

住民の積極的参加によるウィーン市の工場跡地再開発
行政の指導による革新的な町づくり

笹川和郎

100年続いた伝統のある電線・ケーブル工場が閉鎖
Wien市都市部と郊外部分の境に位置する、
敷地面積は約7ヘクタール。
1997年12月工場閉鎖 2007年再開発工事完了

住民参加のプロジェクトの進め方がヨーロッパ内で注
目市の担当者はヨーロッパ各地及びシナ本土の講演会
を開催してプロジェクトの説明を行っている

プロジェクト実施方法の特徴

- ・工場閉鎖の正式決定以前から Wien 市都市計画局が

21世紀の画期的なプロジェクトとする意欲を示して、指導・推進した。

指導とは：真の推進・技術指導・補助金の決定（規制ではない）

- ・元来工場の直接・間接に恩恵を受けていた工場周辺住民に当プロジェクトへの関心を持たせて住民参加の再開発を基本方針とした。

”住民に開かれた再開発”方法として以下方法が採られた；

- i) 工場周辺住民に 7000冊の再開発コンペ参加のファイル を配布
- ii) 小学生に積み木による町造り を体験させて、父兄の関心を深めさせた
- iii) 再開発の 住民の再開発コンペ を実施して周辺住人の希望を把握し（賞金付き）
- iv) 住人コンペの結果を反映させた

都市計画アイデアコンペを建築家・都市計画専門家により実施した

- v) アイデアコンペ1等当選案を実現させるための具体的検討のための

ワーキンググループを結成した。

これには1等当選者に建築家・必要な専門家・市当局が参加した。

- vi) このワーキンググループがオープンな形で業務を推進するように、

”モニタリンググループ”が結成された。市民代表が3名参加

ワーキンググループの監視役と言うよりは、むしろ積極的にプロジェクトを推進させて、作業方向の正しい舵取りが役目である。ここでは市当局が重要な役割を担った。

- vii) 工場閉鎖（1997年12月）から再開発完成の2006年までのこの地域の真空状態を回避するために、

残された建物を利用して文化事業をおこなった。

コンサート・劇・各種イベント・陶芸教室等に多くの参加者を得た。

Wien 中心部には世界一のオペラ劇場・コンサートホール・劇場があるにも関わらず、ここが新しい文化発信の地となった。

Wien 市はこの事業に助成金を出した。

最高のイベントは劇ゲーテのファウスト、ハノーヴァー万博の移転

再開発内容の特徴

- ・職住接近を目指して事務所・アトリエ・ホテル・商業施設・文化施設を併設
住宅とそれ以外の施設の容積比は7：3

- ・周囲から閉鎖された地域とせず、周囲に開かれた場所とする。
そのために、周囲とのアクセス道路の計画を重要視した。

- ・住宅が将来スラム化・ゲッター化しないこと 所得階層の混在

住居面積は最大 130 m²、平均値は 70~80 m²、

短期滞在者用の寮 HOSTEL 26 m² 仕事のための短期滞在、
家庭の事情で住宅を探す必要に迫られた人の仮住まい 社会政策

- ・フレキシブルな住宅の利用方法；住宅の一部を区切って”WOHTEL”
(集合住宅 Wohnung と Hotel の合成造語)

- ・建物の平面形状には矩形平面はない、L形・くの字形曲面

- ・建物は非平行配置、非直行配置 建物軸は東西軸とも南北軸ともずれている

- ・主用道路は非直線、幅も一定ではない。

- ・緑化を多く、屋上緑化を可能な限り実施

建設費・家賃・補助

建物工事費：使用面積換算で 1150 Euro/m²
設計料込み 外構は別

外構：100 ~ 120 Euro/m²

参考値： ヴィーンの集合住宅の平均
土地代：350 Euro/m²
工事費 1100 ~ 1200 Euro/m²、
土地代 218 Euro/m²

工事費に対する補助金：

社会住宅でも個人住宅でも適応 工事費の平均 12.5%

家賃補助制度：

家賃は全て 6 Euro/m²、その 5%が補助

社会住宅と非社会住宅が混在していて、棟別や平面計画な両者の区別は明確でない。
理由：社会住宅であるかどうかに関わらず、建設費の補助・家賃補助があること。
補助制度は外国人にも適応される。

明らかに社会政策によるのは F 2 地区の短期滞在者用寮
転職・離婚による経済的困窮者用である。

環境対応

年間のエネルギー使用量基準 = 35kWh/m²/a 以下

屋根の緑化：C 地区の戸建て住宅では屋根は全面緑化
集合住宅においても原則緑化

ドライビオトープ (Trockenbiotop) の屋根緑化
手間の掛からぬ温度変化と乾燥に強い植物を使用