◇翻 訳◇

社会的混合か分断か

―― 都市と住宅経済のための挑戦 ―

ティルマン・ハーランダー (前田充洋 訳・北村昌史 解題)

◆要 旨

現在世界中で地理的かつ社会階層的に都市の分極化が進行しており、それを解消することは国際連合でも非常に大きな課題とされている。都市における住宅事情からみた場合その原因は、閉鎖的な住宅地である「ゲーティッド・コミュニティ」が拡大していること、そして都市を社会階層的に分断する「ジェントリフィケーション」と呼ばれる現象が発生していることに求めることができる。ドイツの都市において前者はほとんど定着することはないが、後者は他の国と同様に社会問題となっているといえる。この現象を解消するために都市議会や自治体あるいは住宅にかんする組合、共同体や当地の住宅企業が諸々の社会階層を混合していこうとする「挑戦」ともいえる住宅政策的試みをおこなっている。本稿ではそのようなプロジェクトを具体的事例として引き合いに出し検討することで、都市における社会階層の分断を解消する手段を提示する。

キーワード:ドイツ, ゲーティッド・コミュニティ, ジェントリフィケーション, 住宅政策, 社会的混合

(2014年9月5日論文受付,2014年11月7日採録決定 『都市文化研究』編集委員会)



マルタス・ホーフの入口、Grüntuch/Ernst 社建築。ベルリンのプレンツラウアーベルク地区にて。2013 年著者撮影。

解題

2011年に公開されたフランス映画『最強のふたり』は、首から下が麻痺した富豪と、その介護人となった貧しい黒人男性のふたりの間に芽生えた交流を描いた愛と涙の物語である。実話をもとにしたこの映画は、公開後各国で高く評価され、ヒットした。社会階層や人種だけではなく、音楽の趣味、女性への態度などなど、ふたりの境遇は極めて対照的に設定されている。その結果、ふたりの交流の深さが鮮明に浮き彫りにされるのである。

そうした対照的なふたりの状況は住んでいる場所にもあらわれている。すなわち、富豪が住むのはパリ中心部であり、介護人はパリ郊外の低所得層向けの集合住宅出身なのである。ドンズロの分析にしたがえば、こうした対比は次のような社会的意味合いをもつことになる。1990年代のパリの郊外ではブルジョワと下層が同じ地区に住むような政策が進められた。ところが、ブルジョワは、下層と同じ地区に住むことを嫌う。町の中心部は経済的に裕福な階層が住むようになっている(「ジェントリフィケーション」)ため、ブルジョワは、より郊外に居を構えるようになる。結果として郊外の住宅地には、移民を中心とした下層の人々だけが取り残されるようになる。これが、2005年のパリ郊外の暴動の背景の一つであったとドンズロは指摘する」。

『最強のふたり』は、パリという都市における社会階層の分離という現実と、それをまとめようという試みの可能性ないしは困難をそのテーマの一つとしている。映画の中に、両方の極で揺れ動いている前世紀末以来のフランスの住宅事情や住宅政策のありようが見事に表現されている。

ここに訳出したハーランダー教授の論文 "Soziale Mischung oder Spaltung: Herausforderung für Städte und Wohnungswirtschaft" は,そうした問題状況がドイツの住宅事情や住宅政策において同じように表れていることを明快に論じたものである。一方で他者を完全に排除することになる「ゲーティッド・コミュニティ」が,他方で多様な社会階層をまとめていこうという試みが,具体的な事例を紹介して分析されている。現在のドイツにおいて既存の都市構造や住宅をどのように利用して,新たな街づくりを目指しているかについては日本でも盛んに紹介されている 2)が,そうした近年の都市社会の方向性を社会階層間の関係という観点から光をあてるものといえる。

ハーランダー教授は、2013 年 9 月 23 日と 24 日に開催された国際シンポジウム「20 世紀の都市と住宅 ヨーロッパと日本 —— 歴史的アプローチと未来への展望 ——」に参加するために来日された。そのシンポジウムの報告

原稿(「19世紀後半ドイツ連邦共和国における住宅と都市の発展」)は、シンポジウムの土台となった科学研究費による共同研究(研究代表者:学習院大学文学部教授中野隆生、研究課題「現代ヨーロッパの都市と住宅に関する歴史的研究——田園都市からニュータウンへ」)の成果報告書の一部として公刊の予定である。このシンポジウムとは別に、9月25日に青山学院大学においても講演会を開催した。なお、同内容の原稿がすでにドイツの雑誌 Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Bayern、"Wohnen" Heft 6. 13、Dezember 2013に公表されている。本稿は、ハーランダー教授の指示により、その雑誌論文を訳出したものである。

ハーランダー教授は日本滞在中もシンポジウムや講演 のみならず、東京の住宅や都市社会について精力的に見 て回られた。本論文で日本の「ゲーティッド・コミュニ ティ」を紹介されているのも、そうした見聞の成果であ る。(北村昌史 執筆)

本文

「社会的混合か分断か」という問題の立てかたは近年、社会政策にとって重要な意義を得るようになった。それは我が国ドイツの都市や住宅経済にとっても同様である³⁾。その背景には、都市社会において相互間の分離が増大していることをめぐる懸念があり、そしてその分離は、都市における社会的平和と社会的バランスに根底から問いを投げかけているように思われる。

社会空間の分極化

現在世界的な規模でこの分極化がとくに顕著である。しかし国際連合にとって都市における社会的分断は、とうに 21 世紀における最も大きな挑戦のひとつに発展していた。国際連合人間居住計画(UN-Habitat)が、2010/2011 年の世界における都市の状態にかんする報告書に「みんなのための都市 —— 分断された都市の克服」という将来への希望を表題として付しているのは的確である(UN-Habitat, 2010)。

一方ではブラジルのファヴェーラ、ペルーのバリアーダ、フランスのバロイ、トルコのゲセコンデュや不法定住者の住宅地のような、公的には認められていない自己管理住宅地が増大したことによって、他方では「ゲーティッド・コミュニティ Gated Community」つまり周囲を垣根や壁や門で遮蔽した住宅地が流行したことによって、もはや看過することのできない挑戦がひきおこされたのである。前者については 2000 年から 2010 年の間におよそ

2億人のスラム居住者の生活条件のために大きな努力がなされ、改善もされた。しかしながらいわゆるミレニアム目標 4 (国際連合、2013年)への移行をめぐる状況にかんする最近の国際連合の報告書をみると、その努力や改善にもかかわらずスラム居住者の絶対数がさらに上昇することを防ぐことはできず、その数はおよそ 8億 6,300万人 (2012年)にまで達している(Saunders, 2011)。

後者については、閉ざされた住宅地である「ゲーティッ ド・コミュニティ」は非常に多様な形でかつ以前には見 られなかった推進力で, 現在世界中で増大している。多 くの国と地域、たとえば南アフリカやラテンアメリカの ようなところでは、この増大はとりわけ安全性の需要が 増加していることが原因であり、 — そしてその増加 は、部分的ではあるが戦闘からの安全を保障する措置を 結果としてもたらしている。しかしながら様々な点から みると、私的な「ゲーティッド・コミュニティ」への撤退 にとって安全性の問題は、副次的な重要性しかもたない。 中国、ロシアあるいはアメリカ合衆国の大部分において そうであるように、住人を危機から防衛することがなに よりもまず問題になっているのではない。たびたび問題 になっているのは、生活のひな形、そしてまさに当たり 前のものと評価されるステータスシンボルである。その ステータスシンボルについては、とりわけその不動産が できるだけ大きな安全性をもっていること、そしてその 価値が上昇することへの希望も前面に押し出されている。

たとえば日本は世界でもっとも安全な国のひとつといっ てさしつかえない。しかしそれにもかかわらず日本でも 2007年以降発展した東京のプロジェクト「広尾ガーデ ンフォレスト」のように,「ゲーティッド・コミュニティ」 が誕生している。東京の中央に位置し、674戸の高価な 住宅をもち、都市においてその周辺地域から隔絶されて いるその施設は、コンシェルジュ・サービスをのぞいて は住人にはそれ以上のコミュニケーションや社会的なイ ンフラを提供しない。内部ではむしろ非生産的で空虚に しか作用しないそうした施設があったところで、都市の 統合された都会的な礎石ができるわけではない。個々の 事例ではいまだにあまり問題視されていないのは明らか だが、そのような住宅や住宅地の形態が多量に拡散され ることによって、社会的連帯を否認するプロセス、つま りもはや後戻りできない「都市社会における相互間の分 離」がさし迫ってくる。それは最初ゆるやかに進行する が、のちに進行に拍車がかかるのである。ヨーロッパに おいてはさらに、都市の社会的分断がはるかに比類ない 程度にまで達している。それはとりわけ東欧のポスト社 会主義国家と南欧の周辺諸国において、そしてフランス やイングランドにおいても同様に、排他的な住宅団地が 非常に勢いよく増大し始めたからである。それにたいし 今日にいたるまで北欧や中央ヨーロッパの福祉国家にお

いては、「ゲーティッド・コミュニティ」はまったく定 着することができなかった。これらの国々では、依然と して企画局の人間と同じく一般の人々の意識のなかにも, 社会国家的に支持される「混合という理想」が優勢であ る。そしてその理想によると、ヨーロッパの都市発展に おける理想像のために不可欠な要素として、様々な社会 集団の混合がある。まさにこの混合の意義において、欧 州都市発展理事会会長も、2007年5月に採択された 「持続可能な欧州都市に関するライプツィヒ憲章」のな かで,持続可能な経済的,環境保全的,そして社会的な 次元が「同時にそして等しく重きをおいて」考慮されな くてはならないことを強調している。社会的なつながり を強化することについては、とりわけヨーロッパの周辺 諸国にたいして特別な注意をはらわなくてはならない。 しかしそれはドイツ国内で冷遇されてきた地域や地区に おいても同じことがいえる。



図表 1: ゲーティッド・コミュニティである広尾ガーデンフォレスト。東京にて。2013 年著者撮影。

事実ドイツでは本格的な「ゲーティッド・コミュニティ」は、今日でもいまだ定着していないし、あったとしてもごくわずかな数の事例があるだけである(もちろん、そのたびに大きなマスメディアの反響がともなう)。

大学都市アーヘンの歴史地区の中心にある閉鎖的で裕 福な顧客のための「バルバロッサ・パーク」には、歴史 的なバルバロッサ壁の一部が「ゲート」の一部に利用さ れている。しかしそのような施設を政策上の責任者や企 画局は、通常あまり好ましくは見ていない。住宅文化の 面と都市計画法の面で, 広大でかつ閉鎖的な, 結合した 住宅複合体であるその施設は、ドイツの伝統とは両立し えない。自治体内で一致している見解によると、公共の 空間が自由に開放されているさまが、ヨーロッパ都市の 伝統のなかで無条件に保護するに値する中核的要素であ る。まさにこの意味では建設法典第1条5項でも、持続 可能な都市建設的発展を建設誘導計画に義務付けており, その計画は「公共の福祉に従事する社会的に公正な土地 利用 | を保証するものとされている5)。それにしたがっ て必然的に導き出される考えでは, 自由な開放性のため の法律のほうが、閉鎖的な私的性への願望よりも通常高 く評価されなくてはなるまい。頑なに閉ざされた住宅複 合体よりもむしろこれにかぎっていえば、ドイツでは (他のヨーロッパ諸国とも類似してはいるが) 建築学的 かつ都市建設的な手段をつうじて「保護された」住宅地 のなかに、排他的な住宅という新たな形態がひろがって いる。

価値を引き上げるというこの方法について典型的なのは、近年では拡大する都市周辺の地区構造へ高額な投資プロジェクトを「移植」することである。このプロジェクトは建築学の雑誌ではたしかに、市民のための新たな住宅として建築学的な模範的事例とみなされている。しかし社会的には問題視すべき作用を引き起こしている。



図表 2: アーヘンの住宅プロジェクト「バルバロッサ・パーク」――「ゲーティッド・コミュニティ」の一例。2011 年著者撮影。

テュービンゲンの建設部門長コルト・ゼールケ Cord Soehlke によると、ベルリンの「マルタス・ホーフ」のようなプロジェクトはそのまわりを囲む「一地区」には関与したが、都市に還元するものは何もなかったし、公衆の大半にはこのプロジェクトは社会的混合に貢献するものではなくむしろ異物ととらえられている。

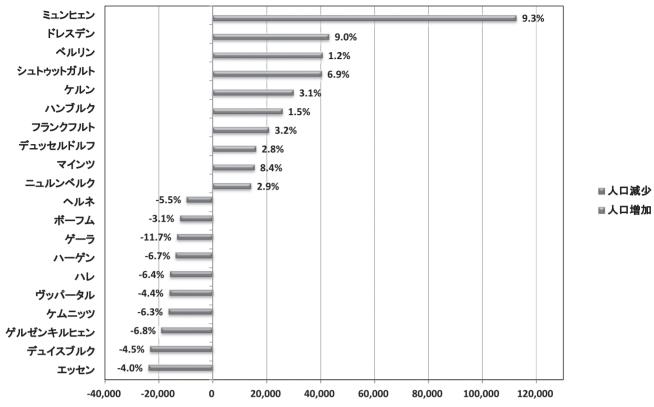
不動産ブーム

現在の苛烈な不動産ブームと結びついているのは、とりわけ加速する不動産価格の発展と賃貸料の発展をめぐる懸念である。そして同様に、混合という理想が水泡に帰しそうな懸念も強まっている。ただし命題や傾向予想を一般化することはここでは不可能である。なぜなら成長する空間と収縮する空間は大いに異なった様相を呈して発展するからである。

過去の年間において新たに再都市化傾向が興ったこと で非常に多くの利益を獲得した、成長する都市にのみ不 動産ブームは本質的に到来する (Brake/Herfert, 2012)。 その一方で「敗者」が、古くに工業化された空間や造船 所があった場所である, 収縮する地域や東側の広い地域 には存在する (BBSR, 2011)。成長する地域や大学街 ではむろん支払い可能な住宅空間の不足が、以前よりずっ と逼迫している。抑えきれないどころか、危機的状況に あるヨーロッパの国からきた国際的な投資家や、資本難 民や税金難民によってさらに火がつけられた需要が、と りわけ手ごろな価格の住宅を提供することが次第にでき なくなってきている状況に相対峙している。非常に待ち 望まれていた都市復興と再都市化の代価が高くなった ようにみえるのは、社会的な観点からみると、新たな都 市の住宅が贅沢で価格の高い住宅形態に集中したこと (Harlander, 2007), そしてその現象と平行して生じる, 都市空間の社会的断片化と所得の低い住人グループの排 除に原因がある。

すでにいくぶん逆説的ではあるのだが、郊外化があまり弱まらず周辺地域に「都市の難民」があふれて数十年たった後、あらゆる分野の専門家が長い間あこがれてきた、とりわけミュンヒェン、フランクフルト、ハンブルク、ベルリンのような都市における、都市の「復興」というまさにその成果が、いわゆる「ジェントリフィケーション」 7 と称される排除をめぐる強烈な批判的議論を引き起こしたのである(1 との段階において典型的なかたちで経過する、徐々に価値が上昇するプロセス、そしてそれに並行して生じる社会的かつ不動産経済的な地域の構造変化である。

社会的な観点からみると, その構造変化ついては個々



図表 3:2011 年のプロジェクト「社会都市」における都市と自治体、BBSR、2012 年。

の贅沢なプロジェクトが問題なのではない。賃貸料の水準が不釣り合いなまでに上昇したことによって、空間的排除が作用したことが問題なのである。その上昇のせいで、この発展の経過のなかで役所に、その住宅費用にはもはや「ふさわしい」と定義されない所得の低いグループや、住宅資金の支援を受けている者たちが、その住宅から排除されたのである。

ドイツ都市連絡協議会もそのことを指摘したが、過度に「警鐘をならすこと」は、この議論においては当を得るものではない(von Lojewski, 2013)。混合という目的の意義において、そしてそれぞれの空間を安定させる点からみると、かつて一面的に構造化され、負の投資によって形成された地域においてこそ、徹底的な価値の引き上げ、個人的な投資、そして高所得の市民の流入が望まれているのである。住宅の価値を引き上げることと平面的な排除から在地の地区住人を保護することの間で、それぞれの地域に適切でかつ現地で討議して決めることのできるバランスをどのように見出すかが、成長する地区の中心で、非常に多くを求められる自治体政策の課題のひとつとして近年発展してきた。

ベルリンのノイケルン Neukölln 区のような、まだ「ジェントリフィケーション」はおこっていないが社会的に問題をかかえる地域は、我が国ドイツではほぼ確実に連邦諸州プログラム「社会都市」のなかに組み込まれる。とりわけ移民が高い割合を占める巨大住宅地においてそのプログラムは、冷遇されてきた(そして冷遇をも

たらす) 地区を安定させるための最も重要な装置に発展 してきた。そのプログラムで根幹をなしているのは次の 基本的な考えである。住民の流出、負の投資、放置や蛮 行などによって、該当する地区において危惧される「負 のスパイラル」にたいしては、その複合的な問題の状況 ゆえに、包括的な地区の発展を統合的に試みることによっ てのみ対処することができる、というものである。その 試みには言語の習得,学位や最終学歴の更新,休暇中の **青少年の世話や地方経済の助成といった分野における建** 築的ならびに「投資がいらない」処置もふくまれている。 2012年までに607の地域がそのプログラムに加えられ た。ほぼ全ての連盟が2011年に連邦政府が加入させる 都市を削減したことにたいして厳しく抵抗したのはまっ たく正当なことであり、2012年にほんのわずかだが再 び増やされることとなった。まさに、社会的な領域では いわば投資のいらない手段によって、最も重要でかつ安 定性をもたらす社会的な衝撃が始まったのである8)。

社会住宅政策と「助成住宅比率 Förderquoten」

当然のことながら、住宅内での混合は可能である。しかしそれは広さや調度品、そしてとりわけ価格に応じて適切な住宅に、都市におけるあらゆる階層の住人が、自由に住むことのできる場合にかぎられる (Münch, 2010)。

都市における持続可能な混合の政策にとって最大の担保となっているのは、かつての社会住宅のストックがとめどなく減退していっていることにあるのは確かである。住宅建設を奨励している現在の新建築にかかる方策では、その減退をまったくもって補えていないのである。1980年代の終わりには400万戸以上を数えていた社会住宅のストックは、今日では166万戸に減少している(2010年)。これは、住宅市場において自力で適当な方法で住宅を工面することができないグループに、住宅を提供することがますます危険にさられてきているという状況が、強烈に発展しているということである。

連邦政府は2007年の連邦主義改革以降, 周知のよう に社会住宅建設を奨励することを完全にとりやめ、いわ ゆる補償金支払いという形でのみ州を援助するようになっ た。成長する都市と収縮する都市とでは極度に異なる問 題の状況がみられたため、いずれにしても画一的な住宅 政策はもはや存在しえない。そこで下層の住宅の部分市 場にかんする問題が激化したことへの対応として、連邦 共和国を横断してとりわけ成長する地域の諸都市は, あ る目的に着手し始めた。その目的は新たなイニシアティ ヴをもって, 購入可能な住宅空間を保全しそして新たに 造る, というものである (RegioKontext 2013)。たと えばハンブルクは、2011年9月に都市政府と住宅企業 の間で採択された協定「ハンブルクにおける住宅のため の同盟」のなかで、被助成住宅に割り当てる住宅を三分 の一にまで引き上げることを目的に据えた。そしてそれ によって一年間で建設される全6,000戸の住宅のうち約 2,000戸を被助成住宅として建設するのが望ましいとし ている9)。

同じような助成住宅比率,つまり新たな建設地域の発展のさいには、特定の範囲において所得の低いグループのために住宅空間を造りだすという義務づけは、社会的義務を負う自治体の住宅政策のなかで、近年における最も重要な手段へと発展した。ミュンヒェンは住宅市場か



図表 4: ミュンヒェンの GEWOFAG: ピウスプラッツ の地区発展、パッシヴハウスをもちいた追加 建築。Allmann/Sattler/Wappner 社による建築。2013 年著者撮影。

らすれば不動産価格が最も高額であり、そして住宅の需要にもっとも逼迫している都市である。しかし同時に、格安な賃貸住宅の建設と持ち家の建設のために、「助成住宅比率」を30%(都市の土地については30%どころか50%)に転換することを挑戦した都市でもある。それは以前からすでにそうであったし、新たな建築のための法律が作られたさいにも、とくに一貫してそうであった。さしあたってはシュトゥットガルト、アーヘン、ハイデルベルク、レーゲンスブルクまたはニュルンベルクのような数多くの他の都市も同じように、程度や形態は異なるが「助成住宅比率」を導入してきた。

統合化された位置、社会的な位置そして多目的利用の位置からみた社会的住宅空間の発展

もっとも「混合」は、被助成住宅の建設にかかる部分に限定されるわけでは必ずしもない。非常に革新的な試みのなかでは、「混合」を一元的に理解するのではなく、より複合的な意味のもとで都市の相互性という非常に様々な次元の混合と関連づけている。それは貧者と富者の混合や世代と人種の混合と同じように、機能的な混合と関連付けたということである(Feldtkeller、2012)。

では都市建築的にはどの判断基準のレベルから, つま りどのような都市建設的な「粒子」において「社会的混 合」は最も意義があり、最も効果的であると示されてき たのだろうか? そしてそれにかんしてどのような状況 のもとに、社会的かつ人種的に異質の構造と同質の構造 が並びたつのがよいのか。すなわち地区なのか、街区な のか, 建物なのか?ということである。それについては 1961年に最初に刊行されたアメリカの社会学者ハルバー ト・J. ガンズ Herbert J. Gans の論文が、古典にもか かわらずしばしば引用される解答をあたえてくれる。そ れによると、同質の構造であろうと異質の構造であろう と, 双方とも根本的には最初から良いとも悪いとも判定 できるものではない、というのである。ただ「それらの 極端な形態が同じ程度に望ましくない」のである。その 結論で彼は具体的な事例のなかに、均衡を保つための 「理想」を求めている。その「理想」のなかには、争い ごとを防ぐためにそして隣人と積極的な関係を築くため に、「十分な同質性」があるべきであり、同時に「一定 の多様性を空間に与えるために」、「十分な多様性」があ るべきであるともしている (Gans, 1974, p. 197)。自治 体レベルの多くの実務家が、我が国ドイツで建物あるい はより狭い住宅現場を社会的に同質に維持しようという 歩み寄りを指向しているが、地区のレベルの実務家は、 混合つまり社会的多様性を達成しようという歩み寄りを 指向しはじめている。

概して、現在の状況は次のように特徴づけられる。それは、自治体と住宅経済はこの問題にたいして、きわめて多様な判断基準のレベルをもとに、きわめて公然と実験をしている、ということである。今日までの経験からみると、「混合」するためには通常、プロジェクトを発展させようとする立場の側に、繊細な感覚や(人事にかんする)任命そして住人に積極的に関与しようという心づもりが要求される。それはより粒が細かければ細かいほど、つまり「混合」を構想する部分が小されば小さいほど、一層その要求は大きくなるということがみえてくる。以下では地区、街区、建物といった異なる判断基準のレベルからおこなわれた事例をいくつか引き合いにだす。これらは混合を試みるプロジェクトにとっては模範的な事例である。

1930年代から1950年代に由来する非常にシンプルな 構造をもつ住宅の価値が引き上げられたことについて興 味深い混合の試みがある。その試みをミュンヒェンの GEWOFAG が価値引き上げ戦略をもちいて、ベルク・ アム・ライム Berg am Laim 地区にあるピウスプラッツ の地区で敢行した¹⁰⁾。その戦略は連邦懸賞 Bundespreis をすでに何度も授与された(2011年の「社会都市」と 2012年の「統一的な都市の発展と建築文化のための国 家功労賞」)。そしてその戦略では、とりわけ住宅をとり まく空間の新たな製作、つまりインスブルッカー・リン グにたいする防音設備の設置,全日制保育園,住宅内の カフェ、母親のためのセンター、そして介護支援センター の設立によって整う社会的インフラをつうじて, エコロ ジー的にも社会的にも統合的に住宅の価値を引上げるこ とが目標とされていた。パッシヴハウスとして建てられ た4戸の追加の建物(Allmann/Sattler/Wappner 社に よる建築)は、エコロジー的な目的をはたすことに役立っ ているだけではない。その建物自体に高い価値があり, 大きくて家族で暮らすのにも適しており、バリアフリー 住宅でもあることによって, 地域内で考慮され改善され る必要のある社会的混合のためにも人口学上の変遷への 反応のためにも本質的に貢献している。

社会的な機能と利便性の面から混合的に地区を発展させるためには、建築共同体と(新たな)建築協同組合の革新的なプロジェクトが果たす役割の重要性が、より増大してきている(Kuhn/Harlander 2010)。ミュンヒェンの新たな都市区リーム Riem で社会住宅の建設割合が70%まで昇ったことに端を発し、いくつかの地区では明らかに適度な基準を超えてあふれかえってしまった。その後都市の土地にたいして公な批判が大規模になされたことによって、2006年以降は助成される住居を建設する割合が50%を超えることはなかった。2010年に世代を越え、共同体をもまきこんだエコロジー的な試みによっ

て「2010 年協同組合賞」を授与された建設プロジェクト「Wagnis 3^{11} 」のように、いまや強力にリーム地区での新たな施工者のプロジェクトが促進されている。



図表 5: ミュンヘンのリーム地区における協同組合プロジェクト "Wagnis 3." bogevischs buero 社による建築。2012 年著者撮影。

同様に特権的な立地においても街区レベルで混合のための戦略が、首尾よく実験されてきている。それはヴュルツブルクのプロジェクト「あらゆる境遇に住まうWAL: Wohnen in allen Lebenslagen」に示されている。強い価値引上げに圧迫されている街区ルートヴィヒカイLudwigkai におけるヴュルツブルクの都市建設においては、十分に利益のあがるような取り壊しや高額な住居を新たに建設するほうに取り決められたわけではない。そのかわりに、1950年代に由来する再建築住宅のために、細分化された近代化戦略との混合戦略を発展させた。それは基準や賃賃価格が段階づけて設定されるようになったことや追加の(バリアフリー化した)建物を新たに建てることによって、社会的かつ世代的に意図された「混合された」住民構造をもたらそうとしている120。

ひとつの建物内での社会的かつ人種的な混合は、概して可能かどうかとくに疑わしいとされている。しかしこれについても興味深いかつ成果の多いプロジェクトが存



図表 6: 街区における混合 — ヴュルツブルク都市建設プログラム "WAL." 2013 年著者撮影。

在する。

レアラハ Lörrach では、(自身の言葉によれば) その 間に一連の全てのプロジェクトのなかで「攻撃的な混合 政策」が意識して実践された。それについては、高額な 資金をつぎ込む心づもりとならんで徹底した「管理政策」 に,成功のための本質的な鍵がある。所有する「活動資 金」を住民活動の支援のためにもちいることができるよ うにし、その社会管理的な処置にくわえてとくに建物の 管理人に重要な役割を請け負わせた。彼らは現地での住 人の相談相手, つまり「窮地を助ける人, 安全を確保す る人、いさかいを仲裁する人、そして主催者」といった 役割を担っていた。たとえば「ザルツェルトにおいて Im Salzert」70年代に由来する150戸の社会住宅をと もなう4戸のプンクトハウスが荒廃した状態になってい たが、模範的に近代化がなされて価値が上昇した。さら に会合, 祝祭, 講習会などを催すさいに利用できる共同 体のための館も設置された。4戸には高所得者向けのペ ントハウス住宅を建て増し、それによって社会層が一定 的に混合した状態をもたらすことになった。この実験は, レアラハの住人によって、完全に成功したものとして特 徴づけられ, そして以後のプロジェクトでも継続されて いる (Harlander u.a. 2012, 402)。



図表 7:「ザルツェルトにおいて」建物内の混合、追加 された共同体センター、レアラハ。Wohnbau Lörrach 2012 より抜粋。

このことを一般化してみてみると、混合に成功したこれらの事例も他の全ての事例も、自治体や住宅経済が積極的に参加しようと行動したことが根底にあった(そして現在もそうである)。それはつまり、社会政策や都市計画的な住宅政策によって惹起された構築の意志である。その意志は現存する施設を徹底的に利用し、しばしば(最良のプロジェクトのなかでは)新たな関与の文化という試みとすでに結びついているのである。

註

- 1. [訳註] ジャック・ドンズロ『都市が壊れるとき ― 郊外の 危機に対応できるのはどのような政治か』(宇城輝人訳)人文書 院、2012年。
- 2. [訳註] たとえば、W. キール・G. ツビッケルト『ライネフェルデの奇跡 —— 町と団地はいかによみがえったか』 (澤田誠二監修) 水曜社, 2009 年。
- 3. 本稿は、2013 年 10 月 14 日にライト・イム・ヴィンクル Reit im Winkl において開かれたバイエルン住宅企業の専門集会「対話のなかの住宅企業連盟 VdW im Dialog」で同タイトルでおこなった講演を、要約のうえ加筆したものである。
- 4. [訳註] 2000 年に採択された国連ミレニアム宣言をもとに作成されたミレニアム開発目標のことを指す(著者による参考文献リスト18)。スラム居住者にかんする達成目標としては2020 年までに少なくとも1億人のスラム居住者の生活を、相当に改善することを掲げている。2013 年の報告書によれば、2000 年から2010 年の間に2億人以上のスラム居住者にたいして生活改善(水源の改良、公衆衛生施設、耐久性のある住宅そして十分な居住空間の獲得)をなすことができたため、生活改善の観点からいえばミレニアム目標が設定した目標を上回ったとある。しかし同時に都市化が急激に進行したためにスラム居住者の数が上昇を続けていることも認められている。このことにたいする具体的な解決策はこの時点ではまだ記載されていない。United Nations, The Millennium Development Goals Report, New York, 2013, p. 50.

(http://www.un.org/millenniumgoals/pdf/report-2013/mdg-report-2013-english.pdf,2014 年 8 月 1 日閲覧。)

- 5. [訳註] 建設法典にかんしては下記 URL を参照。 http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_1.html なお訳出するにあたり,阿部成治のホームページに掲載されている訳語を一部参照した。http://www2.educ.fukushima-u.ac.jp/~abej/deut/bgb.htm(上記 URL についてはいずれも 2014 年 7 月 31 日に閲覧。)
- 6. [訳註] 著者によると、マルタス・ホーフはベルリンのプレン ツラウアーベルク地区 Plenzlauer Berg で実施されている, タウ ンハウス, 庭付き邸宅, ペントハウス邸宅をもちいた「都市エリー ト Urban Professionals」のための住宅プロジェクトである。本 文でもふれられているように、このプロジェクトとプレンツラウ アーベルク地区をめぐっては現在ベルリンで激しく議論がかわさ れている。マルタス・ホーフの住人や多くの建築家、政治家はプ ロジェクトにたいして, 非常に肯定的な評価をくだしている。建 物の質が非常に良く、新たな「都市の住宅」と位置づけるにふさ わしい事例であり、そして立地としても高額所得者集団のために 周辺部を再び魅力的にすることに成功した事例であるという。そ の一方で否定的な評価も多く見られる。マルタス・ホーフは周辺 の区域にたいして開放されておらず、そのために周囲から隔絶さ れた住宅群であり部分的には排他的な性格も有しているという。 このような性格をもつプロジェクトはかつての劇場地区や芸術家 の地区 Szene- und Künstlerstadtteil といった、望ましくない 「ジェントリフィケーション」の模範的事例であるとしている。

こうした高額所得者を対象とした住宅建設プロジェクトは、政策上の理由からしばしば「攻撃」の対象となるようである。2014年8月7日にマルタス・ホーフで合計 28枚の窓ガラスとドアが割られる事件が発生したことを日刊紙『ベルリナー・モルゲンポスト Berliner Morgenpost』が報じている。この事件を報じるさいに上述したマルタス・ホーフの評価をめぐる議論も取り上げられており、ベルリンにおいて都市の分極化をめぐる懸念が増大していることが見て取れる。またマルタス・ホーフの他にクロイツベルク Kreuzberg やフリードリヒスハイン Friedrichshain などの地区でも建設中の建物の窓が割られたり、建物の正面に落書き

されたり、果ては施工者の中心人物が乗る車が何者かに火をつけられるという事件まで起こっており、分極化への早急な対応が課題となっている。

(http://www.morgenpost.de/berlin/article130971909/Angriff-auf-Marthashof-Haeuserkampf-in-Prenzlauer-Berg.html, 2014年8月16日閲覧。)

7. [訳註] ここで前の註釈でもふれた「ジェントリフィケーション」について詳細に述べておきたい。「ジェントリフィケーション」gentrification は 1964 年にイギリスの社会学者ルース・グラス Ruth Glass がロンドンの変容を述べるさいに用いた造語であり、次のような現象を指す。まず都市における労働者階級の居住地に中産階級以上の階層が流入する。その結果住宅価格や地価が高騰する。その後労働者が賃貸できる価格の範囲を賃貸価格が大幅に上回ることにより、労働者階級の地区からの「排除」が起こる。その結果地区における社会構成が変容する。

19 世紀末から現代にいたるまで程度の差や主な原因は異なるが、世界中の都市において散見されるこの現象にたいしては、その解消が近年における重要な課題とされている。藤塚吉浩も「ジェントリフィケーション」を解消する手段の一つとして「…長く地域で暮らしてきた住民の生活と、地域に根差した産業を継承する施策が必要となる。」としている。ここには国連の施策だけでなく都市行政や都市に根ざす住宅企業の試みに焦点をあてる本訳稿と共通する点があろう。(Glass, Ruth, "Introduction: Aspect of Change," in: the Centre for Urban Studies (ed.), London: Aspect of Change, Macgibbon & Kee, London, 1964, pp. xiii-xlii; スミス,ニール「ジェントリフィケーションは卑劣な言葉なのか」『現代思想』33 巻 5 号、若松司訳、2005 年、121-141 頁、藤塚吉浩「ジェントリフィケーションの新たな展開 — 特集都市に住まう ——」『地理』59 巻 4 号、2014 年、48-53 頁。)

- 8. [訳註] ここで図表 3 について補足しておきたい。このグラフの原題は「2000-2009 年における住人の絶対数の変化(上位 10 都市)」であり、BBSR の報告書 Renaissance der Großstädte: eine Zwischenbilanz、S. 4(著者による参考文献リスト 1)から抜粋されたものである。著者によれば、このグラフには 2000 年から2010 年の 10 年間で成長する地域にある大都市は、たしかに劇的に成長した。しかしそれと同時に、とりわけ旧工業地域やドイツの東側にある多くの都市がひどく収縮したということが示されている。なお本文に掲載されているものは訳者が引用典拠をもとに作成しなおしたものである。(BBSR, BBSR-Berichte KOMPAKT: Renaissance der Großstädte: eine Zwischenbilanz, 9. 2011, S. 4.)
- 9. [訳註] 同盟の序文には次のように記載されている。「都市政府は政策領域『住宅と都市の発展』において第20期会期中には高度な目標を設定する。その年間の建設開始のための大枠の条件を、6,000戸と設定する。そのうち2,000戸は助成をうける住宅であるべきであり、そしてそのもとでは平均的な収入を得ている家庭のための条件も同様にあるべきである。これらの中心的な事項はとりわけ、より多くの割安な住宅空間の創造に従事する。そうした空間はハンブルクにとくに不足している。それゆえに都市の土地の委託は原則的にコンセプトにそった行動に応じて実施されることになる。とくに人は、住宅市場においてとくに困難であった支持を一層強くなすべきである。それについては住宅のない家庭や他に住宅が差し迫って必要なところに支給されることになる。」"Präambel," in: Bindnis für das Wohnen in Hamburg, Hamburg, den 20. 09. 2011, S. 2.

(http://www.hamburg.de/contentblob/3459978/data/buendnis-fuer-das-wohnen.pdf, 2014年7月31日閲覧。)

10. [訳註] 1928年に設立されたミュンヒェンの住宅企業である公益住宅扶助株式会社 GEWOFAG は、現在ミュンヒェンとその周辺部におよそ 37,000 戸の賃貸住宅を抱えている。企業がかかげ

ている自社の責務は、ミュンヒェンの住民に調達可能な価格で住宅を提供すること、そしてそれによって現在緊張状態にあるミュンヒェンの住宅市場の現状を塗り替えることであるとしている。新たな住宅の建設や賃借と並行して、所有する住宅の改築や修繕も重要な責務としてあげている。

ベルク・アム・ライム地区のピウスプラッツにおける戦略にかんしては、その地区の住宅の約80%近くが一部屋あるいは二部屋の構造のものであり、これが現代においてもはや適切でないことを確認したことが始まりである。事実ピウスプラッツでは、子どものいる家族のための大きめの住宅や高齢者のためのバリアフリー設備のある住宅が不足し、住人構成の一面化が進みつつあったという。このため GEWOFAG は現状を改善する住宅づくりを追及するために当該の戦略を敢行した。その内容についてはパンフレット $Stadtteilplan\ fiir\ unsere\ Mieterinnen\ und\ Mieter\ Ramersdorf\ und\ Berg\ am\ Laim\ に詳細に記されている。$

(http://www.gewofag.com/wp-content/uploads/2012/12/stadtteilplan_rdorf.pdf,2014年8月5日閲覧。)

この都市計画にたいして「住宅地域にたいし建築技術に加えて、エコロジー的、社会的そして人口統計的な価値を、後世のために上昇させたこと」、そして企業(GEWOFAG)、社会施設、プランナー、専門部局と当局、そして住民の協力関係が「当該地区における賃借人の混合がなされたことで(一時的滞在者をふくむ)住人構造の変化や空き地利用の増大に、成果としてあらわれている」ことが革新的な特徴であると評価され、連邦懸賞で表彰されるにいたった。

(http://www.gewofag.com/gewofag konzern/,

http://www.gewofag.com/presse/erfolgreiche-

quartiersentwicklung-am-piusplatz-gewofag-gewinnt-

preis-stadt-bauen-stadt-leben/, いずれも 2014 年 8 月 5 日閲覧。)

11. [訳註] Wagnis は 2000 年に設立された協同組合であり、社会的かつエコロジー的に責任を負うことが可能な範囲での住宅扶助をつうじた組合員の助成を優先目的に掲げている。この協同組合のプロジェクトである Wagnis 3 は、活気のある隣人関係のなかにあり世代を越えて包括される住宅を目指している。そして同組合はそのプロジェクトを実行するにあたって、イニシアティヴの保持と共同決定のために多くの空間を保有するとしている。

(http://www.wagnis.org/wagnis/wohnprojekte/wagnis-3. html, 2014年8月5日閲覧。)

12. [訳註] WAL はバイエルン州庁内務部最高建設局 Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern が 2005 年に開始した(ルートヴィヒカイにたいしては 2008 年に着手)企画である。

(https://www.hs-coburg.de/uploads/media/Wohnen_in_allen_Lebensphasen.pdf, 2014年8月6日閲覧。)

著者による参考文献リスト

凡例:

- ・投稿するにあたり、原著末尾に記載されている文献情報を一部改編、または情報を追加した。
- ・インターネット上に掲載されている報告書,論文にかんしては, 典拠となる URL を記載した。
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung),
 BBSR-Berichte KOMPAKT: Renaissance der Großstädte: eine Zwischenbilanz, 9. 2011

(http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2011/DL_9_2011.pdf?__blob=publicationFile &v=2), 2011.

- 2. Brake, Klaus/Herfert, Günter (Hg.), Reurbanisierung: Materialität und Diskurs in Deutschland, Springer VS Verlag, Wiesbaden, 2012.
- 3. Feldtkeller, Andreas, "Haus: Parzelle und Nutzungsmischung," in: Kuhn, Gerd/Dürr, Susanne/Simon-Philipp, Christina (Hg.), Räume zum Leben: Strategien und Projekte zur Aufwertung des öffentlichen Raums, Stiftung Bauen und Wohnen Deutscher Sparkassen Verlag, Stuttgart, 2012, S. 130-135.
- 4. Gans, Herbert J., "Die ausgewogene Gemeinde: Homogenität oder Heterogenität in Wohngebieten?," in: Herlyn, Ulfert (Hg.), Stadt und Sozialstruktur: Arbeiten zur sozialen Segregation, Ghettobildung und Stadtplanung, Nymphenburger Verlagshandlung, München, 1974, S. 187-208.
- Harlander, Tilman u.a. (Hg.), Stadtwohnen: Geschichte, Städtebau, Perspektiven, Ludwigsburg: Wüstenrot-Stiftung, München, 2007.
- Harlander, Tilman/Kuhn, Gerd/Wüstenrot Stiftung (Hg.), Soziale Mischung in der Stadt: Case Studies - Wohnungspolitik in Europa- Historische Analyse, Kraemer Verlag, Stuttgart, 2012.
- 7. Hörmann, Tina/Pflüger, Frank, "Barbarossapark, Aachen," in: Harlander, Tilman/Kuhn, Gerd/Wüstenrot Stiftung (Hg.), Soziale Mischung in der Stadt: Case Studies Wohnungspolitik in Europa- Historische Analyse, Kraemer Karl Gmbh, Stuttgart, 2012, S. 348-355.
- 8. Holm, Andrej, Wir Bleiben Alle!: Gentrifizierung -Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung, Untast Verlag, Münster. 2010.
- Kuhn, Gerd/Harlander, Tilman (Hg.), Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands, Deutscher Sparkassen Verlag, Stuttgart, 2010.
- Konicz, Tomasz, "Hohe Mauern und Wachtürme schützen Polens Oberklasse," in: *Telepolis* v. 12. 01. 2008 (http://www.heise.de/tp/artikel/26/26874/1.html).

- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.), Wohnungspolitisches Handlungsprogramm: Wohnen in München V -Wohnungsbauoffensive 2012-2016, München, 2012.
- 12. Münch, Sybille, Integration durch Wohnungspolitik?: Zum Umgang mit ethnischer Segregation im europäischen Vergleich, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden, 2010.
- 13. Pestel-Institut, Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland: Untersuchung im Auftrag der Wohnungsbauinitiative, erstellt von Pestel-Institut, Hannover
- 14. RegioKontext, Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt: Welchen Beitrag kann der Neubau angesichts neuer Wo hnungsknappheit leisten?
 - (http://www.regiokontext.de/upload/Studie_Bezahlbares_Wohnen.pdf), 2013.
- 15. Saunders, Doug: Arrival City, Blessig Verlag, München 2011.
- 16. Siebel, Walter "Segregation dient nicht zuletzt der Konfliktvermeidung," in: *Stadtbauwelt*, 196, 2013, S. 68-69.
- 17. UN-Habitat, State of the World's Cities 2010/11: Cities for All, Bridging the Urban Divide, Routledge, London/Washington D.C., 2010.
- United Nations, The Millennium Development Goals Report, New York, 2013.
- 19. von Lojewski, Hilmar, "Zum Verhältnis von sozialer Durchmischung, Segregation und Gentrifizierung," in: Gentrifizierung: Mehr als ein Markphänomen: Forum Wohnen und Stadtentwicklung 4.
- (http://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/Forum_Wohnen _und_Stadtentwicklung/PDF_Dokumente/2013/4_2013/FWS_ 4_13_von_Lojewski.pdf), 2013, S. 175-179.