

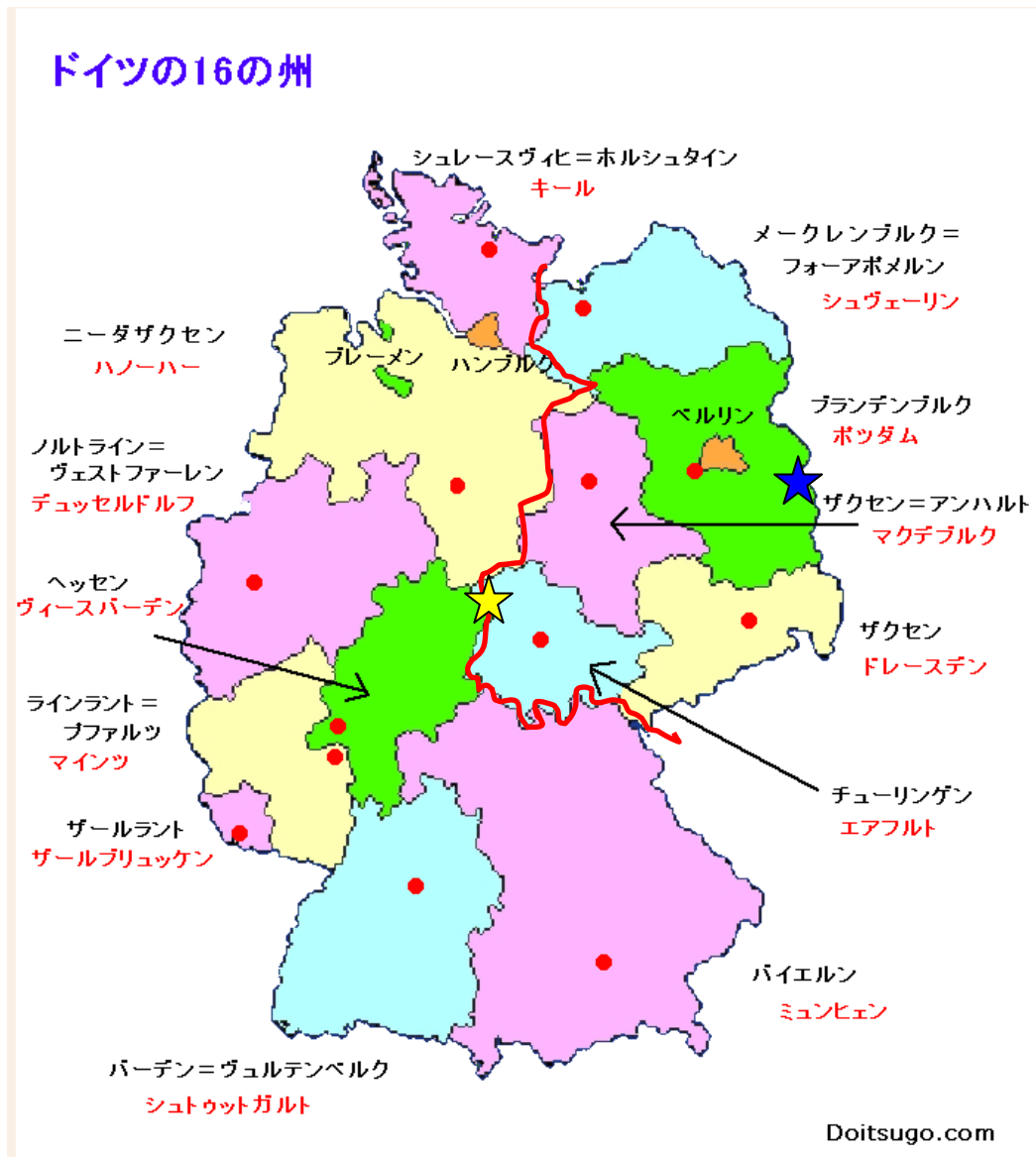
資料6. 縮小都市に対する政策

【東部ドイツの州（ベルリン含む）】

（西部ドイツの10州と合わせて、ドイツは、16州から成る連邦国家）

州名	州都
ベルリン	ベルリン
ブランデンブルク	ポツダム
メークレンブルク＝フォアポメルン	シュヴェーリーン
ザクセン	ドレスデン
ザクセン＝アンハルト	マグデブルク
チューリングゲン	エアフルト

（下図赤曲線以东が東部ドイツ）



([http://www.asahi-net.or.jp/~VG5T-NGI/bunka/naiyo/laender\(de\).html](http://www.asahi-net.or.jp/~VG5T-NGI/bunka/naiyo/laender(de).html))

## ●ライネフェルデ（市）（チューリンゲン州）（上図★）

### 【政策】ライネフェルデ団地の再生<sup>1</sup>

- ・ 住棟全体の建て替えではなく、補修、減築、増床等の多様な手法を用いた団地再生。
- ・ 住民が団地再生プロセスに参画し、意見をいうことができる「オープンビルディング」方式を採用し、住民主役の街づくり。

### 【政策概要】

減築：住棟全部もしくは不要な住戸の取り壊し

転換：不要となる従来住宅に使用されていた空間を都市環境整備に使用

連結・増床：隣接する住棟を新規のパーツでつなぎ、街並みの創成、上下の住居を階段で連結

ノーマライゼーション化：高齢化に対応し、エレベータの設置、1階に高齢世帯を転居させ、中庭側から斜路で入れるよう改修

温熱性向上：外壁に断熱材取付け、断熱サッシへの交換など

居室空間の充実：バルコニー増設、専用庭設置、色彩整備、外装デザイン一新など

新機能の付加：リサイクル資源を使用したオープンスペースの整備（廃材の利用等）、散歩道とサイクリング路を整備

### 【目的】団地全体の居住環境向上および街の活性化。

「労働」「居住」「自然」をテーマとし、その調和を図り、持続可能な社会の実現を目指す。

【背景】1961年 東ドイツ政府セメント生産及び紡績の工場を多数建設（人口2,600人）

↓ セメントと紡績の工業都市へと発展、急激な人口増加（16,000人）

1962年 ライネフェルデ団地建設

↓

1990年 東西ドイツ統一（4,000人が転出）

↓

経済変化、経済停滞、失業者の急増（→ライネフェルデ団地の26%が空家）

↓

1994年 市の最重要政策として、団地再生開発プロジェクトを進める

<sup>1</sup> 上田裕文「ドイツにおける団地再生のとりくみ——ライネフェルデの事例」ランドスケープ研究 71-4（2008年）（<http://tettai.jp/article/2008/04/19/1412>）。

## ● ドイツ

### 【政策】 東部ドイツ都市改造プログラム<sup>2</sup>

#### Stadtumbau Ost

【政策概要】 2002年にスタートした連邦・州の支援プログラムで、旧東ドイツ 252自治体を含む、計 352 の自治体が、820 以上の政策をもって参加している。

<資金>2009年の終了年まで、約 25 億ユーロ。

<財源>連邦政府・州・市：3分の1ずつの補助（当初）

↓

連邦・州                   : 2分の1ずつの補助

長期に渡って未使用の空家の解体にあたり、60~70 ユーロ/m<sup>2</sup>を連邦・州が補助する。

【実施期間】 2002~2009年

【実施】 35万戸の空き家が解体予定

対象自治体はコンペによって決定自治体は、(復興金融公庫 (KFW) に都市改造案を提出)。

【目的】 住宅の密度を下げることで、市街区域の価値を上げ、生活の質を向上させる。

経営難に陥っていた住宅開発公社、住宅組合を融資により救済させる。

エコロジーの視点や、社会学的な発想が盛り込まれ、都市問題を住宅政策によって改善する

質の高い住宅開発に予算枠を割いて、少子高齢化の進む成熟社会へ対応

---

<sup>2</sup> ウタ・ホーン「ドイツにおける衰退都市・地域への取り組み：戦略・手法、プロジェクト」(IBS Annual Report 研究活動報告(計量計画研究所、2006年)、松野栄明・吉田純士「人口減少地域における社会資本の再構築に関する研究(都市の再構築に関するドイツ自治体ヒアリング報告)」(国土交通政策研究所年報28号、2008年)、National Urban Policy of Germany (European Urban knowledge Network, 2005)([http://www.eukn.org/germany/themes/Urban\\_Policy/German-Urban-Policy\\_1103.html](http://www.eukn.org/germany/themes/Urban_Policy/German-Urban-Policy_1103.html)).

【実施例】アイゼンハッテンシュタット（ブランデンブルク州）（上図★）<sup>3</sup>

<政策> 2002年「東部ドイツ都市改造プログラム」に参加するため、縮小政策（都市計画および開発戦略）を策定し、連邦政府の企画コンペで承認され、現在は補助金を取得している。

<概要> ・集合住宅を計画的に取り壊す（2003年より事業開始）

東ドイツ時代最後に建設された地区（都心から一番遠く、建築水準が劣悪、30～40%の空室率）を対象（3,500のフラットの取り壊しを計画）。\*取り壊して住民が引っ越す際の費用は、すべて住宅公社が負担。

- ・都市構造をコンパクトにしその中心に文化的な施設等を集積する
- ・コスト増となった行政サービスを削減する
- ・幼稚園の統廃合（12施設のうち、4施設の閉鎖）など。

<目的> 住居環境重視の都市づくり

都市経営の軽量化

環境回復

<補助金> 建物の取り壊しに対して：一律 € 60/m<sup>2</sup>

物理的なインナーシティ地区の改良に対する総額の2/3が連邦政府と州政府より補助される。

<背景> 製鉄産業の縮小、雇用の縮小およびそれに伴う人口の縮小による問題の顕在化

人口構造の変化：高齢化（特に20～34歳の若い女性が顕著に少ない

失業率：1990年 4.5%

1997年 20.1%

2004年 20.5%

\*アイゼンハッテンシュタットの主要産業である製鉄に関しては、EKO-Steel時代、12,000人の従業員を雇っていたが（1989年）、ARCELORに買収された後、2,700人にまで削減される。2004年に、EKO-Steelは、子会社も含めて3,000人を雇用している状態。

<sup>3</sup> 服部圭朗「旧東ドイツの都市の縮小現象に関する研究——アイゼンヒュッテンシュタットを事例として」研究年報第23号（明治学院大学経済学部、2006年）、Lienhard Lötscher, Frank Howest, Ludger Basten, EISENHÜTTENSTADT: Monitoring a Shrinking German City, Dela21 (Department of Geography, Ruhr-University, 2004).

- 社会主義時代の集合住宅の空き室増加（約 100 万戸）による、維持管理費、安全面での問題
- 幼稚園、小学校等の公共サービスの人工あたりのコストの上昇
- 税収減に伴う、公務員削減の必要性

年	
1951	製鉄コンビナート（会社名：EKO-Steel）を中核とした工業都市として計画的に作られた工業都市（アイゼン=鉄、ハッテン=工場、シュタット=都市）
1990	東西ドイツ統一（人口 50,216 人） 3つの溶鉱炉の営業停止
1994	一部の地区（1951年～64年建設、スターリンシュタットと呼ばれる）の商業ビル、住宅建物の修繕開始
1997	ヨーロッパの巨大製鉄会社 ARCELOR に買収される
2002	都市更新政策（Stadtumbau）プログラムの開始
2005	人口 34,818 人（1990年からの 16年で 30%以上の減少）

## ● 東部ドイツ都市再生プログラムに係る文書の翻訳

ここでは、東部ドイツ都市再生プログラムを説明する文書を訳出した。引用元は『Stadtumbau Ost（[www.stadtumbau-ost.info/](http://www.stadtumbau-ost.info/)）』内、「Programm」である。日本語訳の後に、ドイツ語原文を付す。

### ドイツ連邦・州の東部ドイツ都市再生プログラム

東部ドイツ都市再生プログラムは、ドイツ連邦・州により、都市開発振興の枠組みにおいて設定された最も新しいプログラムの一つである。

このプログラムは、東部ドイツの都市および地方自治体を、生活と労働の場として質を保障、向上させることを目的としている。

都市再生のためには、2002年から2009年の間に総額 25 億ユーロの資金が投入されている。

当プログラムを通じ、過剰な居住空間を減少させることによって都市中心部をより魅力のあるものとするとともに、過疎化の進行する都市を活性化させることが求められる。

当プログラムは、2002年に行なわれた「東部ドイツ都市再生コンクール」を出発点として始まった。

東部ドイツ都市再生プログラムの目的は、旧東ドイツの州における「住宅事情の構造変化委員会」の推奨をもとに、東部ドイツに存在する約 100 万の空き住居のうち、約 35 万の空き住居を 2009 年までに取り壊すことと定められた。

同時に美化措置を通じて都市開発の適正化を図る。

ドイツ連邦と州は、都市開発振興・行政協定「VW Städtebauförderung」の中で年間の都市開発振興の内容および財政枠を定める。

都市開発振興・行政協定「VW Städtebauförderung」の中において、東部ドイツ都市再生プログラムの予算については、ドイツ連邦と州が基本的にそれぞれ同額の資金を減築対策および美化対策のために投入すると定めている。

都市部の美化対策に該当する例としては、既存建築物の保存、とりわけ歴史・文化的建築物の維持、都市インフラストラクチャーの整備、空き地の再利用、居住環境の改善が挙げられる。

入居のない住居用建物については特に迅速な減築対策が必要となる。

2003 年より、州は、必要に応じて 50%以上（訳注：通常は連邦 50%、州 50%）の資金を減築に投入する権限も与えられている。

減築対策には連邦より 50%、州より 50%の配分で資金が投入されるが、美化対策では連邦、州、地方自治体がそれぞれ三分の一ずつの配分で資金投入をする。

目的は、以下のような自治体を優先して支援することにある。

空き住居数が他の自治体と比べた平均を上回っている自治体

住居所有者の合意を伴う都市開発構想が存在し、それを迅速に実行に移すことを義務としている自治体

第 6 条 a「AHG」に基づき、住居所有者が過去の負債の軽減を受けている自治体

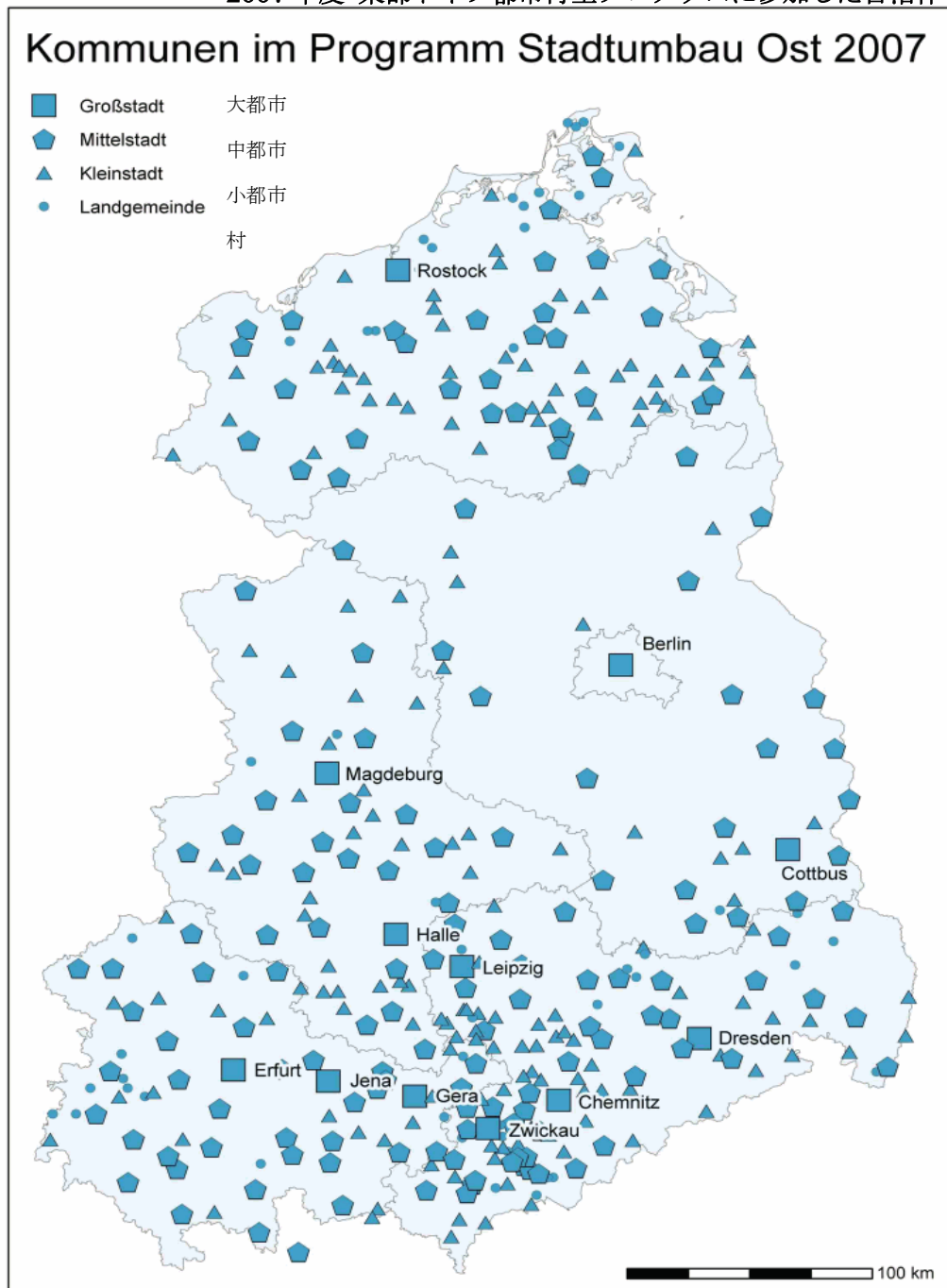
都市開発構想の枠組みにおいて、住居所有者が減築構想に合意しており、かつ減築の費用を自己負担している自治体

周辺の地方自治体と同調して建築敷地の開発構想及び減築構想を作成した自治体

(2004 年都市開発振興・行政協定「VW Städtebauförderung」第 5 条 2 項)

東部ドイツ都市再生プログラムの枠組みにおいて、2002年から2005年にかけて合計342の自治体（ベルリンを含む）に資金が投入された。

2007年度 東部ドイツ都市再生プログラムに参加した自治体



(上記図表引用元：[www.stadtumbau-ost.info/programm/SUO-Kommunen-2002-2007.gif](http://www.stadtumbau-ost.info/programm/SUO-Kommunen-2002-2007.gif))

## **Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost**

Das Programm Stadtumbau Ost ist im Rahmen der Städtebauförderung als eines der jüngsten Bund-Länder-Programme aufgelegt worden. Es hat zum Ziel, die Attraktivität ostdeutscher Städte und Gemeinden als Orte des Lebens und Arbeitens zu sichern und zu erhöhen. Für den Stadtumbau werden in den Jahren 2002 bis 2009 insgesamt 2,5 Mrd. Euro bereitgestellt. Mit dem Programm soll eine Stärkung der Innenstädte, die Reduzierung des Angebotsüberhangs an Wohnraum und die Aufwertung der von Schrumpfungsprozessen betroffenen Städte erreicht werden. Auftakt des Programms war der im Jahr 2002 durchgeführte Wettbewerb Stadtumbau Ost.

Ausgehend von den Empfehlungen der Kommission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern ist es das Ziel des Programms Stadtumbau Ost, bis zum Jahr 2009 rund 350.000 der rund eine Millionen leerstehenden Wohnungen in Ostdeutschland abzureißen. Gleichzeitig werden städtebauliche Qualifizierungen durch Aufwertungsmaßnahmen gefördert.

In der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung (VV Städtebauförderung) legen Bund und Länder jährlich inhaltliche und finanzielle Rahmenbedingungen der Städtebauförderung fest. In der VV Städtebauförderung ist vorgesehen, die Bundes- und Landesmittel des Programms Stadtumbau Ost grundsätzlich zu gleichen Teilen für Rückbau- und für Aufwertungsmaßnahmen einzusetzen.

Unter Maßnahmen der Aufwertung von Stadtquartieren fallen bspw. die Aufwertung des vorhandenen Gebäudebestandes, insbesondere die Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, die Anpassung der städtischen Infrastruktur, die Wiederverwendung der freigelegten Flächen und die Verbesserung des Wohnumfelds.

Zu Maßnahmen für den Rückbau leer stehender Wohngebäude gehören u. a. die Freimachung von Wohnungen und der unmittelbare Rückbau. Seit 2003 sind die Länder ermächtigt, bei Bedarf auch mehr als 50% der Mittel für den Rückbau einzusetzen.

Während der Rückbau zu 50% vom Bund und zu 50% vom Land gefördert wird, sind Aufwertungsmaßnahmen zu je einem Drittel von Bund, Land und Kommune zu finanzieren.



Ziel ist es, vorrangig solche Kommunen zu fördern,

die im Landesvergleich einen überdurchschnittlichen Wohnungsleerstand aufweisen,

die ein mit den Wohnungseigentümern abgestimmtes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt haben und sich zu dessen zügiger Umsetzung verpflichten,

in denen die Wohnungseigentümer eine Altschuldenentlastung nach § 6a AHG erhalten,

in denen sich die Wohnungseigentümer im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts auf ein Rückbaukonzept geeinigt haben und bereit sind, sich mit eigenen Mitteln an den Rückbaukosten zu beteiligen,

die – soweit sachlich geboten – mit ihren Umlandgemeinden ein abgestimmtes Baulandentwicklungs- und Rückbaukonzept erarbeitet haben.

(VV Städtebauförderung 2004, Artikel 5, Absatz 2)

In den Jahren 2002 bis 2005 wurden insgesamt 342 Kommunen (einschließlich Berlin) im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost gefördert.

引用元 : 『Stadtumbau Ost ( [www.stadtumbau-ost.info/](http://www.stadtumbau-ost.info/) )』 内、「Programm」