

コモنزの考えを取り入れて住宅地開発を実践する：萬羽敏郎氏（萬羽設計室）の提案

2013.3.11 海老塚良吉

理論的背景は、平竹耕三氏の著書『コモنزとしての地域空間』（2002年）

三重県松阪市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の貸地、京都市西京区にあるコーポラティブ住宅「ユークート」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る事例研究。

『コモنزと永続する地域社会』（日本評論社、2006年）は理論研究。

所有権の集団化による利用の適正化、私的土地所有の矛盾を克服しようとする試み。先行研究：五十嵐敬喜「総有」（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）。この総有概念とコモنز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、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。

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融し、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。

類似事例として、高松市の丸亀町商店街（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）、イギリスのレッチワース田園都市（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、しかし、現在では、賃借人約80%がすでに土地所有権を取得）や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（デベロップメント）トラストの活動、代表的事例であるコインストリートなどを紹介。

コモنزの土地制度は、①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。②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。③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。等

コモنز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。「土地協同所有法」の法律案要綱を示す。