

ドイツの空き家実態と空き家対策

東京都市大学環境学部教授
室 田 昌 子

人口減少の続くドイツでは、空き家問題の対策として個別建物の管理の問題に対応した近代化命令・修繕命令や取り壊し命令、先買権等を建設法典で用意し、併せて空き家の多く集まる地域に対しては都市改造などによる対策を用意している。しかし、州法による規程の違いと市町村の判断の違いにより市町村での進め方は異なっている。本論では、個別建物に対して所有者との交渉により対応するヴッパータール市の取り組みと、地域的取り組みと個別建物の対応を組み合わせて行政代執行や先買権を活用するブレーマーハーフェンの取り組みを紹介し、日本における積極的空き家対策の運用課題について論じた。

1. ドイツにおける空き家の状況

ドイツでは、1990年代後半から人口が頭打ちになり、総人口は2003年をピークに減少傾向が見られ少子高齢化も進展している。2013年では60歳以上の人口比率は27.1%と高く、20才未満人口は18.1%、合計特殊出生率は2012年で1.38と同年度の日本よりも低い。

一方で、住宅の建設は、1995年の55万3千棟と比較すると、2008年14万8千棟は3割に満たず、2013年約23万7千棟も4割強であり激減している。日本の新設住宅戸数は、1987年が173万戸、1995年が148万戸、最も減少した2009年が78万戸、2013年で99万戸と推移しており、日本と比較するとドイツは住宅新設の減少が著しいと言えよう。

表1 ドイツにおける空き家実態

	分類	居住用住宅 (千件)	空き家 (千件)	割合 (%)
建築年	-1919	5,245	397	7.6
	1919-1948	4,199	242	5.8
	1949-1978	16,757	715	4.3
	1979-1986	3,723	153	4.1
	1987-1990	1,383	50	3.6
	1991-1995	2,469	58	2.3
	1996-2000	2,604	50	1.9
	2001-2004	1,145	14	1.2
	2005-2008	877	11	1.3
	2009-	365	13	3.6
床面積	～ 40㎡未満	1,888	154	8.2
	40 ～ 60㎡	6,951	446	6.4
	60 ～ 80	9,281	512	5.5
	80 ～ 100	6,691	282	4.2
	100 ～ 120	4,732	137	2.9
	120 ～ 140	4,091	81	2.0
	140㎡以上	5,136	91	1.8
州名	Baden-Württemberg	4,780	193	4.0
	Bayern	5,762	213	3.7
	Berlin	1,821	64	3.5
	Brandenburg	1,237	69	5.6
	Bremen	334	12	3.6
	Hamburg	876	13	1.5
	Hessen	2,776	103	3.7
	Mecklenburg-Vorpommern	848	52	6.1
	Niedersachsen	3,649	129	3.5
	Nordrhein-Westfalen	8,344	299	3.6
	Rheinland-Pfalz	1,899	81	4.3
	Saarland	483	27	5.6
	Sachsen	2,236	220	9.8
	Sachsen-Anhalt	1,247	117	9.4
	Schleswig-Holstein	1,362	36	2.6
	Thüringen	1,114	75	6.7
	ドイツ全体	38,768	1,702	4.4

出典：センサス 2011 をもとに筆者作成

ドイツの空き家は、2011年センサスによれば、全国レベルの空き家率は4.4%、空き家住宅総数で約170万戸となっている。ドイツの住宅用途は、①所有者居住、②賃貸者居住、③休日レジャー用住宅、④空き家に区分され、特定時（2011年センサスでは2011年5月9日）の利用状態としており、住宅改修などでの一時的な不在は空き家に含めないとする。従って、日本の住宅土地統計調査の空き家の定義とは異なっており、そのまま比較はできない。日本の2013年度の空き家数は約820万戸で13.5%であるが、空き家数から2次的住宅や賃貸用・売却用の空き家等を除いた「その他」に分類される空き家件数は318万戸であり、住宅総数に占める割合は5.3%である。この数値とドイツを仮に比較すると、ドイツの方が空き家率が0.9%少ないということになる。

ドイツの2011年センサスの空き家実態を見ると、築年別では古い住宅ほど空き家率が高く、1919年以前は7.6%、1919年～1948年は5.8%と高いが、2000年代以降に建築された住宅は1.6%と低い。床面積では、小さい住宅ほど空き家率が高く、40㎡未満は8.2%であるが140㎡以上は1.8%と低い。ドイツでは、古い住宅は比較的小規模な住宅が多く設備が古く、現在の居住環境のレベルと比較して低レベルであることが人気のない要因として指摘できる。

2. 州別の空き家実態

各州別の空き家実態を見ると、空き家率が高いのは、ザクセン州とザクセン・アンハルト州で9%を越えている。また、テューリンゲン州、メクレンブルク・フォアポンメルン州は6%を越えており、これらの4州はいずれも旧東ドイツにあたる。

これら4州は、1990年から2010年で人口が15%前後減少しており、今後の人口予測（中間モデル）でも2010年～2040年で20%程度かそれ以上に減少が予測されている。ドイツでも最も人口減少が著しい地域と言える。

併せて、1949年以前の古い居住用建物が多く、居住用建物に占める割合はザクセン州47%、ザクセン・アンハルト州45%、テューリンゲン州42%、メクレンブルク・フォアポンメルン州29%となっており、ドイツ全体の25%と比較するといずれも高い。また80㎡以下の規模の小さい建物の割合が高く、ドイツの平均住宅面積は90.9㎡であるが、ザクセン州は74.4㎡、ザクセン・アンハルト州は79.1㎡、テューリンゲン州81.1㎡、メクレンブルク・フォアポンメルン州78.9㎡などとなっている。すなわち、これらの空き家の多い州は、いずれも人口減少、古い住宅と小規模住宅が多いという特徴を有している。

一方、旧西ドイツの空き家率は各州ともに3～5%程度であり、旧東ドイツ地域ほどの空き家率を示していない。ドイツ全体の各州の空き家率と人口予測増減率、及び各州の空き家率と1949年以前の住宅の割合は、いずれも相関係数があり、0.7以上の高い相関関係が見られた。ドイツの州別空き家率をみると、古い住宅の多い州ほど空き家率が高く、人口

減少率が高い州ほど空き家率が高い。住宅の古さと人口減少の高さが空き家率に関係している傾向については、州別で見ても確認できる。

3. 連邦政府の空き家対策

(1) 連邦政府の空き家対策について

空き家問題については、①各個別建物の問題として、a. 利用状態の問題（利用の有無）、b. 管理状態の問題（建物の状態による外部不経済の発生）に分けることができ、さらに②地域的集中による地域衰退の問題に区分することができる。

ドイツ連邦政府は、空き家関連対策として、管理状態の問題と地域的問題についての対策を用意している。前者は、個別建物の改善や除去に関する制度（建設法典 177 条）と、取り壊しに関する制度（同 179 条）であり、後者については、都市改造と実行に必要な関連措置（同 171a 条）、都市計画的都市再開発事業と関連措置（同 136 条）などを定めている。

空き家については、センサスやマイクロ・センサスで連邦全体として利用していない住宅の件数を把握しているものの、単に利用がされていない状態に対しては、連邦建設都市国土研究所（BBSR）の Evi Goderbauer 氏によれば特に問題としていない。建設法典では空き地については、一般先買権や特別先買権（24 条、25 条）、建築命令（176 条）や収用（85 条）という手段があり、地区詳細計画策定地域や連担建築地域などの特定地域において土地の有効利用を促す仕組みがあるが、利用されていない建物についての対策はない。

表2 連邦政府の空き家対策

問題区分		対策	制度
個別建物の問題	利用の問題	センサスなどでの実態把握	センサス法2011、マイクロ・センサス法など
	管理の問題	先買権の排除と回避	建設法典26条、27条
		近代化命令・修繕命令	建設法典177条
		取り壊し命令	建設法典179条
		都市計画助成制度	建設法典164a条
地域の問題	地域衰退	都市計画的都市再開発事業	建設法典136条
		都市改造	建設法典171a条

(2) 連邦政府の個別建物の対策

個別建物の管理については、建物の状態に応じて2段階に区分して対策を講じている。近代化や修繕で建物の不良や欠陥の状態が排除できる場合は近代化・修繕命令を行うことができ、できない場合は取り壊し命令を行うことができる。

ア. 近代化命令・修繕命令について

建設法典 177 条では、近代化命令と修繕命令について、「建物が不良または欠陥状態にある場合、近代化命令や修繕命令でこれらの除去や排除が可能な場合は、市町村は近代化

命令による不良状態の除去や修繕命令による欠陥状態の排除を命令できる。建物の所有者は不良状態の除去や欠陥状態の排除が義務づけられる」とする。ただし、同 175 条で都市計画上の必要がある場合のみとしており、手続きとしては、利害関係者に対しての事前の協議と当該措置の実施方法や資金についてのアドバイスが必要である。措置については、技術的、建築法規的、経済的な妥当性のある内容でなくてはならない。

なお、不良の定義は、「建物が健全な居住状態や労働状態に適合していないこと」であり、欠陥の定義は、「消耗や老朽化、天候や第三者の影響によって、①規程に沿った利用ができないこと、②街路景観や地域景観を著しく阻害していること、③歴史的・芸術的意義から保存が必要な建物が更新を必要としていること」である。

この費用については、所有者は「自己資金か外部資金で負担し、建設費用と経営管理費用について建築物の収益から調達できる場合は負担しなければならない。所有者の負担額は、近代化措置や修繕措置の実施後に、建物に対して通常の経営管理が行われた場合に継続的に得ることができる収益を考慮して算定する」とする。なお、都市計画助成制度は、近代化や修繕の費用補助として利用できる。

またドイツの市町村は、土地の売買に際して先買権を有しているケースがある。先買権が排除される場合として「地区詳細計画の指定や都市計画上の事業の目的に従って建築の利用がされていて、かつ建物に不良や欠陥がない場合（建設法典 26 条）」であり、先買権が回避される場合として「不良または欠陥がある建物を適切な期間内で除去することができ、先買権行使の期間の経過前に除去する義務を負える場合（建設法典 27 条）」である。すなわち、建物に不良や欠陥がある場合、所有者がこれらの排除や回避ができないケースでは、市町村の先買権が成立することになる。先買権とは、所有者が第三者と売買契約をした場合、所有者は先買権者（市町村）に通知しなければならない、先買権者が先買権の行使を表明すると、先買権者との間に売買契約が成立するというものである。

以上のように、不良や欠陥状態のある建物は、市町村が改善を命令することができ、所有者はその命令に従うことが義務である。それができない場合はケースによって先買権が成立し、市町村がその行使によって購入が可能となる仕組みがある。改善のための費用は所有者が収益のある範囲で負担するとしている。

イ. 取り壊し命令について

建設法典 179 条では、市町村は、不良又は欠陥状態にある建物について、近代化や修繕によって排除できない場合は、建物の全部または一部を取り壊すことを受忍することを義務づけられるとしている。

ただし、除去の時点で、住居空間では居住者が適切な代替住居空間を適切な条件で利用できる場合のみ、業務空間では別の適切な空間を適切な条件で利用できる場合のみ実施が

可能とする。手続きとしては、近代化命令・修繕命令と同様であり、利害関係者に対しての事前の協議と当該措置の実施方法や資金についてのアドバイスが必要である。

また取り壊し費用については、取り壊しによって発生が期待される利益までを所有者は負担しなければならない。ただし、除去によって不利益が発生した場合は、市町村は適切な補償を行うことが必要であり、所有者が取り壊し命令によって土地を維持することが経済的に期待できない場合は、市町村に土地の買い取りを請求できる。

179 条は 2012、及び 13 年に変更されており、まず、変更前は地区詳細計画策定区域のみ取り壊しが可能であったが、対象範囲の限定がなくなった。次に、取り壊し費用は所有者が負担することになっていなかったために市町村が負担する必要があったが、費用負担が所有者に移行した。

変更の理由として、ドイツ全体で取り壊しの必要な建物が増加しており、それらの建物は地区詳細計画区域に限らず、都市縁辺部などの都市構造の弱い地域に発生しやすいことから地域を拡大する必要があったためであり、また、取り壊しによって地価が上昇するということで所有者が負担することが可能と認識されたためである。連邦政府では、取り壊しの必要な建物をスクラップ不動産（Schrottimmobilien）として対応の必要性を指摘しており、そのために取り壊しを可能にするなどの法改正を進めている。

ただし、代替空間の確保や不利益の補償など、取り壊し命令を行う市町村側にも義務があり、所有者が市町村に買い取り請求を行う可能性もあり、その判断は市町村に任されている。市町村は、各州法をベースにその対応を進めていく必要があるため、市町村によって取り組みは大きく異なることになると思う。

4. ヴッパータール市の空き家対策—個別建物対策を中心とした事例

（1） 地域の特徴

ヴッパータール市はノルトライン・ヴェストファーレン州に属し、ルール地域にある都市で、デュッセルドルフとドルトムントの2つの大都市に挟まれた中規模都市である。人口減少が著しく、1963 年の 42 万 3 千人の人口から 2013 年には 34 万 3 千人へと減少し、また人口予測では 2040 年には 29 万 3 千人と更なる減少が予測されている。同時に、65 歳以上の高齢化率が 21%で高齢化が進展しており、失業率が約 12%と高い。さらに、市の財政状況が悪化し、州の特別援助プログラムを受けつつ、2012～2021 年の 10 カ年計画に基づいて財政復興を進めている。

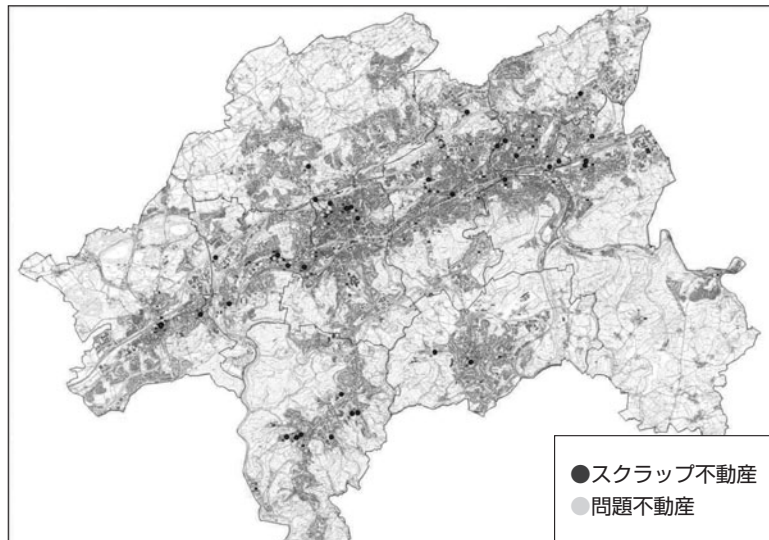
（2） ヴッパータール市の空き家実態

ヴッパータール市では、2011 年センサスで居住空間のある建物の住戸総数は 19 万 4 千戸であり、そのうち空き家数 1 万 1 千戸で、空き家率は 5.7%である。

市では独自に問題のある不動産を把握しており、その把握方法は、3年以上空き家状態にある場合、現地確認を行い、周辺環境にマイナスの影響を与えているかを把握する。問題のある建物について、「スクラップ不動産」と「問題不動産」(Problemimmobilien)に区分している。市の定義する「スクラップ不動産」

とは①老朽化した放棄不動産であること、②長期間の空き家であること、③根本的な改修か除却が必要、④周辺環境へのマイナス効果があることであり、誰の目でも明らかにわかる状態である。一方、「問題不動産」は、①構造的な欠陥があること、②部分的か全体的に空いていることであり専門家が判断する。2014年現在で、市内にスクラップ不動産は48件、問題不動産は61件である。

図1 問題不動産とスクラップ不動産の分布図



(出典：ヴッパータール市都市開発局作成資料 2014 年)

(3) 空き家対策について

ヴッパータール市では、スクラップ不動産に対しての対策、特に最も問題のあるスクラップ不動産を10件選定して集中的に問題解決にあたっている。選定条件は、立地上目立つ場所にあることと、景観上の重大な問題があることであり、周辺地域の広範囲に与えるマイナスイメージを重視している。ノルトライン・ヴェストファーレン州では、建設法典179条の改正により取り壊し命令が可能になったものの、私的所有権の保護を重視しており、市民に危険が及ぶ場合のみに限定していること、まず市町村が費用負担をする必要があること、多くの手続きが必要であることなどから、スクラップ不動産を取り壊して所有者に費用負担を課すのは容易ではない。そのため、対象を10件に絞って長い時間をかけ、所有者と話し合いを進めて問題の解決にあたっている。進め方は、市に都市開発担当、建築法規担当、建設業務担当などの市職員と外部不動産専門家などで構成されるスクラップ不動産対策ワーキンググループを設置し、個別不動産の対策をそれぞれ話し合い、情報交換をしている。その議論をもとに、所有者との話し合いを行い、所有者の問題認識や問題解決のための支援等を行いつつ進めている。

市ではスクラップ不動産を4タイプに区分しており、タイプ1：所有者が問題を認識し

解決のための財政力があるケース、タイプ2：所有者が行動を起こさない非協力的なケース、タイプ3：所有者が年齢や経済的な理由で行動を起こせないケース、タイプ4：所有者が不明、または所有者自身が所有を認識していないケースとする。

タイプ1は、市職員と話し合いをすることにより解決が見込まれ、情報交換をしつつ解決を目指している。タイプ2は、解決が困難で時間も費用もかかる。安全対策として市が取り壊しを行った例があり、税金を払っていないと強制売買可能になるので強制売買をしたケースもあるが、新たな所有者が取り壊しをしないと問題解決に結びつかない。タイプ3は市が様々な支援を行う必要があり、財政的なアドバイス、銀行等の紹介、その他のきめ細やかな支援を行いつつ、安全対策の実施を強く要請する。タイプ4は、まずは所有者を特定し、その後、タイプ1、2、3のタイプに分かれることになる。

都市計画助成金を受けることも可能であるが、営利目的ではない利用を行うという条件があり、市は営利目的による活用で民間企業の投資をめざしているため、条件が合致することが難しいという問題がある。

5. ブレーマーハーフェン市の空き家対策—地域的対策を中心とした事例

(1) 地域の特徴

ブレーマーハーフェン市はブレーメン州に属するドイツ北部の港湾都市であり、造船業と海運業、漁業で栄えた都市である。人口は2014年現在で11.6万人、1968年次が最大で14.9万人であり減少が続いていたが、2011年11.3万人から減少が止まっている。2011年センサスで65歳以上の高齢者率は22.4%、失業率は2015年2月で14.8%と高い。

1960年代から産業構造の転換が始まり、その中で研究機関や教育・文化事業、風力発電などの再生エネルギー事業、食品業やグリーン産業開発、観光開発などに力を入れ、また2000年代に港湾地区の大規模な再開発を行った。ただし、人口減少が近年とまったのは、産業開発による新たな雇用創出に成功したことに加えて、労働の自由化によるEU諸国からの流入も要因として指摘されている。

ブレーマーハーフェン市の居住空間のある建物の住戸数は、2011年センサスで約6.3万戸であり、そのうち空き家は4100戸で空き家率は6.5%である。これは、州都のブレーメン市3.7%の約1.8倍であるが、ドイツ北西部の空き家率は一般的に低く、ハンブルク市1.5%、シュレースヴィヒ・ホルシュタイン州2.7%、ニーダーザクセン州3.6%などのなかでは最も高い都市である。当市では、このような高い空き家率に対して、地域を指定して集中的に解決する方法をとっている。

(2) ブレーマーハーフェン市の郊外団地の空き家対策

ブレーマーハーフェン市では、1980年代、1990年代には空き家の問題が顕在化してい

たが、対策が取られたのは2003年の都市改造戦略である。ここで郊外にある2000戸のアパートを解体することを決定し、「西の都市改造」、「社会都市」、EUの「アーバンII」などの各事業を活用して、主として空き家の集中する大型住宅団地の解体を行うこととした。ブルスドルフ（Wulsdorf）地区、グリュンハーフェ（Grünhöfe）地区、レーアーハイデ西（Leherheide-West）地区、ゲーシュテミュンデ（Geestemünde）地区の4地区で解体が計画され、解体と改築や建替え、環境整備が進められた。

ブルスドルフ地区では、8階建てを5階建てに減築し改造した。高齢者のデイケア施設や認知症患者用施設、多様な社会サービス、太陽光エネルギーの利用、緑地や遊び場を設置して環境改善を行った結果、空き家率は現在ほぼゼロに近づいた。

グリュンハーフェ地区は2500戸の大規模団地で、そのうち2000戸がGEWOBA（ブレーメン州に本社を置く住宅建設公社）の所有する団地であり、2003年当時空き家率が15%に達していた。この地域は、西の都市改造事業を活用して、全体で約900戸の建物を解体した。空き家が多く劣化している建物を解体し、その跡地に、子供の遊び場やレジャースペースなどを設け、地域センターなどを整備した。また、155戸11棟の住宅を解体して戸建てと2戸建ての住宅に変更することを計画している。現在は人気のある団地になり、公社の所有する団地の空き家率が2%に低下した

レーアーハイデ西地区は、GEWOBAの所有する賃貸住宅約600戸を除去し建物の近代化を行い、併せて1戸建てや2戸建て住宅の整備を計画している。地域のバリアフリー化、地区共同センターの整備、オープンスペースの緑化とプライベートガーデンの設置を行い、高齢者向けの生活支援サービスを行っている。

このように、ブレーマーハーフェン市は郊外団地の空き家対策として2000年以降に大規模な解体と建て替えを行い、空き家の除去と環境改善を進めており、わずか10年程度で郊外団地の空き家の大幅な削減に成功したと言える。

（3） ブレーマーハーフェン市中心部の空き家対策

中心部については、現在、危険な建物が多く存在するレヘ地区で取り組みが行われている。この地域は、外国人による不動産投資が行われ、地域不在の所有者の建物が問題化し、市は地域的対策と個別建物対策を組み合わせた対応方法をとっている。建設法典177条の不良欠陥の定義に基づき取り壊しの必要な建物について、①対策の必要性が高い建物、②対策の必要性が中程度の建物、③必要性の低い建物に3分類している。その上で、必要性の高い建物については特に程度を区分して図2のように建物を明示している。解体対象の建物を明示して写真とともに情報を公開し、その解決方法や過程も公開している。

さらにブレーマーハーフェン市先買地条例（Vorkaufsortsgesetz、2009年）のなかで、対策の必要性の高い特定の建物と土地を指定しており、レヘ地区で15箇所、ゲーシュテミュ

ンデ地区で1箇所を指定している。

先買地条例とは、建設法典 25 条の特別先買権を、条例によって特定の土地を指定して行使するものである。取り壊しの必要な建物が売買されるときに、市が先買権を行使して購入し、建物を取り壊した後に市が新築するという方法である。2015 年 3 月現在 4 件の実績があり、結果、土地の価値が向上するという結果になった。

このように、行政が危険な空き家を購入して取り壊して売却するという方法は、中心部などで利便性が良く高く売れるケースと、公共施設として活用するケースがある。

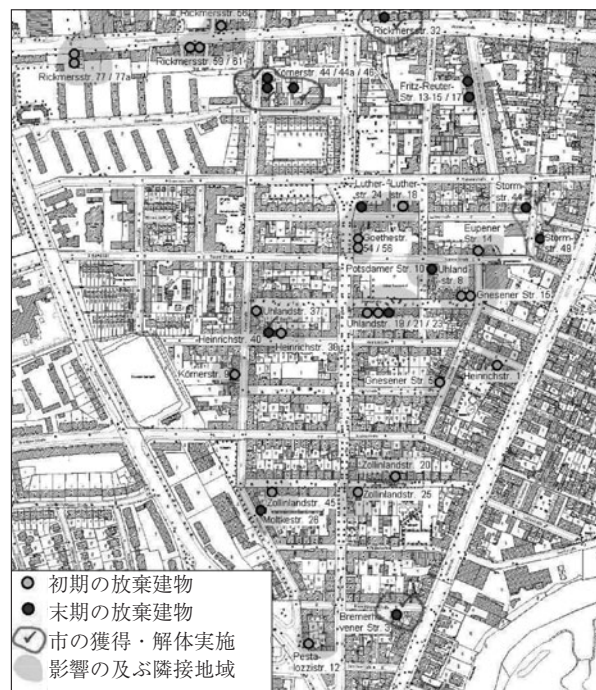
それ以外の方法として、ブレーメン州建築基準法 79 条 2 項では、崩壊している不動産に対して解体除去命令をすることができ、所有者が対応をしない場合は、行政が代執行をしてその費用を請求する方法がある。費用負担をしない場合は警察による拘束も可能である。

また、不動産の税金が支払われていない場合は、強制売買手続きをとることができ、市が入札できれば、市が取り壊しを行う。第三者の場合はその購入者が除却することになるが、実施しない場合もあるので、先買権を行使できれば市が購入できる。

ブレーマーハーフェン市では、市が先買権を行使して購入し解体除去を行い新築して売却する方法、解体除却命令を行い対応されない場合は代執行で費用を請求する方法、強制売買手続きによる入札を実施し購入者が改善する方法がある。ヴッパータール市と比較すると解体除却を強力に進める方法を複数持っている。

ブレーマーハーフェン市の空き家対策実施体制として、建築規制局、財政局、法務局、仲介者、外部機関として不動産専門家、銀行等が入ったワーキンググループ組織がある。メンバーは兼任であるが、建築や都市計画に加えて、資金、法制度、所有関係、不動産など関係する市の担当と外部専門家で構成されており 6 週間に 1 回定例会を開催している。この場で全ての側面からの検討ができるようになっている。

図 2 レヘ地区における放棄された建物と対策の実施状況



(出典：ブレーマーハーフェン市作成資料 2015 年)

6. まとめと日本の課題

ドイツ連邦政府は、空き家の近代化命令や修繕命令に加えて、取り壊し命令が可能な法制度を用意し、一定の条件下で空き家所有者に費用負担を義務づけるようにした。しかし、州法の違いと市町村の判断により対応が異なり、ヴッパータール市とブレーマーハーフェン市では、対応が大きく異なっていた。

ヴッパータール市では、最も外部への悪影響が大きいと考えられる不動産を絞り込み、所有者との話し合いを重点的に行うことにより問題解決を目指しており、所有者負担による代執行などは行っていない。従って、成果は簡単には上がらないので、時間をかけて地道に所有者との交渉を継続している。

一方のブレーマーハーフェン市は、地域的解決を目指しており、郊外団地を短期間に取り壊し、建て替えや改築などを行って空き家率の低減に成功している。また、中心部は市独自の先買条例を制定して、個別建物対策を組み込みながら先買権を行使して行政が購入して取り壊しと建て替えを行い、売却したり公共公益施設として活用するなどして問題解決を目指している。また、行政代執行によって所有者の費用負担による取り壊しも行っている。このような強力な手法を使うことによって、空き家の解体や建て直しと地域の環境向上に成果を上げている。

なお両市には共通点もあり、①対策の必要な対象建物を明確化し、その情報を公開していること、②所有者との交渉を重視していること、③対策のための横断的な組織を設置し、行政内外の専門家が参画し協議しつつ進めていることなどがあげられる。

日本では空き家対策特別措置法が2015年5月26日に完全施行され、市町村は空家等の調査を行い情報収集を行うこと、空家等の対策計画を策定すること、及び特定空家等について立ち入り調査や代執行が可能となるなど、積極的な対応が求められるようになった。

このような対策を取る場合には、第一に、対象建物を客観的に評価し明確化すること、それにより不適切な建物の代執行や対策の必要な建物に対する対策もれを防ぐことが重要である。第二に、対象建物に関して適切な情報公開を行い、常に対象建物の適切性やその方法の妥当性を市民が判断できるようにすることが必要である。第三に、兼任スタッフを含む横断的なワーキンググループ組織での推進は重要と思われる。多様な専門家の協力によって円滑に解決策が導かれるという効果もあるが、多くの外部の専門家を含むことによって立場の異なる多彩な議論が可能となり、強力な手段をコントロールしながら公正に活用することにつながるのではないだろうか。

以上のように、今後、行政代執行などの強力な手法を導入するうえで、対象建物を客観的に評価し、適切な情報公開をしつつ、多様な観点と立場から公正に実行する組織を設置することが必要と考える。

本論文は、公益財団法人日本都市センターの2014年度調査研究「都市自治体における空き家対策に関する調査研究」において、2015年3月7日から15日にかけて実施した海外事例調査で得た知見を参考にしている。

参考にしたインタビュー者：

ノルトライン・ヴェストファーレン州政府建設住宅都市開発交通省 Sabine Nakelski 氏

連邦建設都市国土研究所（BBSR）の Evi Goderbauer 氏

ヴッパータール市建設住宅局 Rüdiger Bleck 氏, Rainer Knecht 氏

ブレーマーハーフェン市参事会員・都市計画担当局長 Jeanne-Marie Ehbauer 博士, 都市計画課 Norbert Friedrich 氏
らインタビューに応じていただいた方々、調査に関する調整を進めてくださり、同行していただいた太田尚孝福山市立大学都市経営学部准教授、公益財団法人日本都市センター研究室小畑和也研究員に、この場をお借りして御礼を申し上げます。

参考文献・URL

1. 日本都市センター『都市自治体と空き家—課題・対策・展望』2015年
2. Statistisches Bundesamt 2013, Zensus2011 Gebäude und Wohnungen Bundesrepublik Deutschland 2011
3. Statistisches Bundesamt 2012, Bauen und Wohnen Mikrozensus Zusatzerhebung 2010 Bestand und Struktur der Wohneinheiten Wohnsituation der Haushalte
4. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014, Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland -Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011
5. Statistisches Bundesamt, Zensus 2011- Bevölkerung und Haushalte
6. Stadt Wuppertal Stadtentwicklung und Stadtebau, 2010, Handlungsprogramm Demografischer Wandel -Strategien zum Umgang mit den demografischen Herausforderungen
7. Projektwerkstatt Bremerhaven, 2007, Stadtumbau Bremerhaven - eine Einführung
8. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2014, Verwaarloste Immobilien Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaorlosten Immobilien -Schrottimmobilen-
9. https://www.zensus2011.de/DE/Home/home_node.html
10. <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>
11. http://www.stadtumbauwest.de/exwost/konzept/PW_Bhv_Friedrich_Heckemeier.pdf
12. http://www.ifr-ev.de/fileadmin/pdf/DIALOGforum/DIALOGforum_2013/dfl-13_Norbert-Friedrich_Bremerhavent.pdf
13. <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Wirtschaftsbereiche/Bauen/Bautaetigkeit/Bautaetigkeit.html>