

建設時評

空き家問題への対応としての都市改造，減築

一般財団法人 建築コスト管理システム研究所
 総括主席研究員 岩松 準

9月に旧・東ドイツ（以下「旧東独」という）の人口減少地区を見る某財団主催調査ツアーへの参加機会を得た。住宅ストックの活用・整備の最新動向の把握がテーマであった。具体的には、首都ベルリンの都心地区及び郊外、そして隣接するザクセン＝アンハルト州の州都マグデブルグ市を歩いた。数日前に行われた、メルケル首相のシリア難民80万人受け入れ表明の報道に困惑した様子だったが、行政担当者の話も聞いた。

* * *

ドイツは日本とほぼ同じ35.7万km²の国土に、2014年で人口8,090万人を抱える。うち721万人が外国人（日本は212万人）という。ただ、移民背景をもつドイツ人まで含めると1,639万人（20.3%）に達する。旧・西ドイツ時代からの労働者移入政策の帰結といえる。

そして、1990/10/3のドイツ再統一後は、旧東独に属するベルリンを含む5州で、相対的に弱い産業競争力、高い失業率、社会インフラの老朽化などが重なり、都市の縮退現象が顕著となった。結果的に、東から西へと大規模な人口移動がおきた。日本と同じ少子高齢化で人口減少傾向もあるが、これらの点が彼我の違いである。つまり旧東独側では、ミクロな都市レベルで見ると、空き家の増加等の都市問題で日本の先を行く部分がある。

周知のように日本では、急激な少子高齢化の進展を背景に、空き家問題が進行している。戦後しばらくは住宅不足の時代が続いたが、現在820万戸が空き家で、うち9割が余った状況とされる（平成25年住宅・土地統計調査）。この影響は地方部で顕著だが、かつての人口急増地帯だった大都市圏ニュータウンでも深刻化しはじめている。今後、日本で大きな都市問題となろう。視察では、その解決策のいくつかのパターンを見ることができた。

* * *

マグデブルグは、エルベ川中流域に位置し、中世ハンザ同盟のひとつの交易都市であった。中心部には歴史的市街地が残る。プロテスタントとカトリックの宗教戦争・三十年戦争（1618-1648）で都市は壊滅した。第二次大戦時も同様に、火砲や戦車で有名なクルップ社の軍事工場があったため、市街地の9割が破壊された。旧東独時代は工業都市として復興した。統一前の1990年時点では人口28万人だったが、旧式製鉄所の閉鎖などで、2004年には23万人弱にまで減った。このため特に市北部のノイ・オルフェンシュテット団地では、空き家が目立つようになった。市では1.1万戸分を減らすため、住宅撤去、居住環境改善等を組み合わせた団地再生を行った。旧東独時代はEVなしのパネル化工法6階建てが標準的な仕様で、取り壊し対象はそのような質の悪い中層集合住宅だったようだ。また、EV付設等を含む設備更新や3～4階にまで上を削る「減築」も組み合わせられた。住宅が取り壊された場所は芝生の空き地や公園になっていた。全体として空間的な余裕が生まれ、住環境の魅力化が図られていた。

旧東独地域の住宅は基本的に賃貸で、公設公営のほか、賃貸人が構成員となる組合が保有するケースが多い。そのような中で行政が都市改造の舵取り役となり、減築1㎡当たり60ユーロの補助金を出す等の手段を講じて、組合主体での調整作業を進め、計画的な団地再生へと導いた。団地の中心部では減築により低層化し、設備更新した上で高い家賃を設定

して、新住民を受け入れた事例もあった。一方では、少なくなった住民で上下水道、道路など社会インフラを維持し続けねばならぬ点
が、悩みのようだった。なお、冒頭述べたシ
リア難民受入れ方針の影響でこの減築事業は
ストップしていた。知的水準が高い外国人受
入れはチャンスと捉える見方もあるが、20数
万人の地方都市への影響は大きいようだった。

また、旧市街の町並みが残る都心部では、
歴史景観地区を指定し、ファサード再生や石
畳整備への重点的補助金投入で、魅力的な環
境を実現していた。日本では歴史的町並み地
区の景観コードは厳しいが、ここでは柔軟に
対応していた。例えば、階高が大きなレンガ
壁の工場を住宅に転用するコンバージョンや
大規模なリノベーション、そして構造的に問
題があれば一部外壁の取り壊しも認められて
いた。

* * *

このような事例は、マグデブルグだけのも
のでなく、州内の43都市が参加する都市改造
プログラムとして進められている。大きく言
えば、2000年代から連邦レベルで巨額の補助
金を投入している都市計画助成制度のひとつ
「東の都市改造」の一部である。国際都市博
覧会方式 (IBA Stadtumbau 2010) と呼ぶ州
政府のイニシアティブによって、2002~2010
年に都市縮退を真正面から受け止める形での
重点的投資が行われた。この政策はなおも継
続されているようだ。この政策実施を裏付け
る、減築に対応した建築法典改正が2007年と
2013年に行われている。

ベルリン近郊のマルツァーン団地とヘラー
スドルフ団地も「東の都市改造」プログラム
で、減築による都市改造を果たした例である。
面積約1,900ha、人口17.2万人、住戸数98,500
戸の巨大ニュータウンである。都心へ路面電
車で30分程度と恵まれた立地ではあるが、東
西再統一後は両団地合わせピークの25万人か
ら3割弱8万人が地区から流出した。空き家
率は両地区とも10%強に達していた。2003年
からのプログラムで、将来とも需要が見込め

ない住宅の取り壊しや減築、不必要な社会イ
ンフラの撤去、学校等の公共施設の集約化・
増設も行われた。事業主体が単一なため、都
市改造をやりやすい環境があった。様々なア
ーバンデザインの手法を取り入れ、社会指標
のモニタリングシステム (全国的に単一のシ
ステムになっているという) に基づく計画的
取り組みをした結果、住環境の魅力アップが
図られた。10階を超える高層住宅が中心で、
日本でも見かけるような団地だが、減築後で
きたオープンスペースは十分過ぎるほどだっ
た。現在、地区全体人口は増加傾向を示す。

* * *

ベルリン都心にほど近いプレントラウアー
ベルグ地区では、改善型・修復型再開発が行
われていた。19世紀半ばのホープレヒト計画
に基づいて、市街化が誘導された地区である。
大枠の幹線道路、広場が主体の計画で、街区
内の土地利用計画が穏やかな規制だったため、
ベルリンの典型的な高密度の中層集合住宅が形
成された。ドイツ語の悪口で「賃貸兵舎」と
呼ばれる質の悪い集合住宅であった。旧東独
時代も追加的整備はなく、衰退した市街地だ
ったが、賃料が安いことから芸術家、文化人
などが集住する独特の雰囲気のある地区になっ
ていた。そして、再統一後は西側資本の手で再
開発が進められた。設備更新、居住環境の向
上によって、若い活動的な人々、知識階層の
好む雰囲気のある住宅地になった。これをジェ
ントリフィケーション (紳士的になるという意
味) という。1900年前後の築100年を超える
アパートを丸ごと買い取って再開発し、
5,000万円近くで売るビジネスモデルである。
古い賃貸人には、環境改善という恩恵の一方
で、家賃高騰・追出しの悪影響が伴う。

* * *

以上、視察結果をまとめたが、日本の将来の
都市居住のあり方を大いに考えさせられた。
建築や都市計画の自由度、そして持ち家政策の
浸透度 (賃貸中心で、住宅家賃のコントロール
に熱心なドイツ) 等の面で、日独両国に根本的
な違いはあるものの、参考にすべきと思った。