

## <勉強会「コモンズと住宅地のガバナンス」の復習ノート>

2008.3.3 / 萬羽敏郎

2008年3月1日(土)、三田の建築会館で、30人の参加者によって、「コモンズと住宅地のガバナンス」をテーマとした勉強会が開催された。コモンズについては、平竹耕三氏、住宅地の自治手段としてのガバナンスについては竹井隆人氏にご講演いただき、その後、約2時間の質疑と討議がおこなわれた。

### 平竹氏...コモンズ

平竹氏の研究対象は都市部にある住宅地が中心となっている。バブル期の土地投機によって、京都市でも町並みや景観の破壊が広がった。このような状況を踏まえて、所有価値に偏在した土地の商品化ではなく、利用価値に基づく適正な土地利用計画の必要性を痛感したことが一連の研究の背景にある。その対策を考える中で、社会の変化にもかかわらず、長年にわたって環境を維持し、都心居住を可能にしてきた<祇園南地区>や松阪市の<御城番屋敷>のような事例に着目した。

これらの事例では、土地の一元化(土地の権利関係が1本化されて、居住者各自の自由にできない) 土地の共有(法人による所有)のしくみがあり、その結果、土地が商品化して市場原理に左右されることによる弊害が少ないという共通点を見出した。調査事例で家賃や地代が相場からくらべて安価なのは、土地入手時期が明治時代に遡る点にあるなど歴史的な特殊性があり、管理運営に十分な民主的手法がみられない点に限界をもつが、居住者の合意形成方法や管理のしくみが民主化・合理化されて と が実現できれば、それは現代のコモンズとなる可能性がある。2冊目の著書の巻末では、都市のこのようなコモンズを実現する方策や制度の提案をおこなっている。

### 竹井氏...私的政府

竹井氏の問題提起は、住宅を共有する要素の有無によって、<共同住宅>と<集合住宅>とに分類するところからはじまる。<共同住宅>とは、屋根、壁、床を共有し物理的に連続する住宅(見た目でわかるマンションなど)を意味する。これに対して、<集合住宅>とは物理的に連続していなくとも、管理規約によって居住者全員が制限を受けることで生まれる共同性をもつものを意味する。

したがって、同じ条件をもつなら、戸建住宅でも<集合住宅>だと考えられるが、その反対に、建物の形態がマンションであっても、管理規約の不備によって権利や義務が明確にされず、居住者全員の契約にもとづく合意形成がない場合<集合住宅>とはいえない。つまり、見た目には人々が集合して住まい、日常的にコミュニケーションが豊かである<よいコミュニティ=情緒面>と、利害をめぐる確執が生じた場合、<政治的手段によって合理的解決がはかれるかどうか=ガバナンス>は次元が異なり、人間関係=<コミュニティ>と、管理規約などの制限約款の契約を前提にした、政治的手続きによって統治される自治体=<私的政府>を区別すべきだとする竹井氏の主張の根拠はここにある。



## 質疑のなかでのポイント

### 1) 戸建住宅地のガバナンス

質疑に対する回答で、竹井氏が、戸建て住宅地でも居住者がなんらかの施設を共有し、その運営のための管理・利用規約によって、全員が権利と同時に義務や制約を受ける関係が生まれれば「集合住宅」となるという解釈を示した。これを、コモンズの位置との関係で理解すれば、街区全体がコモンとなる理想的なかたち以外にも、街区の外側にコモンをもつタイプ、例えば、複数街区の住宅地居住者が共有する自治会館や、ロンドンのガーデン・スクエアのような位置関係にあるコモンがイメージできる。

### 2) コモン付き住宅地における公園の位置づけ

質疑に対する回答で、竹井氏は、公園管理の方策として、固定資産税減免を条件に市民に委託する案を示したが、これは横浜市の「市民の森制度」などに近い考え方である。また近隣公園が特定住民に専ら利用されていることに着目すれば、公園をコモンあつかいでよいのではないかという趣旨の発言もあり、2点とも自分の考えに近い「まちづくり的発想」である。

### 3) 5宅地の一元管理

逗子市での、5宅地に分割された敷地を再度1宅地として再開発するという事例は、その用途が住宅と生活支援施設（カフェ、介護サービス施設）の複合施設であり、敷地内通り抜け空間をもつことから、地域社会に開かれた住まいのあり方を目指していることが理解できる。この事例は、先にあげた「コモンズ」の概念図でいうと、Bタイプにあたると思われる。それと同時に、これまで住宅以外の機能を排除した住宅地が「良好な環境」とされてきた評価の再考を促している。少子高齢社会、さらには人口減少社会を迎えて、地域の生活の質（QOL）の水準を維持するためには、複合機能をもった「併用住宅」の積極的導入が選択肢に含まれる必要があると思われる。また、この計画ではカーシェアリングなども検討されており、シェア＝「もちよりとわかちあい」が福祉のみならず、環境共生の視点からも求められることを示唆しているのではないだろうか。

### 4) コモンズの機能

コモンズをつくる動機形成の重要性についての質問に対して、竹井氏は「かつての入会地は福祉である」点を指摘したが、平竹氏の研究事例にみられる、家賃・地代の低廉化や安定性のよう、現代においても、コモンズの主要な機能が福祉にあることに留意すべきではないだろうか。

今回は、本質部分である「現代社会におけるコモンズの可能性」についての論議が深まらなかったが、コモンズのしくみや、それを実現する制度設計の検討と同時に、コモンズの間接的な考え方を応用することによって、どのような社会問題を解決できるのか、その可能性を考えることが課題だと思われる。そのヒントは、NPOなどの市民活動が現在すでに実践

のなかで示している事例、そして、社会学、文化人類学、民俗学などの研究が再評価している過去のコモンズの活用方法などにすでに示されており、民際学的テーマではないか。

#### 補足...入会地としてのコモンズ

コモンズの本来的な意味は、日本では入会地と呼ばれる地域総有の土地のことである。土地の分割や所有権の移転ができず、その地域在住（不在地主は認めない）で一定の義務を果たしている地域住民のみが、ルールにもとづいて利用できるしくみをもつ。

具体的には山林、草地、水田、畑、島、温泉、建築物、海域利用権などを指すが、その他にも備蓄食糧などの資源、ユイ、モヤイなど労働力提供、金融制度、子育てなどの生活支援のためのしくみなども、広い意味でのコモンズに含まれる。そのほとんどが、現在では公的な福祉や社会保障制度、保険、金融ビジネスなどのサービスに置きかえられているが、近代化以前は、これらの土地やしくみが、生活保障、地域の管理、災害復旧など様々なセーフティネットの役割を担っており、地域単位でサービスが自給されていた。

その資源となっていたのが共有地としてのコモンズである。コモンズの利用 = 権利と、地域での労働提供 = 義務とはセットになっており、例えば、新しいメンバーが加わった場合、3年間村の共益のための動労提供 = 義務を果たさないと、コモンズの利用 = 権利が与えられないといった、<ギブ&テイク>を基本とする制度が地域住民の合意によって決められていた。そのかわり、集落が災害に遭ったとき、コモンズの山林から住宅資材が供給されて復興を助けたり、通常は集落で共同耕作する農地（年貢免除の農地）が、飢饉の際には非常食となったり、集落内に生活困窮者がでた場合は、その家庭に優先的に農地を提供するなどの優遇措置がはかられた。

これらの事例から、コモンズは、地域住民が共同で出資して財産を蓄え管理するしくみ = <地域共同の蓄財 = NPOバンク>でもあったことが理解できる。そして、地域住民全員に具体的利益をもたらす資源であることが、里山のように持続的に管理する動機を生み、技術を開発し、結果的に自然環境も維持されてきたと考えられる。地球規模で環境制約が高まるなかで、物理的にも社会的にも持続可能な生活環境の条件として、コモンズは評価され、地域に応じた様々なかたちで現代に再生されるべきである。