

人口減少都市における総合計画に基づく荒廃除去活動の実践に関する考察
米国ミシガン州フリント市のランドバンク及びCDCsの活動に着目してA STUDY ON IMPLEMENTATION OF BLIGHT ELIMINATION BASED ON MASTERPLAN
IN DEPOPULATION CITY

A case study on activities of Land Bank and CDCs in the city of Flint, Michigan, U.S.

矢吹 剣一*, 黒瀬 武史**, 西村 幸夫***

Ken-ichi YABUKI, Takefumi KUROSE and Yukio NISHIMURA

The aim of this study is to clarify the planning methodology for the part of vacant houses called "blight". Local government needs to deal with a huge amount of blights with limited human and financial resources especially in shrinking cities. This study focuses on the City of Flint, MI and its city government's innovative framework for "blight elimination". In Flint, Genesee County Land Bank Authority and Community Development Corporations(CDCs) have aligned their activities with the new master plan formulated in 2013. Following points are suggested by this research. 1) The city of Flint prepared comprehensive blight elimination framework to decrease the cost for blight elimination. The framework functions to integrate each stakeholder's activities and the cost is expected to be reduced by 29% comparing with the cost without this framework. 2) Future land use planned by the master plan will be realized through property sales based on the Decision-Making Guide created by GCLBA. This guide is considered useful because it helps to align GCLBA's individual property sales with future land use. 3) CDCs in Flint faced difficulty to keep their businesses after the financial crisis of the 2000s and they changed the direction of their businesses. GCHFH has aligned their activities based on the master plan and contributes to convert current land use to desirable land use.

Keywords : Master Plan, Blight Elimination, Community Stabilization, Vacant Properties, Depopulation

総合計画, 荒廃除去, コミュニティ安定化, 低未利用地, 人口減少

1. はじめに

1-1. 研究の背景

近年、深刻な社会問題として空き家・空き地問題が顕在化している。特に空き家に対しては、老朽危険家屋の場合に「特定空き家」に指定することで、行政代執行等の措置が可能になるなど、一定の対策が取られている。しかし、あくまでも個別の対策であり、今後人口減少が一層進む我が国では、財源(税収)や人材も制限されていく中で、いかに効率的に地域内における空間の管理や運営を行なっていくか、計画手法の検討の余地がある。特に市街地の中に増加する荒廃した空き家・空き地への対処を考えた場合に、限られた資源の中で効率的にそれら荒廃の除去(blight elimination)を実施し地区の安定化を図っていくために、地区の優先順位の検討や活動実施におけるガイドラインの策定などの地区レベルの空間戦略や、地域に存在する各種団体やその活動内容との連携・協力、そして地域住民の協力などが一層重要になってくることが想定される。

人口減少都市である米国ミシガン州フリント市では、2013年に新たな総合計画が策定された。新総合計画には、新規居住を抑制し、

経済開発を目指す Green Innovation (GI) 地区などが盛り込まれている。本研究では、そうした新規居住の抑制を図る地区を導入した総合計画を「縮退型総合計画」と呼ぶこととする。フリント市では、総合計画の策定後、郡立のランドバンクや長年フリント市の住宅開発を実施してきたコミュニティ開発会社(以下 CDCs)などの地域の主体が、総合計画の将来土地利用に基づき空間計画の立案や地域活性化に向けた活動を実施することで計画の実行を推進している。

1-2. 研究の目的

本研究は、米国ミシガン州フリント市において 2013 年に策定された縮退型総合計画の内容に基づき市が策定した荒廃除去を実施していくための空間戦略及び各活動主体が実施する荒廃除去や地区の安定化等の活動が、どのように総合計画と整合を図り、主体間で協力しながら実行しているかを明らかにする。

それにより今後の人口減少都市において官民双方の多様な主体が、計画的な縮退を目指す都市ビジョンに基づき空洞化地区の再編や荒廃除去を進めるための自治体レベルの包括的な計画理論及び具体的な活動展開や連携体制の構築方法などに関する知見を得る。

* 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 博士課程・工修
** 九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門 准教授・工博
*** 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 教授・工博

Doctor Course, Dept. of Urban Eng., Faculty of Eng., The University of Tokyo, M. Eng.

Assoc. Prof., Faculty of Human-Environment Studies, Kyushu University, Dr. Eng.

Prof., Dept. of Urban Eng., Faculty of Eng., The University of Tokyo, Dr. Eng.

1-3. 既往研究

人口減少に伴い発生する空き家・空き地問題に関する既往研究としては、藤井ら(2013,2015)¹²⁾が米国各地で展開されるランドバンク事業の内容を明らかにしているが、総合計画のような包括的な計画に基づいた調整・実践の方法論については言及していない。また、清水ら(2012,2014,2015)¹³⁾はフリント市で長年展開されてきた CDCs の活動内容や、新総合計画の助成金獲得に至った背景、計画内容・構成及び、検討体制、過去の計画との相違、GI 地区の概要等を明らかにしている。しかし、2013 年の総合計画の策定以降の特に荒廃除去に着目した主体間の連携の内容や CDCs の活動の変容に関しては、まだ明らかにされていない。また、黒瀬ら(2016)¹⁴⁾では、ミシガン州デトロイト市における財団主導の都市計画の下で、特定の地区内を対象とし、空き地の連担度に基づき区画への対処方法を変える計画案の内容が明らかにされるなど、地区スケールでの空洞化への対処策について検討されていることが判明している。

また、我が国における荒廃除去活動に関しても、空き家の撤去に着目した研究や、空き家除却後の空き地の活用に着目した研究が存在するが¹⁵⁾、事業内容や個別的な対応の状況への着目に留まる。

我が国においては長期的な都市空間像の再編やその実現に向けた都市レベルでの包括的な計画理論としては立地適正化計画等が現状としては挙げられるが、都市機能や居住を誘導する区域以外の区域に対する施策やその立案を担保する計画枠組みの充足性に関しては検討の余地が残る¹⁶⁾。また、総合計画等の包括的な計画と個別的活動との整合に関する研究も少ない。

本研究は米国ミシガン州フリント市における実践の中で、行政が策定した包括的な方針である縮退型総合計画に基づき、各主体の個別の活動との整合を図る方法を明らかにする点に意義がある。

1-4. 研究の方法

本研究は、行政の担当者及びランドバンク、民間組織(CDCs等)に対するヒアリング調査から¹⁷⁾、総合計画に基づく荒廃除去に関する空間戦略及び各主体で展開されている各活動がどのように総合計画と整合を図り、実践されているかを明らかにする。

1-5. 研究の構成

本研究は第1章で研究の枠組み、第2章ではミシガン州フリント市の概要と総合計画の概要、第3章ではフリント市の荒廃除去に関する空間戦略の内容、第4章では公的機関であり荒廃除去の実施に関して中心的な役割を果たしているランドバンクの活動、第5章ではこれまでフリント市において住宅開発等で重要な役割を果たしている CDCs の活動内容を明らかにし、6章で考察を行う(Fig. 1)。

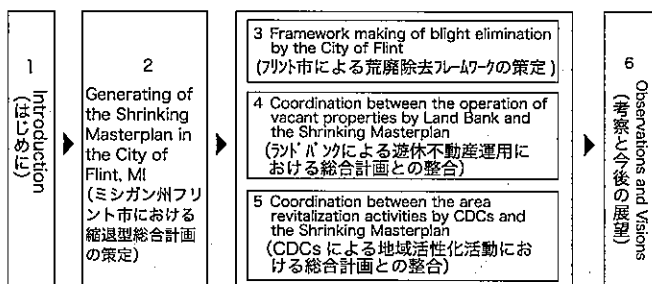


Fig. 1 Outline of research (研究の構成)

2. ミシガン州フリント市における縮退型総合計画の策定

2-1. フリント市の概要

フリント市はミシガン州ロウアー半島に位置する人口約 98,000 人(世帯数約 40,000 世帯、2015 時点)の都市で、世界的な自動車会社ゼネラルモーターズ(GM)発祥の地として自動車産業で繁栄した。最盛期である 1950 年代には約 20 万人の人口を抱えたものの、1970 年代後半からの産業の斜陽化と工場閉鎖に伴う失業者の増加等により、人口が減少した。現在は最盛期の約半分の水準まで低下するとともに、市の財政悪化と空き家・空き地の増加及び高い犯罪率や治安の悪化という問題に直面している。

2-2. フリント市の空き家・空き地の状況

フリント市の市街地環境の荒廃度を示す指標の 1 つとしては空き家・空き地率が挙げられる。市の調査において現状の荒廃した構造物(空き家を含む)・空き地を合わせた空き物件総数は、約 22,000 区画存在すると推計されており、フリント市の全不動産区画の 1/3 以上に相当する状況である(2015 年時点で空き家は 5,460 件、空き家率 13.5%)¹⁰⁾。2004 年以降は、連邦財務局の助成金である Hardest Hit Fund (HHF) 等を活用したランドバンク(Genesee County Land Bank Authority、以下 GCLBA)主導の空き家の除却により着実に荒廃除去が実施されており、2004 年からの 10 年間で約 5,000 棟の荒廃物件の除却を実施してきた¹²⁾。空き家を含む除却が必要な構造物の撤去は着実に進展しているが、その跡地としての空き地が増加している(Fig. 2)。

Table 1 Population changes of Flint (フリント市の人口推移)¹³⁾

Year: 年	Population: 人口	Year: 年	Population: 人口
1920	91,599	1970	193,317
1930	156,492	1980	159,611
1940	163,143	1990	140,761
1950	163,143	2000	124,943
1960	196,940	2010	102,434

2-3. ミシガン州フリント市の新総合計画

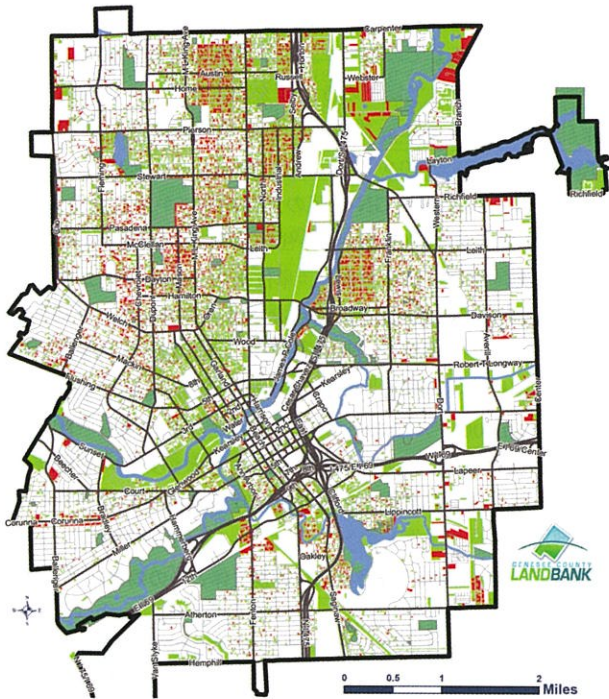
フリント市では、2009 年に就任した Dayne Walling 市長の下、総合計画の改定に着手し、2013 年に策定している。新規居住を抑制し、土地利用転換による経済開発を意図する Green Innovation(以下 GI)地区等の新規の土地利用類型(place type)等を含む 12 種類の土地利用類型を盛り込んだ新たな土地利用計画の再編を実現した(Fig. 3/Table 2)。この総合計画の実現要因としては、住民参加のプロセス(ワークショップ等)において、市の職員などの計画者が意図的に「縮退(shrink)」という言葉を使わず、荒廃除去や経済開発の誘致を実施(雇用創出)し、住環境が向上した将来像を住民とともに検討し、共有出来たことが大きかった¹⁸⁾。

つまり、計画検討中は、住民には当該計画が縮退型の計画という認識はなく、空き地等を資源として活かし、住環境の向上を図る土地利用類型が盛り込まれた総合計画を計画しているという認識であった。それが結果的に新規居住を抑制する地区(GI 地区)を導入する本研究内で縮退型総合計画と定義する計画となった。

3. フリント市による荒廃除去フレームワークの策定

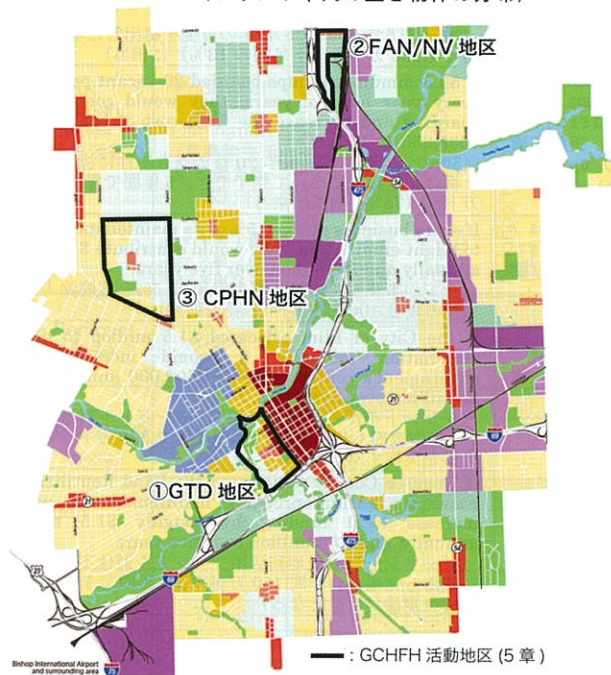
3-1. 荒廃除去フレームワークの背景

フリント市では 2015 年 2 月に荒廃除去に関する計画である「Beyond Blight: City of Flint Comprehensive Blight Elimination



Legend: 凡例
 ■ Parks : 公園
 ■ Vacant Lots : 空き地
 ■ Blighted Structures : 荒廃した構造物 (空き家等)

Fig. 2 Distribution of Vacant Properties (フロント市内の空き物件の分布) ¹⁰⁾ に筆者加筆



Place Type Legend (土地利用類型凡例)

■ Green Neighborhood グリーンネイバード	■ Downtown District ダウンタウンディストリクト
■ Traditional Neighborhood トラディショナルネイバード	■ Commerce&Employment Center コマース&EMPロイメントセンター
■ Mixed Residential ミクスドレジデンシャル	■ Production Center プロダクションセンター
■ Civic/Cultural Campus シビック/カルチャールキャンパス	■ Green Innovation グリーンイノベーション
■ University Avenue Core ユニバーシティアベニューコア	■ Community Open Space & Recreation コミュニティオープンスペース&レクリエーション
■ Neighborhood Center ネイバードセンター	
■ City Corridor シティコリダ	

Fig. 3 Future Land Use Plan (将来土地利用計画) ¹¹⁾ より

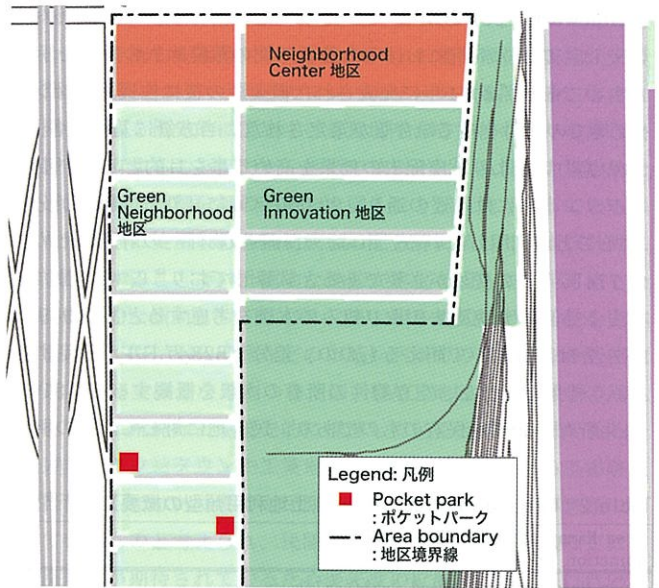


Fig. 4 FAN/NV Area (FAN/NV 地区) ¹¹⁾ に筆者加筆



Fig. 5 Pocket Park1 (ポケットパーク1) 筆者撮影



Fig. 6 Pocket Park2 (ポケットパーク2) 筆者撮影



Fig. 7 CPHN Area (CPHN 地区) ¹¹⁾ に筆者加筆



Fig. 8 Site of CPHN Area (CPHN 地区の敷地) 筆者撮影



Fig. 9 Pavilion (パビリオン) 筆者撮影

Framework (以下 BEF)」という計画を策定した。本フレームワークは、フリント市における今後5年間の荒廃除去の方針を示したものであり、2014年に発表された概要版の後に住民ワークショップ等での検討を経て総合版が策定された。当方針に基づく各主体との協力等により荒廃除去の効果を高める事を目的としている。

フリント市には前述の通り、22,000区画に亘り荒廃物件が分布することが判明している。市は、これらの物件への対処のため1億774万ドルの費用が必要であると試算しており¹⁴⁾、これまでのフリント市の荒廃除去の取り組みの水準を考慮すると、約949万ドル分は今後5年で賄えるものの、差分9,828万ドルが不足するという結果となった。空き物件の所有の内訳を概観すると、31%が公共所有、69%が民有のものであり、民有地に対してはその所有

者もその責任を追う必要があり、物件の管理を実施すべきであるという考え方を提示している¹⁰⁾。フリント市では荒廃除去に取り組むべき連携主体として以下の5分類を想定しており、各主体に協力を呼びかけるとともに、協働した場合の試算などが示されている (Table 3)。

土地利用類型別では、GN地区の荒廃除去にかかる費用が最高で、次いでGI地区が高い (Table 4)。住宅所有者の数はTN地区が最多であり、次いでGN地区が多い。単位あたりの荒廃除去コストを概観すると、TN/GN地区は荒廃度も高いが所有者も多いため、所有者当たりのコスト¹⁵⁾が下がる傾向にあり、GI地区などは居住者も少ないため高くなっている (2014年の空き家1棟あたりの除却コストは平均10,600ドルである¹⁰⁾)。ダウンタウン周辺 (DD地区) や商業核 (CC地区) などは、居住者がそもそも少ないため除去コストも高いが、むしろ開発投資が期待される地区である。

Table 2 Outline of Place Types (土地利用類型の概要) ¹⁴⁾に筆者加筆

Area Name (abbrev. : 略称) 地区名 : Function (地区の機能)
Green Neighborhood (GN) グリーンネイバーク Once traditional neighborhoods, these are lower-density neighborhoods today with empty lots to be used for homeowner yard expansion, small open spaces, and other green uses. (空き地等により低密度化したかつてのTN地区で、敷地拡大やオープンスペース化・緑化等を進める地区)
Traditional Neighborhood (TN) トラディショナルネイバーク Areas where single family, detached homes are the primary land use & the area is stable with minimal vacancies. (戸建て住宅が主体で、空き地が最小の状態である安定な地区)
Mixed Residential (MR) ミッドレンジ Areas consisting of a mix of single-family residences (both attached and detached) along with 3-4 story multi-family buildings. (戸建て住宅と3~4世帯の複数世帯住宅が共存する地区)
Civic / Cultural Campus (C/CC) シビック/カルチュラルキャンパス A campus comprised of public institutions and cultural assets, offering learning opportunities and experiences to the Flint community. (公共機関と文化施設が立地する地区で、市民に対する教育機会を提供する)
University Avenue Core (UAC) ユニバーシティアベニューコア An area anchored by institutions that drive development. (開発を推進する組織により支えられた地区であり、各組織が連携し、オフィス・住宅・オープンスペース・研究開発等の幅広い用途に活用される)
Neighborhood Center (NC) ネイバークセンター The anchor of commercial and social activity for nearby neighborhoods. (近隣居住区の商業及び社会活動の拠点となる地区で、地元の小売事業者が用途混合の機会等を提供する)
City Corridor (CC) シティコリダー Increasingly dense commercial districts that are located along major roads. May contain big-box retailers, mix-used buildings, and multi-family housing. (主要道路沿いに位置する商業地区で大規模商業/複合用途建物/複数世帯住宅等が立地する)
Downtown District (DD) ダウンタウンディストリクト The most densely developed area in the city. Downtown incorporates a variety of uses such as civic and institutional, corporate offices, and multi-family housing. (様々な用途が混在する市で最も高密度で開発された地区)
Commerce & Employment Center (C&EC) コマーシャル&エンプロイメントセンター Areas where development is focused around employers and commercial centers. (業務・商業事業者が集中する地区で、大~小規模の雇用施設や補完的な商業・住宅、軽工業の工場が立地する)
Production Center (PC) プロダクションセンター Areas that contain some of the largest employers, large factories, and industrial production. (大規模工場が立地する地区で、大容量の道路等の基盤施設に隣接する)
Green Innovation (GI) グリーンイノベーション Areas of higher vacancy. Reuse includes renewable energy, intensive urban agriculture, food processing, and other "green economy" initiatives. (高い空洞化率を抱える地区であり、再生エネルギー、都市農業、食物工場等を抱えるグリーンエコノミーの立地を想定している)
Community Open Space & Recreation (COS) コミュニティオープンスペース&レクリエーション Contains active areas (e.g. parks for picnics and sports) and natural areas (e.g. forests). (公園や湖、緑道などで、スポーツ・レクリエーションなどの活動のためのエリアや森林など自然エリアを含む)

Table 3 Partners & Effects (連携主体とその効果) ¹⁰⁾に筆者加筆

Partners (連携主体)	Effects (連携の効果)
Residents (住民)	If every resident living next to a vacant lot cared for the lot, they would decrease the annual cost of vacant property maintenance by more than \$2.3 million, nearly \$12 million over five years. (隣接する空き地の管理を実施した場合230万ドル/年、5年間で約1,200万ドルの削減)
Institutions (組織: 教育/財団/宗教/非営利セクター等)	If local foundations committed \$2.5 million annually to blight elimination over the next five years, they would increase local funding by \$12.5 million, nearly 13% of the total gap. (地元財団が250万ドル/年の資金を拠出した場合5年間で1,250万ドル(不足額の13%)に相当)
Community Groups (コミュニティ団体/近隣組織/プロダクション等)	If 50 community groups boarded 20 vacant properties every year for five years, they would complete all boarding and decrease the total cost of boarding by \$635,250, or 75%. (50のコミュニティ団体が毎年20件の空き物件に板張りをした場合、全物件について完了でき、5年間で費用を約63万ドル(75%)削減出来る)
Businesses / Developers (事業者/開発事業者)	If every business pledged 5% of its maintenance budget to blight elimination, they would contribute \$1 million annually and \$5 million over five years. (全ての事業者がその維持管理費用の5%を荒廃除去に拠出する場合100万ドル/年の費用削減)
Local Government 地方政府(市/郡/州)	If the City of Flint allocated \$1.5 million to blight elimination annually, it would increase local government's contribution by \$600,000 annually and \$3 million over five years. (フリント市が荒廃除去に年間150万ドル割当てる場合、地方政府も年間60万ドル、5年で300万ドルの資金提供を実施する)
	If Genesee County reallocated the Land Reutilization Fund for vacant property maintenance it would increase local funding by roughly \$1.5 million annually, and \$7.5 million over five years. (ジェネシー郡が土地活用ファンドを遊休不動産管理に使用した場合、年間150万ドル、5年間で750万ドルの資金調達が可能となる)

Table 4 Cost of blight elimination by place types (土地利用類型ごとの荒廃除去費用) ¹⁰⁾に筆者加筆

Place Type 土地利用類型	Five-Year Cost of Removing Blight 5年間の荒廃除去費用	Homeowners 土地所有者数	Investment Needed Per Homeowner to Remove Blight 住宅所有者1人当りの荒廃除去費用
PC	\$184,140 (0.1%)	0 (0.0%)	-
TN	\$20,300,388 (18.8%)	13,567 (71.0%)	\$1,496
C/CC	\$30,005 (0.0%)	14 (0.1%)	\$2,143
MR	\$4,612,191 (4.3%)	607 (3.2%)	\$7,598
GN	\$43,325,665 (40.2%)	4,018 (21.0%)	\$10,783
UAC	\$2,254,329 (2.1%)	132 (0.7%)	\$17,078

NC	\$1,166,469	(1.1%)	60	(0.3%)	\$19,441
GI	\$21,826,540	(20.3%)	465	(2.4%)	\$46,989
COS&R	\$6,570,275	(6.1%)	139	(0.7%)	\$47,268
CC	\$5,433,817	(5.0%)	87	(0.5%)	\$62,458
C&EC	\$1,394,851	(1.3%)	22	(0.1%)	\$63,402
DD	\$699,417	(0.6%)	5	(0.0%)	\$139,883

3-2. 荒廃除去フレームワークの概要

荒廃除去フレームワークでは大きく分けて、2種類の側面から戦略立案されている。1つは荒廃除去活動の分類に基づく内容であり、各種の活動ごとに優先的に実施する地区を明記している。他方は、土地利用類型に基づく内容であり、土地利用類型ごとの将来的な荒廃除去活動の方向性を示すものである。

(1) 活動に基づく荒廃除去の方向性 (Table 5)

①荒廃除去活動の種類：フレームワーク内で整理されている荒廃除去活動は、「廃棄物の除去」「ボーディング（窓や出入口の板張り）」「除却」「草刈り」「空き地の利活用」「建築物の修復・再開発」「条例執行促進」の7種類である。

②荒廃除去活動の優先順位：本フレームワークの主たる戦略部分は、前述①の荒廃除去活動（7種類）別に整理されており、総合計画の

土地利用類型ごとに取り組みの優先度（基本的に3段階からなる）と、それを実施する連携主体（再 Table 3）の優先順位（実施/支援で分類）が明記されている。このフレームワークを参照することで、荒廃除去活動を優先的に実施すべき地区や、各主体の関与の度合いを把握・共有することができ、地区の差別化による資源の集中的な投資と主体間の役割分担の明確化を図ることが可能となっている。

また除却等に使用する各種助成金の配分等に関しても当該計画に基づき配分することで、計画的な地区安定化を図ることが可能となった。全体的な傾向としてはGN、TN、MR地区などの居住を主体とする地区、CC、NC地区などの市域レベルでの商業核や各居住地域の近隣の商業核となるような地区、UAC地区などの大学の周辺地区を中心に荒廃除去を優先的に推進していくという方針である。

一方で、ダウントウンや工業地区、再投資が期待される工場跡地の地区に関してはあくまでも民間資金ベースでの安定化が念頭におかれているものと考えられ、民間の開発事業者や財団組織などによる荒廃除去が期待されているため優先度の位置付けとしては低い。

なお、活動ごとに主導する主体は大きく異なり、廃棄物除去などの市民の参画がしやすい事業は市民も参画するものの、除却等（主に所有者が不在のものや差押え物件）に関しては一貫して行政主導

Table 5 Priority of place type and partners for blight elimination (荒廃除去活動の優先地区と連携主体の優先順位) ¹⁰⁾より筆者作成

Blight Elimination Activities (荒廃除去活動の種類)	Priority of Blight Elimination (荒廃除去活動の優先順位) Tier 1:第1優先 Tier 2:第2優先 Tier 3:第3優先	Place-type (土地利用類型)											Partners (連携主体)					
		Residential (居住)		Commercial (商業)		Education (教育)		Industry/Economy (産業/経済)		Park/Green (公園/緑地)		Public (公共施設)		Main (主導)		Support (支援)		
		Traditional Neighborhood (TN)	Mixed Residential (MR)	Green Neighborhood (GN)	Neighborhood Center (NC)	City Corridor (CC)	University Avenue Core (UAC)	Downtown District (DD)	Commerce & Employment Center (C&EC)	Production Center (PC)	Green Innovation (GI)	Community Open Space Recreation (COS)	Civic / Cultural Campus (C/CC)	Residents (住民)	Institutions (組織 *1)	Community Groups (コミュニティ団体 *2)	Businesses / Developers (事業者 *3)	Local Government (地方政府 *4)
Waste Removal (廃棄物の除去)	Tier 1	○	○	○	○	○	○						□	□	□	□	△	
	Tier 2									○	○	○					□	
	Tier 3													□		□		
Boarding (空き家等の窓への板張り)	Tier 1	○	○	○	○	○	○							□	□	□	△	
	Tier 2									○	○					△	□	
	Tier 3													□		□		
Demolition (除却)	Tier 1	○	○	○	○	○	○								△		□	
	Tier 2									○	○						□	
	Tier 3									○	○	○			△		□	
Mowing (草刈り)	Tier 1	Major Intersections, Medians and Roads (主たる交差点や中央分離帯、道路)												□			□	
	Tier 2	Occupied Properties and Adjacent Vacant Properties (居宅や隣接する遊休地)												□	□	□	□	
	Tier 3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			□	□		□
Vacant lot Reuse (空き地の利活用)	Tier 1	○	○	○	○	○	○							□	□	□	□	
	Tier 2									○	○				□	△	□	
	Tier 3									○	○	○			△		□	
Building Rehabilitation and Redevelopment (建築物の修復・再開発)	Tier 1	○	○	○											□		□	
	Tier 2		○		○	○	○								△		□	
	Tier 3				○	○	○	○	○						△		□	
	Tier 4	○	○												□		△	
Code Enforcement (条例施行促進)	Tier 1	○	○		○	○	○										□	
	Tier 2			○										□	□	□	□	
	Tier 3									○	○	○	○		□		□	

- : Not defined / - は定義なし *1 : Education/Foundation/Faith-Based Institutions/Third Sector (教育/財団/宗教組織(教会等)/非営利セクターなど)
*2 : Neighborhood Institutions/Block Club (近隣組織/ブロッククラブなど) *3 : Businesses and Developers (開発事業者など) *4 : City/County/State (市/郡/州政府)

で対処する方針である。また、草刈りに関しては、主たる交差点や中央分離帯、道路などの公共施設の部分が最優先であり、次いで土地利用に依らず遊休地全般において実施する方針である。また、市街地景観への寄与の度合いや実施の労力を勘案した上で、歩道や交差点から少なくとも約 8ft (約 2.4m) の草刈りを実施するという一定の数値基準も提示している点の特徴である。建築物の利活用・開発については第一優先地区における現況の所有者が居住する住宅の維持・更新、第二優先地区についてはダウンタウン周辺などにおける複合用途開発や複数住戸の開発 (民間投資)、第三優先地区では商業用建物の修復、第四優先として一部の戸建て住宅の修復・建設など、優先度ごとに主体及び施策が明確に異なる事項も存在する¹⁰⁾。

(2) 荒廃除去の目標設定

当該フレームワークにおいては、前述の活動が集積した結果としての各地区の方向性が土地利用類型別に記述されており、土地利用類型ごとに除却物件数などの目標値が示されている¹¹⁾。

最終的に、本フレームワークの存在により、フレームワークが存在しない場合の費用試算より 1,260 万ドルの節約効果があると試算されている。なお、本フレームワーク内で推奨されている市民が参画して実施するボーディングや草刈りなどによる資金削減効果が 918 万ドルと試算される (これらは市民のボランティア行為によって提供される)。合計すると、最大 2,170 万ドルの費用削減効果があると結論付けている (これは当初の荒廃除去コストに対して約 29% の削減に相当する)。金額で言えば、荒廃除去実施資金としては連邦もしくは州政府の資金援助を引き続き受けていく必要はあると考えられるが、資金抑制のための計画としては一定の有用性は期待できる。また、本フレームワークの存在は HHF などの連邦資金の獲得等に一定の効用があったことがインタビュー調査から判明した¹²⁾。

以上の分析から、BEF はその内容が市策定の総合計画に整合していること、荒廃除去に関する多主体が共有できる明快な枠組みであること、連邦政府などの財源を持つ主体から見て費用対効果を認識する上で有用であることなどが評価されていることが判明した。

3-3. 荒廃除去フレームワークの効果

2015 年の荒廃除去フレームワークの策定以降、現段階で市全体として以下のような効果¹³⁾が整理されている (Table 6)。これらの荒廃除去は、まだフロント市及び GCLBA が主導しているものである。一方で、市は継続的に住民ミーティングを実施することで、荒廃除去活動などに関する情報収集を継続している。費用換算で 3,265 万ドルの効果があったとされている (2016/10/27 時点)。

Table 6 Achievement of BEF (BEF の成果) ¹⁴⁾より

- Raised nearly \$24 million to demolish more than 2,000 blighted structures. (2000 件以上の荒廃した構造物の除却のために約 2400 万ドルを調達)
- Boarded approximately 1,500 vacant structures, including 300 with decorative boarding methods. (約 1,500 の空き物件に対し、板張りを実施 *景観のためのもの 300 件含む)
- Removed more than 8,400 tons of trash from vacant properties. (空き地から 8,400 トン以上の廃棄物を除去)
- Completed more than 140,000 vacant property "mowings." (のべ 14 万件以上の物件で草刈りを実施)
- Planted low-maintenance clover on more than 2,000 vacant lots. (メンテナンス費用低減のため 2000 以上の空き地にクローバーを植付け)

4. ランドバンクによる遊休不動産運用における総合計画との整合

4-1. ランドバンクの活動における課題

前述の通り、GCLBA は全米のランドバンクをリードする活発な活動を実施しているランドバンクの 1 つであり、フロントの市街地の荒廃問題に長年対処してきた主体である。しかし一方で、これまでは郡などによる差押え物件を競売後に取得するなどしてきたが、投機的な参入を抑制しながら、最低限の適正な管理等を実施してもらうことなどを重視した売却が主であり、空き家・空き地の都市域における空間的な分布を十分加味したものではないということが言える¹⁵⁾。つまり、ランドバンク自体は地区の差押え物件への対処や荒廃除去には寄与するが、あくまでも受動的な組織であり、特定の空間計画に基づいて能動的に売却の可否を決めることができないという点はランドバンク自体も認識している課題であった¹⁶⁾。

4-2. 総合計画に基づいて策定された決定木の分析

GCLBA は総合計画の策定を受け、その土地利用計画に基づき所有物件の処分方法を決定するための決定木 (デシジョンツリー) を計画した¹⁷⁾。これまでも GCLBA は、譲渡対象者が所有する区画と売却物件が敷地境界を 75%以上共有している場合に売却するなど、個々の敷地の条件に基づく遊休不動産の処分は実施してきた¹⁸⁾。しかし、それらはいくまでも対象となる空き地とその周辺区画との空間的な関係のみに着目した売却であり、都市全体の土地利用を加味する、もしくはその転換に寄与するものではなかった。

今回の決定木では、GCLBA が管理している「空き地」「商業用物件」「空き家 (住宅)」の 3 種類について、GCLBA が物件を売却する主たる購入者の類型ごとに、売却する際の判断基準に総合計画で策定された土地利用類型を始めとする複数種類の条件を盛り込むことで、将来土地利用の実現を図っている。決定木の判断基準を分類すると、大きく分けて Table 7 の 4 つに分類出来ることが分かった。

本項ではさらに Table 7 の 4 分類に基づき決定木全体の判断基準を表に整理することで、GCLBA がどのような視点で物件売却の可否を決定木において判断しているのか全体的な傾向を分析することを試みた。売却時の判断基準の分類の例を Fig. 10 に、決定木全体を整理した結果を Table 8 に示す。

Table 7 Category of decision tree's criteria

(決定木の判断基準の分類) ¹⁹⁾より筆者作成

- ①Place Type (土地利用類型): 物件売却後の使用用途が総合計画で定められた土地利用に適合するかどうか
- ②Spatial Character (空間的特徴): 敷地規模や物件の質 (アセスメント等に基づく老朽度等)、隣地との空間的關係性 (敷地境界の共有率) など、物件が持つ空間としての条件
- ③Condition of Use (使用条件): 物件売却後の物件の使用用途 (①より特定の用途の検討) や物件の使用期間などの条件
- ④Relationship (購入希望者と地区の關係性): 購入希望者が物件の所有や借用などによって、既に購入物件の位置する地区と關係性を有しているか

物件売却の判断基準は、土地利用類型への適合、敷地規模など空間的特徴、使用期間や特定用途での利用など使用に関わる条件、購入希望者と購入物件の位置する近隣地区との關係性の 4 つのカテゴリから構成されており、これらを決定木に盛り込むことで、総合計画で策定された将来土地利用の実現 (土地利用転換) を図っていることが分かる (Table 8)。特に、大きな敷地での住宅新築の GN 地

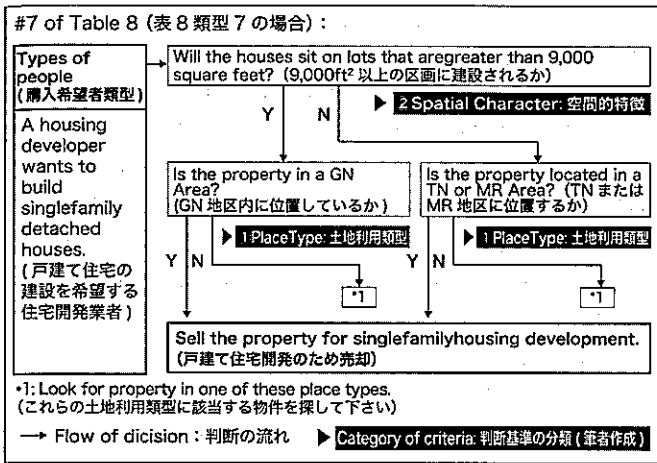


Fig. 10 Analysis example of decision-tree
(決定木の分析例) ¹¹⁾より筆者作成

Table 8 Analysis of decision tree criteria of GCLBA (GCLBA の決定木の売却判定基準の分析) ¹¹⁾より筆者作成

Property to sale (売却物件)	No.	Types of people wants to purchase the lot (区画購入希望者の類型)	Category of criteria of decision tree (決定木の判断基準の分類)			
			①Place Type (土地利用類型)	②Spatial Character (空間的特徴)	③Condition of Use (使用条件)	④Relationship (購入希望者と地区の関係性)
Vacant House (空き家)	1	Someone wants to purchase a house to live in or rent. (居住又は賃貸のために物件の購入を希望する主体)	○	○	-	-
	2	A business owner wants to purchase a house to convert it into a commercial space. (商業用途に使用するために物件を購入したい事業者)	○	-	-	-
	3	An individual or organization wants to demolish one or more houses and redevelop the vacant land. (1つ以上の建物を除却して更地を開発したい個人又は組織)	→Refer to the vacant lot decision tree. (空き地の決定木を参照)			
Vacant Lots (空き地)	4	A homeowner wants to purchase the vacant lot next door. (隣接空き地の購入を希望する住宅所有者)	○	○*1	-	-
	5	Someone other than a next-door homeowner wants to mow and maintain the property. (隣接住宅所有者以外で草刈りや維持活動の実施を希望する主体)	-	-	○	-
	6	A business owner or developer wants to build commercial building(s). (商業用不動産を建設したい事業者または不動産業者)	→Refer to the commercial building decision tree. (商業用物件の決定木を参照)			
	7	A housing developer wants to build single family detached houses. (戸建て住宅の建設を希望する住宅開発業者)	○	○	-	-
	8	A developer wants to build multi-level buildings for mixed use and/or multi-family housing. (複合用途や複数世帯住宅 (両方またはどちらか) の為に複数階を有する建物の建設を希望する開発業者)	○	-	-	-
	9	A manufacturer wants to build an industrial facility. (産業施設建設を希望する製造会社)	○	-	○	-
	10	An individual or organization wants to grow food. (食物生産を実施したい個人又は組織)	-	○	-	-
	11	An individual or organization wants to install green and/or blue infrastructure, such as a water retention system or tree farm. (水貯留システムや樹木農園などのグリーンインフラやブルーインフラ (両方又はどちらか) を設置したい個人又は組織)	○	○	-	○
	12	An organization wants to create an active recreational area such as a park and/or a passive natural area such as a nature preserve. (公園等のレクリエーション地区や自然保護区等の自然地区を設置したい組織)	○	-	-	-
	13	A business or institution wants to create a parking lot. (駐車場を求めている事業者又は組織)	-	○	-	○
14	Someone wants to do something else. (その他の事項を実施したい主体)	→Contact the City of Flint (フリント市と協議)				
Commercial Buildings (商業用物件)	15	Someone wants to purchase a commercial building to reoccupy it with one or more businesses. (1つ以上の事業により入居する為に商業用物件の購入を希望する主体)	○	-	○	-
	16	A developer wants to purchase a commercial building and convert it to housing or mixed use space. (居住用途又は複合用途としての利用の為に商業用物件の購入を希望する不動産事業者)	○	-	-	-
	17	An individual or organization wants to demolish one or more buildings and redevelop the vacant land. (1つ以上の建物を除却して更地を開発したい個人又は組織)	→Refer to the vacant land decision tree. (空き地の決定木を参照)			

*1: 従来から実施されている隣地所有者への優先譲渡 (side lot) プログラム

*2: 従来から実施されている空き地の1年間の無料貸付 (adopt a lot)

*3: 従来から実施されている2年~5年間の空き地のリース事業

区への誘導 (Table 8/No.7) やグリーンインフラ等 (大規模な敷地面積を必要とする) のGIへの誘導 (Table 8/No.11) など、空洞化地区の空き区画の有効活用を念頭においた判断基準も設けられている¹⁴⁾。また、物件の用途と地区が適合しない場合には、適合する土地利用への誘導も図っている。

今回の決定木は総合計画の土地利用を盛り込んだ包括的な枠組みであり、この判断基準に基づき個々の空き物件の処分を継続していくことで、市の縮退型総合計画の将来土地利用の実現を図ることが可能になった点は重要である。また、手続きの中で敷地規模や適切な管理主体への土地を譲渡など、土地利用だけでなく補足的な条件 (望ましい土地の使用方法) を付加しながら物件の処分が実現可能になった点も大きな変更点である。原則的に土地利用の適切性は (総合計画の実現手段としての) 土地利用規制条例に基づき判断されるものだが、GCLBAが総合計画に即して土地処分を実施することで、将来土地利用を実現する実践主体として機能すると考えられる。

GCLBA は総合計画の策定プロセスにおいても支援主体として関与していると共に（おもにデータ提供等によるワークショップの運営の支援などを実施している）、総合計画の中においても将来土地利用を実現する主たるステークホルダーの1つとしても位置づけられている^{註11)}。したがって、当該決定木が策定された背景として総合計画内容を熟知し、また総合計画にステークホルダーとして位置づけられていたことが大きく影響しているものと考えられる。

5. CDCsによる地域活性化活動における総合計画との整合

フリント市には主に4つCDCsが存在している^{註4)}。本研究では、①活動の種類の多様性及び、②活動対象範囲が比較的広域にわたること、という基準を用いて Salem Housing と Genesee County Habitat for Humanity（以下 GCHFH）の2団体を対象に調査を実施した。調査の結果、Salem Housing は総合計画と活用内容の整合は図っていないことが判明した^{註8)}。しかし一方で、GCHFH は総合計画の内容を受け、将来土地利用計画に即した土地利用転換を実施し始めていることが判明したため^{註9)}、その詳細について記述する。

5-1. Genesee County Habitat for Humanityによる活動

GCHFH は、住宅建設を支援する国際 NGO である Habitat for Humanity International の支部であり、1990年に設立された。フリントにおいては Salem Housing とともに住宅供給に関して長年貢献してきた CDCs の1つである。2008年前後の住宅バブル崩壊とともに Salem 同様、住宅需要の低下に伴い活動内容を変化せざるを得ない状況となり、これまで継続してきた住宅開発の件数を抑制し、その分コミュニティ支援などのソフト面の支援を重視する方針となった。そういった状況の中で、GCHFH は2013年の新総合計画の策定以降、事業の実施に当たり、総合計画の土地利用計画に基づいた展開を実施している事がインタビュー調査から判明した^{註9)}。

GCHFH はフリント市内において主に①グラン・トラバース・ディストリクト (GTD: Grand Traverse District) 地区、②フォス・アベニュー・ネイバーフッド/ノース・ヴィレッジ (FAN/NV: Foss Avenue Neighborhood/Northeast Village) 地区、③シビックパーク・ヒストリック・ネイバーフッド (CPHN: Civic Park Historic Neighborhood) 地区の3地区で地域活性化のための活動を実施している（再 Fig. 3）。

①の GTD 地区はフリント市の発祥の地区で、ヒストリックディストリクトに指定されている。ダウンタウンや大学等の教育機関も近いため、住宅開発のポテンシャルが現在でも高く、GCHFH は継続的に住宅供給を実施している。しかし、その他の②FAN/NV 地区、③CPHN 地区では総合計画の策定以降、住宅開発ではない方針で活動が進められている。具体的内容を下記に示す。

(1) Foss Avenue Neighborhood/Northeast Village (FAN/NV) 地区

FAN/NV 地区は市北部に位置し、高速道路 (I-475 線) と線路に囲まれた地区であり、立地条件が他地区と比較して悪いことから GCHFH の支援地区の1つとなっている。地区内は教会 (Foss Avenue Baptist Church) を中心としたコミュニティが形成され、地域活動に関しては比較的関心が高い地区とされている^{註9)}。当地区は、2013年の総合計画において GN 地区、GI 地区、NC 地区の3地区に指定されている。この土地利用を受け GCHFH は、従来であれば住宅開発を実施していた当地区において、緑化系の土地利用を導入する事を決定し、GN 地区に該当する街区に、2箇所のポケットパークの

設置を実施している (Fig. 4/Fig. 5/Fig. 6)。

(2) Civic Park Historic Neighborhood (CPHN) 地区

CPHN 地区は、20世紀初頭に計画されフリント市でも比較的古い地区であり、1979年にヒストリックディストリクトに登録されている地区である。当地区においても、教会 (Joy Tabernacle) を中心とした住民組織の協力の下、GCHFH が宅地 (住宅を除却した後の空き地) に住民活動で使用できるパビリオン (仮設の舞台) を住民とともに協働しながら建設した (Fig. 7/Fig. 8/Fig. 9)。

GCHFH は2008年以降も立地条件に応じて住宅供給の事業自体は継続的に実施している。しかし、少数箇所ではあるが、総合計画に基づいた事業の運用も開始するなど、将来土地利用の実現へ寄与している取り組みの存在が判明した。そのような整合が取られた要因としては、GCHFH は総合計画の改訂以前から市内で活動を実施してきたものの、1960年に策定された旧総合計画が衰退した市の現実とかけ離れた計画内容であったことなど、活動の際に参照できる計画が不在であったことが指摘できる。従って、今回策定された新たな総合計画やその中で描かれた土地利用計画がフリント市の将来的像を示す数少ない公的なビジョンであり、GCHFH の活動の拠り所となっていることが分かった^{註9)}。

また、GCHFH はフリント市に存在する代表的な CDCs として総合計画の策定の支援も実施しており、また総合計画の実施 (implementation) 主体としても位置づけられている。従って、総合計画の策定過程と実施への位置づけが内容当該活動に少なからず影響していたと考えられる。ただし、GDHFN は総合計画の中においてステークホルダーの1つとして位置づけられているものの、あくまでも住宅供給の主体としてのものであり、GCHFH が実施している当該地区における土地利用転換の実践に寄与する活動は、自発的な取り組みである点は注目したい。またこういった土地利用転換に寄与する活動の実施や運用については、近隣の住民組織等の協力による側面も大きいと思われるため、人口減少が著しい地区で同様の活動が展開できるかは検討の余地があるが、民間の活動が市の包括的な計画と整合が図られ始めている点は重要である。

6. 考察と今後の展望

6-1. 考察

本研究では、2013年に策定された総合計画に基づくフリント市の荒廃除去の戦略、ランドバンクや CDCs 等の官民の主たる活動主体が、どのように総合計画と活動との整合を図っているのかを明らかにした。人口が減少しているフリント市においては、公共セクターが荒廃除去を実施するには、資金や人材などの限界が存在する。荒廃除去に携わる市以外の主体が共有可能な具体的な枠組みが必要となったため、市役所により BEF が策定された。計画としては「荒廃除去活動」及び「土地利用類型地区」、「関与する主体」の組み合わせにより、市域内の荒廃をコントロールする事が目指されていた。試算ベースでは、荒廃除去費用の削減割合は約 1/3 に留まるものの、一定額の削減効果が期待出来ること、及び連邦資金獲得に向けた明確な根拠資料となり得ることが分かった。BEF そのものは運用が開始されて間もないことから、5年毎などまとまった段階で進捗状況を評価していく必要があるが、策定後1年半が過ぎた段階で、市と GCLBA 主導で BEF に基づく事業の実施により一定の効果が見え

始めていることが判明した。

また、プリント市を拠点として活動しているランドバンクである GCLBA は、これまでの散発的・個別的な物件への対処を、総合計画との整合の取れた意思決定フロー（決定木）に基づき取得物件を処分（売却）することで、組織の活動を総合計画で示された将来土地利用を実現する手段として明確に位置づけることが可能となった。

以上から、BEF 及びランドバンクの決定木は荒廃除去を進め、また総合計画で策定された将来土地利用を具体的に実現するための計画手法として人口減少都市において参考になる知見であると言える。

そして、民間ではプリント市の主たる CDCs である GCHFH が総合計画に基づき部分的に非開発系の事業を実施するなど、総合計画と民間組織の活動の整合が、数は限られているものの実施され始めていることが判明した。現状ではその整合を担保する法的枠組みやガイドライン、金銭的な支援の制度などは未整備であり、民間組織の自主的な努力に頼る部分が大きく、事業の持続性についても課題が残る。しかし今後はそれらを整備することで幅広い連携と実効性を担保し、より一層の土地利用転換の促進を図ることができるものと考えられる。

最後に、これら総合計画と各主体の連携の基盤となる部分は 2013 年策定の総合計画であり、その策定過程から関与し、また総合計画の実行主体として位置づけられていたステークホルダーである GCLBA や CDCs の一部がその実行を現在のところ主導している状況である。これらの活動の進展等により、一層の住民参加や環境改善効果が期待出来ることから、今後も注視していきたい。

6-2. 今後の課題

本研究は、充実した住民参加により策定されたプリント市の縮退型総合計画の存在が前提であるため、他都市への適用を考慮した場合には、そのような根本的な計画の有無について留意する必要がある。また今後は、縮退型総合計画の策定内容が個々のコミュニティの中でどのように住民の生活や地域活動に影響しているのか、総合計画や各フレームワークの実質的な影響などの詳細な調査分析を実施する必要があるだろう。また、他都市では空き地の連担度に着目した戦略が検討されるなど、地区レベルの戦略には、幾つかの種類の方法論が有り得るため¹⁶⁾、それらの比較・相対化などにより各計画手法の特徴の把握や課題の抽出が必要である。

謝辞

本研究の実施にあたり、関西学院大学清水陽子准教授に情報提供等にご協力頂いた。ここに記して感謝申し上げます。

なお本研究は、JSPS 科研費 16K18205、第一生命財団平成 27 年度研究助成、第 55 回（2016 年度）竹中育英会建築研究助成の助成を受けたものです。

インタビュー対象者

No	月	所属	氏名
1	2016/5	Center for Community Progress	Danielle Lewinski 氏
2		Genesee County Land Bank Authority	Douglas Weiland 氏
3	2016/11	City of Flint	Kevin Schronce 氏
4		Genesee County Land Bank Authority	Christina Kelly 氏
5		Independent Planner	Natalie Pruett 氏
6		Salem Housing (CDC)	William Hammond 氏
7		Genesee County Habitat for Humanity(CDC)	Margaret Kato 氏

参考文献

- 1) Fujii, Y., Okata, J. and Koizumi, H.: The Role of Land Bank in Dealing with Foreclosure as well as Abandoned and Vacant Properties: a Case in Genesee County, Michigan, the United States, Journal of the City Planning Institute of Japan, Vol.48, No.3, pp.993-998, 2013.10(in Japanese)
藤井康幸, 大方潤一郎, 小泉秀樹:米国ミシガン州ジェネシー郡におけるランドバンクの担う差押不動産、空き家・空き地対策の研究, 都市計画論文集, Vol.48, No.3, pp.993-998, 2013.10
- 2) Fujii, Y.:The Detroit Land Bank Authority's Efforts to Cope with Vacant and Abandoned Properties in Targeted Neighborhoods, Journal of the City Planning Institute of Japan, Vol.50, No.3, pp.1032-1038, 2015.10(in Japanese)
藤井康幸:米国デトロイト市におけるランドバンクによる地区を選別した空き家・空き地問題への対処, 都市計画論文集, Vol.50, No.3, pp.1032-1038, 2015.10
- 3) Shimizu, Y., Nakayama, T. and Maene, M.: THE MEASURE OF LAND BANK, AND PRACTICAL USE OF A TAX-ARREARS VACANT HOUSE IN USA:The case of Michigan and Ohio, AIJ Journal of Technology and Design, Vol.18, No.40, pp.1051-1056, 2012.10(in Japanese)
清水陽子, 中山徹, 前根美穂:アメリカ LandBank の取り組みと滞納空家物件の活用 -ミシガン州・オハイオ州の事例-, 日本建築学会技術報告集, Vol.18, No.40, pp.1051-1056, 2012.10
- 4) Shimizu, Y. and Nakayama, T.:Study of the role and activities of non-profit organization CDC declining population city in the United States: The Case of Salem Housing of Michigan Flint City, Journal of the City Planning Institute of Japan, Vol.49, No.3, pp.777-782, 2014.10(in Japanese)
清水陽子, 中山徹:アメリカの人口減少都市における非営利組織 CDC の地域改善活動とその役割-ミシガン州プリント市 Salem Housing を事例として-, 都市計画論文集, Vol.49, No.3, pp.777-782, 2014.10
- 5) Shimizu, Y. and Nakayama, T.: New master plan "Master Plan for a Sustainable Flint" decision under the population decrease and adoption of new zoning in the city of Flint, MI, Journal of the City Planning Institute of Japan, Vol.50, No.3, pp.1258-1265, 2015.10(in Japanese)
清水陽子, 中山徹:アメリカ・ミシガン州プリント市における人口減少下での総合計画 "Master Plan for a Sustainable Flint" の策定と新たなゾーニングの導入, 都市計画論文集, Vol.50, No.3, pp.1258-1265, 2015.10
- 6) Kurose, T., Yabuki, K. and Takanashi, R.: Transformation of Vacant lots by foundations and third sector in Detroit, MI -Activities in neighborhoods after Detroit Future City Strategic Framework Plan-, Reports of the City Planning Institute of Japan, No.15, pp.50-55, 2016.5(in Japanese)
黒瀬武史, 矢吹剣一, 高梨遼太郎:デトロイト市における財団を中心とした非営利セクターによる空き地利用転換の取組 Detroit Future City Strategic Framework Plan 以降の地区単位の活動支援に着目して, 都市計画報告集, No.15, pp.50-55, 2016.5
- 7) San-nobu, A. and Shinobe, H.: A study on the demolition clearance policy of vacant house: As an example of demolition clearance work of vacant house in Kure city, Journal of the City Planning Institute of Japan, Vol.49, No.3, pp.357-362, 2014.10(in Japanese)
三信篤志, 篠部裕:空き家の解体除却後整備に関する研究:呉市危険建物除却事業を事例として, 都市計画論文集, Vol.49, No.3, pp.357-362, 2014.10
- 8) Tomioka, M. and Ubaura, M.: A Study on Management of the Empty Houses by Ordinance of Local Authorities : Focusing on the Ordinance for Appropriate Management of Empty Houses in Yokote City, Journal of the City Planning Institute of Japan, Vol.48, No.3, pp.723-728, 2013.10 (in Japanese)
富永麻倫, 姥浦道生:自治体空き家管理条例による空き家の管理対策に関する研究:横手市空き家等の適正管理に関する条例を中心として, 都市計画論文集, Vol.48, No.3, pp.723-728, 2013.10
- 9) 横張真:改正都市再生特別措置法と立地適正化計画について, 土地総合研究, 第23巻, 第2号, 2015
- 10) City of Flint: Beyond Blight:City of Flint Comprehensive Blight

- Elimination Framework, City of Flint, 2015
- 11) City of Flint: Imagine Flint Master Plan for a Sustainable Flint, City of Flint, 2013
- 12) Genesee County Land Bank Authority: Celebrating the First Ten Years, Genesee County Land Bank Authority, 2014
- 13) U.S. Census Bureau
<https://www.census.gov/> (最終閲覧 2017/4/21)
- 14) Genesee County Land Bank Authority: Decision-Making Guide for Aligning Property Sales with the Imagine Flint Master Plan for a Sustainable Flint, Genesee County Land Bank Authority, 2016
- 15) Imagen Flint Steering Committee 2014/6/3 議事録
<http://www.imagineflint.com/Documents/SteeringCommitteeMaterials.aspx> (最終閲覧 2017/4/17)
- 16) Lena Geraghty, *Addressing Blight in Flint*
<https://govex.jhu.edu/tag/strategic-priorities/> (最終閲覧 2016/11/7)
- 17) Genesee County Habitat for Humanity: *Neighborhood Asset Map*, 2016 (インタビュー調査 7 において受領)

注

- 注 1) 例えば、参考文献 7)、8) など。
- 注 2) 詳細な対象者はインタビュー対象者リストに記載。
- 注 3) インタビュー調査 3 による。
- 注 4) 試算内訳は 1) 廃棄物除去(waste removal)が 1 区画あたり年間 53 ドル

×19,842 区画×5 年=5,258,130 ドル、2) 草刈り(mowing)が 1 区画あたり年間 300 ドル×19,842 区画×5 年=29,763,000 ドル、3) 空き家の窓の板張り(boarding)が 1 戸あたり 200 ドル×4,235 件=847,000 ドル、4) 空き家の除却(residential demolition)が 1 棟あたり 10,000 ドル×5,028 件=50,280,000 ドル、5) 商業用不動産の除却(commercial demolition)が 1 棟あたり 50,000 ドル×432 件=21,600,000 ドルとなり、1) ~5) の合計で総額 107,748,130 ドル(5 年間)となる(参考文献 10 より)。

注 5) この「住宅所有者 1 人当たりの荒廃除去費用」における住宅所有者数は各土地利用類型に居住する住民の数(世帯数に近い)と捉えられる。従って、同じ金額を投資した場合でも、この数値(荒廃除去費用/住宅所有者)が少ないほど荒廃除去活動の住民に対する効用が大きい(=費用対効果が高い)と考えられる。なお、参考文献 14) 15) によれば、フリント市の GN 地区に該当する宅地の平均的な面積は概ね 0.110-0.125acre(450~500 m²)程度とされる(GN 地区は旧総合計画等における TN 地区であることから、TN 地区も概ね同じ水準の宅地面積である仮定して良いと推測される)。フリント市の住宅所有の 92%は GN 地区または TN 地区に居住することから、当該試算は住宅所有者の大半が平均的な面積(450~500 m²)の宅地を所有しているという前提でなされていると推測される。

- 注 6) インタビュー調査 5 による。
- 注 7) インタビュー調査 4 による。
- 注 8) インタビュー調査 6 による。
- 注 9) インタビュー調査 7 による。

A STUDY ON IMPLEMENTATION OF BLIGHT ELIMINATION BASED ON MASTERPLAN IN DEPOPULATION CITY

A case study on activities of Land Bank and CDCs in the city of Flint, Michigan, U.S.

*Ken-ichi YABUKI**, *Takefumi KUROSE*** and *Yukio NISHIMURA****

* Doctor Course, Dept. of Urban Eng., Faculty of Eng., The University of Tokyo, M. Eng.

** Assoc. Prof., Faculty of Human-Environment Studies, Kyushu University, Dr. Eng.

*** Prof., Dept. of Urban Eng., Faculty of Eng., The University of Tokyo, Dr. Eng.

Recent year, vacant properties has become a severe problem in Japan. Some of these properties in bad condition are called “blight” and they bring negative affect to urban environment. Japanese government formulated new law to demolish designated old and dangerous vacant houses. But this policy is based only on grade of damage and created without the perspectives of urban planning and design. Japanese local governments should create more comprehensive way to deal with such “blights” when financial and human resources are limited.

This paper aim to clarify the effective planning methodology to manage huge amount of blights in the city. We focus on the city of Flint, MI one of the most famous shrinking cities in the United States.

Flint has experienced the profound population decline since the end of 1970s and suffered from huge amount of vacant properties. In 2013, city government formulated a new master plan named “Master Plan for a Sustainable Flint”. They introduced new place type called Green Innovation that is designated to areas with heavy vacancy.

After the master plan approval, the city of Flint and Genesee County Land Bank Authority(GCLBA), and some of the CDCs tried to plan a new framework for the “blight elimination” and aligned their activities based on the masterplan.

The city of Flint planned the Blight Elimination Framework(BEF) to comprehensively manage huge amount of blights in the city areas. They focused on each stakeholder’s activities and the place types defined by the master plan.

They categorized 7 activities (waste removal, boarding, demolition, mowing, vacant lot reuse, building rehabilitation and redevelopment, code enforcement) to manage blight and allocate the relevance of each stakeholder. Maximally, they can save 21.7 million dollars (29% of the cost estimated without this framework) by the efforts based on this framework.

GCLBA created the “Decision-Making Guide(DMG)” to align property sales based on the master plan. GCLBA has sold vacant properties based on each property’s situation, such as condition of site boundary and adjacent house ownership. With the GMG, it became possible for GCLBA to consider the future land use and desirable physical environment logically. GCLBA can also contribute to lead the transformation for future land use by integration of individual property sales based on DMG.

There are two major CDCs in Flint. Salem Housing shifted their activities to community engagement because of the difficulty of housing development in low demand housing market after 2000s. On the other hand, Genesee County Habitat for Humanity (GCHFH) aligned their activities based on the master plan. GCHFH converted the land uses from housing to greenery land uses such as pocket parks and pavilions in several Green Neighborhood area designated by the master plan. As a result, the following points are suggested.

1) The city of Flint faces the financial gaps between the cost needed for blight elimination and the actual manageable budget. They planned comprehensive blight elimination framework to reduce the cost for blight elimination. The framework is to integrate each stakeholder’s activities and is expected to reduce the cost by 29% from the cost estimated initially.

2) GCLBA created Decision-Making Guide to convert the current land use to future land use planned by the master plan. This guide is considered useful because it helps to achieve integration of GCLBA’s individual property sales. 3) CDCs in Flint are facing difficulty to keep their work after financial crisis of the 2000s and they had changed the direction of their work. GCHFH has aligned their activities based on the master plan and contributes to convert current land use to desirable land use.

(2017年1月10日原稿受理, 2017年6月1日採用決定)