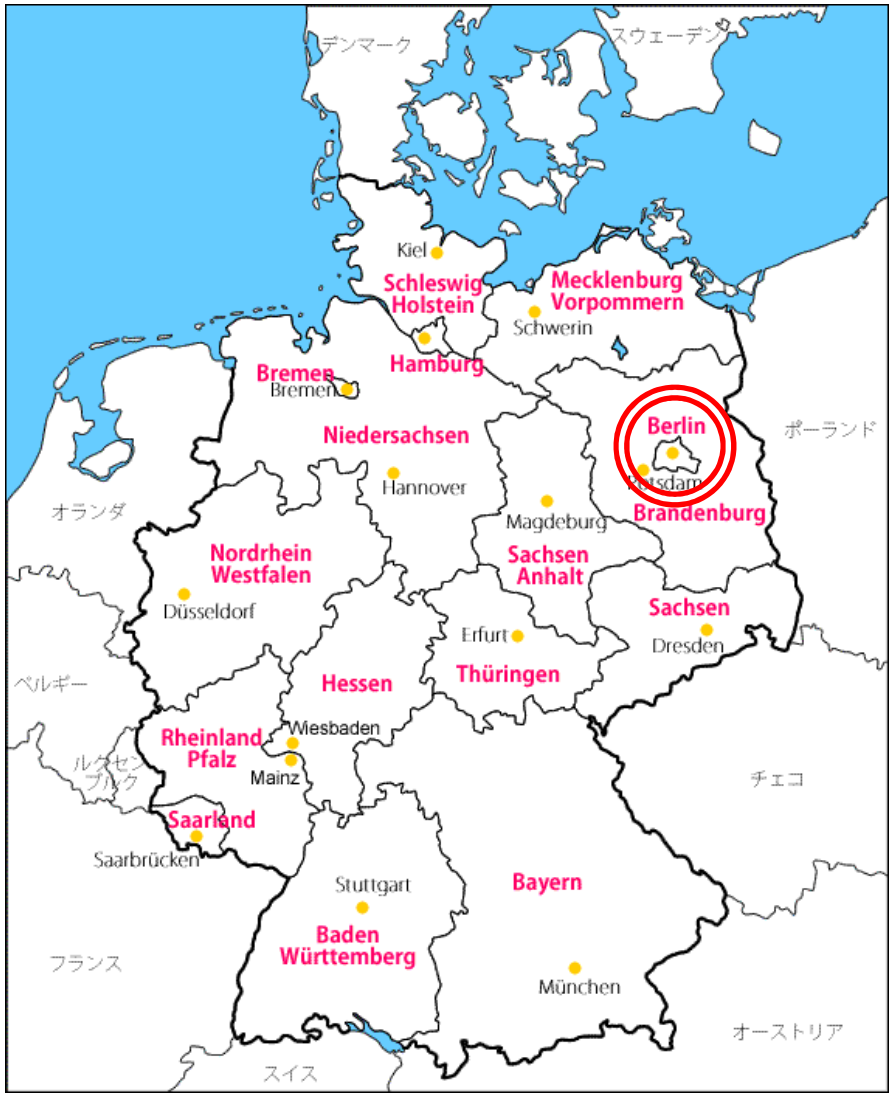
ドイツにおける住宅ストックの活用・整備の最新動向
【ベルリン】

研修Report　菊地建生

0.研修の目的・スケジュール

●我が国より早く人口減少・成熟時代を迎えたドイツは、計画的に整備されてきた住宅団地や都市において減築を含む縮退対応のイノベーティブなプロジェクトが数多く展開されています。なかでも東西ドイツ統一後の首都となった大都市ベルリンではユネスコの世界文化遺産に指定された住宅団地や都市再生プロジェクトが数多く存在します。
こうした住宅・都市プロジェクトを視察し、担当者との情報交換を通じて、人口減少・成熟時代にふさわしいストック活用・再生等の住宅・都市政策について有益な知見を得ることを目的としました。



月日	実施行程
9月14日	①世界文化遺産（1920年代の住宅団地）視察
15日	②ベルリン市都市開発・環境省訪問（都市計画・住宅政策の説明・都市模型見学） ③ハンザ地区（近代建築家の団地プロジェクトInterbau 1957）を見学
16日	④マグデブルク市都市計画局訪問 ⑤マグデブルクの都市改造・住宅改造プロジェクトを視察
17日	⑥マルツァーン・ヘラースドルフ団地の都市改造・住宅改造の視察 ⑦シュパンダウアー・フォアシュタット地区を視察
18日	⑧建築事務所にて実務、設計コンペの実態をﾋｱﾘﾝｸﾞ ⑨シューネベルク地区見学（個人研修）
19日	⑩ベルリンIBA見学（個人研修） ⑪都心地区見学（個人研修）

1.ベルリンの概要

*出典資料：ドイツ住宅ストックの活用・整備の最新動向に関する現地視察報告 大村 謙二郎

①ドイツという国の行政構造・計画体系等

・人口：8108 万人（2014）、面積：35.7 万平方キロメートル（平坦な地形が多く、可住地が多い）
・2009 年時点で約700 万人の外国人が居住しており、これは国内人口の19%、その大半は旧西ドイツとベルリンに居住（←西ドイツ時代からの外国人労働者移入政策の帰結）
・人口構造的には少子高齢化が進んでおり、総人口の減少、生産労働力人口減少問題に直面している。人口減少を補う形でヨーロッパ各地からの移民も増大している。

②ベルリン市の概要

・面積：829平方キロメートル
・行政区：12行政区（Bezirk）
・人口：346.6万人(2014／11)
・外国人数：37.2万人(2011／5)

③歴史

・ベルリンはケルンとベルリンの都市核を基につくられてきた都市であり、1237年をベルリン市誕生の年としている。
・19世紀の急速な工業化、都市化、近代化によって人口が急増し、19世紀半ばには50万人を超える都市に20世紀初頭には180万人を超える大都市に成長した。
・1871年の統一ドイツ帝国の成立により、ベルリンはドイツ帝国の首都となり、首都建設が一層進んだ。
・1920年に周辺の市町村を大合併して大ベルリンとなり人口も400万人を超える、ヨーロッパ有数の巨大都市となった。
・第一次大戦に敗れたドイツはドイツ帝国が崩壊し民主的なワイマール共和国となった。
・ワイマール共和国となったドイツは第一次大戦の巨額な賠償負担、世界恐慌の影響などで経済的な苦境に陥るが、ベルリンは国際都市として市民文化が咲き誇り、新たな芸術、建築文化などのメッカとなった。

1.ベルリンの概要

・1920年代のベルリン市の都市計画責任者であったマルティン・ヴァグナーの下、ブルーノ・タウト、ハンス・シャローン、グロピウス等の当時の新進気鋭の建築家達が参加して進められた都市労働者のための集合住宅団地(現在、世界文化遺産に指定されている)はその典型的なプロジェクトといえる。

・ナチス時代にヒットラーはベルリンを第3帝国の首都として建設、改造するために巨大な都市プロジェクト、建築プロジェクトを展開した。その一部は、ヒットラーに抜擢された建築家アルベルト・シュペーアーの指導の下で実施された。

・第2次大戦によって、ベルリンは連合軍の爆撃などにより壊滅的な打撃を受け、廃墟の中からの戦災復興が求められた。なおかつ、ベルリンが属した東ドイツ部分はソビエト軍の占領下にあり、ベルリン市は英米仏の連合軍とソ連の4カ国の共同統治下にあった。西ベルリン分は連合軍で、東ベルリンはソ連軍の占領統治下にあった。

世界文化遺産(1920年代の住宅団地)視察

東西ベルリンの統治状態を表した地図　出典:travel.jp HP

1.ベルリンの概要

・旧西ベルリンでは1957年に戦後の復興ぶりを示すために**1957年にハンザ地区で国際建築博覧会、Interbau 1957 が開催され、コルビジェ、グロピウス、アールト等の当時の第一線の建築家が近代建築の集合住宅のモデルプロジェクト**が展開された。これらの集合住宅は近代建築のモニュメントとして現存し、現役で使われている。

・東ベルリンでも社会主義体制の優位性を示すために、権威主義的なスターリン様式の集合住宅地区（スターリンアレー）が建設された。
・第二次大戦後の東西対立の激化、冷戦体制の深刻化を背景に1961年8月13日、東西ベルリンを分断するベルリンの壁が構築され、西ベルリンは旧東ドイツの中の陸の孤島となった。1989年11月9日のベルリンの壁が崩壊するまで、28年以上にわたる期間、東西ベルリンの両都市は分断状態にあった。
・西ベルリンは資本主義体制の優位性を示すショウウィンドウとしてさまざまな実験的、先進的建築、都市開発プロジェクトが西独政府の補助、支援を受けながら展開された。
・一方、東独（DDR）の首都となった東ベルリンも社会主義体制の優位性を示すためにさまざまな実験的、体制誇示的な建築・都市開発プロジェクトが展開された。

ハンザ地区で国際建築博覧会視察

1.ベルリンの概要

・ベルリン及び西ドイツ、さらにはその後の**ドイツの都市計画、住宅政策の理論、実践に大きな影響を与えたのがIBA(国際建築博覧会)ベルリン1987**です。ベルリンの都市成立750年を記念して開催されたイベントで、旧西ベルリン全体を会場として、新たな都市居住のあり方をさまざまな都市住宅プロジェクトの形で展示しようとした意欲的なプロジェクトであった。

・実際の準備期間は1977年から1987年の期間を要し、そのための特別の時限組織が1979年に設立された。IBAベルリン1987は大きく2つのコンセプトとなっている。
・ひとつはニューIBAと呼ばれるもので、戦後の西ベルリンで未利用地、遊休地となっている敷地を利用して新たな都市型集合住宅を建設するプロジェクトで世界の著名な建築家達が参加して、新たな都市集合住宅プロジェクトを展開した。
・他のひとつはオールドIBAと呼ばれるもので、クロイツベルクなど既成市街地の高密地域の再開発、改善にあたって、慎重な都市更新を目標に、漸進的な再開発を丁寧な住民参加の下に進める、都市更新プロジェクトの展開である。
・これは、60年代、70年代にベルリンをはじめ、旧西独の多くの都市で展開されたスラムクリアランス型の再開発から転換して、ストクックを活用しながら都市再開発、都市更新を進める方式であり、以降ドイツの都市再開発の理論、実践に大きな影響を与えることになった。

ニューIBA視察

オールドIBAクロイツベルク

1.ベルリンの概要

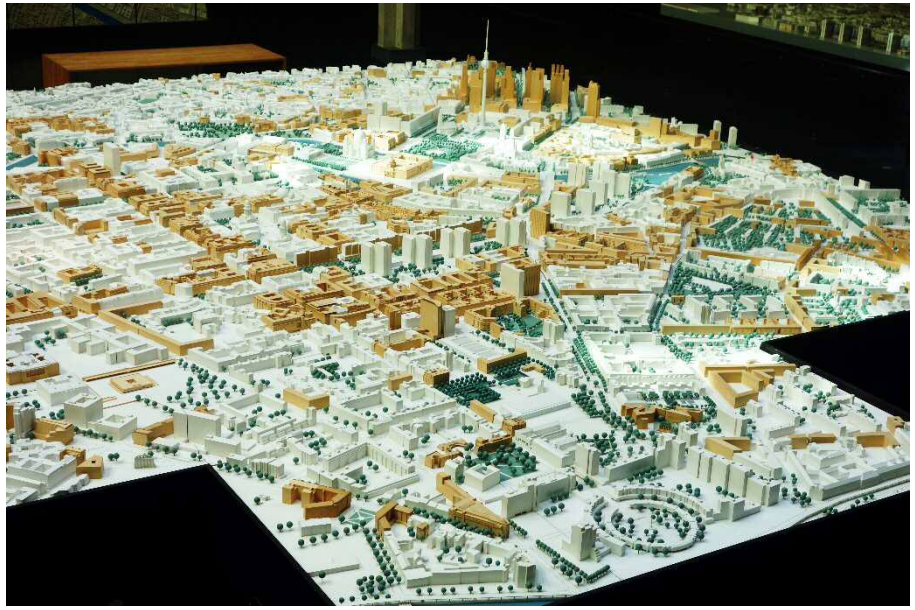
・1989年11月9日にベルリンの壁が崩壊し、1990年10月3日、東西ドイツが再統一され、ドイツ連邦共和国が成立した。新生ドイツの首都は連邦議会の投票により、ベルリンとなった。

ベルリンの壁・チエックポイント視察

観光マップには赤線でベルリンの壁が表示

・ベルリンは1992年から2007年にかけて、首都建設計画に基づき、官庁街の整備等を推し進め、これに関連・並行して、都心部でのさまざまな建設プロジェクト、都市開発プロジェクトが展開された。ベルリンはこの時期、ヨーロッパ最大の建設現場となったといわれるようになった。

・1990年代、ドイツの首都となったベルリンは将来、中央ヨーロッパの中心都市となり、産業、人口もますます集積、増大するであろうという、バラ色の成長幻想が支配的な考えとなり、数々の都市開発、住宅地開発プロジェクトが打ち上げられ、多くの投資マネーが流入することになった。



ベルリン市役所にある都市模型視察、茶色が更新されたもの

1.ベルリンの概要

・しかし、90年代の後半になると旧東独地域の予想以上のインフラの老朽化、不備、あるいは産業競争力が脆弱であること続々と判明し、ベルリンの成長幻想は瓦解することになり、ベルリンは財政赤字、経済停滞の問題に直面することになった。

・旧東ドイツでは人口の西への流出、企業の倒産がつづき、各地の住宅団地では空き家が続出し、90年代末の調査では、東独諸都市の住宅団地は100万戸以上の空き家が存在し、団地経営がなり立たなくなるとの懸念が表明された。

・旧東ドイツでは人口の西への流出、企業の倒産がつづき、各地の住宅団地では空き家が続出し、90年代末の調査では、東独諸都市の住宅団地は100万戸以上の空き家が存在し、団地経営がなり立たなくなるとの懸念が表明された。

・こういった状況に対応するために連邦政府は2002年より、東の諸州と共同で東の都市改造プログラム(第1期：2002-2009，第2期：2010-2016)を展開している。ベルリンでは**旧東独時代の最大のニュータウンプロジェクトなったマルツァーン・ヘラースドルフ団地で東の都市改造プロジェクト**が展開されている。

・2010年代にはいりドイツの経済が回復し、ベルリンも活力を取り戻し、新たな都市建設プロジェクトが続々と転化されるようになってきている。

・何よりも東西ドイツ再統一後四半世紀がたち、この間進められてきた首都建設プロジェクト、インフラ整備の成果が現れてきたこともその背景にある。

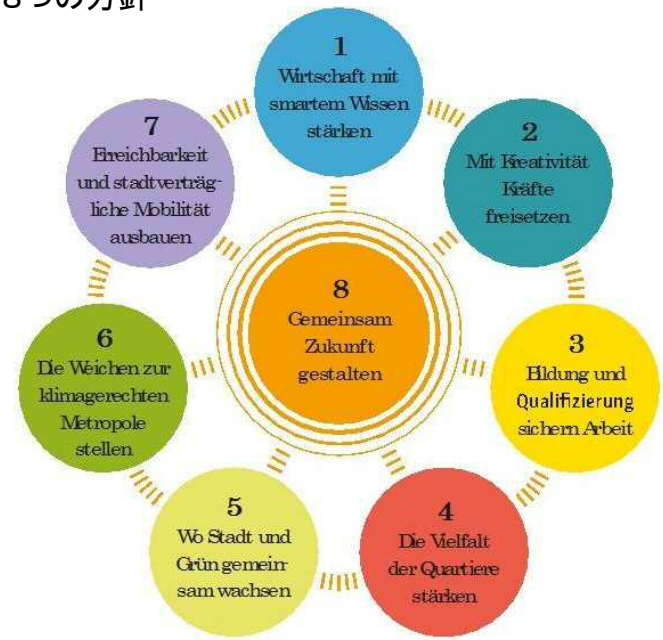
マルツァーン・ヘラースドルフ団地視察　Google　earthより

2. ベルリン戦略2030

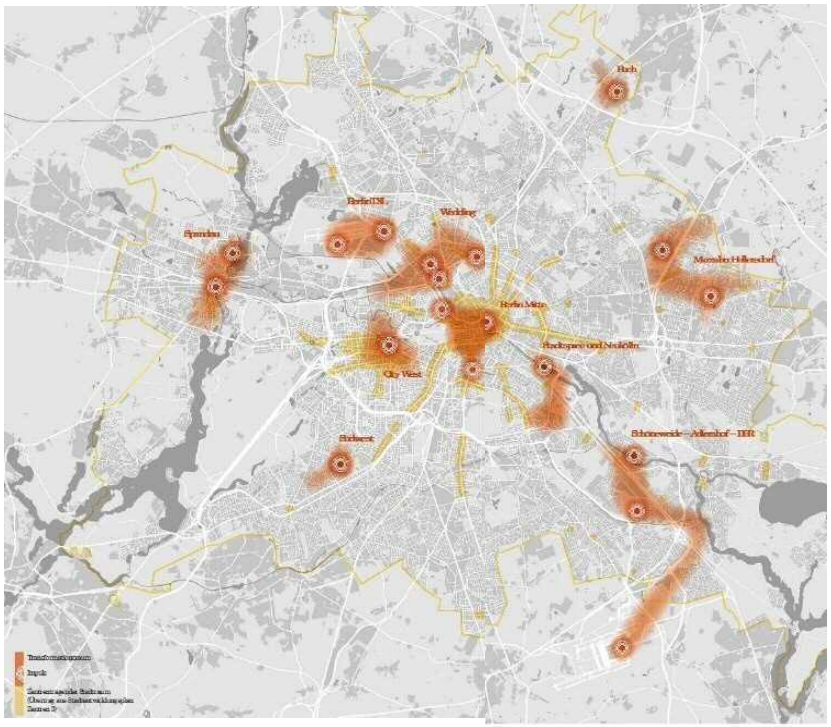
市担当のHeninng Roser、Paul Hebes、riedemann Kunst

・2030の戦略づくりでは、参加のプロセスを大事にし、市民をはじめ企業・行政・議員を含め600人参加の議論で作成した。
・市は15年後に向けて、①活力、②環境スマート、③創造的都市、④緑の豊かさ、⑤都市性、⑥市民参加、⑦教育・研究、⑧総合性ある都市？を掲げている。
・伝統と変化を都市空間にみえるように都市の構造を発展させる。
環境や産業、グローバル化、市民の質の確保に配慮している。

●8つの方針



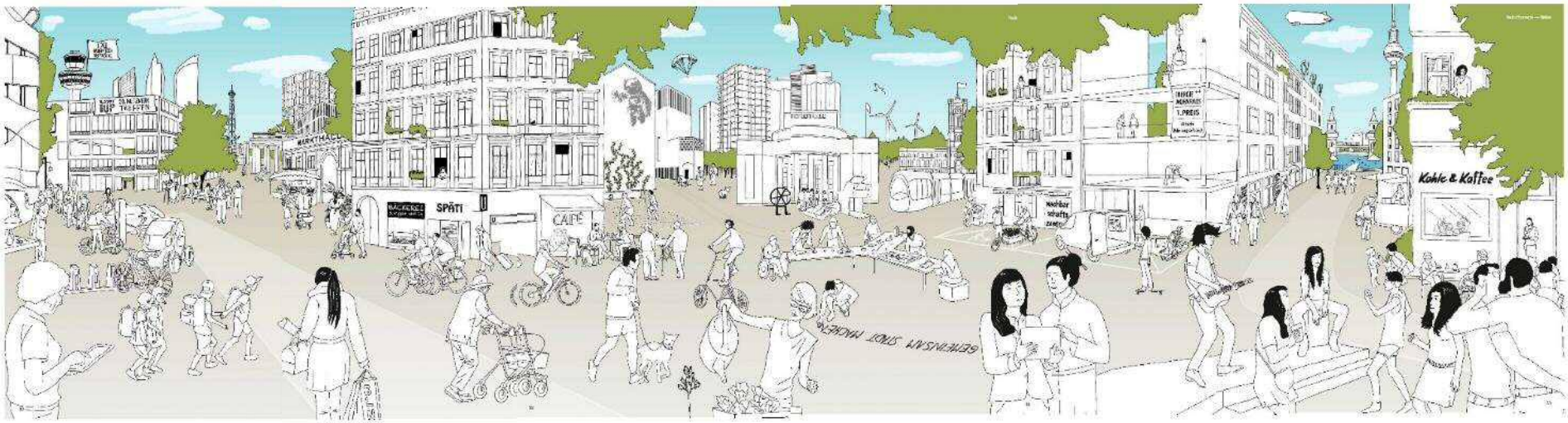
●最も重要な戦略的地域の位置づけ



2. ベルリン戦略2030

・住宅政策は、低所得者層のアフォーダブルな住宅確保と、新しいニーズへの対応。コンセプト、マスタープランを作成し、手段をつくる。
・住宅供給は、政策に準じた条件付けでPPPなど民間活用で実施。また市助成により、公益企業体の再生を強めていく。
・連邦では新規賃貸住宅において、家賃をコントロールをはじめ、目的外使用・セカンドハウスの禁止、住宅の管理保全、供給戸数を条件化。
　また、自治体条例で民間買い取りの許可制を導入し、コントロールしている。
・例えば、エリアの開発において一定層が偏らないように、一部の土地にコーポラティブを条件に民間活用を導入。
・市では低所得者の地区モニタリングシステムをもっており、ある地区に失業・貧困者が偏らないか集積していないかを調査している。

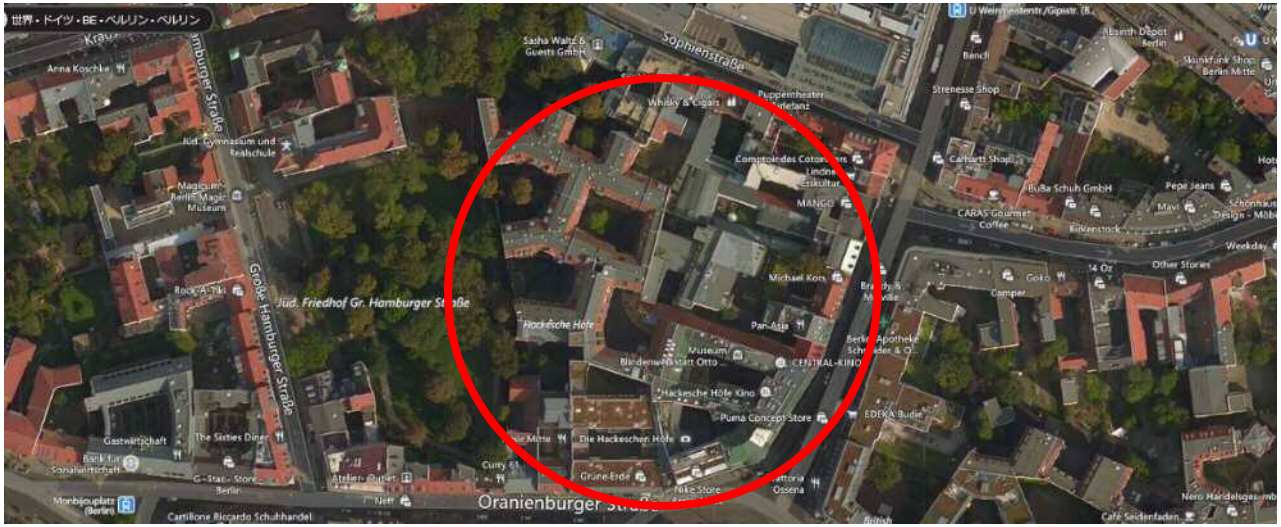
●ヴィジョンのイメージ



●方針別目標

3.中庭型の街路構成・街区空間

・ドイツは中庭型の街路構成を形成しているものが多くみられる。
・1900年代初頭に建設されたハッケシャー・ホーフ（Hofとは中庭のことで、8つの中庭がつながっている）は、当時は職人さんたちの工場や住居として使われていたが、東西ドイツ再統一後に修復されて1995年頃からショップが入り文化の発信地となっている。

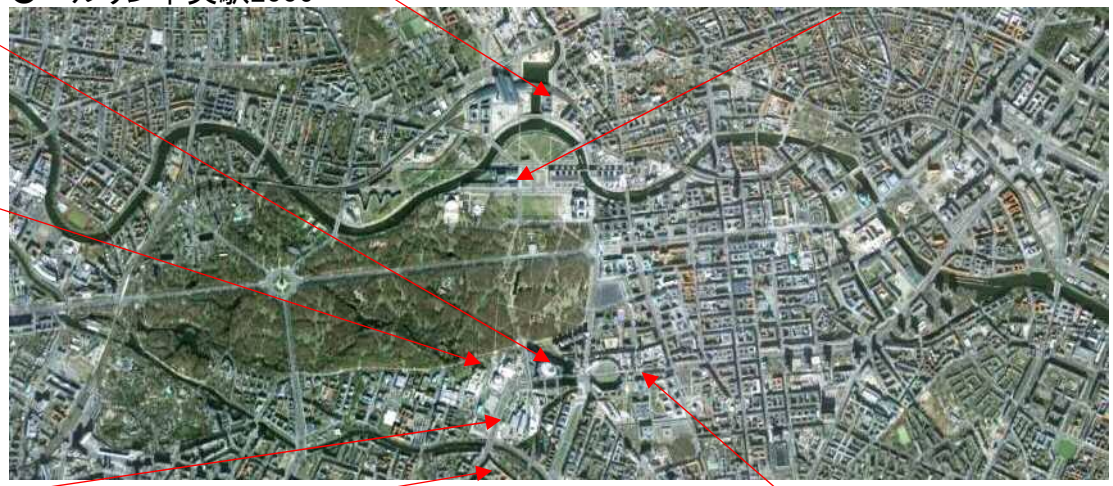


4. 中心地区の代表的建築

●ソニーセンター2000（ヘルムート・ヤーン）

●ベルリン中央駅2006

●マリー・エリザベス・リューダー館



●ベルリン・フィルハーモニー1911（ハンス・シャロウン）

●ナショナル・ギャラリー1968（ミース・ファン・デル・ローエ）

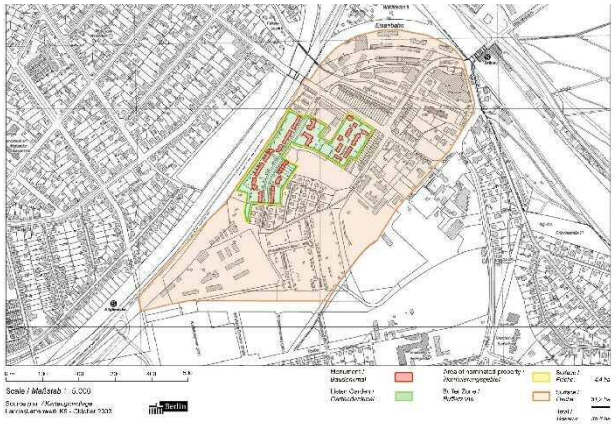
●バウハウス美術館（ヴアルター・グロピウス＋アレック・クヴィジャノヴィッチ）

●GSW管理本社1999（ザウアーブルヒ＆ヒュットン）

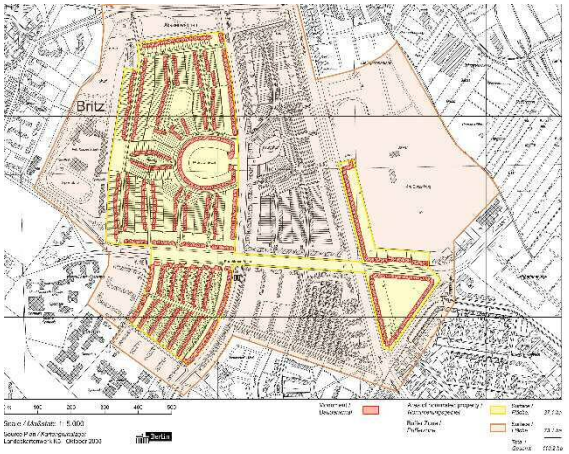
5.世界文化遺産（1920年代の住宅団地）

・20世紀初頭、ヨーロッパでは住宅改革、都市改革運動が各地で盛んになった。ドイツでは新たな建築芸術運動を担うバウハウスやドイツ工作連盟が先進的活動を展開した。
・1920年代のベルリンは芸術、文化の国際的なメッカとなった。一方、大都市は住宅難の問題が深刻化し、労働者、中低所得層のための社会住宅の建設が求められる状況になった。
・この当時のベルリン市の都市計画監督官StadbauratであったM・ヴァグナーはブルーノ・タウトを中心に当時の建築家、都市計画家を活用して先進的な住宅団地建設プロジェクトを推進した。今回ユネスコ世界文化遺産に指定された6団地を視察。

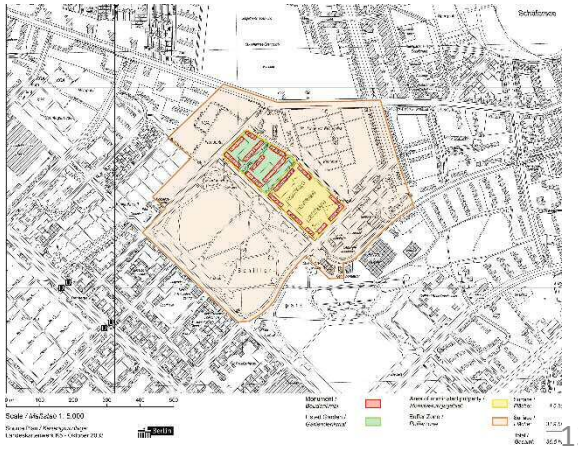
●ファルケンベルク((1913−1916)、ブルーノ・タウト



●ブリッツ・グロースジードルンク(1925−1930)、ブルーノ・タウト、マルティン・ヴァグナー

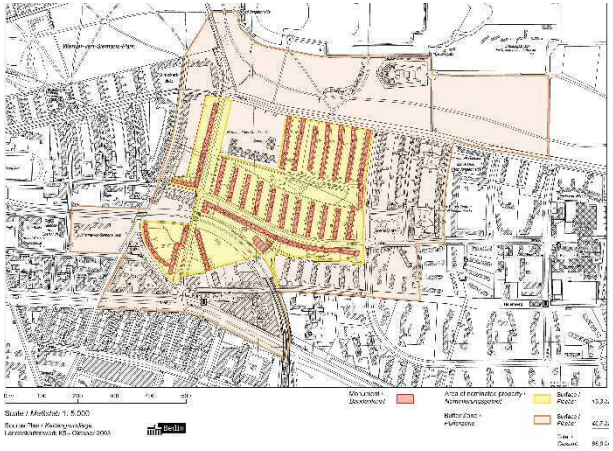


●グロースジードルンク・ジーメンスシュタット(1929−1934)。ハンス・シャローン、ヴァルター・グロピウ

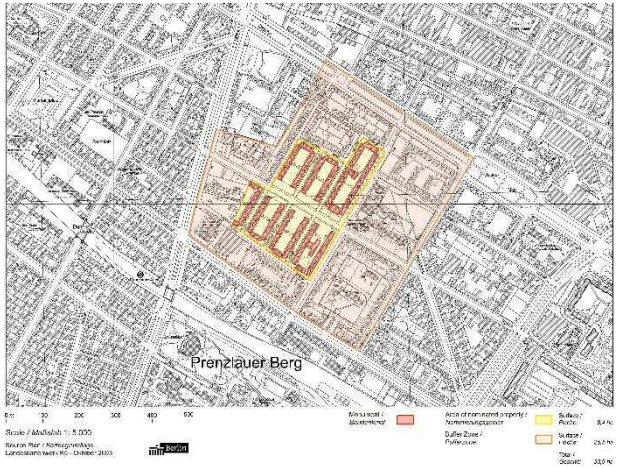


5.世界文化遺産（1920年代の住宅団地）

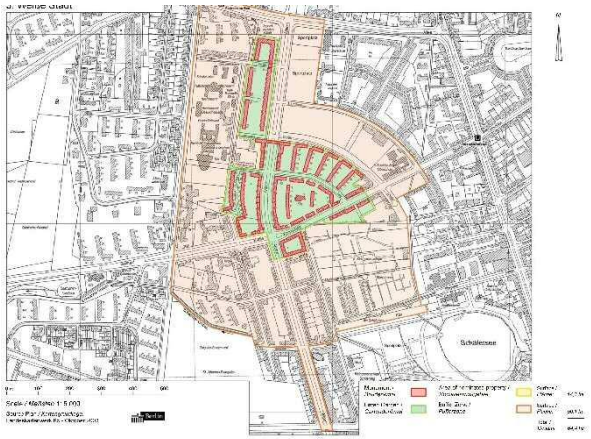
●ヴァイセ・シュタット(1929−1931)オットー・ルドルフ・ザルヴィスベルク



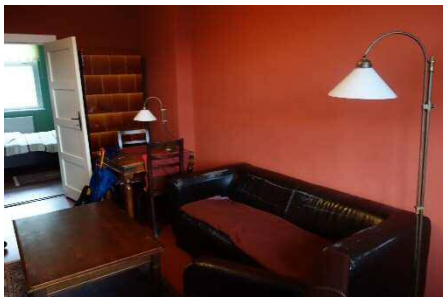
●シラーパーク・ジードルンク(1924−1930)ブルーノ・タウト



●カール・レギエン(1928−1930)ブルーノ・タウト、フランツ・ヒリンガー



●カール・レギエンの室内

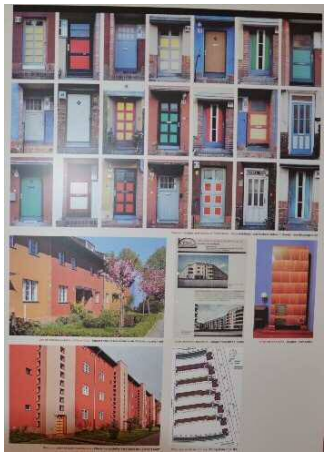


5.世界文化遺産（1920年代の住宅団地）

●「すべての建築に色彩を！＝色彩宣言」

・曇り空の弱い太陽光線のなかでも黄色の面はあたかも柔らかい陽射しが降り注いでいるかのように見え、オリーブグリーンの面は陽射しに対してくっきりととした陰翳をつくりだしているようにみえる。
・午前中の光は弱く冷たい、また午後の光は強く暖かいという自然の条件を前提にして、東側の面は緑系の色彩で、西側の面は暗い赤系で塗装するという色彩理論の実践例を示すものである。
・さらに各建物の開口部、扉や窓枠などは赤、白、黄色、群青色などくっきりとした色彩でなぞられている。
・これらの色彩は壁面をカンヴァスとした色面や色線となり、部分の形をはっきりと主張しながら、壁面それぞれ異なる表情へと変化させる要素ともなっている。
・直線を基本にした幾何学的形態の建物と、建物の構成要素そのままの幾何学的な形の色彩が、周囲の環境に妥協しない人工的な人間の環境、つまり「建築」を際立たせて、人間の生活の場を主張している。
・タウトの意識を色彩へと向けさせた要因は、ことばの周辺に散逸するイメージさえ内包する色彩の力、観者それぞれの意識のあり方や想像力に直接働きかける色彩の自由さ、この点にあったと考えれる。
・形態を単純化していくことによって、建築は避けがたく単なる箱に接近していく。
このことに対するタウトの抵抗の意識が、色彩に託されたのではなかったろうか。
・色彩が観者それぞれの意識や想像力の中で、花飾りや壁面レリーフのような建築装飾、また、自然の風景へと変換されることによって、タウトは単なる箱ではない建築の実現を目指したのかもしれない。

ブルーノ・タウト（Bruno Julius Florian Taut、1880年5月4日-1938年12月24日）、ドイツの東プロイセン・ケーニヒスベルク生まれの建築家、都市計画家。
ジャポニスム、アール・ヌーヴォーを通して日本に関心をもち、晩年来日し長期滞在した。

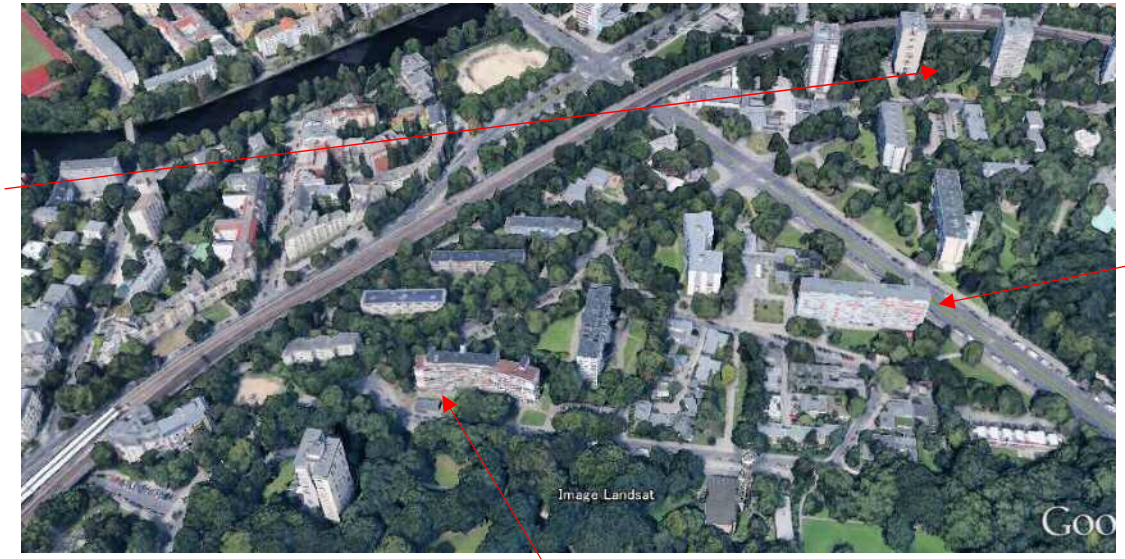


*出典：色彩の空間構成、色彩のある建築：ブルーノ・タウトの建築における色彩の展開（沢良子）

6.1957 IBA－ハンザ地区

・ハンザ地区は、第二次世界大戦で破壊されましたが、「展覧会に出品する建築物を街に実際に造ってしまう」という国際建築展 Interbau が1957年に開かれることにより、戦後ベルリン復興の象徴である住宅群に再開発の街づくりがなされた。
・1952 年に西側13 カ国53 人の建築家による集合住宅を中心とした国際コンペで、35 棟1160 戸が建設。60年近く経った今もそびえ立つ住宅群は現在、文化財保護指定を受けている。

ヤコブ・ベーレント・バケマ



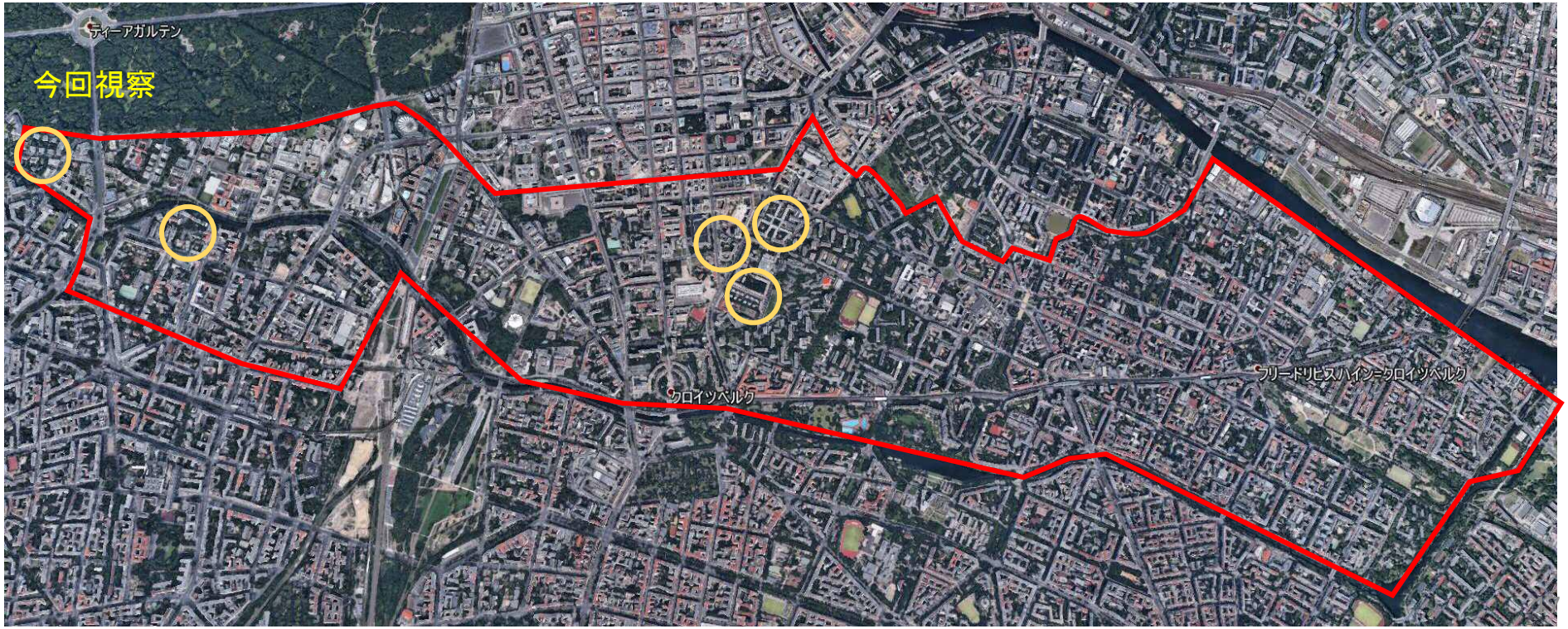
オスカー・ニーマイヤー

ヴァルター・グロピウス

7．1987IBA－ベルリンIBA

●1987年ベルリンで開催された実物の建築を展示する国際建築展覧会　ベルリンIBA

・1980年代後半から、入居者参加の建物が90年代にかけて、長く続いたモダニズムの計画理念の呪縛を解き払うかのようにハウジングに関して新しい動きが現われた。
・また、住宅や社会的なアメニティをつくり出すことで、裂かれた都市組織を再構築し、街の古い体質を刷新し活気を街に取り戻すといった望みがある。
・ベルリンIBAにおける「住む場所としてのインナーシティ」の開発は「街区・街路型ハウジング」を中心とする都市づくりにシフトしている。
・コンペの要綱の内容は、現代の要求に応じて、街路・広場・街区を再開発し、再組織化することであった。同時に内部・外部を問わず新しい生活の質が求められた。
・その結果、建物の外形が同じ基本形態を取っていても、それぞれの住戸はまったく違った平面をしている。モデル地区ではエネルギーの節約や生態学に沿った建物実現できた。また幼稚園・学校・商店・仕事場といった生活施設も建設。
・新しい居住施設は、特徴あるファサードをしているが、住民に新しい質を提供している。



7. 1987IBA－ベルリンIBA

・緑の多い中庭・貸庭・バルコニー・テラス・遊び場・手押し車や自転車や車椅子のための斜路があり、さらにパブリックな空間からセミ・パブリックな空間を通ってプライベートな空間へと向かう、ヒエラルキーのある構成がそこにある。

・こうした居住施設によって都市の景観が変わっただけでなく、都市に住まうことの意味も変わったといえる。それらは自信に満ちた顔を通りに向けている。ときには丸いゲーブル・アーチを載せることもある。また緑のテラスが通りに面していることもある。メトロポリスや都市のしがらみが、牧歌的ともいうべき外に開かれたそぶりによって、見えなくなっているといえる。

・都市生活の構造や人の感情の複雑さ、さらにその矛盾を、この新しい景観が引き起こすかもしれない。

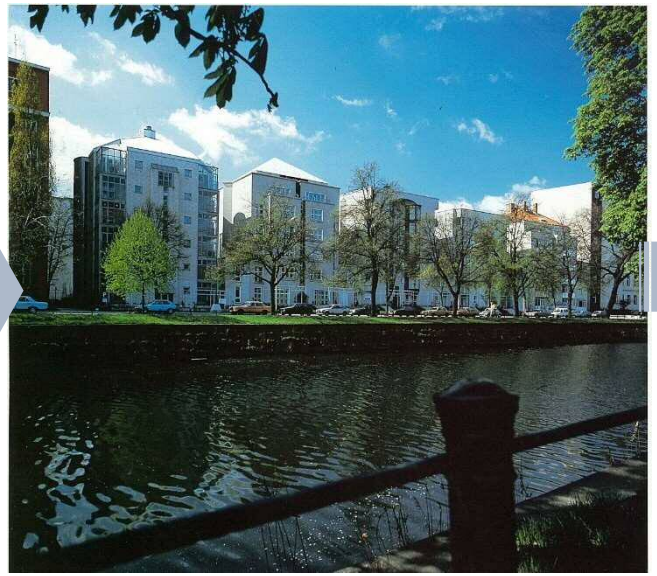
・「慎重な都市再開発」計画によって押し進められた政策には、古い住戸の近代化だけではなく、生活の網目をつくることが含まれている。

⇒建設から約20年が経ち、樹木が覆い繁り、建物が少し老朽化している感もあり現地に行っても建物を探すのが苦労した。ある意味、まちのなかになじんでいる。

*出典：a+u　IBAベルリン国際建築展1987

【1982年】

【1987年？】



【2015年】

7．1987IBA－ベルリンIBA

ロブ・クリエ

フーベルト・ヘルマン
フランシィ・ヴァレンティニィ

ヘンリー・ニールボック

ヴィトリオ・グレゴッティ＆アウグスト・キャナルディ
ピエールルイジ・チェッツ
松井宏方

マインハルト・フォン・ゲルカン

ベルント・ファスケル
ウラジミール・ニコリック

7．1987IBA－ベルリンIBA

ヤスバー・ハーフマン？、クロート・ツィリッヒ

ロブ・クリエ

その他

アルド・ロッシ＆ジャンニ・ブラギエリ

マリオ・ボッタ

7．1987IBA－ベルリンIBA

ヘルマン・ヘルツベルハー

ハンス・コルホッフ、アルトゥール・オヴァスカ

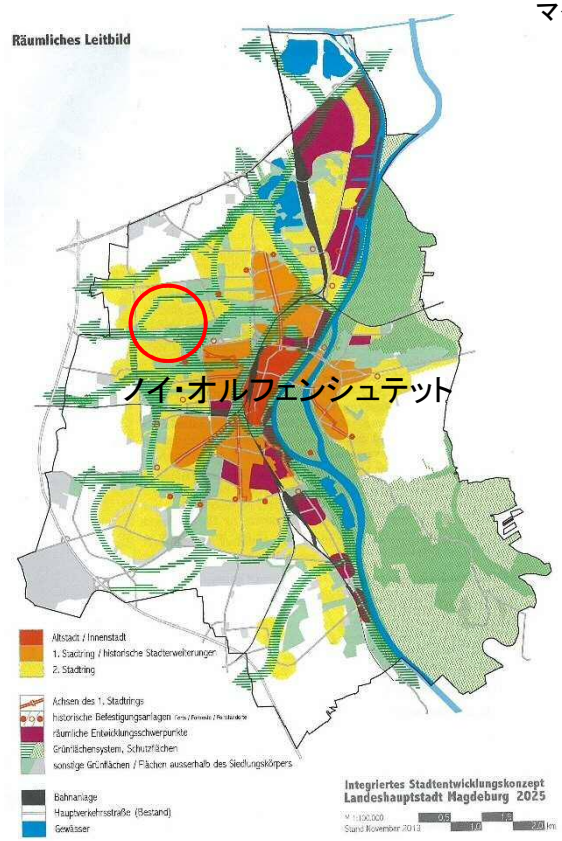
ホルスト・ヒールシャー、ゲオルク・ペーター・ミュッゲ

8.マグデブルク市の都市改造・住宅改造プロジェクト

●マグデブルク概要

・マグデブルクはザクセン・アンハルト州の州都でエルベ川沿いにあり東西ドイツを結ぶ交易都市として栄えた。
・行政面積は201平方キロメートルで総人口は23.1万人(2013.12)である。ドイツ統一前には29万人近くの人口を有していたが、統一後は産業の停滞、人口流出で人口減少が続いたが、最近は少しずつ増加に転じつつある。
・ザクセン・アンハルト州では人口減少時代を見据えた、地域のあり方を模索する試みとしてマグデブルクを含む州内の19都市が参加してIBA Stadtumbau2010(IBA都市改造2010)を展開してきた。以下は筆者(大村理事長)が建築学会(2014)で発表した論文の一部である。

マグデベルク位置図



マグデベルク市マスタープラン

●縮退をテーマとしたIBA Stadtumbau 2010＞

・1989年の劇的なベルリンの壁崩壊をきっかけとして、1990年に東西ドイツが統一した。
・統一直後東ドイツには膨大な復興需要が発生し、旧東独の経済成長、開発が進展するとの希望、楽観が支配的であったが、ほどなく幻想は瓦解した。
・旧東独地域にはインフラ更新、住宅ストックの改善、新規住宅供給の促進といった形で巨額の投資がなされたが、一方でさまざまな形の都市縮退Schrumpfungプロセスが進行した。
・脱工業化(製造業の解体的縮小)、郊外化、人口構造の転換などで、この結果多くの旧東独諸都市は人口、世帯の減少と大量の空き家発生、失業率の増大等の現象をドラスティックに経験することになった。とりわけ、若くて意欲、活力のある人材は旧東独地域には適切な雇用の場がないと判断し、西側の大都市などへ転出することになった。

8.マグデブルク市の都市改造・住宅改造プロジェクト

・こういった状況の中で、旧東独の一州、ザクセン・アンハルト州は成長を前提とせず、縮退を真正面から受け止める形で、いかに都市・地域のクォリティを高めていくかという課題に取り組むために、IBA方式を採択した。それがIBA Stadtumbau 2010 である。

・ザクセン・アンハルト州は州内に大きな競争力のある大都市が存在せず、統一後、縮退現象に直面した州である。実は、この州では1950年代初めから継続的に人口減少傾向を示しており、1989年もその傾向が加速されたが、90年代末以降、よりドラスティックに人口減少傾向が強くなってきている。

・1989年に296.5万人いた人口が2009年には236.8万人と17%近く減少し2040年には1950年人口の半分になると予測されている。若い働き手の転出による人口減が顕著であり、その結果、少子化、高齢化が進行している。 住宅の空き家率も2008年で15.5%と、2002年以来の東の都市改造で進められた減築政策による空き家解消策にも関わらず、まだ、高い空き家率を示している。

・IBAのきっかけとなったのはザクセン・アンハルト州がデッサウにあるバウハウスに委託して、「Weniger ist mehr」というタイトルの下、東ドイツで起こっている縮退都市の現象、原因、施策等について検討するワークショップを開催したことである。ワークショップでは多くの建築家、プランナーなどの専門家が参加して人口減少、縮退都市について議論を行い、基本的考えを整理した。この結果を受けて、ザクセン・アンハルト州は2002年より、バウハウス及び州の公社が全体をマネージメントする組織となり、IBA Stadtumbau 2010が開始されることになった。

・IBA Stadtumbau 2010は従来のIBAとは異なり、大規模プロジェクトや象徴的プロジェクトを展開するものではなく、また、大都市を中心としたプログラムでもない独自の特色を持ったIBAである。その特色は次の6つに示されている。

①縮退Schrumpfungを正面に見据えたIBAであるという点である。ドイツでは連邦全体で見ても多くの自治体では人口減少顕著な傾向となっており、その先鋭的な状況を示しているのが、ザクセン・アンハルト州である。人口減少、経済の縮退が見られる社会での新たな質の高いくらしのあり方を示す実験モデルとしてIBAが企画された。

②IBAの特色は中小都市が主体のIBAという点である。IBA Stadtumbau 2010ではザクセン・アンハルト州では大都市がなく、中小都市が多数存在している特性を踏まえて、これからの縮退時代における中小都市の課題、施策のあり方を示すことを特色としている。

③特色は、統一後の旧東独で郊外化の進行に歯止めをかけて、都市中心に活動を集中することの意義、必要性、可能性をこのIBAで示そうとしている。

④このIBAでは中小都市のもそれぞれ固有の都市文化の歴史を持つ都心を現代的に再生させることに特色を持とうとしている。たんなる凍結保全ではなく、現代的な要素を組み込んだ歴史都心の再生である。

8.マグデブルク市の都市改造・住宅改造プロジェクト

⑤このIBAでは大規模プロジェクトによってプログラムをもり立てるのではなく、財政力に限りのある中小都市に相応しい、身の丈のプロジェクトでIBAの特色を見いだそうとしている。縮退の時代に相応しいIBAを目指している。

⑥縮退を与件とし、それに立ち向かっていくかは、それぞれの都市が置かれた状況によって異なる。このIBAでは統一テーマを設定するのではなくIBAに参加した都市それぞれテーマ設定をおこなってIBAを創りあげるという原則を採択している。

・参加都市のうち、Magdeburg(州都)とHalle(Saale)の2都市が人口23万人と中規模都市であり、他の都市は10万人以下の小都市である。これらの諸都市がそれぞれ、人口減少を与件としながら、量ではなく質の高い地区・都市を目指すWeniger ist Zukunft, less is futureをモットーとしてIBAを展開していった。

●都市再開発の視察訪問する日本の都市プランナーとして、マクデブルク市のHP・新聞に掲載

左から3番目が市の都市計画担当副市長 Dr. Dieter Scheidemann

ottostadt magdeburg

BürgerService | Impressum | Stadtplan | Kontakt | Presse | Mobil | Foren

SUCHEN + FINDEN

bürger + stadt | tourismus + freizeit | wirtschaft + arbeit | wissenschaft + bildung | kultur + sport

otto meldet an

Verwaltung + Service
Leben in Magdeburg
Kommunalpolitik
Stadt
Aktuelles + Publikationen
Intern

Japanische Stadtplaner zu Besuch in Magdeburg - Interesse an Stadtumbau im demografischen Wandel

Eine Gruppe von Stadtplanungsexperten der japanischen Wohnungswirtschaft unter Führung des Stadtplaners Prof. Dr.-Ing. Kenjiro Omura besucht heute die Landeshauptstadt Magdeburg. Der Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Dr. Dieter Scheidemann, empfing die Gäste aus Tokio im Baudezernat und stellt ihnen Grundzüge der Stadtentwicklung von Magdeburg sowie aktuelle Vorhaben des Stadtumbaus mit Blick auf die Herausforderungen einer alternden Gesellschaft vor.

Japanische Stadtplaner zu Besuch in Magdeburg

Japanische Stadtplaner zu Besuch in Magdeburg

Die Gäste möchten sich über Magdeburger Erfahrungen informieren und sich die Ergebnisse des Stadtumbaus vor Ort ansehen, um besonders bemerkenswerte Anregungen in eine Sammlung von Empfehlungen an das japanische Bauministerium aufzunehmen. Hierfür werden – von Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes begleitet – aktuelle Maßnahmen in Neu-Olvenstedt, Buckau sowie der Innenstadt besichtigt.

Japan und Deutschland durchlaufen derzeit tiefgreifende Entwicklungen unter vergleichbaren Rahmenbedingungen. Beide Industrienationen befinden sich mitten im Wandel von einer hochentwickelten Industriegesellschaft zu einer modernen Dienstleistungsgesellschaft. Beide Nationen haben mit problematischen Erscheinungen des demografischen Wandels, der Überalterung, des Fachkräftemangels sowie eines heftigen Schrumpfungsprozesses außerhalb der Großstädte zu kämpfen. Dabei sind auch in den großen Städten in umfangreichem Maß bauliche Strukturen zu erneuern bzw. anzupassen.

Der Beigeordnete Dr. Dieter Scheidemann weist insbesondere darauf hin, dass ein gegenseitiger Austausch und das Interesse zum Lernen von anderen Sichtweisen hier in Magdeburg umfassend kultiviert werden. Dies gilt nicht nur für die Verwaltung, sondern für viele Lebensbereiche der weltoffenen Stadt. Aktuell steht die Stadt vor besonderen Herausforderungen der Aufnahme und Integration von Flüchtlingen aus anderen Ländern. Dies wird die Stadtgesellschaft auf vielfältige Weise fordern, gleichzeitig aber auch umfassend bereichern und zukunftsfest machen. Hiervon wird ebenfalls umfassend in Japan zu berichten sein.

Magdeburg kann von den Transformationsprozessen und den Optionen des Steuerns stadtökonomischer Prozesse aus den Erfahrungen japanischer Großstädte ebenfalls wertvolle Erkenntnisse ziehen. So bleibt viel Raum für weitere Austausche in der nahen Zukunft.

Der Leiter der Expertengruppe, Prof. Dr.-Ing. Kenjiro Omura, ist bereits zum dritten Mal in der Ottostadt. Er ist besonders beeindruckt von der Dynamik der Veränderungen sowie von der Bandbreite der Steuerungsmöglichkeiten der Stadtplanung und der Städtebauförderung in Magdeburg.

BürgerService

115 IHRE BEHÖRDENNUMMER

Veranstaltungen

Empfohlene Links

Services
Stadtplan
Ratsinformationen
Magdeburg 2.0
StadtratsTV
Verkehrsinfo
Terminreservierung
MD-Melder

8.マグデブルク市の都市改造・住宅改造プロジェクト

●ノイ・オルフェンシュテットNeu Olvenstedt

・1980年代に建設が始まった市の北西地区に位置する大型の郊外住宅団地。

・統一後の90年代に人口減少、空き家の増加が目立つようになり、大規模な減築、住宅撤去、その跡地には戸建住宅を建設、エレベータ設置、居住環境改善等の組み合わせによる団地再生、東の都市改造プロジェクトを展開している地区。

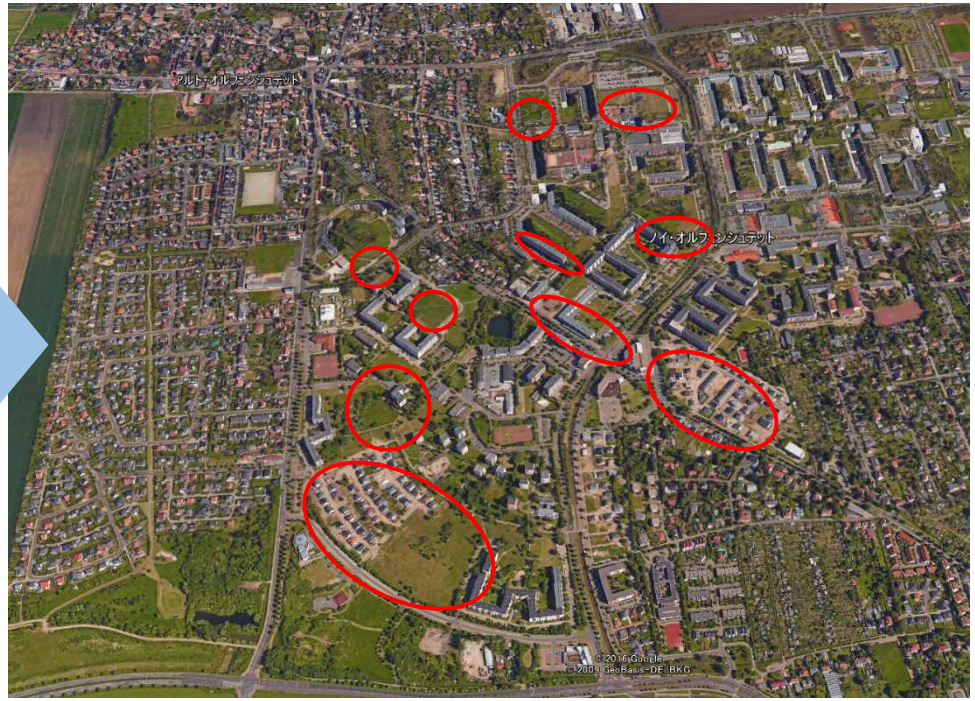
・1992 年のピーク時に住民32 千人、12 千戸だったのが、現在は11 千人、6 千戸まで撤去、減築（6 階建てを4 階建てなど）した。中心市街地からは少し離れており、建築時の住民は若年層が多かったが、この若年層を中心に離れる者も多く、今日では低所得者層、住宅保護世帯が中心となった。スラム化することも懸念されたが、残された住戸の改修（バルコニー、エレベータの設置）、撤去後の跡地を緑地化、トラムを延長、さらに病院（2 千床）、ギムナジウムやプールを新設してエリアの価値を上げた。

・その結果、減築後には良質な住民が住み始め、また現在では一戸建て住戸を建設しており、即完売状態と人気が高い。なお、病院はこのほかに同規模の大学病院がある。

・縮減に当たっては、電気・水道・ガスなどのインフラ会社とも協議している。地中は見えないので、インフラの敷設状況を踏まえ、どの棟を撤去するのが効率的・合理的かを判断して決定している。また20-30 年先を見据えてインフラのあり方も含めて協議している。

・民間会社も新設、維持、更新時には、市の計画も踏まえて実施している。*一部出典：超高齢・人口減少社会における公共施設の維持管理・更新（21世紀政策研究所2015）

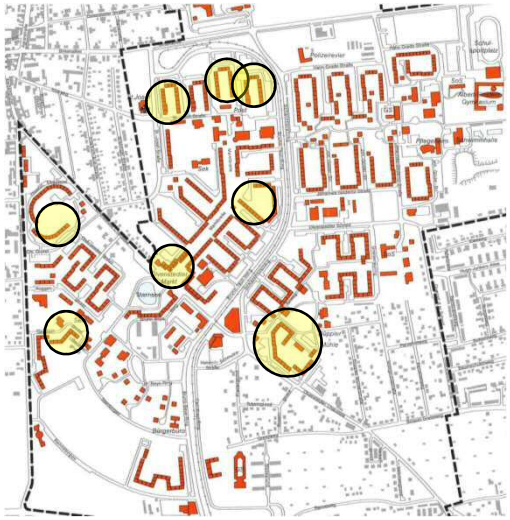
建物撤去前：2000年



現在：2016年　赤丸は住宅撤去

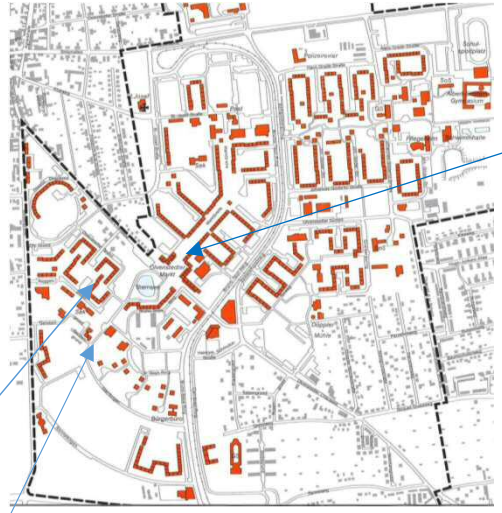
8.マグデブルク市の都市改造・住宅改造プロジェクト

建物撤去前：2006年（平成18年）時点での住棟配置



2006年～2010年に掛けて撤去した住棟を示す

建物撤去後：2010年（平成22年）時点での住棟配置



建物が撤去された跡地は、現在のところ緑地？

6階建てを4 階建てに減築

建物が撤去された跡に新たに戸建て住宅が建設
建物景観の誘導が課題とされている

バルコニーとエレベータ設置で価値アップ
東ドイツは石油がなくパネル化構法の住宅が多い

公園の再整備

8.マグデブルク市の都市改造・住宅改造プロジェクト

●ブッカウBuckau地区：都心南部の住工混在密集市街地

・ブッカウは、もともとはマグデブルクに隣接する独立の自治体であったが19世紀末にマグデブルク市に編入された。
・19世紀末から20世紀初頭にかけての工業化で、住工混在の密集市街地となった。戦後もこの状態は続いていた。
・ドイツ統一後、この地区の産業が衰退し、また市街地の不衛生な状況を改善するための再開発が進められてきている。
・1階に小売り店舗入居。1ユーロ/m2程度低家賃で貸すことになった芸術家通り。市民アンケート（どこに住みたいか）の結果では若者にとってブッカウuckau地区が一番人気がある。

芸術家通り：1階に小売り店舗、1ユーロ/m2程度の低家賃

オフィス等が住宅等に利活用されている

低中層の多様な住宅供給

記念物指定されながら住宅等に利活用されている

公園や子育て施設も整備

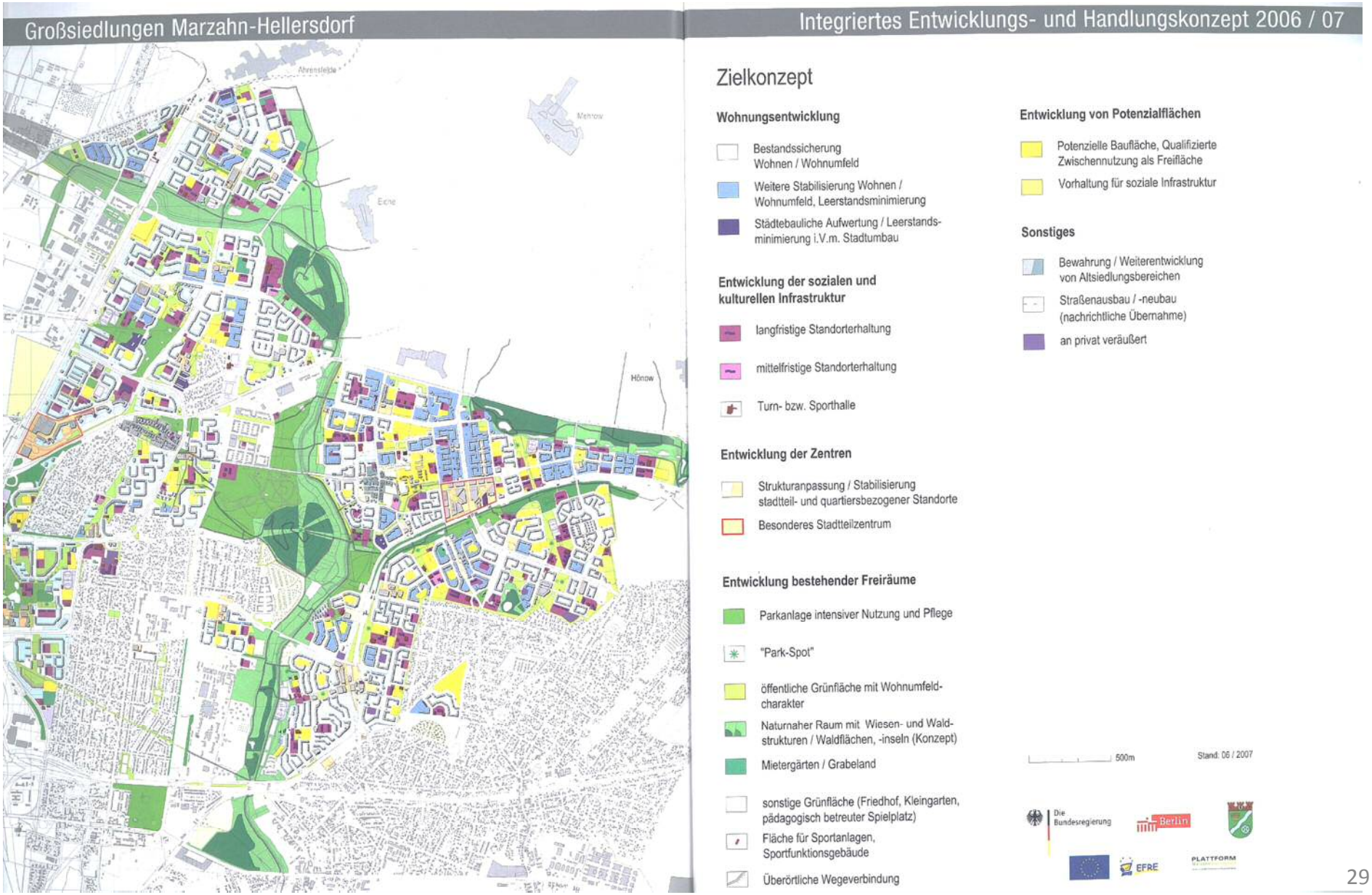
9.マルツァーン・ヘラースドルフ団地の都市改造・住宅改造の視察

●マルツァーン・ヘラースドルフ団地と都市改造の概要

・ヘラースドルフ団地は、1980 年代にベルリン中心部から東へ15Kmほどの位置に建設された比較的新しい大規模団地である。
・東の都市改造プログラムの対象地域となっているマルツァーン・ヘラースドルフ団地は面積約1900ヘクタール、人口17.2万人、住戸数98,500戸にのぼる巨大なニュータウン地区である。
・マルツァーン地区は、旧東独時代の最大級の住宅建設プログラムに基づき、建設が進められたニュータウンプロジェクトで、1974年から1990年にかけて約6万戸のパネル工法型の建設（プラッテンバウ形式）で住宅建設が進められた。
・あわせて関連公共施設、インフラの整備もなされた。また、ニュータウンの建設にあわせて、元からあった、マルツァーン村落地区の再開発、修復整備がおこなわれた。
・ヘラースドルフ地区もあわせて1990年までに4万戸の住宅が建設。
・2つのニュータウン共に緑豊かなベルリン東郊外のところに建設されベルリン郊外の自然緑地とのネットワークが考えられ居住環境は良好であった。
・東西ドイツ統一後、両ニュータウン団地から流失する世帯が多くなった。
・1995年から2005年までのあいだにマルツァーン地区で住民の27.9%が、ヘラースドルフ地区では住民の29.2%が地区から流失した。
・この結果、Marzahnでは空き家が11%、約6,600戸に、Hellersdorfでは12%、約5,000戸にも達した。
・これに対応するために、東の都市改造プログラムが進められた。将来とも需要が見込めない住宅の撤去、不必要となった社会インフラの撤去、整理。あるいは部分的な減築による、住戸、住環境の魅力アップ。都市計画的な施策による地区環境の改善等の施策が取り組まれてきている。
・住居も画一的ではなく、様々な所有形態や規模のものが提供され、住戸内の改修はDIY で出来るシステムも用意されている。

9.マルツァーン・ヘラースドルフ団地の都市改造・住宅改造の視察

●2006−2007土地利用　*出典：Im Wandel bestandig　Stadtumbau in　Marzahn und　Hellersdorf



9.マルツァーン・ヘラースドルフ団地の都市改造・住宅改造の視察

●再生の取り組みパンフ

Stadtumbau für die Hosentasche

Im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost" sind seit dem Jahr 2002 zahlreiche Projekte zur Aufwertung des Stadtteils Marzahn-Mitte durchgeführt worden. Seit 2005 besteht im Stadtteil zudem das Quartiersmanagementverfahren Mehrower Allee mit Förderung durch das Programm „Soziale Stadt" und seit 2008 ist die Marzahner Promenade als „Aktives Zentrum" Teil des gleichnamigen Förderprogramms.

2009 wurde die Fortführung des Stadtumbaus sowie der anderen Städtebauförderungsprogramme in den integrierten Handlungsansatz des Aktionsraums^{plus} eingebunden, der innovative Projekte für die Entwicklung der Stadtquartiere fördert. Von 2002 bis 2011 wurde in Marzahn-Mitte der erforderliche Rückbau von Gebäuden mit 3,7 Mio. € gefördert. Im Fokus der Maßnahmen stand die Aufwertung und Anpassung der Infrastruktur: Schulen und Sporteinrichtungen mit 10,5 Mio. € sowie Jugendeinrichtungen mit 1,4 Mio. €. Die Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes wurde mit 3,2 Mio. € gefördert.

Eine Auswahl der Projekte der Städtebauförderung lädt zu einem aufschlussreichen Rundweg (zu Fuß oder mit dem Rad) durch Marzahn-Mitte ein. Weitergehende Informationen enthält das Buch „Im Wandel beständig", das kostenlos im Stadtentwicklungsamt erhältlich ist. Für Kunstinteressierte steht dort, ebenfalls kostenlos, die Dokumentation „Kunst in der Großsiedlung" zur Verfügung, die Wissenswertes über die Kunst in allen Quartieren der Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf bereithält.

Aktionsraum plus
Nord-Marzahn/Nord-Hellersdorf

Ausgewählte Städtebauförderungsmaßnahmen

1 Schulstandort Peter-Pan-Grundschule
2 Hochzeitspark
3 Tagore-Oberschule
4 Karl-Friedrich-Friesen-Grundschule
5 Umstrukturierungen an den Ringkolonnaden
6 Gemeinschaftsschule Thüringen-Oberschule/Bruno-Bettelheim-Schule
7 Kiezpark/Generationenpark Fortuna
8 Kitarückbau und Grünverbindung zum Wuhlewanderweg
9 Quartiersplatz auf Rückbauflächen
10 Abriss von Wohngebäuden und Schaffung einer Grünfläche
11 Grundschule am Bürgerpark

Weitere Aufwertungsprojekte

Besondere Ziele

A Einkaufszentrum Eastgate
B Freizeitforum Marzahn
C Garten der Begegnung
D Kinderbad Platsch im Bürgerpark
E Sport-Spiel-Anlage „Unser Platz"

Wanderwege

*出典：Marzahn und Hellersdorf地区HP

9.マルツァーン・ヘラースドルフ団地の都市改造・住宅改造の視察

Marzahn-Mitte

Stadtumbau für die Hosentasche

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Marzahn-Mitte verändert sich. Mit derzeit 44.400 Einwohnern leben 18% aller Einwohner des Bezirks hier. Die Marzahner Promenade mit dem Eastgate ist das größte Einzelhandelszentrum des Bezirks. Zudem sind hier wichtige Kultureinrichtungen, wie das Freizeitforum Marzahn und die kommunale Galerie M, angesiedelt.

Nach Bevölkerungsverlusten in den Vorjahren ist seit 2011 wieder ein Bevölkerungswachs zu verzeichnen. Das Durchschnittsalter steigt bei gleichzeitiger Zunahme von Kindern unter 6 Jahre. Damit ändern sich die Anforderungen an den Stadtraum und die Infrastruktureinrichtungen, aber auch an den Wohnungsbestand und dessen Ausstattung.

Seit 2002 wird der Stadtteil Marzahn-Mitte mit Mitteln des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost" aufgewertet und umstrukturiert. Insgesamt wurden hierfür knapp 20 Mio. € an Programmmitteln bereitgestellt, davon 15 Mio. € für die Bestandserneuerung. Nach dem erfolgten Rückbau von nicht mehr benötigten Wohngebäuden und Infrastruktureinrichtungen liegt der Fokus des Stadtumbaus nunmehr auf Umbau und Aufwertung der Infrastruktur.

Im Rahmen der Entwicklung des Stadtteils zu einem lebendigen Gemeinwesen als Teil eines innovativen und solidarischen Metropolenraums nutzen wir die Potenziale, um langfristig die Bewohnerstruktur stabil zu halten und den Wohnungsbestand sowie die Infrastrukturausstattung den Bedürfnissen der Bevölkerung anzupassen.

Mit diesem Fahrplan möchte ich Ihnen eine Auswahl der bisher im Rahmen des „Stadtumbaus" realisierten Projekte vorstellen und Sie zu einem Spaziergang durch den Stadtteil einladen.

Christian Gräff
Bezirksstadtrat für Wirtschaft und Stadtentwicklung

Impressum

Herausgeber
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung
Alice-Salomon-Platz 3, 12627 Berlin 1. Stand: 2013

Ansprechpartner
Sabine Antony, sabine.antony@ba-mh.verwalt-berlin.de
Beate Heinrich, beate.heinrich@ba-mh.verwalt-berlin.de

Redaktion & Layout
UrbanPlan GmbH, 10785 Berlin

Bildnachweis
1 Wilhelm, 2 QM Mehrower Allee, 3/4/7/8/9/10 Stahl, 6 Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, 11 Grundschule am Bürgerpark

Aktionsraum plus Nord-Marzahn/Nord-Hellersdorf

1 Peter-Pan-Grundschule: Freiflächenerweiterung

Zwischen der Peter-Pan-Grundschule und dem zugehörigen Hortbereich liegt die Rückbaufläche zweier Oberschulen und einer ehemaligen Kita. Ein Teil dieser Flächen wurde für die Neugestaltung des Außenbereichs der Peter-Pan-Grundschule genutzt. Der neue Freizeitbereich sorgt als Verkehrsgarten mit integrierten Spielanlagen für Aktivität, Bewegung, Lernen und Spiel.

Gleichzeitig wird am Standort in einem Pilotprojekt in Zusammenarbeit mit Studierenden der TU Berlin im Themenfeld urbane Landwirtschaft - Schulgarten - produktive Nachbarschaft experimentiert. Einerseits werden Kinder und Jugendliche für Naturprozesse und Ernährungsfragen sensibilisiert, andererseits kann sich die umliegende Bewohnerschaft im praktischsten Sinne in ihrem Wohnumfeld verwurzeln. Das „urbane Gärtnern" soll auch das Schulprofil des am Standort geplanten Schulneubaus mitprägen.

2 Hochzeitspark

Im grünen Herzen des Quartiers Mehrower Allee wurde zur Steigerung der Attraktivität und zur Schaffung von Verbundenheit der Bewohnerschaft mit ihrem Wohnumfeld im Rahmen des Quartiersmanagementverfahrens die Idee entwickelt, einen Hochzeitspark anzulegen. Jeder kann hier zu besonderen Anlässen, wie Geburt, Hochzeit, Taufe, Schulabschluss oder Firmenjubiläum, einen Baum pflanzen. Für eine Feier vor Ort steht eine stabile „Hochzeitstafel" in einem künstlerisch gestalteten Pavillon zur Verfügung. Pflanzzeit ist zweimal im Jahr, am letzten Samstag im April und am ersten Samstag im November.

Aufgrund des großen Interesses werden weitere Areale durch den „Stadtumbau Ost" für Baumpflanzungen erschlossen. Seit der Herbstpflanzaktion 2011 gedeihen bereits mehr als 100 Bäume im Hochzeitspark.

3 Tagore-Gymnasium: Neugestaltung des Schulhofs

Von 2008 bis 2011 wurde der Pausenhof des Tagore-Gymnasiums Schritt für Schritt neu gestaltet. Entstanden ist eine grüne Oase mit verschiedenen Möglichkeiten für Sport und Spiel, Unterricht im Freien und Erholung.

Die Grünplanerin des Natur- und Umweltamtes hat in einem intensiven Beteiligungsprozess mit den Schülerinnen den Ort künstlerisch nach Motiven mit indischer Anmutung gestaltet. Es gibt einen Wasserlauf mit Steinmosaik, Gehölzinseln, Stege, einen Brunnen und verschiedene Spielinseln mit Schach-, Mühle-, Sudoku- und Tischtennisfeldern. Das Freiluft-Klassenzimmer gleicht einem kleinen Amphitheater.

4 Standort Ringkolonnaden, 5 Sanierung der Karl-Friedrich-Friesen-Grundschule

Das Gebiet rings um die Ringkolonnaden ist seit 2006 ein Schwerpunkt des Stadtumbaus. Neben dem Rückbau der südlichen Kolonnaden wurden die elfgeschossigen Wohngebäude in der Ludwig-Renn-Str. 46-62 komplett und in der Mehrower Allee 38-48 teilweise zurückgebaut. Die entstandenen Freiflächen wurden bepflanzt und begrünt.

Gleichzeitig entstand durch Teilrückbau eines elfgeschossigen Wohngebäudes an der Ludwig-Renn-Straße eine Seniorenwohnanlage, deren Vorplatz ebenfalls mit Stadtumbau-Mitteln umgestaltet wurde. Diese Vorhaben sind mit vielen Akteuren vor Ort gemeinsam diskutiert, geplant und umgesetzt worden. Auch erhebliche private Investitionen wurden dadurch initiiert, darunter der Umbau eines Ärztehauses und die altengerechte Sanierung von Wohngebäuden.

Die benachbarte Grundschule wird in den nächsten Jahren energetisch saniert, modernisiert und zu einer „Quartiersschule" umgestaltet. Als zusätzliches räumliches Angebot für die Schule und für außerschulische soziokulturelle Projekte wird ein direkt an die Schule angrenzender Schulergänzungsbau errichtet. Nach dem Rückbau eines benachbarten Kindergartens kann auch der attraktiv umgestaltete, naturnahe Garten durch die Schulkinder genutzt werden.

6 Thüringen- und Bruno-Bettelheim-Gemeinschaftsschule

Die beiden Schulen nehmen seit 2009/2010 gemeinsam am Pilotprojekt Gemeinschaftsschule teil. Beide Schulen sollen in Zukunft zu einer Schule für den Kiez werden.

Das Mehrzweckgebäude, das den Schülerinnen der Grund- und der Oberschule als Mensa und Freizeitbereich dient, soll nun, nachdem es bereits im Inneren umgebaut und saniert wurde, bei laufendem Betrieb auch von außen energetisch saniert und instandgesetzt werden. Der durch den Umbau entstandene zusätzliche Raum, wird u.a. für temporäre Lerngruppen genutzt, um z.B. Schülerinnen mit Migrationshintergrund besonders zu fördern. Der große Saal dient aber auch Schulveranstaltungen und Theateraufführungen.

Das Gebäude ist außerdem ein wichtiger Treffpunkt im Kiez. Auch internationale Jugendbegegnungen und verschiedene Schulveranstaltungen finden hier statt.

Die Schulgebäude und die Freiflächen werden mittels Städtebauförderung sowie weiterer Programmmittel aufgewertet. Für 2015 wird die Fertigstellung der gesamten Gemeinschaftsschule erwartet.

7 Kiezpark nach Schulrückbau

Nach dem Abriss einer Doppelschule in der Oberweißbacher Straße 12 gestaltet die Wohnungsgenossenschaft Fortuna eG die Rückbaufläche mit Stadtumbau-Fördermitteln als „kiezPARK" um. Die Planung des Areals, u.a. ist ein Spielplatz sowie ein Erholungsbereich mit Teich vorgesehen, erfolgt gemeinsam mit der Bewohnerschaft Stück für Stück.

Als Erstes wurde eine Streuobstwiese angelegt, auf der seltene, alte Obstsorten wie Äpfel, Birnen und Mirabellen, gesäumt von einer Wildobsthecke, stehen. Wege und Beete wurden angelegt. Bewohnerinnen und Kitakinder haben gemeinsam Frühblüher in den Boden gesetzt, weitere Pflanzungen und die Rasenansaat werden folgen.

Anwohnerinnen sollen später einzelne Bereiche des Gartens in Eigenregie pflegen. Damit wird eine brachliegende Fläche einer nachbarschaftsfördernden Nutzung zugeführt.

8 Kitarückbau und Schaffung einer Grünverbindung zum Wuhlewanderweg

Die leerstehenden Kindereinrichtungen am Ahrensfelder Berg konnten lange nicht anderweitig genutzt werden. Damit sie bei fortschreitendem Vandalismus nicht negativ auf ihr Umfeld wirken, wurden sie zurückgebaut und ihre Grundstücksflächen in den Freiraum integriert.

Nach dem Kitarückbau wurde ein neues Wegesystem angelegt, welches als Durchgang zum Wuhlewanderweg eine neue und wichtige Verbindung zum Wuhlelandschaftsraum ermöglicht. Damit konnten die übergeordneten öffentlichen Freiflächen besser mit der Wohnbebauung vernetzt werden, was die Wohnqualität erheblich erhöht.

9 Stadtplatz am Glambecker Ring

Der Stadtplatz entstand als öffentliche Grünanlage auf der Fläche der ehemaligen 43. Kindertagesstätte. Die ausgewählten Natursteine betonen die Verbindung zum nahegelegenen Ahrensfelder Berg. Entstanden ist eine grüne Oase mit dem Brunnenplatz am Glambecker Ring als zentraler Treffpunkt für den Kiez.

Die gesamte Anlage erhält eine Graniteinfassung ähnlich der am Brunnenplatz. Neben vielen Bänken wird auch sie als Sitzgelegenheit dienen. Eine Rosenpflanzung und Zieräpfel umgeben die Freifläche. Von Nord nach Südwest begleitet ein Gräserband den Weg und teilt den Platz in zwei Räume, die zum Spielen oder zum Ausruhen genutzt werden können.

10 Öffentlich nutzbare Grünfläche nach Wohngebäuderückbau

Die durch den Abriss von drei unsanierten elfgeschossigen Hochhäusern und einer Schule entstandene weitraumige Freifläche, die im Norden in den Karl-Holtz-Platz übergeht, wurde als öffentlich zugängliche Grünfläche umgestaltet. Der südliche Teil des Karl-Holtz-Platzes erhielt eine Einfassung durch Baum- und Gehölzpflanzungen. In einem Bogen aus Gabionen (mit Steinen gefüllte Metallelemente), der den Grundriss des Platzes aufnimmt, wurden die verbliebenen Leitungsbauwerke gestalterisch eingebunden. Oberhalb der Gabionen befindet sich eine Wiese mit Wildstauden. Die Fläche südlich des Karl-Holtz-Platzes kann langfristig für neue kleinteilige Wohnbebauung genutzt werden.

11 Grundschule am Bürgerpark: Vergrößerung und Neugestaltung des Schulhofs

Durch den Rückbau einer Schule wurde die frei werdende Fläche an den Schulhof der Grundschule am Bürgerpark angegliedert und umgestaltet. Neben dem Neubau von Spielanlagen für die Grundschülerinnen, die für Aktivität, Bewegung, Lernen und Spiel sorgen, wurde auch der alte Schulhof saniert. An den Umgestaltungsmaßnahmen wirkten die Schülerinnen aktiv mit. Der Schulhof wurde entsiegelt und erhielt strapazierfähigen Spielsand und raumbildende Gehölzpflanzungen. In unmittelbarer Nachbarschaft dieser Schule sind durch den Rückbau weiterer Gebäude Flächen in den öffentlichen Freiraum einbezogen bzw. zur Nachnutzung für kleinteilige Bebauung bereitgestellt worden.

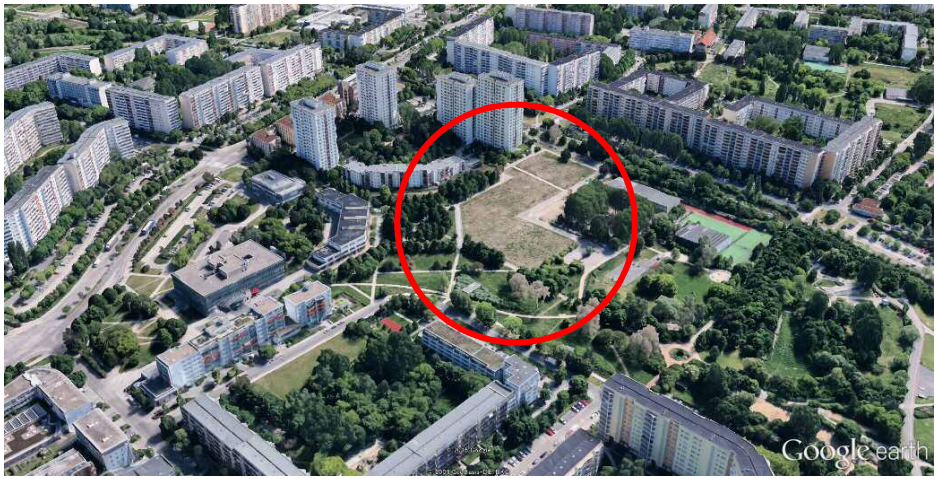
*出典：Marzahn und　Hellersdorf地区HPより

9.マルツァーン・ヘラースドルフ団地の都市改造・住宅改造の視察

●除却・減築の状況

【2005年】

【2015】



減築後緑地に

一部は小学校の拡張

建物も減築

9.マルツァーン・ヘラースドルフ団地の都市改造・住宅改造の視察

Geschichte

Marzahn-Hellersdorf
Berlins beste Aussichten

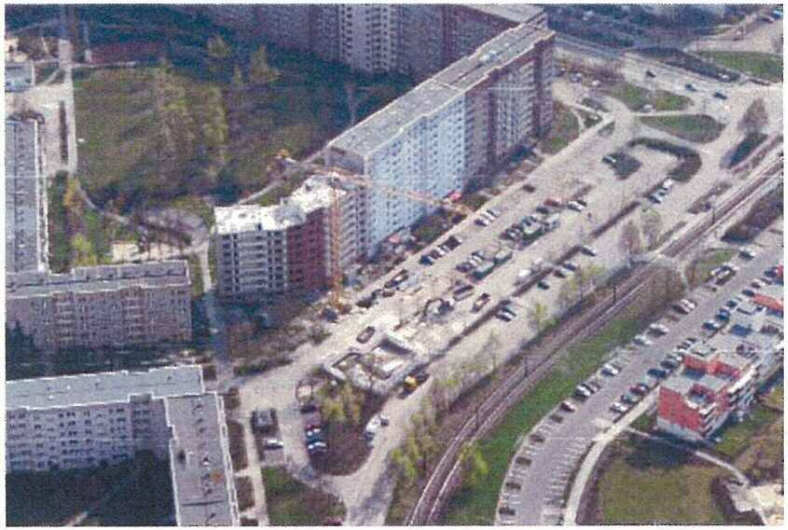
*出典：Marzahn und Hellersdorf地区事務所提供資料

9.マルツァーン・ヘラースドルフ団地の都市改造・住宅改造の視察

Stadtumbau Ost

Abriss, Teilrückbau und Nachnutzung

Marzahn-Hellersdorf
Berlins beste Aussichten



Ahrensfelder Terrassen

→ **Teilrückbau und Abriss** von 1.400 WE

→ **Sanierung und Umbau** von 450 WE

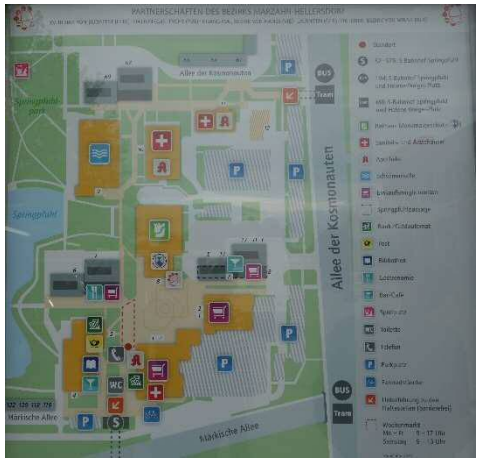
→ **Aufwertung** des öffentlichen Straßenraums, privaten/ halböffentlichen Freiraums, sowie sozialer Infrastruktur (Quartiersschulen, Kiezsporthallen, Stadtteilzentren)

Fotos: BA Marzahn-Hellersdorf

*出典：Marzahn und Hellersdorf地区事務所提供資料

9.マルツァーン・ヘラースドルフ団地の都市改造・住宅改造の視察

●センター・近隣センター地区の再生の取り組み



地区センターには商業施設や行政の出先機関が、団地内には就労場所としてのオフィスが整備
広い歩専道沿いに食料や雑貨など移動サービス車により、賑わいとサービスを提供

駅への歩専道の整備

新たに駅への軸沿いに店舗を配置

駅前大型ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｾﾝﾀｰ

9.マルツァーン・ヘラースドルフ団地の都市改造・住宅改造の視察

●プロムナードの再整備

Aktives Zentrum Marzahner Promenade

Marzahn-Hellersdorf
Berlins beste Aussichten

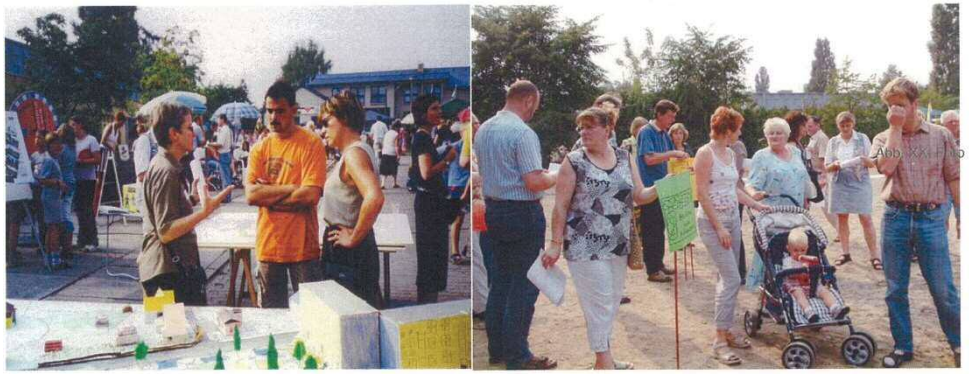
- insg. 4 Mio. € aus dem Bundesförderprogramm Aktive Zentren im Zeitraum 2008 bis 2013
- Bis 2017 wurden durch die SenStadtUm insg. 11,4 Millionen € in Aussicht gestellt

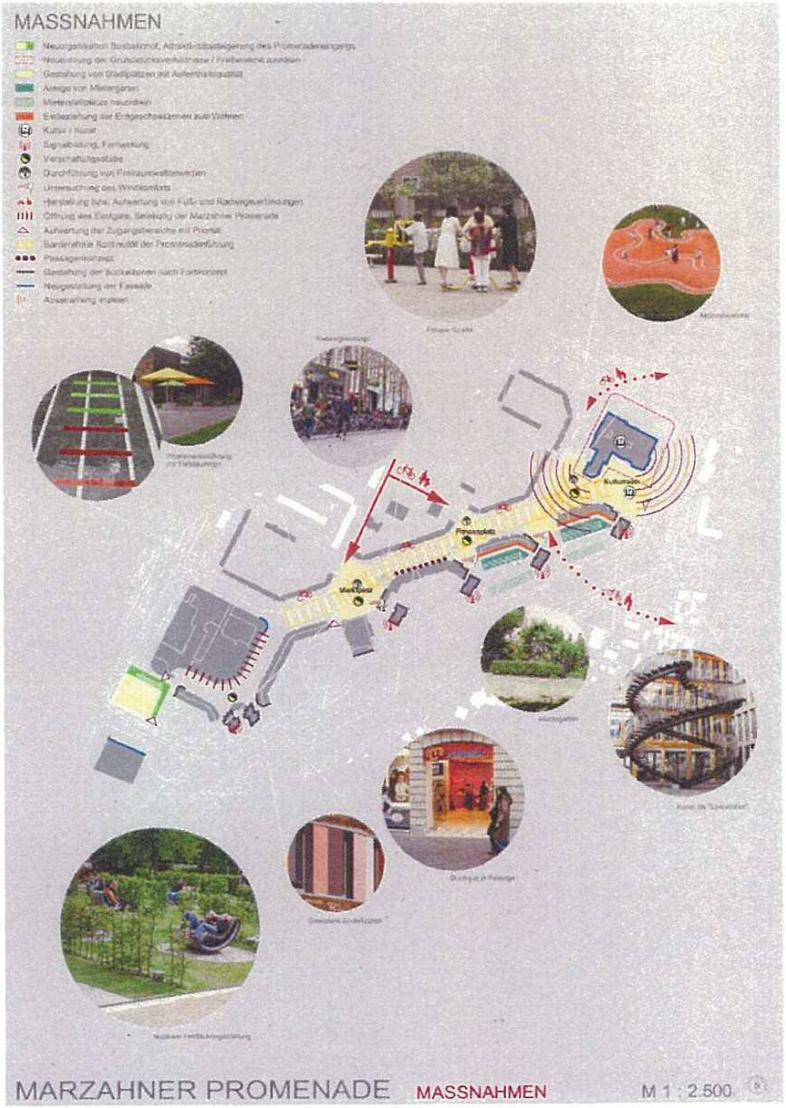
Soziale Stadt

Soziale Stadt – Quartiersmanagement

Marzahn-Hellersdorf
Berlins beste Aussichten

- Den 3 Quartiersmanagementgebieten werden im Jahr jeweils etwa 250.000,- € für nachbarschaftsstabilisierende Projekte zur Verfügung gestellt
- Bürger/-innen und Vertreter/-innen der lokalen Akteure entscheiden gemeinsam mit der Verwaltung, wie die Mittel verwendet werden





*出典：Marzahn und Hellersdorf地区事務所提供資料

9.マルツァーン・ヘラースドルフ団地の都市改造・住宅改造の視察

●建物除却跡地における住民参加の公園整備

・団地再生には、将来地域の担い手である子供も参加。ワークショップで「自分たちの」敷地にアイディアをだすチャンスが与えられ、実現のコンセプトに取り入れられている。
・小学校の前の長い遊歩道に子どもたちとプロの彫刻家の共同によるモニュメント、子供たちのための工作場、スケーターパーク、校舎を芸術家にお願いしてランドマークとなる改修。
・また、住民ニーズを受けて、2万本の樹木の植栽、公共スペースに小さなサッカー場など子供のプレイロットを170箇所設置

*出展資料：団地再生のすすめ（団地再生研究会）

建物撤去後、結婚、誕生、卒業、記念日など特別な機会にある木を植えることができる

子供達のための植栽エリアとして整備

防犯対策のカメラ設置などは住民意向から設置されていない

*出典：Marzahn und　Hellersdorf地区事務所提供資料

9.マルツァーン・ヘラースドルフ団地の都市改造・住宅改造の視察

●個別修復方式ー12の原則の6つの作業方法

1. 改修措置に関係する全員の参加が小地区の「都市改修」の成功および時間とコストを節約するための前提である。
2. 既存の建物を大事にする改修方法によりコストが節減される。古くなった建物部分は新しいものに置き換える。
3. 原則的に、取り壊しや新設に先立って維持補修と改修の措置をとる。
4. 建物改修に公的な資金援助を投入するとことにより賃貸料の上限と賃貸条件が守られる。
5. 改修開始前の早い段階で行われる「賃貸者ｺﾝｻﾙﾃｨﾝｸﾞ」は設計者、建築家、建物所有者、経済的支援者および居住者の間を結ぶ不可欠の要素である。これは改修措置の規模、工期および工程のみならず、改修後の賃貸料の負担額に関しても合意を得るに役に立つ。
6. 共同幹線設備を既存の構造体に後から取り付ける際には、改修あるいは拡張する。これにより画一的なではなく想像力あふれるモデルがつくられる。

*出展資料：団地再生のすすめ（団地再生研究会

*出典：Im Wandel bestandig　Stadtumbau in　Marzahn und　Hellersdorf

9.マルツァーン・ヘラースドルフ団地の都市改造・住宅改造の視察

●改造の内容

1. 必ずしも性能の優れなかったパネル住宅の防水・断熱改修
2. バルコニーの拡張・付加やファサードの改修による住棟イメージの刷新
3. エントランスホールの整備やエレベーターの付加によるセキュリティ・アクセスビリティの向上
4. 無味乾燥的な屋外の緑化やパブリックアートの設置によるオープンスペースの整備
5. 入居者のオーダーメイドによる住戸改修
6. 使われなくなった教育施設の利活用
7. 空室の目立つ高層住棟の「減築」

　・・・2010年までに8000戸の住戸を撤去すべく、解体の容易なパネル住宅の工法上のメリットを生かして、10～20階建ての上層部のみを解体し、中層の集合住宅へ減築。従来の都市構造をいたずらに変えることなく、親しみのある街並みが創出

*出展資料：SSD100（東京大学）

・居住地区にアイデンティとコミュニティを形成するため、それぞれのアーバンキャラクターをもった改築を行っている。
　建物の色彩を工夫し、樹木を持ち込みゲートのデザインも個別なものとしている。
・「今後はさらに、住民志向型の団地再生を行い、新築住宅との競争に負けないよう、質の高いサービスと安全を提供する必要がある」
・今後の残された課題は、賃貸者が質のレベルを選択できるような住宅の提供、空家率を10％以下にするよう、影響を与えそうな新築を抑制する住宅政策や法的措置、行政部門による緑地帯の管理の徹底などが指摘されている。

*出展資料：団地再生のすすめ（団地再生研究会）

●新たなニーズに対応した住宅供給も

*出典：Im Wandel bestandig　Stadtumbau in　Marzahn und　Hellersdorf

9.マルツァーン・ヘラースドルフ団地の都市改造・住宅改造の視察

●建物除却後、小学校を拡張

●既存建物を活用し高齢福祉施設に改修

●既存建物を活用した高齢者住宅、低層階に医療モールを導入

9.マルツァーン・ヘラースドルフ団地の都市改造・住宅改造の視察

●住みながらの改修

・改修工事費用は370万／戸。1住戸5日のサイクルで住んだままの状態で改修。工事期間中は、毎晩、水の配給とトイレの利用は保証され、介護者・身障者ケアにも配慮。
・改修では賃貸者と話し合い合意のもと行われる。コンサルティング現地事務所をもちプロジェクト調整者、建築監督者と住民との間を結ぶ環となった。

*出展資料：団地再生のすすめ（団地再生研究会）

●助成について

・連邦政府は1993年、マルツァーン地域発展のために11箇所のモデルプロジェクトをつくり、予算規模約742億円のプロモーションプログラムを作成した。そのコンセプトは、「寝る」だけの街を子供や家族にとって親切な「リビング」の街にするというもので、店舗や事務所、インフラストラクチャーの整備プログラムは住民参加で実施された。

*出展資料：団地再生のすすめ（団地再生研究会）

●経営について

・再生工事にかかる費用の大半は、連邦政府や自治体が充てる公的助成である（減築は政府補助、住戸内・外壁は起業）。空室率の増加やそれに伴う団地の荒廃が強いる莫大な社会コストを抑えるための公共投資である。
・一方、住民個人、住民が組織する住宅協同組合、民間の住宅会社などへの払い下げも行ってきた（ストックの15%の売却を目標）。団地の一画を落札したアメリカ資本の住宅会社が、廃屋となった公共施設跡地に居住環境の魅力づくりとしてクラインガルデンの整備や住戸のグレードアップのほか閉館された公共図書館サービスの再開、私設パトロールシステムの導入など、生活インフラの整備に力を注いでいる。
また土地ファンドもあり。
・空間要素の改善だけでなく、自立した経営システムの導入。それを支える不動産価格の手頃感による外資資本がある。

*出展資料：SSD100（東京大学）

団地の街区中庭に整備されたクラインガルデン

エレベーターの付加、セキュリティシステムの導入、外断熱などが施された住棟

9.マルツァーン・ヘラースドルフ団地の都市改造・住宅改造の視察

●コミュニティ再生の取り組みコミュニティ・マネージメント

・ダウンサイジング型物的環境改善と並行して、居住者の合意形成、減築に伴うさまざまな社会生活面での不安への対処、環境整備への居住者参加、問題をかかえる居住社会層をいかに地域社会に統合、包摂していくといった、きわめて社会的な課題への対策、すなわち、ソフトアプローチ施策が非常に重視されている。
・地区マネージャーが地区に常駐して、地区住民との日常的なコンタクトの中で信頼関係を生み出していくこと、そのための投資が必要であることが、ドイツでも強く意識されるようになってきている。

コミュニティ・マネージメントの場

・コミュニティ・マネージメントは、衰退市街地を対象としたコミュニティ再生の取り組みであり、地域の環境、安全や福祉、教育や文化、経済や雇用を含めた包括的な再生（環境改善・継続促進・社会的改善）を行うという特徴をもつ。
・サスティナブルなコミュニティ再生として、市民セクターの団体が地域に多様なサービスを供給し、
①地域活動を活発化し自ら改善すること　②地域の質や魅力を向上させること　③雇用の受け皿となること、
④魅力の創出により企業の移転を食い止め、新たな企業が立地しやすい環境が形成されることを目指している。

・プロジェクトの分野は
①生活空間や公的空間　②社会的な活動や社会的インフラ　③イメージアップや広報活動　④子供や若者支援
⑤スポーツ・レジャー　⑥移民集団などとの共存　⑦学校や教育　⑧雇用対策
⑨地区文化　⑩交通対策　⑪資格取得や職業訓練　⑫地域住宅市場や住宅経済
⑬家族支援　⑭環境対策　⑮高齢者支援
⑯住民参加促進・コミュニティ形成など

*出典文献：コミュニティ・マネージメント（室田昌子）

9.マルツァーン・ヘラースドルフ団地の都市改造・住宅改造の視察

・通常、常勤のコミュニティ・マネージャー1～4名、加えて非常勤やアシスタントスタッフなどでチームを構成。
・推進には、
①行政が運営費を出資し自治体職員がコミュニティ・マネージャーとして推進
②行政が出資し民間地域団体や専門団体に委託する
③住宅企業が出資し住宅企業の社員が推進
④自治体と住宅企業やその他の団体が共同出資して、その団体の社員が推進するケースがある。

・拠点となるコミュニティ・ビューローは、一般的に事務所や会議室、サロンなどで構成されている。さらにコミュニティ・カフェ、イベント会場や研修室、図書室などを併設している場合や様々な地域団体の事務所等と一体となっている場合もある。さらに、公園や遊び場、スポーツ施設などを併設。
・立地場所は、地区内からのアクセスのよい場所で、外に向かって開放されている1階が望ましいとされている。これは、コミュニティ再生のシンボル的な役割と、誰でも気軽に立ち寄れる空間という機能を持たせるためである。
・マネージャーの業務内容は、マネージメントの体制をつくり、地域住民、地元関係者の参加を促し、多様な協力を実現するための支援を行う。

写真は室田さん提供のHPより

*出典文献：コミュニティ・マネージメント（室田昌子）

まちの風景

個性のある街と、匿名的な街がある。
ベルリンは私にとって、ドイツのなかで最も個性の強い街だ。
それはもしかしたら、この街がいちばん苦しんだからなのかもしれない。
屈強な特質というのは、時につらい教訓から生まれるものである。ベルリンは苦しみの淵で、力を失うことはなかった。むしろその逆なのだ。

２つの"世界"が、ふたたびひとつになる。
それは多くの人々にとって痛みを伴った出来事だが、とはいえそうした怒涛の日々がベルリンを揺るがすことはない。

ベルリンは、20世紀のほかのどの街にもない、比類なき運命を背負っている。しかしまた、比類なき記憶という財産をも手に入れた。
そうしたあらゆることが、ベルリンの個性そのものなのだ。

雑誌Pen　ベルリン特集号（2001 No.58）、「ヴィム･ヴェンダースからの手紙」より

本研修は、一般財団法人住宅保証支援機構主催の調査研究事業 に参加したものです。

本資料は団長の大村先生、住宅保証支援機構が作成したものを引用しています。

また、業務を通し興味のあった建物の色彩や街路型囲み配置の空間デザイン、団地再生における新たな機能導入やコミュニティ･マネージメントについて、新たに情報収集を行い整理を行っています。

団長の大村謙二郎先生(（一財）住宅保証支援機構･理事長)をはじめ、参加者の齋藤誠氏･岩松準氏･市川広幸氏･瀬田恵之氏と思いで残る楽しい研修期間を過ごせたことに感謝しております。　ありがとうございました。