

松下幸之助記念財団 研究助成
研究報告

(MS Word データ送信)

【氏名】

藤井 康幸

【所属】(助成決定時)

東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻

【研究題目】

人口減少都市における持続性確保のための方策についての研究：米国中西部都市におけるランドバンクに着目して

【研究の目的】

地球規模で“都市の時代”といわれて久しい。その一方で、産業構造の転換などの影響から、衰退する都市が現存する。都市計画は従来においては、拡大する都市をいかに作るかという点に重点が置かれていた。そのため、衰退都市への対処方策については、昨今ようやく研究の端緒についたばかりである。

米国には過去 50 年で人口が半減した都市圏の中心都市がいくつか存在し、これに都市の郊外化、人種問題が加わり、これらの都市の再構築を難しくしている。ランドバンクとは、放棄家屋や空き地を利用物件に転換することに特化した行政機関である。2000 年代に入り、州のランドバンク関連法の制定が進み、郡や市を単位にランドバンクが設置され、成果を挙げている。

本研究は、米国におけるランドバンク事業に着目し、人口減少都市における持続性確保のための方策を検討することを目的とする。

【研究の内容・方法】

人口減少都市における持続性確保のための方策の検討にあたって、ランドバンクと官民の関係者の取組に関して以下の点に着目した。

- ・ランドバンク設置の行政単位（郡、市、郡市共同）、組織形態（行政機関、公的非営利組織）、所轄行政（税滞納差押担当の財務官事務所、都市計画、コミュニティ開発、経済開発等）とランドバンク事業の展開との関係。ランドバンクの形態、設置経緯は様々であり、ランドバンクの事業展開に影響を及ぼす。
- ・ランドバンクや官民の他の関係者による都市における疎と密のメリハリある土地利用の作り分け（人口減少都市の中には、トリアージ的な土地利用計画を策定しそれに基づいたランドバンク事業が展開される都市・地域と、そうでない地域が存在する。）
- ・人口減少都市における社会正義の確保（市場の反応が期待できる中位以上の地区に施策が集中する場合には、市場的に下位にある衰退地区が取り残されるおそれがある。）

ランドバンクが設置されているいくつかの都市を取り上げ、ランドバンクの物件の取得と譲渡にかかるデータ、ランドバンク事業が重点的に実施されている地区、地域のニュース記事、マスタープランや地区別プランとランドバンク事業の関連、コミュニティとの協働による空き地の管理などについて分析評価を行った。

ケース都市・地域においては現地インタビュー調査や電話や電子メールによる問合せを行った。ケースとして取り上げた都市・地域、ランドバンクは、ジェネシー郡ランドバンク、デトロイトランドバンク、カヤホガ郡ランドバンク、フルトン郡アトランタ市ランドバンク、グレーターシラキュースランドバンク、フィラデルフィアランドバンク、インディアナポリス市ランドバンクプログラム、ボルティモア市のランドバンクによらない空き家・空き地対処施策 Vacants to Value、ほかである。

【結論・考察】

米国の人口減少都市において最も衰退しているのは中心市の一部の地区であり、都市の持続性の観点からも、中心市の衰退した地区の改善が必要である。ランドバンクは州法に基づき郡を単位に設置されることが増えているが、マスタープランの策定や土地利用の実践、コミュニティ開発は基礎的自治体である市が中心的に担うものであり、ランドバンクの設置主体や形態によらず、ランドバンクと市との連携は重要となる。

トリアージ型の将来土地利用計画が示されている場合には、ランドバンクは事業を特定の地区に集中させやすい。将来的にも住宅地として維持する地区では、市場の反応を期待した物件の譲渡のみならず、荒廃除去の観点からの建物解体さえも優先実施されていたりする。その場合、低位市場地区は、放棄物件が多くともランドバンクの対応が後回しになっている場合もある。人口が大幅に減少し、リソースの制約があるとはいえ社会的弱者に対する配慮が必要となる。同時に、建物解体され空き地の多い地区で、コミュニティに空き地の管理を委ねることはコミュニティの再構築につながり、有効である。

以上