

## ドイツのソ - シャルミックスの現状と課題

- ・ 経済的社会的変貌と都市・住宅問題の認識
- ・ 社会的都市プログラム
- ・ 社会住宅制度の廃止と新法の方向
- ・ 展望

### ・ 問題の認識

- ( 1 ) 昨今都市内の住居地の一部（郊外団地を含む）が周辺の住居地と比べて著しく異なった様相を呈している。ベルリンの場合でいえば；
- ・ 都市建設的、建築的、生態的欠陥がある
  - ・ インフラストラクチャ - に欠陥がある
  - ・ 経済が低レベルで停滞している
  - ・ 経済活動に変動と激しい後退がある
  - ・ 住民構成に不均衡がある
  - ・ 失業率が高い
  - ・ 移転所得に依存している生活者率が上昇している
  - ・ 社会的文化的差別と烙印が増大している
  - ・ 公共空間における犯罪が増大している
- ( 2 ) 大団地問題が完全に解決されていない。
- ・ フランクフルト市アム・ビュルゲル団地（別添資料 1）
  - ・ ハンブルク市ミュンメルマンズベルク団地（別添資料 2）
- ( 3 ) 東ドイツでは空き家の増加が無視出来ない水準に達している。このため歴史的な中心市街地が空洞化している。

新しい都市・住宅問題には既存の政策では対応出来ない、という結論が出されている。新たな仕組みとして、「社会的都市プログラム」及び第二次住宅建設法の社会住宅建設促進に代わり新法による「社会的居住空間促進」が具体化されようとしている。

- ・ 社会的都市プログラム

( 1 ) 1998年までの動き

- 1972年～オイルショック以降経済の低迷
- 1980年 建築研究所が大団地問題の調査開始
- 1986～1988年 社会住宅建設に対する連邦資金の投入中止
- 1988年 大団地白書
- 1990年 ドイツ統合（大量の流入者）
- 1994年 東・西ドイツ全域の大団地白書
- 1996年 住宅会社連合会 G d W が「住宅・労働・社会的平穩」の結合を提案
- 1996年 州建設大臣会議が共通イニシアチフ「社会的都市」決議
- 1998年 G d W の調査結果発表（「手に負えない隣人」）

( 2 ) 連合政権の取り組み

- ・連邦と州の間の行政協定締結（別添資料3）
- ・モデル地区の選考（別添資料4）

地区事例	ケルン 東ベルリン 西ベルリン 西ベルリン ベルリン ブレ - メン	カルク マルツァ - ン ハイデック ロ - ルベルク コットブストア - マルセラ - フェルド	19世紀からの住工混合地区 1989年竣工住宅団地 1985年竣工住宅団地 1967～1982年再開発事業地区 1955～1986年再開発事業地区 1965年竣工住宅団地
------	---	--	--

・カルク地区

395ha、36,200人、都心から3kmの労働者地域。1982年以降有力企業相次いで撤退。

・マルツァ - ン・ノルド地区

マルツァ - ン区130ha の一部分、住宅13,800戸、人口は減少して 27,706 人。空き家率11%。ドイツ系ロシア人12,000～14,000人。

不要建築物を児童、少年余暇施設に転用

公園整備における失業者投入

校庭の生態的整備

・ハイデック地区

5,726 人、高齢者率14%、外国人率24%、失業者率24%、社会扶助金受給世帯率27%。

学校の生活空間化

住宅周辺の花壇整備

バルコニ - 美化コンク - ル

臨時の情報、研修相談

・ロ - ルベルク地区

5,800 人、外国人率36%、失業者率30%、社会扶助金受給世帯率28%。

オリエンテーション板の他国語表示

共益費の引き下げ

青少年向け施設建設（スポーツ、遊び場）

研修・就労便益の向上

青年の失業対策

・コトゥブストア - 地区

4,434 人、外国人率54.7%、失業者率26%、施設180

歩行者専用路

センタ - の暗い階段の改築

1,000 m<sup>2</sup>の空き地整備

職業相談、研修

・マルセラ - フェルド地区

11,327人、外国人率10.8%、高齢者率17%、社会扶助金受給世帯率10.6%

「隣人の中に住む」事業

研修・資格取得・雇用

防犯と組み入れ

文化的社会的ネットワ - ク

・社会住宅制度の廃止と新法の方向

( 1 ) 社会住宅の現状

ストック戸数は減少し（民間借家化戸数が新設戸数を上回る）、他方、入居希望者は増大している。

	社会住宅	失業者
1980年	400 万戸	100万人
1998	230 ~ 240	450
2000	200	
2005	100	

現行の入居者選定方法（別添資料5）では、社会住宅には社会的ハンディキャップ者が集中する。

## ( 2 ) 公共財政の逼迫

公共財政の逼迫により、増大する入居希望者を新設のみでは対応出来ない。

## ( 3 ) 2001年3月閣議決定の新法案の特徴

民間のストック住宅を社会的ハンディキャップ者に開放することにより、戸数不足を解消する。併せて、社会的に安定した住民構成の創出と維持を図る(別添資料6)。

### 第1条 促進目的グループ

促進目的グループとは市場では適切に住宅を得られず支援に頼る世帯をいう。低所得者、子の多い家族、母子(父子)家庭、妊婦、高齢者、身障者、住宅を失う者その他援助を要する世帯のみを支援する。

### 第2条 促進の手法

新築、ストック改善、中古住宅の居住割り当て権の取得である。

### 第6条 促進の原則

- ・ 促進に当たり、均衡した住宅地構造及び社会的に安定した住民構成の創出と維持を考慮する。
- ・ ストック住宅及びストック建物の利用を考慮する。
- ・ ストック改善に当たり、家賃の安い住宅を維持する。

### 第7条 賃貸住宅促進の原則

第1条の促進目的グループの負担可能な住居費を達成するため、地域の比較家賃より安い住居費軽減が許容家賃を規定出来る。

### 第9条 所得上限

1人世帯18,000ユ - 口、1人増えるごとに4,200ユ - 口増。

州は社会的に安定した住民構成の創出または維持のために必要な場合にはこれと乖離した所得上限を設定出来る。

### 第14条 協力契約

自治体は、所有権者との間で、社会的に安定した住民構成の創出または維持を含む社会的居住空間促進措置を支援するため、地域の居住空間供給案件につき協力契約を締結できる。

### 第30条 入居割当拘束からの開放

代替住宅により社会的に安定した住民構成の創出または維持が出来る場合には、当該住宅の家賃拘束及び入居割当拘束は開放される。

### 第31条 入居割当拘束及び家賃拘束の移行

社会的に安定した住民構成の創出または維持に資する場合には、促進住宅の入居割当・家賃拘束を代替住宅に移す事が出来る。

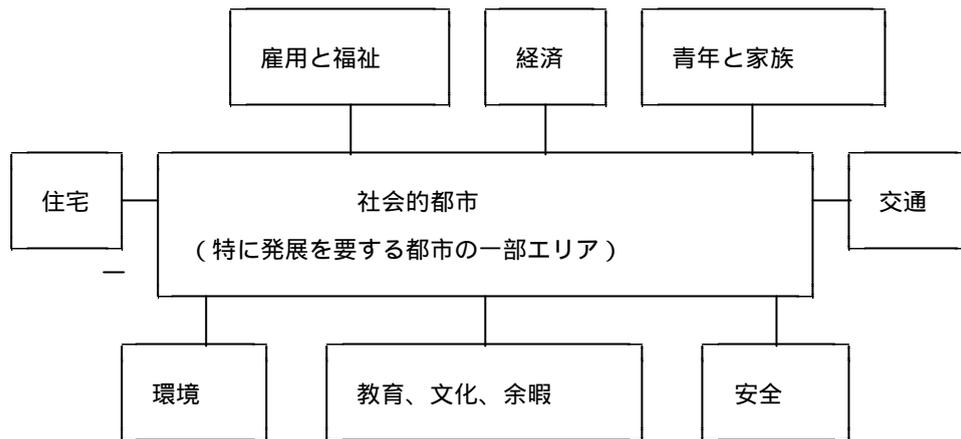
### 第34条 不適正助成の均衡

社会的に安定した住民構成の創出または維持に資する場合には、不適正助成調整金を徴

収しないことがある。

・ 展望

居住する住宅地と住宅による人間差別の解消は望まれることであるから、都市政策の視点による「社会的都市プログラム」と住宅政策の視点による「社会的居住空間促進」の行方については、引き続きフォローしなければならない。実際に事業を推し進める各自治体の取り組みが注目される。なお、2002年～2006年の国際建築展（シュツツツガルト市）のテーマの一つが「社会的都市」である。



・現在の面的整備手法

- ・ 都市建設的再開発                      建設法典
- ・ 都市建設的新開発                      建設法典
- ・ 記念建築物エリア整備                建設法典
- ・ 大団地更新                              予算措置