

エグゼクティブ・サマリー

第Ⅰ部 序論

空き家問題をめぐる日独の視点の違い

日本都市センター理事・研究室長 石川 義憲

ドイツでも空き家問題への対応は重要な課題の一つであるが、その取組みを考察する場合、我が国とは異なる諸条件があることに注意する必要がある。ここでは序論として、都市計画、住宅政策、建築構造、歴史的経緯といった観点から日独の違いについて概観する。

第Ⅱ部 ドイツの空き家問題をめぐる状況

第1章 ドイツの都市・住宅政策と空き家対策

日本都市センター理事・研究室長 石川 義憲

ドイツの空き家対策は、過去の都市整備、住宅政策の中で既に法的な整備が進められてきており、その法的なツールを活用するとともに、都市再生・地区再生といったプロジェクトと相まって空き家問題への対応が図られている。本論では、都市・住宅政策の中に空き家対策がどういった形で位置づけられているかを紹介する。

第2章 空き家対策関係法令とその経緯

日本都市センター理事・研究室長 石川 義憲

連邦政府は、市町村及び関係者向けに『荒廃不動産をめぐる法的措置の手引き』を作成しており、それをもとに都市計画や建築基準法といった法的ツールの体系を紹介する。また、我が国には存在しない空き家対策関連の法的ツールとして、住宅監督法、住居の目的外利用禁止条例、行政執行における強制金といった制度について紹介する。

第Ⅲ部 考察

第1章 ドイツにおける空き家政策

東京都市大学環境学部教授 室田 昌子

早くから人口減少に直面していたドイツでは、空き家問題の対策として個別建物の管理不全に対応した近代化命令・修繕命令や取壊し命令、先買権等などがあり、また空き家の多く集まる衰退地域に対応した都市改造などの地域対策がある。しかし、州法の規定の違いと市町村の空き家の深刻さや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組みと、地域的取組みと個別建物の対応を組み合わせ、行政代執行や先買権を活用するブレーマーハーフェン市の取組みを紹介した。日本で参考にする点として、事態が深刻で所有者からの協力が得られない場合の対応方法、トータルな地域的計画の策定や対策との連携の重要性について論じた。

第2章 ドイツにおける空き店舗政策

東京都市大学環境学部教授 室田 昌子

ドイツではBIDは2000年代以降に導入が始まり、現在では36地区で導入されている。大都市部に限らず、郊外地域や中小都市の商業地、大規模小売店との競争力を強化したい地区等で導入が進んでいる。公共・歩行空間マネジメント、マーケティング、テナントマネジメント、空き店舗マネジメント、イベントやPR、これら全体を統括する地区マネジメントを実施し、あたかもショッピングモールのような多様な分野のマネジメントを総合的に行っている。これらは自治体と不動産所有者（ドイツでは土地所有者）を中心とした連携であり、不動産所有者が負担と決定を中核的に担っており、受益者負担といえる考え方に基づいている。ハンブルクでは各地区で着実な成果を上げつつある。日本では、所有者と商業者が異なる

ケースが増加し、空き店舗も増えていることから、不動産所有者の参画に注目されてよいと考える。

第3章 ハンブルク市のHIDを活用した大規模集合住宅団地の再生の試み

兵庫県立大学環境人間学部准教授 太田 尚孝

ハンブルク市では、商業・業務地でのBIDをモデルとして住宅地においてもHID（Housing Improvement District）を法制度に基づいて設置している。HIDは構造的課題を抱える大規模集合住宅団地再生の一手段として現状では実験的に用いられており、その成果や課題の評価は現時点では難しい。一方で、公共側の介入・制御の可能性の大きさや、既存の政策体系を補完する役割などは特徴的といえ、我が国において不動産所有者主体の地区再生の制度設計やマネジメント体制を考えるうえでも参考に値する試みである。

第IV部 訪問調査

第1章 BBSR（連邦建設都市国土研究所）・NRW州建設住宅都市整備交通省

日本都市センター

連邦、ノルトライン・ヴェストファーレン州、市町村の空き家関連の取組みについての訪問調査記録である。都市計画助成制度、空き家問題に関する認識、自治体の取組み事例、様々な課題（データベース作成、法的対応、市町村へのプロセス支援など）、エリアマネジメント、セグリゲーション回避のための施策などについて紹介している。

第2章 ブレーマーハーフェン市

日本都市センター

ブレーマーハーフェン市への訪問調査記録である。市が空き家対策に取り組むことに至った経緯、都市計画助成制度の活用、先買権をはじめとする法令の活用と連邦への改正の働きかけ、ワーキングチームの設置とその活動、州建築基準法に基づく行政執行のための強制金の賦課や行政代執行、強制競売、買取り後の周辺環境整備などについて紹介するとともにブレーマーハーフェン市の取組みが上手くいった要因についての市担当者の感想についてもふれている。なお、訪問調査団への地元新聞社の取材記事も掲載している。

第3章 ヴッパータール市

日本都市センター

ヴッパータール市への訪問調査記録である。市のまちづくりのための戦略と重点事業、具体的な空き家対策の取組みについて紹介している。中心市街地や地区の中心にある駅舎やその周辺地域の整備をまちづくりの重点事業として位置づけているほか、市民や民間と連携して、空き家対策や地域の再生に取り組んでいる。空き家については、スクラップ不動産・問題不動産の把握を行い、さらに重要度の高い10件を選定し、法令や都市計画助成制度を活用して対策に取り組んでいる。