

祝

2017年1月 東京大学博士号(工学)取得

藤井康幸さん(取得時54歳)

【論文テーマ】米国におけるランドバンクによる空き家・空き地問題対処に関する研究

日本でも人口減による大量の空き家が発生する。ぜひ知見を活かしたい

■日本とは性質が違うアメリカの空き家問題

「松田理事長が日本の伝統的住宅の研究で東大の博士号を取得されているのを知って、私は都市工学ですが、隣り合う分野の研究で、財団の支援を受け後輩になれたことを光栄に感じています」そう語る藤井康幸さんの博士論文テーマは、米国の空き家問題とランドバンクによる対処。

空き家は日本でも問題になっているが、性質は異なる。日本では住まなくなった古家でも、持ち主がたまに風を通しに来たり、土地の売り時を窺っていたりするが、アメリカでは大量の空き家が完全放棄されている。デトロイト市の人口が最盛期の180万人から70万人まで減ったのは、都市の郊外化に加え、産業構造の変化により職を失った大量の人が、家を放棄したままどこかへ行ってしまったからだ。固定資産税は滞納。空き家が犯罪を誘発し、治安や環境の悪化からますます人が流出してしまう。

一方、大都市の周縁部に富裕層だけの小規模な自治体が形成され、住み分けが進む。デトロイトに似た状況の都市が、クリーブランドほか米国中西部にいくつみられる。

■空き家問題への市場メカニズム適用の問題点

放棄された空き家を抱える市がどうしたかという点、固定資産税額を抵当権として民間に売った。それを投資家が大量に買って、滞納した税額を取り立てる。取り立てに成功すると、場合によっては20%近くの手数料を得られる仕組みだ。差押物件そのものを競売にかける制度もあるが、州外や海外の投資

家が安く落札したものの、転売も利用もできず放置し、差押が繰り返されるケースも多い。

行政としては、比較的低コストで税金の未納額を回収できるといった利点はあるが、空き家の再生やまちづくりの観点はまったくない。

■ランドバンクの理念と役割

空き家の放置は社会コストとなり、まち全体の評価を下げる。市場原理では解決しにくい物件を取得して再生しようというのが、ランドバンクの仕組みだ。ランドバンクは通常、市場が見捨てた低位の物件を取得する。公的な使命を担う組織であり、税金の未納額は帳消しされる。地区の再生に資する空き家の利活用を目指す者に対しては低価格で譲渡することもできる。

物件を使いたいという人に、どんな事業計画があ



財団のLL交流会で、松田理事長や張先生、様々な分野の研究者たちと話をできるのがとても楽しみという藤井さん。

るか、当該コミュニティの団体と話をしているかなど、一つひとつ丁寧に協議、確認しながら進め、まちづくりや地域の再生につながる手法をとる。

滞納した税額、物件の市場性、再生する場合の修繕費用の勘案から、空き家を解体して更地にすることもある。空き地は、隣接地居住者に数ドルで譲り庭にしてみたり、コミュニティ団体が維持管理して、青少年プログラムのために使ったりもする。

ランドバンクを導入するためには、差押規定などの法整備、また、行政のトップや議会、地域住民の理解が必要となる。たとえば、デトロイトでは、2014年に市長が変わって、それまで機能していなかったランドバンクがやっと動き出した。

■高度な研究を続けられる環境整備を

「調査研究のため何回もアメリカを訪れたので、生涯学習開発財団の支援はとてもありがたかったです。アメリカ人はフランクで、皆、快く対応してくれました。カンファレンスに参加した際にも、アメリカの研究者から様々な刺激を受けました。研究成果はできるだけアメリカのジャーナル誌に発表したいと考えています。頼まれて、アメリカの大学の授業にネット電話で参加し、研究成果を発表することもあります。そうしたことを通じて、少しはアメリカに恩返しできるのではと思っています。」

少なくとも私の専門分野について言うと、アメリカの研究者層は分厚く、研究環境も優れています。財団の支援事業が日本の研究者のマインドアップ、研究環境の整備につながることを期待します」