

ドイツにおける社会住宅制度と家賃規制

— アフォーダブル住宅の行方 —

大場 茂明

■ 要約

本稿では、ドイツにおける低所得者層に対するアフォーダブル住宅確保の取組みを、社会住宅制度の発足から「社会的居住空間助成法」の制定（2002年）に至る住宅政策の歩みをもとに考察した。その結果、同法は困窮世帯をターゲットとした残余化と持ち家助成・ストック改善重視という1960年代以来の施策のシフトを単に追認したものではなく、「社会的都市」プログラムをはじめとする統合型都市再生施策との連携にその枢要があり、社会住宅制度成立当初の理念である国民各層に対する居住空間の保証とソーシャル・ミックスとの両立を目指す側面もあわせ持つことが明らかとなった。

■ キーワード

社会住宅制度、社会的居住空間助成法、ソーシャル・ミックス、社会的都市

はじめに

他の先進工業国と同様、ドイツでも社会の分極化を表す「三分の二社会」論¹⁾が議論となって久しい。これと密接にかかわる住宅市場のセグメント化は、旧西ドイツ地域のみならず、統合後の政策再編を経た旧東ドイツ地域でも急速に進行しつつある(大場, 2004, pp.151-153)。本来は広範な国民層にアフォーダブルな住宅を提供するために整備された社会住宅制度を備えながら、低所得者層をはじめとする住宅困窮世帯が依然として劣悪な居住環境に置かれているのはいかなる経緯によるものであろうか。本稿では、この問題に対する回答を、第二次大戦後における社会住宅制度と家賃規制の変容過程から探っていききたい。なぜならば、それがドイツ住宅政策のたどった歴史そのものであり、低所得者層の住宅難の要因を、国民各層に対する居住空間の保証とソーシャル・ミックスとの両立を目指した社会住宅制度の理念と現実とが乖

離していく過程の中に見いだすことができるからである。

以下では、長年にわたりアフォーダブルな住宅供給を支えてきた社会住宅制度と家賃規制を中心にドイツ住宅政策の枠組みとその変容過程を概観するとともに、2002年より新たに施行された「社会的居住空間助成法 (Wohnraumförderungsgesetz)」による住宅助成施策がもたらす効果と問題点について展望する。

I 社会住宅制度の成立

ドイツ住宅政策における特徴的な概念として知られている「社会住宅 (Sozialwohnungen)」(正式名称は「公的助成住宅 öffentliche geförderte Wohnungen」)は、公営住宅など特定の住宅所有関係を指すものではなく、借家人、家賃水準および居住面積に関して一定の「拘束」²⁾を満たすことを条件に、無(低)利子で公的資金を提供する住宅

建設促進制度を意味している。建設主体の如何にかかわらず、こうした公的助成資金が未返済状態にある住宅のことを「社会住宅」と称するのである。住宅建設に対する公的助成制度そのものは、既に戦間期に制度化されていたが、当時その恩恵を被ったのは公益住宅セクター(公益住宅企業・住宅協同組合)に限られていた(大場, 1999, pp.103-104)。これに対して、社会住宅制度では借家・持ち家を問わず公的助成を受けることができる(テニユア中立)。このことから明らかなように、社会住宅制度は市場メカニズムに対抗するものではなく、第二次大戦直後の住宅窮乏期において、本来敬遠されがちなアフォダブル住宅供給に民間資金を動員させる仕組みとして位置づけられるべきものである。この制度では、「社会住宅」家主が公的資金を全額返済すれば、さらに一定の拘束期間(1990年1月1日以降は10年間)を経て、その住宅は一般の民間賃貸住宅(例えば中間所得者向け住宅)として民間市場で賃貸されることとなる³⁾。こうした仕組みを通じて、ドイツでは社会住宅と一般の民間住宅とのセグリゲーションは最小限にとどめられ、ソーシャル・ミックスの実現を通じて均質な居住環境が形成されるものと期待された。

社会住宅への入居にあたっては、「第一次(1956年以降は第二次)住宅建設法」に定められた世帯合計所得上限を超えない世帯に「社会住宅入居資格証明書」(一年間有効)が交付された。制度発足当初には人口の約60%が有資格者となったが、これは「社会住宅」が非常に広範な国民層に対する助成制度であったことを如実に示している。家主は彼らの中から入居者を選ばなければならず(割当て拘束 *Belegungsrecht*)、自治体が助成を条件に社会住宅への借家人指名権 (*Besetzungsrecht*) を有する場合もしばしばみられた。

この時点で、ドイツの賃貸住宅(新規建設分)には、次の三つのカテゴリーが導入されたことになる。すなわち、① 公的助成を受けた社会住宅(法

定家賃)、② 税制優遇住宅⁴⁾、③ 非助成住宅(市場家賃)である。都市部における65m²の住宅(1950年)を例に家賃を比較すると、社会住宅で40~50DM(月額、以下同様)、税制優遇住宅97DM、非助成住宅100DM以上と顕著な差がみられた(Krummacher, 1988, S.446-448)。一方、第二次大戦以前に建設されたストックには家賃統制が適用されていたため、その家賃はさらに低額に抑えられていた。

その後、「第二次住宅建設法」(1956年)では、法定家賃に代わって、新たに費用家賃制度が社会住宅に導入された。これは、住宅の減価償却・借入金利子支払い・維持管理等のコスト総額と当初補助金との差額から当初家賃を算定するもので、諸経費の上昇が家賃額に反映された。その結果、建設時期により同等水準の住宅間に著しい家賃差が生じることとなり、これは後に社会住宅制度の構造的問題の一つとなった。

しかし、社会住宅のシェアは、1949~52年で70%、1960年でも45%を占め、住宅ストックの拡大、大々的な住宅窮乏の除去、都市の再建に果たした役割は大きい。また家賃拘束により世帯の住居費を抑え(平均所得世帯で9.2%)、社会的不平等の緩和に寄与したことも決して過小評価されるべきものではない(Krummacher, 1988, S.454)。

II 社会住宅制度の変容

1. 賃貸住宅から持ち家重視へ

1950年代の大量の住宅建設により、政府内には「住宅窮乏はおおむね解消された」との認識が高まった。そのため、1960年には「統制解除法 (*Abbaugesetz*)」が制定され、1948年以前に建設された住宅に対する家賃統制、借家人保護規制は段階的に解除されることとなった。

また、1967年には、第二次住宅建設法が改正され、民間金融市場からの借入金に対する利子補

給を行う「第二助成」制度が新たに導入された。「第二助成」においては、社会住宅入居資格に対する所得上限は40%アップされ、国民の約四分の三が助成対象となった。この変更は、より所得の高い層への助成により、持ち家の発展を一層促進するものであった。その結果、社会住宅における賃貸住宅の割合は、50～60年代の三分の二から70年代末には三分の一未満へと減少していった。

加えて、住宅近代化助成制度(1976年)⁵⁾により、新規建設のみならず、ストックの改善に対しても公的助成が行われるようになった。1980年代初頭までに、戦後復興期に大量に建設された都心周辺部の住宅を中心に、年間約20万戸が近代化された。ただし、この設備改善コストは、「家賃法」により家賃への転嫁が認められたため、近代化はしばしば家賃上昇の要因となり(Ude, 1990, S.280)、多くの低所得世帯は、便利な中心部から自治体が割当て権を持つ都市縁辺部の高層集合住宅へと、転居を余儀なくされた。

一方、1980年代初頭には社会住宅制度の大幅な見直しが行われた。社会住宅は、元来広範な国民層にアフォードブルな住宅を供給する施策であったが、その後の建設コストの急増と費用家賃の導入により、家賃水準は徐々に市場家賃に近づいていった。しかしながら、入居後の所得再審査がなかったこともあり、結果として初期に建設されたストックに長く住み続ける借家人ほどメリットの大きい施設となった。このような、制度上の不備から生じる「住宅配分の誤り」、あるいは「不適正入居(Fehlbelegung)」によって低所得者層の入居が阻害されることが問題となったのである。

これに関しては、社会賃貸住宅への入居条件である所得上限を20%以上上回る世帯に対して、家賃の割増し負担金(Fehlbelegungsabgabe)を課す制度が、いくつかの州で1980年代に導入された。居住年数が長く所得の高い借家人は、社会住宅の魅力を高め、ソーシャル・ミックスに寄与する存在とし

表1 旧西ドイツ地域における住宅ストック(1987年)

地域類型	住宅戸数 (1,000戸)	一戸建・ 二戸一建 比率(%)	社会住宅 比率(%)
大都市圏	15,285	37.6	23.6
中心都市	8,148	19.5	29.6
郊外	7,134	58.3	16.7
その他の都市地域	7,152	58.3	15.4
中心都市	1,559	26.2	22.8
郊外	5,592	67.2	13.3
農村部	3,843	64.1	13.6
合計	26,278	47.1	19.9

出所：Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1996.

て、家主の側からは重要視されていたが、この割増し制度によって彼らは退居を余儀なくされた。

こうして、70年代においては建設コストの上昇もあいまって増大傾向にあった社会住宅に対する建設助成は徐々に減額され、1986年には連邦政府が賃貸住宅建設への補助金供給から完全に撤退するに至った。また、早期の公的補助金返済に対するさまざまな優遇措置が実施されたため、100万戸以上の社会住宅が1980年代には「自由賃貸」に移行し、低所得者層にとってのアフォードブル住宅は急速に減少することになった。なかでも大都市圏では、もともと社会賃貸住宅への依存率が高く、特に中心都市では約3割を占めていた(表1参照)。したがって、同ストックの減少による影響はとりわけ深刻であったといえる(大場, 2000, pp.7-8)。

2. 対人助成の強化

「第二助成」、近代化助成といった新制度の導入は、民間賃貸住宅から持ち家への転換、低コストの社会住宅建設の減少、家賃上昇等の問題をもたらした(Harloe, 1995, pp.347-349)。特に、家賃上昇によって標準世帯の住居費負担は世帯収入の9.3%(1962年)から13.4%(1970年)に上昇し、低所得世帯の場合は30～40%に達したのである(Krummacher, 1988, S.456)。

これに対して、1965年に新たな対人直接助成として導入された住宅手当(Wohngeld)は、賃貸住宅居住者には家賃補助として、持ち家世帯には住居費負担に対する助成金として機能するもので、市場経済指向の住宅政策における重要な構成要素となった。手当額は、家族構成・世帯収入・家賃額(持ち家の場合は負債額)の3つの指標をもとに算定され、それを連邦・州が半額ずつ負担した。これにより、アフォーダブル住宅の供給(対物促進)を軸とした住宅政策は、公的助成の逡減により高家賃となった社会住宅への低所得者層の入居を家賃補助(対人促進)により支援する方向へ移行することとなった。

また、一時は「統制解除法」により後退した借家人保護制度についても、1971年には新たに「借家人保護法」が制定され、比較家賃制度(Vergleichsmiete, ortsübliche Miete)が導入された(1972年より実施)。これは、住宅の建築年、規模、設備水準、立地条件⁶⁾を加味して、自治体・家主組織・借家人組織の三者間の協議により作成された家賃の比較対照表(Mietspiegel)に基づき、当該地域の家賃の平準化を図る制度である。すなわち、費用家賃による拘束を受けない一般の賃貸住宅の家賃値上げは、この比較対照表の範囲内において認められるのである。このように、比較家賃制度は社会住宅以外の住宅に対する一種の緩やかな家賃拘束制度という性格を持つものである。

3. 社会住宅制度の理念と現実

以上みてきたように、時代とともに公的助成のあり方は大きく変容した。そこでは、社会住宅制度の理念と現実との対照的な姿が明らかとなった。社会住宅制度はソーシャル・ミックスの実現をその目標の一つとして発足したが、住宅窮乏の中で量による解決を優先せざるを得ず、それは都市縁辺部での高層集合住宅(high-rise)の出現をもたらした。また、助成予算の削減と持ち家および近

代化助成へのシフトは、インナーシティでのジェントリフィケーションを加速し、高層集合住宅は都市再開発により排除された「問題世帯」⁷⁾の受け皿となることでステイグマ化を被った。こうして1970年代以降は、住宅市場の分極化と社会的セグレーションの過程が進行していったのである。

総じて言えば、従来の「広範な住民層」を対象としたマスハウジング型の直接的国家助成は、制度発足直後より始まった市場経済への移行プロセスによる度重なる改変を通じて、次第に市場による供給を補完する低所得者層向けの限定的政策へと変容したと結論されよう。すなわち、60年代以降における住宅市場の緩和傾向⁸⁾を背景として、社会住宅建設戸数は次第に削減され、住宅政策の重点も貧困層援助を目的とした住宅手当(低所得者層向け対人助成)と、持ち家・近代化助成(中間所得者向け対物助成)とに分化していった。しかしながら、市場全体の緩和傾向とセグメント化の進んだ個々の部分市場の状況とが別問題であることはいうまでもない。社会住宅の割当て拘束は、「問題世帯」の特定の集合住宅団地への集中、あるいは社会住宅入居待ち世帯の住宅老朽化地区での滞留を生んだ。その結果、こうした世帯に住宅問題が集中する状況が顕在化し、施策が残余化していく前提条件となったのである。

III 社会的居住空間助成法制定と社会住宅制度の再編

1. 住宅市場の現況

旧東ドイツ地域や都市縮退現象が著しい地域では、既成市街地および高層集合住宅団地で空き家が増加し、一部では市場性に乏しい住棟の除却さえ行われるなど(大場, 2004, pp.153-155)、現在の住宅市場は全体としては確かに引き続き緩和傾向にあるといえる。しかしながら、市場のセグメント化が進む大都市圏では、アフォーダブル住宅の需

要は依然として大きい。

一方、社会住宅の総数は390万戸(1987年)から180万戸(2001年)へと一貫して低下傾向にある。社会住宅ストック減少の背景としては、① 予算削減にともなう建設量の減少、② 大量建設期(1950～60年代)のストックの拘束解除、③ 自治体住宅企業ストックの民間住宅企業への売却などがあげられる。加えて、民間投資を活性化するため、1989年に第三助成(協定助成)⁹⁾、1994年に第四助成¹⁰⁾が新設され、拘束期間の短縮化がなされたことも一因である。

また、2000～04年の家賃上昇率は6.5%で、物価上昇率とほぼ同程度となっており、90年代の上昇率を下回っている。世帯所得に占める家賃の割合(Mietbelastung)は平均で約25%(2003年)であるが、高齢者、ひとり親世帯の場合は30%を超え、新規建設が減少する中で需要が増加しつつある旧西ドイツ地域の大都市では、さらに上昇する傾向にある。

2. 社会住宅制度の改変

2002年1月、過去半世紀にわたってドイツの住宅政策を支えてきた「第二次住宅建設法」(1956年制定)が廃止され、「社会的居住空間助成法(Wohnraumförderungsgesetz, 以下WoFGと略)」が新たに施行された。いまだに公的資金未返済、または拘束期間内にある住宅(=社会住宅)が存在する以上、従来の社会住宅制度は当面維持されるとはいえ、過去半世紀にわたってドイツの住宅政策を支えてきた「第二次住宅建設法」(1956年)が廃止され、これまでの助成方式に替わる新たなシステムが出現したことは、ドイツの住宅政策における大きな変化といえる。

住宅政策の目的として「居住の社会的保護」を第一に掲げるWoFGの特徴は、以下の4点に要約される。

(1) ターゲットの特定

本法の特徴は、第一に、社会の分極化を背景に、これまで「第二次住宅建設法」が対象としていた「広範な国民層」への住宅供給から、困窮世帯(低所得者、高齢者、多子世帯、ひとり親世帯など)への供給を優先すべく政策ターゲットが特定された点にある(同法第1条2項)。特に多子世帯の場合、賃貸住宅のみならず、持ち家促進においても優先される。これは、いわば「政策の残余化」へのシフトともいえるべきものであるが、同法に定められた条件(後述)に合致する場合は例外も認められている。

(2) 連邦・州の役割分担

もともとドイツの住宅政策は連邦・諸州の分業と協調とによって実施されてきたが、この関係は引き続き維持されている。しかしながら、WoFG制定以降、連邦の役割は大きく後退し、助成方式の決定を含め政策の担い手は州に委ねられた。すなわち、連邦政府はWoFGにより社会的居住空間助成の一般原則、目標を設定し、同法の実施にあたって必要な全国一律の規則を示すとともに、各州の実施する助成に対して財政上の支援を行う。州政府は、独自の助成規定を設けてWoFGに定められた課題を具体化するが、そこでは地域住宅市場の需要状況に応じて助成の重点を定め、申請者(住宅企業、協同組合、民間個人)に対して助成資金を交付する権限が与えられた。その結果、全国一律の助成方式は廃止され、助成額、助成期間、所得上限、住宅規模などは全て州が定めることとなった。

このように、市場の緩和に対応しつつ、施策の実施については、既に1970年代より独自性を強めてきた州政府に完全に委ねられ、地域の実情に応じた「柔軟な住宅政策」を追求するための法的整備が行われたといえる。

表2 ノルトライン・ヴェストファーレン州における認可家賃規定(2005年現在)

家賃ランク	所得グループA	所得グループB
1	3.90	5.00
2	4.05	5.15
3	4.30	5.40
4	4.55	5.65
5, 6	4.80	5.90

注：数値はm²あたり上限額(単位：€)

出所：MSWKS, 2005b.

(3) 費用家賃原則の廃止

社会住宅制度における費用家賃原則は廃止され、助成住宅の家賃額設定原則の策定も州に委ねられることになった。例えば、西部ドイツのノルトライン・ヴェストファーレン州では、住宅手当における段階区分と連動した「認可家賃(Bewilligungsmiete)」を導入し、公的助成住宅に対しても当該自治体の比較家賃表を参考にして家賃額が決められている。その家賃体系は、法定所得上限内の世帯(所得グループA)、所得上限を上回る(40%以内)世帯(所得グループB)との二本立てとなっている(表2参照)。その結果、従来は民間市場家賃に対するゆるやかな拘束制度であった比較家賃制度の持つ意味が大きく変化することとなった。

(4) 市区再生施策との連携

WoFGにおける助成ターゲットは、世帯規模、年間所得上限(Einkommensgrenze)に応じて決定され、一人世帯12,000€、二人世帯18,000€、以下世帯人員一人につき4,100€が加算される(同法9条2項)。ただし、所得上限については、各州政府が地域の実情を考慮に入れて、住宅取得が困難な世帯に配慮しつつ、持ち家形成助成の枠内で社会的に安定した住民構成の維持・創出を目的とする場合には、緩和することも認められた(同9条3項)。社会住宅への不適正入居者に対する調整負担金(前述)についても「地域の安定した住民構成」に対

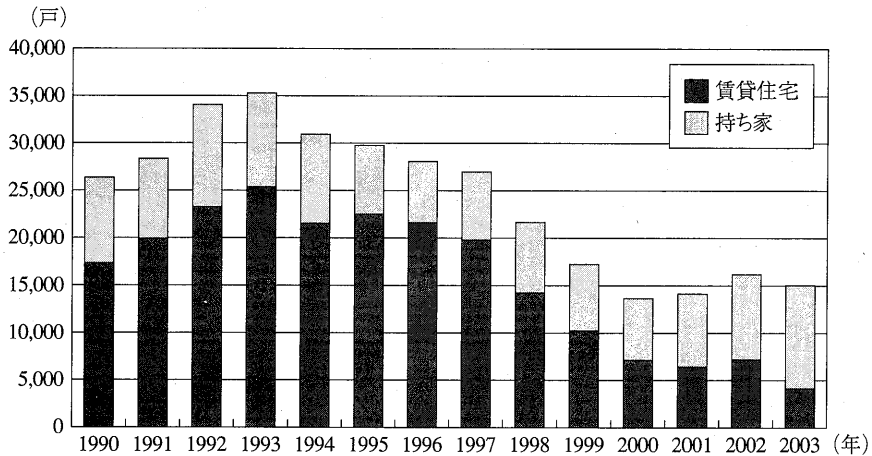
してマイナスになる場合は、特例により徴収が免除された(同第34条5項)。これは、社会的にバランスのとれた住民構成による居住地区の形成(ソーシャル・ミックス)が新たに政策目標に掲げられたことを意味している。また、同法では連邦と州との共同で1999年にスタートした統合近隣開発支援プログラム「社会的都市(die soziale Stadt)」¹¹⁾との連携が強く意識されており、同プログラム対象地域に限り、目的集団の居住状態を改善可能な場合には「割当て拘束」なしにストック改善にも公的助成が可能となった¹²⁾。

3. ノルトライン・ヴェストファーレン州における公的助成

(1) 公的助成の概要

上記のように、連邦政府により規定された枠組み内とはいえ、そこで実施される助成事業は州によりかなり幅のあるものとなっている。以下では、国内でも人口最大のノルトライン・ヴェストファーレン州(以下NRW州)を例にとり、WoFG制定後の施策の特徴を考察していく。ルール地域をはじめとする衰退産業地域を抱える同州では、従来より「第一助成」に重きを置いた社会住宅建設を行ってきた。WoFGの制定を受けて、州は2003年に独自の「居住空間助成規定(Wohnraumförderungsbestimmungen)」を制定し、これに基づいて毎年「居住空間助成プログラム(Wohnraumförderungsprogramm)」を策定し、施策を実施している。

州内では1995～2002年に約68万戸の住宅が建設されたが、このうち公的助成住宅の占める比率は、市場緩和、財政難のため、30%(90年代半ば)から20%(2000年)と年々低下傾向にあり、助成戸数も全国的な建設ブームにあった93年をピークにはほぼ一貫して減少している(図1参照)。ここでは、特に連邦予算の寄与率が約25%(1990年)から2.7%(2000年)に急落した影響が大きい。



注：ストック近代化助成を含む。
出所：NRW州資料により作成。

図1 ノルトライン・ヴェストファーレン州における社会住宅助成戸数 (1990～2003年)

一方、この間に持ち家助成に力を注いだ結果、他州に比べて低かった持ち家率は過去10年間に4ポイント上昇し、39%となった(Landtag Nordrhein-Westfalen, 2003, S.2)。州では、現在の総じて良好な市場状態を維持するためには、中期的に年間6～8万戸(助成住宅および非助成住宅の合計)の供給が必要であると、2005年には総額8.1億€(うち連邦予算4400万€)の居住空間助成プログラム(WoFP 2005)を作成し、計13,500戸(持ち家8,000戸、賃貸4,800戸、その他、障害者・要介護者向けなど700戸)の助成を予定している(MSWKS, 2005b, S.4)。

(2) 市区再生施策との連携

また、NRW州では独自の政策課題として「都市居住の推進(Wohnen in der Stadt)」を掲げ、「居住空間助成規定」には市区(都市)再生事業との連携が明記されている。すなわち、都市再生における住宅関連施策は、今後は社会的居住空間助成でサポートするのが望ましいとして、新規建設、60～70年代に建設された集合住宅の改善(市場性のな

い住棟の除却など)に助成を行っている。加えて、ブラウンフィールド(既成市街地内の低・未利用地)の取得・整備コストの75%を低利貸付によりサポートし、それを社会(公的助成)住宅用地に活用することで、基幹産業の衰退や郊外への人口流出により人口減が続く大都市の縮退現象への対応を図っている。

(3) 地域の実情に応じた助成

さらに、個々の地域における住宅事情を考慮した助成も進められている。例えば、州人口の40%、住宅需要世帯の55%が集中し、アフォーダブル住宅の需要に助成が追いつかない地域(家賃ランク4～6、州都デュッセルドルフおよびライン川沿岸)では、十分な居住空間を創出する必要があるとして、特に賃貸住宅の新規建設に重点が置かれている。一方、比較的低価格で安定している住宅市場(家賃ランク2～3、ルール地域ほか)では、人口減、高齢化に対応した既存団地、市区におけるストックの持続可能な更新(価値向上)のための投資が重視されている(MSWKS, 2005a, S.2-3)。

おわりに

以上、助成対象者の拡大(法定所得上限を上回る世帯への持ち家助成)や調整負担金特例に示されるように、総じて「社会的居住空間助成法」ではフレキシブルな施策体系となっている。この点に対しては、大都市地域での持ち家助成は中心都市から郊外へのさらなる人口流出、都市縮退を招くとして、ドイツ借家人連盟(Deutscher Mieterbund, 以下DMB)などからの批判もある。また、予算に占める持ち家助成、近代化助成比率の上昇のため、政策による再配分効果は疑問であり、住宅政策における最も効率的、合目的な助成手法とDMBによって評価される住宅手当のそれとは対照的である。

一見したところ、本法に盛り込まれた施策は、先進工業国に共通する長期的なトレンドであり、既にドイツにおいても1970年代以来顕在化しつつあった住宅政策のストック活用、残余化へのシフトを法制度において追認したかのような印象を与えるが、実は同法の枢要は「社会的都市」など市区再生事業との連携にある。この部分に、社会住宅制度成立当初の理念である国民各層に対する居住空間の保証とソーシャル・ミックスとの両立を目指す政策立案者の意図を見ることができる。もはや、窮乏期のように住宅問題の量による解決が迫られる時代が過ぎ去った今日では、ローカルレベルでの住宅企業や自治体との協働によって市区の安定化や再生に資するような施策がますます重要になっている。その意味では、公的助成住宅から居住空間助成へと制度の名称は変更されたとはいえ、過去半世紀を超えて発展してきた社会住宅制度の理念は継承されているといえよう。

[付記] 本稿は、2005年度科学研究費補助金(基盤研究B:課題番号17402020)を受けた「EU諸国における自治体主導による「都市再生」の比較研究」の成果の一部である。

注

- 1) 「三分の二社会」とは、グロツツ(Glotz)により1984年に提唱された概念である。一方では、多数の者が所得上昇と生活の改善で利益を享受しているのに対して、他方ではひとり親世帯、低所得若年労働者、多子世帯、外国人など「新しい貧困層」が出現し、両者の格差が年々拡大している状況を指す。
- 2) 第一次住宅建設法により設けられた「第一助成」制度によれば、公的助成により建設された住宅の家賃上限は法により規定され(法定家賃Richtsatzmiete)、その実額は個々の州により地域の状態やローン、補助金の支出状況を考慮して決定された。また、基準となる居住面積も世帯人員によって定められており、一人世帯45m²、二人世帯60m²(2室)、三人世帯75m²(3室)などとなっている(Ude, 1990, S.282-283)。上記の「拘束」に合意した社会住宅の建設主体には、建設コストの40~50%をカバーする無利子ローンが国家により支給された。
- 3) ただし、非営利セクター(公益住宅企業、住宅協同組合)の場合は、特別に更なる税制優遇措置を受ける代わりに、非助成もしくは助成金返済後の住宅に対しても費用家賃を採用しなければならない義務があった(Baltin, 1996, p.54)。
- 4) 1950年代から60年代にかけての一連の税制改革によって、住宅建設・取得時の土地取得税、不動産税等に対する税制優遇措置を受けた非助成住宅。
- 5) セントラルヒーティング、浴室、インターホン、エレベーター、防音窓などの設置による住宅ストックの改善策。
- 6) 商店・学校・医療施設などへの近接性、交通条件、建築密度、騒音などが評価基準とされた。
- 7) こうした世帯は、「五つのA」と総称された。これは、ドイツ語で貧乏人(Arme)、年寄り(Alte)、失業者(Arbeitslose)、外国人(Ausländer)、アルコール依存者(Alkoholiker)を表す単語の頭文字にちなむものである。
- 8) ドイツ統一直後に人口移動動向が大きく変化して、一時的な住宅窮乏が生じた時期は例外である。連邦政府は、1989年に「住宅建設促進法」を制定し、地下貯蔵室、屋根裏等を住居に転換するために税制優遇と低利貸付を実施したほか、1986年にいったん停止した連邦の社会賃貸住宅建設への直接助成を再開した。
- 9) 従来の「第一助成」方式が予算の割に助成戸数が少なく、非効率であることから、民間資本の追加投資を開拓することを目的に、短い拘束期間(通常10年未満)、自治体と投資者の協議による家賃のフレキシブルな設定など、「柔軟な」規定を持つ助成制度。
- 10) 建設コストをサポートする「基本助成」に、入居者の所得を反映した「追加助成」を加えた助成制度。

- 11) ① 都市基盤の老朽化した都心, 都心周辺部, ② 周辺部の大規模住宅団地 (特に旧東ドイツ地域の巨大団地), ③ その他, 居住者層の偏りにより社会的課題を抱える地区を対象として実施されている。現在の実施地区は, 全国で約300に達している。
- 12) なお, この条件は旧西ドイツ地域にのみ適用される。

参考文献

- 大場茂明 1999「ドイツの住宅政策」小玉徹ほか『欧米の住宅政策』ミネルヴァ書房
- 大場茂明 2000「ドイツ住宅政策の現況と課題」『月刊 住宅工統計』No.185, pp.6-14
- 大場茂明 2004「ドイツにおける都市再生の新たな戦略—“Stadtumbau Ost”プログラムを中心として」『人文研究』第55巻第3分冊 pp.141-164
- Baltin, P. (ed.) 1996. *Housing Policy in Europe*, Routledge.
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1990. *Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg* (Schriftreihe Forschung 482), Bonn-Bad Godesberg.
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1996. *Siedlungsentwicklung und Siedlungspolitik: Nationalbericht Deutschland zur Konferenz HABITAT II*, Bonn-Bad Godesberg.
- Harloe, M. 1995. *The People's Home?: Social housing in Europe & America*, Blackwell.
- Krummacher, M. 1988. “Sozialer Wohnungsbau in der Bundesrepublik Deutschland in den fünfziger und sechziger Jahre.” in *Massenwohnung und Eigenheim*, Hrsg. von Schildt, A. & Sywottek, A. Campus, S.440-460.
- Landtag Nordrhein-Westfalen 2003. *Zukunft des Wohnens und der Wohnquartiere in NRW-Prognosen, Investitionsbedarf, Folgen für Wohnungspolitik und Stadtumbau*. Drucksache 13/4670.
- Mändle, E. u. Galonska, J. (Hrsg.) 1997. *Wohnungs- und Immobilien-Lexikon* Hammonia.
- Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS) 2003. *Wohnraumförderungsbestimmungen*.
- Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS) 2005a. *Fakten und Argumente zur Wohnraumförderung 2005*.
- Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS) 2005b. *Wohnraumförderungsprogramm 2005*.
- Ude, C. (Hrsg.) 1990. *Wege aus der Wohnungsnot*. Pieper.
- ホームページ
連邦交通・建設・住宅省 Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen <http://www.bmwbw.de/>
ノルトラインヴェストファーレン州都市計画・住宅・文化・スポーツ省 Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen <http://www.mswks.nrw.de/>
ドイツ借家人連盟 Deutscher Mieterbund e.V. (DMB) <http://www.mieterbund.de/>
(おおば・しげあき 大阪市立大学教授)