

アメリカ・Land Bankが進める空き家対策の現状把握と 日本への適用可能性について

代表研究者：中山 徹（奈良女子大学大学院 人間文化研究科 教授）

共同研究者：清水陽子（佛教大学 社会学部 専任講師）

前根美穂（元奈良女子大学大学院 博士前期課程）

〔 研究報告要旨 〕

日本は 2004 年に人口がピークを迎え、それ以降は長期的な減少過程に入っている。地域的には最近の 20 年間で人口が 20%以上減少しているところもあり、そこでは空き家が増加している。空き家の急増は住宅市場に悪影響を与えると同時に防犯面など生活環境にも大きな影響をもたらすこととなる。本研究は、アメリカの事例を中心に、日本の空き家対策として長崎市の調査を踏まえ、今後の日本への知見を得ることを目的とする。

アメリカ・ミシガン州、オハイオ州で行われている事業は行政によって設立された Land Bank が進めている。Land Bank とは行政外郭団体で、空き家のリユースを効率的に進める組織である。Land Bank は 2 年以上固定資産税を滞納している土地・建物を手続きを踏まえ収容することが出来る。

本研究で明らかになった主な点を以下にまとめる。

- ・滞納物件を税務署と行政が連携し一元的に管理している。これは投機が横行した過去の経験によるものであり、投機を防ぐことができる。同時に、LB の財源確保にも寄与している。

- ・LB の活動内容は危険家屋の解体だけでなく、売却、改修等も行っている。これらの活動は住環境の改善はもちろん住宅価値や防犯にも寄与している。

- ・地域の改善には CDC s が一役を担っている。改善の計画やアーバンファームやコミュニティガーデンの運営主体として、居住環境改善に寄与している。

以上の検討を踏まえ、日本では次のような対策が望まれる。1 段階：空き家対策、個別対策、2 段階：長期計画との連携。

世帯数が減少すると、将来的には住宅地を全体的に縮小させるような計画が必要である。その際には住宅地を、市街地として残す地区と自然的な土地利用にする地区に大きく区分する必要があると思われる。そのような縮小型の都市計画を立て、それを実現する手段として、空き家対策を位置づけるべきである。空き家対策には長期的視点も必要である。