

ドイツにおける都市デザインの今日的課題

Today's Issues of Urban Design in Germany

坂本 英之
SAKAMOTO Hideyuki

1. はじめに

二十世紀末から今世紀にかけて、世界の政治体制に劇的な変化が起こり、政治経済的な課題に加え、環境問題や社会問題など様々な要因が将来の不安要素として浮かび上がってきている。例えば、出生率の低下と高齢化による人口減少と人口構造の不健全化など、今後、簡単には解決できそうもない課題も多い。

このような背景の中で、世界の先進国の都市ではこれまでにないパラダイムシフトが求められている。持続可能な社会や経済のあり方を求めて、多くの智慧をしぼった試みが始められている。新しい世紀に入りすでに十数年が経過した中で、多くの新しい試みを実行に移してきた。それらがすべてうまくいっているとは言えないが、これからの四半世紀を占う重要な試金石である。

ドイツにおいても、政治的、経済的には周辺諸国に対して比較的安定した足跡を残しているが、予断を許さないものがある。都市計画をとりまく様々な課題、とくに環境問題や人口問題における実験的、あるいは実践的方法による試みを見つめてみたい。

とりわけ、過去150年間以上にわたって進められてきた工業化社会が必要としてきた社会体制づくりと一体をなす都市化現象に対応するかたちで今日の都市計画制度は作り上げられ改良を重ねられてきた。その制度がこれからのパラダイムシフトに対処していけるのか、既存の制度をどのように改善、運用していくのか、または新しいシステムを構築する必要があるのか、特に、非都市化現象あるいは逆都

市化現象と言われる今日的課題にいかに対処していくかが課題である。

連邦制のドイツでは各州およびそれらに属する自治体の自治権の確立された体制が敷かれ、それぞれの地域に起こる様々な課題を背景に、各都市が独自の都市政策を推し進めている。その中で、現在のドイツの都市計画における動向をひとくりにまとめることは難しいかもしれないが、その流れを俯瞰しつつもいくつかの事例を通して論述を試みてみたい。

2. ドイツ都市の今日的課題

ドイツの将来的な都市開発及び再開発での様々な課題に対応するために、連邦交通建設都市開発省 (Bundesministerium fuer Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: BMVBS) は下記10項目を掲げている。

- ・ 変化する枠組み条件のもとで市街地を開発する
 - － 都市への視点
- ・ 都心における多様性を保持する
 - － 中心エリアのサービス機能強化
- ・ 都市間における広域連携を図る
- ・ 土地需要の減少をチャンスとする
 - － 子持ち世帯の住環境の質を高め魅力的に
- ・ 社会的に安定した都市区を形成する
 - － 移民 (移住) をチャンスと捉える
- ・ 高齢者にやさしい都市改造をインフラに組み込む
- ・ モビリティを都市と環境にやさしく仕上げる
- ・ 経済とイノベーション拠点としての都市を強化する
- ・ 個人商店の多様性を保持する
 - － 中心エリアのサービス機能強化

・自治体計画と民間投資の協働連携を改善する

これらの項目を見てみると、大きく以下の3つの方向性が見えてくる。まず一つには、歴史的環境保全をもとにした中心市街地及び都市中心機能を強化しコンパクトシティをめざすこと、そして社会的、環境的に持続可能な都市計画における新たな構造を創出すること、さらには社会的課題解決のための都市計画の目標を設定することなどがあげられる。

3. ドイツの都市計画の特徴

ドイツの都市計画は、自治体とその住民における共同体意識が醸成する明快なルールを伴い、合理精神に裏打ちされた堅牢な制度構造を特徴としている。我が国にも都市マスタープランのお手本として導入された土地利用計画（Flaechennutzungsplan: FNP（Fプラン））と、また同様に地区計画として取り入れられている地区詳細計画（Bebauungsplan: BBP（Bプラン））は、都市計画制度の根幹をなすもので、今日においても都市計画の実践的ツールとして重要な位置を占めている。

また、これらの二つの計画は、市議会に設置されている都市計画委員会（建設副市長が議長）において決定される法定計画としての性格を併せ持つ。また、土地利用計画は都市全域にわたり土地利用を根幹に交通計画を体系づけ、市街地の他、森林や農地も含む緑地、水域に至るまであらゆる要素を網羅したものである。また同様に法定計画である地区詳細計画は、限られた区域における建設計画を三次元の空間としてとらえ、市民の参加を促す仕組みも取り入れ、計画における市民の合意形成に様々なルールと工夫を持ち込み数多くの成果を上げてきた。

これらの二つの計画はいわゆる「概要」と「詳細」の二層構造を構築し、ドイツの都市計画の「堅牢性」を担保するものである。また連邦は州に、州は郡及び自治体に計画高権（Planungshochheit）を委譲するかたちで、都市の個性や独自性を重んじてきた。このような背景から、各都市の個性的な取り組みが、他都市に波及し連邦政府で新たな法案づくりに結び

つく事例も多い。

また1976年に自然保護法との連携が図られたことによる結果、Fプランと風景計画（Landshaftsplan）、Bプランと緑地整備計画（Gruenordnungsplan）が一对の計画として策定される義務が生まれた。これまでの二層構造に増して、4者が井桁状の関係を構築し、実効性と安定性のある計画制度が構築された。

これに従い、建物を建ててもよい「建ぺい地」のみならず建ててはならない「非建ぺい地」にまで、また公私にわたり都市デザインの手法が行き届くことになった。Bプランでは建物の用途、階高からはじまり、建築線によって示される建てなければならない建物の壁の位置、屋根の棟の向きに至るまで詳細に決められる。それによって良好な風景を保持しているからである。それに加えて、非建ぺい地の仕上げが、例えばアスファルトなのか土なのか石敷きなのか、または緑地なのか、植えられる樹木の場所や本数、種類や幹の太さなど詳細にわたる。また、建設にともなう樹木の伐採や緑地等の自然破壊に対する相殺措置（ミティゲーション）も当然ながら義務づけが成されている。

以下に、ドイツの都市計画制度の概要を述べる。

計画体系

- ・連邦国土空間整備計画（Bundesraumordnung: Raumordnungsplan）
- ・州計画（Landesplanung: Landesentwicklungsplan）
- ・広域地方計画（Regionalplanung）
- ・都市発展計画（Stadtentwicklungsplan）
- ・土地利用計画（Flaechennutzungsplan：Fプラン（法定計画））
- ・地区発展計画（Bereichsentwicklungsplan）
- ・地区枠組計画（Rahmenplan）
- ・地区詳細計画（Bebauungsplan：Bプラン（法定計画））

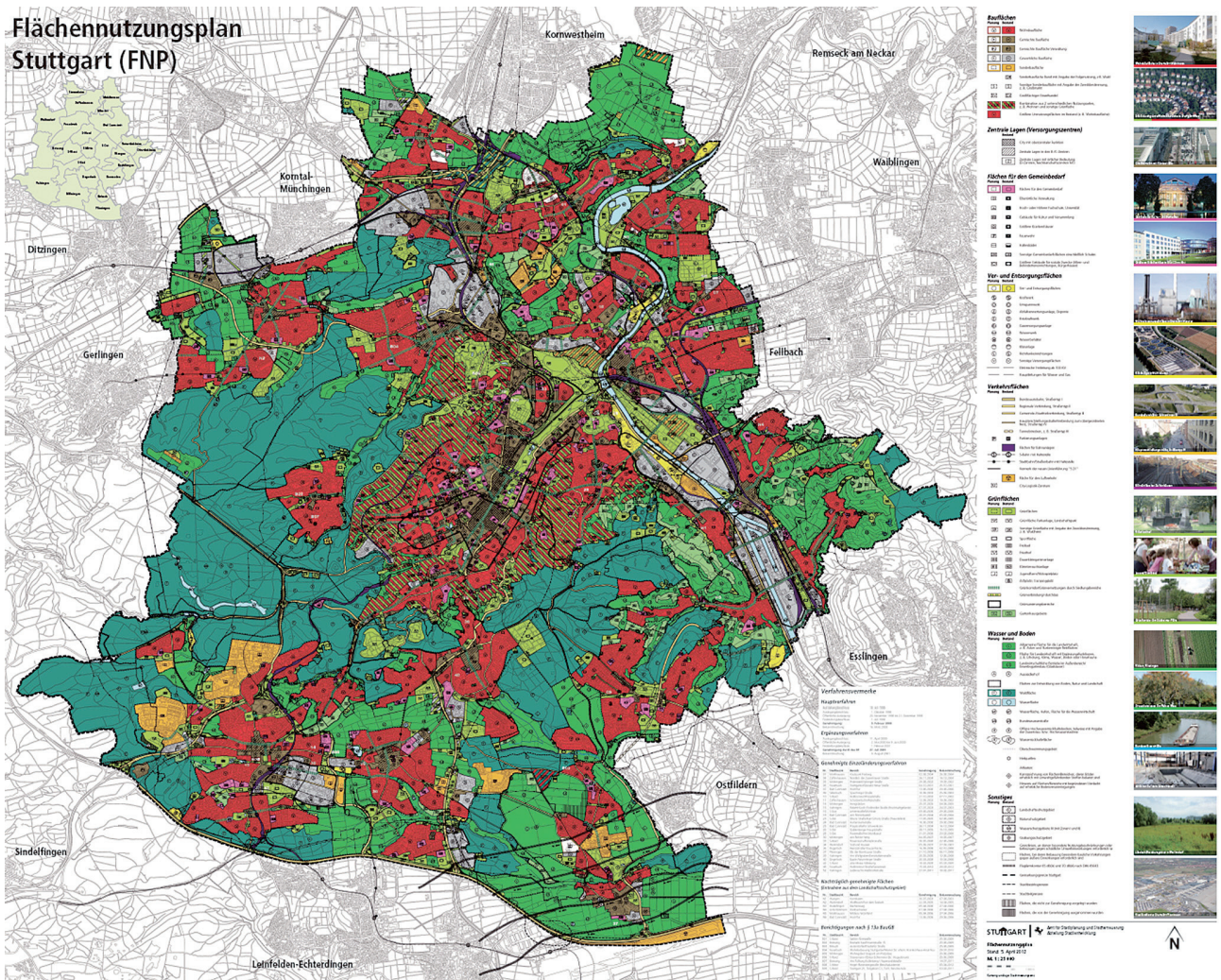


図1 シュトゥットガルト市土地利用計画2012(Fプラン):50%の土地が市街地あるいは道路などの都市インフラとして開発されている。凡例は、用途別建設用地、中心地区、公共施設用地、給排施設用地(エネルギー等)、交通用地、緑地及びオープンスペース、水面と自然地及び農林業用地、その他の8つに大きく分けられていて、その下に細目が89項目ある。Fプランの適用範囲は全市域にわたる。

これらの都市計画制度を運用するにあたり、特徴ある対応が求められる。それには市民参加が重要な役割を果たしてきた。1976年改正の建設法典には、法定計画であるFプランやBプランを策定する際に、案を作成する早期の段階と案が確定する前の段階の2回の市民参加のチャンスが与えられている。その他、実践的運用に向けて、都市の各都市は様々な社会実験を試みている。例えば、都市気候学の先端的知識を活用して、都市における微気候を制御し、

人の営みや社会的な環境負荷を抑える活動も定着している。

4. バウシュタッフエルプラン

都市計画における今日のパラダイムシフトに対して、様々な対策が講じられようとしている。都市の縮退に見られるような郊外住宅団地の減築や旧市街地あるいは旧工業地域の再生における施策は逆都市

化現象の時代の先駆けとも言える。都市化現象によって生まれた19世紀の現代都市計画の萌芽期における都市計画は、当時のパラダイムシフトを求められた結果と考えられる。

19世紀後半におけるドイツの都市化現象はグリュンダーツァイト（19世紀、遅れてやってきたドイツ産業革命後のバブル経済期）に代表される経済発展とともに大きな変化を見ることができる。グリュンダーとは「起業家」あるいは「創設」、ツァイトは「時代」という意味で「起業家の時代」と呼ばれる。ブルジョワと呼ばれる富裕層を中心にした市民の台頭と同時に、諸侯の統治体制の崩壊をもたらした。またこの時期に、家内制手工業からはじまり起業家の手により新会社が次々とつくられ、都市内に工場と事務所が生み出された。また周辺農村から多くの都市労働者が集まり、都市の無秩序な開発による混乱が始まった。行政当局は対策のために早急な都市計画制度の構造的改革、いわゆるパラダイムシフトを

求められた。

20世紀工業化社会の先駆けとも言えるグリュンダーツァイトは、現在の企業の70%が当時創業したものに何らかの関係を持っていると言われるほど今日の経済の潜在的基盤をつくったものとも言える。この好景気は、その後ウィーンに端を発する1873年の株の暴落で引き起こされた大恐慌により欧州経済が蹟くまで続くが、その後の第一次及び第二次世界大戦を経て、今日のドイツ工業化社会につながる。

これらの社会変化は当然、それまでの都市のあり方に大きく影響した。それまでは、一部の自由都市以外は、諸侯が都市を治め、都市計画と建設の推進は一部の選ばれた人たちによっておこなわれた。それが大きく舵を切っていく時代の先駆けとなった。各自治体に都市美委員会なるものが生まれるのもこの頃である。このような時代を背景としてバウシュタッフエルプラン（自治体によってはシュタッフエルバウプランとも呼ばれた）が生まれた。

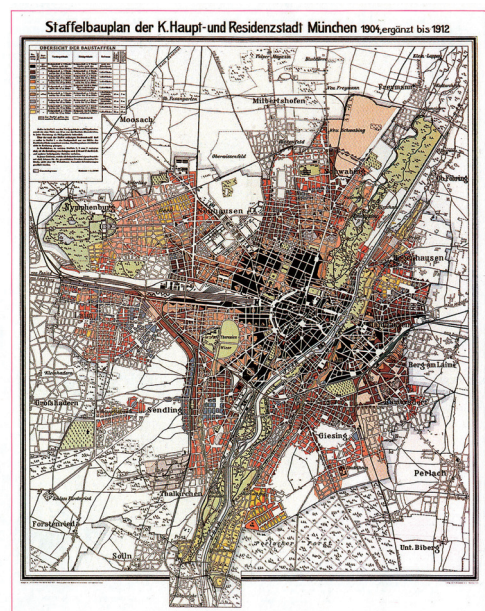
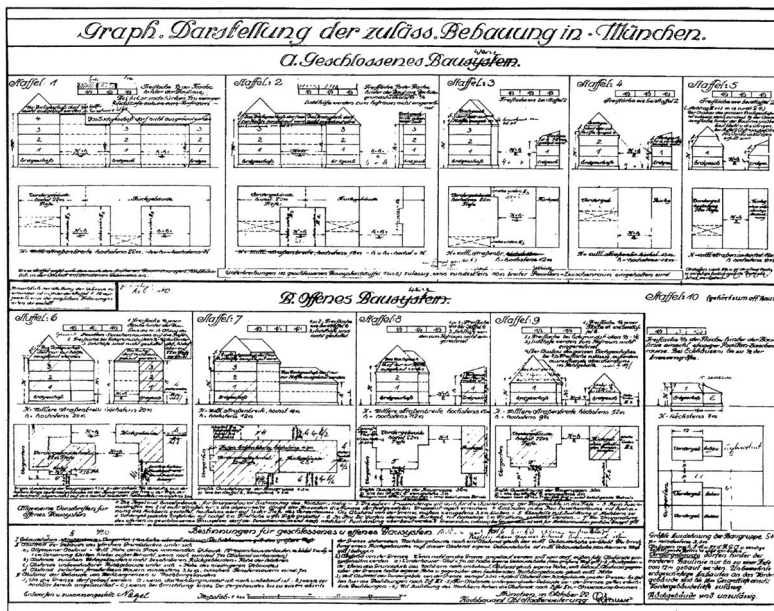


図2
 ミュンヘン市のバウシュタッフエルプラン1904年
 左図：上記10段階のシュタッフエルをグラフィカルに表したもの。図の左上から右下にかけて建築密度の高いシュタッフエル1（中心部）からある程度低く抑えられたシュタッフエル10（郊外部）までを段階的に示している。
 右図：ミュンヘン市を中心部（図中濃い部分）から郊外部（薄い部分）へ色分けした10種類のエリアに分け、都市デザインにおける三次元的理想像を求めた。

バウシュタッフエルプランは都市を大きく10種類程度のエリアに分け土地利用から建築規制までを含めたゾーニングプランである。10種類のエリアにそれぞれ10段階の建築規制を示し、各エリアの性格付けをおこなうとともに、都市全体の機能とかたちをまとめようとするものである。その後、土地利用計画と地区詳細計画に分化する都市計画の基本事項が入ったものとなっている。都市風景をつくる「地」に対してゾーニング規制をおこない、「図」をつくる記念建造物による都市シルエットを保護する施策として、混乱した都市計画において旧市街地の形式を尊重しつつ、三次元的理想像を求め、新しい時代の都市のあり方を探ろうとしたものとして注目される。

5. ドイツにおける人口動態

世界の人口推移の予測をみると、主要先進国においても、その傾向の違いが明らかである。米国やフランスのように明らかに人口増加の基調にある国々に対して、日本やドイツの人口減少の傾向は顕著である。【表1】日本の人口減少は移民や移住者による社会動態がほとんど影響しない自然動態だけであることによる。ドイツにおける人口動態は、自然動態と社会動態の内訳でいえばこれまで多くの移民を受け入れてきたため自然動態がマイナスであったにもかかわらず社会動態のプラスが全体の人口動態を

世界の人口推移予測 (単位：百万)

	2010年	2030年	2050年
日本	128.1	116.6	97.1
アメリカ合衆国	310.4	361.7	403.1
イギリス	62.0	69.3	72.8
イタリア	60.6	60.9	59.2
フランス	62.8	68.5	72.4
中国	1,341.3	1,393.1	1,295.6
ドイツ	82.3	79.5	74.8

出典：UN, World Population Prospects: The 2010 Revision

表1：世界の人口推移予測 (出典：国連 世界人口展望)

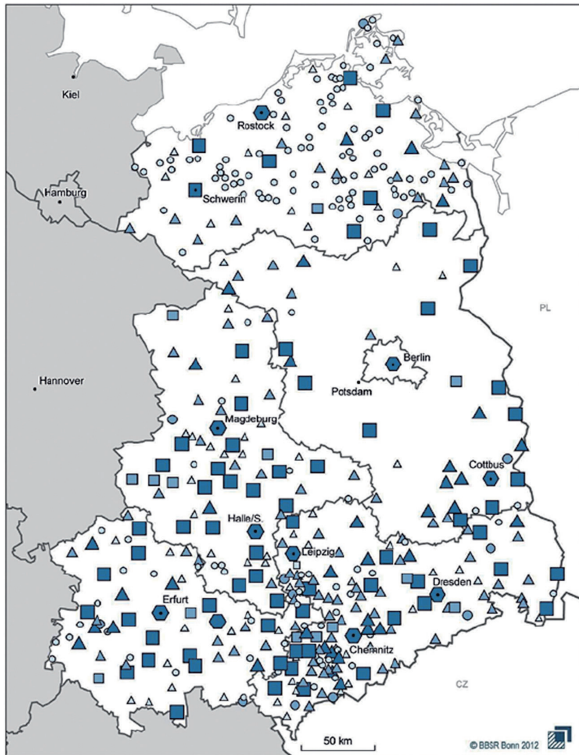
プラスに引き上げてきた。しかし、1993年のドイツ基本法改正および2005年の移民法施行により、難民・移民の受け入れが極端に少なくなって、現在から将来にわたる人口減少が予測されている。

これに加えてドイツにおける人口動態の特徴は地域間格差にある。1991年の東西ドイツの統合により、旧連邦州(旧西ドイツの諸州)と、それ以来、苦境に立たされてきた新連邦州(旧東ドイツの諸州)の格差がそれである。まず、壁の崩壊に始まった新連邦州の人口流出があげられる。それは新連邦州から旧連邦州へのマクロな人口流出に加え、持ち家施策や過大な成長予測(実際にはライプツィヒ市は1989年には約53万人から2000年には44万に減少)による郊外開発の容認による都心から郊外へのミクロな人口流出が都心の空き家の増加(空き家の数は東部ドイツだけで100万戸に達したとされる)につながった。

6. 東の都市改造

政府は2002年から連邦プログラムとして「東の都市改造」として約250億ユーロの予算を投じててこ入れを進めてきた【図3】。人の住まなくなった1960年代に建設された住宅団地の減築や歴史的建造物の集まる都心部を再生して都市縮退政策(シュリンキングポリシー)を進めてきた。また、計画経済から市場経済への産業構造の変化による壊滅的打撃を受けた工場跡地における遊休地や遊休施設の活用も大きな課題となった。

東の都市改造プログラムは、東部新連邦州の人口構造の転換に対処するものである。プログラムの内容は以下①中心市街地の強化、②既存建築ストックの保全・修復、③空き家状況の解消、④縮退プロセスにある都市の価値向上の4つに示される。2011年に都市改造の10周年を迎え、新連邦州各都市では郊外住宅団地での減築や歴史的建造物の集まる都心部の再開が進んだ。しかし、社会的ストックの構築が遅れているため、多くの都市や自治体では人口減少が収まらず、連邦政府は2010年にプロジェクトの



Bundesfinanzhilfen 2002 bis 2011 in Städten und Gemeinden
Im Programm Stadtbau Ost

	Einwohner			
	bis unter 5.000	5.000 bis unter 20.000	20.000 bis unter 100.000	100.000 u. mehr
bis unter 500.000 Euro	○	△	□	
500.000 bis unter 2,5 Mio. Euro	●	▲	■	
2,5 Mio. Euro und mehr		▲	■	●

Abbildung 1: Bundesfinanzhilfen 2002 bis 2011 in Städten und Gemeinden im Programm Stadtbau Ost
Datenbasis: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR, Stand April 2012; Geometrische Grundlage: BKG, Gemeinden, 31.12.2010

図3

東の都市改造プログラムによる助成金と自治体下部の表は縦の軸に助成金額50万ユーロ未満、50万から250万ユーロ未満、250万ユーロ以上とあり、横の軸に人口5千人未満、5千から2万人未満、2万から10万未満、10万以上とある。

(出典：Bund-Laender-Bericht zum Programm Stadtbau Ost)

継続を決めている。

これらを背景に人口動態の現状と未来を見てみると、2030年までに旧連邦州ではほぼ横ばいの人口動態であるが新連邦州では明らかな減少傾向に見舞われる【図4】。また1990年から2010年までの過去(左図)に比べて2010年から2030年までの未来(右図)に都市や地域で人口減少が顕著な問題となることがわかる。特に未来予測では東部地域においてベルリン市周辺以外ドレスデン市、ライプツィヒ市周辺のごくわずかを残し多くの地域で2割以上の人口減が

見込まれている【図5】。

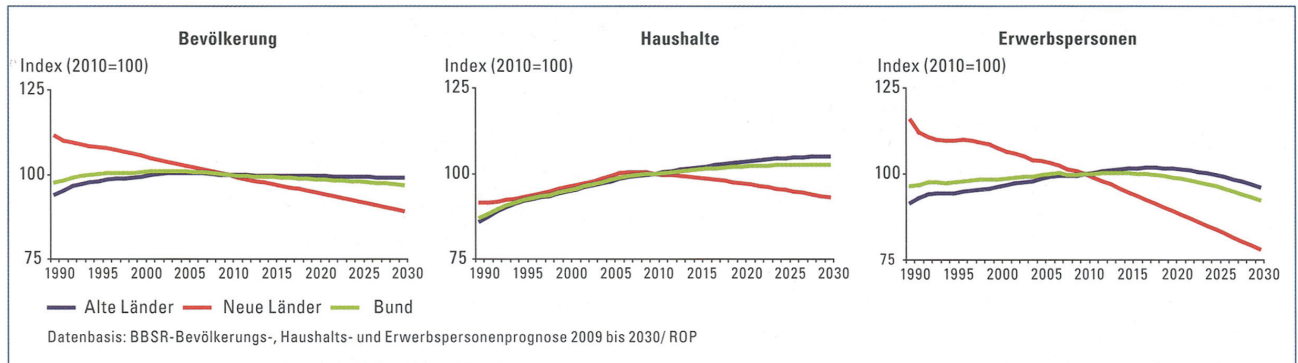
7. シュトゥットガルト市の都市計画の動向

シュトゥットガルト市は人口約58万人のドイツ西南部に位置する工業都市である。ドイツ南部の工業都市であるシュトゥットガルト市やミュンヘン市は人口増加を続けている。雇用環境のよさが最大の理由であるが、医療、福祉や教育、文化などの生活環境の質の充実も重要な要因となっている。

シュトゥットガルト市はドイツ連邦の中でも南西端、フランス、スイスとの国境に位置するバーデン・ヴュルテンベルク州の州都である。市政として特筆すべきことは、2012年10月に選ばれたフリッツ・クーン新市長が緑の党に属することである。2009年の市議会選挙以来、緑の党と社会民主党(SPD)などの小さな政党の連立政権が市議会の過半数を占めている。さらには、州首相(知事)も緑の党である。連邦では、州都の首長と州首相がともに緑の党から選出されたのは初めてのことである。またこの州にはドイツ連邦の中でも環境施策を突出して推進している環境首都として名高いフライブルク市がある。これらを背景として、環境保全に関連ある特徴的な都市施策がおこなわれている。1980年代にはすでにダウンゾーニングやダウンサイジングの考え方を都市計画に用いていた。

シュトゥットガルト市の環境保全に関わる都市計画で独創的なものの一つが都市気候学を取り入れた「風の道」である。これは市環境保護局の主導で都市計画局が連携して40年近くの歳月をかけて推進されてきたものである。シュトゥットガルト市の場合、局地的な気候特性を示す11種類の「クリマトープ」を用いて都市気候を解析し、そこから導き出された8つのカテゴリーからなる計画の指針によって、Bプラン策定などの新たなプロジェクトや土地利用変更の可能性が発生すると、都市計画に都市気候学の専門家を加えて大気の循環や温度、湿度の調整による快適な環境創出のための規制誘導をおこなっている。現在はドイツ全土において都市気候学

Abbildung 6
Entwicklung von Bevölkerung, privaten Haushalten und Erwerbspersonen im Ost-West-Vergleich



Quelle: BBSR

図 4

人口動態の現状と未来1990年-2030年 人口・世帯数・就労人口 (青：旧連邦州、赤：新連邦州、緑：連邦平均) / 人口は旧連邦州においてほぼ横ばい状態に対して新連邦州の減少傾向は止まらない。

(出典：「空間秩序診断2030 (Raumordnungsprognose 2030)」連邦建設・都市・空間調査研究所 (Bundesinstitut fuer Bau-, Stadt- und Raumforschung)、2012年)

Abbildung 30
Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung in Vergangenheit und Zukunft

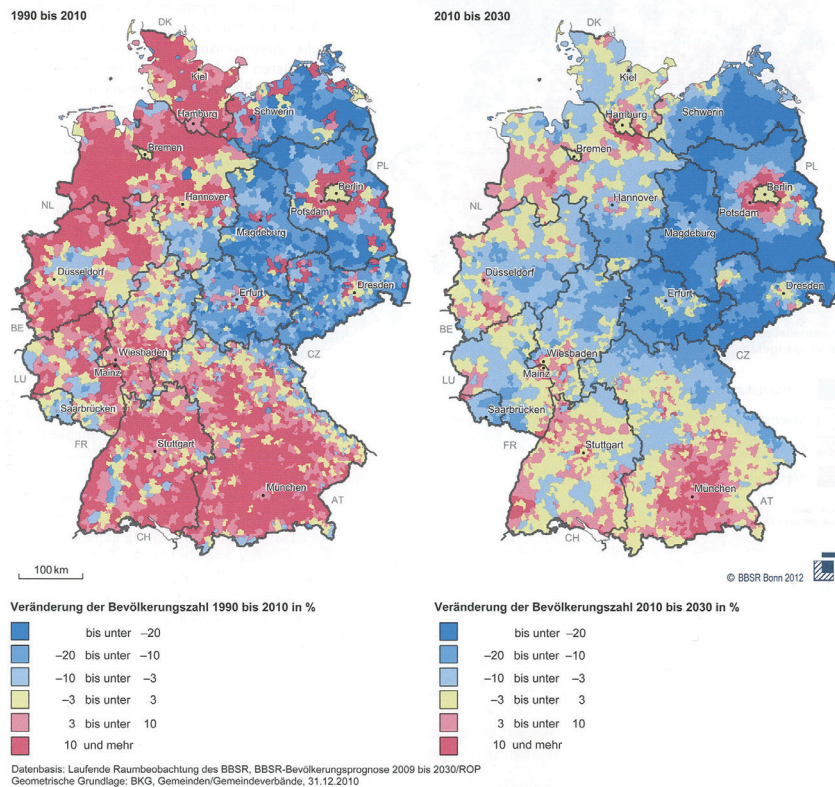


図 5

小空間にみる人口動態1990年-2010年 (左図) と2010年-2030年/過去 (左図) に比べて未来 (右図) に多くの都市や地域で人口減少が現実の問題となることがわかる。特に右図では東部地域においてベルリン市周辺以外ドレスデン市、ライプツィヒ市のごくわずかを残し2割の人口減が見込まれている。

(出典：「空間秩序診断2030 (Raumordnungsprognose 2030)」連邦建設・都市・空間調査研究所 (Bundesinstitut fuer Bau-, Stadt- und Raumforschung)、2012年)

を活用した都市計画が普及している。

連邦政府の都市計画における大きな方向転換のひとつはFプランの策定義務についてである。Fプランは市全域を計画エリアとして森林や農地、湖沼、河川も含む土地利用と交通、公共施設等の都市インフラの計画を俯瞰し、都市のフィジカルな目標像を示すマスタープランとしてこれまで概ね10年から15年の目標年次を設定し、その都度更新されてきた。ところが2004年の建設法典の改正から、その間に見直しをしてきたFプランの策定義務をなくすこととなった。したがって、シュトゥットガルト市では1995年に2010年に目標年次を設定してFプランを策定したが、2010年を過ぎても次の15年を目標に策定する考えはない。市民向けに発行した2012年版は以前のものに部分補正をしたものである。

シュトゥットガルト市のFプランはコンパクトシティにおける都市開発の規制の考え方が色濃く反映

されたものとなっている。これは自然地や緑地を侵食する土地利用の大きな見直しをしないとこの態度表明である。【図6】ちなみに連邦政府は全土にわたってアウトバーンの延伸建設を今後許可しないことを決めている。連邦はまた同様に、自然地あるいは森林・農地等の緑地を侵食する開発を2020年までに3ha/日とすることを目標に定めている。シュトゥットガルト市では建設地を緑地に戻すBプランが策定されている。これは連邦初のものと言われる。

8. シュトゥットガルト市内部開発プロジェクト

90年代中頃から議論されてきた土地の節約（牧草地に手をつけない）と中心市街地の再開発は2001年に市議会で条例化された。たとえ小さな開発であっても、郊外のスプロール化を禁止するものである。その結果、多くの牧草地等における新しい建設計画

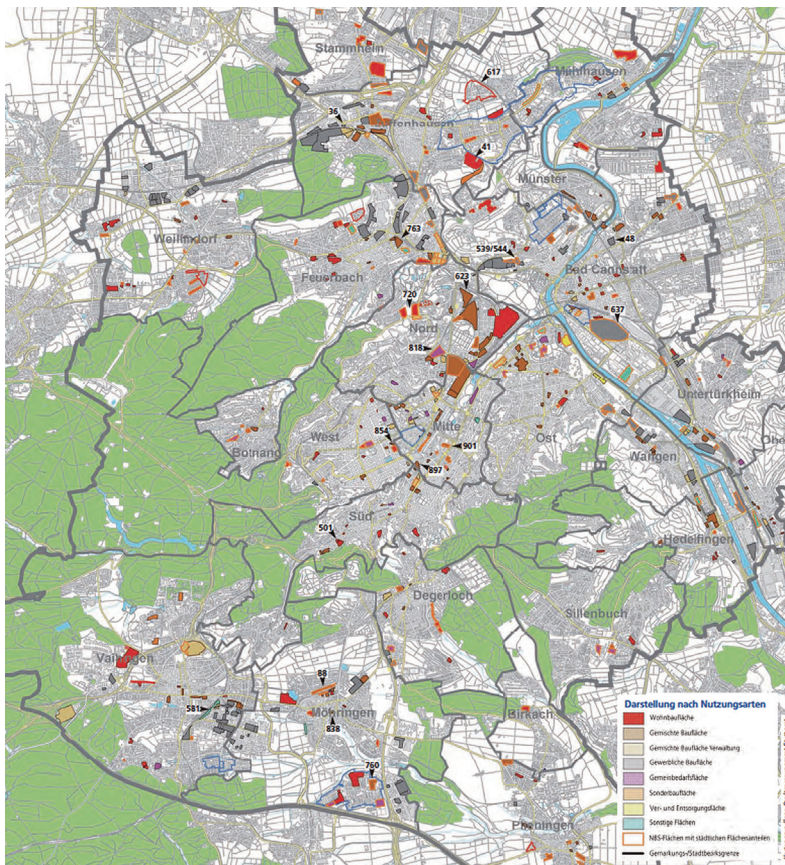


図6 シュトゥットガルト市持続可能な建設用地マネジメント図
潜在的な可能性を持った用地を用途別に概観している。
凡例は上から、住宅用途、混合用途、産業用途、特別用途、供給・廃棄用途、その他の用途、市所有のNBS用途、都市境界を示している。
(出典：Beitrag zur Stadtentwicklung 41, Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart, Lagebericht 2011)

が中止された。これ以上の自然地への介入をしないことを決めたシュトゥットガルト市において、都市開発の中心事項はいかに既存市街地内部で開発に適した場所を見つけ、現在不足している住宅等の都市インフラを整備しながら、かつ民間投資を促すシステムを構築することである。そのために2004年に都市計画局にプロジェクトチームを立ち上げ、グローバル経済の進展や地域の社会経済的な転換から多様化する都市のニーズを視野に入れ都市開発のあり方を探った。2011年からいくつかの建設プロジェクトも始まり、その成果が目に見える形になろうとしている。

プロジェクトは、まず「シュトゥットガルト式持続可能な建設用地マネジメント (Nachhaltiges Bauflaechenmanagement Stuttgart: 以下NBS)」という研究事業とEU助成プロジェクトである「遊休地再生開発マネジメント (Manager Coordinating Brownfield Redevelopment Activities: 以下COBRAMAN)」が2001年に開始され、加えて2004年に「シュトゥットガルト式内部開発モデル (Stuttgarter Innenentwicklungs Modell: 以下SIM)」が社会実験として進められた。

NBSでは2001年から2003年にかけておこなわれた調査研究から約350カ所の候補地があげられ、340ヘクタールの開発可能な土地が都市内部にあることが

わかった。それらの土地が調査され、約60カ所の土地の履歴について情報をネット配信している。土壌汚染の状況、自然保護、種の保護の状況など2004年より厳しくなった環境アセスメントにも配慮している。これらは内部開発を進める上で重要なサービスといえる。これらの土地には都市気候的にもセンシティブな土地は50カ所にのぼる。また、ここでは地区マスタープラン的な試験的な模擬設計がおこなわれ、実施可能性について詳しく確認されている。

またCOBRAMANは、遊休地、とくに工業用地や鉄道操車場跡地などの産業構造の変換による土地利用の見直されている地区に特化した開発を管理するプロジェクトである。どれだけの密度で住居の建設が可能か、あるいは土壌汚染を含め周辺環境に対する整備に掛かるコストなどについて調査研究されている。欧州地域開発基金 (European Regional Development Fund: ERDF) から82%の補助が与えられる。2年ごとに提出される報告書を元に見直しを図られる。

最後にSIMは、上記の研究成果をもとに不動産業者や建設業者などの民間活力を活用した実施に移すための戦略的な計画である (写真1)。シュトゥットガルト市では、2009年からは、運用に向けて概要のまとめをおこなった。それらは、①建設用地の潜



写真1
Stuttgart-Hallschlag 地区におけるシュトゥットガルト式内部開発モデルの建設現場
比較的、社会住宅の多い都市内部地区に、民間開発業者による年齢、階層、用途等によるソーシャルミキシングを目指している。

在力の総合的活用、②都市居住のための適切な助成（内部開発と住宅建設の保証による高次の都市環境の実現）、③住宅建設助成のための割り当て保証（手頃な住空間、ソーシャルミキシング、街区の安定）、④都市計画的な質の保証（建築文化の尊重、コンセプトの多様性、都市気候的な基準）、⑤市財政軽減のための費用償還（社会インフラ、緑化、開発コスト）などである。その後2012年までに、社会実験を重ねながら開発業者等との対話型によるプロセスの最適化と応用を試みている。民間業者の受け入れと参加意欲を高めるためである。

ドイツにおけるパイオニア的役割を果たしたプロジェクトとしてはミュンヘン市のプロジェクト「社会適正居住施策 (Sozialgerechte Wohnnutzung Muenchen)」をあげておかなければならない。参加

する民間開発業者は助成や定額融資および税金の減免処置などを受けることができるが、社会的なインフラ、例えば地区内道路の整備や幼稚園、公園等を整備する義務を負うだけでなく、一定の割合の住宅を整備しなければならないというルールを定めている。さらに、ソーシャルミキシングが必須条件となっている。このモデルの目的は、新規の大規模住宅団地を計画することではなく中心市街地にある既存の都市計画区域内であり、例外的であっても、少なくとも都市計画区域内に「社会的にインテグレートした開発 (Sozial-integrierte Entwicklung)」を目標とした地区を生み出すことにある【図7】。交通のインフラとしてもトラム、バス、タクシー、自転車、徒歩の結節する拠点的インフラを備えていることが前提となる。

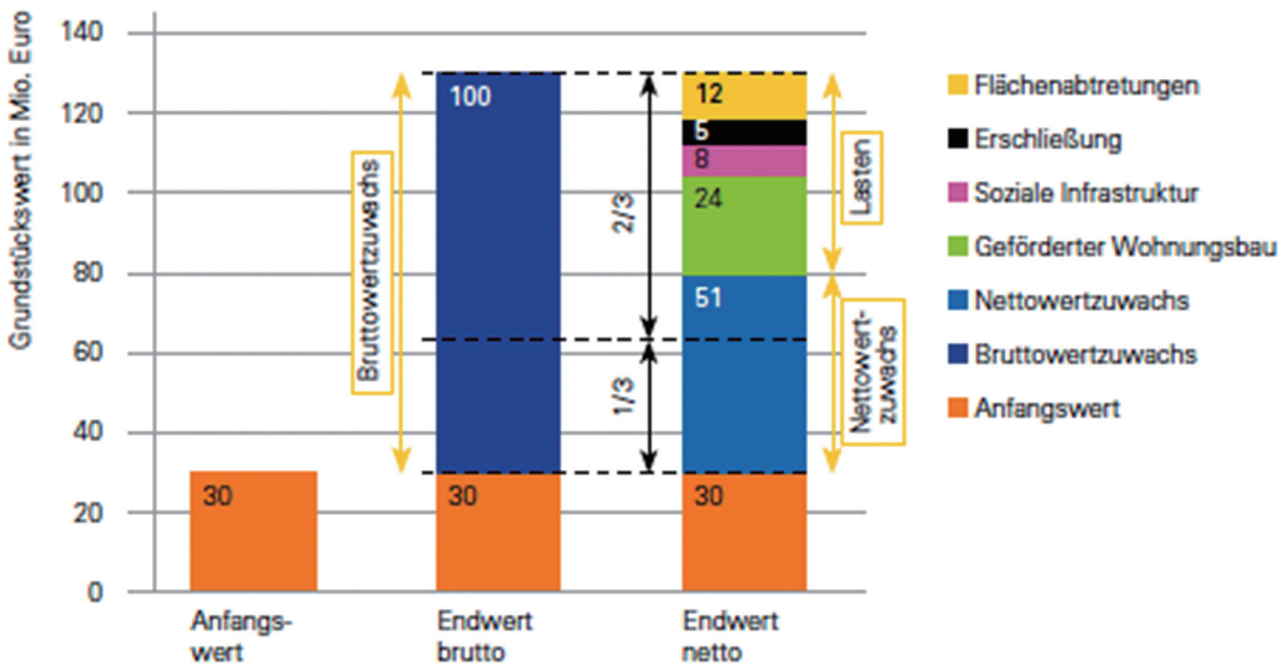


図7 民間投資活用のプロジェクトにおける予算配分の事例（ミュンヘン市）
 初期の土地価格30百万ユーロ（30%）に対して100百万ユーロ（100%）の事業費がかかったプロジェクトの例である。その内訳を示す右の凡例には、敷地譲渡額12百万ユーロ（12%）、インフラ整備5百万ユーロ（5%）、社会インフラ整備8百万ユーロ（8%）、助成された住宅建設費24百万ユーロ（24%）、純利益51百万ユーロ（51%）、土地価格3百万ユーロ（30%）とある。事業費から負荷価格（整備費用）を引いた分が純利益となる。表中1/3と2/3の数値は、民間投資企業の利益保証（1/3以上）の閾値を示す。

9. まとめ

我が国とは違い都市間に格差があり一概には言えないが、ドイツにおける今日的都市マネジメントの施策は、基本的には歴史的なエリアを中心に都心部や産業跡地などの再生を図り、郊外に広がったエリアを自然地などに戻す施策である。ソフト部門については、本稿では詳しく触れることができなかったが、ハードとソフトの両輪を回しながら前進する施策がとられている。都市再生には民間投資を活用し、都市内部の多様性と質を高めることに重点が置かれている。これまでの拡大志向から縮小施策へと舵をきる新たなパラダイムシフトの中で、ドイツの都市施策は環境問題や地域格差などの課題も含め、ハードルを堅実に越えようと様々な試みを実験的に進めている。

(さかもと・ひでゆき 環境デザイン／建築)

(2013年10月31日 受理)

