

南山・まちづくりの目標

この提案は以下の分析に基づき、どのようにすれば、南山が、里山を活かした持続可能な住宅地になり得るかを考えたものです。土地区画整理組合設立準備会のご計画と、稲城市民の希望と、さらに、21世紀の稲城市の都市経営のそれぞれにとって資することを目的に考えました。詳細な事業計画ではありませんが、不動産事業計画の新しいビジネスモデルの提案として御理解いただけるとありがたいと思います。

提案の前提となるいくつかの分析

A．郊外住宅地の困難

すでに、東京や横浜など大都市郊外の住宅地で、他地域への転出による人口減少傾向が見られ、間もなく始まる人口減少期に、稲城においても以下のような困難に直面する可能性が高いと考えられます。

- 1) 人口減少(2006年～)、世帯数減少(2015年～)によって住宅需要は大幅に減少し、都心回帰傾向と合わせると、郊外住宅地の需要はさらに減少すると考えられる。稲城市のような既存郊外住宅地は、長期的には人口減少が避けられない。
- 2) 職住分離により住機能のみに純化した郊外住宅地は、市民の求めるQOL(生活の質=職場・学習・文化・消費などの機能)のすべてを地域内で保障することができず、目的地の多くが市外にあって、地域が目的地になっていない部分が多い。
- 3) 非婚化、晩婚化、少子化、高齢化によって、一世帯当たり人数が限りなく1人に近づく傾向が全国的にみられ、核家族(典型例:夫婦+子供二人)のマイホームを前提としたこれまでの郊外住宅像は、今後の住宅需要には対応しにくくなっている。
- 4) 家族の成長期のピークに合わせてつくられる郊外住宅は、子供の独立後や世帯主の退職後など、ライフスタイル変化への対応を読み込んで設計されていない。一方、中古住宅市場の未成熟な日本では、ライフスタイルに合った住宅への住み替えが困難であり、これが郊外住宅地の空洞化を助長している。空いた子供部屋かかえた、高齢者の二人住まいや一人住まいが増加していることにそれが象徴されている。
- 5) それぞれの住宅でも、また住宅地全体としても、市民のライフスタイルの多様化や、ライフステージの変化に十分対応できない結果、選択肢をおおくもつ可処分所得の高い階層ほど郊外住宅地から流出する傾向がみられ、多摩市のように、人口減少が歳入の減少にも連動して財政破綻の危機に直面する自治体も現れている。
- 6) 不動産の証券化にみられるように、土地・建物を所有するメリットが減少してリスクが増加する傾向にあり、所有形態より利用の中味に評価が移りつつある。
- 7) 少子化によって、相続による余剰住宅が発生し、郊外住宅の1次取得者は減少すると考えられる。(例:一人っ子同志の結婚では少なくとも親の住宅2軒を相続)
- 8) 低密度(40人/haが都市的環境の最低基準)の小規模市街地が無秩序に分散して、

土地の利用効率の低い稲城市の場合、今後、都市基盤（道路・上下水道など）の維持管理や、社会サービス（配達、送迎などの移動サービス）をおこなう上での非効率さが、財政負担の増加につながる可能性が高く、地域社会の持続性を困難にすることが予想される。

B．不動産評価水準の向上による困難性

日本の不動産情報や評価項目は、アメリカ（条件によっては3千項目でいど）と比べるとはるかに少ない点はつとに業界内部からも指摘されています。とくに、阪神淡路大震災以降、地盤情報や土地の履歴情報（過去の地形や災害記録）への関心が高まったことを受け、自治体のアポイドマップ（災害予想図）の整備・公開が進みつつあります。

- 1) 稲城砂層という軟弱な地盤と、根方谷戸における過去の災害履歴をもち、しかも過大な造成工事を必要とする南山の場合、土木技術的に完全を期したとしても、地盤に関する心理的不安によって、不動産価値が過小評価される可能性があり、不動産需要が減少する10年後、不利な地盤条件の宅地は選ばれにくいと考えられる。
- 2) 木造住宅においても、従前は地盤の弱い場所にも適用されてきたベタ基礎が、建て売り住宅でも標準仕様になるなど、地盤や基礎へ要求水準が高まっている。
- 3) 以上から、大規模な盛り土部分の多い南山の場合、切り土部分など比較的地盤条件のよい宅地以外は戸建て住宅地とせず、免震構造やS I構造を採用したRC造の集合住宅用地とした方が、長期的にみて不動産価値をもつと考えられる。
- 4) 住宅性能評価にみられるような、住環境全体を評価する項目や基準が将来設けられて、不動産評価の基準のひとつになる可能性がある。その場合、エコロジーや、ユニバーサルデザインへの配慮内容が土地価格に影響を与えることも考えられる。

C．持続可能な郊外住宅地のための条件

A、Bの状況を前提条件にすると、今後の住宅地開発計画においては、以下の対策が必要になると考えられます。

- 1) グリーンフィールド（未利用農地・山林）を消費する新市街地はできるだけつくり、ブラウンフィールド（既存市街地）の再開発に重点をおくことで、市街地全体を維持しやすいコンパクトサイズにする。
- 2) どうしても南山のようなグリーンフィールドを開発せざるを得ない場合は、市街地全体として自立性の高いまちづくりを目指し、社会サービス供給の効率を低くしないような配慮が必要である。
- 3) 住宅地としての寿命を長くするためには、建物や敷地の用途変更がしやすい住宅や住宅地計画とし、住宅以外の機能を計画的に混在させて、歩行生活圏内で最小限のQOLを確保できるまちづくりを目指す。
- 4) 地域内でライフステージに対応した住み替えが可能なしくみをつくる。
- 5) 都心並の商業、娯楽、文化施設などの充実を目指しても、郊外住宅地では限界がある。郊外地域なら、田園の魅力を最大限に活かしたまちづくりに重点をおき、そ

れらを積極的に評価し選んでくれる市民によって定住人口、交流人口を確保する。
「適者適住」の発想で、新住民を選ぶという姿勢のあるまちが、むしろ新住民から選ばれる。

- 6) 住宅機能だけではなく、住宅地の内部や周辺に、できるだけ多くの人間の役割や居場所を創出し、生き甲斐や仕事づくりを通して、地域経済にもよい影響を与える仕組み(ソフト)を宅地計画のマスタープラン段階で設計しておく。
- 7) 周辺自治体と比べて農地や山林の多い稲城市の場合、生態系の多様さを資源として位置づけ、物質循環と農業を関連づけた生活文化の創造を目標のひとつとする。
- 8) 21世紀前半に食糧自給問題がおおきな社会的課題になる可能性があり、宅地内外の農地との関連強化をサービスに組み込んだ住宅地計画によって、食の安全保障をセットしたセーフティネットモデルを考慮する。

D. 南山のまちづくり目標

稲城市では、すでに策定されている「第三次稲城市長期総合計画」のなかで、21世紀のあるべき稲城市の生活像を描いていますが、これに対応した「21世紀型オンリーワンの住宅地」の条件として、例えば、以下のような項目を達成目標としてかけ、宅地販売にあたってアピールすべきポイントとすることが考えられます。

- 1) 自然と共存するまち(例=オオタカの舞うまち)
- 2) エネルギーを自給できるまち(例=太陽光発電の普及率の高いまち)
- 3) 物質循環のしくみのあるまち(例=生ごみの出ないまち・雨水利用のあるまち)
- 4) コミュニティが形成・持続しやすいまち(例=コモンのあるまち・テーマコミュニティの育つまち)
- 5) 子育てしやすいまち(例=女性が生活しやすいまち)
- 6) 高齢者が生活しやすいまち(例=ユニバーサルデザインのまち)
- 7) 歩いて暮らせるまち(例=マイカー利用の少ないまち・QOLの高いまち)
- 8) コミュニティビジネスの生まれるまち(例=市民起業家が育ちやすいまち)
- 9) 生涯学習のまち(例=生き甲斐を見つけやすいまち)
- 10) 食べられるまち(例=農家と連携した食のセーフティネットのあるまち)
- 11) 自立したセーフティネットのあるまち(例=市民が相互支援しやすいまち)
- 12) 多様な交流のあるまち(例=地域からの情報発信が多いまち)
- 13) そここが目的地となるまち(例=コモンが(まん中となり)求心力を生むまち)

分析にもとづくいくつかの提案

E. 南山開発に対する基本的な考えかた.....3つのアイデア

以上の課題や目標を達成するために、以下の新しいコンセプトによる宅地開発および分譲のしくみが考えられます。

- 1) 住宅用の敷地を、専用部分と共用部分（コモン）のふたつに分け、専用部分で住機能を、共用部分では社会機能を満足させる。社会機能とは、環境保全、自己実現、生活支援などの関連サービスを供給できる機能を意味する。
- 2) 住機能を満たす部分は戸建住宅では専有、集合住宅では共有＝区分所有によって、社会機能を満たす部分では、両方とも共有＝区分所有のしくみとする。（または、別途法人所有地をかたちの上で借りるという方式も考えられる＝田園都市）
- 3) 社会機能を満たす部分は、社会サービスを供給するために必要なコストを、別の営利事業の収益によってまかなえる潜在的な可能性を備えており、住宅地の街区単位の地域運営資源としても活用できる。

F. 想定モデルの考え方……「やまのコモン」と「まちのコモン」

住宅地以外に共用空間として「コモン」をセットで分譲するのが考え方の基本です。ここでいうコモンとは、戸建て住宅地には事例（高幡不動・鹿島台など）のある、景観緑地の役割のみのコモンとは異なる性格をもちます。つまり、住民がそのコモンを活用して、ライフステージに応じて地域で求められる社会サービスの供給や、地域運営に必要な費用を生み出す事業用地としても活用するという、アクティブで自立性をもち、しかも将来的に資産価値を維持しやすい事業プログラムです。

- 1) 敷地を、A＝専用、B＝共用（コモン）の2筆に分けて分譲する。
1 住戸当たりの面積配分は以下の2タイプとする。（面積は暫定的な数字）

| タイプ | 1戸当たり 宅地面積 | やまのコモン (里山) | まちのコモン (街区内施設用地) | 合計 |
|---------|---------------|----------------|---------------------|-----------|
| a) 集合住宅 | 80㎡ | 60㎡ | なし | 140㎡(42坪) |
| b) 戸建住宅 | 165㎡ | なし | 10㎡ | 175㎡(53坪) |

*やまのコモン

集合住宅全戸数が共有する現代の入会地（コモン）で、山林と農地からなるので「やまのコモン」と称する。例えば、集合住宅2,000戸でいどで里山を共有する。さらにコミュニティ形成の核として、200戸でいどはコーポラティブ方式*1とする。里山部分の容積を集合住宅用敷地に移転して宅地の高度利用をはかる一方、南山全体の総容積の上限は制限（容積の総量規制）して、住環境を保全する。

*まちのコモン

戸建住宅1,000戸でいどでまちのコモンを共有する。3グループ90戸でいどはコーポラティブ方式とする。

まちのコモンは、戸建住宅の30戸に1ヶ所いど分散配置する。

1ヶ所の面積は $10\text{m}^2 \times 30\text{戸} = 300\text{m}^2$ (90坪) 33ヶ所ていど。
更地のまま分譲し利用方法は居住者が決定する。花壇、果樹園、菜園、子供の遊び場などとして活用できる。

将来、コレクティブハウス*2に発展させる場合は、コモンハウス*3として、または街区単位でケア付き住宅に発展した場合の介護サービス拠点*4として利用し、南山全域をコレクティブタウンや、在宅ケアが可能なウェルフェアコミュニティ(福祉の町)することも可能になる。

- *1 住民になる予定者が、設計段階から計画に参加して住まいをつくる方式。計画に時間がかかるが、入居時には全員顔見知りになっていて、その後のコミュニティ運営が円滑におこないやすい。多摩ニュータウンには事例がある。
- *2 共同の食事など、日常生活に互助のしくみをもつ住まい方で、高齢者や障害者が自立しやすく、単身者やディンクスにとっても、リーズナブルな生活を送ることができるライフスタイルをもつ住宅。戸建住宅と集合住宅の両方があり、北欧を中心にヨーロッパやアメリカで普及している。夕食を一緒に作って食べるスタイルが基本で、30世帯の場合なら食事当番は2週間に1回ていどで済む。
- *3 コレクティブハウスにおける共用施設部分のこと。共同利用のコモンキッチン、ダイニング、リビングの他、必要に応じて、図書室、アトリエ、サウナなどが設けられている。日本の事例では共同浴場や保育園を完備したものがある。
- *4 配食サービス、デイルームやホームヘルパーのステーションとしても活用できる。

2) 宅地面積 計画戸数は現・組合案と同じく3,000戸とする。

| | |
|--------|--|
| ・集合住宅 | : $80\text{m}^2 \times 2,000\text{戸} = 160,000\text{m}^2$ |
| ・戸建住宅 | : $165\text{m}^2 \times 1,000\text{戸} = 165,000\text{m}^2$ |
| ・コモン-2 | : $10\text{m}^2 \times 1,000\text{戸} = 10,000\text{m}^2$ |
| ----- | |
| ・合計 | 335,000 m^2 (33.5ha) |

3) やまのコモンを確保する考え方(面積は未定)

*現・組合案の面積配分をベースにした例

住宅用地34ha、業務用地10.2ha、道路17.6haの内業務用地と、集合住宅化することで節約できる道路の一部を里山に転換する。

4) 住宅購入者の階層 6,500万円前後の戸建住宅が購入可能な所得層を想定。

G. コモンの活用のしくみ

<やまのコモン=里山>

1) 稲城市でも横浜市の「市民の森条例」に準じた「里山条例」を制定する。

- 2) やまのコモンの里山の内、事業用地(クラブハウス+研修所宿泊施設など)を除く、部分に対して、一般公開を条件に「里山条例」を適用して、固定資産税+都市計画税を減免する。
- 3) やまのコモンに出資した集合住宅のオーナーは、株式会社を立ち上げることで里山に隣接する事業用地に建設した施設を活用して事業をおこなうことができる。事業収益は生態系保護や山林管理の費用に充当し、さらに余剰収益が出た場合は各オーナーに配当する。
- 4) 事業用地に建設した施設の利用方法は、里山をサテライトキャパスとした講座の開催や文化イベント、企業研修、稲城市の催しものなどへの貸し出しのほか、レストランやギャラリーの運営なども可能であり、これらの事業をコミュニティビジネスにする住民も生まれる可能性がある。事業資金は私募債を発行して集める。
- 5) 将来、東京都の財政が改善された場合は、都立公園用地として売却して資金を回収することもできる。
- 6) 土地利用計画を担保するために地区計画を適用する。

<まちのコモン=市街地内の共用施設用地>

- 1) まちのコモンも、ひとつまたは複数のグループで株式会社を立ち上げ、私募債で事業資金を集めて、共用施設の建設や運営をおこなうことが可能である。また用地を提供して、公共施設を誘致する方法なども考えられる。
- 2) 用途は、住民のライフステージに応じて、集会、家庭保育園、フリースクール、学童保育、カフェ、アトリエ、SOHO、食堂、ケア施設などに活用して、南山地域の社会サービスを自前で供給することができる。営利事業を組み込むことも可能であり、収益の出た場合はグループメンバーに配当を出す。
- 3) 施設での事業を、地元のNPOやワーカーズコレクティブに委託したり、南山住民の起業による社会実験の場としても活用できることから、コミュニティビジネスのインキュベーターとして、地域経済の活性化にも貢献できる。
- 4) 将来は、稲城市に売却して資金を回収することもできる。

<共通の目標>

- 1) コモンの使い方についての長期計画や役割分担は、自治会、株主総会で検討し、南山を自立性の高い、持続可能な郊外住宅として運営していく。
- 2) やまのコモン、まちのコモンとも環境に配慮した建築と設備によってつくることを原則とする。とくに、天然素材、太陽光・熱利用、雨水利用、尿尿利用のバイオマスエネルギープラント、さらに乾燥化による堆肥化などの実験をおこない、その成果を社会還元し、稲城市の他の地域にも普及させる情報センターの役割も果たす。
- 3) コモンの活用によって、国土交通省の「エコシティ」、「歩いて暮らせるまちづくり」、環境省の「エコタウン」などの各評価項目の目標水準を達成し、環境への配慮と地域活性化が両立する「21世紀型のまちづくりモデル」を目指す。

南山・まちづくりの目標・解説

「南山・まちづくりの目標」の補足と提案の根拠、用語の意味などを以下に解説する。

1. 提案の目的

最初の市民案では、具体的な里山保全地域を図示して保全方法の考え方を示したが、市民側には、造成の切り盛りバランスを計算する技術力がないことから、技術的精度の高い提案は困難であった。そこで、ソフト面も含めた「まちづくりの目標」を列挙して、その目標の実現によって、里山保全が実現する考え方の提案をおこなったのが「南山・まちづくりの目標」である。

*

ここでは人口動向にともなう宅地需要、すでに一部で生じている郊外住宅地の空洞化現象などを参照し、これから開発される郊外住宅地が将来とも持続するために求められる条件を整理した上で、里山が果たす役割の可能性を考察し、宅地開発事業にプラスになる山林保全の方策を目指した。

*

開発を前提とした保全提案にならざるを得なかったのは、以下の理由による。

1) 開発の経緯に対する考慮

- ・都市計画の線引き当初から市街化区域に編入され地権者の開発意志が堅い。
- ・市街化区域としてこれまで高い税金を払い続けてきた。

2) 行政の姿勢

- ・第三次稲城市長期総合計画、稲城市都市計画マスタープランともに、南山開発計画が明記され、いずれも市民参加で策定されている。
- ・行政はこの開発計画に便乗して、防災問題や交通網整備の解決を意図している。
- ・稲城市には里山保全を促進する条例等はない。(横浜市市民の森条例など)

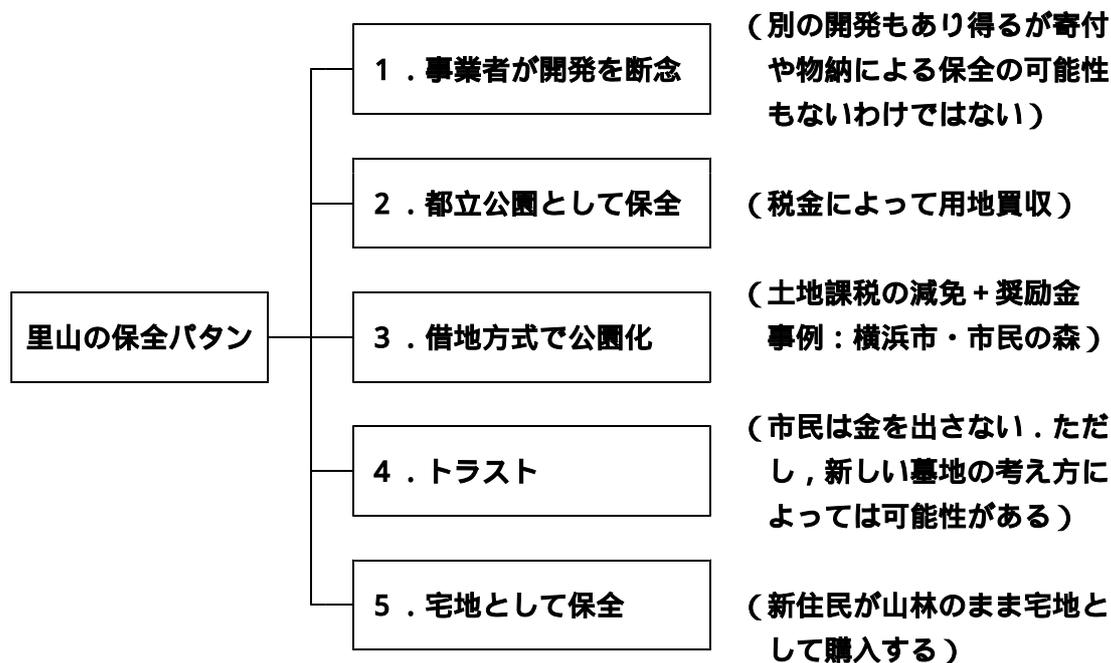
3) 緑地保全・自然保護政策の脆弱さ

- ・緑地保全制度はあっても予算措置がなく買収計画もない。(東京都)
- ・オオタカ保護制度はあっても地権者の努力義務の範囲にとどまっている。(環境省)

以上の状況から逆説的ではあるが、自然保護を前面に立てた市民運動では地権者との間に合意点を見出すことが不可能であり、公共事業によって山林を買収できる見込みがない以上、開発事業を利用した方法を選択せざるを得ないと判断された。

その対策として、里山をより多く残すことによって付加価値や定住性を高め、持続可能な郊外住宅となる事業目標を設定することが課題だと考えられた。そこで、地権者に対しては自然保護だけを目的とした提案ではなく、里山保全と宅地開発との利害一致点を見出すことを心がけ、オオタカをシンボルとする生態系保存のために、より有利な土地利用計画を提案することになった。

2. 都市部における里山保全の考え方



保全方法としてもっとも確実なのは2.だが、行政側に計画がなく、あっても予算がない場合は不可能である。3.は事業予算が少なくて済むが、自治体の条例制定が必要となる。4.のトラストは自然保護運動で必ず話題になるが、都市部の土地価格と市民の懐具合をくらべれば結果は明らかである。1.によって開発が中止になることが里山保全であると誤解している市民も多いが、市街化区域内山林はもとより、市街化調整区域内の山林であっても開発は可能であり、環境アセスにもかからない小規模開発が複合すれば、大規模開発より悪い結果になることもあり得る。またいずれの場合も、地権者の同意が不可欠であり、里山保全の目的で一方向的に土地所有権に制約を与えることはできない。以上の理由から、困難が予想されたが、南山では5.の方法を選択するに至った。

3. 里山をめぐる様々な立場

同じ里山であっても、関わる立場の価値観によって、見方や期待するものは多様である。法律や条例などの制度は、これらの価値観にもとづく権利関係を調整するしくみだと考えられるが、社会を支配する価値観によってこれらの制度は左右されることが多い。里山をめぐる立場が利害相反する関係にあるとき制度の実効性が問われる。制度にはその時代その社会の価値観の力学が反映すると考えられるからである。

制度の実効性は、罰則規定や補償や買収などの予算的裏付けの有無で判別できるが、実効性のない制度は絵に描いた餅であり、環境保護関連の法律にこの傾向が顕著である。近年、各分野で「新しい公共性」に関する論議が活発になっているが、公共性の概念は理念だけではなく、担保責任の所在によっても明らかにすべきであろう。(次頁概念図参照)

6. コモン付き住宅のコスト概算

「南山開発に対する基本的な考え方」で示したのは、新住民が宅地として山林を購入するという方法である。これによって保全可能な里山は12ha(60㎡×2,000戸)となり、集合住宅居住者が、宅地面積の一部を供出し合って確保する。つまり、集合住宅居住者が里山の地権者になることで、宅地の一部を山林のまま保全するのである。

*

戸建住宅居住者には里山の所有権はないが、個別に専用の庭をもつことで土地をぜいたくに利用することから、差別化をはかって、新住民に対して集合住宅選択へのインセンティブを与えること意図している。住宅の土地・建物の面積と概算は以下の通りである。

| | | |
|--|--|--|
| A. 集合住宅1住戸当たり費用概算 *条件：RC造6階建エレベーター付/土地建物区分所有/コーポラティブ方式 1棟30戸ていど | | |
| a) 敷地面積 | : 140㎡(宅地80㎡+山林60㎡) 山林=やまのコモン・地目は宅地(庭園と考える) | |
| b) 土地価格 | : 10.6万円/㎡×140 = 1,484万円 | |
| c) 建築面積 | : 110㎡(専用90㎡+共用20㎡) | |
| d) 建築費 | : 25万円/㎡×110 = 2,750万円 | |
| e) 設計料・経費 | : 建築費×6% = 165万円 | |
| 合計 | : b) + d) + e) = 4,399万円 | |

| | | |
|--|--|--|
| B. 戸建住宅1住戸当たり費用概算 *条件：木造2階建/土地建物専有+共有/コーポラティブ方式 1街区30戸ていど | | |
| a) 敷地面積 | : 175㎡(宅地165㎡+共有地10㎡) 共有地=まちなコモン・宅地 | |
| b) 土地価格 | : 10.6万円/㎡×175 = 1,855万円 | |
| c) 建築面積 | : 140㎡ | |
| d) 建築費 | : 22万円/㎡×140 = 3,080万円 | |
| e) 設計料・経費 | : 建築費×8% = 215万円 | |
| 合計 | : b) + d) + e) = 5,150万円 | |

7. コモンズ案実現のための課題と展望

A. 南山コモンズ案成立の条件

生態系に山林をより多く残すためには、敷地の広い戸建住宅ではなく、中層ていどの集合住宅を選択する必要がある。都心回帰傾向などによって、一部地域を除いて郊外住宅地の需要は低迷しており、郊外部の集合住宅への人気は高いとはいえない状況にある。しかも、住宅地の敷地から離れた場所に、共有地として12haもの山林を、宅地と同等の価格で購入することがコモンズ案成立の条件となる。

B. 南山コモンズの住民像

すでに都心居住の選択肢が広がるなかであえて郊外を選択するのは、都心への通勤時間と土地価格のバランスシートで居住地を決めるのではなく、居住地でより多くの時間を過ごし、里山や農地などの自然環境とアクティブにかかわるライフスタイルを選択する人たちであろう。ダブルインカムのカップルで、一方が在宅（自営業、在宅勤務など）、一方が通勤という居住者像がイメージできるのではないかと。

C. 里山型SOHOタウン・南山コモンズ

このような属性の住民が多く生活するまちのイメージは、里山をまちの中心施設としてその周辺にSOHOが分散する、いわば里山型SOHOタウンである。つまり、企業や大学を中心施設として誘致する代わりに、南山を生活の場であると同時にコミュニティビジネスの拠点としても活用する、専門技術や知識をもち起業家精神にあふれたアクティブな「市民を誘致」するのである。そのインフラとして、SOHOに対応可能な住居形式、起業家を育成しやすい地域運営のしくみ、土地利用計画が求められる。

D. コーポラティブタウン

このようなまちづくりのコンセプトによって居住者を募集する方法としては、コーポラティブ方式が考えられる。日本では大規模なコーポラティブタウンの事例はないが、ドイツのフライブルク市（人口17万人）の郊外で現在進行中の、ポーバン・ニュータウン（面積34ha，住宅2,000戸，人口5,000人，就業者600人）は、「マイカーなしの住宅地」を目指す市民参加方式で建設が進められている。これはフライブルク市の公共事業なので、組合施行の住宅地とは条件が異なるが、持続可能な郊外住宅地のあり方のひとつの方向として参照すべきだろう。

*

コーポラティブ方式であれば、居住者属性を絞り込むことが可能であり、計画段階から参加することで自立性の高いコミュニティが形成できる。300戸ていどのコーポラティブ団地の事例は日本にもあるが、2,000戸の集合住宅団地なら8～10の住区に分けて、NPOなどのコーディネート組織に事業を委託する方式が考えられる。事業期間が長いという欠点を、里山のオーナーとして、またコミュニティビジネスの経営者として地域運営を自らがおこなえるライフスタイルの創造によって補えないだろうか。

E. まちづくりに必要な制度

新住民が宅地をもちよって里山を保全する、いわば「民活による里山公園の建設」を支援するために、また、長年にわたる南山問題の教訓から、まちづくりへの市民参加制度が郊外住宅地の持続可能性の条件であることを学び、稲城市や東京都で以下のような制度を新たに設計する必要がある。

1) 稲城市まちづくり条例

南山の開発計画は、計画人口で現在の稲城市の人口の10% (7,600 / 72,000人 = 10.5%)、開発面積で市域の5% (89 / 1,797ha = 4.95%) という大規模な事業であるにもかかわらず、環境アセスメント以外、制度上では市民の意見を反映する方法がない。今回の事例を教訓として、市内の開発事業、再開発事業には、地権者以外の一般市民も計画段階から参加できるしくみをつくるべきである。とくに人口減少に向かうこれからの郊外住宅地が生き延びるには、地域運営の各分野において、当事者意識をもって積極的に地域がかわり、なおかつ自らが問題解決能力をもつ市民、NPOの育成が不可欠であり、市民参加制度は、そのための制度資本 = ソフトインフラとして位置づけられるべきである。

2) 稲城市里山条例・行政買い戻し制度

南山コモンズ方式による里山保全は、個人資産を住民自らの意志で公共財として活用するしくみでもある。都市公園法に定める目標値 (公園面積10㎡/人) を満たしていない公園や緑地保全の現況に対して、市民が税金の他に自助努力で緑地保全を実現するアクティブな活動に対しては、公的支援があってしかるべきだろう。すでに横浜市で施行している市民の森制度などを参照して、土地所有者が求める場合は、山林部分の課税を減免し、保全活動への助成費を支払う制度をつくるべきである。

*

南山コモンズのしくみは、本来、市民が希望する里山を行政が公園として確保すべきところを、保全地域が一部に限定され、しかも予算が限られている現状に対して、市民が、行政の代行として用地買収したと見ることもできる。公共事業における用地買収でも地方債による借入金を用いられることから、住民が希望する場合は、後から里山を行政が公園として買い戻す制度が考えられる。例えば、市民が30年間コモンズとして保全した後、東京都が都立公園として、住民が購入した価格で買い上げる。この時の土地売却収入を非課税にすれば、利回りはゼロだが、年金の上乗せに利用できる「里山年金制度」や「里山リバースモーゲージ制度」としても活用可能である。

3) 稲城市オオタカ条例・認証制度

オオタカをはじめ絶滅の危機に直面している野生生物の保護は、現行制度によっては困難である。予算措置をともなった制度強化が望まれるが、市民発意によって、例えば、オオタカを地域環境の守護神と位置づけた条例の制定やISO認証に準じた、「野生生物保護認証制度」を、稲城市から全国に提案することはできないだろうか。

*

オオタカ認証制度の考え方は以下のようなものである。まず、オオタカの繁殖地をもつ自治体が「オオタカ自治体宣言」をおこない、「オオタカマスタープラン」を策定する。これをもとに各自治体で、将来とも繁殖を保證するつがいの数を自己申告すると同時に、趣旨に賛同する地域住民や企業から基金を募り、協力企業には「オオタカ自治体協力企業」の認証を発行する。この認証の權威を高めるためにオオタカ自治体はネットワークを結成し、日本野鳥の会のような第三者機関に評価を依頼する。認証を受けた企業は、ISO14000と同様、自然保護に協力する企業として国際社会で評価される価値体系にもとづく、新しい文化圏を創造するのが目的である。

< 付録 >

F．墓地のあり方再考……市民は死して里山を残す

当初市民案に提案されたアイデアのなかに、「里山メモリアルトラスト」がある。南山には既存の墓地がある他、開発計画の中に府中市の公営墓地があることから考えられたもので、従来の公園型墓地として造成するのではなく、遺骨は集合させる代わりに敷地内の山林をできるだけ残せないかというものである。

*

都市部では迷惑施設と位置づけられる墓地であるが、農村地域はもとより都市部でも居住地と墓地が隣接して、死者とともに暮らすのがかつては普通の生活環境であった。墓地を住環境から消去したのはニュータウンである。先祖が眠らない土地がはたしてふるさとなりえようか。都市近郊の自然破壊の原因のひとつになっている墓地のあり方を、人口減少社会のこれから再考すべきではないか。

*

稲城市の南多摩地区に稲城市・府中市・狛江市・国立市の4市で構成する「多摩川衛生組合」の中間処理場がある。稲城市は他の3市の迷惑施設のために土地を提供しており、新たに府中市の墓地が計画されている。この機会を新しい墓地のあり方を市民が考える契機としても利用できないだろうか。

*

市民案の「里山メモリアルトラスト」では、遺骨の埋葬者が里山を購入するしくみを考えていたが、日本にもある複数の墓地をもつ制度、例えば埋葬墓地と参拝墓地を使い分ける両墓制は参考にできそうだ。つまり、自分の遺骨の所在地の他に「志の場」として里山を選んだ市民によって、その里山を買い上げるしくみである。墓碑はない代わりに、里山の入り口にネームプレートを刻んだ祈念碑を建て、顕彰するのである。墓地の別荘と考えるてもよい。世界一のお金持ちになった日本人である。海外から輸入した高い石材でつくられた墓地以外にもお金の使い方、自分の名前の残し方、次世代への贈り物のあり方を工夫できないだろうか。…市民は死して里山を残す。

(南山・まちづくりの目標および解説 文責：萬羽敏郎)

