

## ドイツのバオゲマインシャフトによる 住宅地開発の手法と住民参加の特徴

- ドイツ南西部の地方都市テュービンゲン市南区の開発を事例に -

Method and Community Participation in a Residential Development

by "Baugemeinschaften" in Germany

- South District in the Provincial City of Tübingen in Southwest Germany as an Example -

○鄭弼溶<sup>\*1</sup>

CHONG Pilyong

This research is exploring the Methods of the residential development by the housings of "Baugemeinschaften (joint building ventures)" and the system of community participation in this development. As a result we found that:

- 1) City development office controls mixing small uses, high density, integration of small co-operative housings and court yard block structure by master-plan, B-Plan and parceling of development site.
- 2) The system for realizing individualities by community participation through not only housings but involvement in the planning process of Master-Plan, B-Plan and planning of a common garden, public spaces, commercial or cultural use in each housing, supporting a making joint building venture by city development office.

キーワード：コーポラティブハウス、住民参加、住宅地開発、ドイツ、バオゲマインシャフト

*Keywords: Building co-operatives, Community participation, Residential development, Germany, Baugemeinschaft*

### 1. 研究の背景と目的

近年、人口減少や単身者世帯の増加を背景に、シェアハウスや住み開き、職場や地域施設込みの共同住宅といった、他者との社会的なコンタクトを重視した住まい方を標榜する様々な事例が見られるようになった<sup>1),2),3)</sup>。その多くはコーポラティブ住宅であるが、これまでの実践では単独の住棟や、小規模な戸建て住宅地に留まり、まちづくりにまで発展する実践は少ない。

一方、近年ドイツ各地ではバオゲマインシャフト(Baugemeinschaft 建設共同体 以下 BGs と示す)と呼ばれる、同じ生活興味を持つ者たちがコーポラティブ住宅を実現するケースが増えており、いくつかの都市ではこの新しい近隣関係を新たな社会単位として住環境開発に適用し、個性的な住まい方の実現と社会的でエコロジカルな都市開発を結びつけるプロジェクトを開発している<sup>4)</sup>。そのような住宅地開発の中でもドイツ南西部の地方都市テュービンゲン市南区の開発は、ドイツ連邦共和国国土交通・建設・都市開発省から、一貫した用途混在、細分化された開発区画、ソーシャルミックスおよび機能

的な多様性によって社会的交流の生まれる都市的空間を形成している点が評価され、都市計画賞を授与されており<sup>5)</sup>、先進的事例として位置づけられている。この開発は、小規模なコーポラティブ住宅群によって街区を形成し、住棟近傍から住宅地内の公共空間に至る様々な空間を住民と共に計画する仕組みが特徴的である。

本研究では、テュービンゲン市南区の開発において、小規模で個別的な共同住宅を集積し都市的空間を形成するための開発手法と住民参加の仕組みの特徴を明らかにする。

### 2. 研究の位置づけ

ドイツのBGsを活用した都市開発に関する日本での既往研究には、フライブルグのエコ住宅地計画で住民と行政の協働を促した組織のあり方について考察したもの<sup>6)</sup>、BGsの一般的な状況とハンブルグ市の取り組みについて都市政策的視点から紹介したもの<sup>7)</sup>がある。ドイツでの研究でテュービンゲン市での開発に着目したものには、地区詳細計画を他都市のBGsによる地区開発と比較したもの<sup>8)</sup>、その他に社会学的、経済学的視点など幅広い

\* 1 株式会社いるか設計集団、早稲田大学人間科学部招聘研究員、博士（工学）

Team Zoo Atelier Iruka, Adjunct Researcher of Waseda University, Doktor der Ing.

テーマで研究されている<sup>[1]</sup>。しかし、BGsを軸とした住民参加型の住宅地開発の仕組みとその特徴を明らかにした研究は、目論じて見受けられない。

### 3. 研究の方法

本研究では、文献調査（表1）に加え、補足的なインタビュー調査（表2）及び現地視察を行い、チュービンゲン市南区の開発の概要（6章）及び開発手法と住民参加の仕組み（7章）について明らかにする。インタビュー調査は、①文献に記されていない各BGsの世帯数、②街区共用中庭の開発・設計条件について把握するために補足的に行った。

表.1 文献調査資料のリスト

No	調査資料	概要
1	FELDTKELLER, Andreas(Hg.): <i>Städtebau: Vielfalt und Integration.</i> DVA, Stuttgart/München, 2001	チュービンゲン市南区の開発を都市開発局長として主導した都市計画家とその他関係者により書かれた専門書。南区での開発の背景や手法などが詳述されている。
2	AKBW Tübingen, Stadt Tübingen(Hg.): <i>planen-bauen-leben Baugemeinschaften in Tübingen.</i> Rottenburg, 2010(2.Auflg.)	チュービンゲン市と建築家協会により編纂された、BGSによる住宅地開発について紹介した冊子。一般市民のBGSへの興味を喚起するために、概要やBGSの法的手続き、いくつかのプロジェクトについて紹介されている。
3	KUHN, Gerd, HARLANDER, Tilman: <i>Baugemeinschaften im südwesten Deutschland.</i> DSS, Stuttgart, 2010	チュービンゲン市南区の開発を含め、ドイツ全土としてもBGSによる住宅地開発が多く実現されている南西ドイツでのプロジェクトの詳細なドキュメント、比較分析がまとめられた専門書。
4	チュービンゲン市HP: <a href="https://www.tuebingen.de/98.html">https://www.tuebingen.de/98.html</a> (2012年6月時点)	チュービンゲン市南区の開発の概要について紹介。

表.2 インタビュー調査の概要

No	日時	インタビュー対象	目的
1	2011年8月	コーポラティブ住宅住民（フランス地区全86棟の内73棟、ロレット地区全45棟のBGsより一名ずつ。）	世帯数の確認
2	2012年6月	ゲルト・クーン氏（Gerd Kuhn）：Stuttgart大学講師、住宅政策学者、BGS研究者、フランス地区住民	街区中庭の開発条件等についてヒアリング
3	2012年1月	ダグマー・ヘダー氏（Dagmar Hedder）：ランドスケープアーキテクト、ロレット地区Block12の街区中庭の設計者	共用中庭の設計条件等についてヒアリング

### 4. ドイツにおける都市的住環境指向の背景

チュービンゲン市南区の開発を都市開発局長として主導した都市計画家のフェルトケラー（Feldtkeller）は、調査

資料1において、開発計画が始まった80年代後半ドイツでの都市計画の課題を次のように述べている。

一点目はインナーシティ問題で、90年代に入ってから東西ドイツの統一による政治的、経済的变化により、都市の空洞化が顕著になっていたとしている。二点目は土地利用の問題を挙げている。ドイツでは60年代から90年代にかけて、人口が増えていないにも関わらず住宅地や道路の土地利用面積が増え続けていたとし、この原因を「郊外に建つ庭付き戸建てやテラスハウスなどの持ち家とそれを支える自動車社会」という市場の理想に従って、インフラストラクチャーを整備する都市開発が継続して実践されたためだとしている。フェルトケラーはこれらの問題の根本として、職・住・商といった都市の機能を分節した土地利用、さらには「セグリゲーション」といった社会構成にも及ぶゾーニング（分節化）を指摘し、このような都市開発は「問題を引き起こす機能の排除」でしかないと批判している。さらに、都市開発の本来の目的は、人々の平和な社会共同生活を空間的に組織することで、単なる個人的生活と経済活動をどこか一ヵ所に集中させたものではなく、他者を受け入れつつ、「統合」する機能を持ったものであると述べている。フェルトケラーはこの考えを、「都市的（に混在多様な）<sup>[2]</sup>都市」のモデルとして示し、これから都市のあり方としている（表3のモデル2）。

表.3 都市の対照的な2つのモデル

（出典：調査資料1 pp. 37より筆者訳出）

	モデル1 ゾーニングされた都市	モデル2 都市的（に混在多様な） <sup>[2]</sup> 都市
用途	混在の回避	小規模に混在
建物	土地に余裕を持って建てられる、画一的に統一	集中的で密に建てられる、多様である
街路	専ら交通のための空間	活動と出会いの空間
環境	均質、排他的	不均質、統合的
目的	問題の排除	多様なコントラクト、交流

ベルリンを中心に数多くのジートランク事例の紹介と分析を行っているGroßsiedlung協会は、ドイツの住宅地計画の近年の傾向について次のように述べている<sup>[11]</sup>。

1970-80年代は、東西ドイツとも驚異的なスピードでの供給を可能としたパネル工法住宅が、全て同一の外観で単調な景観を生み出し、高層化など人口密度は高いが公益的施設などは節約されほとんどが住宅機能で構成されたため、都市的な生活環境<sup>[3]</sup>の獲得に至らなかったとしている。これを踏まえ90年代は、「住宅地」よりも「まち」をつくるという考えが各所のプロジェクトで現れ始めたとしている。また、1989年のドイツ東西統一後は、隣国のドイツ系住民や亡命者の流入によりドイツ全体として住宅需要がさらに高まり、一方で連合軍の駐屯施設からの撤退や、需要のなくなった工業地、鉄道用地によって市街地に比較的近い場所に未利用地が生まれたとし

ている。この背景から近年の住宅地プロジェクトでは、多様な住人と住宅構成（持ち家・賃貸の別、住戸様式の多様性など）、使い勝手のあるオープンスペース、アイデンティティを感じられるスケールの街並みの創出などが開発のテーマとして掲げられているとしている。

上記より、「社会的交流を生み出す混在多様な都市空間の創造」がドイツ都市計画の現代的課題と考えられ、「コンタクト」「密度」「多様性」「機能の混在」「ソーシャルミックス」「オープンスペース」「アイデンティティ」といったキーワードが計画上重要と考えられる。

## 5. BGs のトレンドと都市開発における位置づけ

BGsについて、太田ら<sup>7)</sup>はBGsの全国組織の定義から「日本のコーポラティブハウスと同様に計画段階から将来的な居住者が公民のコーディネーターの支援を受け、住宅建設に参画し、共同で住宅を建設し、個々人で住宅を所有する仕組み」だとしている。調査資料3によると、本研究の対象であるテュービンゲンを始めドイツ南西部で多い形式は民法上の組合形式であるが、竣工後は区分所有の形態に移行するものなので、上記同様に日本のコーポラティブハウスと同様のものと考えられる。ドイツやオランダなどでは、ここ20年間、BGsのプロジェクトが増えている。住宅政策学者のクーン(Kuhn)<sup>4)</sup>はこのトレンドの原因を、人口構造の変化による新たな生活スタイル（核家族の崩壊、シングルマザー、パッチワーカー家庭、夫婦別居など）が登場したことや、経済性のみならず個性的な生活環境へ価値がシフト（エコロジカルな住まい、多世代居住など）し、人々の住まいへの関心が住宅内だけではなくその周りの社会的コンタクトの場へも強く向けられていることを指摘している。調査資料3においても、BGsがつくられる動機として、経済的<sup>[4]</sup>な都市居住の実現、エコロジカルな住文化の実現に加え、お互いが助け合う近隣との共同生活の獲得が挙げられている。

全国的なBGsの傾向を調査したクレーマー(Krämer)の報告<sup>[9]</sup>によると、多くの都市で、70年、80年代から現れた都市の空洞化や住民構成が貧困層及び移民に偏る問題に対し、都市回帰の住宅政策を進める上で住宅供給の方法として経済的であり、定住も見込めるため、この新しい動きが都市開発の一環を担う存在として着目されているとしている。

## 6. テュービンゲン市南区の開発の概要

ドイツ南西部バーデン・ヴュルテンベルク州は、ドイツの他地方に比べ90年代よりBGsによる住宅地や街区開発が多く実現された地域である。特にフライブルグとテュービンゲンのケースは重要な事例として海外でも知られるほどである<sup>[5]</sup>。フライブルグでは、初期のBGsに

よる小さなプロジェクトから現在のエコロジカルな住宅地開発に重点をシフトしていったが、テュービンゲンはBGsによる住宅開発を基としたまちづくり（都市的地区開発）を今まで進めている。

### 6. 1 テュービンゲン市の概要

テュービンゲン市は、シュトゥットガルト市より南に45kmほど離れた人口9万人を擁する大学都市である。東西に流れるネッカー川を境に、大きく南北のエリアに分かれる。北側は中世の趣を残す旧市街地を中心とした地域で、南側は近代に入って開発された工業地やかつてのフランス駐屯軍用地が、古くからある住宅地の周りにあてがわれ開発された地域である。

### 6. 2 テュービンゲン市南区の開発の経緯と目的

1990年にテュービンゲン市南区のフランス駐屯軍が撤退し、周囲の未利用地も合わせ60ha程のまとまった開発可能な用地が発生した。この用地は、中心市街地からは徒歩圏内（10分から20分）にあり、バス、電車との接続が良く、自然豊かな保養地へも徒歩で行けるという特徴を備えており、テュービンゲン市は都市開発にとって魅力的な立地と考えた。開発の動機は次の3点である。

#### 1) 都市計画的な「背骨」を通して、南区のバラバラな部分をお互いに結びつける

南区の主要な用途は、貨物専用駅、大きな二本の州道、大規模な企業敷地、フランス軍の広大な駐屯所と住宅地、射撃場などである。住宅地がこれらの用途によって飛び飛びに存在していた。また、南区には貧困層や移民系住民が多く住んでおりセグリゲーションの状態にあったため、市街地との関わりをもたらすことが期待された。

#### 2) 住宅と小規模な事業用地の確保

80年代終わりのテュービンゲン市は、他の西ドイツの自治体と同様に、住宅難の程度がピークの状態だった。さらに大学都市であるため学生らの住宅需要も重なっていた。一方で、テュービンゲン市はそれまで中心市街地に一切、住商混合地域を持たなかつたために、特に高い賃料も払えず、商業地から遠く離れて操業することもできない中小企業（手工業、サービス業など）が立地に悩まされていた。

#### 3) 都市空間の創造を目指した開発

それまでのドイツの都市開発の傾向である「用途混在の回避」、「セグリゲーション」、「巨大な開発規模」といったあり方に対抗して、都市を「様々な住民が横並びになれるプラットフォーム」として形作る都市開発のモデルプロジェクトとして、市に位置づけられた。

このような動機からテュービンゲン市は、開発の目標を表4のとおりに定めた。

表.4 テュービンゲン市南区開発の目的  
(出典:参考文献12より筆者訳出)

・旧駐屯軍地の跡地を利活用する
・市街地開発(郊外スプロールの抑制)を行う
・新旧建物を調和させる
・住まいと職と文化から成る都市的で適度な密度を持つ空間構成を実現する
・住宅地開発でなく日常的な社会的交流をもたらす都市的構造を創造する
・建築的多様性と密度を実現する
・建設形態、所有形態、敷地形状、住居グレードを多様にし、様々な人々を関わらせる
・開発プロセスに可変性をもたらす
・市民らの都市への関わりを強化する

### 6. 3 主要な開発地区の概要と研究対象地区

テュービンゲン市南区の主要な開発地区の立地を図.1に、規模を表.5に示す。初期の軍跡地の開発に続き、民間企業の跡地を買収して計画住戸数を満たすための地区開発を進めており、今日までBGsによる開発が軸となっている。企業跡地での開発は一部民間による開発も組み合わせて行われているので、本研究では、初期の開発として試行錯誤がなされモデル性の高いフランス地区とロレット地区での手法を対象に考察を行う。



図.1 テュービンゲン市南区のこれまでの開発地区

(出典: ©Google Map 上に筆者加筆)

表.5 テュービンゲン市南区のこれまでの開発地区の概要

(出典: 調査資料4より筆者作成)

開発地区	面積	人口	敷地	開発時期
フランス地区	11.9ha	2350	軍跡地	1995-2012
ロレット地区	6.9ha	900	軍跡地	1995-2012
ケーニヒスベルガー通り	2.4ha	540	軍跡地	1996-2012
アレキサンダー公園地区	1.0ha	150	軍跡地	2006-2011
旧織物工場地区	10.0ha	700	企業跡地	2011-2016

### 7. テュービンゲン市南区の開発手法と住民参加

調査資料1に示されている開発手法の項目及び内容に従い、特徴的な点を以下に説明する。また、その他の文献調査とインタビュー調査の成果において関連する内容は、各項目において適宜補足する。

#### 7. 1 市の土地売買によるコントロール

南区の開発ではテュービンゲン市が国や民間企業などから土地を購入し、小規模に分割して開発ごとに事業者に売却する手法を取っており、目的は次のとおりである。

- ・土地購入者との契約において、実現される事業の内容を定め、開発目的の実現を確実にする。
- ・土地売買の価格差により得た資金で、社会文化的なインフラストラクチャーを整備する。
- ・購入者の要望に沿って土地区画を定める。
- ・土地を売却する相手に留意し、幅広い層からなる住民構成(ソーシャルミックス)を実現する。

#### 7. 2 基本計画

市は、全ての開発が全体の目標に沿って実現される指標として「基本計画」を策定した。基本計画には、開発の目的と手続きの原則、開発地区における将来の建築的制度のための規則、コンペ案をもとに策定された都市開発のデザインイメージ、市の全ての権限と責任部署が記されている。策定のプロセスは図2のとおりで、開発目的の共有、各テーマ(住まい、交通、文化、健康など)の議論と基本計画の項目の設定が、市民への公開イベントや参加者らと結成したワークグループにおける案の作成を通じて行われた。

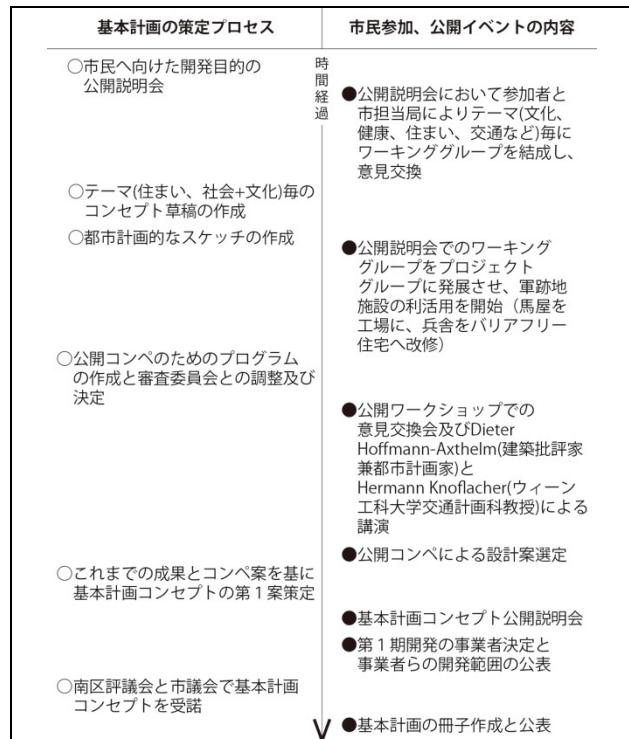


図.2 基本計画の策定プロセスと市民参加、公開イベント

(出典: 調査資料1 pp. 51-52より筆者訳出)

#### 7. 3 B-Plan(地区詳細計画)による街並みの骨格作り

上記の基本計画と都市開発デザインイメージに従い、地区内の各所では工期毎に「B-Plan(地区詳細計画)」が策定された。大きな特徴としては、土地利用により、街区周縁に沿って建物が並び、通りと街区からなる密度の高い都市的街並み構成を規定している(図3)。一方で、建物外形の規制を緩やかにすることで、各BGsが共同住まいのコンセプトに沿った建築の実現を可能にし、ソーシ

ヤルミックスや機能的な多様性が建築的外観を通じて街並みにも表れるようにしている。図3で示すとおり、基本的に街区周縁は「建築可能境界線」で規定しており、使い勝手によって各BGsが建物外形を定められる余地を残しているが、実際には建築可能領域の奥行きが狭いのでほとんどの壁面が境界線沿いに建てられている<sup>[6]</sup>。

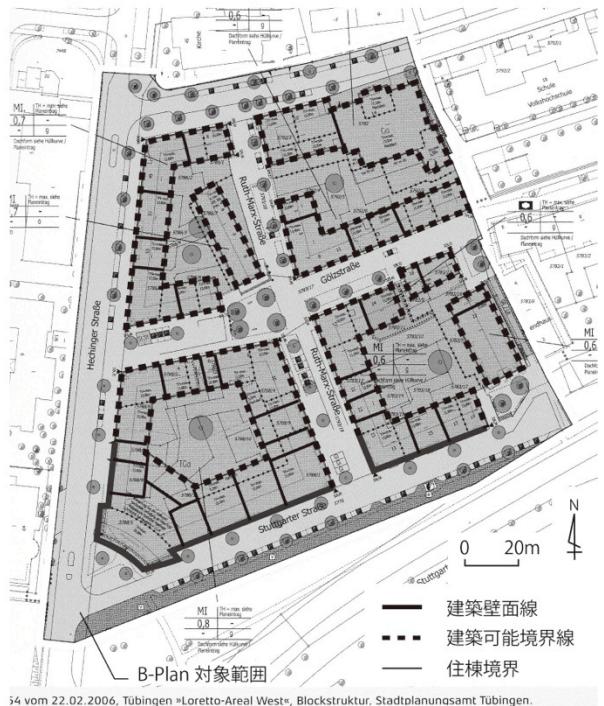


図.3 建物建設範囲の指定による中庭型街区と通り、広場からなる街並みづくり(ロレット地区西部のB-Planに筆者加筆)

#### 7.4 用途混在

テュービンゲン市は、南区での用途混在を小規模な単位の混在によって成し、可能な限り多様な産業活動を開設させるよう努めた。その内容は、手工業、商店、様々なサービス業、社会文化的施設にまで至り、「非住居」用途と総称している。これらは、人々の潜在的な出会いの場となり、街区を開かれた場とし多様な交流の発生につながる。フランス地区とロレット地区の用途は全て住商混合地域で指定されており、市とBGsとの間の土地売買の契約では1階を「非住居」用途とするよう定めている。契約交渉時点で既に「非住居」用途の内容が確定しているか、その内容は街区にどのような効果をもたらし得るかが、契約へ至る重要な判断材料の一つとされた。具体的には、市の都市開発局が、開発住宅地内の既存の非住居用途および街区の土地購入申し込みで応募されてきたその他の非住居用途とのバランスを考慮して、採用する提案=土地分譲の契約者を判断した。

#### 7.5 密度

南区の開発では人口密度を高めることは、人々の交流の頻度、施設やサービスの密度を高めることにつながり、パブリックスペースでの都市生活を歩行圏内で享受する

ための基本条件と考えられている。開発地区における人口密度は150-200人/ha（住居用地面積当り）で、調査資料1の発行年に最も近い統計になるバーデン・ヴュルテンベルグ州の平均値83人/haを大きく上回っている<sup>[7]</sup>。

#### 7.6 既設建物の利活用

フランス地区では、街区構成による開発を行っていく上で、兵舎や戦車庫、修理工場といった既設建物の立地を街区構成の指標とした。改修により活用されている旧建物の存在もあり、新しい建物が多い地区内を歩いていても、もと駐屯地であったという地区的アイデンティティが読み取れる都市空間となっている。（写真1、2、図4）



写真.1 開発前 1980 年のフランス地区(調査資料1より)



写真.2 開発後 2008 年時点のフランス地区(©Manfred Grohe)



図.4 フランス地区で既存建物を改修し利用した部分  
(出典:都市開発局発行の地区計画図に筆者加筆)

#### 7.7 小規模敷地とBGs

南区の開発では「個別的な住まい」の実現のため、都市を様々な規模、構造、用途の組み合わせによって構成し、様々なユーザーがそれぞれの要望に応じて建物を実

現できるように工夫している。その中で最も重要なツールは、「小規模な敷地割り」である。街区内的敷地割りは、B-Planの草稿が公表された後に、仮設定の土地割りに従って買い手が募集され、買い手と市の間の交渉を経て土地売買契約の際に初めて確定される。そのため、ユーザーの要望に応じて敷地形状が定められることになる(図5)。南区では、様々な住民がコーポラティブハウスを実現できるように敷地を小規模に分割し売却されている。

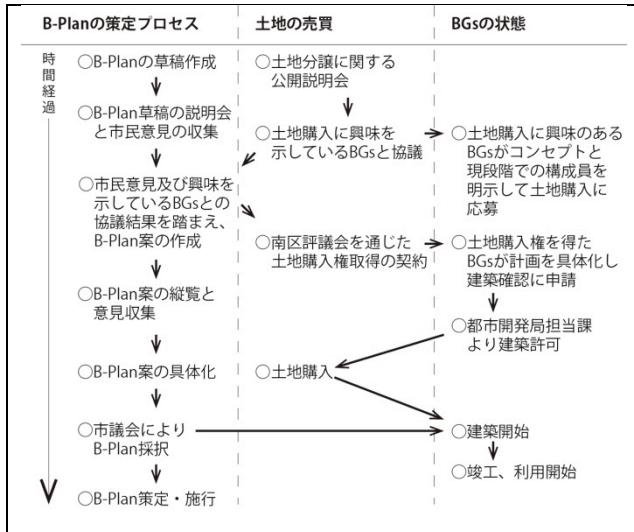


図5 B-Plan策定と土地売買の進行

(出典：調査資料1 pp. 70 より筆者訳出)

表6は、インタビュー調査1の結果を得て作成したものである。フランス地区とロレット地区では、図2で示されるような街区内の小規模な住棟をそれぞれ1～数組のBGsが開発する。(街区内の建物は一つの建物ではなく、個別の棟である。)この表から、フランス地区、ロレット地区のほとんどが10世帯以下のコーポラティブ住宅によって構成されていることがわかる。

表6 フランス地区とロレット地区の住棟当たり世帯数(筆者作成)

地区	フランス地区	ロレット地区
地区内の コーポラティブ住棟数	86棟	45棟
住棟当たり 世帯数：	1-5世帯	38棟
	6-10世帯	14棟
	11-15世帯	32棟
	16-世帯	9棟
		7棟
		4棟

このようなシステムにおいては、将来のユーザーが土地購入の時点から建築主として建設計画に参加する方法が必要であったため、この開発では、BGsが重要な役割を担うことになった。

## 7. 8 BGsスタートアップのための市の支援

市の都市開発局はBGs希望者への支援策として、パンフレットやポスターを制作し、BGsの原則や、実現した事例や現在進行中のプロジェクトの紹介、法的な扱いなどを情報提供している。また、都市開発局の担当窓口で

は、既に実現されたプロジェクトで空いている戸や「非住居」用途のテナントのリストを希望者に配布している。同じく担当窓口が、現在進行中のBGsが自分たちのプロジェクトを紹介しメンバーを集めイベントも開催している。

## 7. 9 街区内共用庭

街区の中央部は、中庭となるようB-Planで定められている。インタビュー調査2によると、南区の開発はフランス地区の1期開発からスタートするが、1期目の開発では街区構成による中庭が、B-Planでの開発意図とは異なり各住棟の占有庭として手狭に使われていた。2期目において共用庭の開発を都市開発局の主導により試験的に行なった結果、居住者からは個別に占有庭を設けるよりも、広く使い勝手の良い庭を得られると高評価であったため、制度化し広まった。インタビューでのヒアリング内容より、図6に1期と2期開発における街区中庭の例を持ってその違いを示す。

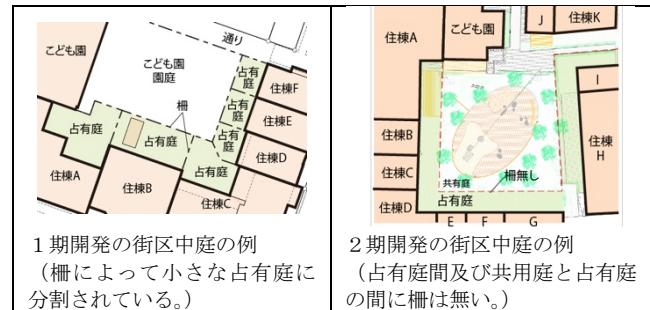


図6 1期と2期開発での街区中庭の違い

(出典：市開発局発行の地区計画図に筆者加筆)

現地を視察<sup>[8]</sup>した結果、多くの場合、中庭中央部を共用庭にし、住棟に近い数mの幅をプライベートゾーンにしている。また、プライベートゾーンと共有庭の間に柵は無く、舗装や段差、草木で軽く見切られる程度で、中庭は一体的な空間としてデザインされている。インタビュー調査3によると、中庭の計画と建設は、街区内外で建設委員会を設けて行われた。

## 7. 10 パブリックスペースのデザインと市民参加

南区の開発では、道や広場といったパブリックスペースが、都市的生活を支えるために人々の交流やコンタクトを可能にする場所として位置づけられている。そのためにも、これらの空間に対して人々がアイデンティティを抱くことが重要であり、それらの空間を利用する人々の要望に空間が適している必要があると考えられている。従って南区の開発では、これらパブリックスペースデザインの計画を市民参加により行った(図7)。対象となったスペースには、各地区の大きな広場(フランス広場とロレット広場)以外に、工期ごとに設けた小さな辻広場も含まれる。

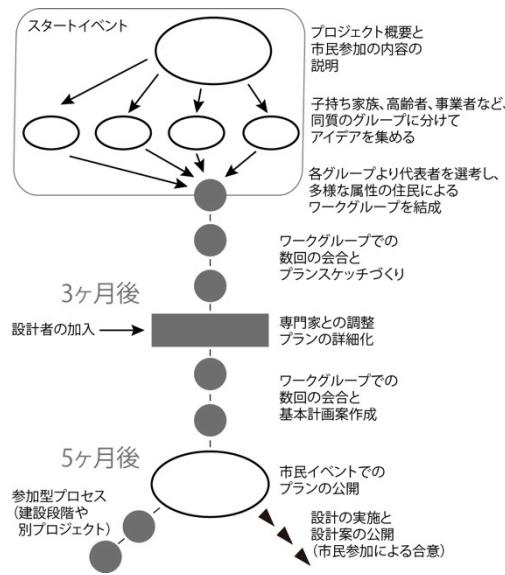


図.7 パブリックスペース計画への市民参加のスキーム  
(出典: 調査資料1 pp. 77 より筆者訳出)

## 8. 開発手法と住民参加の仕組みの特徴

### 8. 1 開発手法の特徴

7章の成果より、チュービンゲン市南区の開発手法を整理したのが表7になる。基本計画及びB-Planによる都市計画的操作に加え、小規模分割した土地の売却によって買い手となるBGsを選定することで住民構成の操作、非居住用途の選定を行い、「小規模な用途混在」「高密度な住環境」「中庭型街区による街並み」「通りに面した非居住用途」「幅広い社会層による人口構成」、といった都市的空間の骨格づくりを市がコントロールしている。また、今開発で主要な役割を担うBGsの立ち上げ支援も市が行っている。

### 8. 2 住民参加の仕組みの特徴

チュービンゲン市南区開発における住民参加の枠組みを

表.8 南区開発における住民参加の枠組み (筆者作成)

参加の内容	参加の内容
① 基本計画のコンセプトづくり	・市担当部局と市民によりテーマ毎にワークグループを形成し、コンセプトを協議、草稿に反映。
② 軍施設跡地の利活用プロジェクト	・ワーキンググループを基にプロジェクトチームを形成し、軍施設跡地を工場及びバリアフリー住宅に利活用するプロジェクトを実施。(第1期開発の一部。)
③ B-Planにおける各住棟の敷地形状と建築可能範囲の協議	・B-Planの1回目の市民意見交換の機会に合わせて土地購入に興味のあるBGsへの土地分譲に関する情報周知とヒアリングを行い、B-Plan案を作成し、分割する土地の形状、建築可能範囲を決定。
④ 各住棟の通りに面した非居住用途の決定	・市との交渉による地区内のその他の非居住用途との調整を踏まえた上で、非居住用途を決定。
⑤ 街区内共用中庭	・街区内的BGsの共用部であり、建設委員会を形成し、共同で計画・利用管理。
⑥ 通り・広場	・住宅地内と住宅地周縁の住民を対象に市がワークショップイベントを開催、テーマグループ毎に意見収集 ・テーマグループ代表によりワークグループを形成し、設計者、市担当局と共に計画案作成。 ・一部建設過程へも参加。

まとめたのが、表8である。住宅地の空間構造のコントロールとは対照的に、具体的な個々の開発では、個別性が活かされた開発となるよう、住宅地開発のあらゆる場面で住民参加の機会が設けられている。各段階での特徴は、次のとおりに考えられる。

#### 基本計画段階からの参加の機会 (表8 ①、②)

都市計画的に素晴らしいアイデアを求めるというよりは、開発の周知と第1期から加わる住民主体の事業者の形成が主な目的だったと思われる。

#### B-Plan段階での開発事業者候補との協議 (表8 ③)

敷地形状の確定に関わることで、街区計画段階から具体的なBGsの要望を反映。分譲区画を先に決めてしまうことによって土地購入希望者の幅を狭めてしまうことを避けていると思われる。

表.7 チュービンゲン市南区開発の手法(文献10の内容より筆者作成)

開発の手法	地区計画的目標	都市的創出のための獲得目標
都市計画的コントロール	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎基本計画マスター・プラン           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 中庭型街区形成</li> <li>- 歴史的な既存建物の活用（改修・増築）</li> <li>- 歴史的な既存建物を活かした住棟配置</li> <li>- 公共交通網とパーキングビルの整備</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>—— 住居に身近なパブリックスペース</li> <li>—— 地区内通過交通抑制</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎B-PLAN(地区詳細計画)           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 用途（住商混合）</li> <li>- 建ぺい率（60-80%）</li> <li>- 容積率（250-400%）</li> <li>- 建設可能範囲</li> <li>- 外部空間の範囲</li> <li>- 緑地の範囲</li> <li>- 屋根・壁面の最大ボリューム</li> <li>- 軒高さ（9-16m）</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 密度の高い住環境</li> <li>&gt; 街区中央部に共用中庭を実現</li> <li>&gt; 通りと街区による街並み</li> <li>&gt; 少ない造形規制</li> </ul>
具体的開発のコントロール	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎市の土地売買における都市開発局と買い手（BGs）との交渉</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>—— BGsによる共同住宅の実現</li> <li>—— BGsの要望と調整された敷地形状</li> <li>—— 地区開発の目標に適う「非居住用途」の選定</li> <li>—— 幅広い層からなる住民構成の実現</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎小規模な敷地割り</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>—— 幅広い層からなる住民構成の実現</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎パブリックスペースデザインへの市民参加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>—— アイデンティティの創出</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎BGsのスタートアップ支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>—— アイデンティティの創出</li> </ul>

#### 各住棟の通りに面した非住居用途の調整・決定（表8④）

小規模でも実現可能で様々なタイプの住宅以外の機能（商店、事業所等）が住宅地内に生まれる仕組みとなっている。住民間に必要な機能となるよう、BGsによる住宅開発の一部とされている。

#### 街区内地中庭、パブリックスペースの計画（表8⑤、⑥）

街区内地中庭もBGsによる開発（街区内地中庭による共同開発）とすることで、個別的な住まいのコンセプトを持つBGs間に適した共用領域となるようBGs間で調整して計画・管理運営させる仕組みである。また、通り・広場といったパブリックスペースも住民らの生活領域として認識されるよう計画と部分的な建設過程を市民参加で実施している。

### 9. 結論

テュービンゲン市南区の開発では、単に開発地区を小規模に分割してBGsに住宅開発をさせるだけでなく、市が用途混在の内容と住民構成の調整、社会的コンタクトの生まれる共用庭や広場・通りの骨格作りに関わり、都市的構造をつくり出す空間構成をコントロールしている。一方で住棟からパブリックスペースまで個々の開発では、BGsを主軸とした住民参加やBGsによる開発を支える制度（市によるBGsスタートアップの支援や緩やかな建物外形の規制等）によって個別性を活かした開発となる仕組みを設けている。その結果、多様な街並みや住民構成を実現しながら、それらが互いに齧歯をきたさない複合的な住宅地を構成している。

今後の課題としては、居住者層や土地購入者決定プロセスの実態を明らかにすることで、開発手法の更なる知見を得たい。

### 注

- [1] BGsプロジェクトを通じた近隣関係の形成を考察したもの（参考文献9）、民間の分譲住宅と比べたBGsの経済性を分析したもの（参考文献10）等。
- [2] ( )内は筆者補填。
- [3] 原文では”Urbanität”と記されているが定義が記されていないため、文意より「都市的生活環境」と訳した。
- [4] シュトゥットガルト市が行ったシミュレーション（参考文献13）やフライブルク市でのプロジェクトをモデルとしたシミュレーション（調査資料3, pp. 129-133）では一般的な分譲住宅と比べ25%安としている。
- [5] 例えば、オランダのアルメレ市ホメルス住宅地開発では「テュービンゲン・モデル」が採用されている。（調査資料3より。）
- [6] 参考文献8) pp. 39より。
- [7] 2000年時点での統計によるバーデン・ヴュルテンベルグ州の住用地面積当り人口密度 1060万人/127,764ha=83人/ha（参照：<https://de.statista.com> 及び <https://www.statistik-bw.de>）を採用。
- [8] 2011年8月の現地観察による。

### 参考文献

- 1) 日本建築学会編、「現代集合住宅のリ・デザイナー事例で読むひと・時間・空間の計画」、彰国社、2010
- 2) 園田眞理子、「住まいにおける新たな時代の始まりー新しい関係性を構築する集合住宅」、新建築 2019年2月号 pp. 33-37
- 3) 大橋寿美子、小谷部育子他、「オープン・コモンをもつ住空間の構成モデルの考察」、日本建築学会計画系論文集 2004, 17-24
- 4) KRÄMER, Stefan, KUHN, Gerd, Wüstenrot Stiftung (Hg.): *Städte und Baugemeinschaften*. Karl Krämer Verlag Stuttgart+Zürich, 2009
- 5) Südwest Presse Neckar-Chronik am 27.6.2009.
- 6) 阿部成治、小浦久子、神吉紀世子、「学びながら計画したフライブルクの拡大住民参加：フォーラム・ヴォーバーンの軌跡」、学術講演梗概集、F-1, 2005, pp. 101-104
- 7) 太田尚孝、エルファディングズザンネ、大村謙二郎、「ドイツのコーポラティブハウス（Baugemeinschaft）を用いた都市再生の実態と課題に関する研究—ハンブルク市を事例に—」、都市住宅学、2014年卷84号 pp. 109-114
- 8) DÜRR, Susanne: *Städtebau, Parzellen und Baugemeinschaften*, In: KUHN, Gerd, HARLANDER, Tilman: *Baugemeinschaften im südwesten Deutschland*. Deutcher Sparkassenverlag Stuttgart, 2010, pp. 13-41
- 9) MANDERSCHEID, Katharina: *Milieu, Urbanität und Raum. Soziale Prägung und Wirkung städtebaulicher Leitbilder und gebauter Räume*. Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden 2004
- 10) NIEDER, Manna: *Baugemeinschaften. Kosten sparen, Spielräume nutzen. Erfahrungen privater Bauherren beim gemeinsamen Bauen*. Tectum-Verlag, Marburg 2008
- 11) Studie des Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. im Auftrag des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.: *Prinzipien für den Bau neuer Wohnsiedlungen – Lernen von Beispielen der Jahre 1920 bis 2016 für den aktuellen Siedlungsbau*, Berlin, 2016
- 12) Nationale Stadtentwicklungspolitik - Werkstatt-Stadt - Tübingen „Südstadt“ ([https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Projekte/WSPProjekte\\_DE/Tuebingen\\_Suedstadt.html](https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Projekte/WSPProjekte_DE/Tuebingen_Suedstadt.html)) 2019年6月15日
- 13) Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung: *Neues urbanes Wohnen in Baugemeinschaften*, Beiträge zur Stadtentwicklung 36, 2005

### 謝辞

執筆にあたりご指導を頂いた神戸大学大学院 山崎寿一教授に感謝の意を表します。