『経済研究』（明治学院大学）第 152 号　2016 年

ホイヤスヴェルダの縮小政策に関する研究
（おもに撤去政策を中心として）

服　部　圭　郎

はじめに

⑴　研究の背景と目的

日本の人口は 2004 年に 1 億 2778 万人（10 月 1 日時点）を記録した後，翌年の同日に戦後，初めて減少する。その後，多少の増減を繰り返すが，2011 年には前年に比べて 26 万人と大幅に減少。2015 年には前年より 17 万人が減少し，2016 年 2 月 1 日の人口は 1 億 2,681 万人と減少傾向が止まらない。国勢調査を実施するたびに人口が減少する自治体数は増えており（補注 1），かつ人口の減少率も高くなっている。2005 年から 2010 年にかけて人口が減少した自治体は全体の 76% を占める。4 分の 3 以上の自治体が人口を減少させており，その数は今後，さらに増加していくと考えられる。

このような人口減少は，いわゆる「先進国」とよばれている都市・地域においては世界的にみられている現象だ。特に旧東ドイツは，1990 年以降ヨーロッパにおいてもっともこの問題が顕在化し，また，その対策のために多くの研究，そして政治的対応がなされてきた。旧東ドイツの都市は，ドイツが再統一された 1990 年以降，大幅な人口減少に見舞われ，1989 年における 1527 万人が 2013 年には 1,251 万人まで減少した。これらを促したのは多分に体制転換に伴う社会減であった。特に，石油産業のホイヤスヴェルデ，鉄鋼業のアイゼンヒュッテンシュタットなど産業が特化していた都市ほど，その人口減少が大きい。再統一後のこれらの産業は，社会主義時代の非効率な工場経営などが要因で競争力を有しておらず，再統一後まもなく，その 8 割近くが市場からの撤退を余儀なくされてしまった[i]。

これらの人口縮減が激しい都市は，活力の低下といったマクロ的な問題に加え，社会基盤整備の維持管理，公共サービスのコスト増の課題を抱えている。さらに，多くの都市が社会主義時代にパネル工法による中高層のプレハブ集合住宅（以下，プラッテンバウ住宅）を計画的に大量に建設したのだが，人口縮減とともに，これらプラッテンバウ住宅から人が流出し始め，その空家率が建物によっては 7 割以上にも達している。

このような問題に対応するために，旧東ドイツの幾つかの都市は計画的なアプローチからの対策

を遂行している。その一つが集合住宅の「撤去（Abriss）」である。これは，文字通り，空家率の高い集合住宅を取り壊してしまう施策である。特に 2003 年に始まった連邦政府の人口縮小都市対策プログラムである「東の都市改造」（Stadtumbau Ost）プログラムは，「減築（撤去を含む）」をすることで生じる費用を一部負担する補助事業で，多くの都市がそれを遂行する契機となった。本論文では，それらの都市の中でも，ザクセン州のホイヤスヴェルダ市を対象として，なぜ，そのような施策を実施することになったのか。そして，どのように「撤去」する地区，建物を選定したのか。また，その結果，どのような効果が得られたのか，遂行するうえでの課題などについて文献調査および現地での取材調査などをもとに考察，整理した。

⑵ 既往研究の整理

旧東ドイツの縮小都市の既往研究としては，連邦政府の「東の都市改造」プログラムに関しては大村（2004[ii], 2013[iii]）が整理をしている。ドイツ連邦政府も節目ごとに，実績報告書を刊行している（2008[iv], 2012[v]）。また，具体的な事例としては，岡部がライプチッヒ（2007[vi]），澤田がライネフェルデ（2007[vii]），服部がアイゼンヒュッテンシュタット（2015[viii]）を取り上げ，人口が縮小する中，自治体を中心として，どのような対応策を展開したかについて整理している。ただし，ライプチッヒ，ライネフェルデともに縮小してはいたが，近年（2015 年）では人口も安定もしくは増加傾向にある。本論文で取り上げる社会主義時代に計画されたモノカルチャーの産業に特化した都市ではなく，その課題，そして対応策も異なる点が少なくない。

ドイツの研究者による都市の縮小政策に対しての研究は Oswalt（2006[ix], 2006[x], 2006[xi]），Haase（2014[xii]），Kabisch（2010[xiii]），Grossmann（2012[xiv]），Weichmann（2012[xv]），Fuhrich（2006[xvi]）を始めとして数多くされており，本論文で取り上げるホイヤスヴェルダに関しても Gribat（2010[xvii]），Kabisch（2007[xviii]）などの論文が発表されている。これらの論文は，政策をしっかりと整理しており，また課題に関しても定性的ではあるがまとめられている。

本論文は，これら既往研究の成果を踏まえつつ，現地での関係者へのヒアリング調査，統計データの分析を加えることで，「東の都市改造」プログラムにもとづくホイヤスヴェルダ市の「撤去」政策に注目し，上述した論文で分析されたその後の遂行過程，そして，その成果と課題を整理，分析することを目的とする。

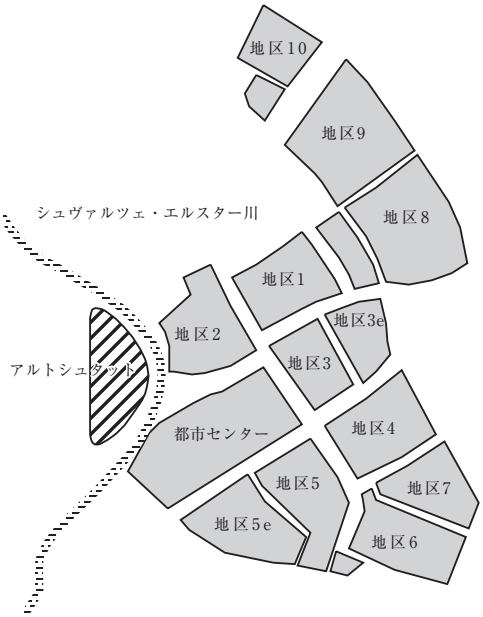
1. 都市の概要

⑴ 地理的概要

ホイヤスヴェルダはザクセン州の北東にある都市である。オーバーラウジッツ地域における最大の都市であり，コットブスの南 35 キロメートル，ドレスデンの北東 55 キロメートルに位置する。

ホイヤスヴェルダは，もともとはシュヴァルツェ・エルスター河畔に発達した人口 4,430 人（1861 年）の小さな村であったが，1955 年以降東ドイツの工業化政策によって，褐炭の産出に基づいたエネルギー産業の中心として開発が進められた。東ドイツ時代には市民のほとんどはエネルギー産業かそれに関連した産業に従事しており，ドイツ再統一後，これらの産業が失われると急激に衰退，そして人口縮小が進んだ。

図1　ノイシュタットの各地区



（出所：ホイヤスヴェルダ資料をもとに筆者作成）

⑵　ノイシュタット（社会団地）の概要

1955年にホイヤスヴェルダの数キロメートル先に，褐炭の精製所がつくられ，そこで働く人たちのための住宅をつくる必要が生じた。その需要に対応するために，シュヴァルツェ・エルスター川の東岸に1957年からプラッテンバウの住宅が計画的に建設され始めた。ホイヤスヴェルダのノイシュタット（ニュータウン）はアイゼンヒュッテンシュタットに次ぐ第2の社会主義の計画都市として位置づけられた。

ホイヤスヴェルダのプラッテンバウ住宅は，その開発時期によって大きく4つに分類される。最初は1955年から1959年でホイヤスヴェルダの既存市街地の周辺に2,000戸ほどつくられた。

1957年から1965年までは，シュヴァルツェ・エルスター川の東岸に，それぞれ1,200戸クラスの巨大団地が7地区ほどつくられた。これらはつくられた時代順に第1地区から第7地区と命名された。さらに，1966年から1975年までは，北東の地区に以前よりずっと密度が高い（1ヘクタール当たり300人）プラッテンバウ住宅がつくられた。これらは，第8地区から第9地区と命名された。1975年から1984年の間には，計画当初は住宅開発が考えられていなかったセンター地区に，住宅不足に対応するため2,100戸の住宅を建設した。

そして，1980年代の中頃にはノイシュタットの北東部において10棟，2,000戸数ほど建設された（第10地区）。急激な人口増加，そしてそれに伴う住宅需要に合わせるために，結果的に最後の開発になるこの時期にプラッテンバウ団地の造成は急ピッチで進められた。しかし，ドイツ統一後，もっとも人口減少が激しかったのもこの時期に開発されたものであった。表1にホイヤスヴェルダのノイシュタットの開発年表を示す。

ノイシュタットの10の地区の特徴を表2に示す。第1地区～第4地区は最も古く，現在でも人気のあるエリアだ。この地区は市内他地区からの流入もあり，密度が低く，中心に近いなど居住環境が優れている。人口の社会減少は少ないが，古く建設された地区であるために，住民の平均年齢が高く，自然死による人口減少が多いという課題がある。第5地区～第7地区は高密度であるが，それでも中心から近い土地は人気がある。ただし，周縁部はあまり人気がなく空き家も多い。この地区の住民の平均年齢は若く，自然減は少ないが，若い人は移出する確率が高いので，結局，人口は減少していくと市の都市計画発展コンセプト（Insek2003）では予測されている。第8地区～第9地区は極端に高密度なため人気は低く，ノイシュタットの中でも最も人口減少が激しい地区であると予測されている。2010年には7,500人がこの地区からいなくなると推測された。この地区も

表 1　ホイヤスヴェルダのノイシュタットの開発年表

年	具 体 的 施 策
1955–1958	駅前地区に 350 戸のブロック住宅を建設
1956–1957	ヴェストランド地区に 850 戸のブロック住宅を建設
1958–1959	エルスターボーゲン地区に 350 戸のブロック住宅を建設
1957–1964	第 1 地区に 1,200 戸のプラッテンバウ住宅を建設
1957–1963	第 2 地区に 1,200 戸のプラッテンバウ住宅を建設
1959–1961	第 3 地区に 1,200 戸の P1 タイプのプラッテンバウ住宅を建設
1961–1963	第 4 地区に P1 タイプを中心に 1400 戸のプラッテンバウ住宅を建設
1962–1964	第 5 地区に新しいその名も「ホイヤスヴェルダ」タイプのプラッテンバウ住宅を 1290 戸建設。また，5 階建て，8 階建て，11 階建てのタイプ P2 を 1,700 戸建設。
1964–1965	第 6 地区にプラッテンバウ住宅を 1,200 戸建設。
1964–1965	第 7 地区に 1,160 戸ほど建設。50 年代に計画されたノイシュタットはこの時点で完成する。
1966–1982	第 8 地区に「ホイヤスヴェルダ」タイプ，タイプ 2 などを 3,400 戸ほど建設。これらはエレベーター抜きの 5 階建てで，これまでの 1 ヘクタールあたり 150 人から 300 人まで高密度化が進む。
1973–1975	第 9 地区に P2 を中心に 2,700 戸ほど建設
1975	第 3 地区に 500 戸ほど建設
1976–1984	第 6 地区に 200 戸ほど建設
1975–1984	センターに 2,100 戸ほど建設
1986–1990	第 10 地区に 5 階から 6 階建てのプラッテンバウを 2,000 戸ほど建設。
1997	減築の開始
1997–1999	リペッツカー・プレースの高齢者住宅の改修
2001–2002	アーバン・ヴィラの建設
2001	プラッテンバウ 8，9，10 地区における大規模な撤去事業の開始
2003	都市計画発展コンセプト（INSEK）の策定
2003–2007	ラウジッツ・タワー（Lausitztowers）の改修
2003–2009	社会基盤施設の大幅な刷新。既存の 16 キロに及ぶガスの輸送管，10 キロに及ぶ上水道，13 キロに及ぶ下水道，9 キロに及ぶ地域暖房管，そして 5 つの熱交換機ステーションを破棄した。
2008	INSEK の改訂
2008	「ホイヤスヴェルダの新しいオープン・スペース（Neue Freiräume Hoyerswerda）」のコンセプトの策定
2008	オレンジ・ボックスにおける最初の展示
2008–2009	彫刻公園の建設
2009–2011	中央公園の建設
2013	INSEK の改訂

（出所：Städtbau-Förderung, http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/StadtumbauOst/Praxis/Massnahmen/Hoyerswerda/Hoyerswerda_node.html

表 2　ノイシュタットの 10 の地区の特徴（データは 2005 年）

	人口	人口密度	戸数（概数）	平均床面積	開発年	概　要
アルトシュタット	9,133	779			15 世紀頃	11 世紀から既に集落は形成されており，1423 年に村となる。
第 1 地区	2,040	4,340	1,200	56.6	1957–64	4 階建ての集合住宅。100% 公共住宅。
第 2 地区	1,912	5,975	1,230	59	1957–64	4 階建ての住宅。40% がプラッテンバウ住宅。地域暖房。48% 公共住宅，52% 組合住宅。
第 3 地区	1,815	7,260	1,600	54	1959–61, 1975	65% が 4 階，35％が 8 階建て。地域暖房。90% が公共住宅，10% が組合住宅。
第 4 地区	1,799	3,998	1,340	53.8	1961–64	90% が 4 階，10% が 8 階建て。78% が公共住宅，22% が組合住宅。
第 5 地区	3,554	8,077	3,330	56.1	1962–64, 1966/67, 1969–72, 1978/79	初期に開発されたものは 4 階建て。51% が公共住宅で 49％が組合住宅。1971 年から 72 年に建てられたものは 5 階建てと 11 階建てである。1978 年から 1979 年に建てられた Ve の建物は 8 階と 11 階建てである。
第 6 地区	2,145	6,500	1,330	56.7	1964–65, 1973, 1975, 1985	初期のものは 4 階建て。1975 年は 6 階建て，1985 年は 6 階建ての建物が建設された。
第 7 地区	1,279	3,457	1,360	56	1965–66, 1984	4 階建ての集合住宅。55% 公共住宅，45% 組合住宅。1984 年にはオープンスペースにキューブ型の 6 階建ての建物が建設された。
第 8 地区	2,209	5,388	3,420		1966–69, 1972, 1984	初期は 5 階建ての建物，1969 年以降はホイヤスヴェルダ P1 タイプが建設された。これらは 11 階建てである。60％が公共住宅で 40％が組合住宅である。
第 9 地区	1,272	3,102	2,660		1972–75	ほとんどが 5 階建ての 66/P2 タイプであるが，410 戸だけ 11 階建ての建物である。35％が公共住宅で 65％が組合住宅である。1 日に 3 戸建設というスピードでつくられた。
第 10 地区	200	435	1,600		1986–90	5 階もしくは 6 階建て。35% が公共住宅，65% が組合住宅。
センター地区	1,030	2,191	1,790		1968–95	センター地区の面積は 43 ヘクタール。1978 年に 990 戸が，1980 年に 800 戸の住宅が建設された。50％が公共住宅で 50％が組合住宅である。
それ以外のノイシュタットの地区	1,212	200				
ノイシュタット地区	2,0467	1,347				

（出所：Stadt Hoyerswerda “Architektour: Stadt, Bau, Kunst” 2005）

住民の平均年齢は若いが第 5 地区～第 7 地区と同じ理由で人口が減少していくと予測されている。

第 10 地区は最も新しく開発された地区である。ここは建設途上でドイツ再統一を迎えたため，計画戸数の 8 割しか完成しなかった。また，新しい建物であるにもかかわらず，エレベーターがない 6 階建ての建物などがあり，人気はない。しかし，住民が極めて若い（平均年齢 30.7 歳）ために，自然増が今後期待できるという特異な地区であった。そのため，通常の状態では，今後も「安定地区」として都市計画発展コンセプト（InSEK2003）では評価されてもおかしくないが，マクロな都市空間構造の目標（中心を維持し，周辺部から縮退するという「ヨーロッパ型都市」を指向[xix]）を達成するために，この地区から中心部へ 2,000 人ほど人口を移行させることにした。そのため，ここは「不安定」としての評価を受けることになる。表 3 に，InSEK2003 において，各地区の社会経済指標と，それらから導き出された撤去政策を検討するうえでの評価を示す。

(3) 人口動向

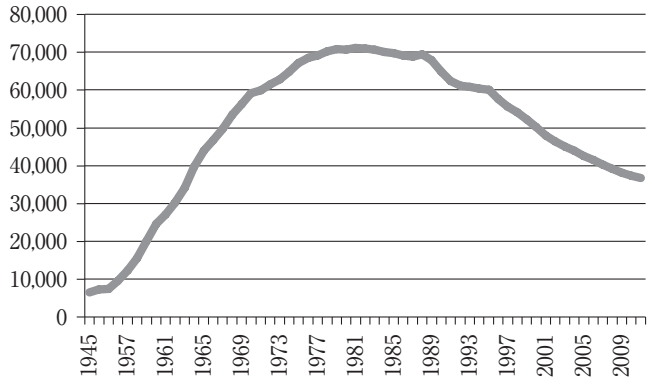
ホイヤスヴェルダは，第二次世界大戦直後の人口 6,500 人から急速に拡大していき，その人口は最盛期には 7 万人を越えた（最も人口が多かったのは 1981 年の 71,124 人）。しかし，2008 年には

表 3　各地区の社会経済指標と，それらから導き出された評価

	平均年齢	期待される社会増	空き家数	強　制 移転者	評　価
第 1～第 4 地区	47.8	＋	800	ゼロ	比較的安定
第 5～第 7 地区	45.1	－	1,700	2,500	中心部は比較的安定，周縁部は不安定
第 8～第 9 地区	42.5	－	3,200	＋	不安定
第 10 地区	30.7	－	800	2,000	比較的，安定しているが，将来動向を鑑みると不安定
センター	42	＋	1,300	ゼロ	不安定

（出所：Nina Gribat, “Governing the future of a shrinking city- Hoyerswerda, East Germany” p.163）

図 2　ホイヤスヴェルダの人口推移



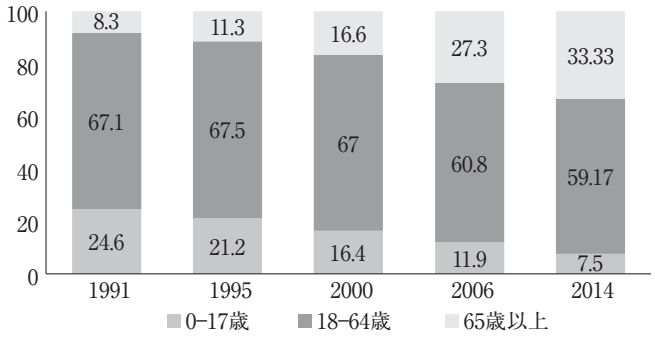
（出所：Statistisches Landesamt）

4万人を割り，2013年には34,317万人と1981年に比べると52%と半分以上も減少している。

人口減少の主たる要因は社会減であるが，流出先の傾向は再統一直後とそれ以降では変化している。1990年には，流出した人々のうちザクセン州外に移動した人は86.3%であったが，2000年のそれは56.3%，2007年では54%となっている。旧西ドイツやベルリンなどではなく，同一州内の周辺の地域へと移動している人が相対的に増えていることがうかがえる。

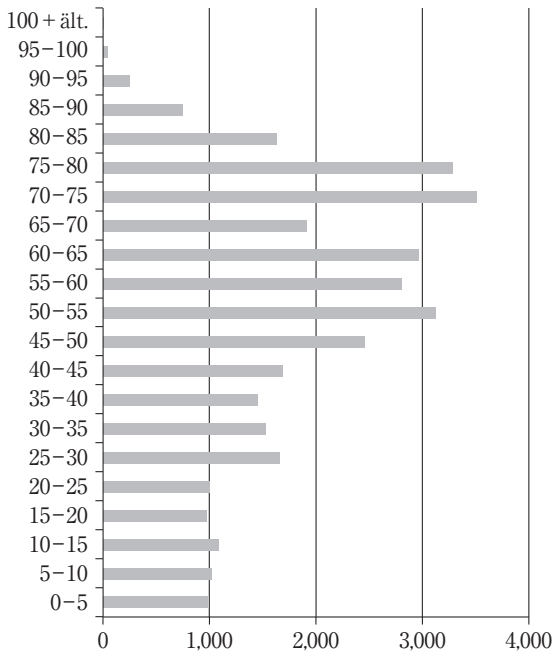
図3にホイヤスヴェルダの1991年から2014年までの年齢別の人口割合の推移を示す。これより，1991年には24.6%を占めていた17歳以下が2014年には7.5%と大きくその割合を低下させたのに対して，65歳以上が1991年の8.3%から2014年の33.3%へと大きくその割合を増加させている。

図3　年齢別の人口割合の推移



（出所：Stadt Hoyerswerda）

図4　5歳別人口



（出所：Stadt Hoyerswerda）

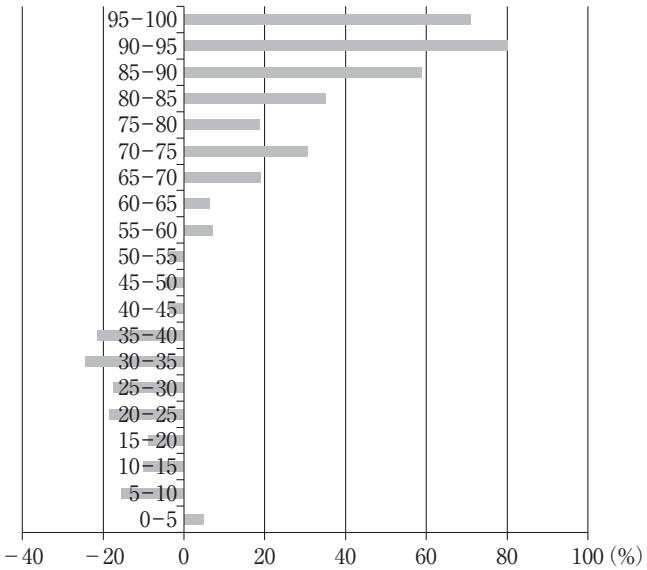
社会主義時代は，最も若い都市ともいわれていたホイヤスヴェルダであるが，2014 年にはドイツ全体よりも高齢化率が高い都市となっている（ドイツ全体では 65 歳以上の人口は 21.1％）。

また，図 4 に 2014 年時点での 5 歳別人口を示す。これより 45 歳～65 歳の人口割合が高く，今後さらに高齢化比率が増していくことが推測される。

図 5 は年齢別の男女比率（女性人口を男性人口で割った数字から 1 を引いたもの）を示したものである。これより，若い女性（20 歳～40 歳）の同年代の男性に対しての人口比率が少ないことが分かる。アイゼンヒュッテンシュタットなどの産業に特化した他の縮小都市でも見られたことであるが，ホイヤスヴェルダにおいても若い女性が男性と比べて減少していることが理解できる。

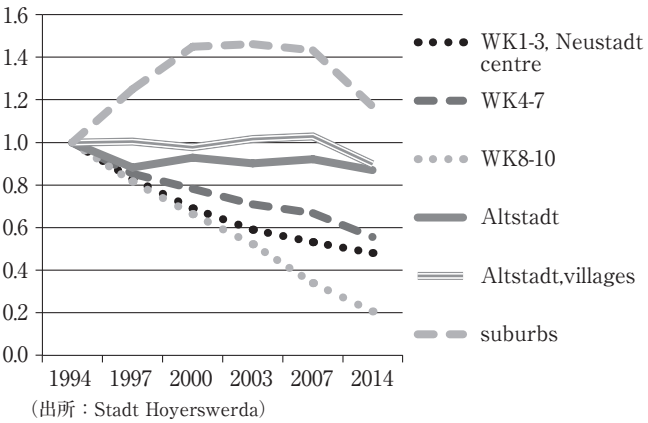
1994 年を 1 とした地区ごとにその人口の増減

図 5　年齢別の男女比率



（出所：Stadt Hoyerswerda）

図 6　地区ごとの人口増減の推移



（出所：Stadt Hoyerswerda）

率の推移をみた場合，ノイシュタット地区の人口が総じて大きいことが分かるが，ノイシュタットの 8 地区～10 地区の人口減少が特に激しく，1994 年から 2014 年までで 8 割ほど減っている。次いで減少率が大きかったのはノイシュタットの 1～3 地区（センター含む）で 1994 年から 2014 年までで 50％以上減少している。4～7 地区も同期間で 45％減少している。ノイシュタット地区では 1994 年には 47760 人の人口が 2014 年には 19,255 人と 60％も減少した。また，1994 年には同市人口の 77％が住んでいたが，2014 年には 56% になるなど，都市全体における重要性も低くなっている。

図 7 に 1996 年，2000 年，2005 年，そして 2006 年から 2014 年までの失業率の推移を示す。1990 年前半だけで，市内の最大の雇用を誇ったエネルギー・センター（Schwarze Pumpe）において 10,000 人以上の職が失われた。ただし，2000 年には 25％まで高まった失業率ではあるが，それ以降減少し始め，2007 年以降は 15％前後と安定して推移している。それでも，これらの数字はドイツ全体だけでなく，ザクセン州よりも高い。ザクセン州は 2008 年から失業率を大幅に減少させており，ホイヤスヴェルダと失業率の差が拡大している。

⑷ 土地利用計画の概要

ホイヤスヴェルダのノイシュタット中心の土地利用の特徴ごとに分類した図を図 8 に示す。ホイヤスヴェルダはセンターを中心としてその周りを扇状に囲むようにして，社会主義時代のプラッテンバウの建物群がつくられてきた。ノイシュタットのほとんどがプラッテンバウ団地であり，極めて画一的な土地利用が為されている。周縁部にて 1990 年代以降に分譲住宅がつくられている。

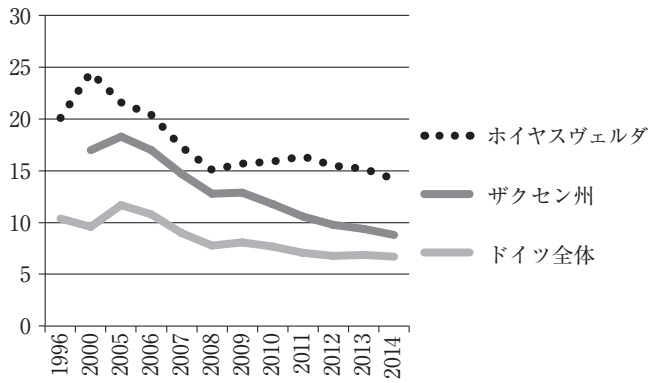
2. ホイヤスヴェルダの縮小政策

⑴ マクロの縮小政策

再統一直後は，縮小問題が顕在化していなかったこともあり，当時のホイヤスヴェルダの政策課題は，縮小への対応ではなく，東独時代の計画の延長線上で不足していた住宅を建設することにあった。これは，統一時点では，まだノイシュタットの計画が完成していなかったからである。

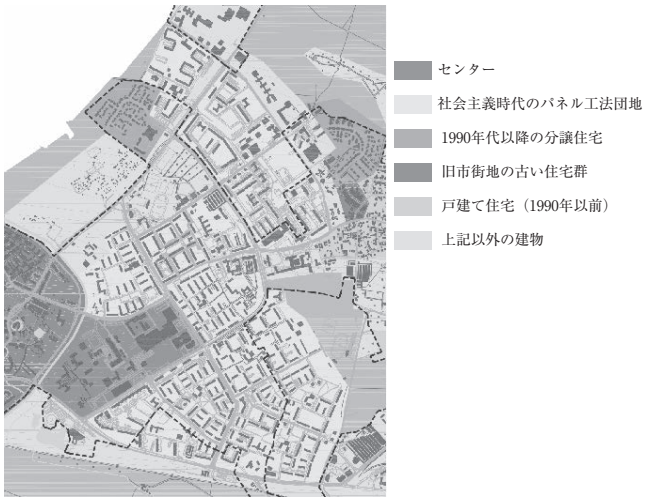
ホイヤスヴェルダの住宅の殆どは旧東ドイツ時

図 7　失業率の推移（ホイヤスヴェルダ，ザクセン州，ドイツ全体）



（出典：”Bundesagentur für Arbeit “ Stadt Hoyerswerda）

図 8　ノイシュタット中心の土地利用の特徴



（出所：Stadt Hoyerswerda）

代にプレハブ工法により建設されたプラッテンバウであり，「プラッテンバウシティ」として知られていた。東ドイツ時代にはホイヤスヴェルダのプラッテンバウは州政府によって保有されていたが，統一により住宅公社へと移管された。

統一直後は，住宅の改善は穏健な手段で進められた。1997 年に実施された都市デザインの国際コンペティションに代表されるように，既存の住宅を温存しつつ新たなものを加えることでより質の高い住環境を実現するという手法が採られたのである[xx]。

縮小が問題であるとホイヤスヴェルダが公式の報告書で言及したのは 1999 年の都市デザインコンセプトにおいてだ。この時点では，まだ前述したシュタットウンバウ・オスト・プログラムを始めとした連邦政府の縮小都市支援事業が存在していなく，ホイヤスヴェルダの先見の明がうかがえる。ホイヤスヴェルダは，シュタットウンバウ・オスト・プログラムが開始される以前の 2002 年までに既に 1,900 戸の建物を撤去している。これは，連邦政府のプラッテンバウ団地を対象とする補助事業を主に用いて遂行した。

その後，ホイヤスヴェルダ市では「都市計画発展コンセプト 2003（InSEK I)」，「都市計画発展コンセプト 2008（InSEK II)」を策定し[xxi]，シュタットウンバウ・オスト・プログラムで減築・撤去事業を進めていく。

ホイヤスヴェルダがシュタットウンバウ・オスト・プログラムを導入した理由は次の四点である[xxii]。

① サステイナブル（持続可能）な都市構造の維持
② 2025 年の空き家率を都市全体で 10％以下に抑える
③ シティ・センターの環境を改善させる
④ 人口構造の変化に対してノイシュタットの住宅タイプも変容させる。

これらの目的を達成するために，ホイヤスヴェルダ市は前述した「都市計画発展コンセプト（Insek)」において，都市の空間規模を「建物の撤去」によって縮小させることを指針として提示している。そして，都市の「核（Kern)」へと収斂させ

るように「撤去」は都市の周縁部から行うことを提言している。

「撤去」されてつくられた空地は，連邦政府の方針にもとづき，新しい開発は禁じられ，ランドスケープ的な対応しかできないようにされた。このランドスケープ的な対応は，場所の需要に応じて，森へと変移させるように放っておかれたり，公園として整備されたりした。

ホイヤスヴェルダの都市構造は基本的にシュヴァルツェ・エルスター川を隔ててアルトシュタットとノイシュタットとに二分されている。これら二つの地区の都市的性格も大きく異なる。そして，両方に二つのセンターが存在する。したがって，どこが「核」として位置づけるかは文章だけでは分かりにくい。

これに関しては，ホイヤスヴェルダの都市計画部のクルツォク氏は「アルトシュタットの中心―ノイシュタットのセンター―さらに総合病院を結ぶ軸」をコアとして捉えていると筆者の取材に回答した。ただし，「ノイシュタットのセンターがいつまでも現在の商業機能を有しているかは分からないし，病院もいつまでも存続できるという保証はない。軸として捉えていると，そのような場合でも，軸が短くなるだけでアルトシュタットの中心部がコアとして残るために，都市としては継続することができる」と付け加えていた。

図９にノイシュタットにおいて，そのマクロなレベルでの撤去の考え方を示した。ホイヤスヴェルダが建物の撤去地区を選定するうえで，マクロの観点からはアルトシュタットではなく，ノイシュタットの地区における建物を撤去する，という大きな方針が InSEK2003 において示された。InSEK2003 の報告書では，まず人口がどこで減少しているのかが明示され，「ノイシュタットが多くの人口を失っている問題ある地区である」と統計とともに明記されている。

⑵　ミクロの縮小政策

①　「都市デザインコンセプト」

「都市デザインコンセプト」は 1999 年に発表されたものであり，撤去をする建物をどのように選考するか，そのクライテリアが記されており，シュタットウンバウ・オスト・プログラムが施行される前のホイヤスヴェルダの撤去に対する考え方を読み解くことができる。

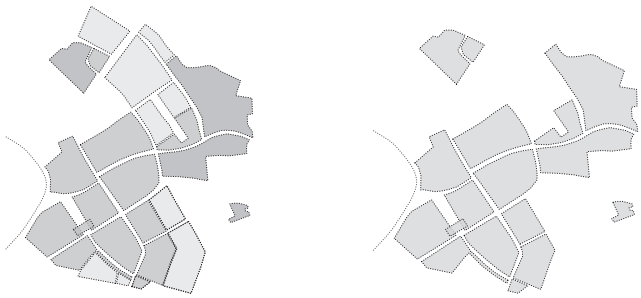
そこでは，撤去を行うべきかどうかを判断するうえでのクライテリアとして下記の点をあげている。

１）撤去したことで生じる空地が現状を改善できるか否か

２）同上の空地に戸建て住宅もしくは，ミックスド・ユースの開発を行えるか否か

３）空地を低価格で維持できるオープン・スペー

図９　ノイシュタットの撤去の考え方（斜線部分を撤去する）



（出所：ホイヤスヴェルダ市資料）

ス（例えば森）に転用できるか

また，下記のような状況では，撤去を行うべきではないとしている。

4）都市構造に裂け目，もしくは空白のような空間をつくりだす場合

5）建物を撤去しても，その周辺の撤去されない建物の環境改善があまり見出せない場合

6）撤去に係る費用が高額の場合

さらに，同書では旧市街地（アルトシュタット）の古い住宅群を保全すべきところとして掲げている。さらにノイシュタットにおいて保全すべき建物の条件として次を挙げている。

1）ホイヤスヴェルダを肯定的に表現していることが必要である

2）都市のオリエンテーション（方角）を伝えるうえで重要である。

そして，1999 年において空き家数は 3000 戸あり，総合して 5,000 戸を撤去すべきであると提案している（p. 84）。

②「都市計画発展コンセプト 2003（InSEK I）」と「都市計画発展コンセプト 2008（InSEK II）」

「都市計画発展コンセプト 2003」は撤去の基準に関して「都市デザインコンセプト」ほど，はっきりは明記していない。そこでは，撤去は人気のないタイプのビルに集中すべきであると記されており，高層ビルか 5 階～6 階建ての横長ブロックの集合住宅を対象とするべきである提案されている。また，ビルの距離が近い棟を，撤去によって間引く感じで人口密度を減少させられる場合は撤去を前向きに検討すべきであるとしている。

次にノイシュタットの地区ごとに，撤去政策をどのように位置づけたのかを整理する。第 1 地区から第 4 地区はノイシュタットでは最も古いプラッテンバウであったが，人々には人気があった。これは人口密度が低く，ランドスケープ・デザインもよく，さらにはノイシュタットの中心へのアクセスが良好であったからである（Gribat（2010），p. 144）。

第 5 地区から第 7 地区に関しては，InSEK2003 では次のように記されている「この地区はそれ以前に開発されたものに比べて人口密度は多少高くはなっているが，都心への近接性，そしてランドスケープ・デザインのよさなどから，部分的に人気がある地区がある」（InSEK2003, p. 14）。ただし，その周縁部は建物の高層化が図られ，高密度であるために人口の流出がみられている。InSEK2003 では，第 5e 地区と第 7 地区の周縁部の 1,700 戸の建物が撤去対象となった。第 1 地区から第 4 地区，そしてアルトシュタットにおいては移民の流入が推測されていたが，ここにはそのような移民もいないであろうと考えられた（Gribat（2010），p. 144）。

第 8 地区と第 9 地区は，InSEK2003 では「最も人気のない地区」と評価された。それは，極めて高密度であり，都心から離れており，ランドスケープ･デザインも良好ではなかったからである。その判断にもとづいて，両地区とも撤去が必要であると判断された（InSEK2003, p. 15）。

第 10 地区は，特に InSEK2003 では人気の有無に関しては論じられていないが，高密度であり，巨大な横長の建物であること，かつ 6 階建てであるにも関わらずエレベーターがないことなどは，「人気のない」住宅の要件を満たしていた。ここは 2,000 戸の開発が計画されたが，建設途上でドイツ再統一を迎えたために 1,600 戸しか建設されなかった。この地区は，InSEK2003 ではほとんど撤去対象にならないが，InSEK2008 ではほとんどが撤去される。

ノイシュタット・センターは，当初の計画では

住宅をつくることは考えられていなかったが，1976年から1978年に，住宅不足に対応するために11階建ての建物が数棟建てられた。InSEK2003には「この地区は高層ビルによって特徴づけられ，ランドスケープ・デザインはほとんどない。したがって，センターに近接していても人気はない」（p. 16）と記されている。

これらの地区ごとの取り組みを考察すると，InSEK2003には明記はしていないが撤去の条件として，①住宅の質（初期のものの方がよく，新しいものを撤去する傾向にある），②密度（高すぎるものを撤去する傾向にある），③ランドスケープの質（質が低い（ない）ものを撤去する傾向にある），④中心への近接性（中心から離れているものほど撤去する傾向にある）ということが読み取れる[xxiii]。

「都市計画発展コンセプト2003」では，シュタットウンバウ・オストの事業が開始される以前の2002年に，既に1,485戸の建物が撤去されたと記されている。そして，「都市デザインコンセプト」の時の空き家数より1,500戸増えて，2002年の空き家数は4,500戸であると記されている。そして，さらに2010年には5,000戸から6,000戸の空き家が増えるだろうと予測されており，それからの10年間で8,500戸（合計10,000戸）を撤去すべきであると提案している（p. 48）。「都市計画発展コンセプト2008」では，撤去に関してのクライテリアは一切，説明されていない。また，2007年までには5,481戸の建物が撤去されており，2020年にはさらに5,700戸の建物が撤去されるであろうと記されている（p. 4）。

③　その他

撤去方針には書かれていないが，撤去する住宅の所有者である住宅会社が意識をするのは，上記以外に次のような要件がある（Gribat（2010），p. 155）。

a）住宅の近代化の状況

b）その住宅に投資をしたことで，まだ返済していない銀行からの借金の有無

そして，Gribatは近代化をするうえで銀行がお金を貸すことを通じて，撤去事業に関与をする度合いが強くなり，撤去計画を明示することがより難しくなっていることを言及している（Gribat（2010），p. 155）。

このような要件が，InSEKの計画通りに必ずしも撤去政策が進まない（撤去するべき建物が残されたり，維持される建物が撤去されたり）要因になっている。

(3)　地区別の撤去事業の遂行状況

表4に実際に減築した建物数を地区ごとに示している。また，図10に実際の撤去された建物（2005年以前と2013年時）と現存する建物とを示している。撤去事業のマクロの方針としては，第9地区と第10地区は2020年までは完全撤去をし，第8地区とノイシュタット・センターも多くの建物を撤去する，第5地区～第7地区は都心に対して

表4　地区ごとに実際に減築した建物数

	戸数	撤去戸数（2011年まで）	撤去率
第1地区	1,200	150	13%
第2地区	1,230	251	20%
第3地区	1,600	304	19%
第4地区	1,340	299	22%
第5地区	3,330	559	17%
第6地区	1,330	188	14%
第7地区	1,360	443	33%
第8地区	3,420	1,683	49%
第9地区	2,660	1,796	68%
第10地区	1,600	1,226	77%
センター地区	1,790	1,392	78%

（出所：ホイヤスヴェルダ市）

図 10　実際に撤去（減築）された建物（2013 年 10 月）



（出典：ホイヤスヴェルダの資料をもとに筆者作成）

周縁部を撤去し，第 3 地区と第 4 地区は間引くように数棟だけ撤去をするというものである[xxiv]。

① 第 1 地区

細かく地区別にみると，第 1 地区では撤去された戸数は 150 戸で，撤去率は 13%。最も初期において開発された地区が撤去戸数の絶対数も撤去率も 10 地区の中では一番低くなっている。図 11 に第 1 地区の建物の撤去状況を示している。東側の大通り（Erich Weinert Straße）に接した非常に横長の建物，そして不定形なコートヤードに中途半端に建っていた建物が二棟, 撤去されている。これらと道路を挟んで平行に立地していた第 8 地区の建物を撤去したことで大通りからの展望が格段と向上された。建物はパネル工法ではなく 4 階建ての，ヒューマン・スケールの規模を維持出来ている。

図 11　第 1 地区の撤去状況



写真 1　Erich Weinert Straße 沿いに建物を撤去したことで，大通りから雄大な展望を確保することに成功している



② **第 2 地区**

図 12 に第 2 地区の建物の撤去状況を示している。第 2 地区はセンターの北に位置する。ここでは全体の 20％の 251 戸数が撤去されている。この地区もプラッテンバウではなく，ヒューマン・スケールの集合住宅群が立地している。興味深いのはセンターに接している建物と，それに連なる建物が撤去されていることである。センターに接していた建物の跡地には，モニュメント的なランドスケープ・デザインが施されており，この地区の象徴性を演出するような工夫が為されている。また，それに連なる建物の跡地は駐車場として使われている。さらに，南北に連なっている建物のうち東西に並んでいる 3 棟の建物が撤去されているが，これもこの沿道の道路から開放感をつくり出している。また，空間的なオリエンテーション

図 12　第 2 地区の撤去状況



写真 2　センターに隣接した建物が撤去され，モニュメント的なランドスケープ・デザインが施された。



もより強化される効果がみられる。これらの建物が撤去されたのは，空間の質が向上されることが期待できたからであると推察される。

③　第 3 地区

図 13 に第 3 地区の建物の撤去状況を示している。大通りのエーリッヒ・ヴァイナート通り沿いの建物をすべて撤去し，道路沿いに緑の回廊のようなものをつくっている。大通りからの展望は格段に改善されている。「ランドスケープ・デザインの向上」が可能であるために，ここが撤去されたと考えられる。また，内側にある小学校に隣接した建物も二棟，撤去されている。これらの跡地には，木が規則正しく植樹されており，小さな森のようなものをつくろうとしている意図が伺える。さらに，その南には児童用の自転車練習場が

写真 3　道路に沿って東西に立地していた建物を撤去したことで，道路からの開放感が向上した



図 13　第 3 地区の撤去状況



新しくつくられていた。この地区も第 1 地区と第 2 地区同様に，パネル工法の団地ではなく，ヒューマン・スケールの集合住宅群が立地している。全般的には高密度感をなくし，より低密度化させることで，アメニティを空間にもたらせようとしている意図がうかがえる。第 3 地区の問題としては，ここが建設された時からここに住んでいる人が多く，そのような人は 80 歳以上となっている。そのために，引っ越しをさせるのは難しいので，彼らが亡くなった後に撤去計画を考えるようにしている[xxv]。これが，第 3 地区の撤去率が低い（19%）理由の 1 つであり，このように都市計画的観点以外の要素も撤去事業を遂行するうえでの大きな要因となる。

④　第 4 地区

図 14 に第 4 地区の建物の撤去状況を示している。第 4 地区もプラッテンバウ団地ではなく，4 階建ての集合住宅が立地しているヒューマン・スケールな住宅地区である。ここの撤去事業の特徴は，図 15 で示されるように建物を撤去し，コートヤードの規模は大きくなっても，その空間的なエンクロージャーされた特徴は維持できることであったことが理解できる。この中庭を撤去した跡地は，ただの草地にしたものもあれば，駐車場へ転用したものもある。そのようなパターンで 6 棟の建物が撤去されている。

⑤　第 5 地区

図 16 に第 5 地区の建物の撤去状況を示している。第 5 地区からプラッテンバウ団地が建設され始めるのだが，第 5 地区はセンターに近接しているためか，撤去率は低い。とはいえ，エルスター川沿いの南部の地区の一画は 2005 年以降にほぼ全面撤去がされている。また，ラウジッツ・センターに接する低層の連続する建物を，一棟おきに撤去している。これは，景観的に単調な連続性を修正したかったことや，センターからの景観的な展望を確保したいといった意図がうかがえる。これはアーバンな密度の高さ，多様性，というよりかはランドスケープ的な価値を優先しているためではないかと推察される。

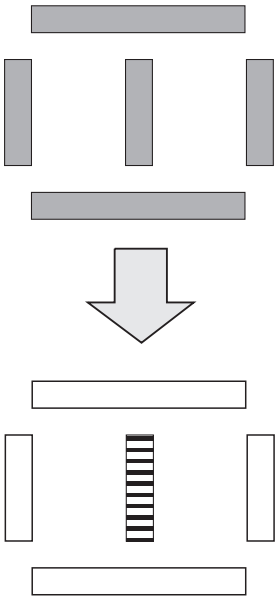
写真 4　建物を撤去しても中庭の規模は大きくなっても，その空間的特徴は維持されている



図 14　第 4 地区の撤去状況



図 15　中庭を維持した撤去パターン



左図のように小さい中庭が2つ形成されているパターン

真ん中の建物を撤去しても、中庭の規模は大きくなるが、中庭は維持することができている

図 16　第 5 地区の撤去状況



写真５　連続した建物に穿孔したかのように撤去によってヴォイド空間を創りだしている



⑥　**第 6 地区**

図 17 に第 6 地区の建物の撤去状況を示している。第 6 地区はあまり撤去されていない。撤去率は第 1 地区に次いで低い。第 5 地区と同様に，間伐のような形で，建物を一部，撤去している。

⑦　**第 7 地区**

図 18 に第 7 地区の建物の撤去状況を示している。第 7 地区は都心から離れた周縁部から積極的に撤去をしている。撤去率も 33％と高いものとなっている。最東端の跡地は畑として耕している痕跡がみられ，跡地に何かしら生産的な要素をもたらそうという意図があることが観察できる。

⑧　**第 8 地区**

図 19 に第 8 地区の建物の撤去状況を示している。第 1 地区や第 3 地区と同様に，エーリッヒ・ヴァイナート通り沿いの建物を撤去している。第

図 17　第６地区の撤去状況

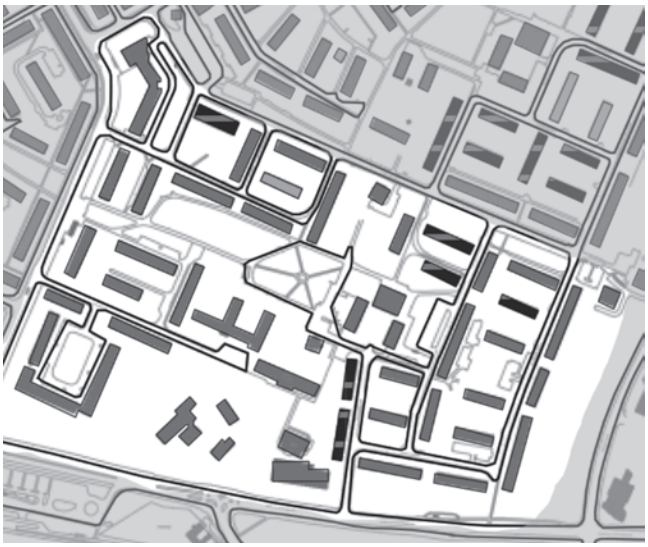
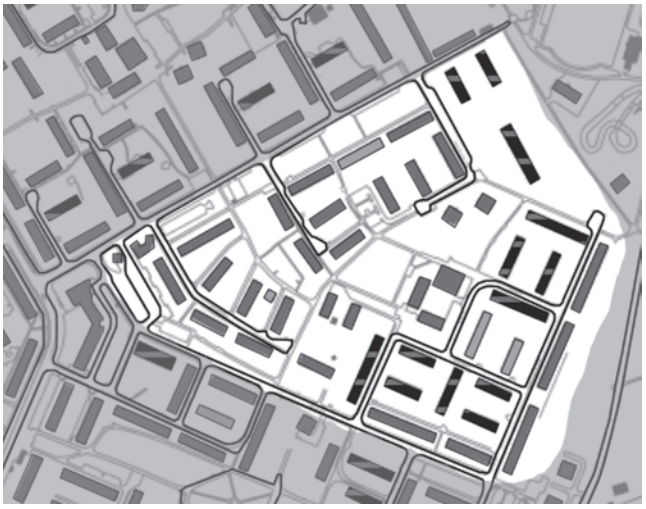


図 18　第７地区の撤去状況



8 地区は凄まじい勢いで撤去が進んでおり，半分近くが撤去されている。これによって，エーリッヒ・ヴァイナート通りは都市というよりかは，低密度の郊外の広幅員の道路といった性格に変わっている。リーゼロッテ・ヘルマン道路沿いの集合住宅は，ホイヤスヴェルダでは珍しく減築事業が為されている。減築事業を交通量の多い道路沿いで実施したのは，アナウンス効果を期待してのことかと思われる。2005 年以前は，地区の境界から撤去が進んだが，2005 年以降は間引き的な撤去も進められている。

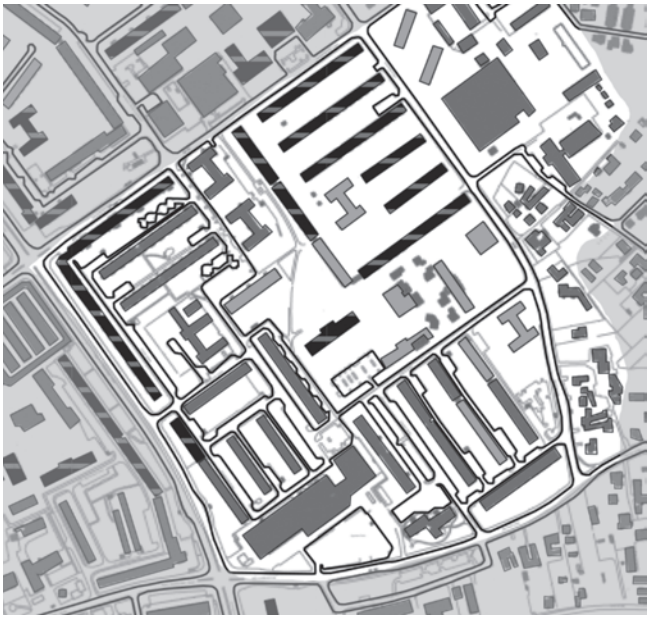
⑨　第 9 地区

第 9 地区は 2005 年までは人口密度を低減させ

写真６　撤去した跡地の土を耕している痕跡がうかがえる



図 19　第 8 地区の撤去状況



ることでアメニティが向上できるような内側の建物を間引きのように撤去した事例と，第 1 地区，第 3 地区や第 8 地区と同様にエーリッヒ・ヴァイナート通り沿いの建物を撤去している事例とがあった。2012 年では，エーリッヒ・ヴァイナート通り沿いの建物に次いでシュプレンベルガー・ショッセ道路沿いの建物もほとんど撤去される。スポーツセンターは維持されるが，水泳プールは撤去されている。第 9 地区の 2011 年の撤去率は 68％と相当，高いが，さらに 2016 年時点での現地調査で図 20 では撤去計画が示されていなかった建物が撤去されていたことを確認した。跡地は，松の木を植えたり，植樹をしたりして，森に還元しようとする動きがみられている。

図 20　第 9 地区の撤去状況



写真 7　建物が撤去され荒野のようになってしまった跡地





図 21　第 10 地区の撤去状況



写真８　撤去された跡の様子



⑩　第 10 地区

第 10 地区は 2005 年時点では撤去された建物は皆無であったが，2011 年までには 77% とその多くが撤去された。幼稚園などの公共施設も撤去されており，一部，高齢者施設などは維持されているが，基本的には完全撤去という方向性で位置づけられている。

⑪　ノイシュタット・センター

ノイシュタット・センターは，住宅地区ではなく商業施設を中心とした都市機能が集積された地区であったが，その後の住宅需要の高まりによって，一部，高層住宅を建設した。それらの高層住宅，特にラウジッツ・センターの周辺につくられたものが撤去され，東側の跡地に関してはランド

図 22　ノイシュタット・センターの撤去状況

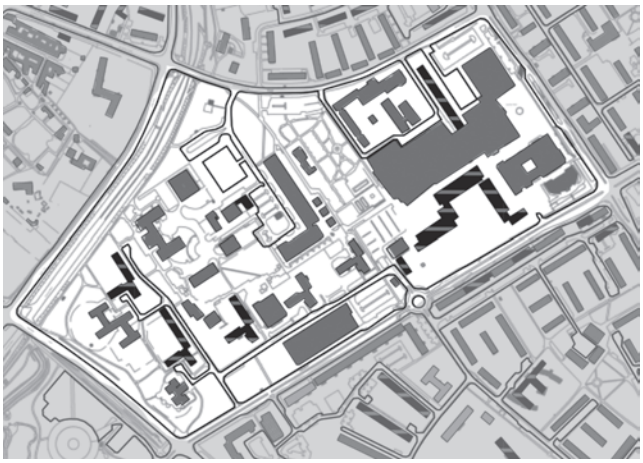


写真９　撤去跡地につくられたオープン・スペース



写真 10　ラウジッツ・センターの北側の建物を撤去した跡地



スケープ・デザインが施され，アメニティ性の高いオープン・スペースが創出されている。北側の跡地はまだ何も手がつけられていない。

⑷ 撤去事業の特徴

ホイヤスヴェルダにおける撤去事業の空間的特徴としては，マクロ面とミクロ面とで大きく分けられる。マクロ面では中心（核：Kern）を維持するために，周縁部から撤退というものであり，都心から最も離れている第 10 地区は住宅に関してはほぼ完全に撤去している。第 10 地区に次いで都心に対して周縁部にある第 9 地区，第 8 地区も相当数，撤去しており，今後も撤去はこの地区を中心に進んでいくであろう。周縁部においても，建物ごとに空き家率も異なれば，人々の人気も異なっていた。しかし，それらの違いを無視して，「ヨーロッパ都市」型のコンパクト・シティという望ましい都市構造の形成を意図して，ざっくりと周縁部を撤去するという考えをマクロ面では採ることになったのである[xxvi]。

ミクロ面での特徴としては次のものがあることがフィールド･ワークから観察することができた。

① 間伐をするように住宅が集中している場所の住宅を撤去する
② 大通り沿いの建物を撤去することで，展望を確保する
③ 撤去後は植栽などのランドスケープ・デザインを施している場合が多い

これらについて，詳述する。

① この考えは，住戸密度の低減をすることで住環境を改善させる，という意図がある。1999 年に発表された「都市デザインコンセプト」において，建物の撤去条件として「撤去したことで生じる空地が現状を改善できるか否か」ということが挙げられていたが，それを意識してか，コートヤードの中に設置された建物を間引きするように撤去する傾向がみられた。これは，第 4 地区（図 15）などが典型であるが，コートヤードの中につくられたような建物を撤去しても，コートヤードの空間構造は変わらず，ただ中庭部分が広くなるだけである。また，この場合は，残された棟においては，より開かれた展望を確保することができる。さらには，需要に応じて，これらを駐車場とすることも可能である。旧東ドイツ時代は，自動車の所有率は低かったので，建設当時は駐車場の需要は少なかったが，現在は多くなっている。これら増えた駐車場需要に対応するためにも，これらのコートヤードは有益である。

② この考えは，大通り沿いの建物を完全撤去することと，大通り沿いに巨大な建物が連続して生じる単調な道路景観を壊すという 2 つのアプローチに反映されている。前者は，エーリッヒ・ヴァイナート通りなどが典型だが，道路沿いの建物をほぼ完全に撤去し，道路からの展望を確保している事例である。後者は，第 5 地区などが典型だが，単調な建物が続く道路景観を壊すために，建物を 1 つおきに撤去することで分節化を図っている。これは，中心部の大通りでみられる撤去方法である。

③ ホイヤスヴェルダでは，撤去跡地を積極的に森へと還元しようとする動きがみられる。これは荒れ地にまかせたアイゼンヒュッテンシュタットなどとは異なるアプローチであるし，マクロ面での撤去地区を経費削減のために放置しているコットブスなどとも異なる。第 9 地区では植樹され，立派な森へと変容しつつあるし，第 7 地区では畑として耕されている痕跡もみられる。

3. ホイヤスヴェルダの成果と課題

⑴ ホイヤスヴェルダの成果

ホイヤスヴェルダは極めてトップダウンで縮小政策を展開してきた都市である。ホイヤスヴェルダはアルトシュタットという核が旧東ドイツ以前から存在した。そのため，どんなに縮小しても，この村の規模は維持できるという考えを人々は有している。無理矢理，無から都市のアイデンティティをつくらなくてはいけないという切迫感のようなものが，アルトシュタットが存在するホイヤスヴェルダには強く感じられない。このアルトシュタットを精神的なコアとして捉えつつ，都市計画的なコアはアルトシュタットとノイシュタット・センターとを結ぶ軸として定める。柔軟で戦略的な都市計画であると考えられる。

以下，そのような戦略の成果を検証する。

① 人口

人口については1990年以降，前年比4%ほどの減少が続いていたが，2008年以降は2%前後と，減少のスピードが若干緩くなりつつある。ただ，人口減少の最大の要因であった雇用の不足は未だ解消されていない。さらに，それまでは人口減少はおもに社会減だったのが，最近では自然減が増え，その要因の7割を占めるまでになってしまっている。

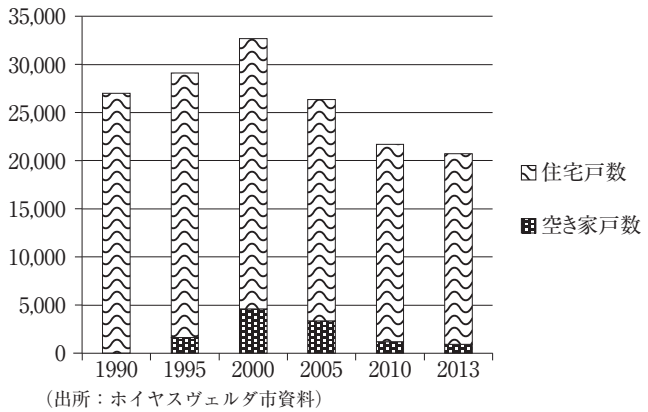
② 空き家

図23にホイヤスヴェルダ市の建物戸数と空き家戸数を示しているが，2000年をピークとした建物戸数は，それ以降大幅に減ると同時に，空き家戸数も相当，減少していることが分かる。

図24には空き家率の推移を1995年から2013年までみたが，1995年の6%から2000年には16%まで上がり，さらに2002年には18%まで上昇するが，それ以降は減少しており，2010年からは5%前後に落ち着いている。同じ図に年ごとの減築・撤去数を示している。プラッテンバウ団地の減築・撤去に関しては，相当，徹底して行ってきたことが，この図からも推察できる。

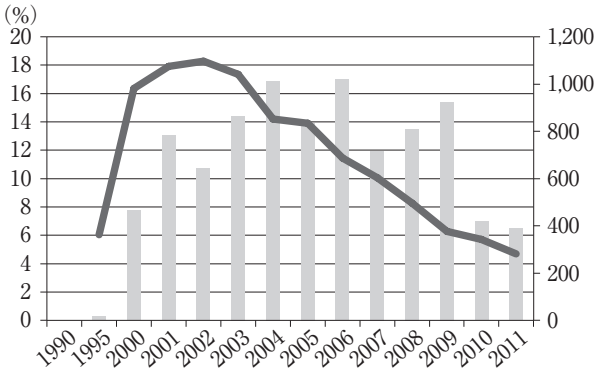
このように建物の減築・撤去が円滑に進んだ理由は住宅公社が，市営のものと住宅組合のものと二つしかなかったことが大きい。2015年時点で，住宅組合所有の建物は空き家率が1%以下とほとんどない状況であり，2020年まではもう撤去はしないと発表している。一方で市営のものは，空

図23 ホイヤスヴェルダ市の建物戸数と空き家戸数



（出所：ホイヤスヴェルダ市資料）

図 24　減築数と空き家率の推移



（出所：ホイヤスヴェルダ市資料）

き家率は 5% ぐらいで推移しており，今後も減築・撤去は検討していく考えであるそうだ[xxvii]。

⑵　ホイヤスヴェルダの課題

①　人的資源の不足

ホイヤスヴェルダの縮小政策に伴う課題としては，人的資源が不足していることが挙げられる。これまでホイヤスヴェルダはハード面で縮小に対応してきた。しかし，ハード面での縮小対策がほぼ一段落したことに加えて，ソフト面での課題が顕在化してきたために「社会都市プログラム」に応募するためにも，2016 年に新しい INSEK をつくろうとしているのだが，市役所の職員の数が減っているために難しい状況にある[xxviii]。これは，市の財政規模が縮小していることに伴う問題である。

都市計画課には 4 年前は職員が 7 人いたが現在は 3 人にまで減らされている。ここで難しいのは人口が縮小していても INSEK を策定する業務量はまったく減らないということである。むしろ，人口が縮小するという新しい課題に対処しなくてはならないという点からは職員はさらに必要な状況であるにも関わらず，職員は減っているという矛盾が生じている。これは，政治家の方針でプラニング系の職員が減らされているためであるが[xxix]，今後の縮小対策を検討するうえでの大きな課題である。

②　周縁部から都心部への人々を移転させる難しさ

ホイヤスヴェルダでは第 5～第 7 地区の外縁部，第 8 地区～第 10 地区から中心部へと人を移動させるよう住宅会社が中心となって調整をしていたが，中心部の住戸がいつ空き家になるか分からないのでその計画を策定するのが極めて困難であった。誰が亡くなるか，誰が引っ越していくかは予測できない。また，空き家になる部屋のタイプも予測できないので，引っ越しを前もって計画できないことが課題となっている。その結果，周縁部の建物を撤去するタイミングの計画も立てにくい。以前は空き家率が高かったので，撤去する建物を選ぶのは容易であったが，現在は空き家率が低いので，従来よりは難しくなっている。

通常，空き家率が 30％～40％であれば，まだ経営的には成立し，住宅会社としては撤去する必要性はそれほど高くない[xxx]。しかし，そのような高い空き家率はコミュニティの魅力を低減させ市にとっては課題となる。市にとって重要なことは，市民をホイヤスヴェルダ市外へと引っ越しさせないことである。そのためには，撤去をしつつも，

人々の需要に応じた戸建て住宅などを新築もしている。撤去をする大きな理由は住宅市場の供給過多の問題を解消することであるが，一方で，新築という供給を増やすこともやらざるを得ないという難しさが存在する。

③　跡地利用に関して

建物を撤去した跡地利用に関しては住宅会社が判断をする。シュタットウンバウ・オストのプログラムは「住宅環境を向上させるものをつくる」という要望を出しているが，「住環境を向上させる」という内容に関しての判断は住宅会社側にある。現状では，ビーチバレーのコートや駐車場，カルチャー・ガーデンなどがつくられている。行政も一部，土地を引き受け，公園を整備している事例があるが，これは例外的である。行政が保有している施設に関しては，幼稚園を壊して高齢者用の建物をつくった事例（第 5 地区）や，戸建住宅地へと変容させた事例（第 8 地区）がある。

④　住民参加の問題

これまでは建物の撤去をするうえでは，住民参加をしないで遂行してきた。住民参加に関しては，法律で最低限のことだけをやってきて，住民に説明会を行うようなことをホイヤスヴェルダはしてこなかった。そして，それで問題が顕在化することもなかった。しかし，最近では状況が変化してきている。例えば，第三地区の建物を住宅会社が撤去したいとの要望を市役所に出したのだが，住民が反対意見を出している。「2025 年までには絶対取り壊させない」という名称の住民グループも設立された。これまでは行政が撤去計画を作成して，それから住民に説明をしていたが，これからはこのような方法だと難しくなってきたので，社会都市プログラムに応募するなどして，ハード面だけでの縮小政策ではなく，ソフト面からも対応することを市役所では検討している[xxix]。

4. まとめ

本章では，ザクセン州の社会主義時代に極めて計画的につくられた工業都市ホイヤスヴェルダの縮小政策，その中でも特に撤去政策について，その施行プロセスを整理し，また，それに伴う課題および成果をまとめた。

その大きな特徴は，マクロ面，そしてミクロ面という 2 つのアプローチで撤去プロセスを策定したことである。そのマクロ面のアプローチは，1）同市のアイデンティティを強く発露しているアルトシュタットとノイシュタットのセンターを中心とした「核」を将来においても維持，2）減築対象であるノイシュタット地区は都心から離れた周縁部から撤去を進める，ということである。そしてミクロ面でのアプローチは，①住宅の質（初期のものの方がよく，新しいものを撤去する傾向にある），②密度（高すぎるものを撤去する傾向にある），③ランドスケープの質（質が低い（ない）ものを撤去する傾向にある），④中心への近接性（中心から離れているものほど撤去する傾向にある）ということを市の報告書，市の担当者への取材，フィールド・ワークから読み取った。さらに，実際の撤去を判断するうえでは，住宅会社の事情である⑤住宅の近代化の状況，⑥その住宅に投資をしたことで，まだ返済していない銀行からの借金の有無，などもファクターとして関係することが明らかとなった。後者の 2 点は，市のマスタープラン（InSEK）通りに撤去政策が進まない要因でもある。

このようなアプローチに基づいて，2011 年までにノイシュタットだけで全体戸数の 37% に相

当する 8,291 戸が撤去された。撤去をされた地区は，マクロ的なアプローチに基づいて都心部に対して周縁部にある 10 地区，9 地区，8 地区が多く，特に 10 地区は 77％にまで及んでいる。都心部に近い住宅地区においては，むしろ建物を撤去することで，より空間的な豊かさを獲得するような場合において，撤去が遂行されている。

これらの撤去政策を通じてみられた課題は，A）人的資源が不足していること，B）周縁部から都心部へ人々を移転させることの難しさ，C）撤去後の跡地利用，D）住民参加の問題などである。一方で，その成果としては，A）人口が安定化していること，B）空き家率が低下し，住宅会社の経営状況も改善されたこと，が挙げられる。

注

i Thosten Wiechmann, et al. (2014): “Making Places in Increasingly Empty Spaces”, Shrinking Cities International Perspectives and Policy Implications. Routledge, p. 126

ii 大村謙二郎（2004),「ドイツ都市計画の動向と展望　社会都市，東の都市改造を中心に」『現代都市法の新展開：持続可能な都市発展と住民参加ドイツ・フランス』『東京大学社会科学研究所研究シリーズ』No16

iii 大村謙二郎（2013),「ドイツにおける縮小対応型都市計画」『土地総合研究』2013 年冬号

iv Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2008), “Evaluierung des Bund-Länder-Programms; Stadtumbau Ost”

v Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2012), “10 Jahre Stadtumbau Ost - Berichte aus der Praxis. 5. Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost”

vi 岡部明子（2007）:「ドイツ縮小都市対策としての『perforation 穿穴』―コンパクトシティを批判的に考察する」『松山大学　地域研究ジャーナル』第 17 号

vii 澤田誠二（2007）:「ライネフェルデの団地再生」『地球環境時代のまちづくり』日本建築学会編

viii 服部圭郎（2015）:「旧東ドイツの縮小都市のにおける，集合住宅の撤去政策の都市計画的プロセスの整理，および課題・成果の考察―アイゼンヒュッテンシュタットを事例として」都市計画論文集 Vol. 50（2015）No. 3 都市計画論文集 p. 816-823

ix Philipp Oswalt et al, (2006): “Shrinking Cities. Volume 1: International Research”, Hatje Cantz,

x Philipp Oswalt et al, (2006): “Shrinking Cities. Volume 2: Interventions”,Hatje Cantz.

xi Philipp Oswalt, Tim Rieniets (2006): ”Atlas Der Schrumpfendenstadte”, Hatje Cantz,

xii Haase, A. et al. (2014): “Conceptualizing the nexus between urban shrinkage and ecosystem services” Landscape and Urban Planning 132/12

xiii Kabisch, S. et.al（ 2010): “Grünau 2009. Einwohner-befragung im Rahmen der Intervallstudie „Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau“. Ergebnisbericht, Leipzig, im Auftrag der Stadt Leipzig

xiv Großmann, K. et al.（ 2012): “European and US perspectives on shrinking cities” Urban Research & Practice Vol.5 Number 3

xv Thosten Wiechmann, et al.（2012): “Urban shrinkage in Germany and the USA: A Comparison of Transformation Patterns and Local Strategies” International Journal of Urban and Regional Research Volume 36, Issue 2

xvi Fuhrich. M. et al. (2006): “Stadtquartier im Umbruch, Infrastruktur im Stadtumbau - Chancen für neue Frei-räume” Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

xvii Gribat, N (2010). Governing the future of a shrinking city: Hoyerswerda, East Germany. Doctoral, Sheffield Hallam University.

xviii Kabisch, Sigrun, Andreas Peter, and Matthias Bernt (2007). “Stadtumbau Ost aus der Sicht der Bewohner. Wahrnehmungen, Erwartungen, Partizipationschancen dargestellt anhand von Fallbeispielen.” Informationen zur Raumentwicklung 1 p. 37-47.

xix Nina Gribat (2010), “Governing the future of a shrinking city- Hoyerswerda, East Germany”

xx 同上，pp. 123-125

xxi Nina Gribat and Margo Huxley（2015）, “Problem Spaces, Problem Subjects: Contesting Policies in a Shrinking City” in “Planning and Conflict”, Routledge, p. 172

xxii ホイヤスヴェルダ市役所職員の Annette Krzok 氏への取材結果（2015.09.17）

xxiii Nina Gribat (2010), “Governing the future of a

shinking city Hoyerswerda, East Germany" p. 146

xxiv ホイヤスヴェルダのスコラ（Skola）市長の縮小政策の説明資料 "Demographischer Wandel auf kommunaler Ebene am Beispiel der Stadt Hoyerswerda"（2007）

xxv ホイヤスヴェルダ市役所職員の Annette Krzok 氏への取材結果（2015.09.17）

xxvi Nina Gribat (2010), "Governing the future of a shrinking city- Hoyerswerda, East Germany", p. 180

xxvii ホイヤスヴェルダ市役所職員の Annette Krzok 氏への取材結果（2015.09.17）

xxviii ホイヤスヴェルダ市役所職員の Annette Krzok 氏への取材結果（2015.09.17）

xxix ホイヤスヴェルダ市役所職員の Annette Krzok 氏への取材結果（2015.09.17）

xxx Nina Gribat, "Governing the future of a shinking city Hoyerswerda East Germany" p. 150

xxxi ホイヤスヴェルダ市役所職員の Annette Krzok 氏への取材結果（2015.09.17）

xxxii ホイヤスヴェルダ市役所職員の Annette Kvzok 氏への取材結果（2015. 09. 17）