

比較住宅政策研究会 議事録

日時：2003年 3月26日(水) 午後6時30分～8時30分

テーマ：ドイツの大都市における中心市街地再生事業

報告者：青木 弘氏(住宅問題研究家)

会場：国際建設技術協会 6階会議室

出席者：海老塚、矢野、高橋、松岡、中尾、小田、歳岡、横尾、松岡、北村、馬渡、林、
笹川、横堀(計14名)

(報告)

I. 跡地の利用促進に関する報告

ドイツの方針 持続的であり、一方で拡張を避けた内部整備に重点をおいた跡地利用

・レジュメ、「跡地の利用促進」に基づいた概要説明

・「別紙 ノルドライン・ウェストファーレン州開発有限会社 LEG の業務」説明

II. 質疑応答

Q. ノルドライン・ウェストファーレン州の今後はどうなるのか？すたれていくのか、それともハイテクで生き返るのだろうか？

A. ハイテクで活性化していこう。今後の事業は第3セクターが担っていくであろうと考えられITなどが重要な要となるはずである。

Q. 連邦政府は各州の土地利用にどれほどの権限を持つのか？

A. 連邦政府は方針的な指導に留まり、拘束力は少ない。一方各州自治体が法を整備し強い権限をもっている。

Q. 持続的発展戦略において、なぜ老人施設を建設しないで、既存の住宅を利用し、デイケアセンターを促進するのか？

A. 多くの高齢者はこれまですんできた土地・住宅を離れたがらない。地元の福祉団体と協同して福祉を進めていく必要がある。等

(文責：矢野麻美子)

跡地の利用促進

ドイツにおける軍事基地跡地(兵舎)、企業跡地、元国鉄跡地、河川港湾跡地、屠殺場跡地、飛行場跡地及び万博パビリオンのポテンシャルを生かした都市更新事業の現況

都市は持続的に発展させなければならない。都市の拡張は避けなければならない。

1. 跡地の実態と利用

・軍事基地跡地面積（兵舎を含む）

ボンのB I C Cは全国の軍事基地を統括している。また、各州内の基地跡地についてはそれぞれ州の部局（例えばノルドラインウェストファーレン州ではM S W K S局）が所管している。

冷戦の終結により 386,000ha の軍事基地が閉鎖された。ドイツ国防軍の縮小もあり、跡地利用と失職者対策が緊要な課題となっている。

・企業跡地面積（アーバン地域のみ） 25,000ha

ブレーメン	造船所跡地
エッセン	タービン工場跡地
ドゥイスブルク	製鉄所跡地
ケルン	化学工場跡地
フランクフルト	アドラー工場跡地、醸造所跡地
ルール地方各都市	石炭・コークス・鋼鉄関連工場

・元国鉄跡地面積

ドイツ国鉄の民営化に当たり、不要な土地建物（国有財産）は新会社ドイツ鉄道株式会社（D B社）とは別の新会社に引き渡された。その後制度改正が行われ、大都市の不要な土地建物の再生についてはD B社の子会社「アウレリス・マネージメント有限会社」と民間のVIVICO社（会社の性格は不明）が行っている。主要な大都市における大規模跡地の総面積は表 - 1の通りである。

小都市内の不要となった土地建物（例えば駅舎、駅前広場など）の取扱は不明であるが、駅舎、駅前広場などを失う自治体は深刻な影響を受けるため、自治体とD B社との間で協議が行われているようである（自治体に減額譲渡、自治体の土地利用計画に沿った立ち上げ等）。

(表 - 1) 大都市における不要となった国鉄用地 (アクリス・マネージメント有限会社関連)

	(ha)
ベルリン	67
ブレーメン	18
ドゥイスブルク	173
ジュッセルドルフ	73
ドルトムンド	40
エッセン	29
フランクフルト	82
ハンブルク	56
ケルン	49
ミュンヘン	358
ニュールンベルク	153
シュツツガルト	16
ハイデルベルク	84

(以下省略)

・河川港湾跡地

ハンブルク	エルベ川	開発コンセプト策定中
ドゥイスブルク	ライン川	転換利用事業竣工
ジュッセルドルフ	ライン川	転換利用事業中
フランクフルト	マイン川	転換利用事業竣工

(以下省略)

・屠殺場跡地

ベルリン	開発コンセプト策定中 (旧建物除却済み)
フランクフルト	転換利用事業竣工 (住宅、オフィス)
ハンブルク	転換利用事業竣工 (市民センター等)
ジュッセルドルフ	開発コンセプト策定中
ハイデルベルク	開発コンセプト策定中

(以下省略)

・飛行場跡地

ベルリン	テンペル飛行場
ミュンヘン	リーム飛行場

・万博パビリオン

ハノーファー	2000年万博「人間・自然・テクノロジー」
--------	-----------------------

2. 持続的発展戦略

ドキュメント名：ドイツ展望2002年（Perspektiven fuer Deutschland）

副題名：持続的発展戦略（Unsere Strategie fuer eine nachhaltige Entwicklung）

次の21項目について、その動向を注視し、常時国民に公開する。未来世代に負担を掛けるべきではない。

1. エネルギー・原料生産
2. 京都議定書6種類温室効果ガス
3. 新エネルギー
4. 宅地面積

「2020年までに1日当たり宅地開発面積を現在の130haを30haに減らす。これに対し、宅地ストックの高度利用、跡地利用、中心都市街地の活性化、新規道路の短縮を図る。住宅用地の需要増は避けられないが、既存市街地内とする。カギは自治体の姿勢にある。」

（宅地面積とは国土面積から、農地、森林、水面、その他を差し引いた面積で、その大半が舗装された土地をいう。これは統計年報に記載されている。）

5. 動物種の存在量
6. 国家財政額
7. 投資
8. 研究開発費
9. 教育と卒業
10. GDP
11. 鉄道輸送と自動車輸送

「国鉄の民営化に伴ない経営採算上貨物輸送事業は縮小されたが、今後予想される貨物量の増大を自動車輸送で吸収できるか再検討が必要である。場合によっては、鉄道輸送の強化が必要になる。」

12. エコロジー
13. 大気汚染
14. 健康満足度
15. 犯罪
16. 就労者数
17. 全日介護施設
18. 男女の年間粗収入
19. ハウプト学校（10才～16才）未卒業の外国人数
20. 発展途上国との協力に対する支出
21. 発展途上国からの輸入（EUレベル）国家の債務額

3. ノルドラインウェストファーレンLEG社の企業跡地転換ファンド事業

(略)

4. 跡地転換利用促進政策

・都市開発促進資金(連邦資金)

都市開発促進基金の投入は跡地再生事業にも重点を置くよう州担当大臣会議で合意され、文書化されている。具体的な投入先は最終的には州が決定する。

・国有地(基地跡地)低廉価格譲渡

跡地再生事業による宅地価格は緑地開発宅地価格よりも原価が高くなる。その分あらかじめ払い下げ価格を考慮する。

・税制優遇

国税レベルでの税制優遇はない

・復興信用金庫融資に対する利子補給

金庫資金が「跡地」に特定して融資されることはない。金庫の「環境事業」融資には国の利子補給があるから、間接的に、跡地事業が助成されることがある。

・ドイツ連邦環境金庫(DBU)及びドイツ均衡銀行融資

この二つの金融機関は、汚染土地に対する民間金融機関の融資敬遠傾向に対処している。しかし詳細は不明である。(環境省所管)

・EUの構造ファンド(地域開発ファンド、社会ファンド)

「跡地」に特定したファンドはない。跡地を含めた広い意味での都市再生事業の場合には、EU資金が間接的に助成していることになる。

・汚染跡地に関する法令

土壌保護法 1999.3.17、同政令 1999.7.12

第一回土壌白書 2002.6.19

5. その他

(1) 住宅空き家、店舗空き家

空き家の増加により、家賃収入が減少し修繕費が不足となる。更に共益費収入も減少し、住宅地の居住価値の低下をもたらす。その結果引越しが一層増加し、空き家が更に増え、周辺店舗の経営にも影響する。最悪の場合店舗の閉鎖となる。この繰り返しと拡大は都市構造の変化にまで及ぶ。

空き家による居住者の減少を防止し、更に既成市街地内の跡地を住宅地に転用して居住者を増加させる、これが中心市街地活性化の基本となっている。オフィスだけの市街地、夜間に人間のいない地区、これは現在最も批判されている。

再開発事業、社会的都市事業、EUファンド事業アーバン、社会的空間促進事業及び旧東の都市改造事業、これらの事業の中心は居住環境である。

(2) 郊外店舗と中心市街地店舗

郊外に広い駐車場のある大規模店舗が増えつつある。アウトレット施設もみられる。その結果中心市街地内の狭い売り場面積の店舗が閉鎖となり、伝統的な都市建築物と都市美観などに影響を与えている。

店舗建築物は売り場面積規制を含めて交通建設住宅省の所管であり、省は店舗の立地と売り場面積を「建築令」で規制している。即ち店舗は郊外では「その他の特別地域」においてのみ立地可能であるが、そこでも売り場面積 1,200 m²以上の専門店については更に許可申請が必要である。中心市街地の店舗と郊外店舗の競争条件が均一であるかが審査される。

(3) ベルリンの試み - 土地台帳のネット化 -

ベルリンの中心部の未利用宅地を埋めて新たに市街地を形成するため、ベルリンは土地台帳をネットで公開している。もちろん情報の公開原則と所有権者のプライバシー保護の関係を十分に調査研究した後の決断である。

中心部空き地の増加は都市文化の衰退そのものである。