

### ドイツ都市域における都市計画と住宅資産の 関係性

太田, 直樹 / OTA, Naoki

---

(出版者 / Publisher)

法政大学大学院デザイン工学研究科

(雑誌名 / Journal or Publication Title)

法政大学大学院紀要. デザイン工学研究科編 / Bulletin of graduate studies.  
Art and Technology

(巻 / Volume)

12

(開始ページ / Start Page)

1

(終了ページ / End Page)

6

(発行年 / Year)

2023-03-24

(URL)

<https://doi.org/10.15002/00030190>

# ドイツ都市域における 都市計画と住宅資産の関係性

THE RELATIONSHIP BETWEEN CITY PLANNING  
AND HOUSING ASSETS IN THE GERMAN URBAN AREA

太田直樹

Naoki OTA

主査 網野禎昭

法政大学大学院デザイン工学研究科建築学専攻修士課程

The aim of this study is to examine the relationship between urban planning and housing assets, using Heidelberg, Germany, as a case study. By considering the state of housing assets in Germany from both economic and urban planning aspects will help to solve some of the problems identified in Japan.

**Key Words** : City planning, Housing assets, Germany

## 1. 序論

近年日本では建築・都市に関する問題が多く議論されている。それらの解決の糸口として「住宅資産」の在り方に着目した。そこで古くからの建築物が多数現存し、一般に利用されているヨーロッパ、ドイツを研究対象とした。

具体的な研究方法として、まず統計資料や既往文献を基に、経済的側面における日本とドイツの多様な比較をおこなった。そしてドイツ、ハイデルベルクを事例とし、都市計画的側面から、都市計画図面、地価、アンケート・ヒアリング調査をおこない、住宅の価値に関する考え方について考察した。

## 2. 日本とドイツの現状整理

### (1) 日本の現状 -建築は資産か負債か-

「建築(住宅)は資産か負債か」をテーマに本研究に取り組んだ。本研究での資産とは瞬間的、短期的な価値を持つものではなく、永続的あるいは長期的に続く価値を持つものを指している。その点において、日本では「スクラップ&ビルド」や「空き家」が問題視されており、建築は負債として扱われている。

米山<sup>1)</sup>は空き家増加の背景として、①人口減少、②空き家の子供が継がない、③問題のある物件は市場性が乏しい、④(解体されるべき住宅に関して)固定資産税が大きくなる、と述べている。②~④に関しては、制度と考え方で解決に向けて前進すると考える。

### (2) 人口減少問題

ドイツは世界的にみても早くから人口減少が始まり、移民の受け入れにより急激な減少は免れているが、日本と同様に今後も深刻な人口減少、高齢化が予想されている国で

ある。前節の空き家増加の原因である①が共通している両国であり、日本はドイツの問題への対策から学べる部分があると考えられる。(図1)

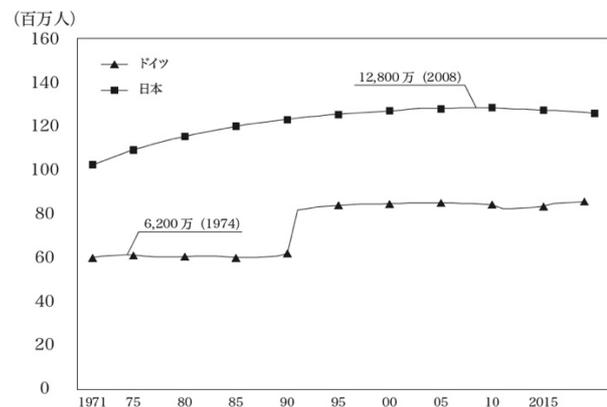


図1 人口推移<sup>2)</sup>

## 3. 統計資料・既往文献からみる日独比較

### (1) 家賃と収入

日本とドイツの統計資料から、平均家賃の推移と国民の収入の変化を比較した。家賃に関してはどちらの国も右肩上がりのグラフとなり上昇していることがわかった。一方で収入面において、日本は過去30年間ほぼ横ばいであり、ドイツは約170%に上昇している。

2つの結果を基に、次頁のグラフを作成した。(図2)これは各年の家賃を収入で除したもので、その変化を辿ったグラフである。物価や為替の問題があり、一概に比較することは難しいため、1998年を基準(1.0)として年ごとの変化を比較した。

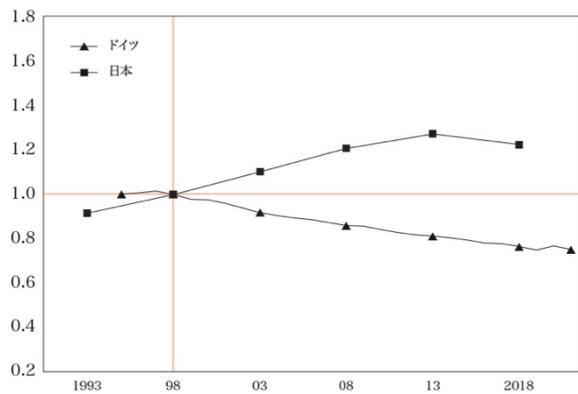


図2 家賃/収入 (1998=1.0) 3456

数値が大きいほど家賃支払いの負担が大きいことを示している。図2から、日本は家賃負担が大きくなっており、ドイツは軽くなっているといえる。家賃の負担が多い日本において、住宅の維持に投資をおこなうとなると、さらに負担が大きくなり生活に充てる経済的な余裕が減ると考えられる。

### (2) 居住形態

国土交通省の調査によると2018年における日本とドイツ持ち家率は、日本が61.2%、ドイツが44%であり差がある。近年ドイツでは持ち家率があがっているがそれでも依然として日本より低く、全体の半分を下回っている。下の図3は両国の新築着工数の推移である。

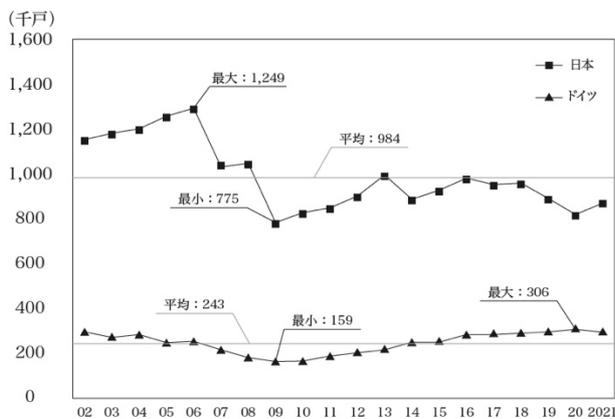


図3 新築着工数の推移<sup>8</sup>

まず着工数の違いに大きな差がみられる。また2002年からの変化としては、日本はやや減少傾向にあり、ドイツは20年間の平均とほぼ変わらないことがわかる。ドイツでは住宅の供給量が一定であり、対して日本は不安定であるといえる。

### (3) 住宅への投資

次に国民の住宅管理への関心度を数値化することを目的として、両国の住宅投資を比較する。図4は住宅投資を名目GDPで除したものである。ここでの住宅投資とは、新築・増改築に投資した額のことである。両国の名目GDPは大差がないため、グラフに表れている結果は住宅投資が大きく関係している。

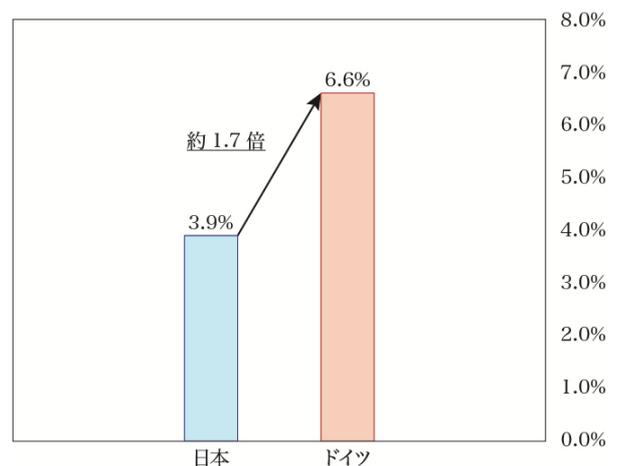


図4 住宅投資/GDP (名目値・2019)<sup>9</sup>

さらに住宅投資に占めるリフォーム投資の割合(図5)をみると、およそ2.7倍の差がある。

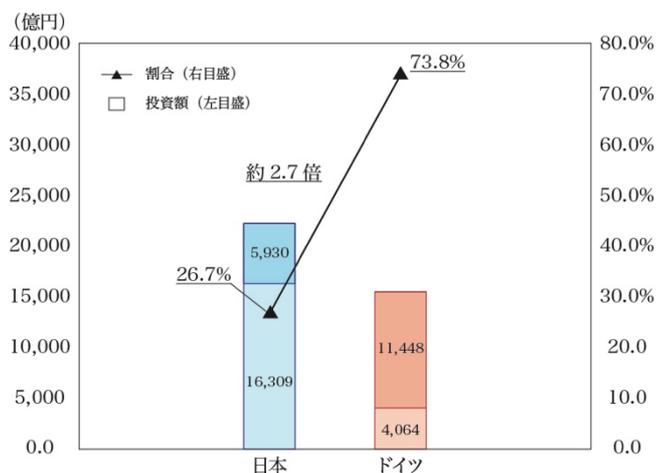


図5 住宅投資に占めるリフォームの割合 (2015)<sup>10</sup>

これらの結果から、ドイツが住宅の改善や維持に意識を向け、投資をしていることが明確になった。

### (4) 不動産評価・税制度<sup>1112</sup>

ドイツは2019年から不動産税改革が始まり、新しい不動産評価制度の導入が始まっている。ドイツではGrundsteuer A (A型不動産税)とGrundsteuer B (B型不動産税)、そして新しくGrundsteuer C (C型不動産税)が加わり、3つの種類に分類される。A型は農林業用地、C型は各街によって課せられる特別税、そしてB型はそのどちらにも属さない土地(一般の建設可能用地)のためである。

そして市民がこれらを把握する仕組みとして、BORISというデータベースがある。BORISでは該当地域ごとにBodenrichtwert(土地基準価額)が示されており、この値に面積を乗じることで土地の価値を知ることができる。建物は基本的にMietspiegel(標準賃料)に基づいて評価される。標準的賃料は、①周辺地域に立地する、②同年代に建てられた、③同じ程度の広さを持つ、複数の住宅での賃料から定められている。賃貸物件の場合、家賃決定および交渉に

も用いられることがある。ドイツでは地域ごとに、これらをまとめた資料が定期的に発行されている。

#### 4. 都市計画と住宅資産の関係性

##### (1) ドイツ特有の制度

###### a) 都市計画家

「都市計画家 (Stadtplaner:in)」という職業がドイツには存在する。正式に名乗るには資格が必要であり、都市計画という独立した職能・学問領域である。教育制度も確立していることから、都市をつくることへの責任と影響力の大きさが理解されているのだと考える<sup>13</sup>。

###### b) F プラン・B プラン

ドイツの都市計画の体系を、瀬田<sup>14</sup>、南部<sup>15</sup>の文献を基に以下の図6にまとめた。

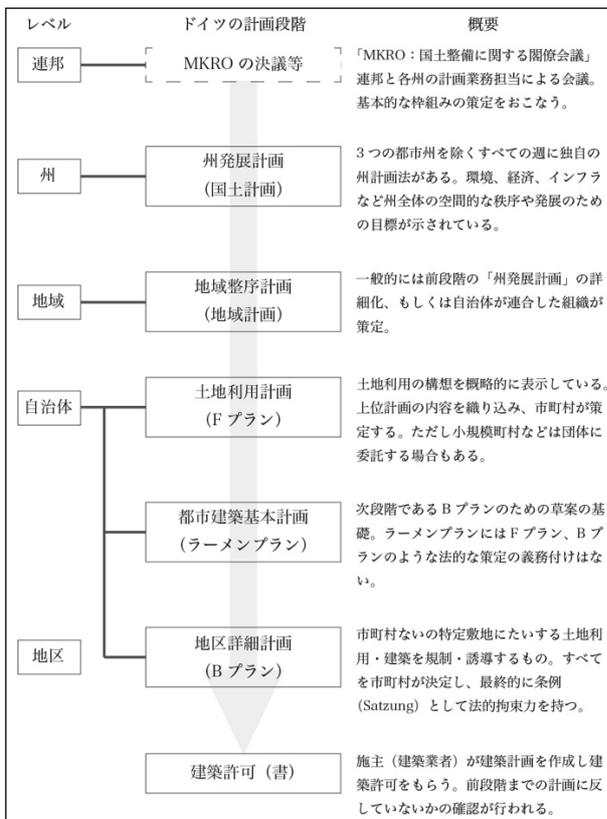


図6 ドイツの都市計画体系

州レベルから「都市計画」と呼ばれることが多く、Fプラン以下が各自治体 (もしくはその連合団体) によって計画される。Fプランでは対象エリア全体の主な用地計画が示されている。図7はBW州のハイデルベルクで実際に使われているFプランの一部である。

そしてさらに詳しく計画されるBプランが存在する。このBプランは対象エリア内の建築やその他の土地利用の許可を規制するためのものであり、エリアによって規制の厳しさや内容は大きく異なる。さらにこの規制は法的拘束力を持つため、反することはできず、建築許可を得る際にはこの規制を守られていることがひとつの条件である。

またFプラン、Bプラン共にインターネット上で公開さ

れており、市民が自分たちの土地利用について確認することが容易である。

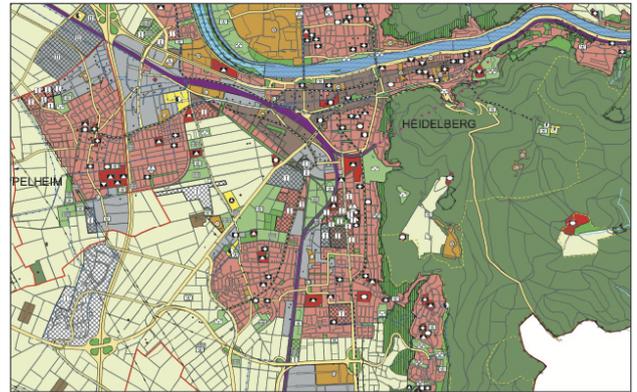


図7 ハイデルベルク周辺のFプラン<sup>16</sup>

##### (2) ハイデルベルクの事例

ハイデルベルクはドイツ南西部のネッカー川沿いに位置する人口約16万人の都市である。ドイツ最古の大学があり、またドイツで最も美しい都市の1つといわれており、歴史あるハイデルベルク城や旧市街には多くの観光客が訪れる観光都市でもある。

本節ではハイデルベルク市内の2つの街を事例に考察する。(図8)

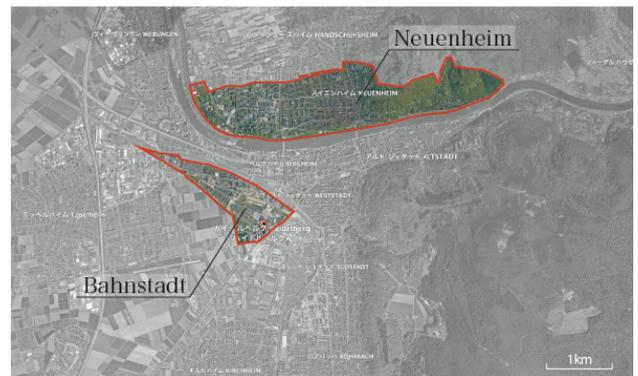


図8 事例で扱う街の配置図<sup>17</sup>

###### a) 事例1-Bahnstadt-

ドイツ語で“Bahn”は「鉄道」を意味し、元々この街には線路が走り、国鉄が通っていた。ハイデルベルク中央駅の南に位置しており、2002年に大規模な都市開発計画が行われた街である。

新しい街であり、駅からの立地も良いこの街であるがBORIS(図9)によると土地基準価額が安いことがわかる。現地を訪れると、開発中の土地も多く町として出来上がっている様子ではなかった。また立地の良さから交通網が発達しており、該当エリア付近には交通量の多い道路、路面電車が通っており騒音問題もあると考えられる。Bプラン(図10)をみると他のエリアのプランでは記載されてい

ない騒音についての規制もあった。しかし環境モデル都市として開発されている **Bahnstadt** には植栽が多く、新築の住宅の屋根緑化も決められており、この街の持つ魅力であり価値であると感じた。今後、都市計画に沿って開発が進み、街が出来上がった頃にはさらに価値があがることもあり得るだろう。

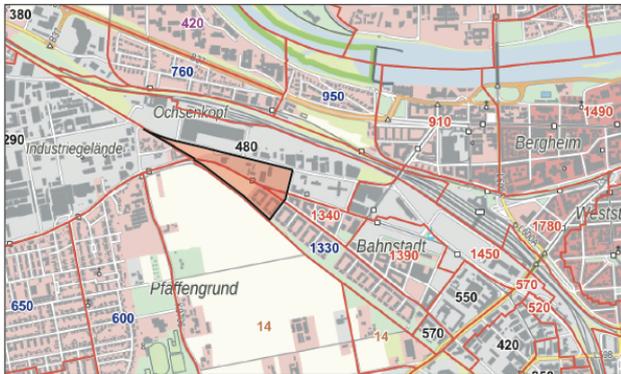


図 9 BORIS (Bahnstadt) 18



図 10 B プラン (Bahnstadt) 19



図 11 街の様子 (Bahnstadt)

#### b) 事例 2 -Neuenheim-

Neuenheim は、1891 年に独立した近隣の村を編入して誕生した。人口は約 12,900 人、面積は約 570ha で、そのうち約 41% が既成市街地である。ネッカー川の北側に位置し、Altstadt からほど近い Neuenheim は、ハイデルベルクで最も魅力的な住宅街の 1 つとも言われている。

この街は閑静な住宅街である。土地基準価額は高く（図 1 2）、B プラン（図 1 3）では外観に関する規制が多い。住宅に関して例をあげると、屋根の勾配、色彩、外壁の色彩、素材、窓の形などがある。また、該当エリアの西側に位置する住宅には私有の庭があるが、これらにも規制があり具体的には、面積の 30% に低木などを植えること、石や砂利の庭は不可、などである。この庭を維持するのは居住者であるが、現地調査をして全ての家で守られているようにみえた。（図 1 4）

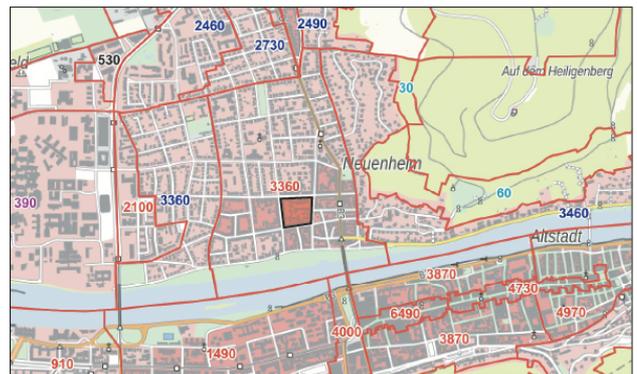


図 1 2 BORIS (Neuenheim)

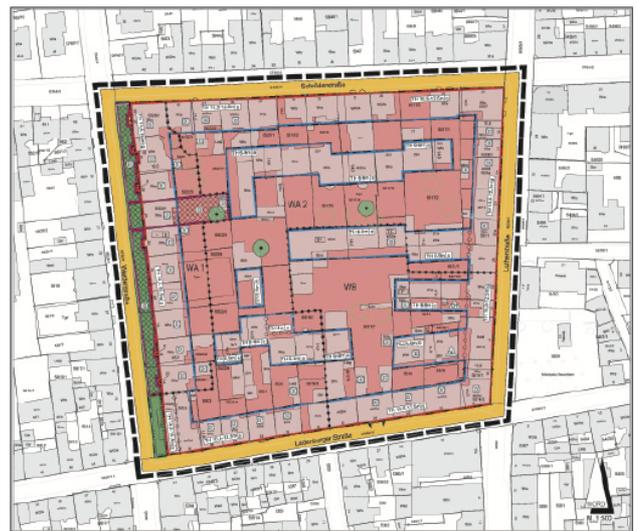


図 1 3 B プラン (Neuenheim)

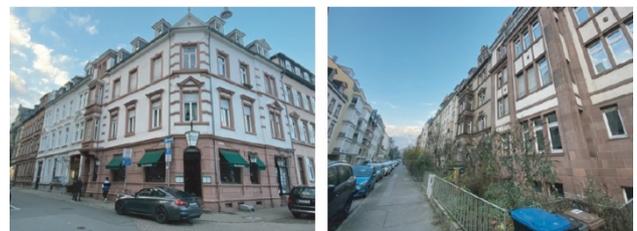


図 1 4 街の様子 (Neuenheim)

#### (3) アンケート・ヒアリング調査

本研究ではハイデルベルクの都市計画に携わる Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim（ハイデルベルク・マンハイム自治会）にアンケート調査<sup>2021</sup>を、Stadt

Heidelberg Stadtplanungsamt（ハイデルベルク市役所都市計画課）にヒアリング調査をおこなった。主な質問内容は、①業務内容、②都市計画家、③都市計画（Fプラン・Bプラン）、④市民の意見反映、⑤住宅に対する考え方、⑥今後の都市の展望の6つ。以下、調査結果である。

①自治会はFプランの作成を担当し、近隣の小規模自治体とあわせて18の各地域と州の計画をつなげる役割を持つ。都市計画課はBプランの作成と実行を担い、また市民への説明や市民から出る意見を聞くことも業務の一環である。

②「Architekt（建築家）」は1軒単位で担当して設計する職業。「Stadt Planner（都市計画家）」は街としてのあり方、周辺地域との調和を生み出すことを考える。公務員として働く人もいれば、事務所を持っている人もいる。環境、交通、経済にいたる全てをコーディネートする仕事。

③Bプランはドイツ特有な制度である。隣国のフランスにも存在していない。FプランとBプランはインターネットで市民も見ることができるが、理解し難い図面であるから専門の人以外が使うことは少ない。

④説明会を開催したり、インターネット上で街づくりの情報を公開したりしている。市民はメールや手紙、時には市役所まで訪れて意見を伝える。ドイツは都市計画の情報公開は4週間以上と法律で定められている。

⑤住宅を資産と考えている人が多いと思う。金銭的にゆとりの少ない人でも生活できるための組合も発足している。自分が住まない家は人に貸すことが多い。ビジネスとして残すために住宅の設備を維持する人もいる。

⑥ハイデルベルクは住宅需要が高まっている。しかし、その影響で設計者が雑な設計をしても売れてしまうという現実もある。品質の向上も課題。これまでは政府の金利政策の影響で、お金を銀行に預けるよりも資産としての家を持つことを考える人が多かった。しかしそれも変化ってきて、次はローンの返済に苦労する人も出てくると考えられる。

## 5. 結論

### （1）考察

本研究では、経済的側面と都市計画的側面から、ドイツ・ハイデルベルクを事例とし、住宅資産に対する研究をおこなった。

経済的側面において、住宅投資でみられた両国の差は国民の金銭面のゆとりも大きく関係していると考えられる。さらに、市民が自身の持つ不動産の価値を把握でき、その価値を維持・向上する意味を理解することが重要だといえる。「資産」としてあるべきものには「投資」をすることが必要である。

都市計画的側面から、ドイツの都市計画の実現度の高さがわかった。構想の時点から遠い未来を見据えて設計をし、市民に伝える。理解してもらった上で、法的拘束力のあるBプランに沿った街づくり、保全に努めていく。この一

連の流れが各都市の地域レベルでおこなわれていることで、調和した街が出来上がっていた。敷地に家を建て、それらが集まって都市ができるのではなく、都市をつくるための家を建てるのが、資産としての価値、街としての価値を持たせている。

### （2）今後の展望

ドイツの新不動産税による影響は日本が学ぶべき重要な事例となるだろう。さらに資産が継がれていく際に起こり得る問題（相続など）においても同様である。都市計画の面では、ハイデルベルクに関してはBahnhofの街としての変化、市場価値の変化は興味深い内容である。また多くのBプランの事例を比較し、研究することで日本への適用可能性が高まると考える。

謝辞：本研究をおこなうにあたり、現地での生活を応援し、研究に協力して下さった皆様に厚くお礼を申し上げます。次第です。

### 参考文献

- 1) 米山秀隆, 他5名: 世界の空き家対策, 学芸出版社, 2018
- 2) Data Commons: 日本 人口統計, ドイツ 人口統計 (2023.01.15)
- 3) Destatis Statistisches Bundesamt: Entwicklung der Bruttomonatsverdienste (2022.09.18)
- 4) Statista 2022: Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland in den Jahren von 1995 bis 2021 (2022.09.18)
- 5) 厚生労働省: 平均給与 (実質) の推移 (1年を通じて勤務した給与所得者), 2020
- 6) 総務省統計局, 平成30年住宅・土地統計調査, 2019
- 7) 国土交通省: 新設住宅着工数の推移, 2022
- 8) Statista 2022: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2021 (2023.01.02)
- 9) 国土交通省: 住宅投資等の国際比較, 2022
- 10) 国土交通省: 我が国の住生活をめぐる状況等について, 2022
- 11) 手塚貴大: ドイツ不動産税改革の動向 (1), 広島法学, 44巻2号, 2020
- 12) 手塚貴大: ドイツ不動産税改革の動向 (2), 広島法学, 44巻3号, 2021
- 13) 太田尚孝: ドイツの都市計画家と都市計画教育の現況に関する基礎的研究, 都市計画論文集, Vol.55, No.1, 日本都市計画学会, 2020
- 14) 南部繁樹: ドイツの「都市計画家」について, 2008
- 15) 瀬田文彦: ドイツの土地利用計画体系, 都市計画報告集, No.4, 日本都市計画学会, 2005
- 16) Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim: Flächennutzungsplan (2023.01.12)
- 17) Google: Google マップ, Google Earth (2023.01.13)

18)BORIS BW (2023.01.15)

19)Stadt Heidelberg : Bebauungsplan (2023.01.14)

20)Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim :  
Flächennutzungsplan, 2018

21)Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim :

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GESAMTFORSCHREIBUNG, 2020

※括弧内は最終閲覧日