

平成 30 年度地域づくり海外調査研究事業調査報告書

ライプツィヒにおける住宅ストックの活用について

調査地：ドイツ連邦共和国

調査日：平成 30 年 10 月 22 日～29 日

平成 30 年 12 月

一般財団法人地域活性化センター

振興部地域づくり情報課 桐生 俊史(群馬県富岡市より派遣)

# 目 次

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 1 空家をめぐる状況について                      |    |
| (1) 国の空家対策の動き                       | 1  |
| (2) 富岡市における空家の現状と課題                 | 2  |
| (3) 富岡市における空家対策                     | 4  |
| <br>                                |    |
| 2 ドイツ・ライプツィヒ市の空家対策について              |    |
| ーライプツィヒ市都市再生局視察ー                    |    |
| (1) ライプツィヒ市における空家の状況                | 4  |
| (2) ライプツィヒ市の取組                      | 5  |
| <br>                                |    |
| 3 ドイツ・ライプツィヒ市における空家再生について           |    |
| (1) ハウスハルテンの取組について                  | 7  |
| (2) 日本の家 (Das Japanische Haus) について | 9  |
| (3) 取組の成果                           | 10 |
| <br>                                |    |
| 4 まとめ                               | 10 |

## 1 空家をめぐる状況について

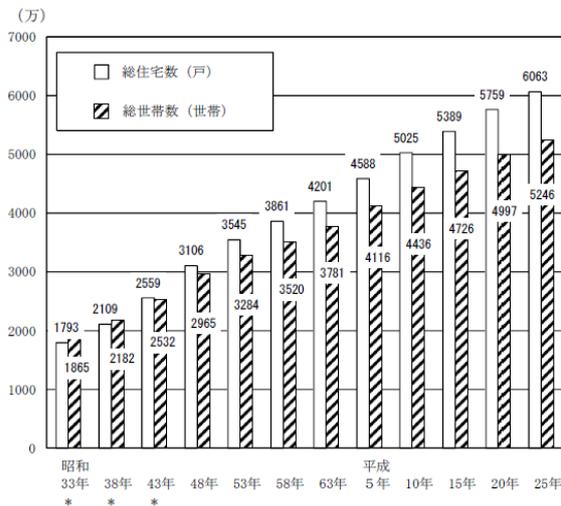
### (1) 国の空家対策の動き (出典：平成 25 年住宅・土地統計調査 確報集計から)

日本国内の多くの自治体は急激な人口減少、少子高齢化、若者の都市部への流出といった課題に直面している。国内における総世帯数は 5,246 万世帯、総住宅数は 6,063 万戸と、いずれも増加傾向にあり、1 世帯当たりの住宅数は 1.16 戸と過剰な住宅ストックがあることが伺える。

こうした中、空家は約 820 万戸と、5 年前から 63 万戸 (8.3%) 増加しており、総住宅数に占める空家の割合は実に 13.5% となっている。

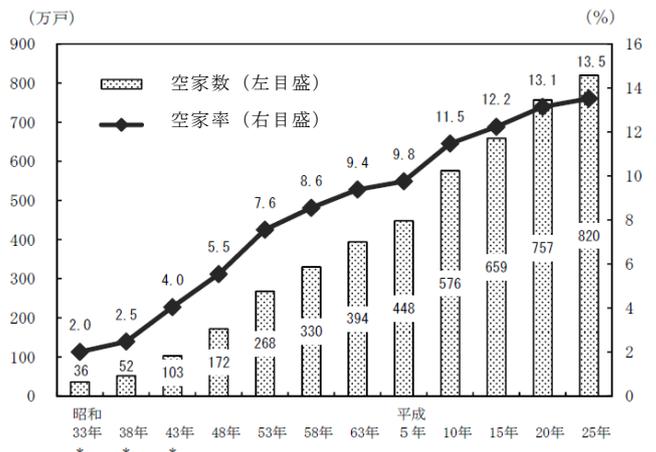
空家の内訳としては、賃貸用の住宅が 52.4%、売却用の住宅が 3.8%と、供給可能な住宅が過半数を占め、市場に流通しない「その他の住宅」が 38.8%であった。

総住宅数及び総世帯数の推移－全国

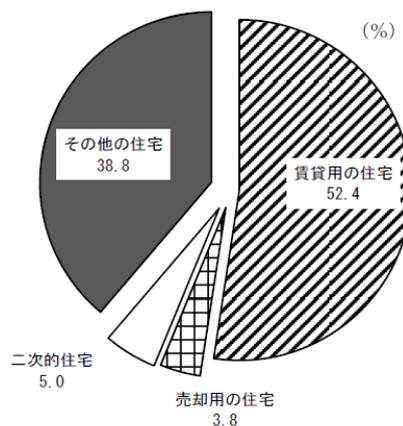


注) \*印の数値は、沖縄県を含まない。以下、同じ。

空家数及び空家率の推移－全国



空家の内訳－全国 (平成 25 年)



(出典) 平成 25 年住宅土地統計調査 (確報集計)

「その他の住宅」の中には適切な管理が行われていない空家も多い。これは、撤去に多額の費用を要することに加え、更地にすると土地に対する固定資産税が最大 6 倍に上がるため、そのまま放置しておいた方が有利という認識が働いているものと思われる。

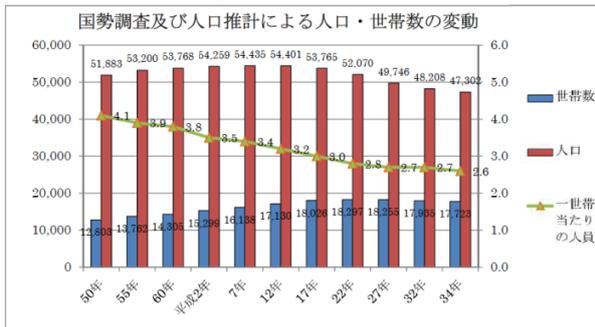
国土交通省では、このような空家等が防犯・防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを指摘しており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要であるとして『空家等対策の推進に関する特別措置法』（平成 26 年法律第 127 号。以下「特措法」という。）を制定し、国による基本方針の策定・市町村による空家等対策計画の作成を通じて空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域振興への寄与を図ることとした。

特措法の施行により、適切な管理がなされず周囲の住環境に悪影響をもたらす可能性があるとして市町村から「特定空家等」に指定された場合、土地の固定資産税に係る課税標準を 6 分の 1 とする特例措置が適用されないことになる一方、相続した建物を耐震化又は更地にした後に売却する場合、譲渡所得から 3,000 万円の特別控除を受けられることになった。これにより今後は空家や空地の積極的な流通が促されることが期待される。

## (2) 富岡市における空家の現状と課題

群馬県富岡市の人口は平成 7 年の 54,435 人をピークに減少の一途をたどり、平成 27 年国勢調査では 49,746 人となった。国立社会保障・人口問題研究所によれば、今後も人口は減少し続け、平成 34 年には 47,302 人となると推計されている。更に一世帯当たりの人員も減少を続け、単身高齢者世帯は急増するものの、増加傾向にあった世帯数も今後は減少していくと予想されている。

このような状況を背景に、市内空家数と空家率は年々増加傾向にあり、平成 25 年の住宅・土地統計調査では市内空家数は 3,280 戸と、平成 10 年調査と比較して約 2.1 倍に膨れ上がっている。空家率についても平成 10 年は 9.2%と全国平均の 11.5%を下回っていたものの、平成 25 年には 16.4%と全国平均の 13.5%を上回り、今後も上昇を続けると見込まれている。



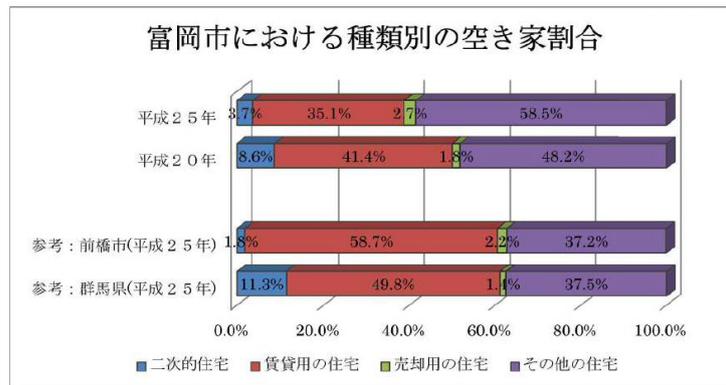
(出典) 富岡市空家等対策計画から引用  
※S50～H27 総務省 国勢調査  
H32～ 国立社会保障・人口問題研究所



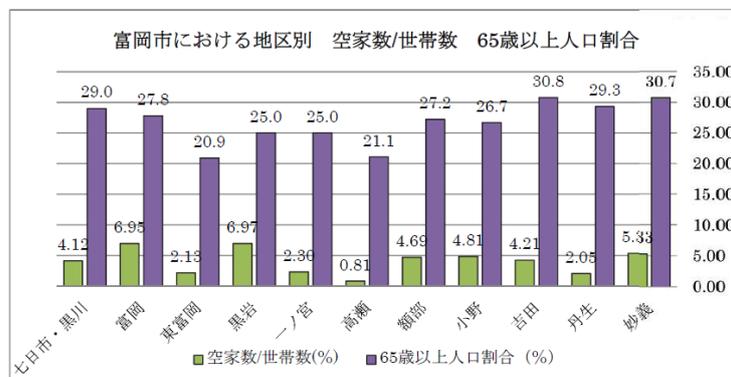
(出典) 富岡市空家等対策計画から引用  
※総務省 H25 住宅土地統計調査(確報)

また、市内の空家を種類別に見ると、売却用の住宅が2.7%、賃貸用の住宅が35.1%、その他の住宅が58.5%と、市場に流通しない空家が多いことが伺える。(下図参照)

特に、市の中心地であり富岡製糸場が位置する富岡地区の空家率が高く、国内外から多くの観光客が訪れる中、防犯・防災や景観への影響が懸念されている。



(出典) 富岡市空家等対策計画から引用  
※総務省 H25 住宅土地統計調査



### (3) 富岡市における空家対策

上記のとおり、急激な少子高齢化や人口の流出を背景とする空家の増加は地域に様々な課題をもたらしている。富岡市では前述の特措法制定を受け、平成 29 年 3 月に「富岡市空家等対策計画」を策定し、空家等対策として次の 4 つの基本方針を打ち出し施策を展開している。

- ①空家の予防
- ②空家の流通・活用の促進
- ③特定空家等の防止
- ④空家の需要の喚起

将来空家となる可能性のある住居所有者を対象とした専門家による空家相談会の開催のほか、空家の市場流通を促進するための空家バンク制度の活用や、外観修景への補助、安全や環境改善を図ることを目的とした解体費用補助の創設などにより、市内空家の解消と予防策を講じ、良好な住環境整備を図っている。

このうち空家バンクについては、平成 28 年 2 月の開設から平成 30 年 2 月までに 3 件の仲介を行ったものの、平成 30 年 8 月時点の登録件数は 10 件に止まっており、更なる空家流通促進と空き家ストックの解消が課題となっている。

### (4) 調査研究の目的

本調査研究では、急激な人口の流出と空家の増加に直面しながら、都市の縮小を前提に地域計画を策定し空家解消と人口増加に成功しているドイツ・ザクセン州ライプツィヒ市を例に、空家解消に至った理由や人口増加となった要因を分析し、今後の富岡市における住宅政策の取組の方向性について提言する。

## 2 ドイツ・ライプツィヒ市の空家対策について

### ーライプツィヒ市都市再生局視察ー

#### (1) ライプツィヒ市における空家の状況

ザクセン州ライプツィヒ市は首都ベルリンから約 120 km 南西の中部ドイツに位置し、旧東ドイツ地域ではベルリンに次ぐ人口を有する。15 世紀からは印刷業や書籍取引が盛んになり、欧州における書籍取引の中心としてドイツの商工業を支え、1931 年には人口 71 万 9 千人を数えたが、東西ドイツ統合後の産業空洞化と経済の停滞により西側への人口流出が深刻となり、1998 年には約 44 万人と人口が激減し、これに伴い急激な空家の増加に見舞われた。1990 年代初頭の空家数は 25,000 件、90 年代末には 63,000 件で、空き家率は 20% を超えていた。

こうした状況を改善するため、同市では産業誘致に注力し、BMW やポルシェ、DHL などを誘致することに成功した。結果、人口は 2018 年現在 70 万人まで回復している。

更に、需要が見込めない住宅を取り壊す減築や、住宅の近隣に緑地や保育園等の施設を整備することで居住価値を高める取組を行った。その結果、10 年間で 12,830 件の住宅を取り壊し、高水準にあった空家率を低下させることに成功した。その一方で、街のアイデンティティともいえる歴史的価値のある建物が取り壊されていくことを危惧する声も多く、市民団体「ハウスハルテン登録協会（以下「ハウスハルテン」という。）」が設立され、こうした建物を守り活用するための活動を始めた。

## (2) ライプツィヒ市の取組

ライプツィヒ市における住宅政策の取組について、都市再生・住宅政策局の Beate Ginzler（ベアテ・ギンツェル）博士から話を聞いた。

前述のとおり、ライプツィヒ市は東西ドイツ統合後、大規模な人口流出に伴う不動産価値の低下とともに空家率の 20%超への上昇という事態に見舞われた。とりわけ東地区においてはメイン通り沿いの約 70%が空家となるなど、都市の空洞化と防犯・防災・景観上の課題に直面していた。窓ガラスの割れた空家や不法占拠された建物が増え、更に治安が悪化するという悪循環に陥っていたという。

空家所有者の多くは固定資産税の減免を受けるため建物を所有していたものの、改修しても借り手が付かず、投資価値を見出せないため放置されることが多かったそうである。

これに対応するためライプツィヒ市では、管理されていない空家の取り壊しを進めることを目的として 1996 年に「利用許諾協定」と呼ばれる独自のプログラムを制定した。これは、建物所有者の承諾を得た上で市が建物を取り壊し、10～15 年間、空地を暫定的に公共空間として緑地へ転換する代わりに固定資産税を減免するというものである。

所有者は建物の解体費用を負担せず、固定資産税の減免の恩恵を受けることが可能となる。市としては、空家の解消と公共空間創出により居住環境向上を図ることができるため、双方にとってメリットがある。

旧東ドイツは社会主義国であったため土地と建物の多くは国有であったが、東西ドイツ統合後に払い下げとなる土地建物も多く、管理されず放置されていたため廉価で入手できることから旧西ドイツの投資家の手に渡ることもあった。そのため建物の所有者特定に時間を要するケースや不法占拠しながら所有権を主張する人もおり、空家除去は一筋縄ではいかなかったが、行政による積極的な減築や緑地化といった取組により次第に住環境に変化が生じた。

更に、2000 年に制定された「ライプツィヒ市都市開発プラン」において東地区を都市再生の重点地域に指定し、中長期的な視点で総合的な地域再生事業を推進するため、EU からの助成プログラム (URBAN LEIPZIG WESTEN) を受けることになった。助成の

内容は次のとおりである。

- ①簡易的な空家改修（例：窓の取り替え）（1990 年代）
- ②区画整理により土地を確保（1990 年代半ば）
- ③空地に中小企業や学校、幼稚園を建設（2000 年頃）
- ④旧東ドイツ時代の新興住宅街を取り壊し、緑地化（2004 年～）

東地区では空家の不法占拠や放火といった防犯・防災面の課題があった。そのためまずは外観と内装の簡易的な改修を行った。次に、区画整理により土地を確保し、企業誘致や教育施設の建設を行ったほか、道路や駐車場を整備した。これにより、深刻な空洞化に見舞われていた地区に人を呼び込むことに成功した。

2002 年には、20 年後を見据えた地域計画「ライプツィヒ東地区構想計画」を策定し、目指す都市の姿を打ち出した。工場跡地や空家を取り壊して生まれた土地を緑地として再整備することにより居住環境の質を向上させるという特徴的なコンセプトを掲げ、国内外からの注目を集めた。

この計画に基づき建物の計画的な取り壊しを行うとともに幼稚園と小学校の隣接地に公園を整備し、子ども達の遊び場や市民の憩いの場として機能させるなど、住環境の整備に注力している。

同市が人口回復に至った要因は二つ挙げられる。前述の取組を通じて居住価値を高めるなど政策的な効果によるものと移民の受け入れによるものである。市内には移民が多く居住する地区があり、それぞれ生活文化や宗教も違うため従前から居住していた住民との間でトラブルも絶えないという。

ライプツィヒ市では今後、低所得の移民世帯向けに生活の質を向上させるため福祉面のプログラムを充実させ、居住価値を高める取組を進めていくという。



▲ライプツィヒ市庁舎



▲ベアテ・ギンツェル博士と

### 3 ドイツ・ライプツィヒ市における空家再生について

#### (1) ハウスハルテンの取組について

次に、ライプツィヒ市における空家再生の事例を調査するため、ハウスハルテンの建築家 Stephen Freese (スティーブン・フレーゼ) 氏と、事務担当 Volker Schulz (フォルカー・シュルツ) 氏へのヒアリングを行った。ハウスハルテンは前述の「ライプツィヒ市都市再生プラン」の推進により歴史ある建物が取り壊されていくことに危機感を抱いた住民団体「リンデナウ地区協会」のメンバーを中心に 2004 年に組織された団体であり、「使用による保全」をコンセプトに空家所有者と使用者とのマッチングを行っている。

ライプツィヒ市内には築 100 年を超える歴史的な建築物が約 25,000 軒あり、それ自体がまちのアイデンティティになっていたという。ハウスハルテンは建築家、アドバイザー、プランナー、エンジニアらによって組織されており、専門家の見地から歴史的建築物を保護し、なおかつ循環させる仕組みを作り上げるために活動している。

ハウスハルテンの代表的なプログラムに 2005 年から始まった「家守の家」と呼ばれるものがある。これは空家を 5~8 年程度の期限付きで原則無償で貸出し、最低限の維持義務を課す代わりに使用者が自由にリノベーションすることができるもので、原状回復の義務が無いことが多い。通常の賃貸借契約ではなく使用契約となるため、建物が損害を受けた場合には使用者が修繕責任を負う必要がある。所有者にとって、これまでは建物の維持管理費用と固定資産税を負担するばかりで厄介な存在であった空家を暫定的に使用してもらうことで維持管理費を免れるだけでなく、建物のメンテナンスと不法侵入等の防止にもつながるため、両者にメリットがある。

使用者は所有者に対し、ごみ処理費や固定資産税の一部などわずかな金額を支払うほか、ハウスハルテンに対し仲介手数料として毎月 0.5 ユーロ~2 ユーロ / m<sup>2</sup> (60 円~250 円 / m<sup>2</sup>) を支払っており、これがハウスハルテンの運営費に充てられている。初期投資をかけずに入居できるため、使用者の多くは若手アーティストや起業家などである。ライプツィヒ市の住宅の多くは共同住宅であるため、建物を一棟借りることになる。1 部屋あたりの床面積が広い物件も多く、冬場の光熱費が気になる利用者もいるそうである。フレーゼ氏は「日本でもそうだが、全て改修しようとするとうつ方もない労力を要する。暮らしに最低限の改修で十分である」と語った。

整備され新たな価値を付与された建物は不動産価値が高まるため、家守制度を終えた後に使用者が所有者により追い出されてしまうこともあるという。

皮肉な話ではあるが、「使用による保全」をコンセプトとした家守制度を通じて不動産価値が高まる可能性があることを示しているといえるだろう。日本における家屋評価は経年減価していくことが前提であり、改修された建物であっても大幅な価値上昇は見込めないが、中古物件取引が主流であるドイツの住宅市場においては整備により

不動産価値上昇が見込まれることもこうした制度を後押ししているものと考えられる。

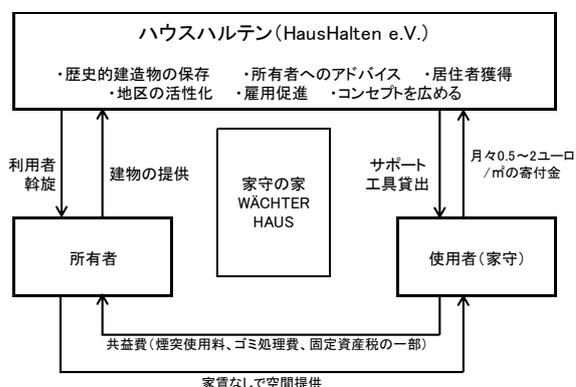
ハウスハルテンの空家仲介は日本の空家バンクと非常によく似ている。ハウスハルテンのホームページ上に物件が登録されており、空家利用希望者はサイトに登録し、自分の求める条件に合う物件があればハウスハルテンに仲介してもらおうという流れである。大きく異なるのは、仲介にあたってハウスハルテンという専門家集団が中間支援組織として存在している点にある。利用希望者に対しては空家の活用方法や改修にあたっての技術的な指導をしてくれるだけでなく、工具の貸し出しを行うなどバックアップ体制を整えている。

空家の利用希望者は若手アーティストや起業家などが多く、賃借を躊躇してしまう空家オーナーにとっては、中間支援組織が仲介してくれるため安心して賃借することができるようになる。

また、「家守の家」が居住を前提としない使用契約であるのに対し、2011年からは通常の賃貸借契約である「増改築ハウス」というプログラムを開始した。「家守の家」とは異なり、所有者の意向によって期限付きないし無期限で契約することができるため、双方が長期的視点で建物の利用計画を立てられる仕組みとなっている。この制度も屋根の防水と基本的な設備系統以外の補修・改修工事は使用者が行うことになる。

前述のとおりハウスハルテンはライプツィヒ市による積極的な空家除去の流れの中、地域で受け継がれてきた歴史的な建築物を保全、保護することを目的として設立された団体であるため、行政とはどのような関係にあるのかと聞いたところ、お互いの立ち位置や考え方を尊重し合っており、空家情報の共有をするなど良好な協力関係にあるという。

現在では行政やハウスハルテンの取組などを通じて空家率が極めて低くなっているライプツィヒ市内では人口増加に伴い不動産価値が高まっており、今後更に空家率が減少していくことも予想されているため他地域での活動を始めたそうである。



「家守の家」プログラムの仕組み



スティーブン・フレーゼ氏と

## (2) 日本の家 (Das Japanische Haus) について

次に、ハウスハルテンの「家守の家」制度を活用し、日本人により運営されている非営利団体「日本の家 (Das Japanische Haus)」の共同代表、ミンクス典子氏に同団体の取組やライプツィヒ市における住宅政策について聞いた。

日本の家は、2011 年に当時ドレスデン工科大学の学生であった大谷悠氏と、ライプツィヒ市で建築家として活躍していたミンクス典子氏により設立された。設立にあたっては前述のハウスハルテンの「家守の家」プログラムを活用し、ライプツィヒ市東部のアイゼンバーン通りに面する空家を借り受け、試験的に取組を始めた。

経済停滞や高い失業率、治安の悪化という課題を抱える同地域では移民、難民や低所得の居住者が多く、お金が無くとも立ち寄れるスペースが限られているため住民は居場所に困っていたという。そこで、地域住民が気軽に立ち寄り、交流を通じて緩やかなつながりを生み出す開かれた場をつくることを目的として日本の家を設立した。

現在はハウスハルテンから仲介してもらった空家ではなく、独自に空家を契約し、セルフリノベーションにより修復した建物を拠点に活動している。

日本の家では、一芸に秀でた人が講師となり他者にスキルを伝える「タンデム」と呼ばれるプログラムを週 1 回開催している。例えば手芸を得意としている人がいれば地域の人たちに対して手芸教室を開催するなど、交流の拠点として重宝されている。

その他にも 2014 年からは「ごはんの会」というプログラムを毎週開催している。これは地域内外の人々が集まって一緒に食事を作り、食べるという非常にシンプルな内容ではあるものの、毎週様々な国籍の人々が 100 人以上集まっており、年齢・性別・宗教・職業・経済事情を超えたつながりが生まれている。

ここでの交流を通じて元々この地域に居住していた住民と、新たに移り住んだ住民がお互いの顔を知ることができるため防犯面の効果もあるという。

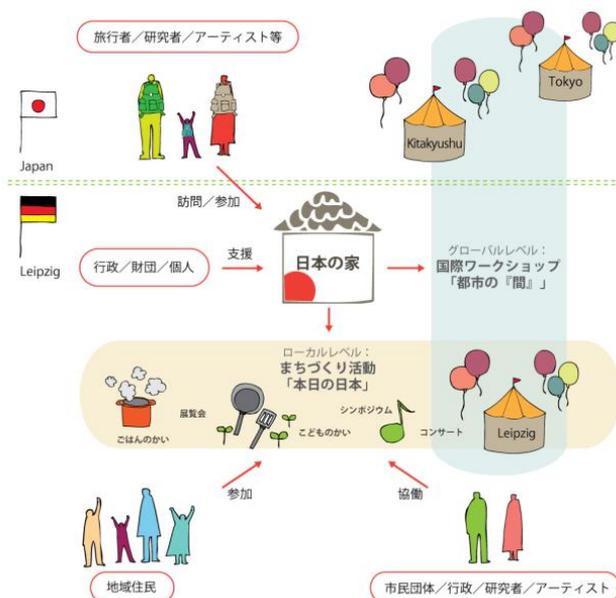
また、ライプツィヒ東地区の他の地域活動団体や市などとも協働しており、子どもや家族を対象としたワークショップやコンサート、展覧会、シンポジウムなどの地域に根ざした活動については団体同士が共同で事業を展開し、「もの」や「こと」が日常的に生み出されるクリエイティブな場として機能している。

また、ザクセン州からの助成を受け、郊外に住む難民とライプツィヒ市をつなぐための事業として、難民へのインタビューや空家をどのように使いたいかといった夢を描く展覧会を開催するなど、地域を越えた取組も行われている。

ミンクス氏が「日本の家にはコミュニティの核となり、地域住民同士の壁を取り払う効果がある」と語ってくれた通り、調査中も近所の住民が立ち寄り、スタッフと談笑していく姿が印象的であった。

日本の家の裏にある中庭には地域住民が営む自転車屋がある。店舗を構えているわけではなく、屋根の無いオープンスペースに拾い集めた自転車を置き、パンクなど簡

易的な修理を行えるようになってきている。修理技術を教えてもらった人が次に来る人の手助けをするなど、小さなコミュニティの中で緩やかなつながりを生むきっかけとなっている。



(出典) 日本の家 (Das Japanische Haus e.V.) ホームページ

### (3) 取組の成果

このように、ライプツィヒ市では急激な人口流出に伴う空家の増加に対して比較的早い段階から対策を進めてきた。積極的な空家の除去は住宅市場の過剰供給状態を解消するだけでなく、新たに生まれた空地を緑地化し、住民による管理体制を構築するなど、住民との協働による地域の住環境整備につながっている。

こうした取組のほか、産業誘致や移民の受け入れなどを通じて人口の回復に成功し、閑散としていた通りも以前に比べ人通りが増え、空家の不法占拠など社会的な課題も解消されつつある。

## 4 まとめ

富岡市の現状とライプツィヒ市、ハウスハルテン及び日本の家の視察内容を踏まえ、空家の活用に向けた政策について提案を行い、まとめとする。

日本国内の住宅産業は戦後の人口増加に伴う住宅供給により変容したといわれてい

る。つまり、住宅需要に応えるために新築が激増し、何代にもわたって使い続ける従来の住宅の形態から、いわば使い捨てのスタイルへと変わったということである。

西欧では多くの国で今後 10 年間の住宅需要や住宅建設見込を推計し、住宅の無秩序な新築を予防している。建設見込は多くの国で 5~8%に設定されている。ところが、日本ではこの見込が設定されておらず、住宅産業団体が掲げる年 100 万戸の新築という目標から計算すると、人口減少が続いているにも関わらず 10 年で 17%程度新築するという異常な数値となる。十分な住宅供給がされているにも関わらずこの傾向が止まらない背景には、新築住宅建設による経済効果が大きいことが挙げられる。

また、イギリスやドイツ、アメリカの住宅市場では長持ちする住宅を建てて使い継ぐという文化が根付いているため、全住宅取引のうち中古物件の取引割合が 70%~90%を占めているのに対し、日本では 15%前後と極めて低水準に止まっている。この背景には無秩序な開発により市街地が広がり、条件の悪い住宅が住宅市場から取り残されてしまったという状況がある。また、住宅が密集する地域においても、建設時点では適法でも現在は違法状態となり、新築や大幅な改修が出来ないことが原因で買い手の付かない物件も多く存在する。

富岡市の中心市街地においても狭隘な路地が多いため建築時の接道要件を満たさず放置される空家があったが、接道要件の規制緩和により新築や増改築が従来よりも容易になった。

本稿では日本とドイツにおける住宅政策の差を取り上げたが、ドイツをはじめとするヨーロッパ諸国は比較的地震が少ないため石造りでも倒壊する心配がほとんどないという点も考慮する必要がある。堅牢な石造りの建物は適切に管理すれば数百年持つといわれるため、中古物件でも市場に出回りやすい。これに加え、無秩序な開発を予防するため市街地を広げないよう規制されており、市場から取り残されてしまう住宅が少ないという点も大きな特徴である。

日本では地震や風水害が多く、石造りの建物では倒壊する恐れがあるため、柔軟性の高い木材住宅が主流であった。管理によっては 100 年程度の耐用年数があるとされるが、材木が腐食してしまう上に管理されないと損耗してしまうため中古物件市場でも敬遠されがちであることは否めない。

また、これまで日本における住宅は売却することを前提としたメンテナンスがされることが少なく、仮に改修しても中古住宅市場で評価されず、20 年ほどで建物の評価額がゼロ近くになってしまうため、住居は使い捨てという考え方が浸透している。

加えて、多人種で住民の入れ替わりが頻繁な欧州諸国に比べ、地縁血縁によりコミュニティを形成してきた日本の地方部においては、家を手放すことや他人に譲渡することに対する抵抗感が強く、手付かずの状態になっているケースが多いものとする。

日本国内ではこれまで住宅ローン減税などを制度化して新築を促進し、景気浮揚を

図ってきたが、住宅総量目安や住宅供給目標が設定されていなかったために人口動態に見合わない過度な住宅供給を生み出してしまう結果となっている。日本でもかつては住宅建設計画法（昭和 41 年法律第 100 号、2006 年に廃止）により住宅供給量の 5 年計画を立てていたが、これは戦後の住宅需要に応えるため一世帯一住宅を供給することを目的としたものである。現在は同法に代わり住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づき量から質への転換を図り、良好な住環境を創出することとしており、住宅供給目標も盛り込まれていない。

しかし、適切な利活用がなされないまま放置されている空家が大量に発生している状況にあっては、適切な住宅供給目標を設定し、空家を積極的に活用していくことが求められる。

空家の活用にあたっては利用希望者が廉価で賃借でき、試験的に入居できる仕組みがあれば今後の利活用促進にもつながる。既に賃貸物件として供給されながら借り手の付かない空家は、適切に管理されないと激しく損耗してしまう。これからの住宅政策・住宅産業においては放置しておくよりも「使用による保全」にシフトチェンジすることにより管理の手間を省き、循環を促すことが大事ではないだろうか。

富岡市においては、空家所有者に対しての意識付けに加え、ハウスハルテンのような中間支援組織を官民一体となって設立し、所有者と利用希望者のマッチングや活用方法の助言を行うことで空家の流通促進、利活用を図っていくことが必要であると考えられる。

最後に、ライブツィヒ市都市再生・住宅政策局のベアテ・ギンツェル博士、ハウスハルテン登録協会のスティーブン・フレーゼ氏、フォルカー・シュルツ氏、日本の家共同代表のミンクス典子氏ほか調査研究に協力いただいた全ての方に感謝を申し上げ、結びとする。

#### 参考文献・資料

○総務省統計局ホームページ、『統計からみた我が国の住宅（「平成 25 年住宅・土地統計調査（確報集計）」の結果から）』

<<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/topics/topi86.html>>

○富岡市ホームページ、『富岡市空家等対策計画』

<[http://www.city.tomioka.lg.jp/www/contents/1488346181327/files/Tomioka\\_akiyakeikaku.pdf](http://www.city.tomioka.lg.jp/www/contents/1488346181327/files/Tomioka_akiyakeikaku.pdf)>

○富岡市空家バンクホームページ

<<http://www.city.tomioka.lg.jp/www/genre/000000000000/1451995512107/>>

index.html >

○日本の家 (Das Japanische Haus e.V.) ホームページ

<<http://djh-leipzig.de/ja/>>

○『CREATIVE LOCAL:エリアリノベーション海外編』(馬場正尊、中江研、加藤優一  
編著 学芸出版社 2017)