

住民の積極的参加によるウィーン市の 工場跡地再開発（その1）

——市当局の積極的指導による革新的再開発——

工学博士 笹川 和郎

1. はじめに

ウィーン市の中心にある市のシンボルのステファン教会から南東方向直線距離約6 kmの所にこの場所がある。ウィーン12区、Meidlingと呼ばれる。この地名を聞けば、かつては郊外の感じであったが、現在は地下鉄が開通して、便利な場所となっている。建物が密集する都心と郊外の接点の雰囲気がある地域である。

Meidling区の人口8万人は殆どが直接・間接にここにあった100年の伝統のある電線・ケーブル工場の恩恵を受けて生活していた。1997年の工場閉鎖はこの地区において極めて深刻な問題であったことは容易に想像できる。

工場閉鎖決定以前から、ウィーン市がこの工場閉鎖後に革新的な再開発を目指していた。再開発された町が革新的であると同時に開発のプロセスが革新的であることが注目される。

まず、周辺の住民を愛着のある工場跡地の再開発計画に積極的に参加させた。これに都市計画・建築の専門家集団が加わって再開発計画をまとめ

て、実施設計を行い、工事が着工された。

この再開発プロジェクトはEU内外でも注目されているが、その主な理由は以下に示す。

- ・開発開始以前からウィーン市当局が2000年都市プロジェクトとして革新的再開発を目指していた
- ・積極的な住民参加により周辺住人の希望を叶えることを優先的に考えた
- ・住民・行政・事業者・専門家集団連携の成功
- ・工場閉鎖後、既存建物を利用した文化イベントの成功を通じての再開発事業の周知徹底
- ・革新的・斬新的な地域都市計画

住民の希望に添って、出来るだけ工場の施設を残すことと周辺に対して開かれた再開発とした。その結果、この約7 haの敷地の再開発は900戸の住宅に加えて、文化施設・事務所・アトリエ・ホテルのある複合施設となった。

尚、本報告は主に本年3月のウィーン市・都市計画開発部を訪れて取材した時の情報と文献[1]によっている。

2. 電線・ケーブル製作工場概要

会社の正式名称はKabel und Draht Aktien Gesellschaft（ケーブル・電線(株)、略称KDAG）。通称Kabelwerk、一般に、本再開発のプロジェクト名はKabelwerkprojektと呼ばれている。

- ・操業開始：1897年4月6日
- ・工場閉鎖：1997年12月19日
- ・敷地面積：68,000㎡

大都市ウィーンの電気普及に伴う電線需要に対応べく設立された。100年の歴史のある、国際的にも知られた企業であった。

第二次世界大戦前にドイツに併合されると、直

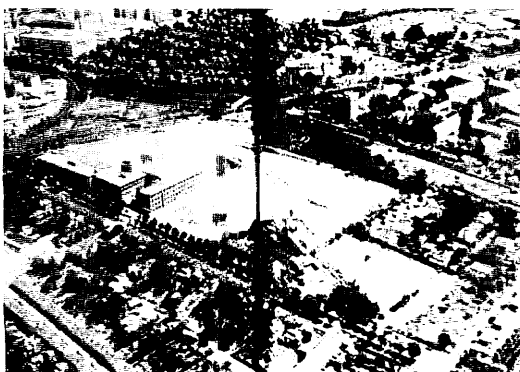


図1-1 工場全体鳥瞰図 文献[1] 36-37頁

ちに軍需工場として操業していた。その間に有能なユダヤ系従業員追放、一方ではガス室行きのユダヤ人を労働者として採用した等の暗い歴史もあった。戦争による爆撃で壊滅的な状態で終戦を迎えた。

戦後はマーシャル計画資金を借款して工場は再生した。従業員700人以上を雇用する繁栄の時代が10年以上続いた。

工場の所有者は転々と変わり、最後にオーストリアの国営電気企業 Elin Union の所有から、ドイツの Siemens の所有となった。1997年12月に生産が他に移されて工場は閉鎖。100年の歴史が終わった。

Meidling 全体にとって工場閉鎖は衝撃的な出来事であり大きな社会状況の変化であった。

敷地は図1-1の左側北より右側南に傾斜している。

3. 工場跡地再開発の始まり

3.1 伝統的ウィーン市指導の開発

工場が閉鎖されることが正式には決定されていない段階で、生き残れる希望を人々が抱いていた時に、既に再開発の動きが始まっていた。

市には理想的な都市再開発を目指す“2000年都市”の構想があり、工場閉鎖による長期間の空き家の状態が続き、都市に真空地帯が生じないようにすることが、市当局の方針であった。

この工場跡地は住宅以外に自由な空間と文化発信地の機能も備えた施設を計画に取りこむ革新的な町造りへの市の方針が初めからあった。

この計画には地域住民の再開発への積極的な参加から始めることが考えられていた。

ここで重要なことは市当局の再開発への関与である。オーストリアの社会住宅開発が他のヨーロッパ諸国と比較して盛んであることと深く関わっている。第一次世界大戦敗戦以後ウィーンが極めて左傾化していた時期の1930年に完成した世界初の社会集合住宅 Karl-Marx-Hof [2] を建てた伝統が未だに残っている。行政主導で各種補助金制度が確立しているが、実務は建築家・造園家・デベロッパー等の専門家に委ねる方針である。小国であるために、行政と実務専門家との関係が円滑に機能している。日本の官と民のような隔絶した関係と同一視しては理解できない。

ヨーロッパ各国で見られる団地のスラム化を防止して、高品質社会住宅建設の住宅政策が成功していると行政当局は自信を持っているように思われる。Karl-Marx-Hof には空家が多いのは事実であるが、戦後建設された団地がスラム化したとか空家となっているような事例は聞かれない。最近は特に社会階層の混在する集合住宅団地とすることがウィーン市の方針である。この地域再開発もこの方針に沿っている。

3.2 開発の組織

開発行為の責任はデベロッパーであるが、日本の民間のデベロッパーとは違い、公共住宅供給を目的とした非営利企業が主要な役割を担っている。ここでは既に8企業が土地を取得していた。これが連合組織を作って行政指導の下に市民参加の開発に対応した。

1997年には前述の“2000年都市”として提案がなされていた。この精神に沿って、正式な開発計画開始後は以下段階を経て実現させた；

- ・住民のコンペ
- ・それと平行してワーキンググループの計画
- ・専門家による都市計画アイデアコンペ
- ・アイデア当選案のテストプロジェクト
- ・ブロック別の実施設計

開発以外に、既存の施設を利用した文化事業が行われた。これらの個々の役割は各項目で述べる。

4. 既存建物の文化事業への利用

工場閉鎖の1997年末から再開発方針決定・実施設計を経て最初の建物が完成する2004年までの間に都市の中の真空状態を避ける方法として、既存建物を各種の文化事業に利用することを試みて成功した。ウィーン都心には世界一のオペラ劇場、ニューイヤーコンサートで知られる音楽ホール、ドイツ語圏最高の Burg 劇場もある。この都心から離れて文化の伝統の無い場所に、新たに文化発信の場所として、観客を外国からも集める意欲的な試みがなされた。ウィーン市はこの文化事業に補助金を出して支援した。

最大の催しは Goethe の Faust の劇上演である。Hannover の国際見本市 Expo2000 で演じられたのをここに移して行われた。

前衛的な劇・バンド演奏・映画祭その他多彩な



図4-1 工場利用の演劇シーン 文献〔1〕81頁

催しが行われた。演奏家は国内以外に外国からも招いた。図4-1は上演された演劇のシーンである。

その他、陶器の窯を作り、陶器教室では日本の陶磁器の講習も行われた。

1999年から2005年までに50万人もの多くが文化事業のイベントに参加した。周辺の住人は観客でもあり、時には芸術家にもなる。これによって、跡地計画プロジェクトへの関心を高めることになった。文化事業への市民参加は再開発プロジェクトへの参加と同様に市民参加の重要な2本の柱であり、両方の柱が互いに良い影響を与えて市民意識を高めている。

図4-2はイベントのポスターである。クレーンフックはプロジェクトのシンボルマークとして、芸術的なイベント以外に、開発事業周知とそのついでにアンケートを取るための展示会も開



図4-2 工場利用イベント用ポスター 文献〔1〕41頁

かれた。それらのポスターにはこのクレーンフックのシンボルが使用されていた。

5. 住民のプロジェクト参加

5.1 再開発提案の住民コンペ

住民参加は工場閉鎖された年末の翌年1998年の始めに周辺の住民に対するプロジェクト参加の呼び掛けで開始された。元の従業員も多く含まれている、将来に対する夢と不安、更に怒りの混ざった状態であった。具体的には周囲7,000人に対して“市民アイデアコンペ”参加を呼びかけるパンフレット入りファイルが配られた。同時に設立が予定されている“市民アドバイザー”への参加を周知した。

コンペ審査官は区長・地区祭司卿・ジャーナリスト・市代表者で構成され、都市計画家と建築家の専門家が審査員を占めることを意図的に避けた。コンペには賞金が3等まで出された。1等15,000、2等10,000、3等5,000シリングであった(1シリング約10円)。

コンペ提出物は図面又は文章とした。多くの参加者は設計コンペのようにアイデアを図面の形に表すことは出来ず、文章による意見発表であった。しかし、市民の希望として“高層建築不可、周囲から隔離した施設としないこと”、“工場施設を出来るだけ残すこと”が明確に意思表示されていた。このことは70年代の団地建設が単一の機能であったために生じた問題点を正に突いた意見である(図5-1)。

先に述べた、ウィーン市の2000年都市構想で描いていた考え方がこの住民のアイデアコンペと基本的に一致していた。市当局として安堵し、同時に指導方針に自信を得ることができた。

ここで市民の希望にある“周囲から隔離した施設としないこと”に注目してみたい。図5-2は1930年のGeorg Washingtonhof団地である。20世紀初めのロ型平面の完全に外部から隔離された中庭と比較すれば、外部に開かれた中庭がある新しい集合住宅団地である。しかし、それでも外部から隔離した仲間内の社会を形成している。仲間だけの閉鎖的社交クラブのような小宇宙を好む欧州人、特に保守的な雰囲気漂うウィーンとしては“周囲との融合”の意見は特筆すべきことと考える(図5-2)。

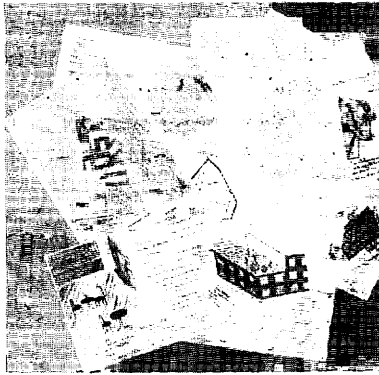


図5-1 市民アイデアコンペの例 文献〔1〕38頁

開放的住宅団地として、以前筆者が紹介したベルリン・ハンザ地区とは違う〔3〕。ベルリンでは垣根の無い緑の中に集合住宅が点在していて、出入りは自由であるが住人以外には無関係な場所である。このウィーンの場合には既設建物を活用した文化発信の機能も備えて積極的に外部の人を招くことを意図している。ベルリンとウィーン両者の再開発事業は50年の年月の差も考慮に入れて、興味深い。

5.2 市民アドバイザー委員

プロジェクトの各段階における市民参加を効果的に持続させるために市民アドバイザー委員を選出した。35人の立候補者から3人が選挙で選ばれた。選挙は地区市民の自主的な方法により、行政は一切関与しないこととした。委員はその後の専門家によるアイデアコンペ審査にも参加するが投票権は無く、市民の希望が審査に反映されることを確認する役割である。

5.3 学童のプロジェクトへの参加

将来この市に住み続ける若い年齢層へのプロジ



(a)



図5-2 周囲から隔離した小宇宙の団地 George Washingtonhof 筆者撮影

ェクトへの関心を高めることを目標として、この地区の学校の生徒にプロジェクトの説明をした。

更に、縮尺1/100の木製ブロックを使って児童自身に都市計画を体験させた。これは子供に将来の夢を与える効果があった。

学童にプロジェクトのことを知らせて、更に体験学習を通して親が再開発運動に関心を持つことも狙っていた(図5-3)。

5.4 市民参加のための更なる催し

市民コンペとアドバイザー委員の活動に加えて参加意識促進の方法として展示のイベントは有力な手段である。

大きな催しとして展示会が3回行われた。

- ・1999年2月、地域計画アイデアコンペの展示と将来の予想図写真展
- ・2000年10月、建物と共有空地の展示
- ・2003年11月、各街区設計内容の大展示会

展示会はアンケートによる市民の意識調査のために有効であった。

開発事業に対する賛成は95-98%であった。同時に市民は何を望んでいるのか、今後の事業展開には何に注意すべきかがアンケートの結果から読みとれた。



(b)

図5-3 子供に夢を与える学童の町造り実習 文献〔1〕79頁

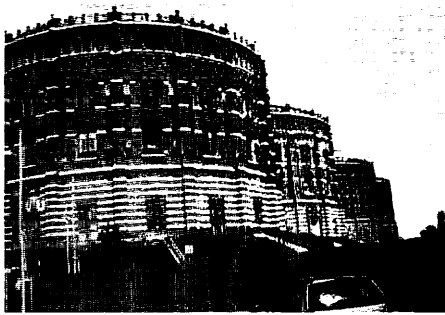


図5-4 ガスタンク跡の集合住宅 筆者撮影

結論として工場施設を出来るだけ残す。複合機能の町造り、職住接近、仕事場・レジャーの施設があること、更に交通の便が重要視された。

5.5 過去の栄光を残す再開発の考え方

工場施設を出来るだけ残したいとの市民の感情は土地利用効率のみが優先される日本では感覚的に理解し難いことである。ウィーンには円筒形ガスタンク4機の集合住宅への改造の実例があり、これを見れば工場施設利用の市民感情を理解できる。鉄骨のタンク部分は撤去して周囲の円筒形煉瓦壁を残して円形平面の集合住宅とした。敷地の有効利用と集合住宅の機能・経済性から考えれば全部撤去するのが最も効率的であるが、敢えてこのような不要施設の利用を実施している(図5-4)。現在ここは人気のある住宅となっている。

このガスタンク住宅は地域活性化のための再開発計画がウィーン市全体の都市計画と一体になって実現した。行政指導の中にも過去の栄光を残しつつ町の活性化をと考えている。

6. 地域計画アイデアコンペ・1等当選案

市民コンペによって、市民の希望が分かった段階で、次に建築家と都市計画家により、いよいよ専門家による地域計画のアイデアコンペが実施された。1等当選案は“dyn@mosphäre”の名称を付けた建築家と造園家のグループであり、今後の実施設計の基本となっている。

6.1 道路計画とオープンスペース

全体の配置は図6-1、道路と緑地計画図にその特長が見られる。道路がこの計画地区の周囲と開放的に連結されて一体となるように計画されている。道路は直線ではなく、幅も一定でない。自然

発生的に出来た道路の感じを意図している。しかし、日本庭園や英国式庭園が自然に似せた状態の庭園の造形とは別の表現である。

ベルサイユ宮殿庭園式の直線道路による幾何学模様の庭園のあるウィーン市のSchönbrunn宮殿と比較しても全く異質である。

6.2 フレキシブルな計画と基本枠組

計画的なオープンスペース以外に、将来の建物が建設可能な敷地を確保しておくことも考慮されている。このように将来も考慮した柔軟な対応を可能にするために、建物・空間を使用法4種類に分けて、“基本フレーム”と定義して、基本計画でそれらの組み合わせを決定した。

この基本フレームはパブリック・セミパブリック・セミプライベート・プライベートの4種類である。

パブリックに定義されるのは；

- ・人の集まる商店・居酒屋・スポーツ施設
- ・公園等の緑地
- ・車道や歩道の道路空間
- ・乗り換え(駐車場)、交換(ノミの市)の場所
- ・セミパブリックとは；
- ・Wohtel (集合住宅 Wohnung と Hotel を組み合わせた造語)、住宅の余裕のある部屋を区切ってホテルのように独立して使用する。入り口を別に設けることも可能である。この考え方がこの1等当選案の特徴である。柔軟な使用の最

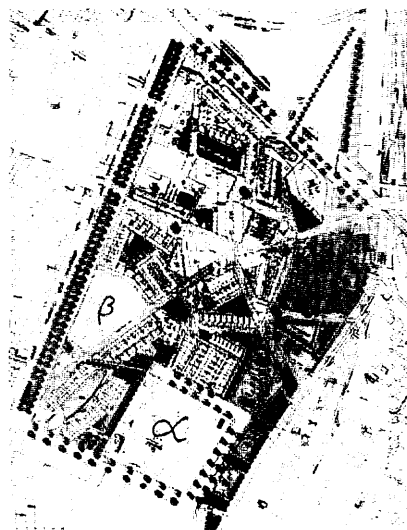


図6-1 都市計画アイデアコンペ1等当選案による道路・公園計画図 文献〔1〕89頁

も特徴的な具体例である。

- 非集合住宅の一部を事務所・ゲストルーム等、公共の場（お稽古教室・デイケア等）
- 商店・事務所
セミプライベートは；
- 住宅の別用途への転換、ここでは特に、事務所・部屋の賃貸等
プライベートに属するのは；
- 集合住宅そのもの

7. 設計内容公開目的の共同設計

7.1 共同設計の意味

普通の設計コンペの場合には当選案が実施案として採用されて実施案作成となるが、ここではコンペ当選案は全体計画のアイデアコンペであり、当選案が決定してから直ちに一等当選者に実施設計を依頼していない。当選案は共同設計の組織に受け継がれて、基本設計が行われた。

この意味は実施設計公開の原則に沿って行うことになっているためである。同時に解決すべき技術上と都市計画上の課題を行政と共同で解決する目的も重要である。この行政との絡みは既に述べたように、第一次世界大戦の敗戦後の左傾化した時代に Karl-Marx-Hof に代表される社会集合住宅に対して市当局が手厚く援助をしていた時代の伝統が現在も続いているためである。

建物建設や家賃援助の経済上の援助以外に、都市計画上でも大規模開発計画にはヴィーン市の都市計画部門との完全な調整は必要であり、インフラ整備等の市当局の分担部分との調整が不可欠である。

以上をまとめて、設計内容の公開と市当局の都

市計画と財政援助とが絡んで、本プロジェクトではアイデアコンペ以後に共同設計組織によって基本設計から実施設計への橋渡しが行われた。

7.2 共同計画の実施内容

共同計画参加者として、先ず1等当選案共同製作の2設計事務所代表 Florian Haydn, Rainer Pirker である。これに4人の建築家、市の関係の部署、更に事業者であるデベロッパー8企業からの代表者4人が加わっている。この参加者によるワーキンググループが構成されて計画を推進した。図7-1はワーキンググループ活動の場面である。

グループの役割は情報の集約・討議の推進・方針の決定である。必要に応じて専門家のコンサルタントを求め、市の関係部署とのコンタクトを取ることを行った。

このワーキンググループは以下のような重要事項の決定を行った。

- 容積率190/100～210/100とする。ここで分子は各階建物外面面積合計、分母は敷地全体の面積である。
- 住宅と非住宅の全体の容積比：70%：30%と決定した。これが各種機能を混在させる適切な値と判断した。
- 建築容積のボーナス：オープンスペースを多くして全体の質向上によって建築容積が減少すれば経営上好ましくない結果になる。この問題解決のために、日本での公開空地による建築容積割増制度のような処置が行われた。ここでも日本と同様に英語“ボーナス”と表現されている。

値は一定ではないが平均約25%である。

図7-2は建物の高さの限界値を示す透明ブラ

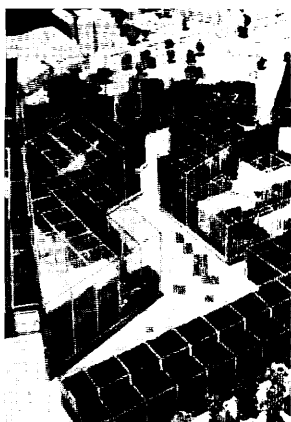


(a)

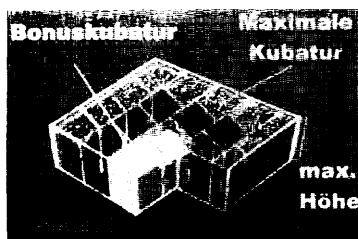


(b)

図7-1 計画推進ワーキンググループの活動場面 文献〔1〕69頁



(a)



(b)

図7-2 プラスチック板と色付き砂の模型 文献〔1〕109頁

スチック板とその中に納められた色付き砂による建物模型である。白色の砂部分がボーナス容積である。この模型は計画検討に有効な方法であった。当プロジェクト自慢の一つである。

- 敷地全体が南北方向に傾斜して南側が13~14m低くなっている。段差と傾斜の形状が建物の容積にも関係するのでこれを確定した。
- 地下駐車場：駐車場を集中させる場合の利用者の便を考えて、自宅から駐車場までの距離の限界を150mと設定した。駐車場は全て建物の地下の集中駐車場と決定された。

市当局は公共交通機関の利用を勧めるために、駐車場配置が便利であることに反対であったが、企業者の営業方針から150mを限界値とした。図7-3は地下駐車場配置計画検討図である。

地下鉄駅近くの住宅には公共交通機関利用促進

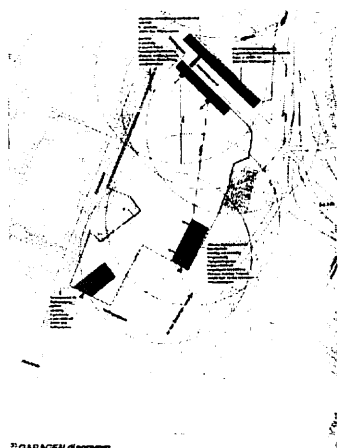


図7-3 地下駐車場配置計画検討図 文献〔1〕94頁

のために、駐車場を付けないことが市当局の方針であった。実際には自家用車を所有しているのが、企業者はこの方針には不満であるが、不本意ながら市の方針に歩み寄りざるを得なかった。

- 社会階層混合によるゲッター化防止の方策
- 固有の課題である既存建築の保存・エネルギー、水の供給と排出・建設工事・汚染浄化
- 実施段階で発生すると予想される法規・規制対応
- 個人乗用車利用も含めての交通アクセス

- 計画された不整形の建物と多角形のオープンスペースを整形・直交性の計画と比較して必要な修正を行った。

7.3 テストプロジェクト

以上の決定事項が実施設計において齟齬をきたさないように、シミュレーションを行った。法規に合致させる条件の下で、共同計画の基本設計方針がどこまで実現可能であるかを試行した。これによって実現可能なことを確認した状態でマスタープランを実施設計の各設計事務所に引き渡すことになる。

このような手間の掛かるプロジェクトの進め方は人件費が高く付くことになるが、これによる完成品の質の高さに期待しての方法である。

(その1) 完 次号に続く

引用文献

- [1] Kabelwerk Entwurfsprozess als Modell der Stand der Dinge, Stadt Wien
- [2] ヴィーン社会住宅の歴史と現状 (その1), 月刊住宅着工統計 No.223, 2003年10月号, 8-13頁
- [3] 20世紀の奇跡・旧西ベルリン・ハンザ地区の集合住宅 月刊住宅着工統計 No.249-251, 2005年12-2006年2月号
- [4] W. Förster, "Harry Seidler" Wohnpark Neue Donau

住民の積極的参加によるヴィーン市の 工場跡地再開発（その2）

——市当局の積極的指導による革新的再開発——

工学博士 笹川 和郎

8. 都市計画モニターグループの役割

市の都市計画部署と区役所の代表者、5.2項の住民代表者3人、これに7項のワーキンググループのメンバーも一部加えて40～45名で構成されている。

主な役割はワーキンググループの成果が都市計画上妥当かどうかを見極めることであるが、方針としては規制よりも積極的に質の高い成果を期待して良い方向に導くこと、プロジェクトが行き詰まって袋小路に入ったときに適切なアドバイスをするを目的としている。

役割の重点はオープンスペースの質の向上、住む・働く・余暇の調和の取れたネットワークづくり、機能的・文化的であり社会性のあるインフラ整備と構築である。

ワーキンググループはデベロッパーの資金で賄われているので、経済的な解決が優先して都市計画的な質が保たれなくなることが無いようにすることもこのグループの役割である。

9. 市当局とデベロッパーの合意事項

事業主体であるデベロッパー連合と市当局との交渉の結果、合意事項として以下の件が決定された。建物以外の言わば“売れない部分”を対象としている。

- 道路・広場・駐車場を含むオープンスペースは高品質の仕上げとする
- 既存工場撤去の廃材は環境負荷の少ない鉄道輸送とし、貨物自動車は使わないこと（実際に撤去工事の廃材搬出は鉄道輸送で行われた）
- 保存されるべき既存建物は補修して再利用すること

- 4グループのある幼稚園兼託児所を建てること
- 近くの小学校に4クラスを増設する費用を分担する
- 進入用の橋を架ける（建設後、市に移管する）

10. 実施設計

10.1 全体配置

ワーキンググループによる検討結果を踏まえて実施設計は既存建物修復を含めて14地区に分けられた。複数の地区を担当する場合があり、実際は7設計事務所が関わった。それにランドスケープと照明の設計は別に加わっている。この実施設計にはアイデアコンペ当選の設計者は加わっていない。

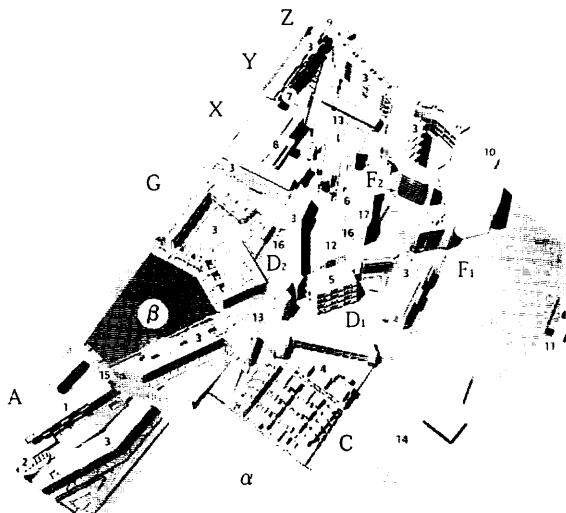
尚、照明デザインは中部ヨーロッパでは珍しく、これだけの規模では初めてである。

各設計者の作品を敷地内に配置した鳥瞰図モデルが図10-1(a)であり、用途別の番号と設計例の地区番号を付した鳥瞰図が図10-1(b)である。 α と β は本敷地外の戸建て住宅地である。

この2枚の鳥瞰図から、以下の特徴が読み取れる。



図10-1(a) 全体配置鳥瞰図 文献〔1〕122頁



1. ホステル 2. イベントホール 3. 集合住宅 4. テラスハウスとアトリウム付き戸建て住宅 5. テラスハウス
6. 寮・小型住居 7. 幼稚園兼託児所 8. カルチャーセンター
9. フィットネスセンター 10. 事務所棟 11. 地下鉄駅
12. 中央広場 13. スクエア 14. ケーブル工場公園
15. 商店街 16. 飲食店街 17. 屋上水泳プール
α・βは敷地外

図10-1(b) 建物用途・種別番号付き鳥瞰図
文献〔1〕123頁

- ・建物には単純な板状・一文字形がない。建物の平行配置がない。
- ・建物の配置方向は全て異なっており、東西・南北の軸が余り意識されていない。
- ・規格大量生産型の従来の団地概念とは全く別物である。規格大量生産型団地でない例外的な存在として1957年に完成したBerlinハンザ地区の集合住宅団地がある。ここでは世界でも一流の建築家による一人一作品の個性豊かな手づくり住宅群とも異なっている。ハンザ地区の場合には緑の公園の中に自由に建てられたように見えるが、実際の建物配置は正確に東西又は南北軸上に配置されている。板状・一文字形が全てであり、L字型平面や曲面の壁を持った集合住宅は皆無である。平面や唯一例外はGropiusの扇形のみである。規格大量生産型団地が始まる前のクラシックモダン時代の1957年と集合住宅とポストモダン時代2006年の50年間の時代の変化を感じる両者の違いである。

尚、ハンザ地区の建物配置は文献〔3〕の2006年1月号・図8-1を参照されたい。

10.2 特徴的建物の紹介

建物は各々個性的であるが、その中でも特徴的

な作品のみを取り上げて以下で紹介する。

住宅の平均面積は70~80㎡、最大130㎡。日本と比較して大きくはない。社会住宅が多数を占めているためである。

尚、以下の地区記号は図10-1(b)参照。

1) C地区は戸建て住宅が主である。ここに戸建て住宅を配置したのはC地区外の南側にある既存戸建て住宅(図10-1(b)α印)との連続性を考慮したためである。

戸建て住居はL形平面を成して、建物に囲まれた各戸の庭のプライバシーが保たれている。

戸建て住宅群は他の集合住宅が周囲に対して開放的であるのに対して、特に庭を住宅の一部と考えた場合にはプライバシーの保護のために外部に対して閉鎖的とならざるを得ない。

戸建て住宅群の北側には2階の集合住宅があり、その上2階建ての独立家屋が重なっている。

C地区は高級住宅であり、その意味は；

- ・1戸の面積と部屋面積が大きい
 - ・オープンスペースが個人用も共同用も大きい
 - ・浴室・厨房の水回りスペースが十分に広くて魅力的
 - ・部屋区画を自由に変更可能
 - ・屋根を全て緑化している
- 以上の5点である(図10-2)。

2) D₁地区のメゾネットは個性的である。メゾネットが4層重なって8階建て、メゾネットは各々2mセットバックしている。南面の約半分が2層分のベランダ、残りの下階は部屋、その上がベランダと小部屋となっている。下階のベランダの無い部分は仕切って扉を設けて独立の住宅として使用可能である。フレキシブルな空間の利用を目指した方針を具現化した代表例である。ベランダには目除けが付いている(図10-3)。

3) D₂地区には集合住宅と中央広場に面している飲食店街がある。ここでの特徴は住宅部分のアクセスゾーンが2箇所各々、採光の井戸があり自然光を取り入れて、共同部分である階段を自然照明としている(図10-4(a))。

図10-4(b)の左側はD₁地区メゾネットの北

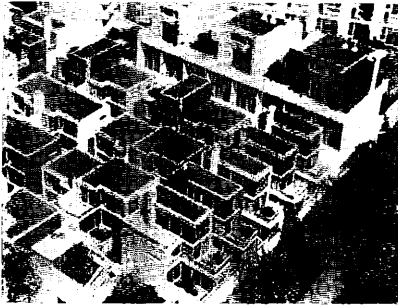


図10-2 C地区 高級戸建て住宅群 文献〔1〕131頁

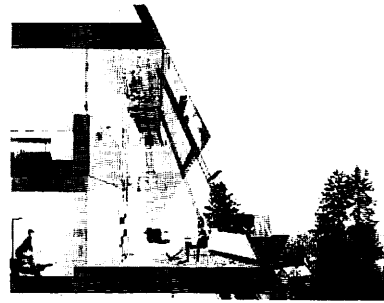


図10-3 D₁地区 メゾネットのベランダ 文献〔1〕132頁

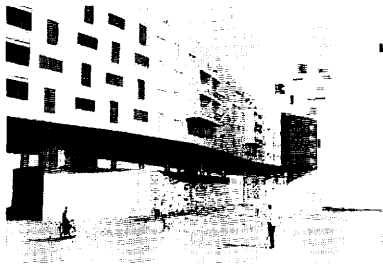


図10-4 (a) D₂地区 採光井戸2個付きピロティ 文献〔1〕134頁

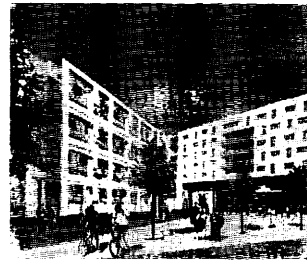


図10-4 (b) 隣接するD₁(左側)とD₂(右側)の異なるファサード 文献〔1〕125頁

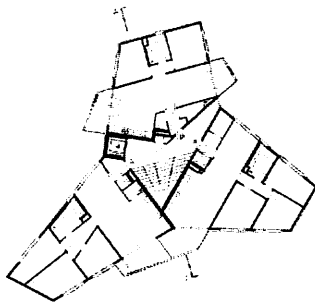


図10-5 F₁地区 星形平面図 文献〔1〕139頁

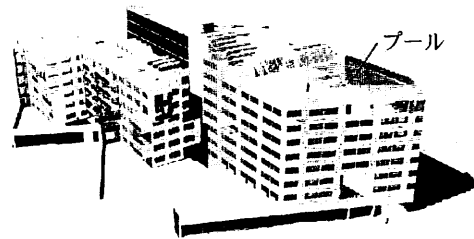


図10-6 F₂地区 屋上水泳プールのある複合建築 文献〔1〕141頁

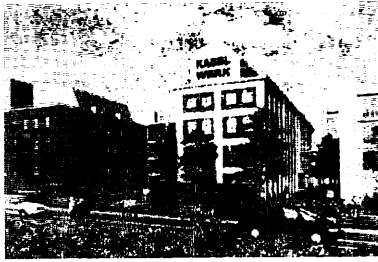
面、右側は図10-4(a)の裏面である。このように全く異なるファサードが隣接しているのがここでの特徴である。

4) F₁地区は1棟のY型平面住宅、採光と展望に最適の階である。従来のY型は長方形平面3棟を互いに120度方向を回転させて配置しているが、ここでは各々異なる台形の結合であり、“星形”と表現されている。イメージとしてはY形よりもハンザ地区Otto Sennの矢車形平面に近い(文献[3]の図13-1参照)。外部との連絡道路の脇にあり、この10階建ては形状からも目立たせることを意図している(図10-5)。

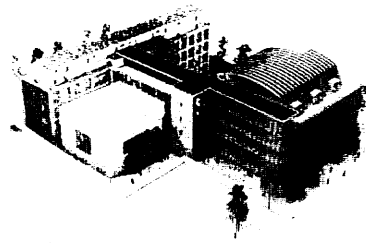
5) F₂地区は一般の住宅以外に、短期滞在者用のホステルとアパートがあり、そのための共同洗濯場・厨房・娯楽室・スポーツ施設が用意される。

短期滞在は最長6カ月、仕事上の短期滞在・職探しや家庭の事情で家を探すまでの期間の滞在が認められている。面積は27㎡である。短期滞在のために、家具調度類が備えられている。

屋根付き廊下が住居部分の入り口と公共の文化施設とも繋がっている。公共施設は地域のコミュニケーションの場でもある。屋上には水泳プールがあり、日光浴のための広い場所も用意されている。F₁地区北側の一文字部分のホステルと住居

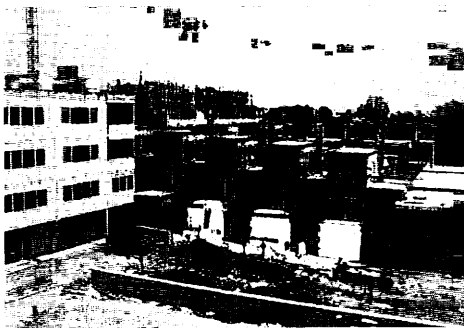


(a)



(b)

図10-7 X・Y・Z地区 屋上増設の住宅とアトリエのあるリニューアル・増設された既存棟 文献〔1〕147頁



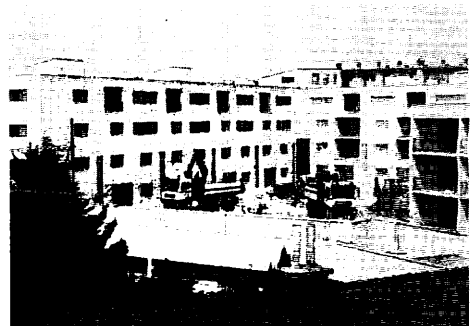
(a) C地区 戸建て住宅群



(b) C地区 戸建て住宅群（躯体は煉瓦造）



(c) A地区 集合住宅



(d) G地区 集合住宅（敷地勾配のための外階段が見える）

図11-1 (a)-(d) 2006年春の現場写真 (Volkmar Pamer氏寄贈)

棟は小規模住居から事務所、高級住宅へと多様な仕切り方が可能である (図10-6)。

6) 既存工場建家を改造したのがX・Y・Z地区である。1870年代以来の建物を住宅・文化施設・幼稚園兼託児所・喫茶店・レストランと多用途に増改築された。文化施設は喫茶とレストラン込み

で4,000㎡、住宅は80戸である。既存建家屋上には住宅とアトリエが増設されている。

屋上増設の妻壁にはかつてのケーブル工場を示す“KABELWERK”の文字が書かれている。更にアクセスゾーンや劇場ホールも増設された (図10-7)。

11. 建設費・家賃・補助・工事現況

11.1 建設費・家賃・補助政策

建物の工事は使用面積換算で1,150Euro/m²である。これには外構は含まれていないが設計料は含まれている。外構は100~120Euro/m²と見込まれる。土地代は350Euro/m²である。

ヴィーン市の集合住宅の平均工事費は文献[4]によれば1,100~1,200Euro/m²、土地代は218Euro/m²とある。これと比較して妥当な値であろう。

工事費に対する補助金が支給されるのが一般である。これは社会住宅でも個人住宅でも適用されている。文献[4]によれば工事費の平均12.5%である。

家賃にも補助制度がある。家賃は全て6Euro/m²、その5%が補助される。

尚、社会住宅と非社会住宅が混在していて、棟別や平面計画による両者の区別は明確でない。理由は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。更に、この補助制度は外国人にも適用されることになっている。明らかに社会政策によるのはF₁地区の短期滞在者用寮である。転職・離婚による経済的困窮者用である。

しかし、F₁は既に説明したように複合施設であり、低所得者施設のみをここに集約させたわけではなく、社会階層の混在となっていることを改めて強調したい。

11.2 工事現況

2004年に始まった工事は2006年5月現在、南端の区画が完成して引き渡されている。2007年末が全体の完成予定である。2006年春の現場の状態を図11-1に示す。

12. 環境対応

環境対応として、年間のエネルギー使用量基準は35kWh/m²/aであるが、その基準値以下となっている。

屋根の緑化はC地区計画にあるように戸建て住宅では屋根緑化が行われる。集合住宅においても原則緑化であるが、屋根をテラスとして使用す

る場合や他の用途がある場合は別である。緑化は手間の掛からないドライビオトープ (Trockenbiotope) とされている温度変化と乾燥に強い植物が使用されている。

13. まとめ

100年続いた由緒ある地域経済・社会にとって重要な工場が閉鎖されて、地域再生を行うについて、周辺住民の合意の元に、且つ周辺に対して開かれた町づくりを目指した。社会住宅建設に伝統的に関わったヴィーン市の指導力がここでも良い意味で発揮されて、市民・デベロッパー・建築家・その他専門家の共同作業が順調に行われた。

このプロジェクトはヨーロッパ内でも注目され、遠くはChinaでも説明会が行われている。そのときの主な関心事は市民の参加・既存施設の工事中の文化施設としての仮使用・アイディアコンペ以後のワーキンググループの役割であった。

謝辞

2006年3月のヴィーン市役所の都市開発・計画MA18部のShams Asadi女史を訪問した際に、社会住宅に関する多くの資料と共に文献[1]の資料を戴いた。帰国後その内容を熟読して、このプロジェクトの実施プロセスの特徴に感銘を受けた。その後本件の担当者であり、外国における講演を行っているMA21b部のVolkmar Pamer氏からE-Mailを通して多くの貴重な資料の提供を受けた。

また、戴いた資料を本誌に転載することに関して快諾を戴いた。

以上、お世話になった方々に厚く御礼を申し上げます。

引用文献

- [1] Kabelwerk Entwurfsprozess als Modell der Stand der Dinge, Stadt Wien
- [2] ヴィーン社会住宅の歴史と現状 (その1), 月刊住宅着工統計 No.223, 2003年10月号, 8-13頁
- [3] 20世紀の奇跡・旧西ベルリン・ハンザ地区の集合住宅 月刊住宅着工統計 No.249-251, 2005年12月号-2006年2月号
- [4] W. Förster, "Harry Seidler" Wohnpark Neue Donau