ドイツ最前線～ライプツィッヒにおける空き家解消に向けた取組の現状～

A Report of Preceding Project of Utilizing Vacant House in Germany

林　健太郎[1]
By Kentaro HAYASHI

1 はじめに

我が国では、少子高齢化の進展に伴い、空き家・空き地等の低未利用地が年々増加している実態がある。そのため、平成27年には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施工、平成30年には、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」が閣議決定されるなど、低未利用地の解消・利活用に向けた制度設計が急速に進められている状況である。このような流れの中で、全国各地で低未利用地の解消・利活用に向けた取組の検討が始まっている。ただし、取組の大部分は検討初期段階であることから、取組の継続的な実施による課題・効果等に関する知見は不足している。

低未利用地の解消・利活用に向けた取組が先行的に進められている地域としては、旧東ドイツが挙げられる。これは旧東ドイツの多くの地域では、東西統一等の影響による人口減少に伴い、我が国よりも早い時期から低未利用地が急増したことが影響している。

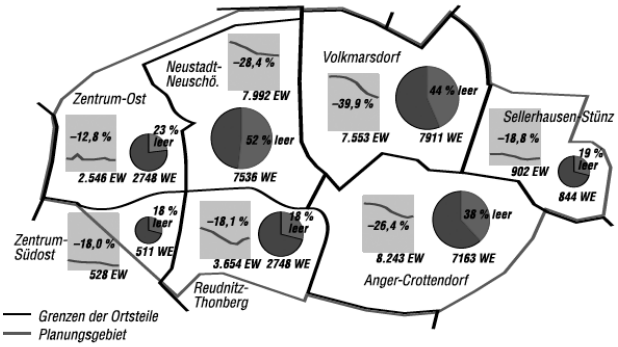
筆者は旧東ドイツのライプツィッヒへの現地視察の機会を得た。本稿では、現地視察を通して、感じた知見のとりまとめを行った。

2 空き家解消に向けた計画

ライプツィッヒにおいては、東西統一以降の急激な人口減少に伴い、空き家が急増し、住環境の質が悪化するといった悪循環が生じた。特に、ライプツィッヒ東地区の空き家増加は著しく、一部の区画では空き家率50％を超えている実態があった。（図－1）。

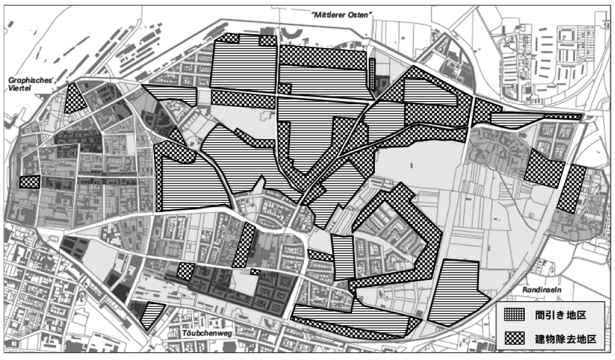
このような経緯から、空き家の解消等を目的に、ライプツィッヒ東地区を対象とした計画「Konzeptioneller Stadtteilplan Leipziger Osten」が2002年に策定された。計画の特徴としては、現状の課題を踏まえて、対象地区が5種類のゾーンに分類されており、ゾーン毎の方針が設定されている（図－2）。5種類のゾーンの中には、空き家の除去を積極的に実施する「間引き地区[2] (Perforationsgebiet)」「建物除却地区[2] (Ruckbaugebiet)」が設定されている。なお、目標年次は2010年・2020年の2段階である。

写真－1　ライプツィッヒ東地区の様子



円グラフ内の数値が空き家率を示す

図－1　ライプツィッヒ東地区の空き家率[1)]



間引き地区、建物除去地区のみを表示

図－2　ゾーニング図[1)] より作成

[1] 都市地域・環境部門　研究員

3 空き家解消に向けた制度

ライプツィッヒの空き家の80％程度は民間所有であり、土地の流動が難しい実態があった。そのため、民間の空き家の利活用を促すための制度として、「利用承諾協定（Gestattungsvereinbarung）」が設定されている[3)]。具体的には、地権者が市などの公的団体へ、一定期間（最短で10年間）、空き家を無料貸出する代わりに、地権者は固定資産税の免除や建物の除去費の補助を受けることができる仕組みとなっている。

4 空き家除去後のオープンスペースの実態

地区構想「Konzeptioneller Stadtteilplan Leipziger Osten」における「間引き地区」「建物除却地区」では、空き家除却後のオープンスペースを一定数確認することができた。

空き家除去後のオープンスペースの実態についてだが、市民に広く開放されているもの（**写真－2**）が存在する一方で、昼間にもかかわらず、フェンスに囲まれており、市民にも開放されていないものが存在している。（**写真－3**、**写真－4**）。防犯の問題からフェンスを設置し、施錠する必要があるかもしれないが、オープンスペースは地域の貴重な資源であるため、所感としては、昼間は開放し、夜間は施錠するなど、メリハリのある運用を行うことが望ましいと考えている。

5 おわりに

ライプツィッヒにおける空き家の除却に対する取組は、長期的な展望に基づいて、着実に進められているような印象があり、この点については、学ぶ点は多いと考えられる。

ただし、空き家除却後のオープンスペースの一部の運用には課題があるように感じた。そのため、我が国で、低未利用地の解消・利活用に向けた取組を検討する場合は、事前に運用・管理方法の検討を丁寧に行うことが重要であると考えている。

写真－2　空き家除却後のオープンスペース（その1）

写真－3　空き家除却後のオープンスペース（その2）

写真－4　空き家除却後のオープンスペース（その3）

参考文献

1）ライプツィッヒ市：Konzeptioneller Stadtteilplan Leipziger Osten，http://www.leipziger-osten.de/content/stadt-umbauen/konzept/ksp/

2）日本建築学会編：都市縮小時代の土地利用計画-多様な都市空間創出に向けた課題と対応策-，学芸出版社，2017

3）ライプツィッヒ市，http://www.leipziger-osten.de/fileadmin/UserFileMounts/Redakteure/Inhaltsbilder/Stadtumbau/Freiraum/Freiraum_Gestattungsvereinbarung.pdf