

## 審査の結果の要旨

氏名 藤井 康幸

本論文は、アメリカにおける6つのランドバンクのケーススタディを通じて、空洞化する都市地域における空き家・空き地や滞納物件に対処し、都市地域の再生に機能を発揮するランドバンクの体制構築と運営方法を明らかにしたものである。

第1章では、研究の背景を整理し、第2章では既往研究をレビューし、第3章では、研究の目的と方法を示している。

第4章では、ミシガン州フリント市のジェネシー郡ランドバンク、オハイオ州クリーブランド市のカヤホガ郡ランドバンク、ミシガン州のデトロイトランドバンク、インディアナ州のインディアナポリス市ランドバンクプログラム、ニューヨーク州のグレートシラキュースランドバンク、ペンシルバニア州のフィラデルフィアランドバンクの6つのランドバンクのケーススタディを行っている。

第5章以下では、前章のケーススタディを踏まえ、6つのランドバンクの比較分析を行っている。第5章では、物件取扱、並びに、ランドバンクと空き家・空き地等を扱う他主体を定量比較している。ランドバンクの実績の積み重ねの差が、地域の空き家・空き地等に占めるランドバンク保有物件割合の差に表れていること、行政による一時没収や税抵当売却を実施している地域では、地域の空き家・空き地等のうちのランドバンクの保有の少ないことなどを示している。

第6章では、ランドバンクの機能発揮の要件を考察するための周辺状況として、行政、事業者、コミュニティというランドバンクのパートナー三者を取り巻く状況を整理し、ランドバンクの所轄行政とランドバンク事業に関連する行政部署に温度差のある場合には、ランドバンクが適切に位置づけられないおそれがあること、ランドバンクの事業は基礎自治体の事業部署と関連するので、ランドバンクが郡設置か市設置という点は、ランドバンクの性質の相違を生んでいること、空き家・空き地や滞納物件を扱う事業者には、不動産の利活用を志向する者と投資家があり、区別を要すること、住宅市場の低迷した都市ではCDCの活力が低下している一方で、教会関係組織がランドバンク事業への参画に意欲的な場合が見受けられること、などを指摘している。

第7章では、空き家・空き地や滞納物件の取得については「税滞納差押過程との関連づけ」「抵当融資滞納差押物件への対処」「他の施策・ツールの組合せ」が、また物

件の譲渡については「エンドユーザーの考慮」「責任ある利活用の誘導」が、さらに持続的な都市の実現については「都市空間の再編との連動」「コミュニティとの協働」が重要であることを指摘している。

第8章では、結論として、以下の諸点を提示している。

- ・空き家・空き地問題に携わる関係者が、過度の市場メカニズム活用型の施策のみならず外部不経済について認識した上で、地域の市場動向に応じて、市場メカニズム活用型施策とランドバンク事業を適切に組み合わせることが効果的であること。
- ・法制度、組織、運営、所轄行政など、様々な構造のランドバンクが存在する。ランドバンク理事とエグゼクティブディレクター、また、ランドバンクの所轄行政らのランドバンクの経営、運営の中核を担う人々と組織が、ランドバンクの強み弱みを正確に把握し、強みを伸ばし、弱みは補強した上で、ランドバンク事業を展開することが必要となること。
- ・ランドバンクは、事業者の提案と能力について、所有住宅販売か賃貸住宅経営か等の事業分野の特性、地元の団体との協働や地元の団体のキャパシティ向上への寄与、企画力やマーケティング力に基づくプロジェクトの遂行とそれを通じた衰退地区の再生への貢献、的確な修繕実施といった観点から評価、判断した上で事業者を選定し、ランドバンク事業のパートナーとして協働をはかることが重要であること。
- ・ランドバンクの取扱物件の市場性は、中位の地区、及び、低位の地区が中心となる。中位の市場地区において重点的に都市・居住地機能の維持をはかる事業を展開すると同時に、低位の市場地区においては空き地の管理と利活用にコミュニティと協働すべきであること。

以上のように、本論文は、空洞化する都市地域における空き家・空き地や滞納物件を取得・保持・譲渡することを通じて、空洞化・衰退・荒廃が進む都市地域の再生に機能を発揮すべきランドバンクの体制構築と運営方法に関する、新規で有用な知見を得ているものである。

よって本論文は博士（工学）の学位請求論文として合格と認められる。