

米国におけるランドバンク及びコミュニティ・ランド・トラストの活用による都市住宅市場の再生手法に関する研究

米国における 2000 年代の低未利用不動産の再生・流通システムの実態調査を通じて

研究理事・調査研究部長 小林 正典

1. 研究の背景・目的

(1) 背景

米国では地域経済衰退、人口減少等に伴い、空き家・空き地、廃棄された施設、固定資産税等の滞納不動産が増加した地域が2000年代に大幅に増加した。これらの低未利用不動産の増加に伴い、地域の治安が悪化すると共に、住宅市場では供給過剰による価格下落が生じ、権利関係が複雑になった不動産や荒廃し解体が必要な建物、有害物質等の懸念がある土地等が含まれており、放置していることで地域経済や社会環境についてもマイナスの影響が生じている。税滞納不動産の隣接不動産は、1戸当たり平均7,200ドルの減価があり、全米で2009年だけ6950万戸の住宅に影響があり、その総額は50兆円を超えるとも試算されている¹。全米で増加する空き家・空き地は、適切な維持管理がなされておらず、所有者に管理されずに投棄されるものも多い。このような不動産の増加による地域の衰退に対し、公共的な非営利組織として、住宅や廃棄された施設を取得し、権利関係を整理すると共に必要に応じて解体・保全を行い、商用不動産について汚染浄化等を実施し、再利用するための手続を講じるランドバンク (Land Bank) が設立され、2000年代に各地で発展し多くの州・郡で設立されている。また、地区住民の

代表として空き家・空き地を取得・管理運営し当該地区の価値向上を目的とした非営利団体、コミュニティ・ランド・トラスト (Community Land Trust, CLT) の創設が進み、現在260を超える地域で活用されている。

(2) 研究方法

本稿では、米国で急増する空き家・空き地問題に対して、州政府、自治体、民間事業者がどのような法的枠組みに基づいて対応しているのかその実態を把握するとともに、地域のニーズに合った安定的な住宅取引の確保に向けて、安全な居住環境の確保、空き家・空き地の取得・保全・管理に関してどのような問題点があるのか、政策効果を分析し、我が国に与える示唆についても考察を加える。調査・研究の方法は、米国の関係組織の公開基礎資料調査による文献調査と現地の制度担当者へのヒアリング調査による。調査期間は2016年1月～5月で、米国の空き地・空き家問題に関する政策提言、技術支援、教育プログラムを実施するNPO、Center for Community Progressやコミュニティ・ランド・トラストの全米ネットワーク組織Grounded Solutions Networkiiの情報により事実関係の把握、現地調査、問題・効果の確認を行った。関連先行研究としてコミュニティ・ランド・トラストによる環境的な地域再生を扱った後藤・田口・佐藤 (2007) の研究があるが、本研究は

全米の空き家・空き地の最新の再生手法に焦点を当て、効果・課題を明らかにする。

2. ランドバンクの発展経緯と各州での取組の特徴

(1) 米国のランドバンクの発展の経緯

ランドバンクとは、何らかの理由で有効利用されなくなった老朽建物等を有する土地を、①政府主体の非営利組織が取得・保有しながら、②不動産に係る法的・経済的な障壁を整理し、③地域のニーズに合った形で市場に戻し、保全するための公的な媒介組織であり、土地建物に係る法的、経済的な障壁を解消する機能を持つ。この経済的な障壁の内容としては、土地建物に係る税金、建物の維持保全・解体費用、土地及び建物の環境汚染物質等を含む法的義務の措置費用なども含まれる。このように空き家や投棄不動産等をランドバンクに登録する手続をランドバンキングと呼んでいる。

ランドバンクの歴史は古く、1971年にミズーリ州セントルイス市で設立した。米国では1960年代から、郊外へのスプロール化と都市中心部衰退問題（インナーシティ問題）を抱

えていたため70年代からランドバンクが制度化されている。現在、全米12州で法制化が進められ、市や郡のレベルで120を超えるランドバンクが設立されている。住宅を主な対象とするランドバンクは三つの世代に分類され、その機能や発展が整理されている³。

1970年代から90年代に設立された初期のランドバンク（第一世代）は、滞納税のある不動産の一部を取得し管理することにより一定の役割を果たしてきたが、税免除と法制度の連携が進まず、限られた財源での運用によって限定的な役割に留まっていた。2000年代に設立された第二世代のランドバンクは、2002年に設立されたミシガン州Genesee郡と2008年にオハイオ州Cuyahoga郡に設立されたランドバンクであり、ランドバンク・ブームのモデルとなっている。中西部製造業の衰退、人口減少に直面した空き家問題が深刻化して州レベルで法制化が進み、その機能は大きく進展した。1999年にミシガン州の不動産抵当権実行関連法の改正により、租税先取特権や課税証明書の第三者への売却が停止され、固定資産税を滞納している不動産を郡が一括して取得することが可能となった。

2004年にはミシガン州法により、州内ランドバンクは各郡とランドバンク・ファーストトラック機関との共同で形成することが必須となり、必須となり、滞納税のある不動産の手続とランドバンクによる不動産取得が一体で行われ、ランドバンクが管理・登録した不動産の滞納税などの債務整理や建物・土地の有害物質撤去、市場ニーズに合わせた売却や管理が可能になった。ランドバンク取得不動産にタイトル（権原）保険を付与し、市場性がさらに高まり、オハイオ州でも普及した。

図1：ランドバンクの機能と基本的な手続フロー

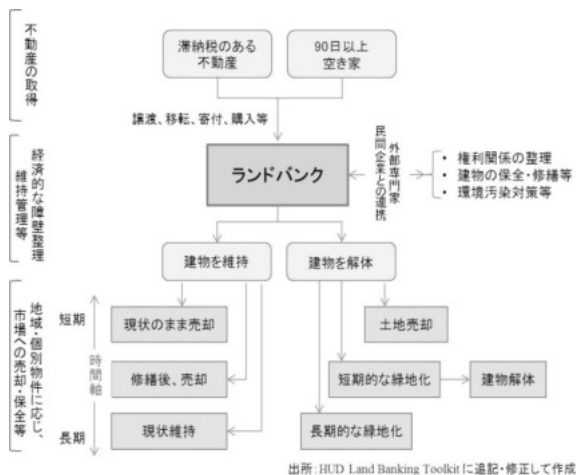


表1：米国のランドバンクの変遷・活用地域と
その特徴

対象用途と分類	主に住宅			産業・商業施設
	第一世代	第二世代	第三世代	
設立時期	1970年代～90年初期	2000年代	2010年以降	2000年代
設立された市・州	セントルイス、クリーブランド、ルイスビル、アトランタ	ミシガン州、オハイオ州	ニューヨーク州、ペンシルバニア州、テネシー州、ミズーリ州等	オハイオ州、ミシガン州、コネディカット州、ニューヨーク州、オレゴン州等
主な対象不動産	滞納税・放棄不動産	滞納税不動産すべて	空き家、滞納・投資不動産	産業・商業不動産
年間の取得不動産	100～500	100前後～2,000	～1,000前後	～数十
保有不動産（ロット数）	数百ロット	数千ロット	数十～数万ロット	100前後
主な機能	滞納・投資不動産の管理が行われる。	滞納不動産の権利等を整理し、再度市場に売却できる。	空き家、滞納・投資不動産問題の取得、維持管理、再生等	債務整理、調査・浄化を行い市場性を付ける

出所：各種資料より筆者作成

第三世代ランドバンクは2007年のサブプライムローン問題以降急速に進んでいる。この背景として、2008年に成立した住宅経済救済法において、住宅都市開発省（HUD）が創設した近隣安定化プログラム（Neighborhood Stabilization Program, NSP）で、滞納税のある不動産と共に90日以上空き家状態の不動産を対象とすることとなり、同時にそのための予算として39億ドル超が連邦政府から州や自治体に配分されることとなった⁴。全米各州の自治体に、滞納税のある不動産や空き家購入・保全・再生と共に、ランドバンクの設立にも補助金が割り当てられ、連邦政府がランドバンク設立書式・手続ガイド等を整備し、不動産市場を安定化・活性化する枠組みが短期間に実施できる環境が整うようになった。

一方、産業・商業施設については、ミシガン州のほか、2005年にオハイオ州クリーブランド市で設立されたクリーブランド産業商業ランドバンクがモデルケースの一つとなっている⁵。産業施設跡地で課題となる汚染責任・浄化手続について、厳格な法的責任を幅広い関係者に遡及して求める法制度があり、その

対処には法務・技術の専門家が必要となる。中西部のランドバンクでは、産業・商業施設も対象とし、取得した不動産について連邦環境保護庁（U.S.EPA）の補助金を受け、施設の再生に活用している。また、2015年に法制化したオレゴン州のランドバンクは、ガソリンスタンド・工場跡地等、州内の1万サイト以上の老朽商業施設の再生を進めている⁶。

（2）各州のランドバンクの共通項と相違点

2014年までに米国内で制定された10州の枠組みを比較すると、各州のランドバンクの共通項と相違点が観察できる⁷。ランドバンクを導入済みの10州に共通する特徴として、滞納税のある不動産を取得し、建物の解体、開発を行うとともに、権利関係を整理し、保険が付与できる市場性のある不動産として、再び市場で販売・リースする機能を保持している。

表2：米国各州のランドバンクの共通項目

機能等	共通項目
対象不動産	滞納税のある不動産(Tax delinquent)
不動産の取得・登録	自治体による移転登記、購入による取得、建物規則やゾーニング法の対象となる不動産の取得
ランドバンクの権限	条例等の適用・訴訟・政府間合意・保険の活用・不動産開発・不動産の撤去・解体、サービスフイーの徴収、不動産のリース
不動産の処分	不動産譲渡証書、スタッフによる執行権限の代行、第三者との販売契約、FMV以下の譲渡
ランドバンクの収入	譲渡・寄付/レンタル料/サービス収入/不動産売却収入

出所：Center for Community Progress（2015）をもとに筆者作成

ランドバンクは、市場で滞留している不動産の再販売やリースを通じた収入を得ると同時に、寄付や補助金等で得た収入により運営されている。第一世代のランドバンクでは、権利の整理・調整が迅速に進まずに、売却やリース収入が確保できなかったことが課題となっていたが、近年法制化により、効果的な運用ができる仕組みが州法により整備され

た。特に2010年前後にオハイオ州・ニューヨーク州で滞納税のある不動産以外の空き家・放棄不動産取得を認める動きがここ数年で各州に広がり、アラバマ州・ウェストバージニア州はランドバンクが活性化が必要であると認めた地区の不動産の取得・開発を認めており、取得対象は拡大の傾向にある。多くの州で空き家・放棄不動産等対象を拡大し不動産の無償譲渡（寄付）や不動産の分割によるランドバンクへの不動産の登録を認めて、当該不動産の情報公開を行っている。また、オハイオ州以外は所有期間の制限がなく保有している（表3、4）。

表3：ランドバンクが取得する対象不動産

※下記は州法に基づき州レベルでランドバンクを導入済みの10州を分析

法制化及び概要等	ミシガン州	オハイオ州	ニューヨーク州	ジョージア州	テネシー州	ミズーリ州	ペンシルバニア州	ネブラスカ州	アラバマ州	ウェストバージニア州
	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV
法制化時期	2004	2009	2011	2012	2012	2012	2012	2013	2013	2014
対象不動産、目的等	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV
共通	滞納税のある不動産(Tax delinquent)									
空き家(Vacant)		○	○		○		○	○		○
放棄された不動産(Abandoned)		○	○	○	○		○	○		○
荒廃した不動産(Dilapidated)				○						
不動産開発の活性化		○							○	○

出所：Center for Community Progress（2015）

表4：ランドバンクの不動産取得方法

不動産の取得及び登録	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV
共通	自治体による移転登記、購入による取得、建物規則やゾーニング法の対象となる不動産の取得									
行政区外の不動産の取得	禁止ではない	○	x	x	x	x	x	x	禁止ではない	x
寄付、分割等による登録	○	制限あり	○	○	○	○	○	○	○	○
代物弁済（滞納税金の）	○	○	x	x	x	x	x	x	x	x
公開登録簿にすべての不動産を公開しているか	x	○	○	○	○	○	○	○	滞納税不動産のみ	○
不動産所有の期間制限	なし	16年	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし

出所：Center for Community Progress（2015）

アラバマ州以外地域連携、第三者との委託契約、JVによる不動産開発が進められている。一方強制執行力は弱い、権原紛争処理を行う傾向にある（表5）。

表5：ランドバンクに付与されている各種権限

ランドバンクの権限	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV
共通	条例等の適用・新築・政府関係者・保険の活用・不動産開発・不動産の登記・解体、サービスフリーの徴収、不動産のリース									
地域の連携	○	○	○	○	○	○	○	○	x	○
第三者との契約	○	○	○	○	○	○	○	○	x	○
不動産利用の優先順位づけ	x	x	地域別	地域別	地域別	地域別	地域別	地域別	x	地域別
税免除の制限	x	x	x	x	x	あり(リース)	あり(リース5年以降)	x	N/A	あり(リース25年以降)
JVによる不動産開発	○	○	○	○	○	○	○	○	x	○
公的な税の先取特権の解放又は分離	x	○	x	○	x	x	○	○	x	x
法執行への関与	x	○	x	x	x	x	x	x	x	x
一括権限確認訴訟	○	x	x	x	○	○	○	x	○	○

出所：Center for Community Progress（2015）

不動産の譲渡制約は少なく、ニューヨーク州等一部を除き譲渡先の公開義務もない（表6）。アラバマ州以外、借入・債券・投資等財源確保手段も充実している（表7）。

表6：ランドバンクの不動産の処分・譲渡制約

不動産の処分	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV
共通	不動産譲渡証書、スタッフによる執行権限の代行、第三者との販売契約、FMV以下の譲渡									
非金銭的な考慮	○	明示なし	○	○	○	○	○	○	○	○
FMV以上の提案の受入れ義務	x	x	x	x	x	○	x	x	x	x
全ての譲渡不動産の公開	x	○	○	x	x	x	x	x	x	x
譲渡制限	x	x	x	x	x	5連納区画以上を1人に譲渡不可	x	x	x	x

*FMV：Fair Market Value

出所：Center for Community Progress（2015）

表7：ランドバンクの財政確保手段

財政	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV
共通	譲渡・寄付/レンタル料/サービス収入/不動産売却収入									
借入	○	○	○	○	○	○	○	○	x	○
債券の発行	○	○	○	x	x	○	○	○	x	x
投資	○	○	○	○	○	○	○	○	x	○
債務支払いによる保険金	○	○	○	○	x	○	○	○	x	○
ランドバンクで取得した不動産の滞納税分の取戻し	50%/5年	x	50%/5年	75%/5年	x	100%から諸費用控除/3年	50%/5年	○	x	50%/5年

出所：Center for Community Progress（2015）

ほとんどのランドバンクが譲渡・寄付を受けた不動産の借付け、売却等による収入のほか、金融機関からの借入、投資等により運営しており、こうした権限を立法措置により与えている。

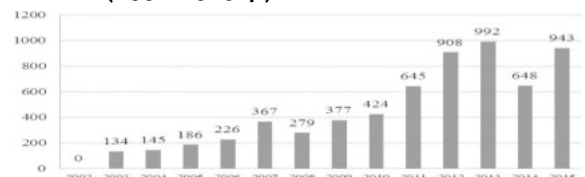
3. ランドバンクを通じた住宅地再生の取組 — ミシガン州Genesee郡 ランドバンクの活動—

ミシガン州のGenesee郡に設立されたGenesee郡ランドバンク公社（The Genesee County Land Bank Authority, GCLBA）はミシガン州のランドバンク法制化と共に、現在州内に設立された36のランドバンクのうち、州内で最も早く設立され、全米で設立されるランドバンクの象徴として評価されている。GCLBAの前身として、2002年にGenesee郡、郡内のフリント市及びフリント・タウンシップで設立したGenesee郡土地再利用会社（The Genesee Land Reutilization Corporation, GCLRC）が設立後二年で2,000を超える不動産を取得したものの納税改革の法制度化が進まず、公的機関が滞納税のある不動産を円滑に取得・活用できる状態ではなかった。

2003年にミシガン州でランドバンク・ファーストラック法（Public Act 258）が制定され、滞納税のある不動産を円滑に取得できる制度が実行され、GCLBAが設立された⁸。Genesee郡は老朽化した住宅を積極的に解体する取組み（Blight Elimination Campaign）を展開しており、住宅都市開発省（HUD）近隣安定化プログラムや財務省所管のHardest Hit Funds（Troubled Asset Relief Program：TARP）等の合計3,500万ドル（約40億円）の補助金を活用し2015年までに4,400を超える建物を解体した。取得後販売した不動産数は26,000に上り、95%は住宅で、商業不動産も約500カ所に上る。この中には、大手自動車メーカー General Motorsの工場跡地を取得し、複合ビルを開発して販売した実績もある。

GCLBAは空き家や管理者不在の老朽建物の

図2：GCLBAの不動産販売数の推移
(2002-2015年)



出所：Genesee County Land Bank 2015 Annual Review

撤去を通じて地域の住宅市場の安定化において貢献しており、全米にランドバンクが広がる契機を作った。一方、運営にあたっては、再販した不動産の売却・賃貸収入は全体の約4割に留まり、収入の過半は、連邦・州政府の補助金に支えられている。継続的なランドバンクの事業運営において、官民双方の補助や支援が不可欠であることが課題となっている⁹。

表8：Genesee County Land Bank
Authority：GCLBA

設立年	2004年
保有付する不動産数	13,120戸（2015年時点）
空き家管理実績	26,000戸以上
年間解体数	1115戸（2015年）
年間売却数	943戸（2015年）
収入	10～20億円
経営委員会	7名
市民アドバイザー委員会	18名

出所：Genesee County Land Bank 2015 Annual Review
により筆者作成

4. ランドバンクを通じた商業施設再生の取組

米国におけるランドバンクの多くは住宅を対象としておりミシガン州Genesee郡ランドバンク（GCLBA）のように産業施設や商業施設を取得するランドバンクは1割未満に留まっている。老朽化した操業施設や空き工場は住宅にはない課題の一つとして土壌・地下水汚染、地下や地上のタンク、断熱材として広範囲のアスベスト利用の環境問題がある。

米国では過去の汚染等に対し、幅広い関係

者に遡及・連帯・無過失責任を課すため、産業施設の購入や利用には汚染浄化責任に対する懸念が強い。そのリスク回避の観点から、売却や土地の再利用が進みにくく、住宅の再生とは異なる知見や汚染浄化専門機関との連携、追加的な資金も必要になる。市場性の高い商業地では民間企業が汚染懸念箇所を調査後に購入・浄化後売却するファンドやビジネスのほか公的機関が参画する政府系ファンドもあり、産業施設の汚染浄化を監督し土地を地域に有用な形で開発事業者等に販売している¹⁰。

ランドバンクによる商業施設の再生事例として、2005年に設立されたオハイオ州クリーブランドの産業商業ランドバンクがある。現在十数箇所の産業用地を保有し、汚染浄化や再開発可能な状態まで土地を整備し販売する。

HUD補助金や融資、州、市経済開発基金等を活用すると共に、市のクリーン債発行のほか開発後の税収増分を活用するTIF (Tax Increment Finance) も導入し、土地汚染対策や整備を進めている。産業施設にランドバンクを活用する動きは拡大し、オハイオ州、ニューヨーク州のほか、2015年にオレゴン州でランドバンク設立の州法が成立している。オレゴン州ランドバンク機構は、州内に所在する汚染懸念のあるガソリンスタンドやクリーニング施設等ブラウンフィールド1万3,000カ以上の解決策の一つとしてランドバンクが当該施設を取得・浄化すると共に、地域再生を進める取組みを開始している¹¹。

5. コミュニティ・ランド・トラストの活用の動向

コミュニティ・ランド・トラスト (Community Land Trust: CLT) とは地区住民の代表として、当該地区の空き家・空き地を取得、管

理運営し、キャピタルゲイン制御によるアフォードビリティの保全及び当該団体の所有地における如何なる住宅の差押えも防ぐことを目的とした非営利団体であり、当該地区の再生による長期的な利益増進、持続可能な地域づくり等を目指すものであり、自然保護組織であるランド・トラストとは異なる。このコミュニティ・ランド・トラストは、ランドバンクと異なり必ずしも法的根拠に基づかず、市区町村等の自治体主導の組織もあれば非営利団体による活動も多く、設立運営が柔軟に行われている。現在、米国46州・DC地区・プエルトリコで260を超えるCLTが組織化され、全米各地でそのネットワークが拡大している¹²。

全米各地で様々な組織形態があるCLTであるが、共通事項として、短期的視点による空き地・空き家の再生を目指すものではなく、長期間の定期借地・借家契約締結により再生・再販売を進め、長期的な視点で地区の価値を高める活動を行っている¹³。

全米でも代表的なCLTとしてマサチューセッツ州ボストン市ロックスベリー地区でまちづくり活動を行うNPO、Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI) の不動産開発及びまちづくりの実行部隊であり、DSNIと一体となったコミュニティ・ランド・トラスト、Dudley Neighbors, Inc. (DNI) がある。コミュニティ区域内の空き地に対する土地収用権が付与され、この権限を活用して、空き地を取得し、手頃な (Affordable) 住宅の供給等を通じて当該地区の再開発・地区再生を推進している。

このダドリー通地区には空き地が全敷地の約1/3の1,300カ所以上あり、以前は廃車・冷蔵庫等の粗大ゴミが不法投棄されていたが地域住民主導の再生、活気ある特徴ある高質な街の計画、建設、運営を行うことを目的に、

1984年、コミュニティに根ざす地域再生を行うNPO、Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI) が結成された。DSNIは、ボランティアが、空き地の清掃とゴミ捨て防止キャンペーンに取り組み始め、住民参加によるマスタープラン作成、市へ提案を行い市に採用された。

ボストン市は当時、当該地域に対し何も有効な対応策を取れない状況であったため、マスタープランの実効性を確保するためには、DSNIが土地を保有し、環境改善を自ら実施していく必要性をDSNIが再三交渉し、ボストン市再開発局 (Boston Redevelopment Authority) が、1988年、コミュニティ・ランド・トラストであるDudley Neighbors, Inc. (DNI) を州法による都市再生会社として承認し、コミュニティ区域空地に対する土地収用権を付与した。全米で稀な事例である。

設立以来、DNIの土地収用権の取得に当たっては、政府内部、市民からの反発はなかったものの、他のNPOや企業からは不公平であると指摘されたことがあり、DNIは投機的な目的の土地所有者から地区全体の利益を守るために空き地を取得し、土地はDNIが所有し、建物は入居者が所有し、管理はDSNIが行う形態としながらアフォードブル住宅の供給等を通じて、安定した再開発を推進してきた¹⁴。

このDNIの役員会メンバーには市長が入っているほか州政府からもアドバイザーが参加し、土地収用権を悪用しないよう監視を行っている¹⁵。DNIがアフォードブル住宅を開発するメリットは、99年間のリース契約によって、当該土地が市場取引価格に連動されないため、住宅供給も土地価格に左右されず安定した安価な値段で取引される点にある。通常の開発のように高所得者向け・利益追求型の住宅供給を行うのではなく、サステイナブル

に住宅を供給し管理していくことを目的に活動を行っている。また、緑地・公園等の直接利益に結びつかず維持管理費用がかかる事業に民間事業者は慎重であるが、DNIは地域の住環境・地区の価値向上を目的として公園等の整備も積極的に行い、活性化の成果を上げている。

今日、DSNIの会員数3,700人以上に及び、組織設立当初1,300あった空き地の半数以上が住宅(400棟以上、500戸以上)やコミュニティガーデン、コンサートホール、プレイグラウンド、学校、コミュニティ施設等に生まれ変わり、ハビタットガーデン(地域の動植物環境保全のための庭)、雨水再利用の場合等としても空き地が再生・有効活用されている。このランドスケープの計画・設計に当たって地元大学の若者を積極的に活用し人材育成を図る等、若年層へのまちづくり教育・啓発活動にも力を入れて、空き地活用の若手リーダー育成を進めている。こうした動きは東海岸ではマンハッタン地区を中心に活動するNYC Community Land Initiativeのほか、西海岸ではロサンゼルスダウンタウン地区のT.R.U.S.T. SOUTH LA等が空き地・空き家再生に取り組み、地区再生・活性化の成果を出している¹⁶。これらのCLTに共通することは、地域住民が主体的にこのCLTを組織化・運営していることであり、単なる地域再生のボランティア活動ではなく、都市住宅市場の担い手として、市場では流通せず滞留してしまう不動産に着目し、当該物件の取得(収容・受託・寄付等)に関する権限を付与され、同時に多様な財源確保の手段と支援を、当該地区の行政機関から与えられ継続活動できる環境整備がされている点が大きな特徴である。

6. まとめ—米国空き家・空き地 対策からの示唆—

本稿では、2000年代に全米各地で活用され始めたランドバンク、コミュニティ・ランド・トラストの基本的な制度的枠組み、権限、政府との関係、活用事例等を整理した。空き地・空き家の取得・再生にどのような手法があるか米国の制度と直近の実態を把握することが目的であり、我が国との比較や同様の仕組みの導入を意識したものではないが、当初想定していた以上の空き地・空き家問題が全米各地で深刻化している現実が分かり、その解決策としてランドバンク、コミュニティ・ランド・トラストの活用・普及が2000年代特にリーマンショック以降全米各地で急拡大していることが把握できた。

米国の対策の特徴は流通性のある不動産と市場価値が毀損し滞留・放置せざるを得ない不動産とはその取得・再生の主体、方法論を分けて考えて、後者について、従来市場で中心的なプレイヤーであった不動産事業者や政府・自治体とは異なる主体にその取得・再生・管理の担い手としての機能を付与し、権限・財源の面から行政が継続的に支援する仕組みを地域主導で根付かせているということである。

我が国では、空き家対策特別措置法が施行され、地方自治体の実態調査・情報整備等の努力義務を課しているが、再生スピード、地域住民が望む住宅地づくりの観点から問題が残されていると思慮する。現行法では、まちなか・地方都市で買手のつかない空き地・空き家の寄付、空き家以外の放棄不動産、汚染懸念の商業施設の強制処分・購入は進められない。所有者不明となっている土地も含め地域コミュニティ組織が市場で流通しない物件のランドバンク・CLTとして、物件取得、

一時管理、高齢者向け・子育て世帯用の住宅や公園、緑地等の整備、地域の環境改善を推進する受け皿となることは十分に考えられる。その際の財源確保、物件の認証・保険等の新たな民間商品・サービスの普及も併せて、今後の都市住宅政策の課題として具体的な制度化の検討が求められる。

【注釈】

- 1 Center for Responsible Lending, Brochure (2009)
- 2 <http://groundedsolutions.org/>
- 3 Center for Community Progress, Land Banks and Land Banking 2nd Edition (2015)
- 4 2009年アメリカ復興再投資法においても19億ドル超の予算が、近隣安定化プログラムに割り当てられた。U.S. Department of Housing and Urban Development, Revitalizing Foreclosed Properties with Land Banks (2009)
- 5 Evans and Otto, Inventing the Brownfield Land Bank (2011), City of Cleveland Economic Development Web (<http://rethinkcleveland.org/Home.aspx>)
- 6 Oregon brownfield recycling program (<http://www.oregonmetro.gov/guide-brownfields-recycling>)
- 7 表1～7は、Center for Community Progress, Land banks and land banking 2nd editionのAppendix Cを簡略化して作成している。
- 8 Center for Community Progress, Take it to the Bank How Land banks are strengthening America's Neighborhoods, 2014
- 9 Center for Community Progress, Take it to the Bank How Land banks are strengthening America's Neighborhoods, 2014, Erin Graves (Federal Reserve Bank of Boston) Modern Land Banking Can it work in Southern New England? (2013)

- 10 General Motorsが再建のため国有化された際には米連邦政府が約7億ドルの浄化ファンドを設立し、70カ所の浄化費用の負担と再開発や施設・土地の有効利用に向けた監督を行うファンドが設立され、現在でも運営されているほか、鉱山会社Asarco社の破綻時にも連邦環境保護庁と浄化基金を設定している。
- 11 オレゴン州ランドバンクはブランフィールド再生を進める。
<http://www.renewalredevelopment.com/magazine/article/68/Oregon-Land-Bank-Is-Branching-Out-in-2016>
- 12 Grounded Solutions Networkは2016年に設立されたコミュニティ・ランド・トラスト（CLT）ネットワーク組織であり従来のNational Community Land Trust NetworkとCornerstone Partnershipが統合・連携する形で発足され、情報共有・普及啓発が進む。
<http://groundedsolutions.org/>
- 13 National Community Land Trust Networkがこれまでの全米のCLTの活動内容、支援メニュー等を情報発信しているほかタフツ大学のCLTワーキンググループがマサチューセッツ州のCLTの動きを詳細報告しており、本稿でも参考にしている。
http://ase.tufts.edu/uep/degrees/field_project_reports/2015/Team1CommunityLandTrust.pdf
- 14 2016年5月13日、筆者がDudley Neighbors Incorporated, The Community Land TrustのDirectorであるMr. Harry Smithから調査。
- 15 DNIの理事会メンバーは、ダッドリー通地区住民6人が中心であるが、ロックスベリー地区代表、州政府・市役所の代表者等から構成されており、合議制で取得土地、活用方針を決議している。これまでの約30年間で30エーカー超の土地取得・230超のアフォダブル住宅の建築・供給を行うことで地区再生を進める。
- 16 NYC Community Land InitiativeやT.R.U.S.T. SOUTH LAは、いずれもDNIと同様、中心市街

地の荒廃した不動産、放棄された住宅地・空き地の取得、低所得者向けの活用を重視している。

NYC Community Land Initiativeの活用内容・成果：<https://nyccli.org/>

T.R.U.S.T. SOUTH LAの活動内容・成果：
<http://trustsouthla.org/>

【参考文献】

- (1) Elke Davidson (2012) “Growing Partnerships Between Atlanta’s Land Bank Authority, Community Land Trusts and Community Development Corporations”, Davidson Consulting research paper supported by HUD, Page 3-Page 7
- (2) Meagan M. Ehlenz (2014) “Community Land Trusts and Limited Equity Cooperatives: A Marriage of Affordable Homeownership Models?”, Lincoln Institute of Land Policy, Page 6-Page 14
- (3) The State of the nation’s Housing 2016, Joint Center For Housing Studies of Harvard University, Page7-Page12
- (4) National Association of Realtors (NAR) <http://www.realtor.org/>における近年の全米不動産協会の政策展開、地域の活動を参照。
- (5) U.S.EPA, “Revised Enforcement Guidance Regarding the Treatment of Tenants Under the CERCLA Bona Fide Prospective Purchaser Provision” (2012)
- (6) US EPA, www.epa.gov/brownfields (Updated as of July 2015)

※本論文は、小林正典・光成美紀（2016年）都市住宅学会「米国におけるランドバンク及びコミュニティ・ランド・トラストの活用による都市住宅市場の再生手法に関する研究－米国における2000年代の低未利用不動産の再生・流通システムの実態調査を通じて」を加筆・修正したものである。