

<b>Title</b>	アメリカの人口減少都市における住宅地再生への取組み
<b>Author(s)</b>	平修久, 吉川富夫, 西浦定継, 保井美樹, 斉藤麻人
<b>Citation</b>	聖学院大学論叢, 23(1) : 1-22
<b>URL</b>	<a href="http://serve.seigakuin-univ.ac.jp/refs/modules/xoonips/detail.php?item_id=2244">http://serve.seigakuin-univ.ac.jp/refs/modules/xoonips/detail.php?item_id=2244</a>
<b>Rights</b>	

聖学院学術情報発信システム : SERVE

SEigakuin Repository for academic archiVE

〈原著論文〉

## アメリカの人口減少都市における住宅地再生への取組み

平 修久\*・吉川 富夫\*\*・西浦 定継\*\*\*・  
保井 美樹\*\*\*\*・斉藤 麻人\*\*\*\*\*

Neighborhood Stabilization in Cities with Decreasing Population in the USA

Nobuhisa TAIRA・Tomio YOSHIKAWA・Sadatugu NISHIURA・Miki YASUI・Asato SAITO

Vacant houses and property often trigger decay of residential areas with an increase in the number of crimes, reduction of property value of the whole area, and weakening the human relationship in a community. Although housing issues are private matters in principle, the dis-economy generated by decay of residential areas has become a public issue. Cities in the Rust Belt of the USA have made efforts to stabilize declining residential areas comprehensively by utilizing federal grants. The stabilization programs cover boarding vacant houses, clean-up of rubbish and weeds, financial support for repair and reconstruction of houses, reuse of vacant property, etc. In order to cope with various decay problems, individual programs of municipalities complement federal assistance programs which address only major problems.

---

**Key words;** Population Decrease, Revitalization of Residential Area, USA, Neighborhood Stabilization Program

**Key words;** 人口減少, 住宅地再生, アメリカ, Neighborhood Stabilization Program

### 1. はじめに

日本の人口変動は、2004年の12,779万人をピークに減少期に移行している。今後、大都市であっても人口減少は避けることはできない。人口減少は地域の社会・経済に多様な問題をもたらすが、住宅地の衰退や荒廃はその中でも大きな問題の一つである。

アメリカの五大湖地方は産業が衰退しラストベルトと呼ばれるようになり、人口の大幅な減少にともない、住宅地の衰退、荒廃が先行的に進んでいる。そのような状況の中で、自治体を中心に、

---

執筆者の所属：\*聖学院大学教授・\*\*広島県立大学教授・\*\*\*明星大学教授・\*\*\*\*法政大学准教授・  
\*\*\*\*\*法政大学非常勤講師

論文受理日 2010年7月6日

住宅地再生の取組みが進められている。

本稿は、アメリカのラストベルトに位置し、人口が減少している中規模都市（人口10-30万人）であるオハイオ州デイトン市、トリード市、ペンシルベニア州エリー市、ニューヨーク州シラキユース市の4市を対象にして、関係機関へのインタビュー調査<sup>1)</sup>及び関連資料により、現状、問題、自治体や市民組織の取組みを分析するものである。各種の取組みは十分な成果を上げる段階に至っていないため、主に、原因や問題と施策との対応状況、効率、効果等の観点から考察する。

## 2. 住宅地の衰退・荒廃の状況とそれにとまう問題

### 2.1 住宅地の衰退・荒廃の状況

アメリカの五大湖に接する州は、かつては自動車や鉄鋼などを中心とした工業で経済発展を遂げたが、それらの工業は日本などのアジア諸国との競争に後れをとり、廃業したり、操業規模を大幅に縮小したりしている。そのため、南部の成長率が高いサンベルトに対して五大湖に接する州はスノーベルトと呼ばれていたが、経済が衰退した後はラストベルトとも呼ばれている。

調査対象の都市はいずれも工業都市として成長したが、表1に示すように、デイトン市（オハイオ州）は1960年代に、トリード市（オハイオ州）とエリー市（ペンシルベニア州）は70年代に、シラキユース市（ニューヨーク州）は1950年代に、それぞれ人口のピークを迎え、それ以降継続的に人口が減少している。ピーク時からの人口減少率は、デイトン市が最大で40.7%である。郊外人口の増加により都市圏人口はしばらく増加したが、表2に示すように、2000-7年の期間においては、いずれも微減となっている。クラッセンとパーリンクの都市発展段階にあてはめると、同期間は、デイトン、トリード、シラキユースの都市圏が衰退期・逆都市化の絶対的分散に、エリー都市圏は、再都市化の相対的集中に、それぞれ該当する。このように、都市圏レベルで見ても、成長期を経て衰退期に入っている。

デイトン市では、2000年において、アメリカの住宅の平均寿命44年より長い築50年以上<sup>2)</sup>の住宅が71.4%も占め、直近20年間に建設された住宅のシェアは5.4%にすぎない。最近の少ない住

表1 調査対象都市・都市圏の人口の推移

	市のピーク人口		市				都市圏			
	人口	年	1980	1990	2000	2007	1980	1990	2000	2007
デイトン	262,332	1960	193,536	182,044	166,179	155,461	830,070	843,835	848,153	838,828
トリード	383,818	1970	354,635	332,943	313,619	295,029	656,940	654,157	659,188	650,770
エリー	142,254	1970	119,123	108,718	103,717	103,650	279,780	275,572	280,843	279,293
シラキユース	220,583	1950	170,105	163,860	147,306	139,079	642,971	659,864	650,154	643,974

出典：連邦国勢調査庁HP

表2 調査対象都市の発展段階の推移

	80-90			90-00			00-07			都市の発展段階		
	市	郊外	都市圏	市	郊外	都市圏	市	郊外	都市圏	80-90	90-00	00-07
デイトン	-5.9%	4.0%	1.7%	-8.7%	3.0%	0.5%	-6.4%	0.2%	-1.1%	D	D	E
トリード	-6.1%	6.3%	-0.4%	-5.8%	7.6%	0.8%	-5.9%	2.9%	-1.3%	E	D	E
エリー	-8.7%	3.9%	-1.5%	-4.6%	6.2%	1.9%	-0.1%	-0.8%	-0.6%	E	D	G
シラキュース	-3.7%	4.9%	2.6%	-10.1%	1.4%	-1.5%	-5.6%	0.4%	-1.0%	D	E	E

注：D=成長期・郊外化・絶対的分散，E=衰退期・逆都市化・絶対的分散，G=再都市化・相対的集中

宅建設は、90年代に空家が2,212戸増加し、空家率<sup>(3)</sup>が3.2%上昇したという住宅市場の落込みを反映している。

2007年6月時点において、5,817の空家・空きビルがあった。3,784の建物は空家のため封鎖や施錠がなされ、37の建物は空家で構造的に危険な状態である<sup>(4)</sup>。

表3 デイトン市の建設年別住宅戸数（2000年）

建設時期	戸数	シェア
1939年以前	26,351	34.1%
1940-59	28,881	37.3%
1960-79	17,950	23.2%
1980-89	2,528	3.3%
1990-2000	1,627	2.1%
計	77,337	100.0%

出典：U. S. Census Bureau, "Census 2000 Summary File 3"

シラキュース市においても、住宅の老朽化の問題に直面している。1939年以前に建てられた住宅が48.0%（32,764戸）と最も多く、1940-60年も26.6%（18,132戸）を占めている。1939年以前の住宅は53.7%も空家となっている<sup>(5)</sup>。一方、2,343戸の公営住宅<sup>(6)</sup>（1,058戸が高齢者用、1,285戸が世帯用）は入居希望者が多く、空家率は1.7%（2007年11月現在）と低い<sup>(7)</sup>。

同市では、1980年代に2,238戸の住宅がネットで減少し、90年代にさらに2,283戸減少した。これは、当時の総戸数の、それぞれ11.9%、13.8%にも相当する。戸建て住宅の借家経営は難しく、除去ないし集合住宅への建替えがなされることが多い。持ち家の所有者の転出や死亡ともあいまって、戸建て住宅の比率が大幅に低下した<sup>(8)</sup>。

## 2.2 住宅地の衰退・荒廃の原因と影響

空家や放棄住宅の増加による住宅地の衰退の根源的な原因は、住宅の老朽化と経済の衰退と言える。住宅の老朽化は修復費用を増加させる。たとえば、修復の際に、アスベストの除去が求められることがあり、その場合、専門業者への委託が必要となり家計に重い費用負担が発生する<sup>(9)</sup>。その費用が負担できずに補修が十分に行われずに傷んだ箇所が放置される。そのため、居住に適さない住宅が発生し、それが空家・放棄住宅につながる。一方、経済の衰退は失業者を産み出し、世帯収入を減少させる。住宅ローンの支払いが滞る世帯が発生し、抵当権受戻し権喪失（foreclosure）が増加し、それが空家・放棄住宅につながる。近年のサブプライムローンがそれに拍車をかけている。

空家・放棄住宅は住民の転出に直結する。居住者が減少すると、地区内で食料品や日常雑貨を扱う商店が閉店し、サービス業が廃業する。そのため、近隣で食料品などの日用品が購入できなくなるなど、生活の利便性が低下する<sup>(10)</sup>。また、空家は麻薬取引や売春などの犯罪に利用され、住宅地の治安が悪化する。空家の敷地や空地にはゴミが放置され、雑草が繁茂し、荒廃した雰囲気となる。住宅地の魅力が低下するとともに、そのコミュニティの誇りも失われる。これらのことから、他の住民も、住宅の質の維持に対するモチベーションが低下し、住宅地の荒廃が一層進む。さらには、空家の増加は住宅価格や家賃を低下させる<sup>(11)</sup>。そして、年収が15,000-25,000ドルの世帯も中心部の近接地区に住宅を購入することができるというように、アフォーダブル住宅の供給が増加する<sup>(12)</sup>。一方で、特定地区への貧困層の集中が見られるようになる<sup>(13)</sup>。また、戸建て借家の経営が困難になり、それらが取壊され、集合住宅形式の借家が増加し、住宅地の景観や地域コミュニティが変質する。住宅から立退きを命じられた人の中にはホームレスになる人も出てくる。貧困者が増加し、収容する施設が満杯になる。

これらのことから、固定資産税<sup>(14)</sup>の滞納の増加を招き、自治体の税収が減少する。一方で、扶助費の増加に加え、警察や消防の出動回数が増加するとともに、ゴミの回収や雑草の刈取りを行政が行い<sup>(15)</sup>、その費用を所有者から回収できずに自治体の支出が増加する。その結果、財政が悪化する。

このような一連のことから、住民がさらに転出し、空家・放棄住宅がますます増加し、悪循環が続くことになる。

このようにして、住宅地の衰退・荒廃は、住宅市場に多大な負の影響を与えている。たとえば、トリード市では、住宅市場は販売価格の下落と販売に要する期間の長期化で弱まっているとともに、次のような問題に直面している<sup>(16)</sup>。

- ・連邦政府の住宅関連交付金の減少
- ・市内居住者の可処分所得の下落
- ・住居費負担率の多い（生活費に占める住宅費が35%以上）の世帯の増加
- ・古い住宅地への空地の集中
- ・古い住宅地における貧困の集中

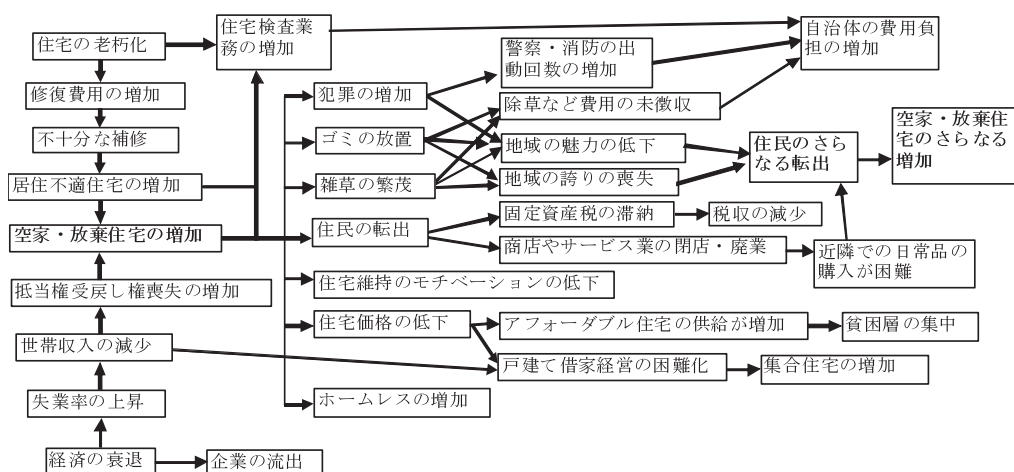


図1 空家・放棄住宅の増加の原因とその影響

- ・ 中所得者の継続的な市外転出
- ・ 人種や所得レベルによる市民の分断
- ・ 住宅条例施行の困難さの増加
- ・ 住宅の老朽化
- ・ 50年以上前に形成された住宅地の不十分な維持
- ・ 住宅に関する迷惑物・行為 (public nuisance) の増加

### 3. 国レベルの住宅地再生政策

#### 3.1 総括まちづくり交付金

連邦政府の住宅都市省は、住宅及びコミュニティ開発法 (Housing and Community Development Act of 1974, Public Law 93-383) に依拠して、特徴的なまちづくりのニーズに対応する資源を提供するため、総括まちづくり交付金プログラム (Community Development Block Grant : CDBG) を、1974年から長期にわたって実施している。具体的には、コミュニティの再生、経済開発、コミュニティ施設の改良、コミュニティサービスの改善に向けたまちづくり活動を行う自治体に補助金を交付するものである<sup>(17)</sup>。

CDBGの交付を受けるため、自治体は、総合計画 (Consolidated Plan) を住宅都市省に提出しなければならない。自治体は総合計画の中で各プログラムの目標を設定し、これを住宅都市省が計画遂行の評価基準として用いる。自治体は、総合計画において、CDBGの資金の70%以上が低中所得者層に利益をもたらす活動に充当されることを保証し、CDBGを適用する地域の居住している低中所得者層などの参加を促進するような詳細な実施計画を作成しなければならない。合わせて、自治

体は、住民との会合、住民に対する情報提供、公聴会の開催も含めるとともに、スラムの除去や住宅地の衰退の防止に貢献する活動を実施しなければならない<sup>(18)</sup>。

補助金の対象となる自治体は、①大都市統計地域の主要都市、②大都市圏内に位置する人口5万人以上のその他の都市、③人口20万人以上の都市部の郡である。住宅都市省は、貧困度合い、人口・住宅の密度の高さ、住宅の築年数と人口増加とのギャップなどを考慮して、1,209の自治体と州に対して補助金を配分している。自治体は州を通じてCDBGの交付を受ける<sup>(19)</sup>。

次のような活動がCDBGの対象になる<sup>(20)</sup>。

- ・不動産の取得
- ・住宅の移転及び除去
- ・住宅などの補修
- ・上下水道、街路、住区センターなど公共施設の建設及び改良並びに、学校の他目的への転用
- ・行政サービス
- ・省エネ及び再生利用エネルギー関連の活動
- ・経済開発及び雇用創出・確保のための経済開発の支援

CDBGの中に、コミュニティ安定化プログラム(The Neighborhood Stabilization Program: NSP)がある。NSPは、少なくとも25%以上は、放棄もしくは抵当物件受戻し権を喪失した(foreclosure)住宅の再建、あるいは、地区の中位収入50%未満世帯の住宅を対象にしなくてはならない。そして、NSPを用いたすべての活動は、地区の中位収入120%未満の低中所得者に利益をもたらすものでなければならない。具体的には、NSP基金は次のような事業を対象にしている<sup>(21)</sup>。

- ・抵当物件受戻し権を喪失した住宅、住宅区画の購入、再開発の資金制度の設置
- ・放棄もしくは抵当物件受戻し権を喪失した住宅及び住宅区画の購入と補修
- ・抵当物件受戻し権を喪失した住宅の土地銀行の設立
- ・荒廃した建造物の除去
- ・建造物を除去した区画及び空地の再開発

NSPには2種類ある。NSP1は、住宅及び経済再生法(The Housing and Economic Recovery Act of 2008)に基づき、すべての州と設定された公式により選定された自治体に交付される。一方、NSP2は、アメリカ再生及び再投資法(American Recovery and Reinvestment Act of 2009)に基づき、州、自治体、非営利団体に対して、プロポーザル方式で交付される。いわば、NSP1が公平に配分され、NSP2が自治体等の積極的取組みに対する上乘せ分である。NSP1は、55の州と準州、254自治体に対して39.2億ドルが2008年に、NSP2は、州、自治体、非営利団体に19.3億ドルが2010年に、それぞれ交付された<sup>(22)</sup>。

## 4. 住宅地再生プログラムの実際

NSPは、住宅地再生プログラムとして、全米の多くの都市で実施されている。しかし、NSPは制約が厳しいことから、住宅都市省の補助金利用の制約を緩和するため、Neighborhood Revitalization Strategy Area (NRSA)を設定している市もある。NSPの対象地区の選定方法はデイトン市を、その具体的な内容についてはトリード市を、NRSAについてはエリー市を、それぞれ取上げることとする。

### 4.1 デイトン市の Neighborhood Stabilization Plan

デイトン市は、表4に示すように、①地区の中位収入120%未満世帯の比率、②高額なローン返済者の比率、③抵当物件受戻し権喪失の比率、④固定資産税を2年以上滞納している不動産の面積比率、⑤コミュニティの安定性の得点（デイトン市により維持管理されている街区面積の比率、住宅の構造的状況が1-5（5が最悪）のうち3以上の建造物の比率）の5つの指標を用いて、コミュニティをランクづけした。これらの指標は、対策の必要性を判断するためにも用いられる<sup>(23)</sup>。53の国勢調査地区のうち、30地区が「政策ニーズ大」（9-12点）、17地区が「政策ニーズ中」（7-8点）、6地区が「政策ニーズ小」（5-6点）と、大半の地区で政策のニーズが高い。

表4 デイトン市のコミュニティ・ランキング指標

	得点		
	1	2	3
地区中間収入の120%未満の比率	<50%	>50%	
高額なローン返済者の比率	<40%	>40%	
抵当物件受戻し権喪失の比率	<5%	5.1-10%	10.1%以上
固定資産税を2年以上滞納している不動産の面積比率	<4%	>4%	
コミュニティの安定性の得点	かなり安定 全街区が上位50%	中間	かなり不安定 全街区が下位25%

出典：City of Dayton (2008) “2008 Neighborhood Stabilization Plan Draft,” p. 3

表5 デイトン市におけるコミュニティの指標点数別政策ニーズの度合い

指標の点	タイトル	摘要
5-6	政策ニーズ小	抵当権受戻し権喪失や放棄の広がり危険性などの兆しがほとんどない
7-8	政策ニーズ中	政策ニーズは大きくはないが、問題や危険性がある
9-12	政策ニーズ大	複数の顕著な問題や危険要素が存在し、安定化への取組みが求められる

出典：City of Dayton (2008) “2008 Neighborhood Stabilization Plan Draft,” p. 4



#### 4.2 トリード市の Neighborhood Stabilization Plan

オハイオ州で4番目に人口が多いトリード市においても、抵当権受戻し権を喪失した住宅が多いことの影響が深刻である。トリード都市圏における2007年前半の抵当権受戻し権喪失の住宅は3,152軒であり、前年同期の2,086軒から51%も増加し、問題の収束の兆候は見られない<sup>(24)</sup>。

NSP(2008年7月~2009年6月)の主な内容は次のとおりである<sup>(25)</sup>。

- ・非営利団体や民間企業とパートナーシップ契約を締結したり委託したりし、地域の中位所得の120%を超えない世帯向けに、抵当権受戻し権を喪失した75軒を購入し、補修するため727万ドルを支出する。
- ・地域の中位所得の81-120%, 51-80%, 50%以下の世帯を借家人として想定している賃貸住宅の家賃は、それぞれ、住宅都市省基準の65%以下、市場家賃、住宅都市省基準の50%以下とする<sup>(26)</sup>。
- ・市中心部の施策対象地区の荒廃した建造物を除去するという方針に基づき、220軒の住宅の取壊し<sup>(27)</sup>に162万ドル支出する。これにより、犯罪発生を抑制し、当該地区の不動産価値を上昇させ、既存及び計画中の地区への投資を促進する。住宅の取壊しの優先順位は、開発予定地への近接性や地区の安定化への貢献度をもとに定める。
- ・土地銀行のために24万ドル支出する。大半の財源は、清掃、除草、不動産管理に使用する。
- ・87軒の購入、補修、建替えのため、919万ドル支出する。うち、29軒は中位所得の50%以下の世帯を対象に307万ドル支出する。1軒当たりの平均購入費及び補修費は、中心部では11万ドル、その他は9万ドルを見込む。
- ・抵当権受戻し権を喪失した住宅が多数ある地区を再開発のターゲット地区にする。近接した地区に都市再生事業が計画ないし実施されていれば、当該地区をより魅力的にするため住宅の除去などを行う。

市が購入した住宅を補修して販売する場合、デベロッパーの利益(development fee)率を15%(補修経費に対する比率)と設定して市が住宅価格を決める。新築の場合はもっと利益が得られるため、デベロッパーは「15%では低い。それほど魅力的なプロジェクトではない。」と言っていたが、景気の低迷により最近では言わなくなったという<sup>(28)</sup>。

トリード市では、NSPが開始される以前においても、衰退地域の安定化のために、住宅頭金プログラム、鉛含有塗装の削減プログラム、迷惑防止プログラム、住宅除去プログラム、インフィルプログラムを実施するとともに、近隣住区経済開発ローンを提供してきた。このように、NSPの内容は新しいものではないが、トリード市のように先行して住宅地の再生に取り組んでいる自治体は、NSPにより財源を拡充できるようになった。

#### 4.3 エリー市の Neighborhood Revitalization Strategy Area

エリー市でも Neighborhood Stabilization Program を実施しているが、これは主に抵当権受戻し

権喪失対策である。エリー市では別途、中心市街地にコミュニティ再生戦略地区（Neighborhood Revitalization Strategy Area：NRSA）を指定している。NRSAは、雇用の創出、住宅の質の改善、必要な人的サービスの提供のために、当該地区の住民や関係者との協働により、貧困と失業のデータをもとに設定された<sup>(29)</sup>。表6に示すように、NRSAの空家は、1990年の890軒から、2000年には1,168軒へと31.2%も増加した。その結果、空家率は3.3ポイント上昇した。空家の特化係数についても、10年間で1.4から1.5へ上昇し、NRSAへの空家の集中が進んだ<sup>(30)</sup>。

NRSAの指定はCDBGの増加にはつながらないが、補助金使用に関する制約条件が緩和される。通常、CDBGの70%以上は低所得者（地区の中位収入の80%以下）を対象にした事業に支出しなければならないが、NRSAの指定によりこの制約が緩和される。51%の補助金の対象者が低所得者であることを示せば、地区の中位収入80%以上の世帯も対象になる。これにより、所得階層の混在が可能になる。その方がコミュニティが安定し、持ち家率が高く、犯罪率が低くなるとエリー市では考えている。NRSAでは、雇用創出についても連邦補助金の利用に関する制約が緩和される。

表6 空家と空家率の推移

	1990			2000			空家増減率
	住宅戸数	空家	空家率	住宅戸数	空家	空家率	
ペンシルベニア州	4,938,140	442,174	9.0%	5,249,750	472,747	9.0%	6.9%
エリー郡	108,585	7,021	6.5%	114,322	7,815	6.8%	11.3%
エリー市	45,424	3,293	7.2%	44,971	4,033	9.0%	22.5%
NRSA	8,831	890	10.1%	8,695	1,168	13.4%	31.2%

出典：連邦国勢調査庁

エリー市の平均世帯年収は2000年において28,387ドルと、エリー郡平均36,627ドルに比べて低く、NRSA（28,763ドル）は市平均と同程度である。これらは、富裕層の郊外転出によるものである。

NRSAの人種構成を見ると、白人の比率（67.0%）が市平均より13.6%低い。住宅の特徴としては、戸建て住宅の比率が低く66.3%が集合住宅であること、1940年以前に建てられた住宅が58.4%と相対的に多いこと、賃貸者居住が66.6%と多いこと、住宅価値の中央値（33,838ドル）が市平均（65,900ドル）を大きく下回っていることが挙げられる。このように、古くなった質の低い住宅が多いことを示している。

NRSA内の空地を減少させるプログラムには、空地の見直し、固定資産税滞納物件の売却、強制収用手続き、居住不適認定が含まれる。エリー市では、これらを積極的に行うことにより、不在地主に所有する建造物の維持や、時宜にかなった空家の補修を促している。合わせて、エリー市は、エリー郡再開発公社にCDBGを提供し、空家及び放棄住宅の取壊しを進めている。現在、毎月、市

の住宅検査室の指示に基づいて15-20軒の住宅を取壊している<sup>(31)</sup>。

#### 4.4 NSP と NRSA の比較

NSP も NRSA も、施策対象地区を選定し、そこに施策を集中させるという手法は同じである。しかし、NSP は、主に、抵当権受戻し権を喪失した住宅が多いというような深刻な状況に対応するものであるのに対して、NRSA は、エリー市の例に見られるように、NSP の対象地区ほどまでは問題が深刻化していない地区を、「早期の措置」として住宅地の再活性化を図るものである。そのため、当然、施策の受益者の所得階層は同じではない。

NSP は緊急避難的であるがゆえに、効果の継続性は不確かである。低所得者の集中の状況は改善されず、今後も同様の問題が生じる可能性は低下しない。一方、NRSA では、地域コミュニティの再生まで視野に入っており、施策の効果の継続性が期待できる。言い換えると、NSP は大幅なマイナスの状況を改善しゼロの状態を目指すのに対して、NRSA はマイナスの状況をプラスに転じさせることを目指していると言える。物理的な改善だけでは根本的な解決にはならず、中身、すなわち、居住者のことまで考慮し対応することにより根本的解決につながり得ると思われる。

ただし、問題の状況に応じて補助制度が選択できることは望ましいことである。

### 5. 自治体レベルの個々の住宅地再生施策

住宅地再生の取組みの大半はマイナスをゼロにするという問題対応型であるが、ゼロをプラスにするという未来志向型も多少見られる。

調査対象都市における住宅地再生施策は次表に示すとおりである。まず、現状と問題の把握のため、各市において個々の住宅検査及び住宅地の調査が行われている。それに基づき、住宅地の衰退原因の除去、継続居住への支援、新規居住者の確保、住宅地の環境改善、空地の有効活用の施策が立案、実施されている。

住宅地の再生には、物理的な対応だけでなく、精神的（コミュニティ・スピリットなど）、社会的（安全）なものも必要である。デイトン市の Priority Board やシラキユース市の Tomorrow Neighborhood Today といった住区協議会のような住民参加の仕組みが存在し、デイトン市では、地域活動に対する補助金が交付されている。一方で、シラキユース市では、居住者の法令遵守を促すものが目立つ。安全については、後述するように市民団体の自主的活動に委ねられている。また、関連施策として、デイトン市では、連邦政府のホームレスなどのためのシェルターの補助金を交付している。

表7 住宅地再生施策の分類

	施 策	例
住宅検査・居住制限	住宅検査	各市
	退去命令	各市
	空家・居住不適住宅の封鎖	各市
住宅地の衰退・原因の除去	雑草の除去	各市
	ゴミの除去	Operation CUSE (シラキユース市)
	住宅取壊し	住宅除去プログラム (トリード市)
継続居住への支援	抵当権受戻し権喪失の回避	カウンセリング (デイトン市), 抵当権受戻し権喪失防止プログラム (シラキユース市)
	住宅の修繕	所有者居住修復プログラム (トリード市), 新固定資産税減免 (シラキユース市), 緊急住宅補修プログラム (エリー市)
	住宅の建替え	空地プログラム・新固定資産税減免 (シラキユース市), 空地見直しプログラム (エリー市)
	鉛含有塗装の削減	鉛含有塗装削減プログラム (トリード市)
	借家人の保護	賃貸住宅登録制度 (デイトン市, シラキユース市), 検査プログラム (エリー市)
新規居住者の確保	住宅頭金支援	住宅頭金プログラム (トリード市)
	新規住宅の供給	新固定資産税減免 (シラキユース市), 住宅開発基金プログラム・インフィルプログラム (トリード市), 地域経済再活性化税制支援 (エリー市)
住宅地の環境改善	防犯	ネイバーフッド・ワッチ (各市)
	犯罪経験者の追い出し	犯罪者追い出しプログラム (トリード市)
	条例の施行強化	Parking Ticket Amnesty and Booting・Water Amnesty and Shut-Offs (シラキユース市)
	地域活動支援	Neighborhood Mini-Grants (デイトン市)
	市民意識の向上	迷惑防止プログラム (トリード市)
空地の有効活用	有効活用	土地銀行制度 (トリード市)
	敷地の拡大	Lot Links (デイトン市)
ホームレス支援		Emergency Shelter Grant (デイトン市)

### 5.1 住宅検査と居住制限

調査対象都市では、住環境の維持・保全に関する条例を制定している。以下に、デイトン市の条例を見る。

条例では、住宅検査官は検査のために住宅に立ち入ることができない場合、裁判所に検査に関する令状を求めることができる<sup>(32)</sup> というように、検査官の職務遂行を保証している。また、住宅に関する犯罪が規定されており、検査のための住居内への立ち入り、法律違反の告知、住宅の基準違反に関するサインの掲示、迅速な改善義務と行政代執行の費用の支払い、住宅からの退去、立ち入り

禁止住宅への許可なしでの侵入禁止, 緊急命令, 危険住宅, 危険住宅のサインの遵守, 住宅の修繕, 緊急退去に違反すると, 第3級の軽罪(情状酌量の余地のある最も罪責の軽いもの)に問われるとされている<sup>(33)</sup>。

住宅の老朽化が進行しており, 不良住宅については次のように規定されている。検査官の判断により, 健康, 安全, 居住者と公共の福祉, 不動産の保全のため, 居住者は退去しなければならないことがある<sup>(34)</sup>。また, 住宅の一部もしくは全部に欠陥がある住宅は, 危険住宅とみなされ, 居住に適さないと判断される<sup>(35)</sup>。危険住宅が, 健康, 安全, 居住者の福祉に問題を及ぼす場合, 市は居住者に退去を命じる。住宅検査官の承認なしに居住することはできない<sup>(36)</sup>。居住者が退去した住宅は, 市が出入り口を施錠もしくは板で封鎖し, 1階の窓も板で封鎖する<sup>(37)</sup>。安全が確保されていない退去住宅は迷惑物(public nuisance)に指定される<sup>(38)</sup>。

デイトン市では, すべての住宅及び商業ビルの外壁に関する調査を2年ごとに実施し, 次の5段階評価を行っている<sup>(39)</sup>。表8に示すように, 再建と破損に該当する建築物が全体の約1%ある。

1. 健全: 構造物は健全で外壁について条例違反はない。
2. 要小規模修繕: 小規模な補修, 部分的な塗装, 錆びた樋などの交換, 階段, 庭の小道, ドライブウェイ, フェンスの小規模な補修を要する。
3. 要大規模修繕: 全体の塗装, 屋根の張替え, 樋の交換, ポーチの柱や床の交換など大規模修繕が必要な構造物。
4. 再建: 大規模修繕より費用のかかる修繕が必要な構造物。ただし, 経済的に修繕する価値がある。窓, ドア, ポーチ, 基礎や煙突の再建なども含む。
5. 破損: 内部の傷みにより再建が経済的に合わない構造物。

表8 デイトン市の不動産状況調査(2007)

状況	全建築物	住宅			商業施設
		所有者居住	賃貸	小計	
1	43,700	28,448	11,979	40,427	3,273
2	8,324	3,622	4,230	7,852	472
3	2,684	1,167	1,434	2,601	83
4	406	135	247	382	24
5	147	54	85	139	8
計	55,261	33,426	17,975	51,401	3,860

出典: City of Dayton "Department of Building Services 2007 Blue Book"

エリー市では, 荒廃不動産見直しプログラムを拡充し, 現在, 空地見直しプログラムを実施している。プログラムの執行(住宅の除去, 法的措置など)については, 市議会, 市長, 条例施行促進

(Code Enforcement) 部, 住宅除去コーディネーター, 法務官 (Solicitor), 経済開発部, エリー郡再開発公社からなる委員会で検討, 決定する。所有者が市の命令に対して何もしない場合, 市は法的措置をとる。法的処置の具体的中身はボーディング (出入り口・窓などの板張り)・シーリング (封鎖), 除去, 強制収用などである。費用は所有者に請求する。

## 5.2 住宅地の衰退原因の除去

住宅地の衰退や荒廃は, 犯罪の発生, 不動産価値の低下, 居住者の流出などの問題を地域コミュニティにもたらす。これらの問題の根本的解決のためには, 衰退や荒廃の原因となっている要素の削減や除去が不可欠である。そのため, 雑草やゴミの除去や住宅取壊しが各市で行われている。

### 5.2.1 雑草やゴミの除去

デイトン市の条例では, 住宅の外部空間について次のように規定している。住宅の所有者, 居住者, あるいは管理者が, 雑草やゴミの除去を怠った場合, 市の人的及び近隣資源部が雑草やゴミの除去, 除草剤の散布を行う。その費用は所有者, 居住者, 管理者に請求される。費用請求に対する支払いが行われない場合は, 市は郡に課税額査定資料に加えるため要した費用を通知する<sup>(40)</sup>。雑草やゴミの除去を怠ったものは第4級の軽罪に問われ<sup>(41)</sup>, 住宅の維持管理を怠ることは犯罪とみなされる。住宅は私的財産ではあり, その使用や維持については個人の責任であるが, 不十分な維持管理は地域社会に外部不経済を与えることになる。居住者のモラルの問題ではあるが, モラルに頼ることができないので罰則を用意せざるを得ないという現実に合わせて措置と言える。

市が実施する上記の住環境整備の費用は市が負担するのではなく, 住宅の再検査 (75 ドル), 市の代執行による建物の封鎖, 補修, 除去などのすべての費用は不動産所有者が負担することになっている<sup>(42)</sup>。抵当権受戻し権喪失の住宅の場合, 所有者が金融機関などの企業のため, 維持や取壊し費用を回収しやすいが, 個人所有の場合, 所有者の追跡が困難なこともあり, 費用回収の障害になっている。その結果, 表9に示すように, 住宅検査, 除去, 封鎖, 除草, ゴミ回収, 警察, 消防に関するネットの直接経費 365 万ドル, 固定資産税の建物除去による減収と未徴収額 876 万ドル, 合計して年間で1,241 万ドルもの費用が生じ, デイトン市の財政を圧迫している。この額は, 2010 年度予算 1 億 5,280 万ドルの 8.1% に相当する。

これらの住環境整備サービスが市域全体を十分にカバーすることが難しいため, 雑草の繁茂やゴミの放置の点から空地の維持管理について 38.4% の住民が不満を示している<sup>(43)</sup>。

また, 税収の減収は, 市だけではなく, 郡, 学区など特別課税地区にも影響を及ぼす<sup>(44)</sup>。

トリード市では, 住宅地の迷惑物・行為の排除を条例<sup>(45)</sup> で規定している。同市では, ①迷惑物・行為を, 健康, 安全, 生命, 不動産を危険にするもの, ②市民に危害, 不便, 不快感などを与えるもの, ③コミュニティの一般的な健康の脅威, ④火災の危険, ⑤居住の危険, ⑥住宅など構造物の補修の欠如が一つ以上認められるものと定義している。その対象には, 住宅だけではなく, 庭, フェ



表9 デイトン市の空家などに関する行政コストの推計 (2006-7)

経 費	内 訳	行政費用	平均単価
空家・放棄住宅の住宅検査	職員の人件費 (44人)	1,722,879	NA
	検査経費		
住宅除去 (2006)	158軒	716,278	4,533
玄関・窓の板張り封鎖 (2006)	658軒	115,399	175
除草・ゴミ回収 (2007)	5,894区画	787,100	133
警察	2,557回の通報への対応	46,998	18
消防 (2006)	86件の火災	430,000	5,000
除去による固定資産税の減額 (2006)	127軒分	89,535	705
固定資産税の滞納 (2006)	空家・放棄住宅1,078軒	8,673,867	2,770
	空き地・放棄地1,996区画		2,850
計		12,582,056	
費用の回収分		167,000	
純合計費用		12,415,056	

出典：Community Research Partners and ReBuild Ohio (2008), "\$60 Million and Counting: The cost of vacant and abandoned properties to eight Ohio cities," pp. 4-20

ンス、車庫のほか、生い茂った雑草、散乱ゴミなども含まれる<sup>(46)</sup>。迷惑物・行為の排除は住宅地の維持に不可欠であるが、当該地区の不動産価値の維持という目的も含まれている。

トリード市でも、迷惑物・行為の除去のため市が要した費用を、当該不動産の所有者に請求している。支払わない場合、留置権（債務弁済まで債務者の財産を占有する権利）の設定等の措置がとられる<sup>(47)</sup>。

また、不動産所有者に不動産の維持について法令遵守を促すため、迷惑物・行為に関する罰則切符 (Notice of Liability Program : NOL) を発行している。初めの切符は75ドル、2年以内の2回目の切符は150ドル、2年以内の3回目の切符は300ドルというように累進的に金額が設定されている。この切符の発行に対して、不動産所有者は迷惑物・行為除去調停委員会に不服を訴えることができる<sup>(48)</sup>。

シラキユース市では、Operation CUSE (Clean Up Syracuse Everyday) というプログラムを立ち上げ、公共事業部、公園部、条例施行促進部、警察部、SyraStat (シラキユース市品質管理センター)、法務部、財政部が連携し、放置されたゴミの回収を毎日実施している。ゴミを回収し不動産所有者に75ドル請求しても、翌週にはまたゴミが散乱することがある。実際には多大な経費がかかっていることがわかり、シラキユース市は料金体系を変更した。料金の値上げにより、住宅所有者はゴミを散乱させないように、住環境の改善がもたらされたという。散乱ゴミの回収の費用を支払わない所有者に対しては、その分を固定資産税に上乗せする。納税しない所有者に対しては、課税

先取特権販売 (tax lien sales) などにより、費用を回収している<sup>(49)</sup>。このように、シラキュースは、モラルの低い居住者が原因の外部不経済に対して、経済的制裁措置を適用している。

### 5.2.2 住宅の取壊し

住宅地の荒廢の最大要因は不良住宅の放置である。住宅地再生のためには、この根本原因を取り除く必要がある。

デイトン市では、約10年前に、「市はあまりにも多くの建造物を取壊した」、「空家や放棄された建造物の再建に努力すべきだ」という認識が市理事会にあった。空家の多い、あるいは建物の修繕に高額のコミュニティでは、市が望むような住宅地の再生はなされない。それ以来、市担当者の考えは住宅の取壊しに関して振り子のように揺れた。現在、市理事会は、より積極的な取壊し政策を支持し、十分な予算を割り当てている。その結果、過去2年間の取壊し件数が急激に増加した<sup>(50)</sup>。

デイトン市は、除去のため、連邦・州政府から550万ドルの資金を得た。別途、50万ドルで45軒の住宅を解体し建築材料をリサイクルするという民間企業の提案を受け入れた。住宅除去には、廃棄物処理に別途費用がかかるため、市ではうまくいけば他にも適用したいとしている。

住宅を除去した跡地は、すぐに民間開発されるのであれば行政が行う必要はないが、そのようなケースは極めて少なく、しばらくは空地のまま放置されることになる。そのため、雑草の除去費用が追加的に発生する。

## 5.3 継続居住への支援

### 5.3.1 コンサルティング

調査対象都市は経済が疲弊しており、住宅地を維持・再生するためには、抵当権受戻し権喪失の回避が大きな課題である。

たとえば、デイトン市では、St. Mary Development Corporation (継続的にアフォーダブル住宅を供給することをミッションに掲げるオハイオ州南西部の非営利団体で、連邦住宅及び都市開発省から住宅カウンセリング機関の認定を受けている) が設立した Home Ownership Center of Greater Dayton (財源の70%以上が補助金や寄付金) の住宅カウンセラーが、失業、離婚、引退、病気などで住宅の所有が脅かされる市民の相談に低額の料金で応じている。解決策としては、ローンの借り換え、ローンの交渉、売却などが考えられる。2006年において、同センターは73世帯の抵当権受戻し権喪失の回避を支援した<sup>(51)</sup>。

### 5.3.2 住宅の修繕

トリード市では、所有者居住修復プログラムとして、所有者に25,000ドルを上限として無利子で融資している。指定された地区内の住宅で、1年以上居住し、世帯収入が地区の中位収入80%未満の世帯を対象にしている。子供の健康を損なう恐れのある鉛含有塗料の除去については、18,000ド



表10 シラキュース市の新固定資産税減免プログラム

	空家の修繕	住宅の修繕
対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1年以上居住していなかった住宅</li> <li>・修繕費用は少なくとも2万ドル以上</li> <li>・2013年1月1日までに修繕工事が完了</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕費用が1万ドル以上</li> <li>・通常の維持や補修は対象外</li> </ul>
減税の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産価値の増加分について、市税と学校税が初めの7年間は免除、次の3年間は減額</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産価値の増加分について、市税と学校税が初めの5年間は免除</li> </ul>

ルを上限として補助金を交付している<sup>(52)</sup>。

シラキュース市では、新固定資産税減免プログラムとして、表10に示すように、空家や住宅の修繕に対する減税措置を講じている。

### 5.3.3 住宅の建替え

シラキュース市では、所有者が居住する住宅を増やすことを目的として、空家を再建するために建設資金を市が非営利団体に提供する空地プログラムを実施している。建設資金の一部は、住宅購入者に対してモーゲージ減額のための補助金として交付される<sup>(53)</sup>。同様なことは、エリー市でも空地見直しプログラムとして行われている。

### 5.3.4 借家人の保護

借家人の中には住宅や契約などに関する知識が不十分のため、いわゆる悪徳家主から不適切な扱いを受ける場合がある。これは、居住者の流出につながりかねない。また、転入しようとする世帯を躊躇させることにもなる。

デイトン市では、借家人の保護のため、賃貸住宅の所有者に登録を義務付けている<sup>(54)</sup>。登録料は賃貸住宅1軒につき50ドルである。エリー市においても、所有者と居住者が賃貸住宅の質を維持、改善することを促すため、体系的な検査プログラム、賃貸住宅の登録及び許可、罰則を、家主及び賃貸条例で定めている。

シラキュース市でも、借家人の保護のため賃貸住宅登録制度を設けている。約8,500軒の賃貸住宅について、連絡窓口をはじめとする情報を収集している。これにより、市は、家主に当該の賃貸住宅に関する告知を容易にそして効率的に伝えることができるようになり、住宅基準を守らせ、悪徳家主から借家人を守るようにしている<sup>(55)</sup>。

## 5.4 新規居住者の確保

### 5.4.1 財政支援

トリード市では、住宅頭金援助プログラムを実施し、過去3年間住宅を所有していない、所得が地区中央値の80%以下の世帯を対象に助成金を交付している。2007年の世帯構成人数別所得制限は表11のとおりである。

表11 住宅頭金プログラム対象者の所得制限

世帯構成人数	世帯年収の上限（ドル）
1人	32,950
2人	37,700
3人	42,400
4人	47,100
5人	50,850
6人	54,650
7人	58,400
8人	62,150

出典：City of Toledo Department of Neighborhood, “Down Payment Assistance”

助成金の額は、中低所得者の多い国勢調査区内の場合、6,500ドルを上限として住宅価格か評価価格のいずれか低い方の6%、それ以外の地区の場合、上限は4,500ドルである。すなわち、中低所得者の多い地区の人口確保・維持をねらっているが、低所得者の集中を招く恐れがある。

#### 5.4.2 新規住宅の供給

トリード市では、住宅開発基金プログラム（Developer’s Gap Financing）を実施し、住宅建設費用の不足分に対する資金援助を行っている。民間開発業者による賃貸住宅及び分譲住宅に対しては融資の形態をとる。トリード市が認定したコミュニティ住宅開発組織か非営利団体が51%以上の所有権を有している場合は補助金になることがある<sup>(56)</sup>。

エリー市では、重点的に住宅の新設を推進するため、LERTA（Local Economic Revitalization Tax Assistance）を実施している。次の表のように、ターゲットエリアの減税措置をその他の地区と比べて手厚くし、同エリアへの住宅開発を誘導している。

表12 エリー市の住宅新設に対する減税

築後	ターゲットエリア	その他の地区
1-5年	90%減税	75%減税
6年目	70%減税	50%減税
7年目	50%減税	25%減税
8年目	33%減税	
9年目	25%減税	
10年目	10%減税	

出典：Erie County (2008), “The Erie County Housing Plan,” p. 23

## 5.5 住宅地の環境改善

### 5.5.1 防犯

地域経済が衰退すると犯罪増加の傾向が見られることから、住宅地では防犯活動が盛んに行われている。これは、ネイバーフッド・ワッチと呼ばれ、近隣住民団体の主たる活動となっている。エリー市では各地区でネイバーフッド・ワッチが行われ、その活動の全市的組織として Erie Neighborhood Watch Council が設立された<sup>(57)</sup>。ネイバーフッド・ワッチの活動から発展し、住宅地再生のため、住宅の修繕、建替えなどを行うコミュニティ開発団体（Community Development Corporation）が創設された地区もある。エリー市は、それらの団体に住宅新設用の資金を提供している。

シラキュースにも、市民参加とコミュニティ組織の豊かな歴史がある。ネイバーフッド・ワッチ・グループは市内に 80 以上もある。

トリード市では、性犯罪者は学校など子供が利用する公共施設から 300 メートル以内に住んではならないことになっている。これに違反した場合は、本人及び不動産所有者に 30 日以内の退去を命ずる。これに従わない場合は、本人及び不動産所有者は 90 日以内の拘留か罰金を請求される<sup>(58)</sup>。これをトリード市では、“Move out predators”（略奪者、退去せよ）プログラムと称している。

### 5.5.2 地域活動の支援

デイトン市では、地域コミュニティの再活性化の一貫として、イベントや公園整備などの活動ために、コミュニティ組織に対して 2,000 ドルを上限として補助金を交付している。

### 5.5.3 条例などの遵守の誘導

シラキュース市では、Parking Ticket Amnesty and Booting というプログラムにより、駐車違反切符の手続きの担当を司法機関から行政機関に変更した。90 日以上、3 回以上の駐車違反金を支払っていない車の駐車違反に対して、器具によって後輪を固定し運転不能にする。市民はこのような強制措置を避けるため、合計で 80 万ドル以上の違反金を支払った。また、駐車場の利用が増え、料金収入が 2 倍以上に増加した。

シラキュース市では、Parking Ticket Amnesty and Booting の成功を水道に応用し、Water Amnesty and Shut-Offs プログラムを 2008 年に導入した。水道料金の滞納分の一部を放棄し、その後の滞納に対しては給水停止措置を行った。23 万ドルは放棄したが、70 万ドル以上の滞納分を回収し、2008 年に滞納分の請求額が減少した。

このように、法令遵守のため、強制力が必要な場合もある。

## 5.6 空地の有効活用

デイトン市住宅及びまちづくり課（Division of Housing & Neighborhood Development）では、Lot Links プログラムを創設した。これは、固定資産税の滞納（2 年以上）、あるいは、抵当物件受戻

し権を喪失した不動産のうち使用されていないものを、適切な維持管理を行うという条件付きで、低額で隣接する不動産所有者に譲渡するというものである。申請者は空地の再利用計画を提出し、市はそれを審査の上、譲渡する。空地の最低売却価格は 500 ドルである。

トリード市でも土地銀行制度を導入し、土地を購入し、隣地の所有者に売却したり、CDC に住宅新設用地として売却したりしている。

## 6. 人口減少都市の住宅地再生施策に関する考察

前述した住宅地の衰退・荒廃の改善、解消のための住宅地再生施策について、図 1 に示した原因や問題と施策との対応状況、効率、効果等の観点から考察する。

政策には、問題の原因に対応する原因対策と、発生した問題に対応する結果対策がある。原因対策を十分に行わない限り、問題の解消につながらず、結果対策が継続的に必要になる。

空家・放棄住宅、空地の増加という現象の原因に対する対策として、土地銀行制度、住宅の修繕に対する支援、住宅の建替え支援、居住不適切な住宅の封鎖及び取壊しが行われている。空地については、需要がない限り空地のままであり、住宅市場が弱い状況において、最も可能性があるのは隣地の所有者による購入である。デイトン市の Lot Links がそれに該当するが、効果には自ずと限界がある。

空家・放棄住宅、空地の量が多く、原因を取り除くことに多額の費用がかかるとともに、10 年以上という長い時間を要すると考えられる。行政だけでこれらをすべて実施することには限界があるので、コミュニティ開発団体や民間企業との協力が図られている。

抵当権受戻し権喪失の増加への直接的対応として、相談やカウンセリングが行われている。その根本原因の経済への衰退に対しても、中心部の再開発等による企業誘致が展開されているが、十分な成果を上げるまでには至っていない。立地場所の選定に関して、ラストベルトにおいては、自治体は企業より弱い立場にあり、優遇策は提供するが、生活困窮者の雇用といった立地の条件をつけることは極めて困難である。

空家・放棄住宅、空地の増加という現象から派生する雑草の繁茂とゴミの放置に対しては、条例で所有者にそれらの対応が義務付けられているが、空家・放棄住宅まで条例の効力が及ばず、自治体が代執行している。その費用をすべての所有者から回収することは不可能であり、未回収分は自治体の負担になっている。

犯罪の増加に関しては、居住者によるネイバーフッド・ワッチ活動が行われているが、犯罪多発地区にまでカバーすることには限界がある。そもそも、犯罪の撲滅をすべて居住者に頼ることは無理がある。

住宅維持のモチベーションの低下と住宅価格の低下の改善については、他の施策の効果に期待せ

ざるを得ない。地域コミュニティをベースにした団体の活動の支援が、住宅維持のモチベーション向上につながる可能性がわずかにある程度である。

ホームレスについては、4市のホームページで確認する限りにおいて、デイトン市のみ、連邦政府の補助金を民間団体が運営しているシェルター支援に活用している。

これら問題対策は、原因が取り除かれない限り必要であり、当分の間、対策の必要量は減少しないと考えられる。

一方、効率的な施策の実施のため、集中的に施策を実施する地区が設定されている。

コミュニティ安定化プログラム (The Neighborhood Stabilization Program : NSP) は、主に低中所得者をターゲットにして、問題が深刻な地域を対象にしている。問題対応型のプログラムであり、低中所得者の集中を招き、将来、再び、同様の問題が発生する可能性がある。すなわち、厳しい見方をすると、一時しのぎ的な性格を有している。一方、Neighborhood Revitalization Strategy Area (NRSA) は、NSPと同様に連邦政府の住宅都市省の補助金を獲得するために設定されるが、NRSAでは、NSPより多くの中高所得者が受益する事業を行うことが可能で、多様な所得層の混住を促進し、地域コミュニティの安定性を向上させるという、「マイナス」の状態を「プラス」にまで転じることを視野に入れている。NSPとNRSAの政策効果の比較をするには時期尚早ではあるが、NRSAの方がより積極的な政策と言える。ただし、いずれも重要な施策に焦点を当てており、住宅地の衰退問題をすべてカバーしているわけではなく、自治体独自の施策が補完している。

集中的な資源の投下により安全で質の良い住宅地に再生した地区もあることから希望は持てる。しかし、再生すべき地区の量が多く前途多難である。

## 7. おわりに

空家の放置は、アメリカにおいてはわが国以上に住宅地の衰退・荒廃を引き起こす要因となっている。住宅地の衰退・荒廃が犯罪など地域に大きな影響を及ぼすということは、人口が減少しているラストベルトの都市に共通した認識である。

住宅問題は本来、私的に対応すべきことであるが、その量の多さと地域に及ぼす影響の大きさから、また、地域社会に外部不経済を発生させていることから、行政が扱うべき事項として総合的な取組みがなされている。

わが国では、戸建て住宅地の再生に関する総合的な政策は立案されていない。ようやく、その必要性が認識され始めた段階である。開発後30,40年経過した住宅団地では、子世代の流出による人口減少と高齢化が同時に進行し、空家・空地も徐々に増え、住替えは進んでないところが散見される。アメリカの場合は、国全体の人口が増加し続けており、衰退している住宅地も人口増加に転じる可能性はあるが、わが国の場合はそのような見通しは立たない。そのような状況下での住宅地再

生はより困難を極めるが、アメリカのラストベルトでの取組みから学ぶものは多い。

### 注

- (1) デイトン市, トリード市, エリー市を対象に2009年8月に実施。
- (2) 『平成8年建設白書』(建設省)によると, アメリカの住宅の平均寿命が44年に対して, 日本のそれは26年である。
- (3) 適切な空家率に関する一致した見解はない。『平成20年住宅・土地統計調査(速報集計)』(総務省)によると, わが国の空家率は13.1%である。
- (4) Community Research Partners, and ReBuild Ohio (2008), “\$60 Million and Counting: The cost of vacant and abandoned properties to eight Ohio cities February,” pp.4-3
- (5) City of Syracuse (2008), “Consolidated Plan 4th Annual Action Plan,” Section 2 p. 2
- (6) 連邦政府の住宅都市省が地方の住宅公社に補助金を交付している。現在, 約3,300の住宅公社が120戸の公営住宅を維持管理している。(連邦政府住宅都市省HP, 英語, [http://portal.hud.gov/portal/page/portal/HUD/topics/rental\\_assistance/phprog](http://portal.hud.gov/portal/page/portal/HUD/topics/rental_assistance/phprog), 2009/12/30)
- (7) City of Syracuse (2008), Section 2 p. 4
- (8) City of Syracuse (2008), Section 9 p. 11
- (9) City of Syracuse (2008), Section 6 p. 18
- (10) City of Syracuse (2008), Section 9 p. 10
- (11) City of Syracuse (2008), Section 9 p. 12
- (12) City of Syracuse (2008), Section 2 p. 23
- (13) City of Syracuse (2008), Section 9 p. 12
- (14) 固定資産税が歳入に占める割合は, シラキュース市の0.8%から, エリー市の48.0% (いずれも2009-10年予算) まで大きな幅がある。
- (15) わが国においても, 門真市, 枚方市, 京田辺市などでは, 空地の雑草等の除去を代執行し, 費用は所有者に請求するという条項を含んだ条例を制定している。
- (16) Toledo Housing Task Force (2007), “Our future is in our hands”
- (17) Community Development Block Grant Program-CDBG, 英語, <http://www.hud.gov/offices/cpd/communitydevelopment/programs/>, 2009/11/10
- (18) (17)に同じ。
- (19) (17)に同じ。
- (20) (17)に同じ。
- (21) Neighborhood Stabilization Program Grants, 英語, <http://www.hud.gov/offices/cpd/communitydevelopment/programs/neighborhoodspg/>, 2009/11/10
- (22) (21)に同じ。
- (23) City of Dayton (2008), “2008 Neighborhood Stabilization Plan Draft,” p. 2
- (24) City of Toledo (2008), “Neighborhood Stabilization Program,” p. 1
- (25) City of Toledo (2008), pp. 3, 4, 8, 13, 17
- (26) 3寝室の家賃を比較すると, 住宅都市省基準の65%が981ドル, 市場家賃が846ドル, 住宅都市省基準の50%が781ドルである。ただし, 1寝室と2寝室の場合, 市場家賃が住宅都市省基準の50%を下回る。
- (27) わが国では, 老朽家屋の除去を行政が行うことは一般的ではない。例外的に, 富山県滑川市には, 家屋と敷地の寄付を受け, 危険老朽空家を除去し, 住環境の整備を図る危険老朽空き家対策事業がある。
- (28) インタビュー調査, トリード市, 2009/8/27.
- (29) City of Erie (2006), “Pennsylvania Neighborhood Revitalization Strategy Area For the Center



City Neighborhoods of: SNOOPS, Central City, Little Italy,” p. 2

- 30) City of Erie (2006), p. 12
- 31) City of Erie (2006), p. 52
- 32) デイトン市条例 Sec. 93. 04 (B)
- 33) デイトン市条例 Sec. 93. 99
- 34) デイトン市条例 Sec. 93. 08A
- 35) デイトン市条例 Sec. 93. 15
- 36) デイトン市条例 Sec. 93. 16A
- 37) デイトン市条例 Sec. 93. 08B
- 38) デイトン市条例 Sec. 93. 08C
- 39) Community Research Partners, and ReBuild Ohio (2008), pp. 4-8
- 40) デイトン市条例 Sec. 96. 12
- 41) デイトン市条例 Sec. 96. 99 (B)
- 42) デイトン市条例 Sec. 93. 05. 2 (B)
- 43) Community Research Partners and ReBuild Ohio (2008), pp. 4-22
- 44) Community Research Partners and ReBuild Ohio (2008), pp. 4-19
- 45) トリード市 Chapter 1726 Abatement of Nuisances
- 46) トリード市 1726. 01
- 47) トリード市 1726. 05
- 48) <http://www.ci.toledo.oh.us/Departments/DepartmentofNeighborhoods/DivisionofCodeEnforcement/Programs/tabid/175/Default.aspx>, 2009/11/10
- 49) City of Syracuse (2009), “A Culture of Accountability,” p. 15.
- 50) Community Research Partners and ReBuild Ohio (2008), pp. 4-22
- 51) Homeownership Center of Greater Dayton, 英語, <http://www.homeownershipdayton.org/foreclosure.htm>, 2009/11/10
- 52) City of Toledo (2005), “Owner-Occupied Housing Rehabilitation Program Guidelines”
- 53) City of Syracuse (2008), Section 6 p. 25
- 54) デイトン市条例 Sec. 93. 60
- 55) <http://www.syracuse.ny.us/RentalRegistry.asp>
- 56) <http://www.ci.toledo.oh.us/Departments/DepartmentofNeighborhoods/DivisionofHousing/ProgramsApplications/tabid/187/Default.aspx>, 2009/11/10
- 57) Erie Neighborhood Watch Council, 英語, [http://www.erienighborhoodwatch.org/src/sitetext.php?PHPSESSID=cc38579c504d4e91f72588938a0c2809&pgid=About%20Us&p=bv\\_d](http://www.erienighborhoodwatch.org/src/sitetext.php?PHPSESSID=cc38579c504d4e91f72588938a0c2809&pgid=About%20Us&p=bv_d), 2009/11/10
- 58) (48)と同じ。