

## ドイツ・ザクセン州ライプツィヒ市における空き家の暫定利用方策に関する研究 —HausHalten e.V.の取り組みに着目して—

A study on the provisional use measures of vacant house in Leipzig, Saxony, Germany

—Focus on the efforts of HausHalten e.V.—

○高橋健太<sup>2</sup>, 川島和彦<sup>1</sup>

\*Kenta Takahashi<sup>2</sup>, Kazuhiko Kawashima<sup>1</sup>

Abstract: In recent years, the vacant house has increased in Japan. There are many vacant house measures, but there are many problems to take advantage of the vacant house. Agreement is required to take advantage of the vacant house, but there are efforts to encourage the use in the provisional use measures. In this study, we mention the provisional use measures by “HausHalten e.V.” as a representative example, then we investigate provisional use measures and it aims to clarify the actual conditions.

### 1.研究の背景と目的

近年、わが国において空き家の活用および空き家化の解消を目的として空き家バンク制度を導入している。しかし、その登録条件として、所有者自身が空き家を修繕してからでないと登録できない場合がある。そのため、所有者は自己の資金を投資することを避け、空き家を放置し、老朽化が進むという悪循環がある。

ここで、暫定利用<sup>\*1</sup>により空き家の活用を促しているドイツ連邦共和国ザクセン州ライプツィヒ市のHausHalten e.V.のWächterhausという取り組みに着目する。この取り組みは、空き家を低額な使用料で貸し出し、活用者は内部空間をDIYで修繕をすることが可能であり、所有者の金銭面の負担を減らし、空き家の活用を促すものである。しかし、暫定利用が空き家解消に寄与するかを明らかにするためには、暫定利用後の継続的な活用実態を把握する必要がある。

本稿では、HausHalten e.V.およびWächterhausを利用している建物の活用者に対するヒアリング調査等<sup>\*2</sup>により、暫定利用中および暫定利用後の活用者による建物の活用実態を把握し、暫定利用をしたことによる建物保全および活用者の利点を明らかにすることを目的とする。

### 2.Wächterhausにもとづく活用のための契約方法

Wächterhausは、HausHalten e.V.のプログラムのひとつである<sup>\*3</sup>。HausHalten e.V.は主にGründerzeit時代の建物の所有者から、空き家となった建物一棟を借り受け、その空き家を通常5年間、最長7年間活用希望者に対して貸し出している。5年間の契約終了後は、建物の所有者と活用希望者の直接契約になるが、HausHalten e.V.はその契約時には介入しないため、暫定利用期間中の空き家化の防止を目的としたプログラム

であるといえる。また、HausHalten e.V.はWächterhausの活用者との契約を、5年経過せずに打ち切ることができるとしており、所有者の建物の活用構想を優先している。これらのことから、低額な使用料で空き家を活用できる活用者と、活用構想を優先することができる所有者の双方に利点がある取り組みであるといえる。

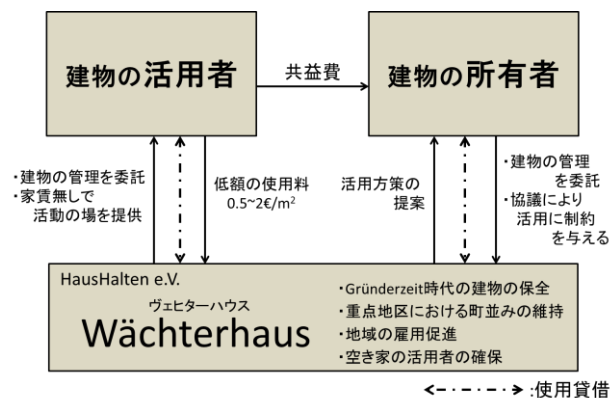


Figure1. System of Wächterhaus<sup>\*4</sup>

### 3.Wächterhausによる活用実態

#### 3.1-Wächterhausの建物の活用用途の実態

Wächterhausによるこれまでの活用用途をTable.1に示す。2005年からライプツィヒ市の空き家活用方策のひとつとしてWächterhausが導入され、現在では18棟の建物の所有者とHausHalten e.V.が使用貸借契約<sup>\*5</sup>を結んでおり、うち16棟の建物が活用され、さらに2棟が新規でWächterhausとして所有者から借り受けている(Table.1)。Wächterhaus活用者の多くは、ギャラリーやアトリエのような芸術活動のほか、ワークショップの実施や、映画上映など体験型の用途が多くなっている。HausHalten e.V.は空き家を貸し出す際、居住することは禁止する一方で、文化活動を目的とした団体に対して建物を貸出していることから、芸術活動やイベン

1 : 日大理工・教員・まち Associate Professor, Department of Town Planning and Design College of Science and Technology, Nihon University

2 : 日大理工・学部・建築 Undergraduate Student, Department of architecture College of Science and Technology Nihon University

トに参加する人を地域に呼び込むような活用を示唆していると考えられる。このことから空き家が原因でまちが衰退した地域において一時的にも空き家を活用することによる地域振興の一方策としても期待できる。

Table.1 Utilization applications of buildings of Wächterhaus<sup>\*\*6</sup>

建物	事業主体番号	建物の活用用途	Wächterhaus期間
A	1	手工業、販売業	調査中
	2	アトリエ、ギャラリー	調査中
B	1	イベント会場	2006年—2011年
	2	調査中	調査中
	3	ギャラリー	調査中
C	1	ライブリハーサルスペース	調査中
	2	文房具屋	調査中
	3	バー	調査中
D	1	オフィス	調査中
E	1	ギャラリー	調査中
F	1	イベント会場	調査中
	2	ワークショップ実施	調査中
	3	ギャラリー、ワークショップ実施	2011年—2012年
G	1	ワークショップ実施、スタジオ	調査中
H	1	ギャラリー	調査中
	2	展示会、文化交流	調査中
I	1	図書館	2005年—2010年
	2	オフィス、ギャラリー	2006年—2011年
J	1	ギャラリー	調査中
K	1	ギャラリー	2006年—2012年
L	1	ギャラリー、アトリエ	2007年—2012年
M	1	アトリエ	2007年—2012年
	2	オフィス	2007年—2012年
	3	文化交流	2006年—2012年
N	1	飲食店	2008年—2012年
O	1	ギャラリー	調査中
P	1	アトリエ	調査中
Q	調査中	調査中(新規借受)	2014年—
R	調査中	調査中(新規借受)	2014年—

### 3.2-Wächterhaus 物件の建物の保全の実態

内部空間のDIYで修繕できる範囲は、所有者との相談により決定することとなっており、HausHalten e.V.の職員の建築家にDIYに関するアドバイスを受けることができるため、活用者が改修に関する知識を必要とすることは無いという。つまり、建物の改修に関する知識がない人でも空き家を活用し、事業を始めやすい環境ができているため、建物の保全に寄与していることが考えられる。

以上のことから、Wächterhausによる建物の活用用途を文化活動等に制限することで地域住民および来街者に多く利用されることとなり、空き家化の解消につながるきっかけとなりうると思われる。また内部空間に関しては、HausHalten e.V.の職員からの指導を受けられるため、活用者による建物の改修という形で、建物の保全が進むことが考えられる。

### 4.Wächterhaus 終了後の継続的な活用について

#### 4.1-Wächterhaus からの継続的な活用

Wächterhaus 終了後も継続して空き家を活用している空き家活用主体に対してヒアリング調査を行なった。事例①—Vleischerei(Table1 の N-1)は2008年から2012年までWächterhausを利用し、その後建物所有者と直接契約をしている飲食店である。他都市出身の当該店

舗経営者は、Wächterhausのプログラムを気に入り、建物を活用することにしたという。Wächterhaus開始時に、テナントとして活用するため水回りなど一部を業者に委託し、DIYで建物を改装した。Wächterhausの枠組みで使用する段階から長期的な活用することを計画し、当初からDIYで改装したことによって低予算で開業することができたと考えられる。

#### 4.2-Wächterhaus 終了後の新たな活用主体による活用

事例②—(Table.1 の I-1)の建物は、現時点ではWächterhausではない。以前はNPO法人が運営する子ども向けの図書館(I-1)として活用されていたが、図書館はWächterhaus期間終了後他地区に移転した。現在はD21 Kunstraumという組織が活用している。つまり、他主体が暫定利用していた建物を直接契約によって借り、活用を開始した。2012年から不定期にギャラリーとして活用し、また毎月の第一週の木曜日に映画を上映するほか、バーとしても活用している。しかし、以前とは活用用途が異なるため改装が必要であったが、建物所有者と直接契約することとなったため改装に費やす金銭面の確保が困難となっているという。

2事例をふまえると、暫定利用期間中から継続して建物を改装することで所有者の金銭的な負担を軽減しつつ建物の改装をしていくことで保全することができると考えられる。

### 5.まとめ

暫定利用により、空き家が解消につながる可能性があることがわかった。また暫定利用期間中から継続的に利用することで建物の保全にとどまらず、活用者にも利点があることがわかった。

#### 注釈および参考文献

※1本稿において、建物の活用期間に制限があり、契約を締結するまでの間に建物を活用することと位置づける。本稿では、HausHalten e.V.のWächterhausを暫定利用として扱う。※22014年9月4日にD21 Kunstraumに対して2014年9月7日にVleischereiに対して、直接対面のヒアリング調査および、2014年9月にHausHalten e.V.に対して随時メールによる調査を行なった。※3HausHalten e.V.のプログラムは、Wächterhausの他にAusBauHaus,Wächterläden,Hausprojektがある。AusBauHausは、2011年から始まったプログラムで、Wächterhausが期限付きの貸し出しにあるのに対し、所有者との直接契約であるため所有者との相談で借りれる年数は変化する。また、安い家賃で借りれるが内装は活用者が修繕しなければならない。現在の、AusBauHausは7棟ある。Wächterlädenは、一階の店舗が空いている物件に対して、ランニングコストと安い家賃で活用者に貸出している。活用者との直接契約であり、家賃は徐々に上がっていく。Hausprojektは、家の購入を検討している人に対して、家賃やコスト、物件の情報を提供している。※4参考文献1)のスキーム図を、著者が一部編集した。※5使用貸借契約は、loan for useに類似しているため本稿では使用貸借契約とした。※6参考文献3)および各々のwebページを元に著者が作成した。一部、ヒアリング調査を元に編集した物件も記載してある。1) 嵯峨山瑛:「旧東ドイツ地域における空家活用サービスに関する研究—ライプツィヒ市の HausHalten e.V.を事例として—」,2012年,千葉大学大学院工学研究科博士前期課程建築・都市科学専攻2) 勝岡裕貴:「欧州縮小都市における都市再生戦略—旧東ドイツ Leipzig市の取り組みを事例に—」,2008年,千葉大学大学院自然科学研究科修士課程3) HausHalten e.V. <http://www.haushalten.org/> 4) ライプツィヒ市 <http://www.leipzig.de/>