茂明（大阪市立大・文学研究科）

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

ハンブルクにおける都市更新事業の諸類型

① **都市再開発**（Sanierung；16地区）
② **都市改造**（Stadtumbau；2地区）
　＝ハード中心：「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）
　＝ソフト施策を含む：「社会的都市」に相当

「都市更新事業地区」の特徴

◎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・・「ジェントリフィケーション」

(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

事例1: Wilhelmsburg (IBAハンブルク)

- 都心に隣接する地区でありながら、水害常習地のため、低利用地・未利用地が多い
  <u>エルベ川中洲</u>の再生・・ Internationale Bauausstellung(IBA)

IBAハンブルクによる地区開発事業

- 三つのテーマによる総合地区開発（2007～2013年）
  - 「コスモポリス」
    多様な出自の都市住民が共生できる都市の建設
  - 「メトロゾーン」
    低開発地区の生活環境の改善
  - 「気候変動と都市」
    自然との調和による都市の持続的な発展

事例2：Große Bergstraße (Altona)

◇Altona地区旧市街の中心業務地区

1990年代半ば～・・空き店舗増加、衰退が目立つ

2005年・・再開発地区に指定

→アーティスト、創造産業の誘致による活性化

→IKEA進出をめぐり、新たな展開

ハンブルクシンポジウム報告

大阪市立大学文学部
高　梨　　友　宏

報告の部 プログラム

1.「九条とその周辺の地域発展の歴史」

大阪市立大学文学研究科教授・北村昌史

2.「大阪市におけるフンデルトヴァッサー建築について

—その現状と課題—」

同・准教授・高梨友宏

3.「若者にとっての住みごたえのある町

—住む、働く、楽しむ—」

同・研究員・木戸沙織

北村報告:安治川の図(明治19年)

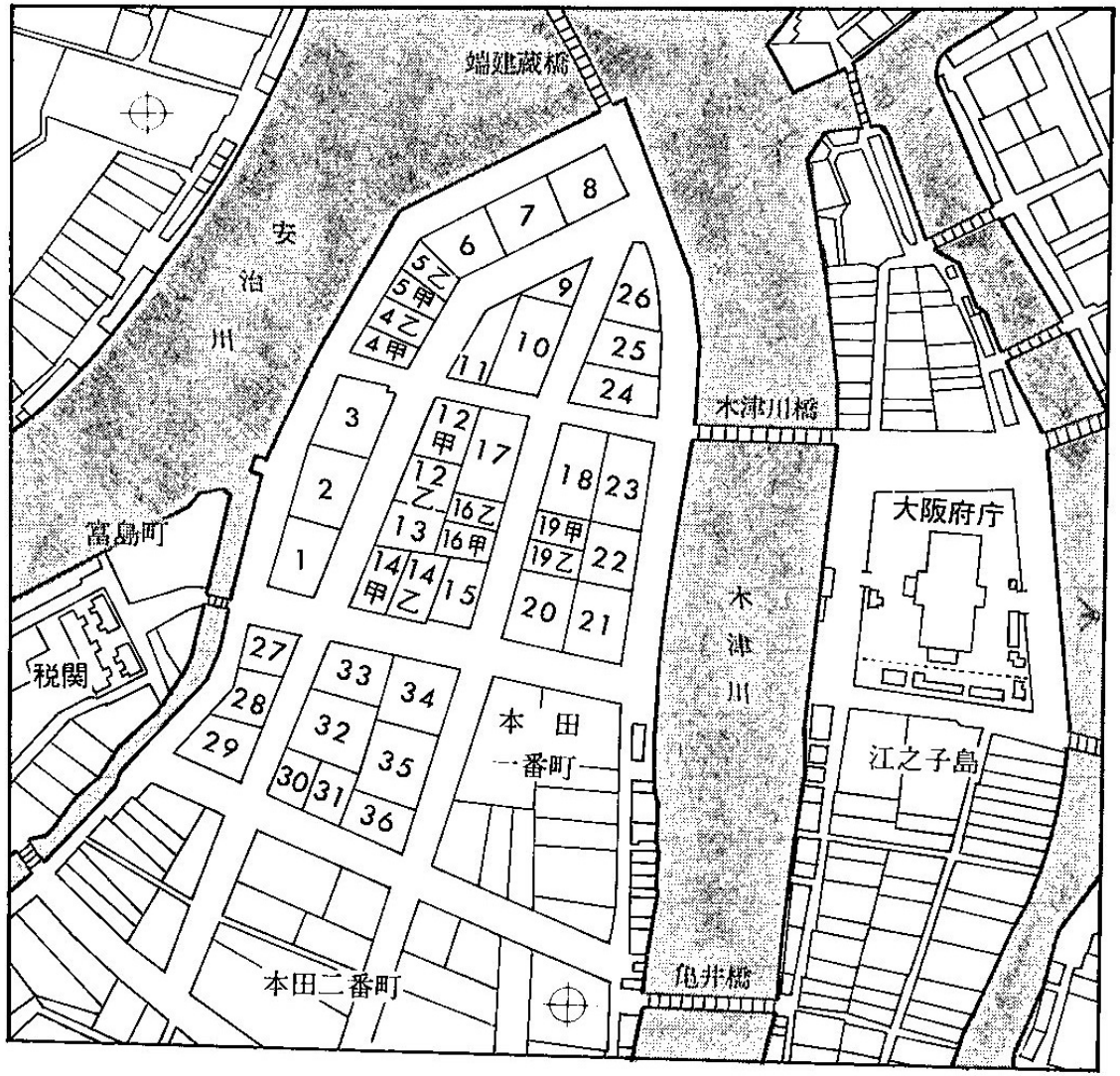
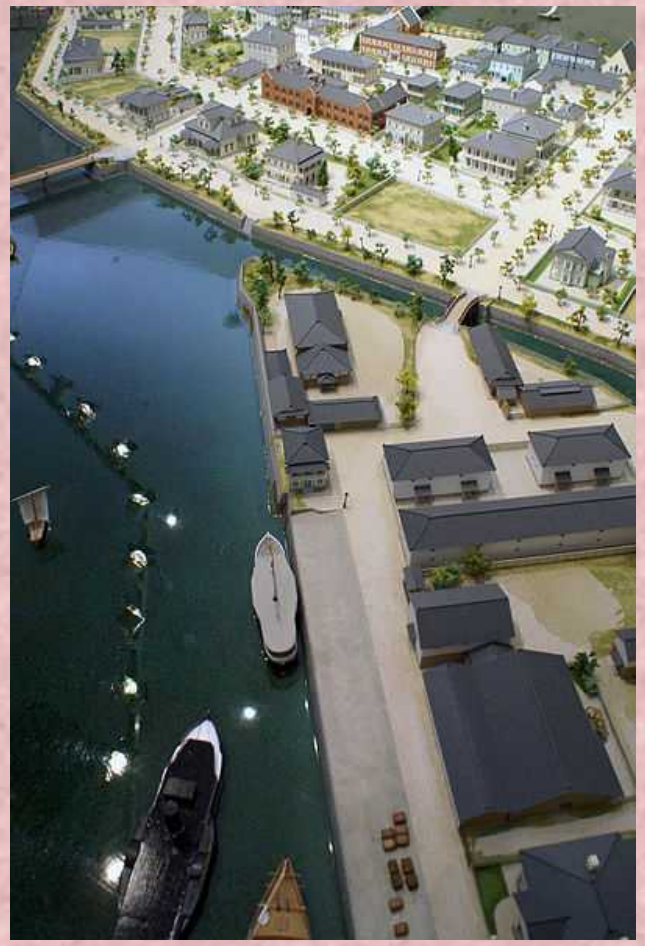


図 4　10区画増設後の居留地区画(明治19年／『新修大阪市史』第 5 巻所収)

北村報告：九条・川口地区 外国人居留地（左）と港（右）のモデル



北村報告:明治元年松島遊郭の図

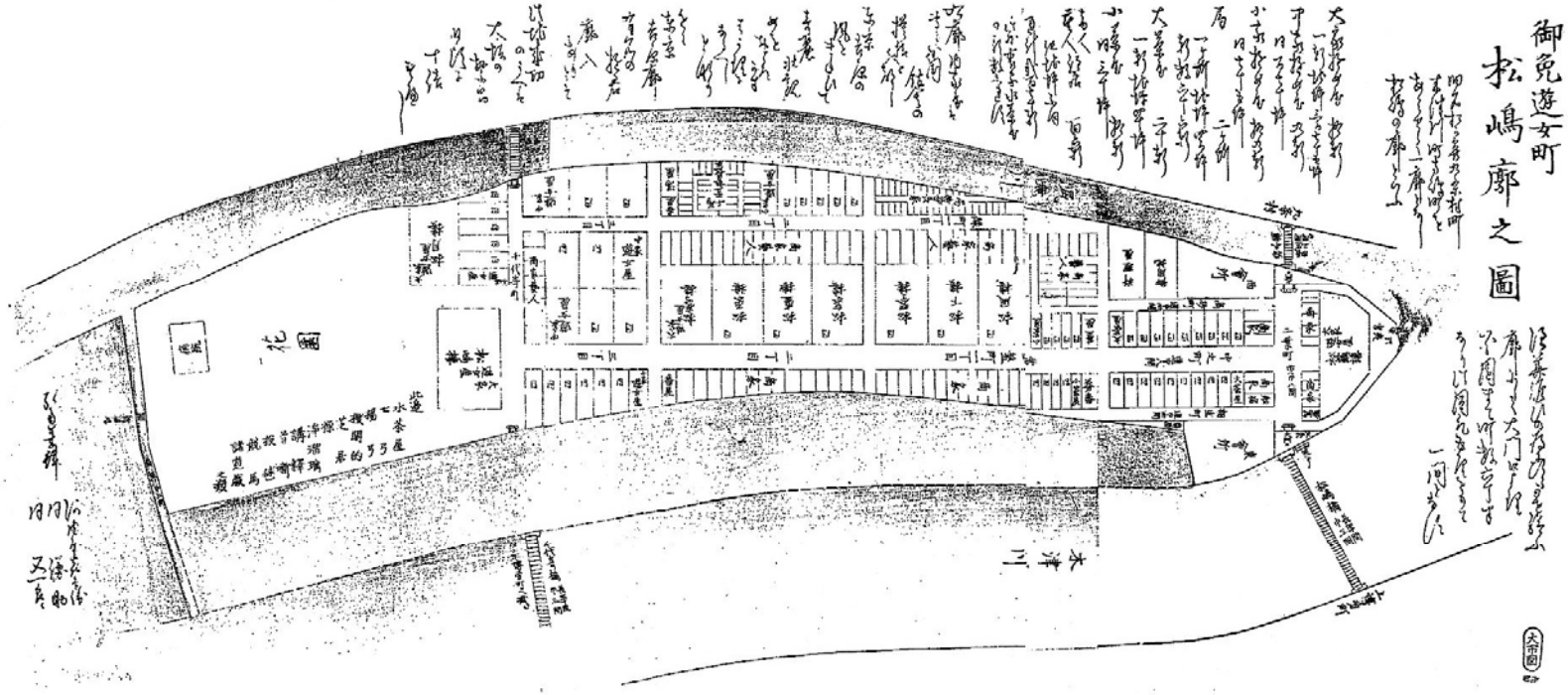
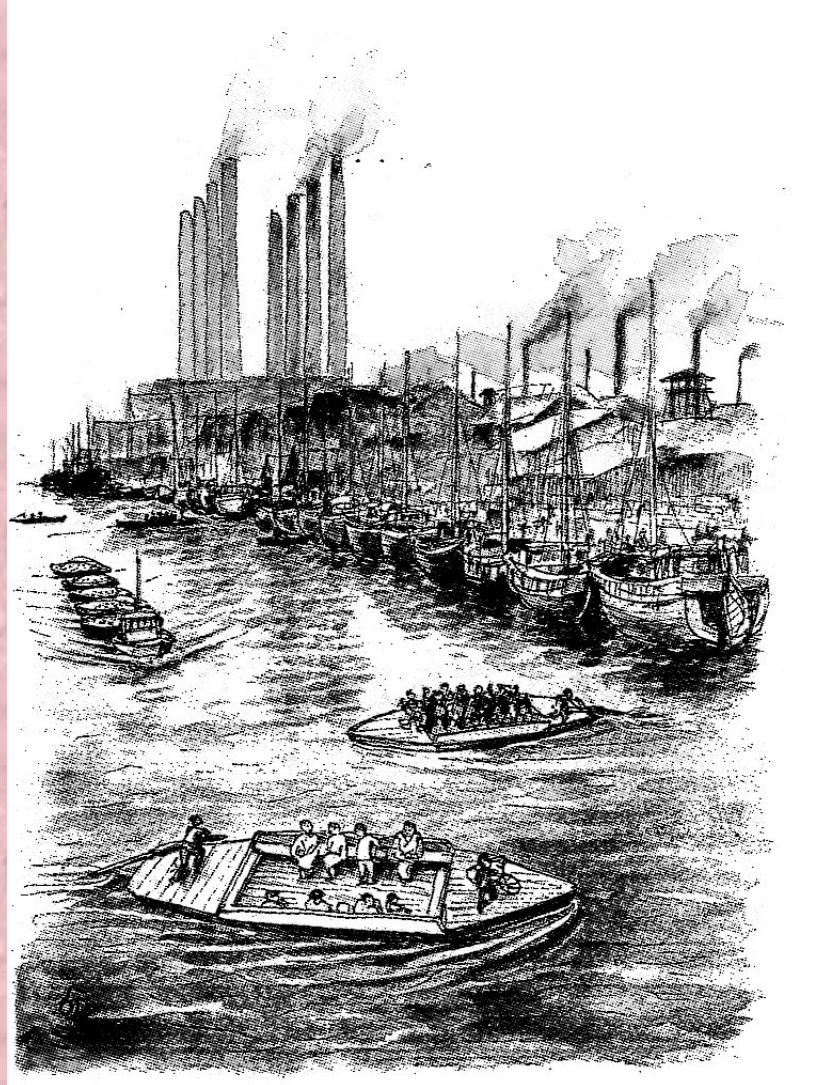


図 1-1　絵図：「御免遊女町松嶋廓之図」（明治元年 12 月、大阪市立中央図書館所蔵）

北村報告：鉄工場が立ち並ぶ、安治川からの九条と西九条の風景



安治川風景

北村報告:路面電車の開通

高梨報告：
フリーデンスライヒ・
フンデルトヴァッサー
(1928 - 2000)

高梨報告:
ウィーンの
シュピッテラウにある、
フンデルトヴァッサー
設計のゴミ焼却工場
（建設:1988-1992）

高梨報告:
大阪市立
舞洲ゴミ焼却工場
（建造:1996-2001）

高梨報告：大阪市立舞洲スラッジセンター
（建造：1996-2003）

高梨報告：スラッジセンター

高梨報告：　舞洲の入り口に二つの門柱のように立つゴミ処理工場（左）とスラッジセンター（右）の煙突

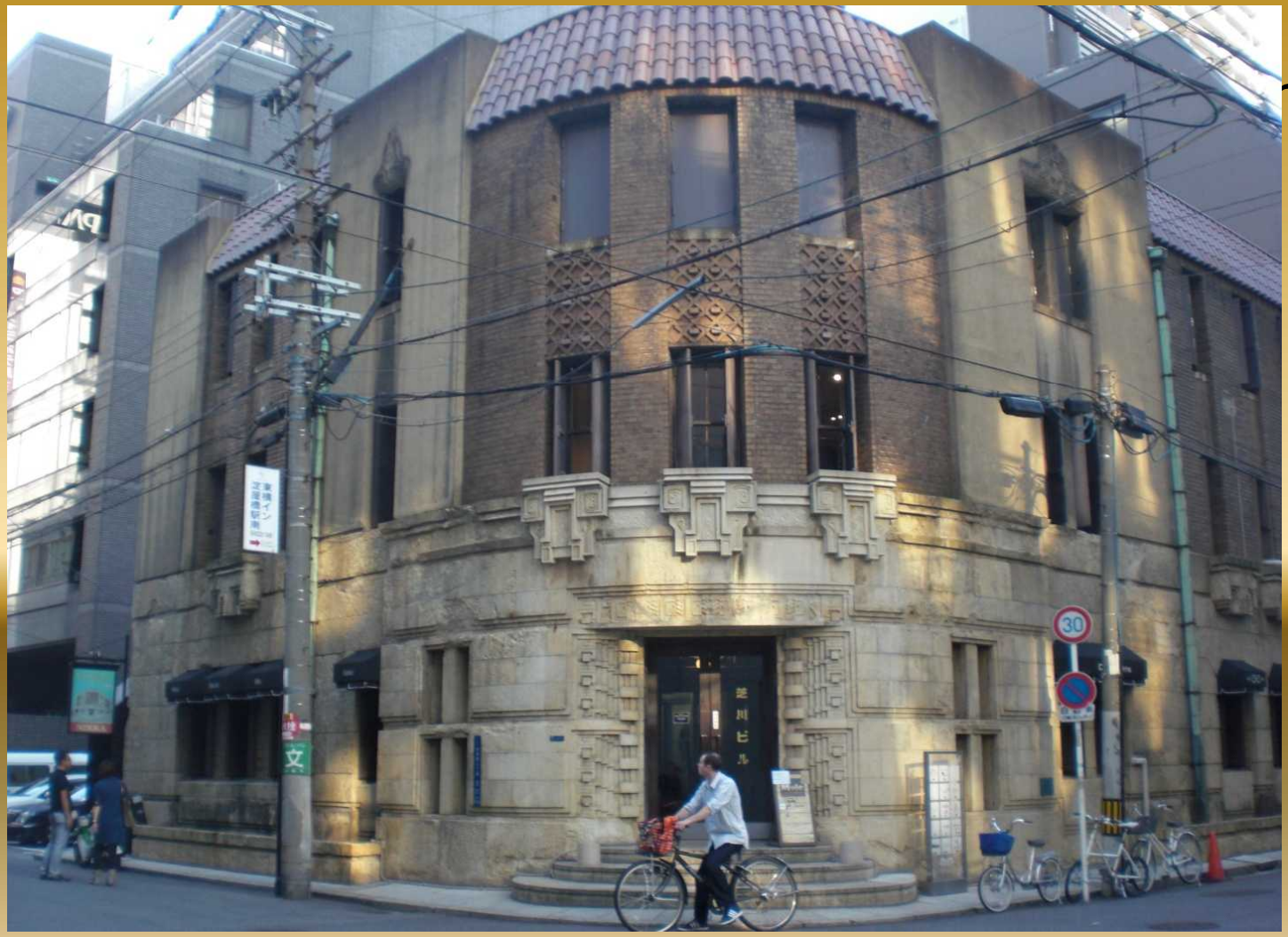
木戸報告:「住むこと」から(阿倍野の長屋)

長屋北側妻面下部(改修前)

木戸報告:阿倍野の長屋

長屋全景(改修後)

木戸報告:「働くこと」から
（再利用されている船場の近代建築）

- 

nes

木戸報告:「楽しむ」ことから
（若者を呼び込む堀江のブティック）

「公開討論」の部の論点

- クリエイティブな町作りについて。
- 町作りに関する芸術家の関わりについて。
- 地域の人々を結びつけるものについて。
- ハンブルクと大阪、双方にとって住みごたえのある良い都市の発展のために何が必要と言えるか？

「住みごたえのある町」をつくる－大阪・ハンブルクにおける市民文化に基づくエリアマネジメント－

～都市問題研究プロジェクトの成果と展望～

大場 茂明（大阪市立大・文学研究科）

本研究プロジェクトの背景（1）

◎人口減少や高齢化にともなう**都市の縮退(Shrinking City)現象**への対応 ・・・・先進工業国共通の焦眉の政策課題

- 都市規模の**創造的縮小(smart decline)**政策
  新たなサービス業、知識産業、文化産業のインキュベーターとしての都市を構築

- 旗艦(Flagship）型プロジェクトの限定的波及効果
  隣接地域間で格差拡大
  ↓
  地区レベルでの活性化施策の必要性

本研究プロジェクトの背景（2）

◎ハンブルクと大阪を比較する意義：

＊両市の共通性
《国内有数の商業・港湾都市》
《市民文化をリード》
《近年における人口回復傾向》
《ジェントリフィケーションの兆候 》

・商店街の衰退や住宅の老朽化にともなう中心市街地の空洞化対策

・大規模再開発に頼らず、既成市街地(特に下町)の魅力を再発見する必要性

本研究プロジェクトの背景（3）

〇ハンブルクにみる先進性

《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

→比較研究の対象として最適

《**欧米先進国では特筆に値する成長都市**》

・市内インナーシティ（ザンクトパウリ地区ほか）での事業

新たな都市居住の魅力創出に成果

地区の再生→**“Szenenviertel”**（トレンディな地域）として若者に人気

・事業に直接携わったメンバーから先進事例を学ぶ意義

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

本研究プロジェクトの特色

1．日独専門家グループによるチーム編成

日本側・・・映像・音楽・演劇等、文化の専門家

ドイツ側・・地区再生・コミュニティ開発の専門家

→市民文化とエリアマネジメントとの協働

2．両市関係機関との連携

大　阪　市・・・・・大阪市立住まい情報センター

「すまい・まちづくり・ネット」

ハンブルク市・・・都市更新・都市開発公社(steg)

事業経験の蓄積と情報発信

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)

＊**九条地区**（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

＊**ザンクト・パウリ（St. Pauli）地区**（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

本研究プロジェクトの取組み

[平成21年度]

- 九条地区での現地調査（8月～）
  地域資源や文化活動の記録（映像化を含む）
- ハンブルク訪問（11月）
  九条地区ほか大阪での取組みの紹介
  再生事業地区の現地視察と映像撮影
- 第1回公開フォーラム（平成22年3月）
  映像による日独事例地区の紹介

[平成22年度]

- 第1回国際シンポジウムの開催（8月：大阪市立住まいの情報センター）
  「市民文化による大阪・ハンブルクのまちづくり」をテーマに討議

[平成23年度]

- 第2回国際シンポジウムの開催（11月：ハンブルク）
  「地区のアイデンティティ形成とエリアマネジメント」をテーマに議論
- 第2回公開フォーラムの開催（本日）

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」

⇒この劇的な変容過程を主導したのは誰か？

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
- **地域密着型再開発**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

ハンブルクにみる都市更新事業の評価

◎**新たな再生コンセプトに伝統的＝古典的な手法（社会住宅制度）を加味した再開発事業に成果**

・多文化共生と持続的発展

・地区家賃水準の高騰防止による既存コミュニティの維持

・若者・学生等の新規流入によるソーシャル・ミックス（バランスの取れたコミュニティ）の実現

・旧公共施設（食肉処理場、病院ほか）の保全と再活用

ハンブルクの経験を、大阪のまちづくりにどう活かすか？

●建築の自由／不自由

・ヨーロッパ・・基本的に不自由、公共の福利に反しないことが法的に保証された場合のみ建築が可能

・　日　本 ・・・・違法でなければ基本的に建築は自由
(←私有財産権の行使)

⇩

「まちづくり」：それぞれの地域社会で(個別に)定めるべき、「公共の福利」を実現するための計画＝日本版「地区詳細計画」

→法律・**条例・協定**＋目的に応じた“個別テーマのまちづくり”(1980年代～)
＝「まちづくり」は地域独自のコードづくり

●歴史のある大都市の潜在的な成長力を活かす

衰退地区から再生を遂げたハンブルク

不動産更新サイクルが短く、新旧住民の物理的・精神的乖離が大きい大阪

ハンブルクの経験を、大阪のまちづくりにどう活かすか？

- **ハードの側面**

＊地域資源の発見と活用

・長屋・町家の店舗への転用

・工場・倉庫の再活用

・井路や地蔵尊、市場など界隈性を活かす

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

ハンブルクの経験を、大阪のまちづくりにどう活かすか？

- **ソフトの側面**

・若者・学生等の新規流入促進によるソーシャル・ミックス（バランスの取れたコミュニティ）の実現

⇒ 新住民にとっての「住みごこちの良さ」、「住みごたえ」の追求

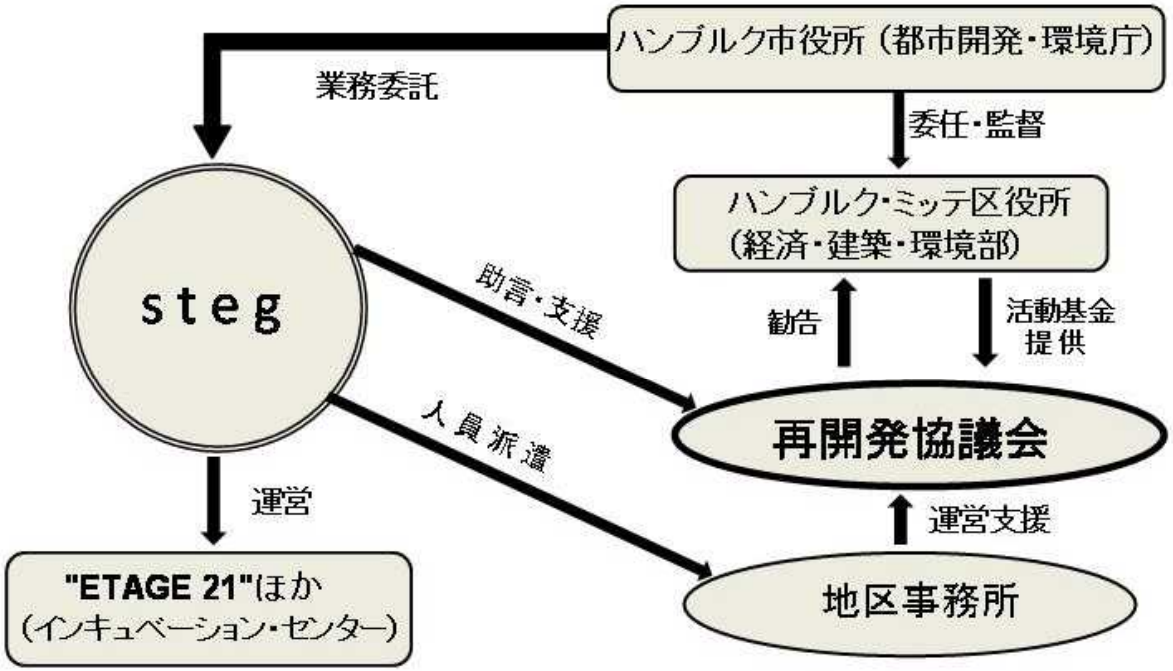
改修がジェントリフィケーションを招いたOttensenや向島とは異なる「第三の道」

・エリアとしての一体性を意識した構想

⇒ 近代大阪の「西の玄関口」としての九条＋本田、川口

・様々なアクター（行政、地元企業・団体、住民．．）をつなぐネットワークの構築

ザンクト・パウリ（ハンブルク）のエリアマネジメント組織



●コーディネーターを核とした「**アンブレラ型エリアマネジメント**」の必要性

⇒ タウンマネージャーとしても機能するsteg（ハンブルク都市更新・都市開発公社）の活動