

情報（各国の動向）

ドイツの住宅福祉政策と空き家対策②

森 周子*

本稿では、ドイツの人口集中地域における空き家対策、および、近年の住宅政策の動向を概観する。前者については、ドイツ国内で最も家賃水準が高く、人口が集中し家賃高騰も顕著であるミュンヘン（市）の空き家対策を中心に概観する。後者については、2018年3月発足の第4次メルケル政権下での住宅政策の動向を紹介する。

Ⅰ ドイツの空き家対策

ドイツの空き家率は8%（2014年）であり、ミュンヘンが位置するバイエルン州が7.3%（2014年）（Statistisches Bundesamt 2019）、ミュンヘンが0.2%（2017年）である（Statista 2019）。空き家対策に関連する法規制としては、連邦法である建築法典、州法である建築基準法、そして、市町村ごとに作成される土地利用・都市計画（建築誘導計画）がある。そして、①構造的に空き家が発生している地区、②構造的に空き家が発生する恐れがある地区、③構造的には問題はないが一部空き家が発生している地区が区分され、それぞれに応じた連邦法や州法などによる空き家への法的措置がなされる（石川2018、4：14：33）。

Ⅱ ミュンヘンにおける空き家対策の現状と課題

ミュンヘンでは空き家は少なく、6か月以上空き家である住宅数は2013年末時点の647戸から2017年末時点では156戸へと減少している

（Abendzeitung2018）。そもそも、正当な理由なく3か月以上空き家状態が継続する状態は、州法である住宅目的外利用禁止法と市の住宅目的外利用禁止規定に基づき「目的外利用」とみなされる。なお、正当な理由とは、売却予定であること、リフォーム予定であること、著しい老朽化により住宅としての利用が困難であることなどである。目的外利用は、新たに同様の住宅を市内で提供するか、または、調整金（社会住宅建設に利用される）を支払うことで認められる場合もあるが、認められない場合には、最高50万€の罰金を科せられる（muenchen.de 2019a）。

近年では、住宅が不正に別荘として利用されることが問題視されている。市の調査によれば、2007年には1,000戸の住宅が別荘として不正利用され、300戸の住宅が医療ツーリズムでドイツに訪れる外国人向けに賃貸されていた（Deutschlandsradio2018）。2013年には、住宅の目的外利用に関するインターネット上の情報提供サイトが市民の有志により開設され、2018年に「ミュンヘンに場所を」という市が運営するサイトに移行した。同年には1,227件の情報提供があり、うち472件が空き家の疑い、412件が別荘利用の疑いであった（muenchen.de 2019b）。

長年放置されている空き家について一例を挙げると、市の中心部に近い好立地でありながら10年以上空き店舗となっている物件があり、周辺住民は当該店舗が有効活用されないことに不満を募らせている。市も、当該店舗を社会住宅に建て替え

* 高崎経済大学地域政策学部 教授

たいと考えているが、住宅への転換には莫大な費用がかかるため所有者に負担を強いることができず、店舗であることから目的外利用禁止に関する法規定の対象とならず、接収も法的な前提条件を欠くことから不可能であるとのジレンマを抱えている（Deutschlandsradio2018）。

Ⅲ 近年の住宅政策の動向

近年では、家賃の急激な上昇傾向が問題視されている。2004年から2014年にかけての主要都市の家賃の伸び率は、ベルリンが45%、ミュンヘンは27%であり（Welt 2016）、2013年にはこの動きに歯止めをかけるべく、賃貸法（民法の一部）が改正され、「家賃キャップ」という仕組みが導入された（民法558条）。これは、今後3年間に20%までしか家賃を引き上げることができないと定めるものであり、中でも、適切な住宅の十分な提供が著しく困難な地域（州が定める）については同15%までしか引き上げられないとされた。さらに、2015年6月の賃貸法改正では「家賃ブレーキ」という仕組みが導入された（民法556d～556g条）。これは、家賃の上限を各自治体の比較家賃（当該市町村または比較可能な市町村における比較可能な住宅の過去4年間の費用を勘案して設定）とするものであり、住宅事情が逼迫する自治体については比較家賃+10%が上限とされた。だが、そもそも家賃ブレーキの導入は任意であり、導入していない州や自治体も存在する（バイエルン州では2018年時点でミュンヘンを含む137の市町村が導入）（Haufe 2018）。また、2014年10月以降に初めて賃貸される住宅、および、包括的なリノベーションが施された住宅を初めて賃貸する場合は家賃ブレーキの対象外となる（同556f条）ため、リノベーション後に従来の賃借人は以前よりも高額な家賃を設定されることで支払いが困難になり、退去せざるを得なくなることが問題視された。そこで、2018年3月発足の第4次メルケル政権の連立協定では、人口過密地域における中低所得者の家賃負担や住宅購入時の負担の抑制が急務とされ、社会住宅を含む150万戸の住宅と持家の建設と、支

払い可能な住宅の存続の保障が目標とされた（CDU/CSU/SPD2018, 109）。

この流れを受けて、2019年1月の賃貸法改正では、リノベーションの費用は1年当り8%（従来は11%）までしか家賃に賦課できず、また、今後6年間は1㎡当り3€（家賃が1㎡当り7€を下回る場合は同2€）までしか家賃に賦課できないと規定された。さらに、賃貸人は新たな賃借人に対し、「前家賃」（前の賃借人が支払っていた家賃）を知らせることが義務付けられ、怠った場合は家賃ブレーキで承認された金額までしか家賃を設定することができなくなり、家賃ブレーキをめぐる賃借人の訴訟手続きも簡素化された。

謝辞

本稿は、厚生労働行政推進調査事業費補助金（政策科学総合研究事業（政策科学推進研究事業））「我が国の貧困の状況に関する調査分析研究」（H28-政策-指定-006）（研究代表者：泉田信行）の助成を受けたものである。

参考文献

- 石川義憲（2018）「空き家問題をめぐる日独の視点の違い」「ドイツの都市・住宅政策と空き家対策」「空き家対策関連法令とその経緯」日本都市センター編（2018）『ドイツの空き家対策と都市・住宅政策』、日本都市センター、pp.3-42。
- Abendzeitung（2018）Offiziell: 156 Wohnungen stehen in München leer, <https://www.abendzeitung-muenchen.de/inhalt.hier-zieht-niemand-ein-offiziell-156-wohnungen-stehen-in-muenchen-leer.91323c59-39c7-465e-a791-3a58d80dbd78.html>（2019年3月16日最終確認）。
- CDU/CSU/SPD（2018）Ein neuer Aufbruch für Europa Eine neue Dynamik für Deutschland Ein neuer Zusammenhalt für unser Land. Koalitionsvertrag.
- Deutschlandsradio（2018）Wohnungsnot in München. “Die werden dich immer rausbekommen”, https://www.deutschlandfunk.de/wohnungsnot-in-muenchen-die-werden-dich-immer-rausbekommen.1769.de.html?dram:article_id=414717（2019年3月16日最終確認）。
- Haufe（2018）Mietpreisbremse in Baden-Württemberg, Bayern und Thüringen, https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/mietpreisbremse-in-diesen-staedten-gilt-sie/mietpreisbremse-in-baden-wuerttemberg-bayern-und-thueringen_258_334646.html（2019年3月16日最終確認）。

- muenchen.de (2019a) Zweckentfremdung erklärt, <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Zweckentfremdung/Was-ist-eine-Zweckentfremdung-.html> (2019年3月16日最終確認)。
- (2019b) Zahlen/ Daten/ Themen zur Zweckentfremdung, <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Zweckentfremdung/Zahlen-Daten.html> (2019年3月16日最終確認)。
- Statista (2019) Leerstandsquote von Wohnungen in München von 2001 bis 2017, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/261657/umfrage/leerstandsquote-von-wohnungen-in-muenchen/> (2019年3月16日最終確認)。
- Statistisches Bundesamt (2019) Leerstandsquote nach Bundesländern, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/leerstandsquote.html> (2019年3月16日最終確認)。
- Welt (2016) Das müssen Sie über die Mietpreisbremse wissen, <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article138840347/Das-muessen-Sie-ueber-die-Mietpreisbremse-wissen.html> (2019年3月16日最終確認)。

(もり・ちかこ)