

国際都市再開発ゼミ PART 3

——ドイツの都市再生（都市づくり・事業／手法・合意形成）

株式会社都市構造研究センター 代表取締役 南部繁樹
(国際委員会 副委員長)



第3回国際都市再開発ゼミは、平成19年4月20日（金）に協会会議室で開催され、60人を超す多くの参加者を得て午前11時から午後5時までの間、二部構成で行われました。

講師はミュンヘン市都市計画・開発設計部長のヴァルター・ブーザー氏が務め、多くの事例を基に都市再開発の取り組み内容が紹介されました。（通訳：西澤鋭一氏／ミュンヘン在住）

● シティ・アイデンティティの表現

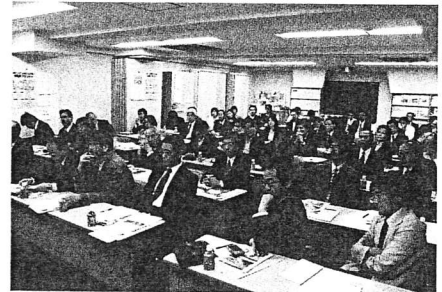
日本では、ドイツの都市を個性的で、歴史・風土を大切にしていると感じる人が多い。講師のW.ブーザー氏は、その姿を「シティ・アイデンティティの形成」と表現され、働く、住まう、レクリエーションの各機能をミックスし、「古い建物と新しい建物の調和」を図ることで、都市の姿（景観）と住民意識を一体化でき、個性ある都市が形成されることを強調された。

● 都市再開発の2つの展開

ドイツにおける都市再開発には、2つの取り組みが存在する。サニエルン（sanierung）とエアノエルン（erneuerung）という手法である。

第1の「サニエルン」は一般的な再開発事業を指し、施設建築物の再建（近代化・改修、中庭にある古い建築物の建替えなど）、新設（住宅、子供・老人施設、移転先工場など）、そのために必要な物件買い取り、補償行為（移転補償など）までを含む取り組みである。対象地区は、市の調査に基づき社会的環境が著しく困窮している地区で、現在7地区が指定されている。なおサニエルンは、「健康にする、健全化する」という意味がある。

第2の「エアノエルン」は都市全体の環境改善・再整備を指し、建築物外壁（ファサード）の改修、住戸の改善（ベランダの騒音対策など）、賃貸工場の改修、河川・公園環境整備など多様な対象範囲を持っている。



● 再開発の事業効果は7倍

わが国同様、再開発の事業効果は投資額の7倍であるという。ミュンヘン市の再開発事業主体は第三セクターのミュンヘン再開発会社（MGS：1979年設立）。再開発事業資金は、市（40%）と州（60%）が負担。市の原資は、不動産価値の増加分を税（開発調整負担金）で徴収する方法が採用されている。

国情の相違はあれ、W.ブーザー氏の講演内容に「行政の強い意志と専門性を持つ職員の存在」を強く感じた今回の国際ゼミでした。