

チューリッヒ市における組合所有住宅開発に関する基礎的研究

主査 白石 レイ*¹

委員 大仁田 樹*², 三木 晋平*³, 横山 俊祐*⁴, 小林 剛士*⁵, 嶋 心治*⁶, 田上 健一*⁷

本論は、日本において「コーポラティブ住宅」と混同されることも多い「cooperative housing (組合所有住宅)」に関して、近年、ヨーロッパにおいて最も先進都市とされるチューリッヒ市のゲノッセンシャフト(genossenschaft)に着目し、その概況を報告するものである。具体的には、cooperative housing の定義を確認した上で、チューリッヒ市における組合所有住宅の概要、開発状況、代表事例に関する調査を行った。非営利目的で行われる組合所有住宅が既に総住戸数の2割を占めながら、今後も増加させるべく強力な推進方策をとるチューリッヒ市についての基礎的研究が、今後の我が国の住宅政策再考の議論の場において参照されれば幸いである。

キーワード：1) cooperative housing, 2) genossenschaft, 3) コーポラティブ住宅, 4) 所有, 5) 社会住宅, 6) 非営利住宅, 7) 土地利用, 8) マネジメント, 9) 合意形成

MAINSTREAMING NON-PROFIT HOUSING BY COOPERATIVES - A case study of the city of zurich -

Ch. Rei Shiraishi

Mem. Itsuki Onita, Shimpei Miki, Shinji Ikaruga, Takeshi Kobayashi, Shunsuke Yokoyama, Kenichi Tanoue

As knowledge on cooperative housing in foreign countries is very limited in Japan, this study on cooperative housing in the city of Zurich is fundamental. Cooperative housing is not well-defined academically making it difficult to discuss issues internationally. This paper focuses on the city of Zurich, a pioneer of cooperative housing in Europe, as a case study for mainstreaming Japan's emerging non-profit housing.

1. 序論

1.1 研究の背景と目的

近年、UN-Habitat (2016) は、1980年代からのイネープリング戦略^{注1)}は失敗であったと結論づけ^{文1)}、「イネープリングを超えた」住宅課題への相応の政府の介入の必要性を指摘している^{文2)}。また、都市・住宅問題に関する議論の対象を途上国にのみ限定せず、先進国を含めたより包括的・普遍的な議論を展開している^{文3)}。

一方、近年の日本においては、公営住宅長寿命化計画策定指針(2007)が發布され、地方自治体は人口減少の現状に鑑みた公営住宅戸数の削減を実行している^{文4)}注2)。格差の拡大が議論されている社会状況にあって、総ストック数の3-4%程度に過ぎない^{注3)}、ほぼ唯一の社会的な住宅オプションである公営住宅を縮減している現状にある。

さらに、戦後の住宅ストック更新、特に老朽化した区分所有型の団地における建て替え時の住民の合意形成困難も大きな課題である^{文5)}。住戸の完全な個人所有によるコントロール不可能な住宅地の在り方を見直し、持続

的かつ全体的にマネジメント可能な住宅地計画手法が求められている。

そこで本論では、完全な公共資本の住宅にとどまらない、「政府による何らかの支援を受ける」社会住宅あるいは民間による社会的な住宅の拡充^{注4)}文6, 7)、所有権のある集合住宅の合意形成・運用の容易化を念頭に、政府の支援のもと住宅組合による非営利目的の住宅開発がマスに行われているスイス・チューリッヒ市における「ゲノッセンシャフト」に着目した基礎的研究を行う。具体的には、組合所有住宅の定義や社会的位置付け(2章)、都市レベルでの開発状況と都市全体にみる住宅地レベルでの計画コンセプト(3章)、個別の住宅地における開発・運用手法例(4章)を明らかにし、その概況を把握することを目的とする。

1.2 研究の方法

本論では、文献調査(2, 3章)および行政によるオープンデータを用いた分析(3章)を行った。また、2022年9-10月の間チューリッヒに渡航し、代表事例の現地視察および関係者へのヒアリング調査(4章)を行っ

*¹ 山口大学 准教授 博士(工学) *² 山口大学大学院創成科学研究科 博士前期課程 *³ 山口大学大学院創成科学研究科 博士前期課程
*⁴ 大阪公立大学 名誉教授 博士(工学) *⁵ 山口大学 准教授 博士(工学) *⁶ 山口大学 教授 博士(工学) *⁷ 九州大学 教授 博士(工学)

た。また、現地では組合所有住宅国際連盟 (Cooperative Housing International (CHI)) が主催する Cooperative Housing Symposium Zurich に参加し、情報収集や現地関係者との意見交換を行った。

1.3 既往研究

神谷ら (1982-87) は、コーポラティブ住宅に関する一連の調査の中で、区分所有に代わる所有形態の検討を行っており^{文8)}、日本において「住宅組合法 (1921)」が十分に運用されず自然消滅した経緯の記述や、諸外国 (独, 英, 仏, スウェーデン, デンマーク, 米, 加) の「コープ住宅」/「コープハウジング」の歴史や所有方式の比較を行っている。ここでは独の「住宅協同組合 (ゲノッセンシャフト)」についての記載がある。

近年では、住総研シンポジウム (2005) において、「住宅組合：公私の中間」というテーマで重厚な議論が行われている。小林は、神谷らによる分類 (1983) を踏襲するかたちで「コープ住宅」の一つのタイプとして「組合所有」を紹介し、日本で組合所有が展開しなかった理由や、日本での展開の可能性について述べている。また、藤谷は住宅組合法の顛末、島は英の「ハウジング・コーオペラティブ」、竹井は米の「コウオブ」について、それぞれ紹介している^{文9)}。なお、米のコウオブについては、森田 (2007) が米の公営賃貸住宅の払い下げにおける組合所有住宅事例の詳細を報告している^{文10)}。

その後、小林 (2009) は、日本における組合所有の展望について、新築では高齢者向けの特定目的でないと難しいが、(公共) 賃貸住宅の払い下げ等の古い建物の利活用において可能性があると述べている^{文11)}。また、丁 (2019) は、同じく神谷、小林の分類を踏襲するかたちで米、韓、仏の調査報告を行っている^{文12)}。

その他、橋田ら (2016) により戦後の生協住宅の事例報告がある^{文13)} が、非営利住宅の側面は持つものの組合所有による中層集合住宅の供給事例ではないようである。

以上のように、これまで主に他国の事例を参照するかたちで様々な組合所有について議論されてきたが、小林 (2005) が「我々は欧米のコープ住宅について意外と知らない」と指摘するように、組合所有住宅先進地域における住宅供給システムを都市・建築的な空間との関連の中で総合的に理解するための調査研究は行われてこなかった。さら言えば、既往研究の中で議論されている日本語での「コーポラティブ住宅」等々と、英語の「cooperative housing」の概念の差異も十分に検証されないまま、長年曖昧な議論が展開されてきたように思われる。

なお、チューリッヒ市の組合所有住宅に関連する既往研究としては、「コーポラティブハウジング」として住棟配置を分析した研究^{文14)} や住宅地計画プロセスを追った事例研究^{文15)}、第一次大戦後の非営利住宅の歴史を記

述した研究^{文16)}、市の都市計画制度^{文17)} や建築賞^{文18)} に関する研究があるが、ハウジングの観点から、所有形態やマネジメント手法、制度や仕組み等に注目した研究は行われていない。

2. チューリッヒ市における組合所有住宅の概要

2.1 cooperative housing の定義

CHI や住宅百科辞典によれば、「cooperative housing」とは、一人一票の投票により民主的に運用される非営利の組合が共同所有を行うテニユア・タイプである。つまり、参加型計画プロセスに主眼を置く日本語の「コーポラティブ住宅」とは定義が異なる^{注5)} (どちらかと言うと「cohousing」に類似した概念であると考えられる) (表 2-1)。本論では、既往の議論に見られるような概念の曖昧さを排除し、論点を housing co(-)operative (住宅組合) による「所有」に明確に限定するため、cooperative housing を「組合所有住宅」と表記する。

表 2-1 用語の定義に関する記述例

cooperative housing
CECODHAS Housing Europe, ICA Housing (CHI) (2012) 文 19, p.6 A housing co-operative is a housing business that is a consumer <u>co-operative mutually owned</u> by its members.[...] There are different co-operative housing models in different countries, but what characterises housing co-operatives compared to other housing providers is that they are <u>jointly owned and democratically controlled</u> by their members, according to the principle of " <u>one person, one vote</u> ".
International Encyclopedia of Housing and Home (2012) 文 20, p.243 Cooperative housing is a long-established form of <u>housing tenure</u> found in many countries[...].
The Encyclopedia of Housing (2012) 文 21, p.102 Housing cooperatives are <u>democratically governed nonprofit</u> corporations whose <u>resident shareholders jointly own</u> multiple-unit properties.
コーポラティブ住宅
建設省住宅局コーポラティブ方式研究委員会 (1978) 文 22, p. 9 コーポラティブ方式とは、「自ら居住するための住宅を建設しようとする者が、組合を結成し、 <u>共同して、事業計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事発注、その他の業務を行い、住宅を取得し、管理していく方式</u> 」をいう。
日本住宅総合センター (1980) 文 23, p. 9 コーポラティブ方式 (略してコープ方式) は、住宅需要者がグループを結成して、各種の専門家の支援と助言、そして技術的サービスを得ながら、 <u>みずからそこに居住することを目的として自主的に、かつ非営利的に集合住宅の建設を行うもの</u> 。
小林 (1997) 文 24, p. 139 コーポラティブ住宅 / コープ住宅：日本では、家を持ちたいという人が集まって、みんなで協同してマンションを <u>注文建設</u> する方式を指す。
cohousing
Mccamant and Durrett (1994) 文 25, p.38 Cohousing development vary in size, location, types of ownership, design, and priorities. Yet in our research we were able to identify four common characteristics: <u>Participatory Process</u> ; <u>Intentional Neighborhood Design</u> ; <u>Extensive Common Facilities</u> ; <u>Complete Resident Management</u> .
The Encyclopedia of Housing (2012) 文 26, p.56 Cohousing is an intentional, planned community <u>designed by the residents</u> to encourage a <u>collaborative neighborhood</u> setting. The communities typically include single-family dwellings and/or duplexes centered on a <u>common, shared facility</u> .

一凡例一

——— 所有・テニユア ——— 投票 ~~~~~ 営利 / 非営利
————— 計画プロセス・デザイン - - - - 共有スペース・共同管理

2.2 組合所有住宅の種類

国内の既往研究においては、「コープ住宅」は、「第三者所有」、「組合所有」、「区分所有」の三つの所有方式で構成されている (表 2-2)。しかしながら、前述のように、本論が対象とする「cooperative housing」は

組合所有の所有形態そのものを意味するため、「組合所有」に限って見ると、さらに「共有使用权（借家）型コープ」と「共有所有権型コープ」に分けられている。一方、CHIは、組合所有住宅について、「非営利賃貸型」、「所有権型」、「限定所有権型」、「相互扶助型」、「使用权型」の5つのモデルを提示している（表2-3）。

これらの概要や普及している国を比較すると、組合員や居住者に所有権の発生しない賃貸のもの、所有権のあるものに分けられ、カナダやドイツ、スイスでの「非営利賃貸型」が国内での「共有使用权（借家）型コープ」、北欧や米での「所有権型」、「限定所有権型」が「共有所有型コープ」に相当すると考えられる。

表2-2 神谷（1983）・小林（2005）による分類^{文8,9}

主体	所有	コープ住宅分類	概要	事例
住宅協同組合	第三者所有	管理型コープ management co-op	所有権なし、管理のみ	英、加
	組合所有	共有使用权型コープ ^{文9} /共有借家型コープ ^{文8} non equity co-op	組合：建物所有、組合員：財産権なし、転出時に出資金返却	英、加、独（ゲノッセンシャフト）、仏
		共有所有型コープ co-ownership co-op	組合：建物所有、組合員：財産権あり、転出時に返済返却	北欧、英、仏、米
	区分所有	区分所有型コープ (ownership co-op)	建設組合や管理組合、区分所有	米、仏、伊、日
自力建設型コープ self-build co-op		原始的なコープ、戸建・区分所有が多い	加、オーストラリア、英	

表2-3 CHIによる組合所有住宅モデル（2022）^{文27}

モデル	概要	国
非営利賃貸型 non-profit rental	入手可能な住宅（家賃は収入の30-35%程度）、退会時には権利・デポジット返却、ミックスド・インカム＝多様なコミュニティ、積極的な参加、テニューアセキュリティ、コミュニティ	独、スイス、加
所有権型 ownership (equity)	所有権へのアクセス、権利者は排他的に住宅ユニットを利用、団体が不動産を所有、コモンスペースの共同所有、長期的な入手可能性は保証されない、運用・メンテナンスコストの按分負担、原価住宅	スウェーデン、ノルウェー、米
限定所有権型 limited equity	権利の売買価格の制限、何世代にもわたって入手可能な選択、低所得者に制限される場合がある、積極的な参加、コミュニティ	米
相互扶助型 mutual aid	連帯と自助、人権としての住宅供給、民主的参加、セルフマネジメント・セルフビルド、組合が所有者、十分な適切な住宅へのアクセス提供	ウルグアイ、中南米へ広が
使用权型 right of use	建物あるいは団地の共同所有権、メンバーは特定のユニットに対する専有権は持つが排他的な所有権はもたない、組合による建設・所有、土地は組合が所有するが民間・自治体からの定期・低額での提供による、メンバーは十分な適切な住宅に入手可能な価格でアクセスできる、不動産投機や不動産価格の急上昇を防ぐ	—

2.3 スイスにおける組合所有住宅の特徴

各国における組合所有住宅のストック数を見てみると（表2-4）、（限定）所有権型の北欧において総住戸数の20%前後を占める一方、ドイツ、スイスといった賃貸型の国は5%程度とその割合は低い。賃貸型の国の中で比較すると、スイスはドイツと同等の割合であるが、ストック数に対する組合数が非常に多く、「現在最も顕著で画期的な事例」^{文28}として着目されている国である。

CHIによれば^{文19}、スイスの組合所有住宅の特徴は、①非常に小規模の組合が多く、100戸未満の組合が全体の7割を占める点（平均138戸）、②入居者が全員組合員と

表2-4 各国における組合所有住宅ストック（2021）^{文29}

	総住戸数	（賃貸） 社会住宅	組合所有住宅		
			総住戸数に 占める割合	組合数	住戸数
（ヨーロッパ）					
イギリス	2,441万	17%	1%未満	677	4.5万
イタリア	2,461万	4%	3%	4,364	67.2万
オーストリア	395万	24%	9%	98	42.5万
スペイン	2,579万	1%	6%	14,073	143.9万
スウェーデン	498万	17%	24%	—	99.8万
スイス	380万	3%	5%	1,200	17.2万
チューリッヒ	22万	2%	20%	122	3.9万
ドイツ	4,140万	3%	5%	1,850	188.6万
フランス	3,372万	16%	1%未満	8	2.4万
ノルウェー	248万	（公営住宅）4%	14%	5,350	34.0万
（その他）					
アメリカ	13,060万	1%	1%	6,400	120万
カナダ	1,407万	5%	1%未満	2,212	9.3万

—凡例— ……文29に続き、文30,19,31,32の順に参照し作成
 賃貸型 （限定）所有権型（表2-2,3の分類より）

なり優遇された家賃を払う「会員制」組合と、入居者が組合員ではない「起業家的」組合の2種類がある点である。さらに、「会員制」組合の特徴は、③テニューア・セキュリティ、入手可能な家賃、参加機会の提供、④組合は不動産を所有するが、組合員は住戸の所有権を持たない、⑤組合員が退会する際、出資金は元金での払い戻しとなる、⑥組合は非営利団体であり、家賃は運営コストに基づき計算される他、配当や利息の支払いはなく、精算による収益は類似の組織へ寄付される、⑦家賃は民間賃貸と比べて大幅に低く、平均20%、大きな都市では50%減まで低くなる、⑧総会では出資金の大小に拘らず一人一票の投票権を持つ、⑨理事会は、総会で選出された通常5-7名の組合員で構成され（法的には最低3名）、組合の運営・執行権を持ち、任期は4年である、⑩役員は基本ボランティアで他に常勤の仕事を持つが、規模の大きい組合においては雇用した職員による専門的な運営が行われる、⑪占有面積の制限があることが多く、必要以上の広さの住宅に居住する「over-housed」の場合は、代替のより面積の小さな住戸が割り当てられる、⑫ほとんどの組合は、保育・医療・社会サービス、地域活動などの補完的なサービスを提供している点である。

なお以降の本論では、前述の定義（2章-1）や種類（2章-2）に記述されている所有や運用方法に関するものを除いた、③参加機会の提供（4章）、⑦安価な家賃（2章-5）、⑪占有面積の制限（2章-5,4章）、⑫補完的な都市サービス（2章-5,4章）の特徴について具体的に見ていく。

2.4 チューリッヒ市における組合所有住宅の歴史

欧州においては、ロバート・オーウェンやビクトール・エメ・フーバーの影響から19世紀半ばに組合所有住宅運動が始まり、ベルリンやロッテゲルにおいて初の組合所有住宅が建設された。この時は、急激な工業化と都市化の中で労働者に適切で安価な住宅を提供することがその目的であったが、後の二度の大戦時に、特にドイツにおいて被災した住宅の再建において組合所有住宅が大

きな役割を担った。しかしその後、1990年代以降は組合所有住宅を促進する補助金や土地供与といった施策は縮減され、民間主導の住宅市場が重視されてきた。

スイスにおいても戦後に組合所有住宅が多く供給されたが、1970年代以降その役割を終えた。その後、1980年代には居住に対する若者の社会運動や、多数の小規模な住宅組合の設立といった出来事があったが、1990年代以降組合所有住宅の建設は停滞している。しかしチューリッヒにおいては、組合所有住宅が重要な社会運動として再浮上しており、都市開発や持続可能・入手可能・社会包摂的な住宅・地域計画の促進に繋がっている^{文28,33)}。

チューリッヒ市においては、1892年に公衆衛生や治安への対応として最初の組合所有住宅が建設され、1907年に「健康的で入手可能な住宅」を支援する法律、1910年に組合所有住宅に対して市が土地の売却や好条件のローン提供を行う法律が制定された。1914年に田園都市の組合所有住宅が初めて建設され、1930年代から1960年代にかけて多くの組合所有住宅が建設された。1970年代以降、供給は低迷するが、1980年代に再開発が都市計画の主題とされ、1990年代から深刻な住宅不足が問題となる中、次世代の組合所有住宅建設が始まっている。およそ100年にわたる、安価な土地の提供や低利子・無利子の融資、設備投資等といった市の支援を受け、組合所有住宅は総住宅ストックの20%を占めるまでになった。現在、2011年に行われた「入手可能な住宅の拡充」に関する住民投票の賛成^{文34)}を受け、市は非営利住宅の割合を2050年までに賃貸住宅の1/3までに引き上げる政策目標を設定している^{文32,35)}。

2.5 チューリッヒ市における組合所有住宅の概況

チューリッヒ市における住宅タイプの構成比を見ると(図2-1)、総住戸22万戸のうち持ち家は3万戸(14%)と少なく、8割以上が賃貸住宅となっている。組合所有住宅については、総住戸に占める割合、賃貸に占める割合どちらにおいても20%程度となっている。

組合所有住宅居住者の社会属性を見ると(図2-2)、世帯構成については、若年の単身者がその他の住宅と比較して半数程度に少ない一方、高齢者夫婦や子供のいる家族が1.5倍程度に多い。また、所得階層については、低所得層の割合はほとんど違いはないが、低・中所得層、中・高所得層の割合が合計して1割程度多く、高所得者層がその分少なくなっている。

組合所有住宅の住戸の状況を見ると(表2-5)、一人当たり占有面積は36㎡で、その他住宅と比較して14%小さい。また、家賃は月500CHFほど(-28%)、部屋あたりでみると月200CHFほど安価となっている。また、住宅の質に対する家賃の満足度は、その他住宅と比較して0.48高く、さらに地域環境、住宅地環境についての評価もそれぞれ0.13, 0.16高くなっている。

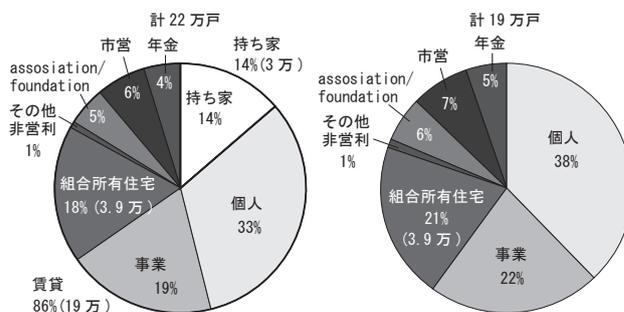


図2-1 チューリッヒ市における住宅タイプ構成比^{文32)}

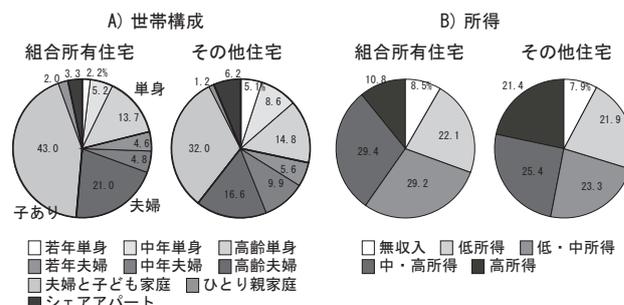


図2-2 組合所有住宅居住者の社会属性^{文35)}

表2-5 組合所有住宅の住戸状況と住民評価^{文35)}

	組合所有住宅	その他住宅
一人当たり占有面積	35.9 m ² (-14%)	41.6 m ²
家賃	約-500CHF/月 (-28%) 約-200CHF/部屋・月 (約1,300+CHF/月) (約19.2万円/月)	(約1,800+CHF/月) (約26.6万円/月) 2022年10月時点1CHF=148円で計算
(住宅の質に対して)家賃は高いか、低いか	3.24 (+0.48)	2.76
(1:家賃はとても高い 5:家賃はとても低い)		
地域環境は良いか、悪いか	3.00 (+0.13)	2.87
居住している住宅地の環境は良いか、悪いか	2.31 (+0.16)	2.15
(1:とても悪い 5:とても良い)		

2.6 小括

賃貸住宅が8割を占めるチューリッヒ市では、民主的に運用される非営利賃貸型の組合所有住宅 (cooperative housing ≠ コーポラティブ住宅) が、多数の小規模な住宅組合の活動と100年以上続く土地提供や融資といった市からの積極的な援助により、総住戸数の20%を占めるまでに成長している。さらに、近年は住宅不足の状況下での組合所有住宅リバイバルが起こっており、住民投票によって3割まで増やす政策が取られるなど、今後さらに供給が活発になると考えられる。また、その特徴を他住宅との比較から具体的にしてみると、中所得者が多い(低所得者の割合は変わらないが高所得者が少ない)、複数人世帯が多い、15%程度面積が小さいが3割ほど家賃が安価、家賃だけでなく周辺環境に対する評価も高い。

3. 組合所有住宅の開発状況

本章ではまず、チューリッヒ市およびチューリッヒ州が提供するGISオープンデータ^{文36)}を用いて、組合所有住宅開発の経年的・地理的な特徴を見ていく(3章-1, 2)。具体的には、市内の総建物数56,256件のうちの

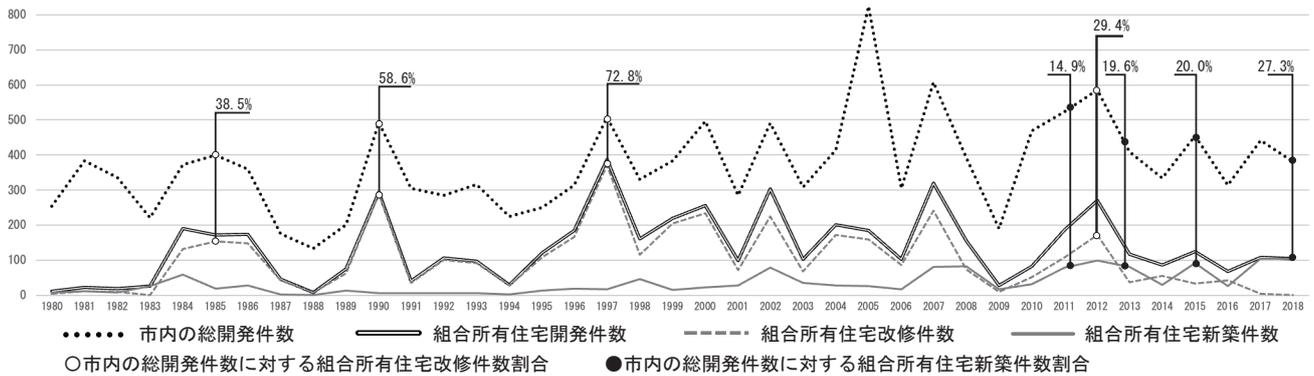


図 3-2 組合所有住宅開発件数の推移（棟数）

7,175 件（13%）の組合所有住宅建物の情報の分析を行う（図 3-1）。

さらに、個々の住宅地での計画方針について全体的に理解するため、土地利用の変化（3章-3）、計画コンセプト（3章-4）、複合機能（3章-5）の分析を行い、住宅地計画の特徴を把握する。具体的には、チューリッヒ市等により英語およびドイツ語で発行されている 4 冊の本^{文 37-40}に記載されている 240 事例（27,231 戸：組合所有住宅住戸総数の 66% に相当）について、基礎情報と地理情報を含むデータベースを作成し、調査対象とした。作成した地理情報と、国による GIS オープンデータ^{文 41}を参照し、従前の土地利用を明らかにする。さらに、コンセプトと機能については 4 冊の本のうち 2 冊の英語の本に掲載されている 58 事例（7,834 戸：組合所有住宅総戸数の 29% に相当）を対象を絞り、記述内容の分析を行った。なお、書籍に掲載された事例は近年の事例が多く、分析対象とした 58 事例については、全てが 2000 年代以降に建設された事例であった。

3.1 組合所有住宅の開発変遷

データが入手可能であった 1980 年代以降の組合所有住宅の開発件数の変遷を見てみると（図 3-2）、1990 年代までは改修が主で、特に 1990 年代は総建物開発件数の 6-7 割にまで上っているが、これは第一次世界大戦および第二次世界対戦直後の 1930-60 年代に建設された組合所有住宅の更新が行われたからであると考えられる。その後、若者の社会運動や小規模組合の設立、再開発がテーマとなった 1980 年代を経て、1990 年代終わりから 2000 年代にかけて徐々に新築件数が増加し、住民投票後の 2010 年代には組合所有住宅の新築開発件数が総開発件数に占める割合は 15-20% に、直近の 2018 年にはおおよそ 3 割弱に上っている。

3.2 地区別にみた開発状況

地区（Kreis）別に組合所有住宅建物の開発状況を見てみると（図 3-3）、全体として南西と東北の周縁部での開発が多く、特に、居住人口の多い Kreis 3 や、農地からの都市化が進む Kreis 12 での開発が目立つ。新築件数の多い 2010 年代に限ってみると、Kreis 12 に加えて、住宅開発が進む Kreis 9 でも多くの開発が起こっている。

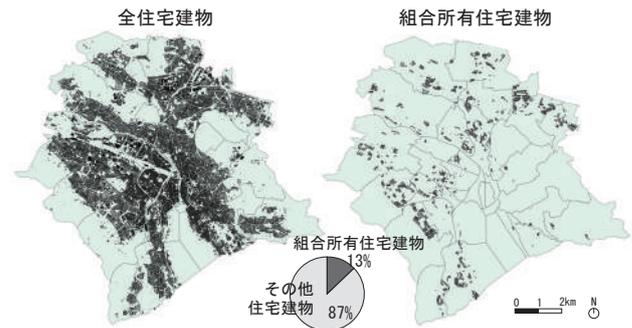


図 3-1 総住宅建物と組合所有住宅建物の位置

3.3 従前土地利用

組合所有住宅が建設された従前の土地利用について確認できた事例を集計すると（図 3-4）、住宅等からの転用が最も多く半数以上を占め、2010 年以降は 9 割を超えている。農地等からの転用も 15-20% 程度あり、商業・工業からの転用も 5-10% 程度ある。

3.4 計画コンセプト

各住宅地の計画コンセプトに関する記述を抽出したところ、公共空間・緑地空間、都市機能、住棟形態、住戸形式、意匠の 5 つに分類できた（表 3-1-A）。これを集計すると、公共空間・緑地空間（例：大きな緑地空間）が最も多く 7 割弱、次に住棟形態（例：住棟の高密度化、ボリューム制限、調和）が 6 割、住戸形式（例：住戸の多様化）が 4 割、都市機能（例：低層部の利活用）と意匠（例：ファサードや外形）が 3 割の計画でコンセプトとなっている（図 3-5-A）。

3.5 複合機能

住宅以外の複合機能を抽出したところ、46/58（79%）の住宅地で複合機能を確認することができ、児童福祉・教育、医療・福祉、コミュニティ、商業、オフィスの 5 つに分類できた（表 3-1-B）。これを集計すると、児童福祉・教育（例：幼稚園、保育園）が最も多く 5 割、次に商業（例：店舗、ホテル、映画館）が多く 4 割、オフィス、コミュニティ（例：シェアキッチン、コミュニティルーム）が 3 割、医療・福祉（例：高齢者施設）が 2 割の住宅地で計画されている（図 3-5-B）。

3.6 小括

チューリッヒ市の組合所有住宅開発は、2000 年代に戦

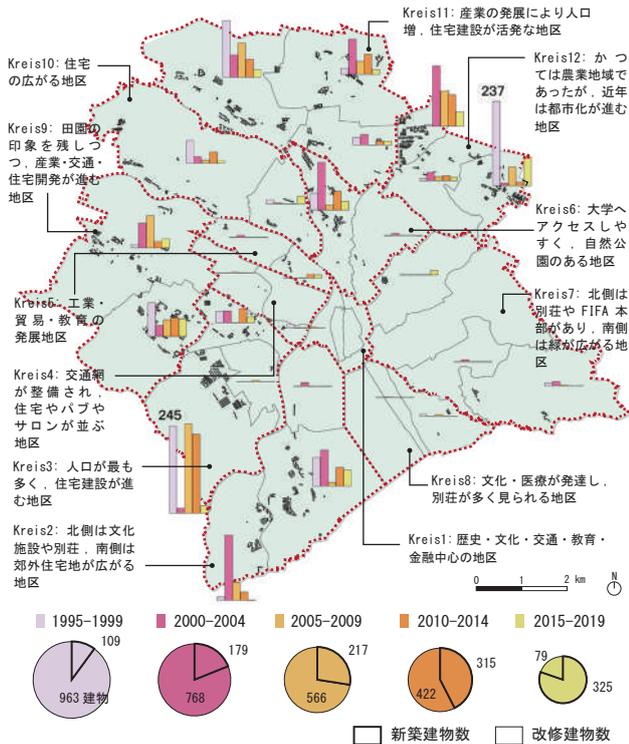


図 3-3 組合所有住宅建物の年代別立地

表 3-1 コンセプトと複合機能一覧

No.	住宅地名	建設年	年代	戸数	平均戸数	Kreis	A) 計画コンセプト			B) 複合機能				
							コンセプト	特徴	留意点	機能	機能	機能		
1	HTS	2001	2000年代前半	97	70	5	住宅・企業・サービスなどの混在	複雑な都市構造の複合	工業地帯の土地の再開発	幼稚園	コミュニティルーム	ショップ	オフィス	
2	SA	2002		55		11	各住戸からの景観	道路側と中庭側の輪郭の相違	騒音対策	-	-	-	-	-
3	LS	2005		49		2	大きな緑地空間	各住戸からの景観	住戸のモジュール化	-	-	-	-	-
4	PCS	2006	2000年代後半	58	118	3	存在感のある住棟ボリューム	アイデンティティのある私的空間	各階交互に突出したバルコニー	幼稚園	共同スペース	-	-	
5	BH	2007		72		6	周囲建物高さとの調和	色付きガラス窓のグラダーション	騒音対策	幼稚園 保育園	食料品店 ビストロ	オフィススペース	-	-
6	WW	2007		152		9	アイデンティティを示す公共空間	街路と直線面する	1階を都市機能として利用	模様の壁面デザイン	保育園施設	共同リビング	-	-
7	WB	2007		76		11	大きな緑地空間	壁面移動による多様なフロアプラン	緑地の壁面デザイン	-	-	-	-	-
8	AP	2008		56		9	多様な都市機能	外部スペースを区分する住棟配置	都市スペースへのアクセス性	幼稚園 保育園	ナラングホーム	商業施設	オフィス	-
9	HA	2010		70		9	多様な外部スペース	高密度化	玄関からバルコニーまで一体的	-	-	-	-	-
10	AK	2010		409		11	多様な緑地スペース	高密度化	密度感を視覚的に抑える	-	-	-	-	-
11	BS	2010		54		4	多様な住戸タイプ	2方向のメインファサード	建物のサステナビリティ	スーパーマーケット	-	-	-	-
12	Tr	2011		192		9	大きな緑地空間	高密度化	強い閉塞感	-	-	-	-	-
13	HH	2011		26		10	公私空間の関係性	建築質の拡張 余裕	高密度化	共同スペース	-	-	-	-
14	EZS	2012		149		9	地階の公共性	美しい景観創出	多様な住戸形式	幼稚園 保育園	シニアケアセンター	-	-	-
15	WTS	2012	132	11	存在感のある住棟	周囲に呼応するボリューム	騒音対策	-	-	-	-	-		
16	WA	2012	17	12	自然に呼応した住棟	間取りの統一	農業地区の未建築の敷地を計画	-	-	-	-	-		
17	KI	2013	167	11	地域の公園としての機能	敷地にアイデンティティを与える	多様な壁面設計	託児所	-	-	-	-		
18	AS	2013	30	11	1階部分の公共性	周囲のスケールに関連した住棟	多様な住戸タイプ	学生向け住宅	コミュニティルーム	-	-	-		
19	KB	2014	88	3	都市にソーシャルミックスを創出	敷地の40%を都市機能を配置	多様な住戸タイプ	ホテル 映画館	オフィス	-	-	-		
20	GM	2014	160	3	公私的な緑地空間	傾斜に沿った住棟配置	不規則な外形	幼稚園	常駐介護施設	パーキングエリア	-	-		
21	BA	2014	63	12	公私に機能する緑化空間	高さ制限	住宅密度の抑制	-	-	-	-	-		
22	WHH	2014	64	12	平屋と高層のブロック	多様な住戸タイプ	重いブロック間にガラス層	デイケアセンター	商業施設	-	-	-		
23	TA	2014	100	5	高層部の交差部分と低層部の公共化	街としての建物 建物としての街	既存工場を改修した大規模ボリューム	大学	パブリックホール	展示場 映画館	-	-		
24	GS	2015	145	3	住戸形式の統一	住宅の質の向上	地区を住宅街に発展させた	-	-	-	-	-		
25	RS	2015	104	9	緑木の保存	高密度化	住戸の三面採光	幼稚園	幼稚園 児童施設	共同スペース	ホテル ショップ	アトリエ		
26	HuA	2015	370	11	都市のウォーターの形成	多様な住戸タイプ	組合組織と居住者、市民との密接な対話	幼稚園 児童施設	共同スペース	ホテル ショップ	アトリエ	-		
27	HuA1	2015	20	11	公私空間を連続に区別	様々な住戸サイズの形成	サステナブルな生活と仕事の推進	短距離歩 共同スペース	オフィス	-	-	-		
28	Tr1	2016	167	3	透明感と眺望のある敷地	多様な都市機能の複合	多様な住戸形態	幼稚園	ケアセンター	共同スペース	ショップ	-		
29	MH	2016	382	12	相互に補充しあう公共空間	高密度化	騒音遮断	幼稚園	ケアセンター	共同スペース	ショップ	オフィス		
30	GBB3	2017	44	2	共同生活の中心となる中庭	1階を都市機能として利用	フレキシブルな商業スペース	幼稚園	病院	ショップ	オフィス	-		
31	GBA	2017	58	2	1階を都市機能として利用	建物のアイデンティティを確立	集合的な空間	商業施設	-	-	-	-		
32	GBB4	2017	85	2	建物に囲まれた緑地空間	都市環境との調和	街並みとのコントラスト	-	-	-	-	-		
33	KW	2017	99	7	建物に囲まれた緑地空間	公私空間の分離	キッチン部分の階高が2階分	幼稚園 保育園	コミュニティルーム	-	-	-		
34	TS	2017	163	6	多様な緑木	高密度化	パロウク空間	-	-	-	-	-		
35	EH	2017	89	9	建物ボリュームの抑制	高密度化	有機的なインテリアスペース	-	-	-	-	-		
36	IS	2017	180	10	地域のアクセスポイント	幾何学的な住棟配列	騒音対策	幼稚園 託児所	スタジオ	商業店舗	-	-		
37	B2	2018	110	6	大きな緑地空間	騒音対策	既存の建物の保存	商業スペース	-	-	-	-		
38	SB	2018	22	9	開放的な外部空間	内部スペースの多様性	高さ制限	シニアケアセンター	-	-	-	-		
39	LWS	2018	120	9	高密度化	通りにダイナミックなファサード	騒音対策	ワークショップ	-	-	-	-		
40	RG	2018	130	10	大きな共有スペースの形成	都会的な住棟	学生用の住宅	幼稚園 保育園	-	-	-	-		
41	WW	2018	21	11	共同スペースの多様な用途性	周囲に調和したボリューム	多角の外形	-	-	-	-	-		
42	HoH	2018	99	11	公共緑地による共同空間の創出	ボリュームの2面性	湾曲したバルコニーファサード	幼稚園	-	-	-	-		
43	OH	2018	174	11	大きな緑地空間	多様な都市機能	多様な住戸配置	幼稚園	デイケアセンター	ショップ ガス	-	-		
44	ZF	2019	110	3	豊かな田園都市の保存	公共交通機関の整備	高密度化	幼稚園	ケアセンター	ショップ	オフィススペース	-		
45	BHW	2019	274	6	大きな緑地空間	高密度化	既存建物の活用	保育園	-	-	-	-		
46	IST	2019	273	9	多様な緑地空間	低高層部ファサード変化	幾何学形状に基づく設計	保育園	ワークショップ	-	-	-		
47	HK	2019	152	12	開放的な緑地空間	高密度化	有機的な外形	託児所	共同スペース	-	-	-		
48	AG	2019	227	12	多様な公共緑地	田園都市のような自由な集落	多様な機能を持つ住戸	共同スペース	-	-	-	-		
49	LD	2019	233	12	大きな緑地空間	高密度化	既存の質を保存	商業施設	-	-	-	-		
50	L6	2020	96	3	大きな緑地空間	各住戸からの景観	有機的な外形	幼稚園	オフィス	-	-	-		
51	SBS	2020	145	4	建物に囲まれた公共緑地	1階を都市機能として利用	通りに合わせた住棟高さ	コミュニティルーム	ショップ	-	-	-		
52	KS	2020	220	4	建物に囲まれた公共緑地	1階を都市機能として利用	通りに合わせた住棟高さ	ショップ	ワークショップ	-	-	-		
53	HB	2020	122	8	周辺建物との調和	各住戸からの景観	多様な住戸タイプ	幼稚園	高齢者向け住宅	ショップ	-	-		
54	TDH	2020	220	10	低層部を都市機能として利用	高密度化	人工の土地に建設	ショップ	オフィススペース	-	-	-		
55	HHS	2021	173	9	大きな緑地空間	1階を都市機能として利用	既存の中庭空間の維持	幼稚園	共有ポーチ	オフィススペース	-	-		
56	LBM	2021	400	11	都市の中の村のような空間	周囲の環境に溶け込む都市機能	騒音対策	幼稚園	共同スペース	ワークショップ	-	-		
57	ZH	2022	52	5	多様な都市機能の複合	公私的な住戸タイプの導入	土地に付加価値を付ける再開発	幼稚園	共同住宅	文化ホール	オフィス	-		
58	ER	2022	210	11	大きな緑地空間	公共空間としての視覚的なつながり	騒音対策	高齢者向け住宅	-	-	-	-		

コンセプト) 公共・緑地 都市機能 住棟形態 住戸形式 意匠 複合機能) 児童福祉・教育 医療・福祉 コミュニティ 商業 オフィス

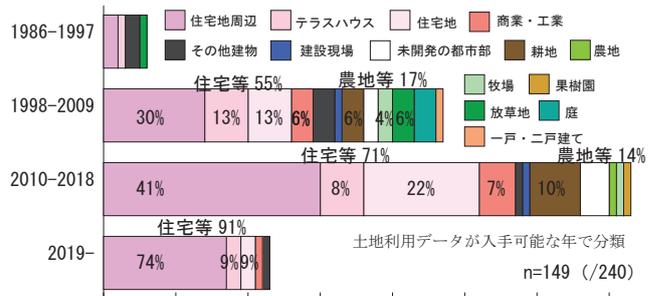


図 3-4 組合所有住宅建設地の従前土地利用

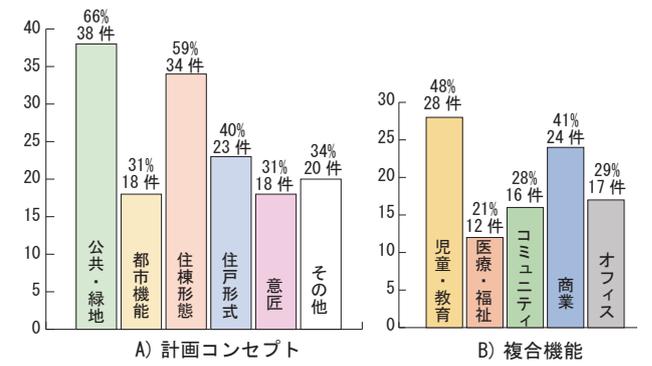


図 3-5 コンセプトと複合機能の集計

後ストックの改修から新築にシフトし、最近では市内の全建物の開発件数に占める組合所有住宅新築割合が3割に上るまでに開発が活発化している。開発の特徴としては、市周縁部での開発が多く、近年の新規開発のほとんどは住宅地からの転用で、公共空間や緑地空間の整備がテーマとなることが多く、8割以上が住宅以外の機能を複合しており、特に児童福祉や教育施設、商業スペースが配置されることが多い。

4. 先進事例

近年のチューリッヒ市の組合所有住宅開発の中でも、旧来の大きな組合によるものではなく、挑戦的な事業実施のために新規に組合を立ち上げて行われた（各組合にとり最初の）プロジェクトで、特徴の異なる3事例について、現地視察と関係者へのヒアリング調査を通して、その具体的な事業内容を見ていく。

Kraftwerk1（表3-1 no.1）は、2000年頃からの組合所有住宅ムーブメントの中でもさきがけのプロジェクトで、参加型設計を行ったco-housing事業として知られ、組合所有と参加型計画の融合が特徴である。Kalkbreite（no.19）は、公共交通施設との複合による低未利用地の利活用と居住の高密度化が特徴である。Mehr Als Whonen（no.26）は、通常のように一つの組合が一つもしくは複数の住宅地を民間ベースで計画するのではなく、市が主導して複数の組合が一つの組合を結成し大規模な住宅地を建設しており、組合の組合（coop of coops）による大規模開発が特徴である。各事例の概要比較を表4-1に、所在地を図4-1に示す。

4.1 Kraftwerk1（2001）（no.1）

1) 事業経緯・従前土地利用

1980年代からの不法占拠等を含む居住環境に関する社会運動の中で、1992年に行われた200名程度の集会を契機に、1995年に約50名が参加する「sofa university」という4週間のワークショップが実施され、組合が設立された。その後、シェアリビング等の住まい方に関する協議や土地探しを開始し、景気後退の中で買い手の付かない工場跡地を購入した。

2) 居住者

97戸に約280人が居住している。この中には助成住宅も含まれ、8戸は低所得者を支援するfoundation、1戸は難民に貸し出されている。居住者はソーシャルミックスとなっており、高所得者も含まれる。平米あたりの家賃は所得によって違いはないが、活動費にあたるsolidarity fundについては、所得が高い人はより多く支払う。

3) 所有・融資

土地、建物ともに組合が所有している。国の銀行からの無利子の融資、市の銀行からの融資を受けている。

表4-1 調査事例概要比較

	Kraftwerk1	Kalkbreite	Mehr Als Whonen
ヒアリング調査日	2022.09.27	2022.9.19	2022.09.27
ヒアリング対象者	共同代表 Philipp Kaus氏	設立者 Thomas Sacchi氏	管理事務局 Karim Joss氏
建設年	2001	2014	2015
戸数	97	82	370
居住者数	280（子50）	250	1,200
住棟数	3（+商業）	1	13
地区（Kreis）	5	3	11
組合組織年	1995-	2007-	2007-
組織母体	市民グループ	市民グループ	組合（団体）の連盟
土地所有	組合が所有	市からの借地	市からの借地
従前土地利用	工場	トラム車庫	ゴミ処理施設
取得方法	企業から組合が購入	市の所有地を賃借	市が買い上げ、賃借
住棟所有	組合が所有	組合が所有	組合が所有
参加型設計	あり	なし	なし
組合員	居住者<組合員	居住者<組合員	居住者=組合員
居住者選定方法	当初)-ソーシャルミックス 現在の新規入居者)公募	公募（ソーシャルミックス）	公募（ソーシャルミックス）
ウェイティングリスト	-	-	なし
シェアユニット	あり	あり	あり
部屋数に対する世帯人数制限	なし	あり	あり
複合施設	オフィス、商業、幼稚園	オフィス、商業、民間保育園	
駐車場	-	なし	身体的に車が必要な人、仕事で必要な人のみ、カーシェア、レンタサイクル
後続プロジェクト	あり	あり	あり

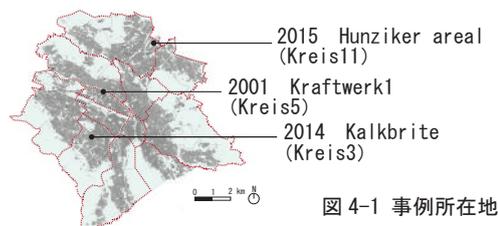


図4-1 事例所在地

4) 住棟・住戸デザイン（図4-2）

「コルビュジエのデザインのように、外からみると一様だが、中は多様である」デザインを目指した。参加型設計の過程では、シェアユニット、メゾネットなど多様な住まい方、大きさのユニットが計画され、階ごとに大きく異なる住戸配置が実現している。

5) 複合施設・共有スペース

住宅地は3つの住棟と1つの商業棟で構成される。一般の人が利用する施設としては、商業棟の地上階にレストラン、自転車屋、美容室があり、上階にオフィスがある。商業棟は、家のすぐ側に通勤するというコンセプトにより計画され、現在、オフィスで働く100名のうち20名近くが住宅地内から通っている。その他、中央に位置する住棟の地上階に、市営幼稚園、オフィスがある。市営幼稚園の整備は、市から融資を受ける際の交換条件であった。

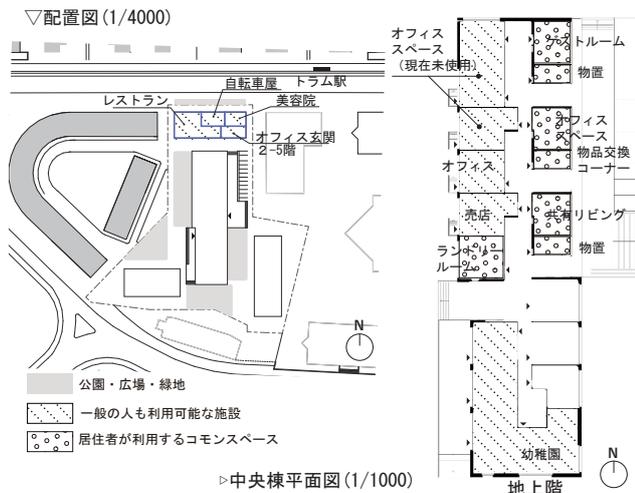
居住者向けの施設としては、中央の棟の地上階に、売店、共有リビングルーム（カフェ）、ゲストルーム、ランドリールーム、8階（屋上）階にコミュニティルームとルーフガーデンがある。共有リビングルームには掲示板や、コーヒーマシンがあり、皆がスリッパで集う「slippers room」となっている。手狭であることや、最近の他の組合による様々な素敵なコモンスペースを見てのさらなるアップグレードの希望から、今後物置の方までの拡張・

改修工事を行う予定である。売店は直売所となっており、農作物などを買い付けに行き非営利に販売している。運営は1人のボランティアと、1人の雇用スタッフで行っている。売店は近所の人も利用することができるが、これは場所があまり都心ではなく、過剰な来客には繋がらず問題とならないため可能となっている。ゲストハウスは、40CHF/泊で居住者の関係者のみが利用することができる。一般利用を制限しているのは、清掃等の管理負担が大きいためである。ランドリールーム（組合所有住宅では、通常各住戸には洗濯場が置かれず、共有のランドリールームが整備される）については、旧来の組合所有住宅では地下に配置されることが多かったが、住宅デザインを話し合う中で地上階に配置し、外が見えて明るい、皆が集う場として計画した。この試みは評価され、これ以降、他の組合所有住宅でも地上階にランドリールームが配置されるようになった。8階のコミュニティルームには、キッチンがあり、様々なイベントや集まりに利用されている。コミュニティルームとルーフガーデンについても今後の改修が予定されている。

6) 組織運営

住宅地ごとに組織される reunion は4回/年開催され、20-40名が参加する。なお、組合の総会（他の住宅地を含む）は1回/年開催される。その他、住宅地内では、何か変えたいことがある人は誰でも議題を上げることができ、関係者が集まって協議を行う。また、ゲストルームの管理、ガーデニング等、様々な居住者にボランティアの役割が割り当てられている。

事務局は、CEO、ソーシャルワーカー、IT 専門家、ハウスキーパー等の多分野の8名で構成されている。居住者が同じ組合の新しい住宅地に移住するなど、退去者が出た場合の新しい居住者の選定は事務局が行う。また入居テナントも事務局が選定する。



7) 部屋数に対する居住人数制限

居住人数や面積については明文化されておらず、制度としては存在しない。必要な調整は居住者自身で実施する。

4.2 Kalkbreite (2014) (no.19)

1) 事業経緯・従前土地利用

150年以上前からトラム車両整備場に隣接する平置きトラム車庫として利用されていた土地について、2006年頃、老朽化したレールの取り替え工事が行われる際に市へ住宅建設の提案が行われたが、市は市街地かつ交通に囲まれている敷地のため騒音が懸念されるという理由で賛成しなかった。そして、オフィス建設地として一部の土地を民間企業に売却するという話が持ち上がった。そこで、SNS や Web で参加者を募り、市外の人や近所の人などの50人ほどの市民によるワークショップが開催された。その後、参加者のうち10人ほどが残り、市議会議員へのロビー活動など、実際にプロジェクトを進める活動を展開していった。その結果、市による事業者（組合）コンペが行われることとなり、組合を結成した。初期の組合員は500人で、一人当たり1,000CHFを出資した。コンペには5団体からの応募があり、審査の結果、建築家等の専門家がいるメンバー構成が評価され、Kalkbreite が選出された。なお、応募書類は6ページほどの簡易なものであり、旧来の大きな組合に競合することは可能であった。

2) 居住者

82戸に約250人が居住している。収入や性別、教育レベルなどがソーシャルミックスになるように居住者を選定した。特に収入については、応募時には銀行口座等の情報も記入するなど、確実に申告する必要がある。

なお、組合員が必ず居住者というわけではなく、居住者以外も社会的なプロジェクトを支援する目的や後続プロジェクトへの関わりを期待して組合員となる。当初

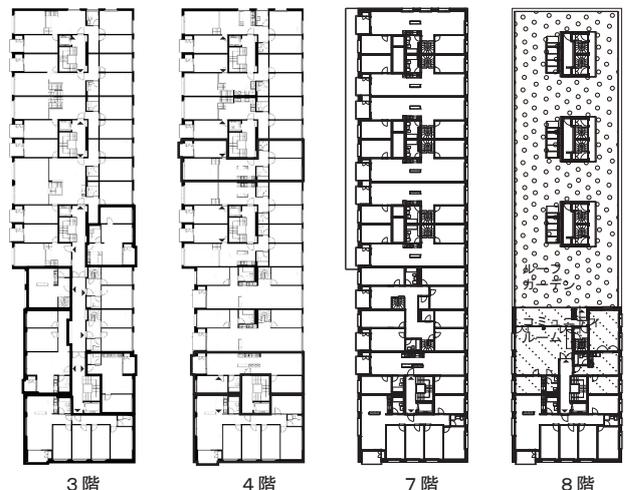


図4-2 Kraftwerk1 図面・写真

500名であった組合員は、現在2,500人まで増えている。

3) 所有・融資

土地は市からの99年リース(69年リース+15年*2回更新可)であり、25万CHF/年の賃料を市に支払っている。建設費(325万CHF)は建築許可取得時に支払う必要があるが、この時点では銀行からのローンが降りないため、500人からの出資金(59万CHF)では賅えない分(250万CHF)を組合所有住宅連盟から無利子で借り、立て替えた。

4) 住棟・住戸デザイン(図4-3)

市からパブリックスペースの整備を要望されたこと、建築法規に準じて住戸部分の騒音レベルを抑える必要があったことから、内側に大きな中庭を配し、住戸の開口部を中庭側に配置した。また、中庭側に共有リビングを設けるなど、共有空間を増やすことにより、騒音条件をクリアしている住戸もある。外周側や地上階など住戸にできないスペースが多いため、全体の40%以上が一般の人でも利用できる公共的なスペースとなっている。

5) 複合施設・共有スペース

北側の大きな通りの地上階には、スーパー、カフェ、レストラン、本屋などが入居し、上層階はオフィスとなっている。また、東にある大階段からアクセスできる中庭に接続して、民間保育園、幼稚園、産院がある他、受付の近くには一般の人でも利用できるゲストルーム(ホテル)があり、居住者は一般客の半額で利用することができる。その他、主に居住者が利用する施設としては、カフェテリア(自由にパーティーを開催して良い)、貸会議室・スタジオ、ランドリールームなどがある。

商業施設については、非営利運営が市からの要件であり、必要経費分のみの賃料収集となるため、周辺と比較し

て非常に安価な賃料となる。組合は賃貸により収益を出すことはできないが、入居事業者は組合が決定している。

駐車場は、車椅子ユーザーのための2台のみ設置されている。これは、居住スペース確保のため、駐車場の附置義務免除を市と交渉し、車の所有についての厳しい管理を条件に許諾を得て実現したものである。

6) 組織運営

10名のbordの下に、5名のcommissionが置かれている。boardについては、市の職員もメンバーとなることになっており、3-4年で入れ替わりがあるため、その都度どのような部署の職員が良いか要望することができる。初期は社会福祉系の部署であったが、現在は建築管理部署から職員が参加しており、様々にサポートしてもらっている。commissionは、選挙で選ばれた5名で構成され、入居者選定の権限を持つ。

7) 部屋数に対する居住人数制限

一人当たり35㎡の面積抑制を目指し、臨時に必要な面積は、ゲストルームやboxという部屋で補う計画となっている。boxは各階に配置され、ビジネス目的でなければどんな用途にも利用できる小さなコモンルームである。部屋数に対する居住人数の制限は(n-1人/n部屋)以上となっており、これより人数が減った場合は、住宅地内に空室があれば移動し、空きがない場合は2年間の猶予期間内に退去しなければならない。

4.3 Mehr Als Whonen (2015) (no. 26)

1) 事業経緯・従前土地利用

2007年、「健康的で入手可能な住宅」に関する法律制定100周年を記念し、35の組合と市が協同で出資し(現在、出資する組合は50まで増加)、「どのように住まうのか?」をテーマに実験的な事業を行うための新しい組

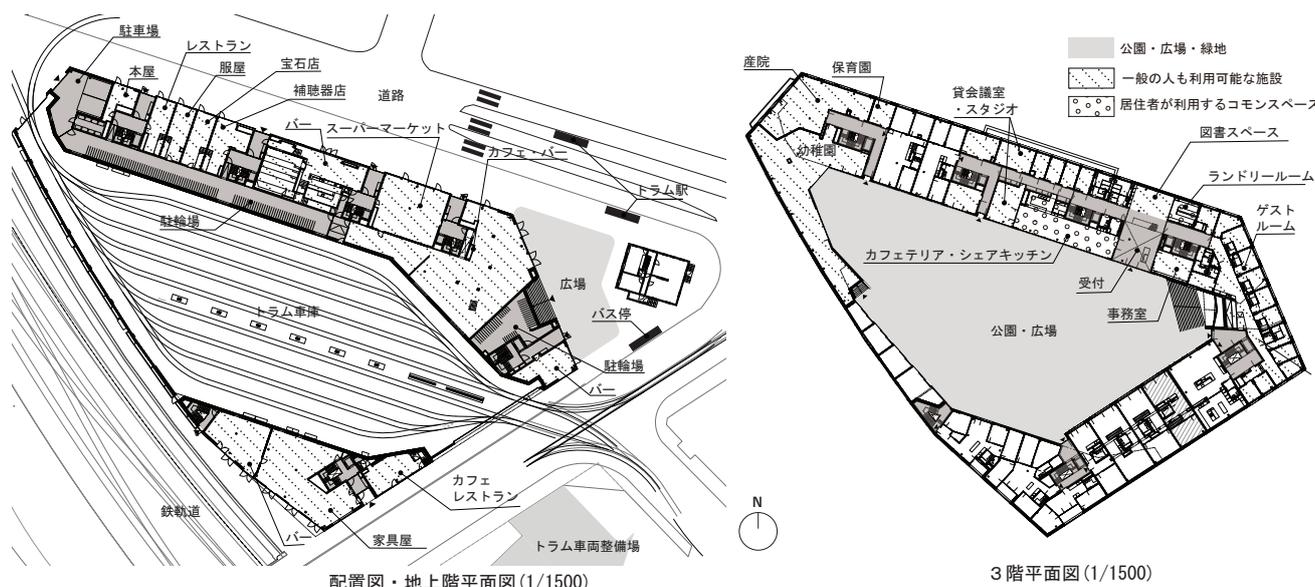


図4-3 Kalkbreite 図面・写真

合を結成した。プロジェクトを進めるにあたり、市はゴミ処理施設が立地していた土地を購入し、事業地として提供した。

2) 居住者

13棟、370戸に約1,200人が居住している。また、居住者=組合員であり、居住者以外の出資者やウエイティングリストとしての組合員は存在しない。これは、どれだけ昔から組合に登録していたかということで優遇されるべきではなく、全ての人に開かれた機会を提供すべきという理念に基づく。なお、世帯構成に拘らず全ての大人が組合員となる必要があり、組合員は約900-1,000人である。

収入によって平米あたりの家賃が変わるわけではないが、全体の20%が助成住宅で、低収入の入居者に対しては、10-20%程度の家賃が市から補填される。

3) 所有・融資

土地は70-90年リースで、建物は組合が所有している。建設費は2億CHFで、5つの銀行からの融資を受けた。入居時に支払うデポジットは250CHF/㎡で、退去時は返金される。家賃は相場より20-40%安い。

4) 住棟・住戸デザイン (図4-4)

計画段階では、全体計画ではなく一つの住棟について、新しい住まい方の提案を含めた建築コンペが行われた。これにより実現した棟がA棟である。A棟は個人スペースに最低限の設備が配置され、その周りを共有スペースが取り囲んでいる。この住棟については、応募者間での居住者グループを決めるワークショップが実施され、グループは「verein (フェライン)」という法的な

団体を組織し入居している。フェラインには大きな自治権が与えられ、事務局が全ての管理運営業務を行わない。例えば家賃についても、フェラインごとの家賃は面積によって規定されているものの、各個人の家賃負担額は各フェライン内で決定している。その他、フェラインはfood cooperationを結成し、住棟内で定期的に自分たちで栽培した野菜の販売を行っている。現在のところ解散したフェラインは一つもなく、おおむね順調に運用されている。

5) 複合施設・共有スペース

地上階はオフィススペースとせず、全て商業スペースとする計画で、様々な事業者が入居している。その他、幼稚園、コワーキングスペース、ミーティングスペース、シェアキッチン、DIYスペース、難民の人が職業訓練を行うカフェ、住民ギャラリー (アーティストインレジデンスなども実施) などが特徴的である。全住棟の18%がコモンスペースとなっている。

駐車場は、仕事に必要な人や健康上の理由で必要な人を除き持つことができない。代わりに、シェアカー4台、電動自転車のレンタサイクルが用意されている。ゲストハウスは住民は半額で利用することができ、空室があった場合には一般にホテルとして貸し出される。

6) 組織運営

既存の組合が出資した組合ではあるが、出資組合とは別組織の一つの新規組合として運営されている。

7) 部屋数に対する居住人数制限

一人当たり占有面積は31.7㎡であり、必要な居住者

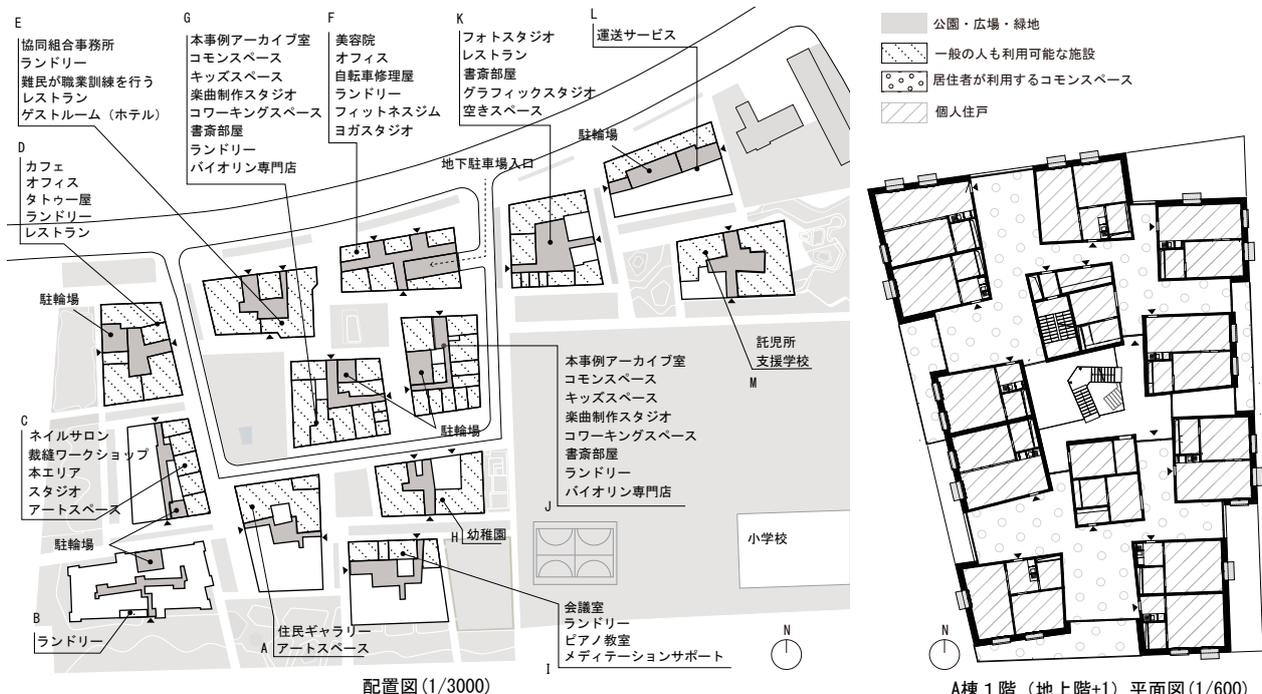


図4-4 Mehr Als Wohnen 図面・写真

数は(n-1人/n部屋)以上である。これを下回った場合、2年以内に組合が代替ユニットを3つ提示し、これを選択しなかった場合は退去しなければならない。

4.4 小括

co-housing 事業である Kraftwerk1 では、自発的に集合した市民グループが組合を結成、工場跡地の敷地を取得し、職住近接をテーマに住宅地が計画された。参加型設計を通して、多様な住戸デザインや、みなが気軽に集う slippers room, 皆が集う明るい地上階のランドリールームが実現した。さらに、非営利の直売所運営や、ボランティアでの仕事の分担、明文化されていない自発的な協議による問題解決・調整(入居者選定を除く)など、自律的なマネジメントが行われている。なお、地上階のランドリールームはその後の計画でも導入される一方で、Kraftwerk1 自身も最新事例にインスピレーションを受けて、さらなる共有空間のアップデートを行おうとしている。

Kalkbreite は Kraftwerk1 と同様に、自発的な小規模な市民グループにより結成された組合による事業であるが、公共の低未利用地の利活用を前提として立ち上がった活動である。市との調整を行いながら、事業者コンペを経て、建設が実現した。また、トラム車庫と住宅の複合、騒音のある中心市街地という難しい計画条件のため、開かれた大きな中庭や多様な非営利商業スペースが配置されることとなり、さらに駐車場の附置義務も免除されたことで、結果的に全体の4割が住宅以外の豊かな公共的なスペースとして整備された。

Mehr Als Whonen は、Kraftwerk1 や kalkbreite のように自発的な市民グループによる小さな組合が行う事業ではなく、市と多数の組合が実験的な試みを行うために立ち上げた共同プロジェクトであり、開発規模も大きく、土地も市が用意している。実験としては、一部住棟において、居住システム・設計コンペにより提案されたフェラインという法的組織による高度の自治によるシェア居住が実践されており、順調に運用されている。

3事例に共通して、ソーシャルミックス(収入によって面積あたりの家賃は変わらない)のための居住者選定、市の意向による幼保施設や商業スペースといった都市機能の複合、難民住宅等の公的住宅の挿入、一般がホテルとしても利用可能なゲストハウスやコモンルームの整備による1人あたり部屋面積の削減等の工夫が見られた他、組合結成から建設までおよそ7年を要していた。また、最新の2事例は、土地は市からの借地であり、部屋数に応じた最低居住者数の規定、シェア交通の導入による附置義務を逸脱した駐車場の非整備といった工夫が見られた。

5. 総括

本論では、近年リバイバルが起こっているチューリッ

ヒ市における組合所有住宅の概況を、都市レベルおよび住宅地レベルでスケール横断的に把握した。現在総住戸数の20%を組合所有住宅が占めることから、民間による非営利住宅建設が大きく社会的な住宅供給に貢献していることは言うまでもないが、組合所有住宅の新築が総建物開発に占める割合は3割に上り、そのほとんどが住宅地等からの転用であることから、組合所有住宅開発は、国際的に課題となっている戦後の住宅ストック更新にも大きく寄与しているのではないかと推察できる。また、共有スペースの配置に伴う一人当たりの占有面積削減による限られた都市面積の有効活用・都市の高密度化や、大きな公共スペースや都市施設の整備による街区や地区の居住環境改善、車の保有制限による公共交通の利用促進・ウォークアブルな都市の形成、地域のソーシャルミックスの促進といった、公共と組合の協働により可能となる各住宅地での計画やマネジメント手法が、都市全体の質の向上に繋がっているのではないかと考えられる。なお、今回調査を行った事例では組合間でデザインや仕組みのアイデアが共有されているように思われ、さらには全ての組合は後続プロジェクトを実施していることから、住宅地計画が相互に関連しながら、様々な計画の工夫が都市的に広がっているのではないかと推察される。

一方、調査の中では、応募倍率の高騰、旧来の大規模な住宅組合における長いウェイティングリストや新規募集停止、高額な出資金(デポジット)といった課題も聞かれた。今後は、より詳細な事例分析に加えて、上述の課題や、旧来の大規模組合の計画内容、新旧の組合の関係性、公共による制度・支援内容、都市計画制度の変遷、組織体制や運用規則、社会状況の変化等について調査を継続し、本論で得た様々な事実の詳細な要因分析を行っていきたい。

<謝辞>

本調査研究にあたりご協力いただいた Philipp Kaus 氏、Thomas Sacchi 氏、Karin Joss 氏、Patrick Cléménçon 氏、Jennifer Duyne Barenstein 氏に深い感謝を申し上げます。

<注>

- 1) 政府は供給主体ではなく、手段提供者(enabler)として関連機関の調整や活動支援を行い、法的・組織・規制・資金提供環境等を整備すべきとした。
- 2) 地方自治体は、平均して各管理戸数の5%程度を除却している現状にある。(参考文献4)
- 3) Housing Europe (2012)によれば、賃貸社会住宅が総住宅ストックに占める割合は、英18%、仏17%、蘭32%、独5%、オーストリア23%、伊5%、スウェーデン18%、フィンランド16%である。一様に比較はできないが、欧州に比べて、元来、日本の社会住宅供給は充実しているとは言えない。
- 4) 本論においては、文献6にみる国際的な定義を参照し、「社会住宅(Social housing)」を「民間による供給を含む、何らかの政府の支援を受けた入手可能な住宅」と広義に定義する。したがって、本論で取り扱うスイスにおける組合所有住宅に関しても、何らかの市、州、国からの支援を受け

ているため、社会住宅として捉える。ただし、現地の研究者は、「スイスではいわゆる社会住宅政策はない」と記述しており（文献7）、現地での「Social housing」がより狭義に認識されている可能性があるため、ここまでは、「社会住宅」と「社会的な住宅」を区別して記述した。

- 5) ただし、シンポジウム (Cooperative Housing Symposium Zurich) においては、組合所有ではない参加型計画プロセス事業や、法的に cooperative ではない「foundation」による事業等も議論に含まれており、テニユア・タイプとしての cooperative housing に限定しない、様々な住民参加による非（・限定）営利住宅供給に CHI の議論の対象が拡大しているようであった。

<参考文献>

- 1) UN-Habitat: World Cities Report 2016: The Fate of Housing, 2016
- 2) UN-Habitat: Habitat III Issue Papers: 20-Housing, p.8, 2015.05
- 3) UN-Habitat: New Urban Agenda, 2017
- 4) 河本篤, 鶴心治, 小林剛士, 白石レイ: 全国の公営住宅の用途廃止実態に関する研究, 日本建築学会中国支部研究報告集, pp.711-714, 2022.03
- 5) 塩見 悟史, 大月 敏雄, 深見 かほり: マンション建替え事業における居住者支援を行う NPO の役割について: 多摩ニュータウン諏訪2丁目住宅を対象に, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.1361-1362, 2008.09
- 6) Marja Elsinga: The Encyclopedia of Housing: Social Housing in Andrew T. Carswell and Marja Elsinga (eds), pp.692-694, SAGE Publications, 2012
- 7) Marie Glaser: The situation of Social Housing in Switzerland, Critical Housing Analysis, 4(1), pp.72-80, 2017
- 8) 神谷宏治ほか, コープ住宅推進協議会: 大都市におけるコミュニティ形成に関する研究 II: コーポラティブ方式についての総合評価, 日本住宅総合センター調査研究リポート No.80025, 1982.08
- 9) 小林秀樹, 藤谷陽悦, 島浩二, 竹井隆人ほか: すまいろん(76), 住宅総合研究財団, 2005.10
- 10) 森田芳朗, 松村秀一: 米国グリーンベルトホームズにおける居住環境の運営形態とその変化: ハウジングコウオペラティブにおける法人と居住者間の権利関係調整手法に関する事例分析, 日本建築学会計画系論文集, 72(619), pp.1-7, 2007
- 11) 小林秀樹: 組合所有は区分所有に代わりうるか, 日本不動産学会誌, 22(4), pp.62-67, 2009.04
- 12) 丁志映, 櫻井泰行: 住総研研究論文集・実践研究報告集, 45(0), pp.11-21, 2019
- 13) 橋田竜平, 菊池成明, 森田芳朗, 柴田建: 住宅団地の供給段階における住戸と所有の変化: 住宅生活協同組合が建設供給した所沢市「こぶし団地」の事例研究その1, 日本建築学会計画系論文集, 81(720), pp.407-414, 2016.02
- 14) 池田七瀬, 國安孝具, 那須聖: スイス・チューリヒにおけるコーポラティブハウジングの立地特性と空間構成, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.993-994, 2008.09
- 15) 池田七瀬, 國安孝具, 那須聖: Mehr als Wohnen および Kalkbreite における住環境の計画過程と内容の推移, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.995-996, 2008.09
- 16) 法澤龍宝, 田路貴浩: スイスの非営利住宅建設とその理念 ハンス・シュミットの協同組合型ゾードルンク計画の背景として, 日本建築学会近畿支部研究報告集, pp.757-760, 2015.06
- 17) 會澤拓磨, 小澤丈夫, 角哲, 山縣彩: スイス・チューリヒ市における Gestaltungsplan を用いた都市空間デザイン手法の特徴, 日本建築学会計画系論文集, 83(744), pp.365-

374, 2016.02

- 18) 大脇慶多, 小澤丈夫: スイス・チューリヒ市建築賞(1947~2011年)受賞作品における集合住宅の配置・住棟構成の特徴と都市景観形成への役割, 日本建築学会計画系論文集, 80(716), pp.2375-2383, 2015.10
- 19) CECODHAS Housing Europe, ICA Housing et al.: Profiles of a Movement: Co-operative Housing Around the World, 2012.04
- 20) David Clapham, SUSAN J. SMITH (eds): International Encyclopedia of Housing and Home: Cooperative Housing/Ownership, Elsevier, pp.243-247, 2012.10
- 21) Hilary Silver, Andrew T. Carswell (ed): The Encyclopedia of Housing: Cooperative Housing, SAGE Publications, pp.102-107, 2012
- 22) 建設省住宅局コーポラティブ方式研究委員会: コーポラティブ方式による住宅建設に関する研究, 1978.03
- 23) 日本住宅総合センター: 大都市におけるコミュニティ形成に関する研究: コーポラティブ方式について, 1980.10
- 24) 小林秀樹: 新・集合住宅の時代: つくば方式マンションの衝撃, 1997.11
- 25) Kathryn M. Mccamant, Charles Durrett et al.: Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves, 1994.03
- 26) Melinda Lyon, Andrew T. Carswell (ed): The Encyclopedia of Housing: Cooperative Housing, SAGE Publications, pp.56-59, 2012
- 27) <https://www.housinginternational.coop/sdgs-2/cooperative-housing-models/> (2022年10月参照)
- 28) Dwayne Barenstien Jennifer, Daniela Sanjinés: The Role of Cooperatives in the Provision of Affordable Housing: an introductory overview, Archi, 2018(1), espazium, 2018.02
- 29) Housing Europe: The State of Housing in Europe 2021, 2021
- 30) <https://www.housinginternational.coop/housing-cooperatives-worldwide/> (2022年10月参照)
- 31) https://www.wbg-schweiz.ch/information/wohnbaugenossenschaften_schweiz (2022年10月参照)
- 32) Jennifer Dwayne Barenstein, The role of housing cooperatives in the provision of affordable housing in Zurich: is the model replicable?, 209.09
- 33) Wohnbaugenossenschaften Schweiz: Die Geschichte der Wohnbaugenossenschaften und der Genossenschaftsidee, 2009.05
- 34) Wohnpolitischer Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung: 《Bezahlbare Wohnungen für Zürich》(Gegenvorschlag des Gemeinderats zu drei Volksinitiativen), 2021.09
- 35) Stadt Zürich: Programm Wohnen Stadtrat von Zürich, 2017.09
- 36) Stadt Zürich: <https://data.stadt-zuerich.ch> (2022年10月参照)
- 37) Dominique Boudet: New Housing in Zurich, PARK BOOKS, 2017
- 38) CCP. Import Zurich: New Ways of Inhabiting, Dpr-Barcelona, 2015
- 39) Stadt Zürich, Mehr als Wohnen, Gta Verlag, 2007
- 40) Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, Floor Plan Manual, Verlag Hochparterre AG, 2020
- 41) The Federal Council: <https://map.geo.admin.ch/>