

平成 30 年 6 月 18 日現在

機関番号：32685

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2014～2017

課題番号：26420626

研究課題名(和文) 米国ランドバンク制度(Land Bank)の運用実態と課題に関する調査研究

研究課題名(英文) Issues and problems for land bank management system in the United States

研究代表者

西浦 定継(Nishiura, Sadatsugu)

明星大学・理工学部・教授

研究者番号：10267693

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,800,000円

研究成果の概要(和文)：本研究では、ミシガン州、オハイオ州のランドバンク制度の調査、空き家や問題のある住宅に関する条例の調査を実施した。施策対象の空き家等の判定基準、管理基準、措置の内容や手続き等を分析した。日本の現行の法制度になじまない条例の項目もあるが、空き家等の問題が大幅に増加したり、深刻化したりする前に、自治体が総合的な空き家対策を立案し、関連条例を整備することを提案した。並行して、賃貸住宅の維持管理を行わない家主への対抗措置とし、管財人制度に着目し、ボルティモア市とフィラデルフィア市の関連法令及びヒアリング調査を実施した。財源的にも人的も負担の少ない空き家再生対策であることが確認できた。

研究成果の概要(英文)：In this research, we investigated the land bank system in Michigan State and Ohio State, and surveyed the ordinance concerning vacant houses and problematic houses. The judgment criteria, management standards, contents and procedures of measures, etc. of vacant houses subject to measures were analyzed. Although there are ordinance items that do not comply with the current legal system in Japan, we proposed comprehensive vacant house countermeasures and develop relevant regulations before problems such as vacant houses increase significantly or become serious. We also conducted numerical simulations on the effectiveness and necessity of the bundling system. In parallel, we took countermeasures against landlords who do not maintain and manage rental houses, focused on the administrator system, and conducted related laws and interviews in Baltimore City and Philadelphia City. It was confirmed that it is a vacant house reclamation measure with less burdens of financial and human resources.

研究分野：都市計画

キーワード：ランドバンク 空き家 米国 管財人制度

1. 研究開始当初の背景

人口減少・高齢化が進む我国においては、今後、国土管理という観点から考えて非常に厳しい選択を迫られることになるであろう。具体的には、都市部における放棄宅地、地方における耕作放棄地、放棄森林などが考えられ、その影響は社会、経済、自然環境など様々な分野に及ぶことが予想される。

欧米諸国においても都市の人口減少を経験し、既に都市部における空家及び放棄地対策を導入してきているところもある。本研究が対象とする米国においても北東部の工業地域に位置する州などでは、産業構造の転換に伴い 1970 年代から都市人口の減少を経験しているところもあり、空家、放棄地対策に長年の蓄積がある。

2. 研究の目的

本研究では、米国においても北東部の工業地域に位置する州のランドバンク(Land Bank: LB)に着目し、組織構成、土地の取得・活用の仕組み、都市計画行政との関わり、NPO や中間支援組織との協働の実態などについて明らかにする。

3. 研究の方法

対象都市のランドバンクの比較分析を通じて以下のことを明らかにする。

- 1) LB の組織構成において共通する点、各々に特徴的な点はどこか？
LB は主として周辺自治体が連携して組織されており、設立に至った背景(地域経済の状況、自治体の権限、役割など)も異なる。加えて、Ohio、Michigan の州法の特徴も反映されていることが考えられる。従って、ここでは、制度の目的/設立組織/運営体制(理事会の構成、専門スタッフなど)/権限(不動産の取得、管理物件の再活用に関する権限、禁止条項など)/運用資金(資金調達、債券発行の有無、不動産管理収入など)などの項目を調査分析する。
- 2) 空家・放棄地の取得、活用の特徴と都市計画行政との関わりはどうか？
固定資産税の滞納などにより空家・放棄地となった物件については、行政からそのまま LB に移管される場合と、競売にかけられて移管される場合がある。その際、それらの活用に関する条件が付帯される場合もあり、様々なケースが考えられる。また、LB が所有権を取得した物件の再活用については、ゾーニング変更や周辺インフラ整備など都市計画行政との連携も重要と考える。その場合、総合計画との整合や TIF(Tax Incremental Financing)などの都市再開発手法なども絡んでくることも考えられる。これら一連の事について、対象とする LB の成功事例を中

心に明らかにする。

- 3) 物件活用における NPO や地域金融機関の役割と課題は何か？

LB が取得した物件を再活用する場合、地域コミュニティの福祉の向上に役立つような利用を優先させるケースが見られる。その場合、主として CDC (Community Development Corporation) など NPO 組織が重要な役割を担う。一方で、CDC などは資金力や不動産金融などのノウハウといった点で課題も抱えており、地域金融機関や他の NPO 組織などとの連携も重要となってくる。LB 設立の根拠となる Ohio、Michigan の各州法の規定や、各 LB の組織構成などの違いにより、それら NPO や地域金融機関などの実態に違いが見られるのかを明らかにする。

4. 研究成果

(初年度)

本年度は、ミシガン州、オハイオ州、ジョージア州のランドバンク制度について現地ヒアリング調査を実施した。ミシガン州、オハイオ州では産業構造の転換に伴い 1970 年代から都市人口の減少を経験しているところもあり、空き家、放棄地対策に長年の蓄積がある。その対策の一つとしてランドバンク(Land Bank: LB)制度が導入されてきており、固定資産税の滞納物件や放棄された所有者不明の物件などの所有権を LB に移管し、それらを管理することにより都市の社会的、経済的な負の影響を緩和する役割を担ってきている。ミシガン州の Genesee County Land Bank(以下 GCLB)とオハイオ州の Cuyahoga County Land Reutilization Corporation(以下 CCLRC)は、その中でも先行的に取り組んでいる組織であり、設立の経緯、税滞納差押物件の処置の仕組み、再活用の課題などについてヒアリング調査を行なった。また、ジョージア州ではアトランタ市のランドバンク制度に加えて、米国のランドバンク研究の第一人者であるエモリー大学のアレキサンダー教授にヒアリングを行なった。

オハイオ州の郡レベルのランドバンクは、クリーブランド市やミシガン州のランドバンクの経験を踏まえて、制度設計がなされている。一方で、ミシガン州のランドバンクと異なり、不動産の取得が戦略的であり、空き家や空き地の維持管理ではなく、生産的再利用、課税対象に戻すことが強く意識されている。問題として、不動産市場の回復が遅れているため、補修した住宅が採算割れの価格でしか売却できないことなど、持続可能なビジネスとなっていないことが挙げられる。また、依然として大量に存在する住宅除去のための外部の財源がいつまで継続するかという大きな懸念もある。

(2年目)

大きく2つの点で研究成果が得られた。一つは、空き家問題が深刻なオハイオ州の中で、住宅関連条例(空家条例も含む)が強力に施行されていると評価されているデイトン市を主たる対象として、空き家や問題のある住宅に関する条例(2014年時点)を参照しつつ、デイトン市計画及びコミュニティ部と建造物部へのインタビュー調査結果も合わせて、施策対象の空き家等の判定基準、管理基準、措置の内容や手続き等を分析した。日本の現行の法制度になじまない条例の項目もあるが、空き家等の問題が大幅に増加したり、深刻化したりする前に、自治体が総合的な空き家対策を立案し、関連条例を整備することを提案した。もう一つは、ミシガン、オハイオを対象としてランドバンク及びバンドリング制度導入の経緯を文献調査およびヒアリング調査に基づき整理し、それを踏まえて、数値シミュレーション手法としてMCMC(Markov chain Monte Carlo)ギブスサンプラー手法を用いてバンドリングの負の効果について考察した。今後の研究課題としては、バンドリング物件をどのような優先順位と事業手段によって再生し不動産市場に戻していくかという出口戦略を詰めることがある。どのような条件が整えば、再度、税金を生む物件となるかを検討することである。その際、都市計画行政との連携がポイントであり、連携のあり方も出口戦略に大きく影響してくると考えている。

(3年目)

2つの点で研究成果を出した。一つは、空き家問題が深刻なオハイオ州の中で、住宅関連条例(空家条例も含む)が強力に施行されていると評価されているデイトン市を主たる対象として、空き家や問題のある住宅に関する条例(2014年時点)を参照しつつ、デイトン市計画及びコミュニティ部と建造物部へのインタビュー調査結果も合わせて、施策対象の空き家等の判定基準、管理基準、措置の内容や手続き等を分析した。これは、昨年度から学会論文として取りまとめているもので、本年度に査読付き論文として最終的な修正プロセスを経て学会誌に掲載されることになった。さらに、連邦政策であるNeighborhood Stabilization Program (NSP)についても、その運用方法を詳細に分析した成果を論文として取りまとめた。NSPは、2014年に空き家対策の推進に関する特別措置法として制定され、自治体支援の法整備なされた連邦政策である。論文では、既存資料を基に、オハイオ州、ミシガン州における事例を参考に、NSPの内容や仕組み、成果と問題点を整理した。もう一つの成果は、日本のコンパクトシティに関する成果である。米国では人口減少、地域の衰退に伴い空き家問題が顕在化しているが、日本の地方自治体でも同様な現象が起きている。そのため、日本の地方

自治体の様々な地域データを用いて、コンパクト性と都市構造との関係を分析した。米国の自治体における空き家対策、地域再生方策などを参考に、日本の自治体における取組の在り方を提言した。その他としては、日本の経済状況及び世界経済の変化が自治体運営に及ぼす影響を考察した論文なども取りまとめた。

(4年目)

貸住宅の維持管理を行わない家主への對抗措置として、管財人制度に着目し、メリーランド州ボルティモア市とペンシルベニア州フィラデルフィア市の関連法令及び両市担当部署・関連団体へのインタビュー調査を実施した。両市の管財人制度の概要を踏まえた上で、ランドバンク及び税差押え不動産の競売と比較し、管財人制度の妥当性・自治体にとっての利点・限界を検討するとともに、両市の制度の比較を行った。調査結果としては、主として以下のことがあげられる。1)両市の制度は、非政府セクターが周辺に悪影響をもたらしている空き家の修繕や除却を行うことにより、不動産市場の機能を活用した、維持管理が不要とともに行政代執行と比較して財源的にも人的にも公的負担の少ない空き家再生方策である。2)ボルティモア市では、住宅需要のある地区内の、修繕命令不履行の空き家を対象に、市が設立に関わった非営利団体を管財人に任命するように裁判所に申立てし、その団体が競売にかけ、新規所有者が空き家を修繕して販売するという流れが確立されている。そのため、準備に手間のかかる申立てを民間にゆだねているフィラデルフィア市の制度と比べて、各段に実施件数が多く、具体的な効果ももたしている。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計 9件)

平修久、西浦定継、吉川富夫、「アメリカの管財人制度による空き家再生方策」、都市計画論文集、査読有、2017、155-160
竹腰正隆、西浦定継、小林利夫、「都市のコンパクト性指標とスペースシンタククスによる空間構造との関連性に関する研究-人口10万人以上の都市データからみる評価-」、都市計画論文集、査読有、2016、459-465
平修久、西浦定継、吉川富夫、「アメリカの住宅地安定化プログラムについて」、都市計画報告集、査読無、15巻、2016、18-24
平修久、西浦定継、「米国の住宅管理及び空家等に関する条例について：オハイオ州デイトン市の場合」、都市住宅学、査読有、94巻、2016、104-109

平修久、西浦定継、吉川富夫、「オハイオ州のランドバンクの実際と特徴について」、都市計画報告、査読無、13巻、2015、121-127

平修久、西浦定継、「米国の住宅管理及び空家に関する条例について：オハイオ州デイトン市の場合」、都市住宅学、査読有、91号、2015、145-150

西浦定継、平修久、吉川富夫、「ランドバンク制度におけるバンドリング導入の背景と運用課題に関する一考察」、都市計画報告、査読無、2015、45-50

研究者番号：

(4)研究協力者

吉川 富夫 (YOSHIKAWA, Tomio)

〔学会発表〕(計 1件)

平修久、西浦定継、「米国の住宅管理及び空家等に関する条例について-オハイオ州デイトン市の場合-」、都市住宅学会第23回学術講演会、2015

〔図書〕(計 0件)

〔産業財産権〕

出願状況(計 0件)

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
出願年月日：
国内外の別：

取得状況(計 0件)

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
取得年月日：
国内外の別：

〔その他〕

ホームページ等

6. 研究組織

(1)研究代表者

西浦 定継 (NISHIURA, Sadatsugu)

明星大学・理工学部・教授

研究者番号：10267693

(2)研究分担者

平 修久 (TAIRA, Nobuhisa)

聖学院大学・政治経済学部・教授

研究者番号：10327091

(3)連携研究者

()