

シンポジウム

コモンズと地域社会

日時：2007年10月13日(土)午後2時00分～4時30分

会場：立正大学 総合学術情報センター8階 第6会議室

東京都品川区大崎4-2-16(五反田駅より徒歩5分)

基調講演1：平竹耕三(コモンズと持続する地域社会/日本評論社、2006年の著者)

基調講演2：齋藤広子(明海大学不動産学部教授)

コメンテーター：萬羽敏郎(萬羽設計室)

司会進行：海老塚良吉(法政大学現代福祉学部兼任講師)

「コモンズ」ということばは、「シェア=共有」という意味で広く理解したとき、土地政策、住宅政策、住宅計画(コーポラティブ、コレクティブなど)、コミュニティ、地域再生、市民参加型まちづくり、環境保全、非営利金融などのすべての分野で共通項になり得る概念である。これまで社会学、民俗学、文化人類学等の研究テーマになってきたコモンズであるが、住宅計画や住宅政策等の分野では、コモンズだけを切り離して論じられた事例は少ない。コモンズを社会性・公共性(市民・自治体)から論じている平竹氏に対して、市場性や経済(不動産業界)の立場から論じている齋藤氏との比較によって、コモンズの可能性と限界を明らかにすると同時に、両者に共通する環境や資産価値の持続性という観点から、学際的なコモンズ論に発展させるように議論したい。

参加費：1000円

主催：比較住宅政策研究会 共催 日本住宅会議関東会議、NPO 総合住宅問題支援機構

事務局：海老塚 良吉

E-mail：ryou.ebizuka@nifty.com ホームページ：<http://homepage1.nifty.com/ebizuka/>

資料

平竹耕三	土地の地域的所有によるまちづくり	P 2
齋藤広子	現代社会におけるコモンズの形成と住環境マネジメント	P 7
萬羽敏郎	コメンテーターからひとこと	P13

コモンズと地域社会 土地の地域的所有によるまちづくり

『コモンズと永続する地域社会』(2006年,日本評論社。以下「本書」という)は,地域社会が永続するための基礎となる土地制度のあり方を明らかにしようとするものである。現代日本においては,「土地所有権の自由」が広範に認められており,その制約が緩やかであるため,いわゆる「建築自由の原則」により,個々の土地所有者が思い思いに土地を使い,建物を建てている状況にある。そのため都市部においては,暫定利用的なコインパークが増えたり,周囲を圧倒するボリュームの建物が建ったり,いずれにしても地域のコミュニティを分断し,地域社会を衰退へと追い込む事態を招来している。

また,農山村部や地方の小都市,大都市周辺のベッドタウンにおいては,人口の高齢化と減少に伴い,空き地や空き家が増えているものの,適切な「住みつぎ」や「使いつぎ」の仕組みがないために,急速に地域社会が崩壊している。これらはいずれも,土地の個別の所有「個有」が共同の利用「共用」より優先される結果,すなわち所有者が享受する土地の財産としての価値に重きが置かれてきたことにより生じた問題である。

こうした現状を改め,地域社会が永続性を保つためには,やはりその基盤としての土地利用について,地域的にコントロールできる仕組みが不可欠である。そのための方法として,すぐに思い当たるのは,地区計画などのような地域限定の公的な規制手段であるが,これらは土地需要が多い地域でないとは有効でないほか,規制の持つ性格から,地域社会が失われても地区計画は残るという意味で,地域社会の永続性という問題意識とは平面を異にした制度である。

さらには,所有権より賃借権を強化することによって,利用を強化するという考え方もあるが,私の問題意識からすると,所有より利用というところから一歩進んで,利用の地域共同化を目指すものであり,個別の所有権より個別の利用権が強いという点には意義を見出しえない。

そうすると,何か方法はあるのであろうか。これは,1998年1月に龍谷大学大学院経済学研究科へ提出した修士論文『コモンズとしての都市空間』およびこれを充実させる形で世に問うた『コモンズとしての地域空間』(2002年,コモンズ。以下「前書」という)以来の一貫した問題意識である,コモンズということになる。

前書においては,三重県松阪市^{との}殿町に現存する武家屋敷長屋「御城番屋敷」,京都市東山区「祇園町南側」に所在する芸妓や舞妓の学校,学校法人八坂女紅場学園,京都市西京区大枝北福西町四丁目にあるコーポラティブ住宅「ユーコート」で聴き取り調査を行い,土地を公有や地域所有にすること,地域空間の管理は地域住民が主体的に行うことを主張し,これが地域で豊かな人生を送れる制度的な保障につながることを論じた。

その際の問題意識は,本書にも引き続くものであるが,次の3点である。

日本では住民一人ひとりが豊かさを実感しえない原因に,土地が利用価値よりも資産価値から評価される結果,地価が高く,人間の生活という観点から適正に利用されていないという問題がある。

土地問題を解決し,住民一人ひとりが豊かな生活を回復するためには,規制緩和によるのではな

く、土地を脱市場化して地域住民の生活や福祉の向上のために利用するシステムを確立していくことが必要である。

その具体的方法としては、土地あるいは空間を個人個人の所有や管理に分割せず、地域住民が共同的に利用するコモンズとして、また、地域社会をコモンズの地域管理を担い、コモンズを支える社会関係としての地域主体に再構成していくことが必要である。

前書はフィールド調査を前提としつつも、自らの思索的な基盤やコモンズとしての地域空間と呼べる地域社会のあり方を提起した、どちらかと言えば、問題提起編とでも言うべきものであった。それに対して、本書で試みた研究はその問題意識の延長線上における、自分なりの解答編である。したがって、土地をめぐる現状分析や歴史的経過の記述は、基本的に前書にゆだねている。

本書の第1章においては、前書を簡単に振り返った後、本研究を明確に位置づけるため、1980年代から90年代にかけて生じた土地バブルの発生と崩壊以降の土地にかかわる政策展開と先行研究を明らかにした。その中では、土地基本法3条の「適正な利用の原則」をめぐって、規制の範囲いっばいを十分に使って利用することという政府等の意見と、土地についての公共の福祉の内容を示すものであり、土地利用規制の根拠となるとする学界の主要な意見との深刻な対立が見られた。

こうした中で、稲本洋之助の分類によると、土地所有権の利用阻害的作用を抑止する諸方策については、利用権の私権としての強化として、土地国有化、所有権の選択的付与、利用権の強化があり、利用権の集団的適正化として、公有化と利用権設定、土地管理、集団的利用計画下での自由化が掲げられている。本書が目指すべきところは、これらのいずれにも属さず、所有権の集団化による利用の適正化とでも呼べるものであり、まさに私的土地所有の矛盾を克服しようとする試みである。

こうした方向での先行研究としては、五十嵐敬喜が「総有」を手がかりに、土地所有権のうち、土地の収益および処分は土地所有者の自由とするが、土地の利用にかかわる都市の空間は個別所有者のものではなく、都市それ自体が所有すると理論構成している。21世紀の都市は、自治体や市民が一体となって知恵を生かし、「共同して」高齢化、省エネルギー、環境などに配慮した地域づくりを行い、その集合が都市となるという新しいシステムが必要であり、それを支えるためにこの総有概念が必要になる、との主張である。

これに加えて、総有概念とコモンズに関して法律学と経済学との接点を筆者なりに架橋したうえ、本書の主題が土地を中心にすえて、五十嵐の提起した方向を「都市」から都市内の「地域」レベルとして、そこでの空間管理を協同化する試みにあることを明らかにする。それを実現するための制度仮説としては、次のとおりである。

土地の処分権とその空間管理権を地域主体が取得し、

元の土地所有者は土地の処分権に代わる別の財産権を取得し、かつ地域主体の一員として当該土地を含む一帯の土地の利用・収益権を保有する。

という制度を創設すれば、一定の地域ごとに、土地所有者から土地が提供されて、土地所有権がいわば溶解し、元の所有者それぞれは地域主体の構成員として当該地域の土地を所有するとともに、地域主体が行使する空間管理権によって、当該地域ごとに適正な土地利用が進む、ということになる。

本書の第2章は、この仮説をより精緻なものとし、まちづくり活動と土地の所有・利用との関連性

を明らかにするために実施した，日本国内4カ所のフィールド調査の結果を記述している。その四つの事例は，京都市上京区，滋賀県野洲市と同県長浜市，香川県高松市の4カ所であり，土地利用としては商業地が2カ所，住宅地と農地が各1カ所である。

最初の事例は，京都市上京区に所在する臨済宗総本山相国寺^{しょうこくじ}が周辺に所有する土地を基本財産として財団法人万年会を設立し，同会が一元的に管理しながら，宅地として賃貸している事例である。太平洋戦争中に財団法人を設立したこともあって，歴史があり，相国寺のほか，京都御苑や同志社大学などに近く落ち着いたまちなみを形作っている。万年会としても，閑静な住宅地としての環境の必要性を痛感しており，建物の高さは3階建てまでなどを方針としている。

2番目は，滋賀県野洲市の株式会社グリーンちゅうずである。同社は，全国初の特定農業法人として，利用権の設定等により農地利用の集積を図る活動を展開しており，借地という形で土地利用を一元化している事例として，都市的土地利用への適用可能性を検討するために調査した。同社は，設立10年あまりで当初の5倍を超える農地を借り受けるに至り，農業人口の高齢化に伴い，今後ますます農地の集積が進むと予測されるなど，目覚ましい発展を見せている。しかし，農地については，やはり土地需要，土地利用規制などの面から，都市的土地利用とは状況が異なることが明らかとなった。

3番目は，まちづくりで全国的に有名になった滋賀県長浜市の株式会社黒壁である。同社は，長浜市が出資する第三セクターであるが，ガラスショップ，工房，ギャラリー，美術館，レストランなど10館を直営店として運営し，黒壁まちづくりに参画するグループ館20館とともに，「ガラス工芸とまちづくりが融合した総合文化サービス業」を自負するに至っている。ただ，土地の所有と利用という観点からすると，同社が土地を所有しているのは2館にすぎず，黒壁ブランドによる土地・建物の協同的利用と言える事例になる。

4番目は，都心商店街を活性化する取り組みで全国的に評価の高い香川県高松市の丸亀町^{まるがめまち}商店街である。ここでは，都心居住の促進と商店街の再生のために，10年以上の年月をかけて意見をまとめ，市街地再開発事業を実施している。その事業スキームは，定期借地権を設定することによって，地権者は従前どおり土地を所有しつつ，定期借地権付きの床は出店テナントが出資する会社の買取りまたは賃借により，同社が一元的に利用し，テナント配置などを決める仕組みになっている。これは，まさに個別所有の土地を共同利用に導いた例であり，この仕組みを土地の所有で行おうとするのが本研究の目指すところである。

第2章の最後に，前書で記した3カ所を含めた7地域について，まちづくりと土地の所有および利用との関係について検討を加え，まちづくりを動的に進めるためには，土地利用の多様な可能性をそのときに選択できる土地制度が望まれると結論づけた。土地の所有や利用によって，まちづくりが規定されることはないが，土地が安定的に所有されている場合には，一定のルールの下で各人に土地利用をゆだねることも，一元的に利用することもできるため，まちづくりには価値の高い条件と言える。

第3章は，イギリスでのフィールド調査の結果を述べる。イギリスには，土地の地域的所有による，地域自治，地域自立の実例として名高いレッチワース田園都市があり，その100年を超える歴史の中から，本研究に必要とされるエッセンスを抜き出すことがこの章の目的である。

第3章の前半は，田園都市を構想し，実現に導いたエベネザー・ハワードの思想と田園都市の歴史が

中心である。ハワードの問題意識は、都市へと流出する人びとを美しい農村に引き止めるというところにあった。そこで示されたのは、「都市」でも「農村」でもない、活気あふれる都市的生活と農村の美しさや喜びが完全に組み合わせられ「結婚」した「都市 - 農村」という第三の選択肢であり、一方で自然の美しさや清純な空気、水を楽しむ、他方で社会的機会の多さや高賃金を得ることが人びとを引きつけると考えられた。

19世紀におけるイギリスの都市は、過密、貧困、不衛生、不健康、犯罪等がはびこる場所であった。田園都市は、こうした都市に住む労働者階級に対して衛生的生活環境を提供する目的で構想され、1903年にレッチワース田園都市が実際に建設に着手された。賃貸による開発は遅々として進まず、初めての配当が1913年、計画人口に達したのが何と1991年に至ってからと、ゆっくりと発展を遂げていった。

その歴史の中で特筆すべきは、レッチワース田園都市の運営主体が利益限定的な株式会社からスタートしたものの、営利主義的運営に毒され、これから免れるために国営(公団)化され、民営化の流れに乗って現在の財団として自立に至る経過である。これは、日本における地域空間の管理主体を検討するに際して参考となる事実である。

また、田園都市は、土地を地域的に所有し、開発利益を地域に還元するのがその本質的な仕組であり、多くの評価を得てきた部分である。しかし、現在では、1967年の不動産賃借権改革法により、レッチワース田園都市の初期からの賃借人約80%がすでに土地所有権を取得し、あるいは取得予定とされ、土地の地域的所有はすでに過去のものとなってしまう。

第3章の後半では、一時は衰退の影が忍び寄せたレッチワース田園都市について、見事に再生に導いた活発なまちづくり活動の具体例を示している。そのほか、田園都市の理念を郊外住宅地において実現しようとし、結果的に名高い中産階級の郊外住宅地となったハムステッド田園郊外の歴史からは、住宅地のみで階級混合の開発を行うことの困難さが明らかである。

さらには、現代においても、田園都市の理念を都市部において具現化しようとする、開発トラストの活動が盛んである。その代表的事例であるコインストリートのケースを紹介し、本書の問題意識が現代的、都市的な課題に応えうるものであることを明らかにした。

第3章の最後に、イギリスの例から学んだことをまとめている。最初に、住民が経営参加する共同組織による土地所有により、住民や地域の要求に根ざした弾力的な土地利用コントロールができたことある。次に、都市の経営を一人の有能な財団職員にゆだね、見事に地域再生に成功した取り組みの実例もあげられよう。さらには、地域空間の管理主体は、営利追求の株式会社でもなく、機動性に欠ける公社でもない、住民の意思が十分に反映され、かつ、地域における土地の一元的所有者である非営利団体が望ましいということも、イギリスの100年の歴史から得た教訓である。

第4章では、コモンズの土地制度を構築する。まず、地域主体について、現行の団体・法人制度に適合するものがないこと、地域主体が土地を所有する形態は、かつての三井家の財産維持方法と同様に、持分と配当のある総有として構成されるべきことを明らかにしている。

コモンズの土地制度は、次のような特徴を持っている。街区を基本単位とするアイデンティティ共有範囲を地域とする。地域主体は、移転可能な持分を有する者によって構成される。地域主体は、当該地域内の土地(厳密に言えば、私有地)全体の所有者となり、その土地を総有的に所有する。

地域主体には、土地の処分や担保化が認められない。地域主体の構成員には、財産(土地)の利用・収益権は認められるものの、分割請求権は認められない。

次は、コモンズの制度が現在の日本社会における課題解決に寄与できるかどうかの検証である。その内容としては、いずれも社会資本整備審議会から出された「都市再生ビジョン」(2003年)および「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」(2005年)において求められている、課題 大規模な土地の利用転換と細分化された土地の集約化、余裕スペースの緑地化、歴史的まちなみの保存、大都市近郊ニュータウンの職住近接による新たな価値の付加、拠点的市街地の整備と徒歩生活圏の形成、マンションのスラム化やコミュニティの崩壊の防止等に照らして、コモンズの制度が有効に働くかどうかを見極めた。

この検証を通じて、都市再生というスケールの大きな課題はともかくとして、定義した地域の範囲に収まる問題や住まいの問題に対しては、コモンズの制度が有効に機能することは明らかにできた。大きな流れで言えば、都市再生ビジョンにしても、住まいの答申にしても、政策の基本的な方向が土地利用の円滑な転換にあることは明らかであり、土地の共用を目指したコモンズの制度は、現代における課題の解決に寄与しうる提起と結論づけた。

本書の最後は、コモンズの制度導入への道筋である。まちづくりプランナー、デベロッパー、マンション管理組織、まちづくり支援組織から、まちづくりの現実的な課題を聴き、賃貸借契約の近代化、20年の収益還元による事業シミュレーション、マンションの住みつき問題、都市部におけるまちづくりの住民合意などに寄与できるインセンティブがあれば、土地投機で稼ごうとする者以外の誰にとってもメリットがあるので、導入への途が拓ける。そのインセンティブに関しては、税制、都市計画、補助金等が具体的にその候補となりうることを十分に論じた。

結論部分においては、コモンズの土地制度は、21世紀における日本社会の課題に応えるものであるというまとめを明らかにするとともに、本書で提起したコモンズの土地制度に関する理論を分かりやすくするために、これを「土地協同所有法」の法律案要綱という形で示した。

次のステップの展望としては、民際学という問題解決型の学問からして、具体的地域におけるケース・スタディを通じて、コモンズの土地制度がより実現性の高い制度であることを実証することが求められる。2番目の展望として、民際学を高く評価する立場から、これを学問として、問題解決を願う人びとの間で受け入れられやすいものとするを自らに課して本書の締めくくりとした。

土地利用とまちづくり

1. 高野山 一円境内
2. 京都府宇治市ウトロ地区 「不法占拠」から新しいまちづくりへ
3. 天竜峡エコバレープロジェクト(長野県飯田市)
4. 京都における地域自治の新たな展開への期待
番組小学校と学区
町会所(町いえ)
5. 農地における「所有」から「利用」
6. 今後の課題と展望

コモンズと地域社会

現代社会におけるコモンズの形成と住環境マネジメント

1. はじめに : コモンズとは？

- ・一般的な考え方は？

コモンズの悲劇 (The Tragedy of Commons) : 共有地の悲劇

誰でも自由に利用できる共有資源が資源の枯渇を招いてしまう。生物学者ギャレット・ハーディン (1915年-2003年) が1968年に『サイエンス』誌に論文「The Tragedy of Commons」を発表したことで、一般に広く認知されるようになった。

- ・本当にそう？

ハーディンが論文を発表した後、多くの研究者が反論を唱えた。実態調査からコモンズ成立のための8条件を提示したオスローム、マーガレット・マッキーンらによると、重要なのは、個人でも手に入れられない、行政も提供できないものを、共同で利用するために共同で管理する仕組みであり、そのために利用・運営ルールがあり、そのルールが主体的民主的衡平で利用者の意向が反映できることである。

コモンズがわるいのではなく、マネジメントシステムの問題ではないだろうか。

もっと言うと、空間との対応関係が問題。どんな形態・用途等の際に、どのような所有や管理方法にすればよいのか。そこへのアプローチが欠けている議論ではないだろうか。

- ・私の定義

コモンズとは、「地域住民にとって、必要な物を、地域住民で維持管理し、地域住民で利用するシステムとその対象となる空間」と定義できる。この定義そのものは、従来のコモンズの定義と大きく変わらない。むしろ最大公約数をのべているだけであるが、これを現在の実社会にあてはめると、「人々が自分たちで維持する・管理するには、生活や居住になくはないもの」と実感できるものとなり、不特定ではなく、特定の地域住民の利用となれば、現在社会では、例えばマンションの共用部分となる。

これが、現代社会のコモンズの代表例である。しかしこれでは少しさびしすぎる。コモンズとして成立するには、利用のために、人々が管理負担を厭わないことが大前提となる。これが成立しないところには、コモンズは成立しない。しかし、必ずしも、共有という所有形態に縛られる必要もないのではないだろうか？

- ・私のコモンズ研究

マンションの管理研究、そして戸建て住宅地の管理研究へ

マンションの管理組合をまちにつくれないか？ そのためには、マンションの共用部分

のように、コモンスペースがあった方がスムーズであろう。つまり、管理の必然性が明確だから・・・。

こうしてコモンのある戸建て住宅地を探すと驚くほどにみつかった。ここでいうコモンは、コモンスペース、みんなで使う場所であり、それを骨格としたマネジメントを、住環境マネジメントと呼んでいる。そのシステム、つまり、マネジメントシステムとその対象となる空間、とりわけコモンスペースをあわせて、コモンズとしている。

つまり、「みんなの空間とそれをマネジメントするしくみ」がコモンズであり、それが街全体の環境をよくしていこうと発展したものが、住環境マネジメントである。

そこで、私の本日の話は

戸建て住宅地のコモンスペース

コモンスペースの所有と管理、コモンスペースの効果

コモンスペースを含んだ、住環境マネジメントの考え方

新エリアマネジメント手法として提唱している J-HOA システム

その後の議論で、必要あれば、次世代型定借コモン方式

農住組合活用住環境マネジメント方式 のご紹介もさせていただきたい。

2. 戸建て住宅地のコモンスペース

・ コモンスペースの定義

みんなで使う空間

利用者 ある特定多数 不特定多数ではない。

非競合性あるいは非排除性のいずれかを有する広義の公共財的性格を持つ

非競合的かつ排除的な財は、「クラブ財」 集会所・駐車場

非排除的かつ競合的な財は、「コモンプール財」 道 どちらかということ、こちらが対象制度として排除するのではなく、空間の作り方で排除する。空間学からのアプローチ

・ どんなコモンスペースがあるのか？

本当は、上記の理屈で考えたのではなく、公でも私でもない空間として考えた。

事例を通して、

桜ヶ丘ハイツ

グリーントウン高尾

グリーンテラス城山

大分パークシティ

こうしてみると、実は日本国中、世界中にいっぱいあった。

さらに、いろんな所有・管理形態がある。

3. コモンスペースの所有と管理方法

コモンスペースの所有と管理

住宅地	コモンスペース	所有形態	管理方法
桜丘ハイツ	ボンエルフ道路	公	公
桜丘ハイツ	芝生の歩道	公	公
桜丘ハイツ	グリンスペース	私	私
グリーントウン高尾	ボンエルフ道路	共有 公	管理組合 公
グリーントウン高尾	公園・集会所・緑地	共有	管理組合
グリーンテラス城山	駐車場広場	共有	管理組合
参考：関西の公団	駐車場広場	私	私
グリーンテラス城山	グリーンベルト	共有	管理組合
大分パークシティ	公園	組合所有	管理組合法人

- ・共有は問題ないのか？
- ・管理組合は問題ないのか？

コモンスペースの効果

- ・コモンスペースはどんな効果があるのか？
街並み形成、コミュニティ形成、 さらに、発展して・・・

4. 新エリアマネジメント手法：住環境マネジメントシステムの必要性

これを骨格に、あらたな住宅地開発、まちづくりの手法にならないか？

現在のまちづくりには、「地域目標像がなく」、「地域価値形成手法がなく」、「個人の市場価値が優先され」、「成長・開発主義」の体制である。そのために次のような問題が生じている。

- ・魅力的な戸建て住宅地をつくりたい！ でもできない。

表-1. コモンを支える法制度の課題

<p>コモンとその所有・管理組織を支える法制度</p> <p>コモンスペースの所有；行政に移管できない場合に、住民の共有となる。しかし、土地や施設の民法上の共有には不安定さがある。分割請求を拒否できない、あるいは分割請求をできないようにする特約をつけても10年までである。</p> <p>登記制度：現登記制度では地域の共有の財産やその管理のための組織の存在が示されていない。共有のコモンスペースがそれを利用する私有空間所有と一体登記されない。マンションのように住宅の売買にコモンスペースの所有が連動していない。</p> <p>情報開示；不動産購入・利用契約より前に、コモンの存在やその管理組織の存在・活動・費用負担等の情報を、希望者が自ら正確に把握できる仕組みがない。</p> <p>根拠法：コモンスペースを地域で所有し、管理する。その際に、共有の不安定さを回避するために、法人格を持ち組織で所有することが考えられるが、現法のなかではこれに適した法律がない。つまり、マンション（区分所有建物）以外での管理組織に不安定さがある。わが国では区分所有建物以外では住環境を管理する組織が法的に当然成立とはならないと解される。そこには根拠法がない。NPO法、地方自治法、農住組合法等もあるが、管理組織に対応した根拠法がない。例えば、コモンスペースのある戸建て住宅地では、管理組織は区分</p>

所有法の団地管理規定の準用、あるいは根拠法がない事例が多い。ゆえに安定したシステムとはなっていない。具体的には組織加入を拒否する人に強制加入を求められない。そこで根拠法がある組織となり、法人格をとれること。さらに組織加入が土地に付随した権利とし、全住宅所有者が加入する拘束力をもつ必要がある。団地管理規定準用以外では、開発住宅地の分譲時に開発事業者が組織加入を条件に販売した場合に、その組織加入要件が次の購入者（中古購入者）には適用できない、次世代の入居者・購入者にも組織加入を永続的に拘束する方法がないという課題がある。

組織の権限・責任；公との関係、私との関係をどうするのか。個人の財産権を制限する権利の根拠を明確にする必要がある。自治会で建築協定に取組もうとした場合に、任意組織である自治会・町内会に「個人の財産権を奪う権利があるのか」が問題となる例もある。一方、公との関係においても権限、管理責任を明確にする必要がある。

組織を支える支援体制

行政 都市経営との連動としての税金との関係；地域のマネジメントの費用負担は税の 2 重払いであると不満がある。税金を支払っているのにさらにコモンである共有地の道路の管理のために管理費を支払わなくてはならない等である。組織の活動と費用負担は、地方自治体の活動や税制度と連動する必要がある。

行政 地方自治制度や建築行政との連動；管理組織の建築コントロールが地方自治体の建築行政と連動していないことが多い。

行政 開発許可基準；魅力ある住宅地開発を促進する宅地開発指導要綱やその運用になっていない。

行政・開発事業者；管理組織の必要な修繕計画・予算・管理規約や管理ルールが分譲時に設定されてない。組織設立や活動の支援やその指導がない。

専門家；組織運営には専門的な知識・技術と共に調整機能や事務処理能力が求められる。専門家が求められるが、このような専門家は育っていない。

- ・ 良好な住環境を維持したい！ でも、しにくい。
- ・ 里山を残したい！ でも、残せない。
- ・ 農ある暮らしを実現したい！ でも、できていない。

・ 求められる住環境とその実現方法

いま私たちに求められているのは、地域価値のために、地域が地域の目指すべき住環境像（ビジョン）を持ち＜目標の共有＞、その実現手段をもつ＜手法の共有＞ことである。ここには、三つの発想の転換＜課題＞がある。

第一に、住環境像は地区によって異なり、かつ社会状況、居住者の変化に応じ、時にも応じ変わるものである。住環境はできた時が完成ではない。ゆえに、「原状維持」の管理だけでなく、開発と更新を加え、総合的に住環境を作り続けるマネジメントが必要である。

第二に、個々の不動産の開発、利用・活用を通じた、地域価値である住環境づくりが必要である。これは地域が地域価値に基づいて、地域の個々の不動産の開発、利用・活用のコントロールを行う体制を整備することである。

第三に、上記の課題を市場のメカニズムの中で実現することである。土地所有者、土地購入者、開発事業者、行政、地域住民等の各関係主体者にメリットがないと、サステナブルな体制として維持できないからである。

上記の三つの課題は、住環境マネジメントの実践で実現できる。住環境マネジメントとは、地域が、地域の防災、防犯、助け合い、近隣トラブルの予防・解消、教育といった機能（生活管理機能）にあわせ、共用施設・共用空間の維持管理・運営管理機能（空間管理機能）行政と協働で公共空間の開発、維持管理・運営管理を行う機能（行政との協働機能）個々の敷地（私有空間）の土地利用に関する個別の利害を調整し、より質の高い住環境をつくる機能（利害調整機能）より快適で居住性・利便性の高いサービスの提供機能（利便性向上機能）これらの機能を、良好な住環境の維持・向上を目指し担うことである。

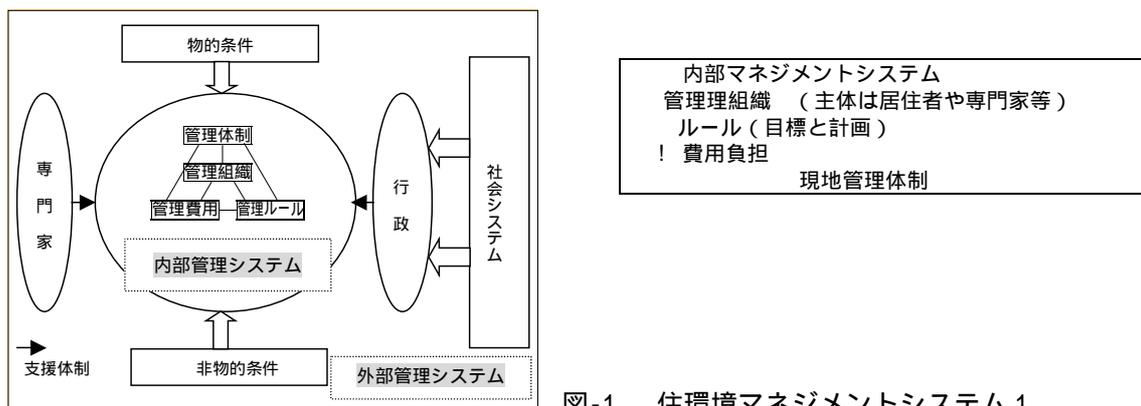
住宅地に限定せず、業務地区も含めると、エリア（地域）マネジメントとなる。エリアマネジメントとは、個人（私）でもない行政（公）でもない「地域が地域のために地域の自治のもとで、地域の価値＜利用価値と資産価値＞の維持・向上のために、地域の不動産開発・利用・管理を行い、地域経営を行うこと」である。エリアマネジメントの主体は地域の住民、利用者、不動産所有者で、専門家・専門会社も加わる。

表-2. 住環境マネジメント

側面 空間	開発管理 ディベロ ップメント コントロール	維持管理 メンテナ ンス	経営管理 マネジメ ント	<生活管理 > ライフコ ントロール	<利便性向 上> コミュニ ティサー ビス
公共空間		第二機能			
共用空間・ 共用施設		第二機能		第一 機能	第五 機能
各敷地・ 建物		第四機能			

利用者特性に着目した対象空間の分類と、行為の性質から5機能に分類した。
 生活管理機能(第一機能)とは、地域の防災、防犯、助け合い、近隣トラブルの予防・解消、教育機能である。行政サービス、市場サービスのみで提供することが困難となってきた。
 空間管理機能(第二機能)とは、共用施設・共用空間の開発管理・維持管理・運営管理である。マンションのようにコンスペースをもつ住宅地の増加が必要性を高めている。
 行政との協働機能(第三機能)は、公共空間の開発管理、維持管理・運営管理や改善を行政と協働して行うことである。公園や公民館、道路の管理等を地域が行うことで、効率的、経済的かつ地域実情にあった方法が可能となる。
 利害調整機能(第四機能)は、個々の敷地(私有空間)の土地利用に関する個別の利害を調整し、より質の高い住環境をつくる機能である。例えば、隣接住宅の建替えに伴い、建物の高さや壁面後退の不足から近隣住宅が圧迫感を感じるなどがある。これらの行為は法律に違反していないため行政も関与できない。市場に任せていると、住環境悪化を阻止できない可能性がある。そのため、住民が合意した住環境の目標像をつくり、共有し、それを実行する(私権の制限も含む)が必要である。
 利便性向上機能(第五機能)は、快適で居住性・利便性の高い生活実現にサービスや施設の提供である。高齢化や少子化等も含め、地区の要求が多様化し、それを適切に把握し実践する地域サービス機能向上への期待が大きい。

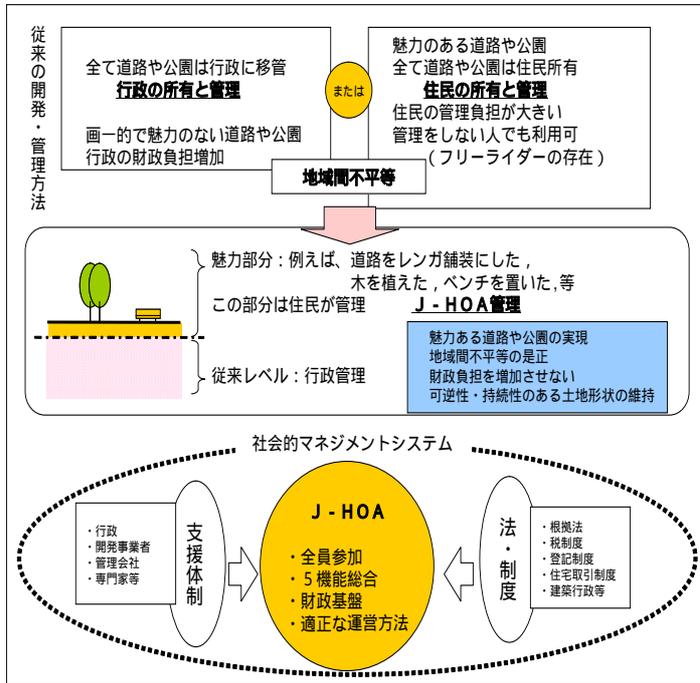
住環境マネジメントは、住環境を開発・管理・更新する方法であり、地域の経営という視点を取り込まれ、その実現は市場のメカニズムを通じて、社会システムの中で実現される。さらには、地域の価値として、利用価値のみならず、資産価値の向上をも目指す。市場では実現しにくい・効果的ではない行為を供給することも可能である。



そのためには、内部管理システムを整えることが必要であり、それは空間の条件（物的条件）と居住者条件（非物的条件）を考慮し、適正に設定されることが必要である。

5. 住み手が主体となった住環境ビジョンの形成と実現のための開発・管理手法

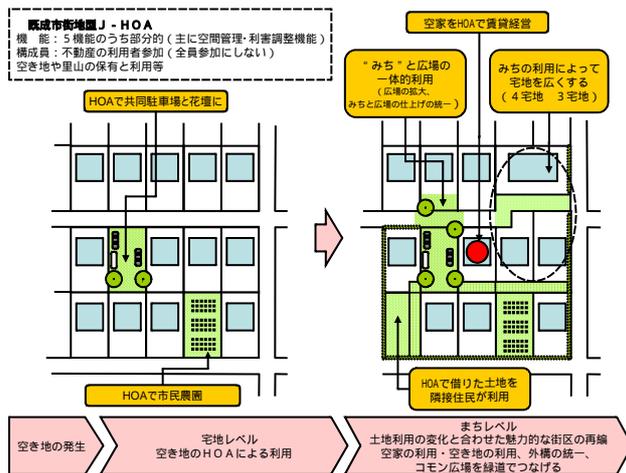
～ J-HOA システムへ ～



住環境マネジメントが市場で成立するように、現在の社会全体の不平等さを是正し、組織の活動と、建築行政、地方自治制度、税制度、登記制度、都市経営等をリンクさせ、組織の活動を安定したものへと制度を再編し、社会的な体制を整備することが必要である。これが外部管理システムである。内部と外部の管理システムをあわせて社会的マネジメントシステムとなる。そのスキームとして、J-HOA システムを提案する。アメリカ HOA (Homeowners association) を日本版にアレンジしたものである。

図-2. J-HOA システム

・ 既成市街地の適用への可能性



この方法を既成市街地への適用と考えてみよう。密集市街地で空き地ができた場合に、その空き地を隣接住民で所有し管理する。段階的に街の住環境の質を上げていく。郊外戸建て住宅地の空き地でも同様に地域で土地を買い取り、駐車場やポケットパークにして、利用することが可能である。また里山などの地域住民による利用・活用手法としても可能である。地域の管理組織で所有が困難な場合は、利用権を保有することもある。既成市街地の場合は、不動産保有(所有や利用)の希望者で組織化し、拡大していくことが現実的であろう。

図-3. 既成市街地への適用の可能性

・ 農・住共存地区への適用の可能性

さいごに

魅力ある地域・住環境を持続的に創りつづける「住環境マネジメント」体制づくりと実践

コメンテーターからひとこと

コモンズということばはあまり耳慣れないものですが、このことばの解釈や使われ方も多岐にわたっており、日本の入会地のような本来の意味から、集合住宅の共用施設、さらに、公共施設をコモンに含めるという考え方まで幅広くあるようです。今回、平竹さん、齊藤さんのお二方にご講演をお願いした理由を要約すると以下ようになります。

平竹さんは、これまで社会学や文化人類学などの分野で研究対象にしてきた「コモンズ」という概念を、住環境を中心としたまちづくりに適用する試みに挑戦されています。脱市場化を念頭に、土地の所有価値より利用価値を重視した、住民主体の地域計画や地域運営の可能性を探ってこられた成果が、2冊の著書に結実しているといえるでしょう。平竹さんのご研究の履歴を参照すると、そのベースには、東南アジアや日本の農漁村に、近代化以前からあって現在も存続する、地域資源の持続可能な利用方法についての知見が豊富に蓄積されているように感じられますが、ここに旧くて新しい知恵の可能性があるのでないでしょうか。

産業革命以降の近代化は、それまで一体化していた生産の場と消費生活の場を分離させることで、専用住宅や郊外住宅地を生み出しましたが、その結果、土地の評価を生産価値から市場価値にシフトさせ、同時に、生産の場に必然的にもとめられた協同管理のしくみ＝コミュニティをも解体させました。現在、自治体の政策課題のひとつとなっているコミュニティ再生の困難さは、生産と消費の分離によって失った地域に対する当事者意識の回復を、生産以外の動機にもとめている点にあるように考えます。その意味で、あたらしい動機を景観保存や生活の質を維持するしくみに見いだした平竹さんのご研究には、近代化以前の知恵を現代に再生する可能性が秘められていると思います。

一方、齊藤さんは、市場経済のなかで、これまで商品として扱われてきた土地や住宅を、住環境や住生活の場として再評価されました。人間関係や地域に対する当事者意識を育むしくみとして「コモン」の可能性に着目され、数多くのフィールド調査によって成果をあげてこられたと理解しています。「これから価値が上がる住宅地」にある「八つの発想の転換」を自分なりに意識すれば、商品としての土地の市場価値と住生活の場としての価値は必ずしも同じではなく、居住者が、住宅地への愛着と責任を持つに足る生活の質こそが、住宅地の価値であるということだと思えます。これは、見方によっては土地の脱市場化にいたる道筋を示しているのではないのでしょうか、

齊藤さんが主要な研究フィールドにされている郊外住宅地は、生産から切り離され「住む」という消費に純化した環境です。人口減少と高齢化によって、その郊外住宅地に忍び寄る空洞化の危機についても齊藤さんは論究されていますが、コモンの価値を景観形

成やコミュニティ育成のしくみにとどめることなく、地域の活力を生むための資源や、共助によるセーフティネットのインフラとして活用することが、社会の緊急課題として求められていると思われます。今後のご研究に期待したいところです。

平竹さんと齊藤さんとの出会いは、これまで協同することの無かった、社会学系の研究と都市計画、建築、まちづくり分野の研究との間に橋渡しをすることで考えています。近代化以前からある生産の場としてのコモンズと、生産の場が抜けた現代都市におけるコモンズとを比較研究することによって、土地の利用と所有の関係の整理、土地のもつ様々な資源価値を融合することで広がる、あたらしい社会資本としての多面的な活用方法など、コモンズの可能性について世論を喚起することが期待されますが、さらに住宅政策や土地政策に対するオルタナティブな提案に発展していければ幸いです。

《文献リスト》

- 平竹耕三 / コモンズとしての地域空間 共用の住まいづくりをめざして /
コモンズ 2002
平竹耕三 / コモンズと持続する地域社会 / 日本評論社 2006
齊藤広子・中城康彦 / コモンでつくる 住まい・まち・ひと / 彰国社 2004
齊藤広子 / これから価値が上がる住宅地 八つの発想の転換 /
学芸出版社 2005

< 社会学などのコモンズ研究 >

- 中村尚司・鶴見良行 編著 / コモンズの海 交流の道、共有の力 / 学陽書房 1995
多辺田政弘 / コモンズの経済学 / 学陽書房 1997
井上真・宮内泰介 編 / コモンズの社会学 / 新曜社 2001
井上真 / コモンズの思想を求めて / 岩波書店 2004
秋道智彌 / コモンズの人類学 / 人文書院 2004
宮内泰介 / コモンズをささえるしくみ レジティマシーの環境社会学 / 新曜社 2006

< コモン付き宅地など >

- 住宅生産振興財団 / 街並みを創る / 丸善 1983
住宅金融公庫・監修 猪狩達夫・高山登・編著 / 戸建て集合住宅による街づくり手法 /
彰国社 1990
宮脇檀建築研究室・編 / コモンで街をつくる / 丸善プラネット 1999
住宅生産振興財団・編 / 日本のコモンとボンエルフ / 日本経済新聞社 2001