

# 賃貸住宅の維持管理および近隣関係に関する規約とその適用

森 恵

## —ドイツにおける事例研究—

キーワード：1) 賃貸借契約, 2) 居住規約, 3) 社会住宅, 4) 住宅政策, 5) 住宅改善, 6) 住居費,  
7) 維持管理, 8) 借家人協会, 9) バウビオロギー, 10) 近所迷惑

### 1. はじめに

#### 1.1 研究の目的

再統一後のドイツ連邦共和国には3225万戸の住宅があり、うち61%に相当する1975万戸が賃貸住宅として使用されている<sup>文1)</sup>。8000万のドイツ人口中、賃貸住宅生活者は約5000万人と見積もられている。

賃貸住宅には、公共資金によって建設・供給・管理される公的なものから、民間の下宿部屋にいたるまで、さまざまな供給・居住形態があるが、そこにおいて共通するのは賃貸借契約と居住規約<sup>注1)</sup>である。

賃貸借契約書とそれに添付された居住規約には、賃貸借人双方の権利義務、住戸・付帯施設設備の使用および隣人との共同生活を円滑に営む上での注意事項が詳細にわたって記載されている。本研究はそれに基づく賃貸借人両者の権利義務の自覚と遂行の蓄積が、1) 住環境や近隣関係の保全に貢献しているのではないか、2) 住意識・共住モラルの向上（あるいは、常識化）に貢献し、住宅および生活の質に大きく関与しているのではないか、3) ひいては、賃貸住宅を良質な社会ストックたらしめているのではないか、との仮説を立て、賃貸借契約書と居住規約の内容およびそれらの生活現場での適用実態を調査することを通して、それを検証することを目的としている。

#### 1.2 研究の方法

基礎研究として、旧西ドイツにおける第2次世界大戦後の住宅政策・供給の全体像および賃貸住宅の状況把握を資料収集と関係者へのヒアリングによって行った。事例研究としては、供給・管理形態の異なる住宅の賃貸借契約書を収集、そこにおける維持管理と近隣関係に関する項目の比較検討、および関係者へのインタビューを実施した。

### 2. 旧西ドイツにおける住宅建設・供給の概況把握

1949年、米英仏3か国の占領下での建国以来、ドイツ連邦共和国政府と各州政府は一貫して「国民のすべての層への安定した住宅供給」を政策の中心課題に掲げてきた。

その住宅政策と住宅供給状況を概観すると、4つの時期に大別できる（表2-1）。

そこに見られる特徴として以下の5点が挙げられる。

#### 1) 住宅の建設供給促進のためにふたつの柱を持つこと ——直接助成制度・間接助成制度——

●直接助成1・低所得者対象賃貸住宅建設への公共融資  
ドイツには、国として直接、住宅を建設・供給する組織はない。伝統的に持ち家は個人施主が建て、賃貸住宅は、民間の団体や企業が供給してきた。

民間の団体とは、19世紀末にイギリスやフランスの労働運動の影響を受けて各地で結成された労働者の住宅建設自助組合、自治体や教会、労働組合等を母体とする住宅建設非営利事業体である。戦前にもすでにその全国ネットワークが存在したが、1949年にGesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen＝公益住宅事業者連合が再組織された。このさまざまな出自の利益制限（配当4%まで）、収益・固定資産税免除を定めた公益事業法に基づいて活動する公益住宅事業者が、戦後の住宅建設供給において各地で大きな役割を果たしてきた。

1950年、第1次住宅建設法が公布され、緊急事態対策として国庫融資による賃貸住宅建設が開始された。これが直接助成による第1種住宅であり、一般に「社会住宅」と呼ばれている。融資対象は、その目的にかなった住宅を建設するのであれば、民間企業でも個人投資家であってもよいとされたが、その多くを担うことになったのは、公益住宅事業者である。ただし、1990年1月の税法改正で住宅公益事業法が廃止されてからは、民間企業と同等に位置づけられるようになっている。

直接助成による第1種住宅（社会住宅）は、以下のよう規定される。

- ・公共資金による建設費の低利子融資と、償還金利子等通常経費に対する補助金によって建設・供給・管理される賃貸住宅である
- ・広さ、室数、設備の一定の基準を満たすものである
- ・世帯構成人数によってそれぞれ上限が決められた所得以下の世帯を対象とする住宅であり、自治体住宅局発行の入居資格認定書取得者だけが入居できる

表2-1 旧西ドイツにおける第2次世界大戦後の住宅政策・供給史

時代区分	第Ⅰ期 (1945-55)	第Ⅱ期 (1956-68)	第Ⅲ期 (1969-84)	第Ⅳ期 (1985- )
時代の特徴	焼け跡の上に	戦後の"終わり"	建設ブーム・質の向上へ	多様な試みの広がり
住宅政策と供給状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>●資金資材不足の中での立ち上がり—個人の応急住宅から、国家事業としての住宅建設へ</li> <li>●連邦住宅建設省設置(1949)</li> <li>●第1次住宅建設法(1950)「公共資本を投入して、56年までに180万戸達成」</li> <li>↓</li> <li>「社会住宅」の誕生</li> <li>●「浴室なし、暖房設備なし、でも、屋根があり、壁がある」</li> <li>●住宅建設法一部改正(1953)達成目標を200万戸に広さmin. 32㎡を40㎡にmax. 65㎡を80㎡に小規模住宅地の持ち家助成も</li> <li>●年間55万戸、うち社会住宅30万戸のペースで進捗</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●第2次住宅建設法制定(1956)「57~62年に180万戸達成。家族向け持ち家建設促進。広さ制限緩和max. 144㎡」</li> <li>↳結婚・ベビーブーム</li> <li>●リュッケ法・家賃統制解除(1960)</li> <li>↓</li> <li>統制経済から自由主義経済への転換</li> <li>↓</li> <li>●住宅手当制度・中間所得層対象の税優遇制度(1965)</li> <li>●戦後初の高層住宅5~19階建て「ロミオとジュリエット」(1959)</li> <li>●畑の宅地化・車社会対応型郊外住宅地、各地に</li> <li>●年間57万戸、うち社会住宅27万戸のペース⇒量の充足</li> <li>↓</li> <li>●68年、1930万戸に、71㎡/戸30%にバストイレ集中暖房</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地価・建設費高騰・金利上昇</li> <li>●住宅建設融資・税優遇制度の枠の拡張</li> <li>●郊外大規模ベッドタウン建設ラッシュ。高層住宅が全住宅の60%に</li> <li>●住宅建設、ピークに(1973、71万戸新築)</li> <li>●空き家の出現(1973/74)需要供給のアンバランス</li> <li>一方で、低所得層の住宅難賃貸住宅事業の採算割れ</li> <li>●旧市街地再開発促進法(1971)と住宅ストック整備助成の連携プロジェクト⇒78年からは省エネ暖房設備投資助成に発展⇒既存住宅の質の向上</li> <li>●IBA ベルリン(1976-86)</li> <li>●カッセル都市ドクメンタ</li> <li>●家賃相場公開情報化法案(82)</li> <li>●82年、2350万戸に、82㎡/戸73%にバストイレ集中暖房</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●連邦、賃貸住宅建設への国庫融資を廃止⇒各州に全面委任</li> <li>各州の助成プロジェクトも縮小(1986)</li> <li>↓</li> <li>住宅建設の落ち込み</li> <li>88年、新築18万戸に、戦後最少</li> <li>●全国調査で住宅ストックと世帯数の均等確認(1987)</li> <li>●東欧からの帰国者・難民に対する公共賃貸住宅建設緊急プログラム、連邦の融資再開(1989)</li> <li>●住宅公益事業法失効、社会住宅供給管理企業に対する税優遇制廃止(1990)</li> <li>●旧東ドイツの住宅建設・老朽化住宅整備補修プロジェクト</li> <li>●首都ベルリン、大工事現場に</li> <li>●IBA エムシャーパーク等、各地で低エネルギー・低コスト・エコロジー・高齢者対応・住民参加・駐留軍跡地利用etc.のプロジェクトが進行中</li> </ul>
住宅ストック	1010万戸('50) 1350万戸('56)	1640万戸('61) 1930万戸('68)	2060万戸('72) 2350万戸('82)	2360万戸('85) 3225万戸('93)
新築床面積	55 ㎡('52)	73 ㎡('61) 81 ㎡('68)	84 ㎡('72) 97 ㎡('82)	90 ㎡('85) 85 ㎡('93)
新築建設費	264DM/㎡('52)	386DM/㎡('60)	695DM/㎡('70) 1629DM/㎡('80)	1971DM/㎡('85) 2277DM/㎡('92)
社会的背景キーワード	戦争終結 鉄のカーテン 配給切符 マーシャルプラン ドイツ連邦共和国建国('49) K. アデナウアー体制 フォルクスワーゲン100万台('55)	憧れの American Way of Life 奇跡の経済成長 産業構造変化 ベルリンの壁('61) ビル販売 外国人労働者100万人に('64) プラハの春 学生運動('68)	W. ブラント政権('69) 石油危機 技術革新による産業構造転換の始まり 連邦環境庁設置('74) 年18日の法定休暇制定('74) H. コール政権('82) 緑の党('83)	チェルノブイリ事故('86) ベルリンの壁開放 東欧からの引揚者・難民の急増('89) 再統一('90) 欧州統一市場('91) 失業問題さらに深刻化('93)

・償却期間(30~40年)後は、「社会住宅」としての拘束が解除される

●直接助成2・持ち家に対する資金援助

1956年に発布された第2次住宅建設法で、「一定の広さと間取りを持つ家族向け分譲住宅地」の建設促進が打ち出され、すでに第1次で策定されていた持ち家建設助成制度が拡充されることになった。

助成内容は建設費(後に整備・改善費も)その他の経費に対する低利子貸付金、補助金、住宅建設貯蓄割増金であり、次第に所得上限緩和、子供手当や省エネ・ソーラーシステム設置手当等の導入で、この制度は強化され、賃貸住宅より次第に優先されるようになってきた。

●直接助成3・住宅手当

1960年、家賃統制が解除され、住宅建設供給の自由化が始まった。それによって民間家賃の上昇等の影響を受けると予想される低所得層へのバイパス援助として制度化されたのが「住宅手当」である。その対象は、賃貸住宅の家賃(公的・民間とも)、持ち家の新築・改築のローン返済利子や修繕・管理費等である。

所得の上限が世帯構成人数によって決められ、手当額は所得、世帯人数、築年、浴室と集中暖房設備の有無、立地等によって細かく算出される。多子家庭、片親家庭、障害者、高齢者が優遇され、現在、受給者の半数以上は生活保護と組み合わせたかたちで受給している。連邦と

州が50%ずつ負担する。

●間接助成

賃貸住宅の建設・投資、持ち家の建設・取得に対するさまざまな税優遇措置、減価償却制度等がある。この税金面での優遇制度と、賃貸借法の整備(家賃規制・解約規制・家賃相場公開情報化法等)とが間接助成として、直接助成とともに住宅政策の柱に位置づけられている。

2) 量の充足に常に迫られていること

ドイツは恒常的な“建設ブーム”にある。1994年の時点で、まだ150~200万戸が不足している(注2)文2)といわれ、1980年代には10~20万台に縮小していた年間竣工件数が、1994年には44万戸、1995年にはブーム期の1974年に匹敵する60余万戸に達している。

その要因としては、引揚者・外国人労働者・難民の大量集中流入、世帯構造の変化・小世帯化、さらに大都市や工業地帯への人口集中といった政治的社会的な変動に起因する需要の急激な増大、およびその構造的変化があり、供給が対応しきれないジレンマが見られる。

3) 持ち家取得が進まないこと

持ち家の供給促進は、第2次住宅建設法にいち早く掲げられ、賃貸住宅の供給よりも優先させる政策が推進されてきた。また、各種の世論調査にも、国民の「近自然

の一戸建ての庭のある我が家」志向の強さが現れている。

しかし、持ち家率39%（旧西ドイツ）、欧州主要諸国内で最下位<sup>注3</sup>）という数字で見ると、笛吹けど踊らずの状況といえるかもしれない。ある銀行調査<sup>文3</sup>）によれば、「持ち家を持たない」理由として、主に経済的な理由——資金がない、借金したくない、経済的負担が大きすぎる等が挙げられている。しかし、持ち家か借家かの選択は価値観の問題でもあり、個人的事情が多様からむ。さらに、ドイツは、「これからここで新しく生活を築いていこう」とする「新国民」の多い国であることも、数字に反映されていると考えられる。

#### 4) 1970年代から住宅の質向上のための施策が始まっていること

住宅の質は、基本的には、広さ、室数、設備（トイレ・浴室・集中暖房設備の有無）で測られている。1993年の旧西ドイツでは、1人当たりの居住面積は約40m<sup>2</sup>、室数は1.6室、トイレ・浴室・集中暖房すべて設置が89%。

1976年の調査では、集中暖房設備のない住宅は1100万戸、集中暖房も浴室もない住宅は300万戸あった。その他、日照・通風・断熱・遮音・台所の設備の不十分、狭さ、といった問題のある住宅も多かった。これら住宅の質改善（「Modernisierung=近代化」との用語が一般的である）のための低利子貸付・経費補助制度が設けられたのが、1977年である。

さらに、1974、1978年のオイルショックの経験から、1978年以降この制度は省エネ型暖房設備の取り付けに対する助成に拡大された。

1993年からは、家主が賃貸住宅を近代化（省エネ設備の設置、防音・断熱・給排水等サニタリー部分の改善、バルコニーや子供の遊び場・緑地の設置等）をしようとする時、賃借人はそれを容認する義務がある、家主はそれに要した経費の11%を賃借人に配分して家賃に上乗せすることができるとの法律が発効している。

#### 5) 住宅の質を表す数値の背景にあるもの

前項で述べたとおり、トイレ・浴室・集中暖房設備の有無が、広さと室数とともに住宅の価値、質を測る物差しとされ、各種住宅統計や住宅手当、家賃等の評価基準にもなってきた。

その背景には、浴室のない、台所や洗面所に暖かいお湯の出ない、寒い、そのような戦前の家には戻りたくないという人びとの思い、快適で便利な暮らしへの憧れがあるはずである。1952年、社会住宅が経済的な制約の中で示した住戸標準プランもまた、人びとの間に「部屋は、多少、小さめだけれど、個室があり、何より台所とトイレ、それに浴室までちゃんとある！」という喜びをもたらした。そこで、かつてなかった「近代的な生活」がス

タートしたのである。低所得者対象の賃貸住宅であったが、社会住宅は一般の住宅よりもその住宅としての基本的な質において優れている時期もあったといわれる。

次第に集中暖房が普及し、入浴回数が増え、22℃、23℃の室温が確保された中で「冬の間もTシャツ1枚で」的ライフスタイルが生まれてくる。暖かさやすぐ出る温水が贅沢ではなく生活の基本的な質に転換された。その一方で、建材や建て方、ライフスタイルが人の健康や環境に与える影響に関するエコロジーや生物学的な知識の普及によって、そのような住宅と生活の質を問い直す動きもまた1970年代末から始まり、現在に至っている。

### 3. ドイツにおける賃貸住宅の概況

賃貸住宅は2章で見た全体状況の中にはめこまれているものであるが、その固有の状況を以下に抽出する。

#### 3.1 賃貸住宅の供給タイプ分類

住宅の種類や供給タイプは多様であるが、大きく分けて以下ようになる。

##### 1) 社会住宅（正式には第1種助成住宅）

2章で述べた公共の直接助成を受けて建設される低所得者対象賃貸住宅で、自治体住宅局の入居資格認定書保持者のみが入居できる。現在、全国に約700万戸。償還期間が過ぎて、次の2)に転換されるケースも増えている。

##### 2) 第2種助成住宅

1)が建設費に対して公共資金が投入されるのに対し、通常経営費のみに対する貸付金・補助金・税優遇措置を国や自治体から受けて建設されるものであり、入居者も一定期間の家賃補助・段階家賃等の優遇を受けるが、「社会住宅」とは見なされない住宅である。1)同様、入居資格認定書が必要とされるが、収入の上限が60%アップされていて、中間層に対する助成となっている。

##### 3) 民間賃貸住宅

戸建て住宅や分譲集合住宅内の持ちちや投資用住戸、自宅の一部、といった日本とほぼ同様の個人的な賃貸形態で、賃貸住宅の多数を占める。

#### 3.2 持ち家との住宅の質の比較

表3-1は、持ち家、賃貸住宅それぞれの広さ、室数、設備の状況を、1968年と1987年は旧西ドイツ、1993年は再統一後の全国で比較したものである。

1人当たりの居住面積に大きな差がないことと、3段階に分けた住宅面積の分布からも推察できるように、持ち家と賃貸住宅の住宅面積および室数の差は世帯人数の差による、つまり広い戸建ての持ち家には大きな世帯が住み、集合住宅の小さな住戸には1~2人の小世帯が賃貸で住むという傾向が読み取れる。

浴室・トイレ・集中暖房設備は、1968年から1987年に

かけて持ち家で2.2倍、賃貸住宅で2.7倍に伸びている。1987年から1993年にかけて、特に賃貸住宅で変化が小さいのは、これも、西に比べて20年の遅れがあるといわれる東の数字が入ってきたことが関係する。持ち家の10軒に8軒で、賃貸住宅の10軒に7軒で3拍子揃っていることになる。

### 3.3 家賃と満足度

表3-1で示したように、全平均家賃と浴室・トイレ・集中暖房設備のある住宅の平均家賃との間には差がある。

多くの家賃は、各自治体が作成する「Mietspiegel=家賃相場表」に沿って設定されている。相場は、住戸面積、設備のレベル、築年、立地地域を基本評価項目に、1m<sup>2</sup>当たりの価格が示される。表3-1では、かなり低い値が出ているが、長期にわたって住んでいる場合には低家賃のまま抑えられていること、都市部と町村部との格差が大きいこと、1968年以前に建てられた住宅や設備の不十分な住宅といわゆるスタンダード住宅との間には大きな差があることに因っていると考えられる。家賃の値上がりは他の物価に比して大きく、1985年から1993年までの間に31%上昇している（食費・嗜好品：14%、衣料：16%）。家賃が世帯支出に占める割合は、平均19%、m<sup>2</sup>単価の高い40m<sup>2</sup>以下の小住宅に1人で住む若年・高齢低所得層では30%前後にもなる。

満足度は、いずれも旧西ドイツの数字であるが、旧東ドイツでは1993年で6.9割である。旧西ドイツの賃貸住宅居住者の場合、1人当たり1室以上の3点設備が備わった住宅居住者はいずれの年も8割の満足度を示している。3点設備が備わっていても1室/人のみ、また1室/人以上あっても3点設備が備わっていない住宅居住者になると7割程度の満足度である。いずれも1988年に比べて1993年には不満が高まっている。生活状況別に見ると、広さや室数と家賃との兼ね合いによって、ふさわしい住宅を手に入れ難い若年ファミリーと多子家庭の不満足度が高く、今後も引き続き住宅供給の主要ターゲットと見なされている。

### 3.4 冷たい家賃と暖かい家賃

基本の家賃は「冷たい」家賃と呼ばれ、それに暖房費や水道代、管理費等の付随費用を足したものが「暖かい」家賃と呼ばれている。

付随費用に含まれるものとしては、敷地の固定資産税、上下水道費、エレベーター稼働・管理費、道路清掃費、ごみ収集費、庭や階段室等の共同利用スペースの清掃管理費・電気料、煙突掃除費、害虫駆除費、共同利用洗濯機と乾燥機の稼働・管理費、テレビアンテナ・ケーブルの維持経費、対物・対人損害賠償保険料、管理人件費、および暖房と温水供給にかかる費用の一切がある。

これらが、集合住宅では住戸面積の比率によって各戸に割り当てられる。賃借人は、この住戸ではおよそいくら、と経験的に割り出された額を月に均して家賃といっしょに払い、年に1度、賃貸人または管理会社がそれらの明細を出し、清算する。1993年現在、旧西ドイツでは、約3マルク/m<sup>2</sup>平均、その約半分が公共料金である。

### 3.5 管理人の仕事

学校等公共施設や集合住宅の建物とその付属施設・設備の安全維持管理および居住規約に定められた事項の管理の担当者は「ハウスマイスター」と呼ばれる。受付や守衛的な性格はなく、前節に挙げた付随費用に関わる作業の一切の他、外壁の塗り替え工事や専門職による修理等の監督コーディネートを業務範囲とする。公共施設や大きな集合住宅には専任が常駐するが、複数の集合住宅を管理する管理会社では「ハウスマイスター」職を雇用あるいは外部発注し、問題が起こる都度、各住宅に派遣する。最近では、経費節減のために、派遣ハウスマイスターが増えている。

### 3.6 借家人協会の役割

ドイツには会員の年会費や寄付金で運営され、社会的にも政治的にも発言力を持つ、市民の利益代表団体が数多く存在する。借家人協会もそのひとつである。全国各地の協会が集まってドイツ借家人協会連合が結成された

表3-1 持ち家と賃貸住宅の「住宅の質」比較（調査年 1968・1987・1993年）

比較項目	住宅の広さ						平均室数	浴室トイレ 集中暖房付き 住宅の割合 (家賃/m <sup>2</sup> )	平均家賃 / m <sup>2</sup>	満足度指数 (10点中)	
	年	住宅の 平均面積	1人当り 居住面積	40m <sup>2</sup> 以下の 住宅の割合	40-80m <sup>2</sup> の 住宅の割合	80m <sup>2</sup> 以上の 住宅の割合				年	年
持ち家	68	89 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	4 %	41 %	55 %	5.1 室	35 %	—	78	8.5
	87	113 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>	1 %	19 %	80 %	5.6 室	77 %	—	88	8.8
	93	111 m <sup>2</sup>	—	1 %	19 %	80 %	—	82 %	—	93	8.9
賃貸住宅	68	61 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	16 %	66 %	18 %	3.6 室	27 % (3.0DM)	2.3DM	78	7.3
	87	69 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	10 %	61 %	29 %	3.7 室	72 % (7.4DM)	6.9DM	88	7.5
	93	68 m <sup>2</sup>	—	9 %	65 %	26 %	—	73 % (9.4DM)	8.6DM	93	6.8

※1993年は、満足度以外は再統一後の全土の結果

のは1951年、現在、全国の協会数350、会員は120万余世帯、全賃貸世帯の約6%に相当する。

借家人協会は、「余計な争いや裁判を回避するためには、借家人が自らの権利と義務をよく知り、大家との良い契約パートナーシップを築くことがまず必要」との主旨による雑誌や判例集等の出版物の発行、裁判支援、弁護士斡旋等の活動をする。

会員は、年会費60~150マルクで各地で定期的に開かれている無料相談会で、顧問弁護士のアドバイスを受けることもできる。また、自治体の家賃相場表作成や住宅・都市開発計画に対するコンサルタント、賃貸借法改正プロジェクト（1975年には賃貸人の解約権制限を民法に入れている）等、借家人協会は行政とも深く関わっている。

#### 4. 事例研究：ドイツの賃貸住宅における維持管理、近隣関係に関する居住規約とその適用実態

##### 4.1 研究対象

賃貸住宅の供給タイプ分類に拠って選び出した以下の住宅を研究対象とする。いずれもバーデン・ヴュルテンベルク州チュービンゲン市内にある。

##### A) 第1種助成集合住宅——2例

- ①1954年建設の4戸×3棟、所有者である公益住宅企業（市が半額出資）が管理。
- ②1980年代中頃建設の20戸×2棟、①に同じ

##### B) 第2種助成集合住宅<シャーフブリュール団地> (図4-1)

所有者の民間保険会社管理部門が管理。団地内に管理人常駐。

##### C) 分譲集合住宅内の個人所有住戸——2例

- ①12戸×4棟の団地、所有者と賃貸者が半々に混住。管理会社の一括管理。
- ②10戸の旧市街地住宅。1階は業務施設。全戸それぞれ異なる区分所有者が個別に賃貸し、管理は管理会社が一括。

##### D) 個人所有住宅——2例

- ①戸建ての1階ワンフロア、上階に賃貸人が住む。管理は賃貸人が直接。
- ②3戸1住宅。3戸とも賃貸。管理は近所に住む賃貸人が直接。

賃貸借契約は通常取引契約のひとつであり、さまざまな契約書があるA)、B)は賃貸者が独自に作成印刷したもの、C)、D)②は市販の既製印刷書式、D)①は賃貸者自身でタイプ打ちした独自のものをを用いている。

いずれも、住戸の概要、賃貸期間、家賃、住戸および付帯施設・設備の使用・保全・補修、解約、引き渡し等に関する双方の権利義務、発生が予想される出費の負担

#### シャーフブリュール団地概要

- 1) 州政府の援助を受け、市有地を買い取って建設された賃貸住宅団地である。市からは「供給が不足しているファミリー向け3~4室住戸を半数は組み入れること」との条件が付けられた。
- 2) 4人の地場建築家(J.エブレ、W.エド、G.ヘーフェレ、B.M.サムベト)ら計画者の基本コンセプトは、パウビオロジー+コミュニティライフ。個々の住戸が健康的で省エネ、家族が住むのに適しているだけでなく、それらを集合した団地全体に居住者がともに「我が家」をつくっていきけるような可能性という、新しい質を備えることがテーマとされた。
- 3) 人居には契約書、居住規約とともに、小冊子「気持ち良く住むための手引き」が手渡される。そこでは、パウビオロジーとは何か、そこでの暮らし方、掃除や手入れの仕方、ウインターガーデンや庭の使い方が説明されている。1985年の入居開始時には、居住者対象のパウビオロジーセミナー等が開かれた。
- 4) 1.3 haの敷地に、それぞれ規模の異なる住棟が9つ。その中に1室~2室住戸(40~65㎡)が61戸、3室~4室住戸(90~110㎡)50戸が混在。1人暮らしの高齢者や学生と子供が数人いるファミリーが上下左右に隣り合って住む。
- 5) 大人が約160人、子供が約110人という高密度。85年当時は90人だった子供の数がその後増え続けるという、ドイツでは珍しい現象が起こっている。
- 6) 居住者の経済状態もバラエティに富む。入居時の所得制限があるが、その後の収入は問われないため、学生や低所得時代に入居して医師や弁護士等、高収入の職業に就いた人も多い。一方で、生活保護や住宅手当の受給世帯も多い。生活の現場において、収入格差による問題が生ずることはない。価値観やライフスタイルと収入の多寡との関連性は薄い。州政府の補助による段階家賃、85年に7.5DM/㎡でスタート、3年ごとに1.6DM/㎡ずつ上昇、96年現在、12.3DM/㎡。市内の平均より上回っている。
- 7) 団地内転居が多い。生活状態の変化に合わせて小住戸⇒大住戸と住み替えていく。96年8月現在で16世帯が団地内転居ウエイティングリストに。外部からの入居希望者リストには約100人。
- 8) 共同利用施設は、子供の遊び場を含むふたつの中庭、希望者が無料で使用する菜園用地、コンポスト、うさぎ小屋(14戸)、木工工房、地下の洗濯・乾燥室(物干しテラス付き住棟も)、自転車置場、駐車場(専用120台分と隣地の学校との相互利用70台分)。
- 9) 団地内に、外からの利用も多い自然食品・生活用品店、開業医(住人)、設計者のJ.エブレの建築事務所。

図4-1 シャーフブリュール団地概要

等の責任の所在が詳細にわたって記載されているが、その項目に大きな差は見られない。詳細ではあるが、具体的な適用においてさまざまに解釈できる条項、賃貸者にとって有利な条項も多く、その法的解釈をめぐる多彩な議論がある。

#### 4.2 賃貸借契約書における維持管理条項

各契約書の建物、付帯施設・設備の維持管理に関する項目の要点、その解釈、実態は以下のとおりである。

●賃借人は住居および共同施設の清掃・換気・暖房等、日常の管理に十分な注意を払うこと。

賃貸借人間で起こる大きな問題のひとつで、裁判に持ち込まれることも多いのが結露、黴の問題。その時、住宅に欠陥があるのか、清掃・換気・暖房を怠ったためか、が争点になる。賃借人に落ち度がないことが証明されたため、賃貸人に家賃100%カットを命じた判例もある。

●賃借中の住居の美観保全是賃借人の負担によって行う。

美観保全とは、壁や天井、床、ドア、窓枠の内側(外側は賃貸人の持ち分)、暖房装置のペンキ塗りと壁紙張りである。A)では、台所と浴室は3年ごと、居間・寝室・廊下・玄関ホール・トイレは5年ごと、その他の部屋は7年ごとと指定されており、B)とC)①でもほぼ同様である。D)では触れられていない。

しかし、これを実行する人は本研究で行った調査でも

研究者のこれまでの見聞の範囲でも皆無である。ただし、退去時（場合によっては入居時）には徹底的に行われている。退去時の修復は「専門家レベルで」との条項があるが、ペンキ塗りの他、壁の釘穴ふさぎ、木部の傷補修、床のクリーニング等専門家の手間賃が高いため、多くの方は家族総出、友人の応援で何日間か、かかりきりになる。

●住戸の内外の設備の故障等の問題発生時には、賃借人は早急に賃貸人に知らせる義務がある。

1回につき100マルクまで、年間300マルクまで、小さな修理は賃借人の負担、とする契約書が多い。この<小さな>の範囲をめぐって問題が起こる。老朽・自然消耗も賃借人の責任にしようとする賃貸人も多い。

社会住宅では、家賃の中に修繕費を含めている。1996年8月から値上げされ、1969年までに建設された住宅は21DM/m<sup>2</sup>・年、1970～1979年築の住宅は16.50DM/m<sup>2</sup>・年、それ以降の住宅は13DM/m<sup>2</sup>・年である。賃借人が自分で修理した場合は、その分が払い戻しされる。

●賃借人は賃貸人の同意によって住宅内部の内装・仕様を変えることができる。退去時には原状に復すこと。

壁を板張りにしたり台所の床の一部を上げて朝食コーナーをつくる等の改造をする例は多い。いずれも事前に家主の書面による同意を取っている。退去時に次の入居者との話し合いで、そのまま引き継がれるケースも多い。

### 4.3 居住規約の主旨

居住規約は「ひとつ屋根の下で、あるいは隣り合って生活する賃借人が、互いの信義に基づき、和して気持ち良く暮らしていくため」の約束ごとを文面化したものである。契約書的美観保全や修理の条項と重なる部分も多いが、さらに細かな日常生活上の注意が具体的に示されている。項目としては①騒音、安全、防災等への配慮、②建物の保全のための清掃、手入れの仕方、③共同使用部分の使い方、④その他、近隣相互の配慮、がある。

契約書同様、その形式や書き方はさまざまである。A) B) はそれぞれ独自のものを作成、C)－①②は、契約書の文面は異なるが居住規約は同じものを採用、さらにC)－①では、所有者組合作成の独自の居住規約をもう1枚添付している。

居住規約遵守は賃借人の義務であり、従わない場合は賃貸人の住居内立ち入りが認められる、即時解約もできる、等の但し書きが入っているものもある。しかし、これは許容できる範囲で守ればよいものであり、賃貸人の一方的な押し付けや干渉は受け入れる必要がない。また、地方によって生活習慣が異なるため、全国に通用する標準的なものはない。

### 4.4 居住規約の概要

#### 1) 生活騒音と休憩時間帯に関して

ドアの開閉、階段の昇り降り、車の発進、子供の遊び、泣き声、楽器演奏、機械の操作等、生活騒音には十分注意すること。楽器演奏、テレビ、ラジオは窓を閉めて、住居内だけで聞こえる音量に絞ること。特に大きな音を立てる行為は「休憩時間帯」には慎むこと。

「休憩時間帯」とは、昼食時と夜間、ふたつの時間帯で、電話や訪問を控える、子供を外に出さない、掃除機をかけない等、ドイツ社会生活での了解事項であり、賃貸住宅に限らない。昼は12時～15時の間の約2時間、夜間は22時～7時、22時～8時、20時～8時等、今回収集した居住規約でもさまざまに設定されている。「それ以外でも、近所に病人がいる場合は慎むように」「23時～6時は入浴してはならない」「カーペットや布団叩きは所定の場所で週日の8時～11時、16時～18時のみ」といった一文が付加されているものもある。

#### 2) 安全、防災に関して

- ・外部からの出入りを防ぐために、夜間（20時～6時、21時～7時等）は建物の入口ドアに施錠すること。
- ・賃借人はスペアキーを作ることができない。紛失した場合は、賃貸人の了解の下、錠を変えること。
- ・留守にする場合の戸締りに注意すること。夜間、悪天候の場合も同様。
- ・電気やガスの取り扱いには十分な注意をすること。
- ・道路の凍結、除雪に責任を持つこと。多くの場合、管理者の仕事として位置づけられ、費用は賃借人が負担。

#### 3) 建物の保全のための清掃、手入れの仕方に関して

- ・住戸内の通風、換気を心掛けること。夜間、悪天候時、暖房中（効率を落とさないように）はドア、窓をしっかりと閉めておくこと。
- ・厳寒期の水道管凍結防止に注意を払うこと。
- ・住戸内それぞれの建材（特に床）に適した清掃用剤を使って清掃、手入れすること。  
e.g. 寄木の床は水拭きしたりオイルを塗ったりせず、定期的にワックスがけをする。リノリウムの床は専用ワックスをかけ、重い家具を置く時は下敷きをすること。ペンキ塗りの床、テラゾーの床なども専用清掃剤で。
- ・不適切な靴で床に傷を付けた時は弁償すること。
- ・寝室等、居室で洗濯物を干さないこと。
- ・浴槽は通常の入浴にのみ用い、医療用剤を使用してはならない。
- ・トイレに詰まるおそれのあるものは流さないこと。
- ・害虫が発生した時は、すぐ賃貸人に報告の上、賃借人の費用負担で駆除すること。
- ・ごみは所定の置場にきちんと、できるだけ小さくして出し、周囲を汚した時はすぐに片づけること。

- ・住戸内の設備・仕様の変更には賃貸人の文書による事前承諾を要する。

#### 4) 共同使用部分の使い方に関して

- ・前庭、中庭、地下室、通路、階段等に物を放置しないこと。物を吊るしたり掲示してはならない。自転車、バイク等は所定の場所に置くこと。「通路には乳母車のみ置くことができる」とするものもある。
- ・地下の洗濯・乾燥室の使用には、共同利用者への配慮をする。通風・換気、寒期や悪天候時の戸締りにも注意すること。
- ・電気・水の節約を心掛けること。
- ・庭の植え込み等を子供が荒らさないように注意すること。親に賠償責任がある。
- ・「ケアヴォッヘ」（掃除当番）を負担すること。ドイツ南部地域には、土曜日に近隣総出で家の周りや道路を清掃する習慣が古くからあり、その適用の「居住者の持ち回り掃除当番」のことである。今回収集した居住規約でこれに触れているのは、A)、C)－①のみだが、管理会社が請け負っているC)－②以外の全ての住宅で行われている。一般的に清掃範囲は通路と階段で1週間ごとの順送り、土曜日に掃く、拭く、を行う。ケアヴォッヘ明示の居住規約では、「床だけでなく、照明器具、窓、ドアノブ、郵便箱、呼び鈴等もきれいに」などと指示されている。地下や建物の外部は賃貸人（管理会社）の持ち分になっているケースが多い。

#### 5) その他、近隣相互の配慮

- ・テラスやバルコニーでのバーベキュー禁止。
- ・敷地内および周辺で鳩やカモメに餌をやらないこと。
- ・窓やバルコニーで鉢植えに水やりする時は下階に注意。
- ・窓やバルコニーに洗濯物を干さない、外から見えないように干すこと。
- ・子供の遊び場所や遊び方には十分気をつけること。

### 4.5 居住者の居住規約評価と生活現場での適用

では、居住規約を居住者はどのように評価し、生活現場ではどのようなことが起こっているのだろうか。

A) C) D) の居住者各2人、B) の居住者7人、計13人にインタビューを行った。

#### 1) 居住規約は読まれているか

「これまでの経験でもうよく分かっているから」と、入居時に読まなかった人が13人中6人。「一通り読んだ」は3人。「契約する時は当然。自分の権利と義務を知るために、じっくり読んだ」は2人。「前の住居で苦い経験をしたから、じっくり読んだ」は2人。

#### 2) 居住規約はどのように認識されているか

「誰でもが知っている当たり前のこと書かれている」「できればそれを持ち出したくない。しかし、問題が起こった時、互いの権利・義務を明確にするための安全弁

として機能する」「居住者間でトラブルが起こった時、自分を守るためのものであり、相手と歩み寄るためのもの」「隣り合って気持ち良く暮らすための指針」と、受容されている。

居住規約は“誰でもが知っていること、つまり常識”を文書化したものであり、ドイツの賃貸住宅で気持ち良く暮らすための必要十分条件を示したものといえよう。「誰でもが知っている、こんな細かいことを指図して」といった反発は見られない。13人中11人が「大家の一方的な押し付けだとは思わない」と答えている。「そうは思うが、それも当然」が1人。「大家の一方的な押しつけ。何か」といって大家は居住規約を持ち出してくる」が1人。70代女性の「昔はこのようなものは必要なかった。家庭生活が変質し価値観やライフスタイルが変わってきたから、ますます必要になっている」との意見もある。

#### 3) 居住規約は守られているか

ほとんどの人が「自分は守っている、つまり、ふつうに暮らしている」と答えている。隣人間については「みんなが守って、寛容の精神で、まあうまくいっている」は9人、「不満はあるが、揉めごとを起こしたくないから、居住規約を持ち出さないでいる」は2人、「守らない人が多く、困っている」は2人。C)－②の、同じようなライフスタイルの若いシングルやカップルだけが住む“都心型マンション”の居住者は「夜中に入浴しようが騒ごうが、お互いさま。誰も文句を言わない。それがこの居住規約となっている」と言う。

シャープブリュール団地では、居住規約にはつきものの「洗濯物を人目に付くところに干してはならない」は非現実的であり、自然に反してもいるとして、ほとんどの居住者が“勝手に”バルコニー等に洗濯物やカーペット等をひらめかせ、所有者も黙認している。

#### 4) 生活の現場でどのようなことが起こっているか

ほとんどの人が防音の不備による生活騒音、休憩時間中の生活騒音の問題を挙げている。

東欧からの帰国者や生活保護世帯、アルコールやドラッグ依存者が多く住むA)－②では、「夜中や早朝の尋常ではない物音、夫婦喧嘩等、居住規約の範囲を越えて、警察や精神科医の領分に入る騒音に悩んでいる。隣人と話し合ったこともあるが、黙っているより他ないという結論に」。盗難も多く、共同乾燥室で洗濯物を干せない、自転車も自宅に持ち込む、といった状況がある。

D)－②では、「自分の子供の騒ぐ声、隣のピアノ。時間の取り決めをしたことがあるが、守られない。隣りや大家と揉めたくないため我慢している」。

A)－①とC)－①②、D)－①では、「問題なし」。「居住規約に、ミシンやタイプライター使用時は下に敷物を」とある。そうしなくてはならないような家は欠陥住宅。大家のほうでカーペットを用意するか、家賃減額すべき

だ」(C)－①(居住者)とのコメントもある。

シャーフブリュール団地でも、居住者間の最大の争点は生活騒音。昼時の掃除機、夜中の入浴、階段を駆け上る、敷地内を所構わず群れて遊ぶ子供たち、楽器の演奏と、騒音に事欠かない。また、1～2室住戸と3～4室住戸が隣り合っているため、高齢者や学生の一人暮らしと子供が数人いる世帯が混住している。さらに、共同利用の洗濯機の台数が少なく乾燥室が狭いために起こる問題、住戸入口ドアの前に脱ぎ捨てられた靴が歩行や目の邪魔になる、といった問題もある。

これを解決するためにどうしているか——その場で率直に苦情を言うこと、寛容とユーモアの精神で話し合うこと。「居住規約を守るといふより、生活の現実に即した近隣への配慮や、家族生活を健康に営む上での住宅の手入れや掃除を大事にしている」とのコメントもあったが、多くの棟で独自の「棟内インサイド居住規約」をつくっている。具体的には、子供を遊ばせたり楽器の練習をさせる時間帯の子持ち家庭同士での取り決め、お互いの子供たちに差別なく対応する、パーティをする際には前もって周囲に知らせておく、耳の遠い高齢者宅のテレビの音は大目に見る、多数派の家族持ちに譲ることが多い一人者や高齢者、妊娠中の人のケアヴォッヘ負担を免除・軽減する、といった対応がなされている。

#### 5) 所有者・管理者の住宅管理に満足しているか

これは、供給・管理形態や居住者の生活状況、さらに所有者・管理者と賃借人との人間関係、コミュニケーション状況に大きく関係する。

A)－①の居住者は、予算が少なく最低のことしかしないとしながらも、公益企業だから民間のように朽ちるに任せるようなことはしない、と評価している。

A)－②は①と同じ公益企業の供給・管理であるが、「最低ぎりぎりの管理・修理しかしない。大家が信頼できない。付随費用の内訳が不明瞭・不公平で納得できない。これらの不満をきちんと受け止める管理人がいない、どこに話を持っていったらよいかわからない、これがいちばんの不満」と居住者は言う。

C)－①②の居住者は、管理・修理ともにきちんとされ、派遣ハウスマイスターの対応も良いと満足している。

D)－①の居住者は、上階に住む高齢の家主と相互扶助の“ドイツでは例外的”な親子に近い関係(賃借人はギリシャ人)を結んでいる。壁のペンキ塗りや修理、道路の清掃、除雪等を賃借人が引き受け、必要な経費は大家が負担、両者が満足している。D)－②の場合は「大家は何もしない。もし何かを始めたならトラブルが起こること必至。むしろ何もしてもらわないほうがよい」と、たとえば、予告なしに仕事を始める、老朽化したバルコニー修理のために床板を取り外して1年以上放置する、といった大家の個人的な資質の問題を挙げる。このような賃

貸人と賃借人の関係について、家主との裁判経験もあるC)－②居住者は、「契約パートナー」としての関係の結び方、距離の取り方がうまくできずトラブルに発展するケースが多いことを指摘している。

シャーフブリュール団地では、その程度に差はあるが、ほぼ全員が所有者の管理をポジティブに評価している。この団地は同じデザインを3回以上繰り返さない建物、池やメアングーのある庭等の“実験的で贅沢な設計”がなされたため、多大な建設費がかかり、そのしわ寄せが断熱・遮音・配管等の技術面・工事面のコスト削減にいくことになった。そのため「入居以来、冬の寒さに耐えられない部屋の問題があちこちで発生していたが、壁や天井に板を張る等の追加工事がようやく完了し、解決した。ただし、壁や窓枠の黴は根本的な対処が未だなされていない。ペンキをただ上塗りするだけで、1年も経つと、下からまた黒いものが見えてくることの繰り返し」との意見が聞かれた。

付随費用については、シャーフブリュール団地住民の7人中5人が「高過ぎる」、2人が「納得している」。費用削減のためには、庭の管理や修理等の居住者参加、居住者自身の取り組みによるごみの量削減の必要があるとの意見が4人から出ている。ハウスマイスターのブンチャック氏によれば、「みんなが、再生ごみ、生ごみ、粗大ごみ等の分別をきちんとすれば、埋め立て地行きごみ用コンテナの数を減らし、年に1万8000マルクの節約はできる」という。

敷地・建物の基本管理には所有者の管理予算が組まれるが、シャーフブリュール団地の場合、欠陥部分の工事費用、庭の管理費用が大きな項目となり、所有者が経営する他の同規模団地の収益6%に対し、シャーフブリュール団地では3%と約半分。年間管理予算30万マルク、うち8万マルクが窓の外枠や屋根の木部、バルコニーのペンキ塗り替えに5年前から計上されている。9棟全部を一度に塗装するには50万マルクと見積もられているが、予算内で各年1棟ずつ実施している。特に傷みが激しい南西面の窓枠は5年に1度の塗装が必要と診断されているが、足場の設置費も大きいため、他部分と同時に各棟9年ごとに実施されることになっている。

シャーフブリュール団地の設計者の1人で、在来工法の古い建物の修復を多く手掛けるヘーフエレ氏は「賃貸住宅の維持管理に然るべき予算を取っている所有・管理者は少ない。償却期間が過ぎたら売却する、それまで何とか持たせておこうという姿勢だ」と言う。現在進行中の1950年代の急造社会住宅の建て直しプロジェクトでは、当初、彼の「取り壊すのではなく、修復を」とのプランがコンペに通ったが、最終的には、経済効果の高い「取り壊して新築」に変更されている。

#### 6) どのような近隣関係の中で暮らしているか



「隣り近所とどのような付き合いをしているか。それをどう思うか」との問いに対して、多くの人が「近所付き合いは大事」と答えているが、その実際になると、シャープブリュール団地と他の住宅とに大きな相違が現れる。

A)－①の居住者は「ここにはいろんな人が住んでいるし外国人も多いから、寛容の精神と気配りが必要。実際にそれはある。ごみ出し等ちょっとした助け合いはあるが、そこまで。深い関係を期待してもいない」。A)－②の居住者は「友人関係を結べるような相手は少ない。40戸中3戸とだけお茶を飲んだり、植木や動物の世話のし合いをしている。ここで最も欠けているのは、暖かな人間関係」と言う。C)－①②は全くコンタクトなし。D)－①は大家と相互扶助のインテンシブな関係があるが、近隣とは没交渉。D)－②は「立ち話やお茶ぐらいで、助け合いの関係はない」。

シャープブリュール団地では、棟内だけでなく団地全体に近所付き合い→知人関係→趣味等の同好仲間関係→友人関係→家族のような関係→精神の親戚関係、さらには対立関係といった多様な相が見られる。また、それらと無縁で暮らす自由もある。管理事務所はあるが、そこは団地全体に関わる集会所が時々開かれるぐらいで、集会所等の施設もない。

しかし、不規則に向かい合う棟によって囲まれた“とっつき”のあるふたつの中庭、開業医の待合室、自然食・生活用品の店内、共同洗濯室等での言葉のやりとりが日常的にある。「棟と棟との間の空き地に、誰かが不用になったテーブルを出したら、また誰かが椅子を1脚置き、次第に椅子の数が増え、いつの間にか、通りがかりの人も座れるみんなの屋外サロンになった」場所もある。

付き合いの内容は、子供や動植物の世話の頼み合い（夜、子供を預けて出掛けられることが大きなメリットとして挙げる人が多い）、食品や家具等の貸し借り、車の共同所有・利用、郵便物の受け取り、高齢者の世話、いっしょの食事やお茶、子供の養育についての相談……「ここには何でもある」という。多くの居住者は上下左右で鍵を預け合っている。「病気になったり、問題が起こったら誰かが助けてくれるという安心感」（入居2年目）がある。このような日常的な関係があることによって、「あちこちからいつもいろんな生活の音が聞こえてくる、それがいいんだ」とするスタンスも生まれてくる。

#### 7) 『気持ち良く住むための手引き』は役立っているか

シャープブリュール団地入居者には居住規約とともに『気持ち良く住むための手引き』という、このバウビオロギー団地での住まい方を説明した小冊子が手渡される。インタビュー対象の居住者全員が、この小冊子を「興味深く、新鮮に」受け止め、契約書や居住規約は読まなくても、「しっかり読んだ」。住居の掃除や手入れ等、日常

生活にも役立っている。居住者の生活に一種の指針を与え、居住者間の連帯意識を醸成するメディアのひとつともいえよう。批判としては、「11年前に書かれた内容が現状に合わなくなっている」「現実と違うことが書かれている」、また「あれは、外向けのきれいな宣伝媒体」と小冊子の一側面を捉える発言もあった。

#### 8) シャープブリュール団地とは何か

シャープブリュール団地居住者に対する「ここは余所の団地と違うと思うか」という問いには、全員が「違う」と答えている。その違いは、

- ・消費文化から距離を取って暮らすことができる。
- ・居住者の価値観や関心が似ている、それを共有し合える。
- ・日常的なコミュニケーションが可能。
- ・問題はしょっちゅう起こるが、お互いに話し合っ解決していこうという、オープンな雰囲気がある。
- ・健康な生活ができること。どこが健康的かといえば、  
①バウビオロギーによる健康的な室内気候、戸外空間。  
②ストレスなしで子育てできる。「3人、4人と子供を産む家族が多いのは、それでも十分やっつけていけることが、ここに住んでいると分かってくる。なんとかなる、と楽天的になる」（入居11年目）。どこの子に対しても大人が同じように関わられる。  
③子供が子供共同体の中で、敷地内のどこもかも遊び場とし、型にはまらない遊びをして暮らせる。

にあると、いずれも複数回答を得た。身体にも、心にも、家族生活にもやさしい住宅地であると居住者から評価されているといえよう。さらに、「健康な暮らし」の要素として、物理的な環境とともに「子育ての可能性」を位置づけているところに、生活者の新しい視点を見ることができる。ここでの生活の中で育ってきた、「施設依存型ではない」志向、バウビオロギー評価である。

母子家庭の母親にとっては特に生活しやすいことも観察される。母子家庭が多く、それに対する偏見がない、しかも母子家庭ゲッターではなく男たちがいる、相互扶助がしやすい、との評価が聞かれた。

シャープブリュール団地の近所には、ベンツ、ドイツ郵便、大学病院等それぞれ職場や職業を同じくする人たちが居住者の核になっている高層集合住宅がある。それでも、この団地同様の親密な隣人関係があるといわれている。「親密度」に関してはシャープブリュールひとりのものではないと言ってよい。が、「親密さの因ってるところ」が、ここでは身分や身元ではなく、環境意識や社会意識、家族観、そしてそれに基づくライフスタイルにある。それらはシュタイナー主義との関係を抜きには語れないものがあるが、11年の経過の中で、そこからの広がりとはみ出しをシャープブリュールは自然の成り行きとして身につけてきた。外国人も10%程度住む。

「ここは余所と違う」というおらが村さ意識は、当然、外部からの見方にも作用する。排他的、自然志向が鼻につく等の批判もある。しかし、ここが居住者の出入りがある賃貸住宅であること、クチコミによる入居が多いとはいえ行政を通しての入居であること、また111戸という規模があることによって、固まるのではなく開いていこうとする力も働く。「うるさい」住民が多いシャープブリュールには、住民と対等にコミュニケーションできる“学識ある”ハウスマイスターが必要」と起用された哲学者出身の、住民の1人でもあるハウスマイスターの役割も大きい。また入居開始当初から住み続けている人たち、特に生活者としての男たちの間にある友人関係や連帯感がこれを支えている。初期入居の「閉鎖の特権意識グループ」と他の居住者たちとの間にあった何年間かの紛争が大きな教訓を残していることも挙げておきたい。

## 5. まとめ

賃貸住宅の契約書と居住規約の機能に関する仮説を検証することを目的に、第2次世界大戦後のドイツの住宅政策の流れを把握しながら事例研究を行った。本研究の調査対象はわずか13例ではあるが、調査者の日常的な見聞も含めて、「居住規約は居住の常識を文書化したものすぎないが、住宅の維持管理および近隣関係保持の枠組を与えるものとして機能している」とまずは結論したい。仮説の裏には「こんなものがなくても、和して暮らせる可能性」も同時に探りたいという微かなものもあったが、ドイツ19～20世紀、特に第2次世界大戦後の住宅史を学ぶうち、多くの人の話を聞くうち、それほど生易しいものではないことに思い至った。そこには、住宅をどう良質な社会ストックたらしめていくか、という視点や、今も続く試行やさまざまな組織の歴史があり、そこにも61%という高い賃貸住宅比率のワケがあるといえよう。

また、日常生活の現場で発生するさまざまな事柄は、当然のことながら居住規約の機能の範囲を越える。そこで共住者間の日常コミュニケーション基盤や共住意識が問われることになる。必要に応じて居住規約を意識的に無視したり、「インサイド居住規約」を作成したりする“コミュニティの力”が必要とされる。それが住宅の質、住意識、生活の質それぞれに大きく関与していく。また、言うまでもなく、逆のベクトルも働いている。

調査対象のひとつ、シャープブリュール団地はパウピオロギー団地としての建築や技術的な面で捉えられることが多い。しかし、その計画コンセプトの核は「それらの考え方や技術を用いて、居住者が長期的・継続的に住み、ともに生活をつくっていく賃貸住宅」という点にある。生き物としての人が住み始めてからの時間の経過が真ん中。そこから導き出される健康であり、環境共生である。このようなコンセプトが顔の見える建築家によ

って提示され、『気持ち良く住むための手引き』が、たとえ“実験住宅宣伝パンフ”であったにしても、入居者に手渡される。常駐の「脱・管理取締り型」ハウスマイスターもいる。すでにそこで日常コミュニケーションや共住意識醸成の種が蒔かれている。喧々囂々の居住規約づくりなどのプロセスはなかったが、入居してからの、問題が絶えず発生する毎日の中で、その“コミュニティの力”が形成されてきた。ここでの生活の中で育ってきた「施設依存型ではない」パウピオロギー評価を複数の居住者から引き出したことは、本研究の大きな収穫であった。

賃貸住宅に限らず、ドイツの住宅状況全体には多くの問題がある。しかし、その問題の中に学ぶべき点も多い。

## <注>

- 1) 原語の<Hausordnung>を直訳すれば<住まいの秩序>である。<居住者心得>としている独和辞書もある。本研究では、その内容から判断し、<居住規約>としている。
- 2) ドイツ借家人協会連合推定。GEWOS 都市地域住宅研究所は230万戸、ベステル研究所は150万戸と推定。
- 3) ドイツ連邦建設省資料。アイルランド81%、スペイン78%、ギリシャ77%と続き、52%のデンマーク、48%のオランダに次いで、ドイツは39%で最下位。

## <参考文献>

- 1) Statistisches Bundesamt : Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1995, Metzler Poeschel, 1995  
この章から3章では、上記と以下に挙げる複数の公報・文献を資料としている。  
・ Statistisches Bundesamt : Datenreport 1994, Bundeszentrale für politische Bildung, 1994  
・ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg : Wohnungspolitik im Wandel der Zeiten, 1992  
・ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg : Baden-Württemberg in Wort und Zahl, 1995.6.～12.  
・ Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau : Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg, 1990  
・ Joachim Petsch : Eigenheim und gute Stube, DuMont, 1989  
・ Deutscher Mieterbund e. V. : Das Mieter Lexikon für alle Bundesländer, DMB-Verlag, 1996  
・ Deutscher Mieterbund : Mieter Zeitung, 1996.6.  
・ Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e. V. : GdW Bericht 1991/92, 1992  
・ Aufstieg aus Ruinen. 1945-1995 50 deutsche Jahre, Der Spiegel, 1995.1.2. No.1, Axel Springer Verlag  
・ 46-96 Das waren Zeiten., Der Spiegel, 96.9.10., Axel Springer Verlag
- 2) Bernd Bohlen : Der Wohnungsbau in den westlichen Bundesländern von 1985 bis 1994, Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 1996.3.
- 3) Studie Wohnen 2000/Schwäbisch Hall

## <研究組織>

主査	森 恵	フリーランス研究者
委員	小玉祐一郎	建設省建築研究所第5研究部長
協力	スザンネ・フォイヤバウム	チュービンゲン大学社会教育学部