

社会的企業による参加型集合住宅の供給・管理に関する研究

—ドイツ・ノルトライン・ヴェストファーレン州の社会住宅整備事例を対象として—

主査 宮原 真美子*¹

委員 佐藤 将之*²

本論は、住宅への助成権限が連邦政府から州に移譲された 2006 年以降に行ったノルトライン・ヴェストファーレン州の社会住宅整備の現状を概況し、中でも、近年社会住宅整備事業の事業主として期待される社会的企業が取り組んだ事例として、モンターク財団による社会住宅を含む再開発事業 Nachbarschaft Samtweberei について報告するものであり、プロジェクトの整備プロセス及び運営・管理スキームを明らかにし、社会住宅の整備と合わせて面的にコミュニティの再構築に取り組む組織体制・空間スキームを示した。

キーワード：1) 社会住宅, 2) 参加型プロセス, 3) 社会的企業, 4) 集合住宅デザイン, 5) ドイツ

A STUDY ON THE DEVELOPMENT AND MANAGEMENT OF HOUSING COMPLEXES WITH PARTICIPATORY PROCESS

-Case Study of the project including social housing units in Nordrhein-Westfalen, Germany-

Ch. Mamiko Miyahara

Mem. Masayuki Sato

This paper provides an overview of the current state of social housing development in North Rhine-Westphalia since 2006, when the federal government transferred authority for subsidizing housing to the state, and reports on the redevelopment project including social housing units, Nachbarschaft Samtweberei, which was organized by the Montag Foundation. We clarified the project development process and management and operation scheme and presented an organizational and spatial scheme.

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

少子高齢化が進み、核家族が社会の最小単位ではなくなり単独世帯が増加している。中でも、ひとり暮らし高齢者の増加は顕著である。家族形態が大きく変容する中、子育て中の母親が子育ての悩みを気軽に相談する相手がいない状況や、高齢者が外出機会を喪失しているなど近隣住民間の人間関係の希薄化が進んでいる。こうした状況を受け、2006 年の住生活基本法では、住宅単体のみならず、まちづくりと連携した住宅地や、福祉政策と連携し居住サービスの充実を図るなど、住まいを中心とした地域コミュニティ全般の向上を図ることが期待された。住宅セーフティネットのかなめでもある公営住宅や地域優良賃貸住宅等を含む公的住宅の整備においては、2004 年の大都市圏を中心に大規模団地の供給を担ってきた住宅公団の廃止や、2006 年の公営住宅の整備における PFI(プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)の促進により民間事業者による供給が重視されるようになった。そのため、都市の大部分を形づくる住宅供給がより市場

に一任されることになり、敷地単位を超えた整備や公益的意図を反映した整備は、民間事業者の善意に委ねられている。PFI 事業による公的住宅の整備では、約半数で住戸整備と併せて、集約したことで発生する「余剰地」の活用が行われている^{注1)}。本来、この「余剰地」の活用と連携して、公営住宅の再整備が行われれば、地域コミュニティや福祉政策と連携し地域コミュニティ全般の向上を図ることも大いに可能である。しかし、多くの場合で、公営住宅と「余剰地」の施設管理者が異なるため、双方の敷地境界にフェンスが設置されるなど地域コミュニティ全般の向上を図る計画及び整備手法とは言い難い現状がある。加えて、公的住宅の整備では、低額所得者や被災者に向けた公営住宅整備や、高齢者世帯や子育て世帯に向けた地域優良賃貸住宅など、住宅確保要配慮者の属性ごとに住宅が供給されるため、結果として社会的弱者集団ごとに空間的セグレーション(分断)が暗に推し進められている側面がある。

本研究の調査対象であるドイツの社会住宅整備では、自治体は自ら建設事業を行わず、低利の公的資金の投入

*¹ 佐賀大学 准教授 *² 早稲田大学 教授

により民間の住宅建設を促進する制度に立脚する。2006年に行われた連邦制度改革で、住宅建設助成に関する立法と資金調達、連邦政府ではなく州政府の責任になった。これを受け、各自治体は地域の実情に応じ、「有利な条件での貸付金や補助金の準備」「担保・保証の受け取り」「安価な建築用地の提供」等の多様な対物助成を通じて、「用途混在による多様性の創出」、「多世代・多文化共生の実現」、「アフォーダブルハウジングの確保」など、包括的な地域再生に関連づけた社会住宅の整備が可能となった。近年、こうしたプロジェクトでは、社会政策上の指摘が重要な判断基準となるため、単純な入札ルールではなく、地域コミュニティをよく知る社会的企業(ソーシャル・エンタープライズ)による住宅供給が注目されている。社会的企業とは、地域コミュニティに根差した組織で、公共部門とパートナーシップを組み、地域の社会的、経済的、環境的ニーズを満たすため様々なサービスを提供する組織と定義され、2008年のリーマンショック以降、公的支出が大幅に削減される中、公的セクターに変わって公共サービスを担う存在としてヨーロッパで期待されている。ドイツの社会住宅の建設主体は多様であるが、恒久的にアフォーダブルな住宅提供を行う事業者として、Genossenschaft(住宅協同組合)、BauGemeinschaft(建設協同体)、Stiftung(財団法人)などが社会的企業として挙げられている^{文1)2)}。

ドイツの社会住宅の整備手法は、日本のPFI事業と制度そのものは異なるが、民間事業者が公的住宅の供給及び管理・運営を担う点で共通している。本研究では、モンターク財団が主導する社会住宅を含む整備プロジェクト『Nachbarschaft Samtweberei(以下、NSプロジェクト)』の整備及び運営・管理スキームを明らかにし、本邦においても民間力を活用しながらも地域コミュニティや福祉政策など公益的なニーズを組み込む公的住宅整備に役立てようというものである。

1.2 研究方法

研究の前半では、ノルトライン=ヴェストファーレン州

(以後、NRW州)の公的建設に対して補助金の割り当てを担当するNRW州立開発銀行へのヒアリング調査より、住宅建設の責任が連邦から州政府に移譲された2006年以降の社会住宅の整備手法・整備主体の実態を把握する(表1-1①)。研究の後半では、モンターク財団が住民参加型のプロセスにて社会住宅を含む再開発の整備を行なったNSプロジェクトについて、整備プロセス及び整備後の維持管理スキームについて詳述する(表1-1②③)。NSプロジェクトは、2017年建築、住宅、都市開発に対するNRW州賞「公的補助を受けた住宅の優れた建設」や、2016年ドイツ都市開発賞、都市開発を通じた社会的衝動に対する特別賞を受賞しドイツ国内でも注目されているプロジェクトである。

1.3 本研究の位置付け

ジム・ケメニーは、『ハウジングと福祉国家居住空間の社会的構築』の中で、各国の住宅システムを、社会賃貸セクターを民間賃貸セクターから分離する「デュアリズム」と社会賃貸セクターは市場に統合され市場競争力を持つ「ユニタリズム」に類型化し示した。ドイツの社会住宅が、市場に統合され市場競争力を持つ形で供給されてきたのに対し、日本では、これまで公営住宅の整備を民間セクターから分離する形で供給されてきた。しかし、2000年以降、民間事業者による供給を重視した政策が採られるようになり、改めて民間事業者が供給する公的賃貸住宅が果たす社会的意義が問われている。

本研究の関連研究には、大場によるドイツの住宅政策の変遷を概観した研究^{文6)7)}、室田によるノルトライン=ヴェストファーレン州における市街地再生プログラム「社会都市」の運用に関する研究^{文8)}等がある。これらの既往研究が示すドイツにおけるこれまでの社会住宅整備の実態を踏まえ、本稿では、2006年以降、社会住宅の供給方法が多様化している実態を把握し、その中でも社会的企業が社会住宅の整備と合わせて面的にコミュニティの再構築に取り組む組織・空間スキームを明らかにし、日本のPFI事業による公営住宅整備・管理運営における民間力

表 1-1 調査概要

	ヒアリング対象	ヒアリング内容
①	- NRW 州立開発銀行	NRW 州の社会住宅整備について - 社会住宅のストック数の変遷、社会住宅への入居手続きについて - 賃貸住宅への補助事業の特徴
②	- プロジェクト会社 Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH - 住居棟の設計を担当した Böll Architekten	Nachbarschaft Samtweberei Projekt について - プロジェクトの整備プロセス/市との連携・整備体制/不動産の維持管理体制/補助金等 - 住居棟の住民参加型の整備プロセス、ワークショップ
③	- 維持管理財団 NachbarschaftStiftung Samtweberviertel Krefeld - 住居棟居住者 3 名へのヒアリング (うち 1 名は、WBS 給付者)	-社会住宅を含む集合住宅と、地域解放しているパブリック空間等の配置計画 -コモン空間である「ShedHelle(小屋ホール)」と、コミュニティ・カフェ「Nachbarschaftszimmer(NBZ)」の運営と維持管理について -コミュニティ貢献活動について

の活用について新たな知見を得ることを目指す。

2. NRW 州の社会住宅整備

2.1 社会住宅の定義

ドイツにおける社会住宅は、日本の公営住宅のように特定の住宅所有関係を示すものではなく、借家人、家賃水準及び居住面積に関して一定の「拘束」を満たすことを条件に、無利子、もしくは低利子で公的資金を提供する住宅建設促進制度として整備される。建築主体の如何に関わらず、こうした公的助成資金が見返済の状態にある住宅のことを「社会住宅」と位置付けている（図 2-1）。社会住宅としての「拘束」期間中は、法律により定められた家賃で貸し出されなければならないが、「拘束」期間を終えると、各自治体が定める家賃の値上げ率の制限はあるものの一般の民間賃貸住宅としての賃貸が可能となる。社会住宅のストック数は、新規建設等による増加と、「拘束」期間が終了する戸数の差異によって管理される。そのため、自治体は常に「拘束」期間を終える社会住宅数を把握し、必要戸数に応じて社会住宅の新規建設を促し続けなければならない。

ドイツの社会住宅整備の根拠となる法律は、「住宅建設法 I（～1956）」「住宅建設法 II（～2002）」「社会的居住空間助成法（～2006）」と変化してきた。住宅建設法 II の期間に整備された物件は、ローン返済後、ある一定の「拘束」期間が定められていた（1990 年以降は 10 年）。中には、繰り上げ返済を行い、自治体の想定より早く社会住宅の「拘束」を終える物件があることや、建設年代によって異なる「拘束」期間の設定があり、ストック数を正確に把握することも将来必要戸数を予測することも難しく、長年の課題だった。現在、NRW 州では、補助金を使った際の

「拘束」期間は、一律、改修の場合 15 年、新築の場合は 25 年もしくは 30 年と定められている。

2.2 ドイツの社会住宅整備戸数の変遷

戦後 600 万戸と推定される住宅不足に対して、政府は幅広い所得層への住宅提供を行うため、できるだけ多くの住宅建設を促し、その中で社会住宅を整備してきた。1952 年には、年間 31 万 7,000 戸（新築整備戸数の 72%）の社会住宅が建設されピークに達した（図 2-2）。その後、新築建設数がある一定数を維持した 1960 年代、1970 年代は、年によって変動はあるが、平均して 3 割程度が社会住宅として整備されてきた。しかし、1980 年代半ばになると、社会全体の住宅不足がある程度解消したため、政府による直接的支援は低所得者向け持ち家住宅に限定され、賃貸住宅に国が補助金を出すのは例外的な場合に限られ、その範囲もごくわずかとなった。賃貸住宅への補助からの撤退は数字にはっきりと現れており、1983 年から 88 年の間に一般の賃貸住宅戸数は 40%、社会住宅の戸数は 60%減少した。1990 年以降、全体の整備戸数全体が減少したため社会住宅として「拘束」期間にあるストック数

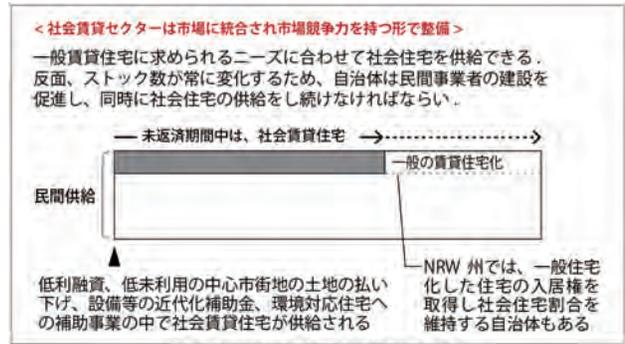


図 2-1. ドイツの社会賃貸住宅の定義

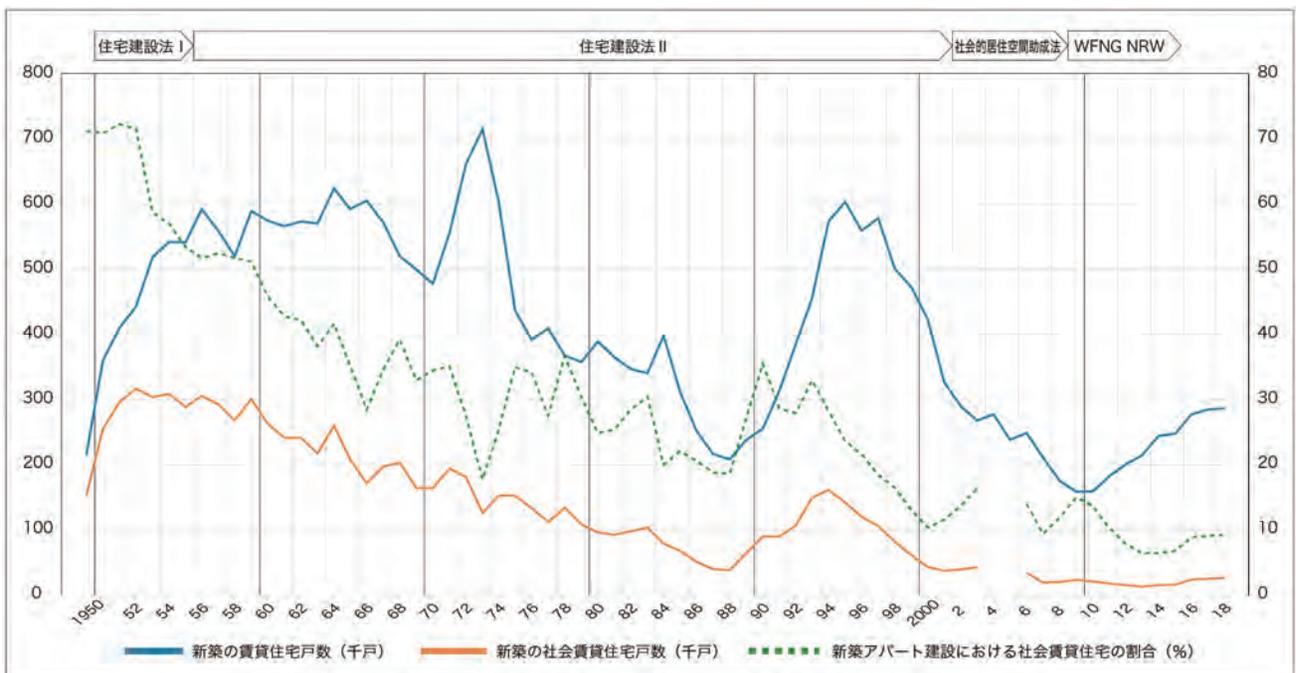


図 2-2. 1949～2018 年における賃貸住宅の整備戸数（青）と社会賃貸住宅整備戸数（オレンジ）

も減少し続けた。公式な統計が欠如しているため正確な減少率は不明であるが、1987年に370万戸あった社会住宅が、2001年には180万戸まで大幅に減少したと指摘されている。大幅な減少の理由には、「住宅産業への予算削減に伴う新築建設数の減少」「1950~60年代の大量建設時の社会住宅としての「拘束」が解除されたこと」「自治体住宅企業が、社会住宅としての役割を終えた住宅を、民間住宅事業者へ売却が行われたこと」などが指摘されている⁹⁾。

2002年に、第二次住宅建設法が廃止され、「社会的居住空間法 (Wohnraumförderungsgesetz, WoFG)」が新たに施行された。連邦は、社会的居住空間助成の一般原則と目標を設置し、同法の実施にあたっては各州が実施する助成に対して財政上の支援を行う形に変化した。本研究の対象地であるNRW州では、WoFGの制定を受けて、2003年に独自の「居住空間助成規定 (WFNG NRW)」を制定し、これに基づいて毎年「居住空間助成プログラム」を策定し、施策を実施している。連邦政府は各州に提供していた財政援助を打ち切った代償として、2007年以降、毎年5億1820万ユーロ (858.6億円) の補償金を各州に支給している。2016年、2019年には、+5億ユーロ、2017、2018年には、+10億ユーロが各州に支給された。また、2022年から2026年の期間には、連邦政府は145億ユーロ (年間29億ユーロ) の財政支援を行い、社会住宅の整備を推進することがアナウンスされている。NRW州は、かつてルール地方を中心に石炭と鉄鋼業で栄えた地域である。現在は、化学産業、ハイテク産業等の企業が集積し、ドイツでも人口が多く、積極的に社会住宅の整備に取り組む州のひとつである。

2.3 NRW州の社会住宅の整備

ここでは、NRW州における公的助成による住宅建設のための自治体の割り当てを担当するNRW州立開発銀行NRW BANKへ行ったヒアリングを元に、NRW州の社会住宅整備の状況をまとめる。NRW州の社会住宅のストックは、2022年時点で43万4,000戸、これは全賃貸住宅の8.6%に相当する。2022年度の調査時点で、社会住宅の空き室は1,400戸 (0.3%) で、そのうち1,100戸は手続き中で、ほぼ満室な状態にある。現在、社会住宅にカウントされているアパートの大部分は、2001年末まで施行されたII. WoBauGに基づき助成を受けており、ストックの約40%・173,600戸が、10年間の「拘束」期間中の住宅にあたる。これは、10年以内に約半数が社会住宅の対象から外れることを意味している¹⁰⁾。

こうした社会住宅のストック数の減少に歯止めをかけるため、NRW州では2023年から2027年の期間に105億ユーロ (約1.7兆円) を拠出する。この補助金は、将来的に

十分な社会住宅のストックを確保することに加え、賃貸住宅のストックの質を向上させることに重点が置かれる。具体的には、「社会住宅の建設 (90億ユーロ)」「低所得者層の持ち家支援 (2.8億ユーロ)」,その他、「若い社会人や学生のための住宅整備」「障がい者向けの総合サービス施設」「ドメスティック・バイオレンスからの保護施設整備」「バリアフリー改修」が含まれる¹¹⁾。これらに加え、「既存アパート等の近代化改修」にも力を入れ、毎年2.1億ユーロが割り当てられる予定である。NRW州にある住宅の4分の3は、築40年以上のものとされており、これらを現代の基準に適合させるための改修支援である。1住戸あたり最大22万ユーロまで、低金利の建設ローンという形で補助が受けられる (融資開始から5年間は、金利0、その後は指定期間終了まで0.5%。また、ローンは最大55%の返済割引が適用される)。近代化改修への補助への「拘束」は、現在の入居者が退去し、新たな入居者を募集する際、入居適格証明書を有する世帯のみに限定される (入居者が入れ替わるタイミングで、社会住宅として扱われる)。

NRW州は、1960年代から1970年代に建設された大規模な社会住宅のみで整備される住宅団地への反省から、社会的に安定した居住構造の維持のため、上記の多様な補助金による住宅支援を通して、「所得層の混合 (社会住宅と一般民間賃貸住宅の混合)」「世代混合」「職住混合」した賃貸住宅を推奨している (図2-3)。

2.4 NRW州の社会住宅の管理

社会住宅の管理は、非常に複雑である。NRW州では、人口2.5万人以上の自治体215の管轄当局が、居住許可証 (WBS) の発行、管理、違反と、「拘束」期間中の社会住宅の維持管理をしている。毎年NRW BANKに報告され、NRW BANKは住宅の監視を担当する。社会住宅への入居は、州が定める収入制限額 (単身世帯2.04万ユーロ、2人世帯2.46万ユーロ、追加人数1人につき5,660ユーロ加算) を超えない世帯 (所得グループA) と、収入制限額を40%以内で超過する世帯 (所得グループB) に対して行われ、最高月額家賃6.5ユーロから7.85ユーロ (所得グループBに関しては7.55ユーロから9.00ユーロ) に設定されている。2022年のWBS給付者は94,700世帯、195,100人が該当し、ほぼ所得グループAに属した。WBS給付者は、各自治体が公表している社会住宅リストから住宅を探し賃貸契約を行う。社会住宅リストには、何年まで社会住宅の「拘束」期間であるか記載があり、WBS給付者は、それらの条件を理解した上で、社会住宅を探すことになる。

社会住宅としての「拘束」期間が過ぎても、すぐに周辺賃貸価格に戻せるわけではない。デュッセルドルフの場合、家賃は3年ごとに15%ずつしか上げられない。社会

事業名(事業者)	整備概要
Chorweiler Mitte GAG immobilien	<p>戦後整備された大規模住宅団地の断熱改修・設備更新など既存アパート等の近代化改修に伴う社会住宅の再整備例</p> <p>-1972年から居住を開始し、1976年にショッピングセンターが開業した6,200のアパートを含む最大24階建てからなる高層の社会住宅団地である。入居後から犯罪の巣窟化し、長年の課題だった。</p> <p>-2018年から2023年にかけて、1200戸のアパートの断熱改修など近代化改修が行われた。これら住戸の改修に加え、隣接する公共スペースの再整備、街灯の改善、など補助的な計画も含まれており、1億800万ユーロの補助金が交付される。</p>   <p>駅からみた駅前の公共施設(右)と、断熱改修中の棟。居住しながら、外断熱工事が行われている。</p>
Holstein Strasse GAG immobilien	<p>若い家族向けの住宅整備に伴う社会住宅の整備例</p> <p>-レンプートル会修道院の跡地に建設された社会住宅団地である。210戸のうち84戸が公的資金を用いた社会住宅として(うち20戸は、高齢者向けの小規模住戸)、運用される。</p> <p>-全体の約3分の1は、1~2部屋の住戸で、残りの3分の1は、2~5部屋の住戸と、多様な間取りとし、若い家族世帯、夫婦のみ世帯、単身者高齢者が入居する。970万ユーロの公的資金が投入された。</p> <p>-かつて修道院の礼拝堂として使われた建物は、コミュニティ施設として活用。</p>   <p>通りから見た集合住宅。 新しく建設された住居</p>
Neuw Mitte Porz - Moderne Stadts GmbH - Sahle Wohnen GmbH & Co. KG - Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH)	<p>市が所有する土地の再開発に伴う社会住宅の整備例</p> <p>-2009年に閉業した元百貨店跡地(1800m2)を、ケルン市が買収し、地上階に店舗や教会が管理をするコミュニティ・スペースが入る3棟と広場の再開発を行った。</p> <p>-全体の配置計画と1棟の建設・管理をModerne Stadts GmbHが担い、残り2棟は他の事業者が整備した。</p> <p>-2020年から住居棟の建設、2022年から入居開始。3棟ある建物のうち、1棟は社会賃貸住宅とし高齢者の入居を優先する。46~65m²の52戸の社会賃貸住宅が整備された。730万ユーロの公的資金が投入された。</p>   <p>(写真左) 奥の三角の屋根の建物が、高齢者向けの社会賃貸住宅。左手前の建物の1階にスーパーが入り、手前右側の建物に教会の施設が入る。(写真右) 開発エリアの一角に教会がある。</p>
Clouth, 2020~ - Moderne Stadts GmbH - Sahle Wohnen GmbH & Co. KG - Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH)	<p>市が所有する土地の再開発に伴う社会住宅の整備例</p> <p>-約140年間ゴム製品工場として使われた14.5ヘクタールの産業用跡地をケルン市が買収し、1,200戸の住宅と500のオフィス、アーティストのスタジオ、タウンハウス、公園からなる複合地区として再開発している。</p> <p>-ケルン市の開発会社であるModerne Stadts GmbHが、全体の配置計画と、4つの住宅棟を、その他10を超える開発事業者が、それぞれ街区で集合の整備・管理を行う。</p> <p>-このうち、5棟は社会住宅として、genossenschaft、住宅公社が整備・管理を行う(図ピンク部分)。また、ビル15,16の2街区はBau Gruppen(建設協同組合)による建設である</p> <p>-ビル19は、1920年代に設立されたケルン市内のケルン住宅協同組合が整備した集合住宅である。1階にカフェ、知的障害者のグループホーム、事務所等が入居し、2~4階に88戸が社会住宅である。ビル9は、ケルンの住宅公社であるGAG immobilienが整備を行った集合住宅である。ビル17,18,24は、商業用地として、オフィス、ホテル等が入る(ビル24は、まだ未整備で計画のみ)</p> <p>-全体の中央には、広場が整備され、多くの子育て世帯で日々、賑わっている。</p>      <p>かつての工場の記憶を残す北側のゲート。 かつての工場の記憶を残す南側のゲートはレストランに改修された。</p> <p>奥に見えるのがビル3。手前の広場は近隣の親子連れで終日賑わう。 ビル17。既存の町からのアクセスが良い立地なので、オフィスとホテルとして計画された。</p>     <p>ビル? (左) は一般の賃貸集合住宅、ビル? (右) は、社会賃貸住宅。 ビル19. Koln genossenschaftによる社会賃貸住宅を含む集合住宅。 ビル15. Gruppen bau で建設された集合住宅。周辺の集合住宅よりは小スケール ビル10. moderne stadttによる整備された集合住宅。</p>

図 2-3. 多様な方法で供給される NRW 州の社会賃貸住宅事例

住宅への入居者が若い世帯であれば、その間に所得が上がるし、子育て世帯であれば、子供が独立すれば世帯が小さくなるので、世帯人数に応じて住み替えを考えるタイミングである(居住面積が小さくなれば、家賃も自ずと抑えられる)という想定に基づくものである。一方、1章で触れた genossenschaft (住宅協同組合), Baugemeinschaft (建設協同組合), Stiftung (財団法人) など社会的企業による投資は、「拘束」期間後も周辺賃料よりはアフォードブルな住宅供給をしてくれるだろうという期待がある。

3. モンターク財団による参加型の社会住宅整備

3.1 モンターク都市空間財団が取り組むプロジェクト

モンターク都市空間財団 (Montag Stiftung Urbane Räume) は、ボンを拠点に不動産に投資し地域コミュニティの再生を支援することを目的に設立された非営利の財団である。人々が集まり、お互いから学び、未来を形作る場所づくりを信念に活動しており、プロジェクトでは自治体や市民団体等とパートナーシップを結び、再生コンセプトの策定、建築計画から運用まで包括的に関わる。2014年の NRW 州クレフェルト市「Nachbarschaft Samtweberei Projekt」, ザクセン=アンハルト州ハレ市「Bürgerpark FreiFeld」の2プロジェクトから取り組みは始まり、現在8プロジェクトに取り組む。

3.2 Nachbarschaft Samtweberei Projekt の概要

1) プロジェクトの経緯

NS プロジェクトは、クレフェルト市南西地区に位置する元ベルベット工場跡地 7,000 m²の再生プロジェクトである。プロジェクト名の“Nachbarschaft Samtweberei”が、“近所のベルベット織物”を意味するように、敷地内の建物は、1890年代に整備されたベルベット織物工場と関連施設である。ベルベット織物工場としての供用を終えると、2008年までクレフェルト市の施設として使われた2012年に老朽化のため一度は解体が決定したが、別件でクレフェルト市と交流があったモンターク財団が、改めて建物のフィージビリティ調査を行い、活用の可能性を示した。その翌年には、クレフェルト市の住宅事業部の支援により都市再生調査を実施した。その後、モンターク財団とクレフェルト市が連名で再開発のアクションプランを策定し、クレフェルト市の議会承認を受けて、モンターク財団による再生事業が決定した。

NS プロジェクトでは、遊休不動産の利活用を通して、近隣コミュニティを強化することが目指されており、プロジェクトの計画初期段階で、下記の基本原則が掲げられた。

- 公共と民間が非営利ベースで協力すること
- 不動産整備・管理と地区のコミュニティ活動は、密接に関係していること

- 物件は、段階的に、かつ、地区のコミュニティ活動に必要なスペースを開放しながら整備されること
- 居住者とオフィス入居者は、「Viertelstudien」に参加し、専有する面積に応じてコミュニティ貢献活動を行うこと
- 再開発物件を管理するモンターク財団は、アパート、オフィス、スタジオからの賃料の一部を、地域活動費として地域に還元すること

上記のプロジェクトの原則が守られ、慈善目的が追求される限り、クレフェルト市は地代を60年間免除、敷地内の建物を1ユーロで譲渡する契約でプロジェクトはスタートした。

2) 地区の特色

敷地内の建物の解体が一度は決まったものの、改めて再利用されるように計画が見直された。それには地区の歴史が関係している。クレフェルト市は、17世紀に移住したプロテスタントの宗教難民が持ち込んだ絹とベルベット織により、ドイツの繊維業の中心地として認識されるようになる。1920年代には機械生産に移るが、1890年代に整備が始まった NS プロジェクトの建物や工場跡地は、クレフェルトの繊維業の変遷を感じられる貴重な建造物であった。そのため、1960年代に製造を中止した後も、市の行政施設として2008年まで使用され、その後も保存・利活用が模索され続けた。

かつて Samtweberviertel (ベルベット職人街) と呼ばれた地には、現在約6,800人が暮らす(図3-1)。プロジェクトに先立ち行われた「クレフェルト市南西地区の居住者調査」によると、同地区は、歴史的建造物が数多く残っていること、駅や大学に近く、一部で熱心な地域活動の取り組みが見られるものの、改修を必要とする空き家が増加していることに加え、特に地区の東部には、外国籍パスポートしか持たない住民が37%(同市全体は12%)、失業手当受給者27%(同市の2倍)、単身世帯が62%と、民間事業者による再開発から見放された敷地であった。

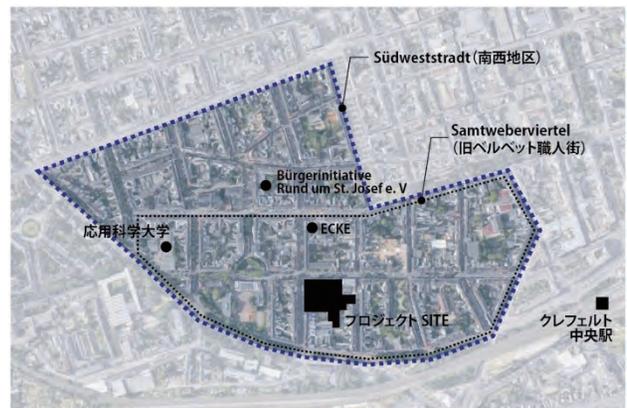


図3-1 クレフェルト市南西地区

0 100m

3.3 多世代・職住混在を目指した用途計画

約7,000㎡の敷地には、保存建造物に指定されている2棟、かつて工場の管理棟として利用された2棟、中庭の工場1棟、計5棟の建物があった。2012年に建物のフィージビリティ調査が行われ、アクションプランの内容に基づき改修用途の計画が行われた(図3-2)。計画では、多世代・職住混在を目指し、オフィスビルでは改修程度に応じて、集合住宅では3分の1程度の社会住宅を含み、異なる家賃が設定された。

<Pionierhaus (パイオニアハウス)>

2014年にまず着手されたのが、1960年代にベルベット工場の管理棟として建設された約1,000㎡のパイオニアハウスである。間取り等は既存からほとんど変更せず、窓の修理、水回りの修繕、暖房機器の更新といった程度の修繕にとどめ、そのかわり家賃を抑えたオフィスとして利用することにした。低家賃に魅力を感じるグラフィック・

デザイナーやフリーランスの翻訳家、映像制作のスタートアップ企業、アーティストなど約25社、60名が入居する。パイオニアハウスの賃貸契約と連動しているのが、“Viertelstuden(“四分の一の時間”を意味する単語)”と呼ばれるコミュニティ貢献活動である。賃貸面積1㎡ごとに、年間1時間のコミュニティへの慈善活動を行う(30㎡であれば、30時間)。パイオニアハウスの入居者により、年間約1,000時間のコミュニティ活動が行われることになる。

<Torhaus (ゲートハウス)>

パイオニアハウスに続いて改修されたのが、1950年代に整備されたゲートハウスである。北側の道路に面した1区画に中庭に入るためのアクセス通路を確保し、通路脇にコミュニティ・カフェ「Nachbarschaftszimmer(“近隣のリビング”を意味する単語、以後NBZ)」を併設する貸しオフィスに改修された。100万ユーロ(1.65億円)

	<Pionierhaus(パイオニアハウス)> 1960年代に建てられた管理棟を、若い社会人、フリーランス向けのオフィス、スタジオ、ワークショップに改修	<Torhaus(ゲートハウス)> 1950年代に建てられた商業ビルを、1階にコミュニティ・カフェ、2階より上階をオフィスビルとして改修	<Denkmalesensemble(住居棟)> 19世紀末に建築された指定保存建造物を社会賃貸住居を含む多様な37世帯の賃貸住宅に改修	<Shedhalle(小屋ホール)> 元工場として使われていた建物の跡地を、地域コミュニティの場所として活用
事業概要	面積:945㎡ 投資額:19万€ 家賃:2.5-5.0€/㎡	面積:770㎡ 投資額:100万€ 家賃:4.5-5.5€/㎡	面積:2,870㎡ 投資額:550万€(8.95億円)、うち住宅と周辺整備に3.58億円(220万€)の補助金、指定保存建造物への税制優遇を活用、家賃:6-8€/㎡	面積:約3,500㎡ 州から100万ユーロの補助金
建物概要と地域活動の内容	-1960年代にベルベット工場の管理棟として建てられた建物。 -既存の間取りをほぼそのままに活用。窓の修理、水回りの修繕、暖房機器の更新程度の最低限に留め低賃料でフリーランスやスタートアップなどに貸し出すスタジオに改修。 -グラフィックデザイナーや翻訳家、芸術家などスタートアップ企業やフリーランス、約25社60名が入居。 -賃貸契約と連動しているのが、「Viertelstudenと呼ばれるコミュニティ貢献活動。1平方メートルの賃貸スペースごとに、企業は年間1時間の地域コミュニティへの慈善活動を行う。	-全面的に改修をし、一般企業向けのオフィスに改修した建物。オフィススペース約620㎡に、6社30名程度がテナントとして入居。 -「Viertelstudenと呼ばれるコミュニティ貢献活動への参加は任意だが推奨される。 -1階道路に面した場所に、「Nachbarschaftszimmer(NBZ)」と呼ばれるコミュニティ・カフェを併設。地区活動の拠点として、語学や料理教室、ワークショップ、プロジェクト懇親会など。毎週水曜日は、アパートの住民、オフィステナントが集まってランチを食べる“スープの日”が開催されており、誰でも参加できる。	-1890年頃に建てられた3階建てのビルと、4階建ての元工場ビルである。ともに、歴史的指定建造物に指定されている。 -37住戸のうち12フラットが、社会賃貸住宅として計画された。住宅取得資格証明書(WBS)を持つ人のみ入居可能。5.25ユーロ/㎡。 -通常の賃貸住戸は、7.95ユーロ/㎡であるが、周辺家賃10ユーロ/㎡より手頃な価格設定がされた。 -9世帯の子育て世帯が入居。 -各住戸へは、中庭側に新たに設置されたテラスからアクセスする。テラスは同じフロアの3~4世帯共有。	-旧ベルベット織物工場の跡地。 -小屋組のみ残り、地区や近隣住民のための公共スペースとして、子供や若者のための遊び場、スポーツエリア、活動エリア、コミュニティ・ガーデン、年に数回の特別なイベントやお祭り、庭園や緑地、などあらゆる用途や機能で利用できる。 -プロジェクトの一環として、野菜交換、リサイクルスペース、アート作品の制作・展示されている。 -住民のための駐輪場、45台分の駐車スペースも確保されている。
写真	 <改修後>中庭側から見た外観。外観は、当時のまま、ほとんど手を入れていない。  <改修後>若手の映像プロジェクトチームが借りている部屋。扉、床材、壁も、当時のままを利用。	 <改修前>広告関連の会社が入居するオフィス。壁、天井、床は新しく、窓も断熱改修をしている。  <改修後>広告関連の会社が入居するオフィス。壁、天井、床は新しく、窓も断熱改修をしている。	 <改修前>改修時の中庭の様子。コミュニティ・カフェNBZに飾られていた記録写真より。  <改修後>竣工当時の写真。中庭側にテラスが増築され、生活の活気が中庭側にも伝わる。	 <改修前>かつての工場跡。  <改修後>砂場スペース(左手前)と、クォータープロジェクトで制作されたセカンドハンドスペース

図3-2 プロジェクトの建物概要

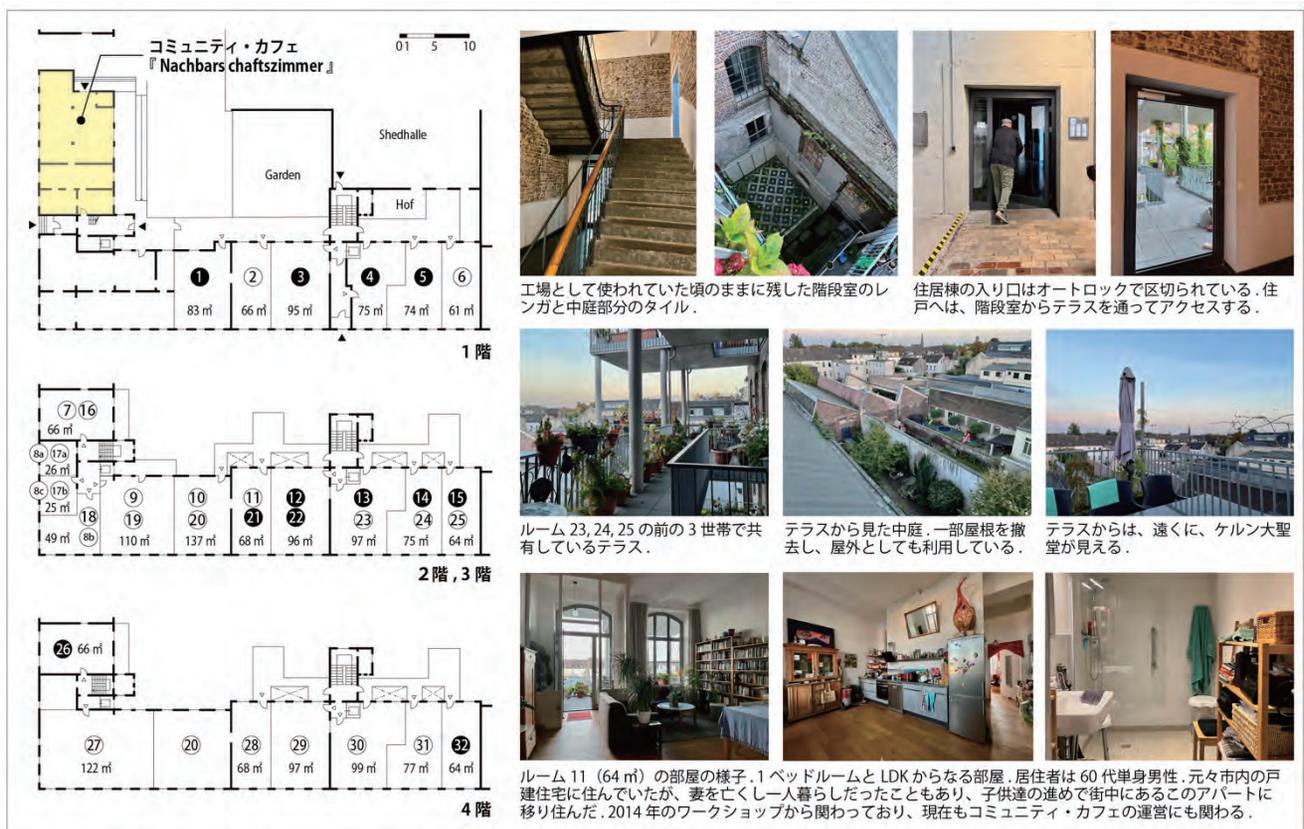
をかけて、断熱改修、水回りの改修、窓の取り替えなど、全面的な改修が行われた。ゲートハウスの2階以上のオフィス空間 620 m² に6社30名が入居した。パイオニアハウスより家賃が高い分、中堅のデザイン会社、コミュニケーション会社、建築設計事務所などが入居した。ゲートハウスのテナントは任意ではあるが、Viertelstudien と呼ばれるコミュニティ活動に参加することが推奨されている。

＜Denkmalesensemble（記念碑の建物・住居棟）＞
 1890年に建てられた記念碑の建物は、元ベルベット織の工場として使われていた建物である。2012年に行われたフィージビリティ調査では、機械や織り機の荷重に耐えられるように設計されていたため構造はしっかりしており将来、居住空間として使用することは問題がないと報告されていた。住居棟の改修に先立ち、2014年9月から12月に、6回のワークショップが開催された。ワークショップ参加者の募集は、建物の窓にチラシを貼る程度の告知であったが、当日は住宅改修プロジェクトに関心を持つ60名ほどの人々が集まった。はじめは、「この建物にはどういった人が住むと良いか？」など、居住者像についての議論から始め、徐々にコアメンバーが絞られていったという。ハウジングワークショップの実施は、単に将来の入居者を探すだけでなく、プロジェクト全体にも関与してくれるメンバーを探すことも目的としていた。2015年には、積極的にワークショップに参加していた20組と、入居の同意書を交わした。ワークショップ参加者は、医療系、教育関係者など所得に余裕がある世帯が多かつ

たが、中には近所に住む移民世帯、単身の高齢者等の参加もあった。

住戸へは、中庭側に新たに設けられたテラスを介してアクセスするテラスアクセス型が採用された。3~4世帯でひとつのテラスを共有する。住戸のサイズは、シェア居住ができるフラット（約25 m²）、小規模なスタジオタイプから、1~2人世帯向けの2ルームフラット、家族向けの3~5ルームのフラット（約122 m²）まで、36戸が用意された。そのうち12戸（1階に4部屋、2階に4部屋、3階に2部屋、4階に1部屋）は、社会住宅として住宅取得資格証明書（Wohnberechtigungsschein:WBS）を持つ世帯のみが入居できる住戸である（図3-3）。現在、当該住戸に居住する入居者は、友人からプロジェクトの話を知り、他市に住んでいたが、2015年のハウジング・ワークショップから参加し、2018年に移り住んだという。当時、高校生の息子と2人の父子家庭であり、今後も収入が増える見込みがないと思っていたため、新たな社会住宅を探しているタイミングだったこと、また財団が取り組むプロジェクトなので、「拘束」期間を終えてもアフォードブルな家賃設定が続くことへの期待があったという。ワークショップから参加をしていたため、入居前から近隣住民が誰なのか分かっており、自治会運営やその他の活動に関与しやすかった。日中、テラスに出て小屋ホールで子どもたちが遊んでいるのを見守っている住民を見かけるとのことだった。

住居棟の入居者も、Viertelstudien と呼ばれるコミュニ



ニティ貢献活動への参加が推奨されている。ヒアリングを行った11号室の方を例にとると、コミュニティ・カフェNBZの運営サポートを行なっている。日常的には鍵の開け閉め、備品の確認、月2回、コミュニティ・カフェNBZの貸し出しのミーティングに参加している。コミュニティ・カフェNBZの運営は、1名の財団職員と5名のボランティアによって行われている。また、教師だった専門性を活かし、近隣の学校で週1度1時間、難民の子供たちへドイツ語の読書指導ボランティアをしている。

<Shedhalle (小屋ホール)>

工場跡地である小屋ホールは、2014年のプロジェクト初年度に、フィージビリティ調査とプランニング・ワークショップが行われた。プランニング・ワークショップでは、10名のランドスケープデザイナーを招待し、下記項目の課題に対する解決提案を求めた。

- 隣接する通りからのアクセスの改善提案
- 具体的な改修提案(中でも、工場の屋根部分を残して利活用する案と、その正当性を示すこと)
- 広い小屋ゾーンを、パブリック/入居者のコモン/プライベートと、ゾーニングをすること
- 居住者とテナント専用の約50台分の駐車スペースを確保すること

ワークショップは、地域住民も参加できるオープンな形で実施し、提案を元に多くの議論を交わし、全体の方向性が決まった。しかし、ワークショップ後に行われたフィージビリティ調査では、小屋ホール既存の屋根を活用することは厳しいという評価が下された。しかし、プロジェクトチームは、改めて工場の屋根を残す方法を模索することを決め、ワークショップに参加していたランドスケープデザイン事務所が、ワークショップでの議論を踏まえ再検討を行った結果、パイオニアハウスと小屋ホールの間にあったボイラー室と増築棟のみを解体し、工場の小屋組は、屋根を持つオープンスペースとして活用する現在の案が示された。

3.4 再開発を核とした住民参加型の住環境づくり

コミュニティ志向の地区再生を掲げている本プロジェクトでは、4棟の建物と中庭の工場跡地の改修計画と並行して、周辺の市民活動団体と連携し取り組んできたコミュニティ貢献活動が大きな役割を果たしている。2012年に行われたフィージビリティ調査以降のプロセスをまとめた(図3-4)。建物改修に関わるできごとを青で、コミュニティ貢献活動に関わるできごとを赤で囲い示した。プロジェクトの初期の段階で、「クレフェルト南西部の居住調査(2013)」が行われた。この調査では、地区住民89名を対象に、住まい、コミュニティ、都市インフラ、近隣関係、地区での活動の状況など64項目の質問に対し、インタビュー形式で答える形で実施され、同地区が抱え

る課題として下記の意見が集まった。

- 地区の治安や衛生面について：道路や緑地へのゴミのポイ捨て、ペットの糞の放置、レストラン前に集まる喫煙者らによる喧騒など
- 地域交流の場所の不足について：子どもたちの遊び場や清潔な遊戯施設が足りていないこと、高齢者らの手芸や裁縫グループのような出会いや交流の機会が少ないこと
- 他文化への理解について：地区の東側に多く住む移住者や難民住民による文化の多様性に対して評価がある一方、アルコール中毒の若者、言葉の問題など、異なる文化との共存と良き近隣関係を築くことの難しさ
- 若者世代に提供されるサービスの不足：市民活動団体、カリタス、教会組織などが提供するサービスは充実しているが、サービス対象が高齢者等に偏っており、若者を惹きつける魅力に欠ける

こうした地域住民の声を受け、モンターク財団は、同街区のテナントだけではなく、地区全域からプロジェクトを公募し、それを実現するための体制をソフトとハード整備の両面から取り組む。具体的には、オフィスとアパートの賃料収入のうち、年間60,000ユーロ(約980万円)を地域活動費として確保し、そのうち34,000ユーロ(560万円)をベルベット織近隣財団の活動費として地域に還元し、次に示す公募提案に対するプロジェクト支援の実施と、プロジェクトを実施する拠点として敷地内に地域開放スペースを整備している。

1) 公募提案に対するプロジェクト支援の実施

プロジェクト支援は、①. アイディアを広く募集すること、②. アイディアを実現するためのサポート体制を築くこと、そして、③. その活動を行う拠点をつくること、の3つの視点から取り組まれた。

① Projekt Fonds (プロジェクト支援)

年間5,000ユーロの予算が確保されており、南西地区全域からプロジェクトを公募している。応募案は、年3回行われる地区評議会で選定し、資金配分を決定する。決定したプロジェクトの実施まで、月に1回、打ち合わせが行われ誰でも参加が可能である。

これまで、「Viertel Plus (近隣の大学との連携で実施したアートプロジェクト)」「Ernährungsführerschein(栄養士免許コース)」「Dei Samtweberei (地区新聞の発行)」「Kulinarisch Reisen(月1食事旅の会)」「Formularhilfe(行政等事務手続支援の会)」などがある。事務手続支援は、ゲートハウスに入居する設計事務所による発案で、行政と協力し定期的に開催される。特に、近くに住む移民や難民など郵送で届く行政手続き書類の相談が多いという。

② Viertelstudien (コミュニティ貢献活動時間)

パイオニアハウスでは、賃貸面積1平方メートルあたり

1 時間のコミュニティ貢献活動を行うことが入居の条件である。パイオニアハウスや住居棟住民も任意ではあるが、積極的に活動を行うことが推奨されている。入居者たちは、公募プロジェクトを提案しても良いし、他の方の公募プロジェクトに参加をし、サポートする形でも良い。

これまでパイオニアハウスのテナント主導のプロジェクトには、「Elektronik Workshop (電子工作ワークショップ)」「Null Müll (ゴミゼロキャンペーン)」「Blumengruppe (花植えグループ)」「Schleichwege Karte (地区の秘密地図ワークショップ)」「Givebox (物物交換の場所制作)」などがある (図 3-5)。

③ The ECKE (コミュニティ活動の拠点)

1974 年から同地区で活動する市民団体 Rund um St. Josef と連携し、2015 年、隣の街区に近隣リビングセンター『ECKE (隣の街区の交差点にある空き店舗を借りて始めたので、“角”と命名)』の運営を開始した。「Biografisches theater (子ども向け伝記的演劇教室)」「Interkulturell sprach förderung (移民向け言語サポート教室)」など、前述の「クレフェルト南西部の居住調査 (2013)」で地区課題として挙げられた“他文化への理解”“若者世代へのサービス”を意識した新たな無料講座の開催を行った。

※プロジェクト会社Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH へのヒアリング内容と、プロジェクトのプロセスをまとめた冊子『AUF GUTE NACHBARSCHFT IM KREFELDER SAMTWEBERVIERTEL』の内容より作成。

	Pionierhaus (パイオニアハウス)	Torhaus (ゲートハウス)	Denkmalesensemble (住居棟)	Shedhalle (小厦ホール)	クレフェルト市南西地区全域
2012	- 建物利活用のフィージビリティ調査				
2013	7-9月				「クレフェルト南西地区の居住者調査」 89名・25分のインタビュー形式・64項目
	10-12月	- <アクションプラン公開>クレフェルト市とモンターク財団によるアクションプラン発表し、プロジェクトのゴールと課題を共有 (12月) - 市議会の承認・60年のリースホールド契約・プロジェクト会社Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH設立			
2014	1-3月			- Shedhallの活用方法に関するプランニング・ワークショップ	- 市民100人・地区開発のためのプロジェクト・アイデア・ワークショップ
	4-6月	- Pionierhaus 改修を開始		- Planning Your Home Together ワークショップ (6回・約60名の参加者)	- 近隣祭 I
	7-9月	- Pionierhaus 入居開始 - Viertelstudenプロジェクト開始			- プロジェクト支援2014: 公募アイデアから27プロジェクトを選定
	10-12月				
2015	1-3月				- Big neighborhood council (プロジェクトのメインタスクを決定)
	4-6月		- Torhaus 改修を開始		- 桜フェスティバル - プロジェクト支援2015: 21プロジェクト
	7-9月		- Torhaus 改修終了・入居開始 - Viertelstudenプロジェクト開始	- 37住戸のうち、20住戸が将来的に入居することをagreementを結ぶ	- 市民イニシアティブ団体と協働で、コミュニティ・カフェ『The ECKE』オープン
	10-12月			- 近隣祭 II - Shedhalle の州補助金決定 - Neighborhood Council 設立	
2017		- コミュニティ・カフェ『Nachbarschaftszimmer』オープン (夏~)		- Shedhalleの使用を開始	- Torhausのコミュニティ・カフェ開始を機に『The ECKE』を市民団体に譲渡
2018			- アパート入居スタート - Viertelstudenプロジェクト開始		
2021				- Nachbarschaft Stiftung Samtweberei Krefeld (近隣財団) を設立 - 運営・管理を移管	

図 3-4 整備プロセス

<地域での活動例 (2014~2019年の活動報告をまとめた『MENSCHEN, DIE MACHEN』より)>



写真左: Elektronikworkshop (電気工作ワークショップ)、写真右: Null Müll (ゴミゼロキャンペーン)、子ども向けのサービスがない、ゴミのポイ捨てが多いなど地域住民からの声を受けて行われた活動。
地区内の市民団体から要望があり、協働で実施しているDas Kirsch Blütenfest (桜フェスティバル)。近くのアレクサンダー広場で行われている。
写真左: Viertel Plus (近くの大学と連携で実施したアートプロジェクト)、写真右: Blumengruppe (花植えグループ)の活動。桜まつりに合わせて、オフィステナントが、Viertelstuden (コミュニティ・ワーク)の一環として企画した活動。

<Shedhalleでの活動例 (近隣財団へのヒアリングより)>



神話上の生き物を張り子で制作をし、天井に固定するワークショップ。Pionierhausのテナントによる企画。
モザイクワークショップ (2021年に企画され、プロジェクト資金援助により2022年に完成)
着なくなった衣類、不要となった本、使わない食材等のシェアリングのためのボックス。近隣住民も自由に、出品・引き取りができる。
青少年活動支援活動団体 MOBIFANTIによるゲームキャンペーン。4週間に渡り開催され、平均30~40人の子どもたちが参加した。
情報紙『Die Samtweber』を発行。元々は、財団の支援を得て行っていたが、2022年度から広告収入で新聞を支援する仕組みへ

図 3-5 プロジェクトの変遷 (建設のためのワークショップとコミュニティ活動の変遷)

ゲートハウスのコミュニティ・カフェ NBZ の開業のタイミングで、ECKE は Rund um St. Josef に譲り、プロジェクトの一部を敷地内のコミュニティ・カフェ NBZ に引き継いだ。これらの活動のプラットフォームとして、Viertelstrat（地区委員会）を設立し、興味がある地区住民は誰でも参加することができる月1回のミーティングを実施している。この地区委員会で、地区内のコミュニティ活動の戦略的テーマを決め、戦略に沿ってプロジェクトファンドの配分を決める。

2014年から2020年までは、これらの活動をモンターク財団の専門家らが中心となって設立したプロジェクト会社 Urbane Nachbarschaft Samtweberei gmbH が支えてきたが、2018年から、地元主導でプロジェクト運営をできる体制づくりをはじめ、2021年に小屋ホールとコミュニティカフェ NBZ 等の運営管理を行う Nachbarschaft Stiftung Samtweberei Krefelt（ベルベット織近隣財団）を設立した。

2) 段階的な地域開放スペースの整備

敷地内のパブリックスペースは、2014年に実施されたワークショップの方針に基づき改修が行われた。図3-6は、地域解放しているパブリックスペース（黄色）と、入居者のコモン空間（緑色）を示したものである。小屋ホールは、屋根を残した屋根付きの半屋外空間と、屋根を外し屋外化した空間からなる。屋根を外した部分には、子どもたちがバスケットやサッカーなどスポーツできるエリアと、前述のプロジェクト支援で触れた花植えグループ

が中心となって手入れをするコミュニティ・ガーデンが設けられた。屋根付きの半屋外空間には、子どもたちの砂場、木工等が行える作業スペース、物物交換のためのシェアリングボックスなどが置かれている。また、パイオニアハウスの入居者らがプロジェクトとして取り組んだ張子のモニュメントや、木工ワークショップで制作したベンチも置かれている。ここでは、広さを活かして、子ども向けのスポーツイベントや、映像の上映会、周辺に住むアーティストの制作発表の場としても活用されている。また、ゲートハウスの一角に設けられた小屋ホールへのアクセス路脇には、コミュニティ・カフェ NBZ が置かれ、誰でも立ち寄りやすいデザインが心掛けられた。小屋ホールとコミュニティ・カフェの管理・運営は、Nachbarschaft Stiftung Samtweberei Krefelt（ベルベット織近隣財団）が中心となり、Viertelstudien（コミュニティ貢献活動）の活動の一環としてボランティアと一緒に行われている。

4. まとめ

4-1 公益的なニーズを組み込む整備及び運営・管理

本論では、住宅助成の権限が連邦から州に移譲された2006年以降、NRW州が取り組む社会住宅整備の方針を把握した。また、中でも事業主体として期待される“社会的企業”が取り組む集合住宅事例として、モンターク財団によるプロジェクトNSプロジェクトを取り上げ、整備及び運営・管理スキームを明らかにし、以下の知見を得た。

○ 地域の実情に即した社会住宅の供給方法への転換
ある一定の「拘束」期間を終えると一般の民間住宅とし



図3-6 1階平面図に示したプロジェクト内に設けられたパブリックスペース（黄色）と、居住者の共有スペース（緑）

て扱われるドイツの社会住宅は、新規建設等による増加と、「拘束」期間が終了する戸数の差異によって管理される。そのため、常に新しく供給し続けなければならないという自治体の負担はあるが、時代の変化に応じて供給方法を見直せる点はメリットと言える。NRW州では、社会住宅の住戸数を確保するために低所得者を集住させるかたちで供給された1960年代から1970年代の整備手法への反省から、近年、都市部の再開発事業や、若い世帯向け住宅整備、古い集合住宅の改修支援の中に、ある一定割合の社会的賃貸住宅の整備を組み込むことでソーシャルミックスを目指し、世代、家族構成、職業や収入、エスニシティなど社会階層による空間セグレーションを是正する整備への転換が行われている。モンターク財団によるプロジェクトNSでも、建物の外観からは、どこに社会住宅があるのか判別はできない住戸配置がとられている。

○ 既存のコミュニティ活動と関連付けたコミュニティ貢献活動の仕組みと段階的な空間整備

本稿で取り上げたNSプロジェクトは、単に社会住宅整備にとどまらず、面的にコミュニティの再構築に取り組んできた。地域コミュニティに関わる仕組みづくりとして、既存の市民団体等の活動で補っていなかった活動を拡充する形で連携をし、その活動を資金面と、人的資源（Viertelstudien（コミュニティ貢献活動時間））の確保により組織化すること、その上で、活動拠点として必要なパブリック空間を段階的に整備してきたことを明らかにした。社会住宅を含む再開発事業を通して、面的にコミュニティ再構築に取り組むことと、その継続的な活動資金を捻出することは、土地と建物を所有する自治体からの強い要望であった。地域を熟知する自治体が明確に公有地の活用方針を示し、それに応える形でモンターク財団が整備を行っている。コンセプトワークの段階で双方の議論も非常に重要であった。

4-2 日本でのPFI事業による公的賃貸住宅整備への応用

1章で述べた通り、日本のPFI事業を用いた民間事業者による公的住宅の整備では、約半数で住戸整備と併せて、集約したことで発生する「余剰地」の活用が行われている。本来、この「余剰地」の活用と連携して公営住宅の再整備が行われれば、NSプロジェクトのように地域コミュニティ全般の向上を図ることも大いに可能である。自治体の中には、「余剰地」の活用方法に条件をつけている場合もあり、「余剰地」に福祉施設等が建設されている場合も、公営住宅との敷地境界にフェンスが設置されていたり、お互いの施設が背を向けるように配置されていたり、一体的な計画とは程遠い。公営住宅の必要戸数や「余剰地」に必要な用途までは意識されても、それらがどのように整備されるのか、住環境整備にまで至っているとは言い難い。「余剰地」を含めた敷地全体の中で、どのように

公営住宅を位置付けるのか、また、「余剰地」の活用においていかに公益的なニーズを組み込むのか、民間事業者による公営住宅整備における社会的意義を問直す必要があるだろう。また、日本のPFI事業による公営住宅整備では、整備主体と運営主体が異なることが多い。そのため建設後、建物単位で管理が行われ、それらが連携して運営されることは稀である。NSプロジェクトのように、運営主体が地域コミュニティと連携し周辺に不足している公的な空間が何かを議論し、段階的に整備するプロセスまでは無理でも、公営住宅と「余剰地」を活用した施設間で連携した管理・運営を、事業者選定時の条件に加えるなど改善の余地があるだろう。

<謝辞>

本調査研究にあたりご協力いただいたモンターク財団 Henry Beierlorzer氏、Böll Architekten Achim Pfeiffer氏、NRW州立開発銀行 Andreas Weisspflug氏と Martin Werner氏、NSプロジェクトの居住者である Erik Seyfarth氏と Rainer Matheisen氏に深い感謝を申し上げます。

<注>

- 1) 2004年以降にPFI事業で整備された公営住宅108事例のうち、「余剰地」の活用を伴う事業は58事例あった。そのうち「余剰地」を民間住宅地として整備したものは28事例、社会福祉施設として整備したものは12事例だった。自治体の中には、「余剰地」を、社会福祉施設の整備と行うことなど、用途を指定しているものもある。

<参考文献>

- 1) Nick Bailey: The role, organisation and contribution of community enterprise to urban regeneration policy in the UK, Progress in Planning Volume 77, Issue 1, January 2012, Pages 1-35
- 2) Sabine Weck, Anne Ritzinger: Co-producing just and sustainable localities: emphasizing the role of local authorities in current practices in Germany, Vol. 152 No. 4 (2021): Alternative economies: just transitions and post-growth perspectives
- 3) 齋藤 隆太郎, 大月 敏雄: PFI活用型の公営住宅等整備手法の分類に関する研究, 日本建築学会住宅系研究報告会論文集 no.15, pp.185-194, 2020
- 4) 住宅建設研究会編: 公営住宅の整備 令和5年度版, 一般社団法人日本住宅協会
- 5) 鈴木亜由美, 宮原真美子: PFI法を活用した公営住宅等整備における余剰地活用の研究-余剰地活用として導入する用途に着目して-, 日本建築学会九州支部研究報告63号, 2024
- 6) 大場 茂明: ドイツの社会住宅制度-その理念と現実-, 都市住宅学 111, 77-82, 2020
- 7) 大場 茂明: ドイツにおける社会住宅制度と家賃規制, 海外社会保障研究 152, 72-80, 2005
- 8) 室田 昌子: ドイツ・ノルトライン-ベストファーレン州における市街地再生プログラム「社会都市」の運用と地区マネジメントの役割, 都市計画論文集 42, 55-55, 2007
- 9) Ringwald, Jonas: Sozialer Wohnungsbau im Kontext deutscher Wohnungspolitik seit 1918: Einflussfaktoren auf die Neubautätigkeit im sozialen Wohnungsbau, 2020
- 10) NRW.BANK: Preisgebundener Wohnungsbestand 2022
- 11) Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024