

日本と米国におけるランドバンクによる空き家・空き地対策に関する研究

平成 31 年 2 月 横山 悠

要旨

目的

わが国は経済成長期以降、無秩序な都市開発が問題となってきた。また人口減少や少子高齢化問題も深刻な状況である。これらに伴い全国の空き家、空き地が増加し、社会問題となり対策を求められている。そこで本研究では新しい空き家、空き地対策である「ランドバンク」の効果や課題について提案することを目的とする。

方法

世界で初めにできた、アメリカ合衆国オハイオ州カイヤホガ郡の「カイヤホガランドバンク」とアメリカのランドバンクをモデルとした、山形県鶴岡市の「つるおかランド・バンク」についての詳しい内容を調査した。調査から得た両者の結果の比較を行う。また鶴岡市役所の行った、空き家所有者等意向調査をもとに「つるおかランド・バンク」の意義を述べ、評価をする。

結論

「カイヤホガランドバンク」は抵当物件の不動産価値を高めるために物件を取得、保有して、維持管理、解体、改装、個人や事業者といった様々な主体への譲渡などを行い、空き家、空き地を処理することで空き家、空き地問題の対策をはかった。

「つるおかランド・バンク」は物件を取得、保有しない。空き家等所有者の相談を受けてから、鶴岡市の地域一帯の利便性を上げるために、空き家等と狭小道路、土地の問題解決を同時に行うことで区画整備を進めていた。これを連鎖的に行うことによって、空き家、空き地問題の解決だけでなく、コンパクトな市街地の形成の実現手段として十分に効果があると言える。

「つるおかランド・バンク」は空き家、空き地を単体で解決するのではなく、区画整備を併せて行う。しかし物件を保有していないので、空き家、空き地の情報の収取力、および事業を行うタイミングが課題としてあげられる。また資金が少なく、事業の規模が小さいことも課題としてあげられる。

ランドバンク事業によって日本の狭小道路、土地の多い地域の空き家、空き地問題の解決が期待される。

指導教員 藤居 良夫 准教授