

### [ポイント]

- ・1990年の東西ドイツ再統合後、旧東ドイツからは、ノルドライン・ヴェストファーレン州やバイエルン州、旧西ドイツ間ではノルドライン・ヴェストファーレン州やバーデン・ヴュルテンベルク州に仕事を求め人口が大流出した。しかし、人口増加していたノルドライン・ヴェストファーレン州、ザクセン・アンハルト、ラインランド・プファルツ州は2005年の最大人口から人口減少に転じている。
- ・2060年の人口将来予測では、ベルリン州、ハンブルク州ではほとんど人口減少はなく、バイエルン州、バーデン・ヴュルテンベルク州は2019年比で約1割、ベルリンを除く旧東ドイツやザールランド州では、約3割が人口減少すると予測されている。
- ・2018年の複数都市ある州のうち最も土地価格が高いのは、バイエルン州(216.02Euro/m<sup>2</sup>)で、最も低いザクセン・アンハルト州(29.80Euro/m<sup>2</sup>)と約10倍の違いがある。また、ノルドライン・ヴェストファーレン州(99.49Euro/m<sup>2</sup>、2010-2018年比84.1%)の土地価格が下がっていることにも注目できる。
- ・2010-2018年の土地価格が高騰した人口10万人以上の大都市は、バーデン・ヴュルテンベルク州のハイデルベルク(521.9%)、ザクセン州のライプツィヒ(316.4%)、バイエルン州のアウグスブルク(301.0%)、ブランデンベルク州のポツダム(285.3%)であり、東ドイツの大都市でも土地価格上昇している。一方、ノルドライン・ヴェストファーレン州に位置するハーゲン(58.8%)、レックリングハウゼン(56.2%)、ボッフム(56.1%)では、土地の価格が大幅に下落している。
- ・ベルリンの壁崩壊後、東西の地域格差と言われてきたが、30年が経過して西ドイツの中でも収入による南北の地域格差が生まれている。

### 1. はじめに

2020年10月3日に、ドイツの再統一から30年が経過した。東西統一後、旧東ドイツにおける20%以上の失業率を皮切りに、職や住宅を求め南のミュンヘンや北のハンブルクに人口流出が続いたことや、2015年のドイツへの大量移民の流入も加わり、ドイツ内での地域格差は広がり続けている。特に、南ドイツに位置するミュンヘンでは人口が増加し続けており、住宅不足から新規建設する戸建て住宅の禁止やミュンヘン郊外に住宅地が広がりを見せるなど、住宅地不足解消にむけた課題を持っている。一方で、人口が減少し続けている特に旧東ドイツでは、空き家や建物の老朽化が進行しており、人口の増減によりそれぞれの課題を持っている。

そこで、本稿では、ドイツの国勢調査<sup>1)</sup>を用い、1990年以降の人口動態変化を調査し、人口変化と地価から地域格差について把握する。

1) ドイツ国勢調査の調査年月日は、いずれも12月31日が基準日である。

## 2. 東西ドイツ再統一後の人口変化

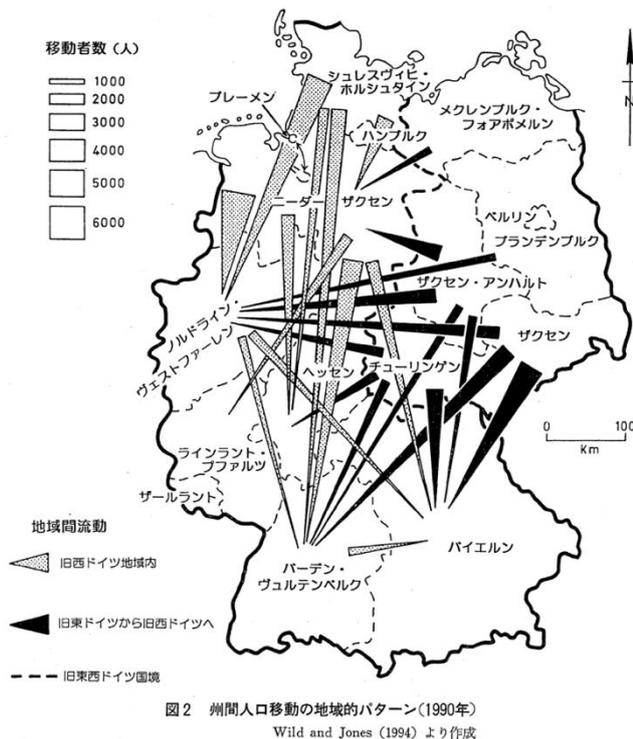


図1 州間人口移動の地域的パターン (1990年)

1990年の東西ドイツ再統合による経済崩壊が引き金となり、旧東ドイツから仕事を求め旧西ドイツに人口が大流出した。図1は、東西統一後の1990年の人口移動を示したものである。<sup>2)</sup> 旧東ドイツからは、特に、ザクセン州やザクセン・アンハルト州から、その移動先として、ノルドライン・ヴェストファーレン州やバイエルン州に人口の流出が目立つ。また、旧西ドイツ間の移動は、ノルドライン・ヴェストファーレン州やバーデン・ヴュルテンベルク州に移動しており、北から南にかけ人口が移動していることがわかる。

## 3. 現在までの人口変化と将来予測人口

2019年ドイツの約8300万人の住民のうち、約5分の1の約1,800万人がノルドライン・ヴェストファーレン州(21.6%)に住み、他にバイエルン州(15.8%)、バーデン・ヴュルテンベルク州(13.3%)を合わせた総人口の半数がその3州に集まっている。また、1990年から2019年の間に、バイエルン州、バーデン・ヴュルテンベルク州、ハンブルク州、シュレスヴィヒ・ホルスタイン州は人口の10%以上増加したが、ブランデンブルクを除く東ドイツの州では激減した。特に、ザクセン・アンハルト州は、約287万人から約220万人で約4分の1の減少がみられる。また、2011年以降に移住が増えたことで、ザールランド州を除く西ドイツ全ての州とベルリンで増加を続けている。

人口将来予測では、2060年までにドイツ全体として約2割減少すると予測されているが、ベルリン州(96.5%)、ハンブルク州(94.6%)は、ほとんど人口減少がない。また、バイエルン州(87.1%)、バーデン・ヴュルテンベルク州(86.5%)は、2019年の人口より約1割減で減少幅が小さい。また、ベルリンを除く旧東ドイツやザールランド州では、いずれも2019年より約3割が人口減少すると予測されている。

一方、1990年から一定の人口増加後を最大に、ブランデンブルク州(2000年)、ノルドライン・ヴェストファーレン州(2005年)、ザクセン・アンハルト(2005年)、ラインランド・プファルツ州(2005年)は、それぞれ2000年、2005年の最大人口から減少に転じている。

2) 加賀美 雅弘「ドイツ統合にともなう東西ドイツ間の人口移動 とくに旧東ドイツ地域からの通勤者の事例」日本地理教育学会 新地理 1995年 42巻 4号 p.13-27より抜粋

#### 4. 中小都市の人口変化

ドイツの国勢調査から人口 2 万人以上の都市を対象に 1990 年からの人口増減を把握した。日本とドイツでは、都市の人口規模は異なるが、2 万人以上 10 万人以下が中小都市、10 万人以上が大都市として扱われる。2019 年現在、人口 2 万人以上の都市が最も多い州は、ノルドライン・ヴェストファーレン州で、202 都市存在する。一方、旧東ドイツの州では、2 万人以上の都市も少なく、人口が小規模な町や村が複数存在している。なお、ハンブルク州、ベルリン州は州に 1 都市、ブレーメン州は 2 都市しか存在しないため、2 万人以上の対象都市は少ない。表中の「人口 2 万人以上の都市」の母数は、行政的に独立した自治体数を示し、ドイツ全体は 2,054 都市である。

表 1 中小都市における 1990-2060 年までの人口変化及び将来人口予測と土地購入額

|    |                        | 1990       | 2010       | 2019              | 2030       | 2060       | 人口 2 万以上の都市<br>2019.12.31 | 1m <sup>2</sup> あたり平均土地購入額 |           |
|----|------------------------|------------|------------|-------------------|------------|------------|---------------------------|----------------------------|-----------|
|    |                        |            |            |                   |            |            |                           | EURO                       | 2010-2018 |
| 1  | Schleswig-Holstein     | 2,626,127  | 2,834,259  | <b>2,903,773</b>  | 2,769,000  | 2,252,000  | 21 / 63                   | 85.30                      | 138.0%    |
| 2  | Hamburg                | 1,652,363  | 1,786,448  | <b>1,847,253</b>  | 1,840,000  | 1,747,000  | 1 / 1                     | 1,044.49                   | 249.3%    |
| 3  | Niedersachsen          | 7,387,245  | 7,918,293  | 7,993,608         | 7,498,000  | 6,222,000  | 76 / 159                  | 71.30                      | 133.2%    |
| 4  | Bremen                 | 681,665    | 660,706    | 681,202           | 643,000    | 571,000    | 2 / 2                     | 110.16                     | 160.3%    |
| 5  | Nordrhein-Westfalen    | 17,349,651 | 17,845,154 | 17,947,221        | 16,936,000 | 14,371,000 | 202 / 272                 | 99.49                      | 84.1%     |
| 6  | Hessen                 | 5,763,310  | 6,067,021  | <b>6,288,080</b>  | 6,030,000  | 5,288,000  | 59 / 191                  | 133.41                     | 108.8%    |
| 7  | Rheinland-Pfalz        | 3,763,510  | 4,003,745  | 4,093,903         | 3,829,000  | 3,158,000  | 21 / 129                  | 97.94                      | 118.2%    |
| 8  | Baden-Württemberg      | 9,822,027  | 10,753,880 | <b>11,100,394</b> | 10,776,000 | 9,602,000  | 104 / 314                 | 153.96                     | 92.5%     |
| 9  | Bayern                 | 11,448,823 | 12,538,696 | <b>13,124,737</b> | 12,933,000 | 11,430,000 | 66 / 317                  | 216.02                     | 168.1%    |
| 10 | Saarland               | 1,072,963  | 1,017,567  | 986,887           | 895,000    | 687,000    | 9 / 17                    | 62.93                      | 90.9%     |
| 11 | Berlin                 | 3,433,695  | 3,460,725  | <b>3,669,491</b>  | 3,711,000  | 3,542,000  | 1 / 1                     | 946.3                      | 400.8%    |
| 12 | Brandenburg            | 2,578,312  | 2,503,273  | 2,521,893         | 2,321,000  | 1,731,000  | 23 / 113                  | 82.04                      | 178.7%    |
| 13 | Mecklenburg-Vorpommern | 1,923,959  | 1,642,327  | 1,608,138         | 1,444,000  | 1,081,000  | 9 / 84                    | 34.11                      | 79.0%     |
| 14 | Sachsen                | 4,764,301  | 4,149,477  | 4,071,971         | 3,782,000  | 3,078,000  | 25 / 169                  | 71.49                      | 251.5%    |
| 15 | Sachsen-Anhalt         | 2,873,957  | 2,335,006  | 2,194,782         | 1,917,000  | 1,394,000  | 24 / 104                  | 29.80                      | 174.8%    |
| 16 | Thüringen              | 2,611,319  | 2,235,025  | 2,133,378         | 1,916,000  | 1,456,000  | 21 / 118                  | 42.61                      | 172.9%    |
|    | 合計                     | 79,753,227 | 81,751,602 | 83,166,711        | 79,240,000 | 67,610,000 | 664 / 2054                |                            |           |

#### 5. 人口規模と土地価格

本調査では、ドイツの標準地価の地価データではなく、統計局が公表している市場価値である 1 m<sup>2</sup>あたり平均土地購入額を用いる<sup>3)</sup>。1 m<sup>2</sup>あたり平均土地購入額では、ハンブルク州やベルリン州の土地価格が 1m<sup>2</sup>あたり約 1,000Euro と抜けているが、これは州都 1 つで州を形成していることや州面積が狭いため数値が高くなっているからと考えられる。次に高いバイエルン州 (216.02Euro/m<sup>2</sup>) と最も低いザクセン・アンハルト州 (29.80Euro/1m<sup>2</sup>) では、土地価格が約 10 倍の違いがあり、人口の増減と共に土地価格にも関係していると言えるだろう。土地価格では、バーデンヴェルテンベルク州やバイエルン州のある南側の土地価格が高騰している一方で、ザクセンアンハルト州 (29.80Euro/m<sup>2</sup>) やメックレンブルク

3) Statistisches Bundesamt (Destatis): Gemeinsames Statistikportal /Statistik der Kaufwerte für Bauland (連邦統計局：土地建設のための購入額に関する統計) <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>

州 (34.11Euro/m<sup>2</sup>) のある東側の土地価格が低いことに加え、州の中で人口が最も多いノルドライン・ヴェストファーレン州 (99.49Euro/m<sup>2</sup>、2010-2018 年比 84.1%) の土地価格が下がっていることにも注目できる。

1 m<sup>2</sup>あたり平均土地購入額のデータで一番古い 1995 年と 2018 年を比較すると、いずれの州で 1995 年よりも 2～3 倍の土地価格に増加しているが、2010 年から土地購入額の増減が特に大きくなっており、メックレンブルク州 (2010-2018 年比 79.0%) やノルドライン・ヴェストファーレン州 (2010-2018 年比 84.1%) では土地価格の減少が目立つが、一方で、土地価格が高騰し続けるバイエルン州 (2010-2018 年比 168.1%) の土地価格の高騰が見られる。地域によって人口増減とともに土地価格の差が今後も開いていくのではないだろうか。

## 6. 大都市における人口変動と土地価格

大都市と言われる人口 10 万人以上 (2010 年以前も含む) の 94 都市を対象に、1990—2019 年の増減率の順位を示したものである (都市の位置は、図 2 を参照)。1990 年の東西ドイツ統一後に旧東ドイツからの人口流出があり、その後も旧東ドイツからの人口流出は続いていてものの、2010 年からの 10 年では微増している都市が増えてきている。1990 年以降、人口増加が続くのは、ハイデルベルクやフライブルクのあるバーデン・ヴュルテンベルク州やインゴルシュタットやミュンヘンのあるバイエルン州である。特に、南ドイツでは、BMW、アウディ、Bosch などの自動車産業やシーメンスの医療やテクノロジー産業など、雇用を求め若者が集積している。

表 2 大都市における 1990-2019 年比の人口増加率上位 20 都市

| ranking | Name              | Bundesland          | 2010<br>人口 | 2019<br>人口 | 人口増加率     |           | 1m <sup>2</sup> あたり平均土地購入額 |           |
|---------|-------------------|---------------------|------------|------------|-----------|-----------|----------------------------|-----------|
|         |                   |                     |            |            | 2010-2019 | 1990-2019 | 2018                       | 2010-2018 |
|         |                   |                     |            |            | %         | %         | EURO                       | %         |
| 1       | Ingolstadt        | Bayern              | 125,088    | 137,392    | 109.8     | 130.2     | 755.62                     | 242.9     |
| 2       | Potsdam           | Brandenburg         | 156,906    | 180,334    | 114.9     | 129.0     | 409.79                     | 285.3     |
| 3       | Regensburg        | Bayern              | 135,520    | 153,094    | 113.0     | 125.8     | 455.2                      | 195.5     |
| 4       | Paderborn         | Nordrhein-Westfalen | 146,283    | 151,633    | 103.7     | 125.6     | 168.19                     | 160.2     |
| 5       | Fürth             | Bayern              | 114,628    | 128,497    | 112.1     | 124.3     | 400.45                     | 260.4     |
| 6       | Mainz             | Rheinland-Pfalz     | 199,237    | 218,578    | 109.7     | 121.8     | 452.89                     | 142.5     |
| 7       | Münster           | Nordrhein-Westfalen | 279,803    | 315,293    | 112.7     | 121.5     | 294.45                     | 144.5     |
| 8       | Freiburg im       | Baden-Württemberg   | 224,191    | 231,195    | 103.1     | 121.0     | 509.3                      | 131.5     |
| 9       | München           | Bayern              | 1,353,186  | 1,484,226  | 109.7     | 120.8     | 2,861.34                   | 283.1     |
| 10      | Gießen            | Hessen              | 77,366     | 89,802     | 116.1     | 120.5     | 100.01                     | 100.2     |
| 11      | Frankfurt am Main | Hessen              | 679,664    | 763,380    | 112.3     | 118.4     | 753.96                     | 181.9     |
| 12      | Oldenburg         | Niedersachsen       | 162,173    | 169,077    | 104.3     | 118.1     | 301.95                     | 253.9     |
| 13      | Heidelberg        | Baden-Württemberg   | 147,312    | 161,485    | 109.6     | 118.0     | 2,027.19                   | 521.9     |
| 14      | Gütersloh         | Nordrhein-Westfalen | 96,404     | 100,861    | 104.6     | 116.2     | 92.13                      | 93.8      |
| 15      | Leipzig           | Sachsen             | 522,883    | 593,145    | 113.4     | 116.1     | 254.38                     | 316.4     |
| 16      | Augsburg          | Bayern              | 264,708    | 296,582    | 112.0     | 115.5     | 652.92                     | 301.0     |
| 17      | Darmstadt         | Hessen              | 144,402    | 159,878    | 110.7     | 115.1     | 627.54                     | 226.9     |
| 18      | Ulm               | Baden-Württemberg   | 122,801    | 126,790    | 103.2     | 114.7     | 234.77                     | 102.6     |
| 19      | Köln              | Nordrhein-Westfalen | 1,007,119  | 1,087,863  | 108.0     | 114.1     | 419.41                     | 119.9     |
| 20      | Trier             | Rheinland-Pfalz     | 105,260    | 111,528    | 106.0     | 114.0     | 201.56                     | 114.9     |

2010-2018年の土地価格が高騰した人口10万人以上の大都市は、インゴルシュタット(242.9%)、フュルト(260.4%)、ミュンヘン(283.1%)、アウグスブルク(301.0%)でいずれもバイエルン州であり、バイエルン州の大都市で土地の価値が高騰している様子がわかる。また、ザクセン州のライプツィヒ(316.4%)、ブランデンブルク州のポツダム(285.3%)のように東ドイツの大都市の土地価格の上昇が見られる。

一方、旧首都ボンがあったノルドライン・ヴェストファーレン州では、2010-2019年比の人口は微増が見られるものの、1990-2019年比では1割人口が減少している。特に、ノルドライン・ヴェストファーレン州に位置する都市の中では、2010-2018年1m<sup>2</sup>あたり平均土地購入額は、ハーゲン(58.8%)、レックリングハウゼン(56.2%)、ボッフム(56.1%)と土地の価格が大幅に下落している。もともとドイツの中で最も人口の多い州であったが、人口変化と土地の価格の変動が最も大きく、東西ドイツの地域格差と見られていた西ドイツの中でもバランスが崩れてきていると言えるだろう。

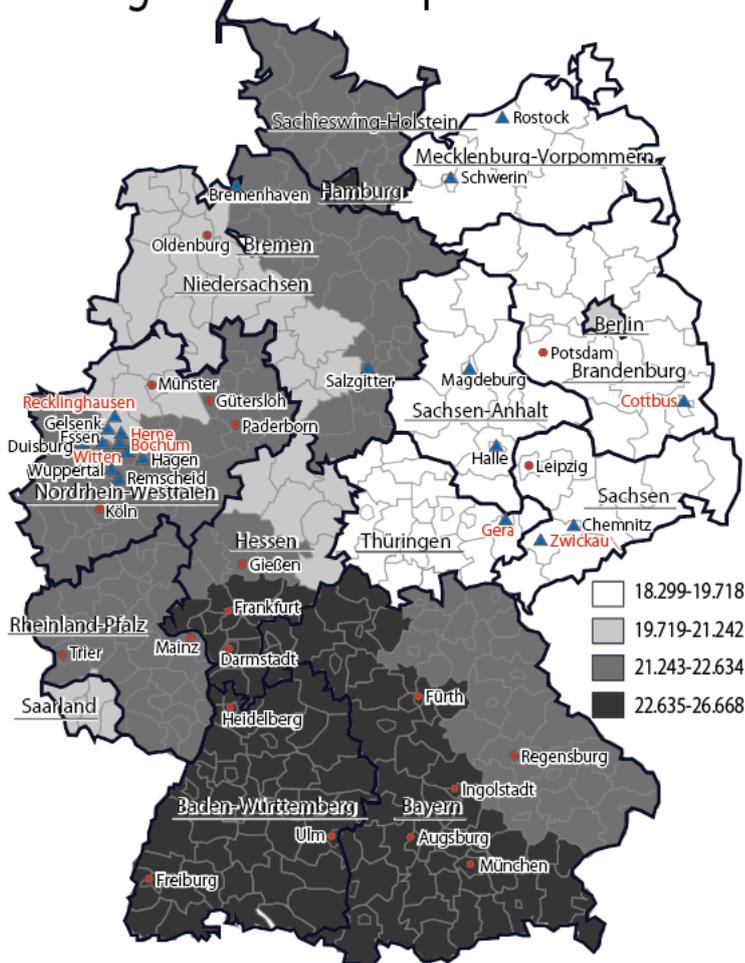
表3 大都市における1990-2019年比の人口増加率下位20都市

| ranking | Name           | Bundesland          | 2010<br>人口 | 2019<br>人口 | 人口増加率     |           | 1m <sup>2</sup> あたり平均土地購入額 |           |
|---------|----------------|---------------------|------------|------------|-----------|-----------|----------------------------|-----------|
|         |                |                     |            |            | 2010-2019 | 1990-2019 | 2018                       | 2010-2018 |
|         |                |                     |            |            | %         | %         | EURO                       | %         |
| 75      | Duisburg       | Nordrhein-Westfalen | 489,559    | 498,686    | 101.9     | 93.1      | 254.82                     | 169.3     |
| 76      | Essen          | Nordrhein-Westfalen | 574,635    | 582,760    | 101.4     | 92.9      | 274.93                     | 84.0      |
| 77      | Wuppertal      | Nordrhein-Westfalen | 349,721    | 355,100    | 101.5     | 92.6      | 132.95                     | 95.4      |
| 78      | Bochum         | Nordrhein-Westfalen | 374,737    | 365,587    | 97.6      | 92.2      | 107.37                     | 56.1      |
| 79      | Witten         | Nordrhein-Westfalen | 98,233     | 96,459     | 98.2      | 91.5      | 195.86                     | 120.8     |
| 80      | Salzgitter     | Niedersachsen       | 102,394    | 104,291    | 101.9     | 91.2      | 66.69                      | 113.3     |
| 81      | Remscheid      | Nordrhein-Westfalen | 110,563    | 111,338    | 100.7     | 90.4      | 117.16                     | 84.8      |
| 82      | Recklinghausen | Nordrhein-Westfalen | 118,365    | 111,397    | 94.1      | 89.1      | 74.4                       | 56.2      |
| 83      | Gelsenkirchen  | Nordrhein-Westfalen | 257,981    | 259,645    | 100.6     | 88.4      | 109.44                     | 79.4      |
| 84      | Hagen          | Nordrhein-Westfalen | 188,529    | 188,686    | 100.1     | 88.0      | 102.48                     | 58.8      |
| 85      | Herne          | Nordrhein-Westfalen | 164,762    | 156,449    | 95.0      | 87.8      | 94.55                      | 102.6     |
| 86      | Bremerhaven    | Bremen              | 113,366    | 113,643    | 100.2     | 87.1      | 41.62                      | 153.9     |
| 87      | Magdeburg      | Sachsen-Anhalt      | 231,525    | 237,565    | 102.6     | 85.2      | 76.01                      | 135.9     |
| 88      | Rostock        | Mecklenburg-        | 202,735    | 209,191    | 103.2     | 84.3      | 138.27                     | 136.9     |
| 89      | Chemnitz       | Sachsen             | 243,248    | 246,334    | 101.3     | 83.7      | 87.69                      | 193.6     |
| 90      | Cottbus        | Brandenburg         | 102,091    | 99,678     | 97.6      | 79.2      | 56.97                      | 139.0     |
| 91      | Zwickau        | Sachsen             | 93,750     | 88,690     | 94.6      | 77.4      | 34.63                      | 133.8     |
| 92      | Halle (Saale)  | Sachsen-Anhalt      | 232,963    | 238,762    | 102.5     | 77.0      | 72.65                      | 107.7     |
| 93      | Schwerin       | Mecklenburg-        | 95,220     | 95,653     | 100.5     | 75.1      | 64.35                      | 139.7     |
| 94      | Gera           | Thüringen           | 99,262     | 93,125     | 93.8      | 72.2      | 53.69                      | 116.8     |

4) Statistisches Bundesamt (Destatis): GENESIS-Datenbank zum Vergleich der Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern seit 1958 (連邦統計局: 1958年以降の人口動態) <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>

5) Statistisches Bundesamt (Destatis): GENESIS-Datenbank, Bevölkerungsprognosen bis 2060 (連邦統計局: 2060年までの人口予測) <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>

# Verfügbares Pro-Kopf-Einkommen



Die Zahlen beziehen sich auf das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen in deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten im Jahr 2016

1990-2019 年の人口増加率 : ●はプラス、▲はマイナス  
 2010-2019 年の人口増加率 : 黒文字はプラス、赤文字はマイナス  
 増加率上位 20 都市、下位 20 都市をそれぞれ記載

## 7. 1人当たりの平均収入

図2は、2016年の一人当たりの平均年収を示したものである。一人当たりの平均収入は、旧東ドイツと旧西ドイツで収入格差は分かれているが、特にバーデン・ヴュルテンベルク州、バイエルン州西部、ヘッセン州南部で平均収入が高くなっている。また、北では、ハンブルク、東ではベルリンが周辺の都市よりは平均収入が高いが、ザールランド州やニーダーザクセン州では周辺州よりも平均収入が低い。

ベルリンの壁崩壊後、東西の地域格差と言われてきたが、30年が経過して西ドイツの中でも収入による南北の地域格差が生まれている。

(沼田 麻美子)

6) Statistische Ämter “Des Bundes und der Länder Gemeinsames Statistikportal/ Ergebnisse des Zensus” (ドイツ統計局 連邦政府と州政府の共同統計ポータル「国勢調査」) より収集