

事例 2：ミュンヘン市「省エネルギー住宅建設と中央駅西側地区再開発事業」

訳：株式会社 都市構造研究センター / 南部繁樹

1. 省エネルギー住宅建設（バウムガルティナー，ガングフスファー通り，集合住宅）

ミュンヘン市に於ける，省エネルギー住宅は，これまで我が国に紹介されている代表的なものとして「パリーザー例（ハイトハウピン地区）の集合住宅がある。それは既存建物の補修型省エネルギー住宅の事例であった。ここで紹介するのは，新規建設の事例である。

（1）ミュンヘン市の基本方針

市では，増大する住宅需要に対応するため，郊外の個建住宅建設を抑制し，市街地内へ住宅供給に努めている。しかし，近年の社会経済状況，政治的背景（緑の党の躍進，環含境税導入）を踏まえ，省エネルギー対策に本腰を入れている。

当該集合住宅は，市の実験的住宅として省エネルギー住宅普及の視点から建設されたものである。市の基本方針は，あくまで，これ迄実施してきている補修型とこの新設型の2方面からその普及を図ることとしている。

（2）実験住宅の概要

この集合住宅は低所得者向け市営住宅として幼稚園を併設して建設された。計画戸数は190戸，平均戸割り面積約60㎡，入居者は，ドイツ人以外の外国人を想定している。省エネルギー化の主題は4点あったという。

- バルコニーに窓を設置し，断熱性能を向上させる。（近年のオフィスビルに於いても断熱性を向上させるための外壁の外側にガラスの壁を設ける例が多く見られる）
- 壁面と屋上にソーラーパネルを設置し，温水と自家用電気を供給する。
- 断熱材の使用
- 駐車場の地下化とその上部地上部分の庭園化

それらの工夫により，エネルギー使用費を通常の平均的住宅の1/3にまで圧縮できているという。なお，コストアップは約10%程度であり，家賃の増額は最小限に押さえられている。

2. 中央駅西側地区の再開発事業

（1）プロジェクトの背景

ミュンヘン市の旧市街地は第2次大戦の戦火により大きな被害を受けたもののその後の復興により，今日中世からの遺産として再び美しい街並みを形成している。

このことは都市イメージを確立する上で大きな役割を示しているものの，近年の時代ニーズには十二分に対応しているものではなく，新しい時代の住宅需要や都市機能の拡充を図る上から，都心隣接地に新たな都市機能の精微が課題となっている。

この課題に対応するため，シュトゥット市同様，中央駅に隣接する国鉄所有の土地を再活用する計画が進められている。

(2) ミュンヘン市の基本方針

市におけるこの開発の基本戦略のキーワードは3点 - 「コンパクト・アーバン・グリーン」として示されている。

コンパクトとは都市機能の集約による効率的な土地利用を図ること。

アーバンとは住宅、業務、店舗、娯楽等の施設を複合化させ、アーバンティを高めること。

グリーンとはオープンスペースの活性化、自然環境のバランス維持とレクリエーションの質の向上を図るグリーンネットワークを構築すること。

この3点を実際のプロジェクトで実施するため、中央駅西側約160haの地区の計画が立案された。

(3) プロジェクトの概要

当該事業は、着工には至っていないが、計画の詳細が検討されている。プロジェクトのテーマは、「アーバンサブセンター」の建設。事業内容は「住宅、業務、店舗、サービス、娯楽 - 施設の複合的導入」を目指している。

特に、図に示すとおり、土地利用構想の特徴としては、東西に長い敷地であることから緑のオープンスペースをネットワーク化すること。既存の市街地と有機的にするための緑やオープンスペースの配置に十分な配慮がなされていることがあげられる。