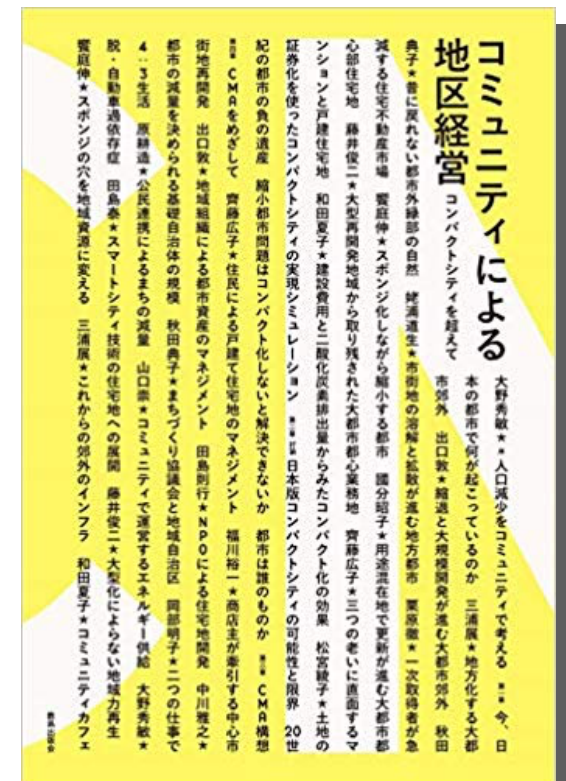


コミュニティによる地区経営は可能か？

2023年12月26日

東京都立大学 饗庭 伸 aib@tmu.ac.jp

- 1 人口減少社会における政府、市場、コミュニティ
- 2 コミュニティの仕事と資源
- 3 資源としての土地・建物
- 4 アソシエーションと地縁型組織
- 5 政策アイデアのスケッチ
 - ①土地・建物の資源化
 - ②仕事のデザイン
 - ③資源と仕事のマッチング
 - ④空間設計・建設の技術
 - ⑤中長期的な立地適正化



コミュニティによる地区経営 2018年・鹿島出版会

1 人口減少社会における政府、市場、コミュニティ

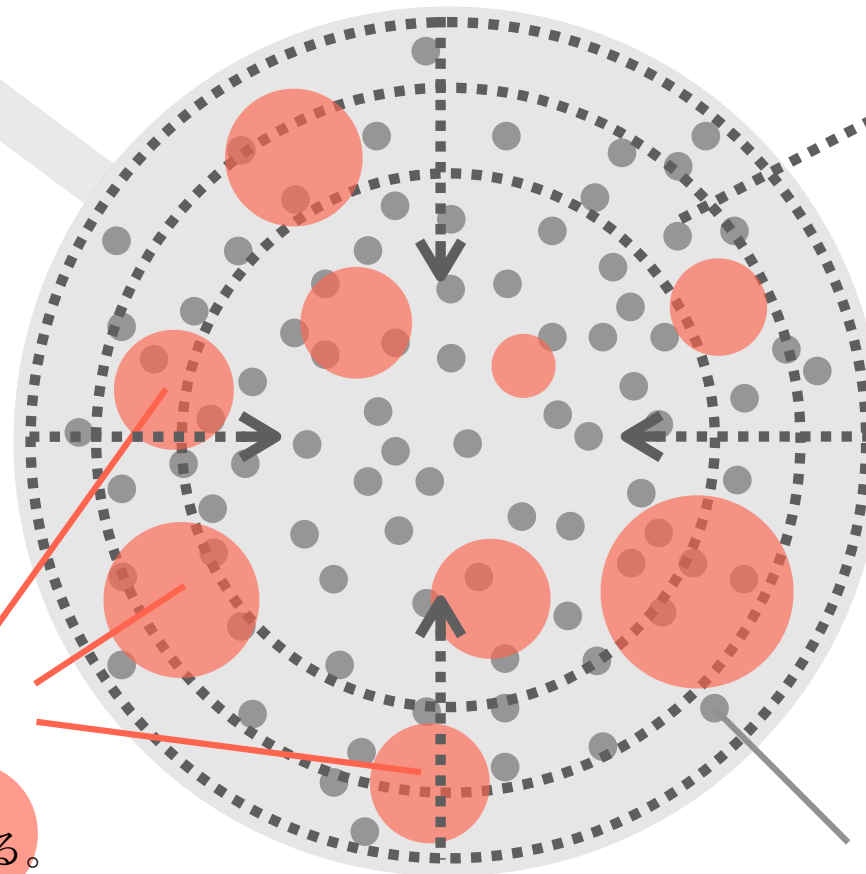
「引潮時の波打ち際」のイメージ。波は寄せたり引いたりしながら、全体としてだんだんと引いていく。

市場は縮小する
取引価格で表象される。
不動産の取引価格が200
万程度が閾値か？

政府は縮小できない
サービスの密度は下げ
ても、縮小はできない。

コミュニティは
不均質に縮小する
地域によって強弱がある。

低未利用地は個別
散在的に発生する
(スポンジ化)



2 コミュニティの仕事と資源

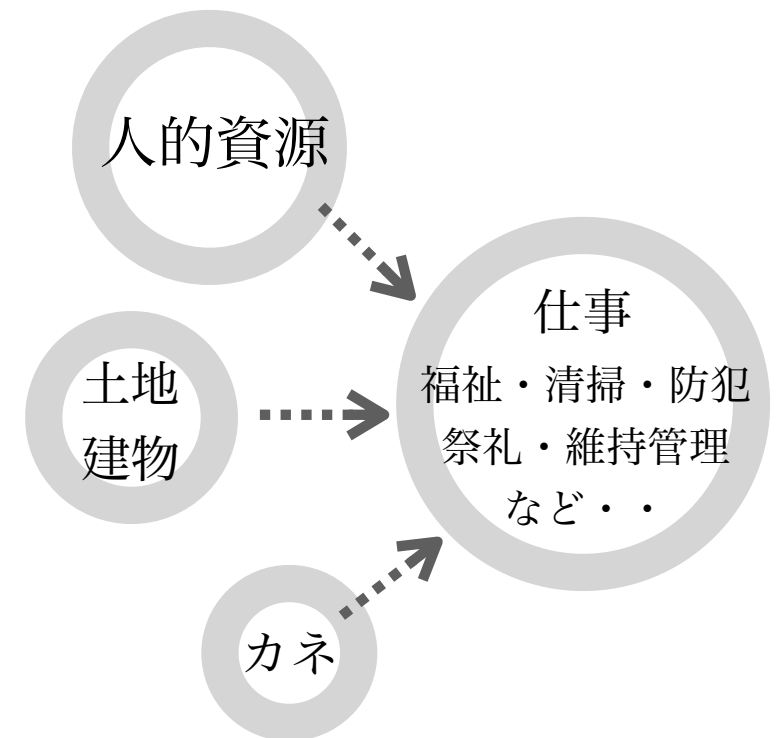
コミュニティは、**公共的・利他的な仕事**を、**資源**（労働（人的資源）、土地・建物、資本（カネ））のうち、**人的資源と土地・建物を動員しながら**こなし、**地区の価値を維持、向上**していく。特に人的資源が目減りしないスキームが組まれる。

強弱は**仕事と資源の多寡**によってはかれる。

地縁型組織（狭義のコミュニティ）の仕事は政府や市場へと外部化され、都市部には殆ど残っていない。一方で、祭礼や共有財産の維持管理があるところ、地域運営組織等として再組織化されたところなどがある。

アソシエーション型組織は、価値観の多様化にあわせて、多くの仕事を発明している。

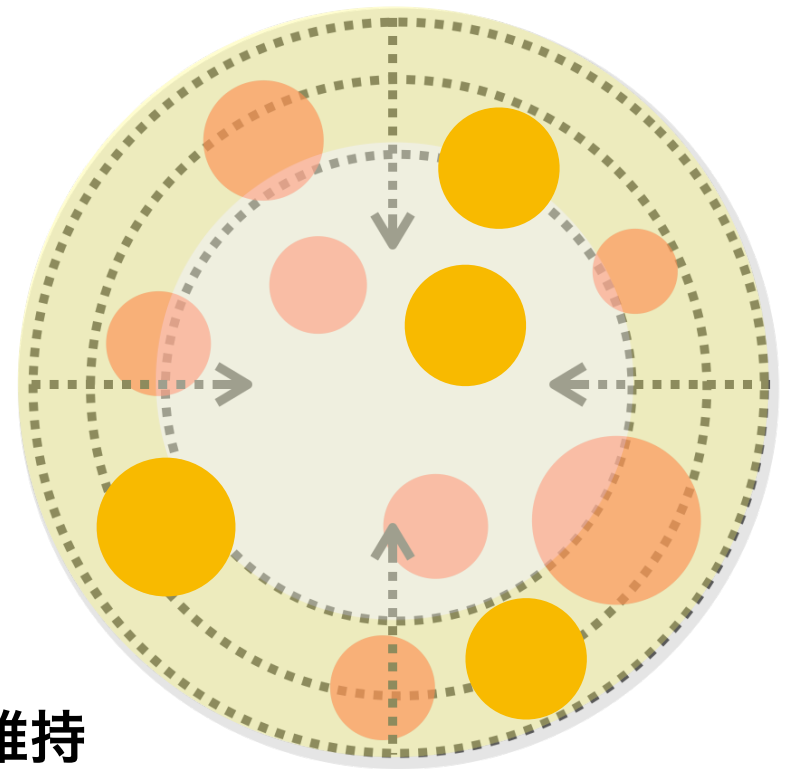
人口減少社会において、高齢化によって人的資源が減衰する一方で、土地・建物は手に入れやすくなっている。



3 資源としての土地・建物

「手段」とする立場：何らかのコミュニティの仕事を実現する資源として土地・建物をマッチングする。（オレンジ円を増やす）

- 多くの先駆的事例がある。
- 不均質になり、低利用エリアをどうするかという問題は残る。
- 人的資源の減衰の問題は残る。



「目的」とする立場：土地・建物（資源）の維持管理をコミュニティの仕事として分配する。（ドーナツ部分を整える）

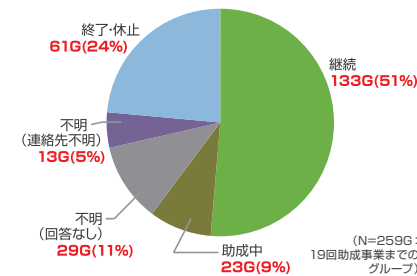
- 中山間地域における国土保全機能重視のロジックに近い。中山間地域等直接支払制度など。環境、防災、獣害に公共性を見出す。
- 人的資源の減衰の問題が大きい。中山間地域は伝統的に仕事が多かったところ、都市部は・・・？

4 アソシエーションと地縁型組織

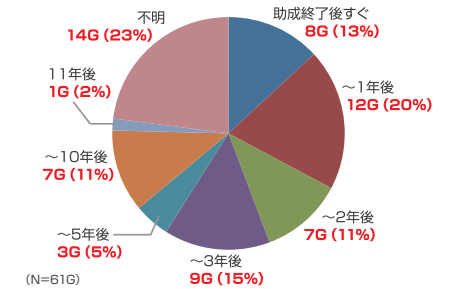
人的資源が中心となるアソシエーションは新陳代謝が早い。

市民まちづくりを支援する世田谷まちづくりファンド（1992年設立、2012年調査）の助成団体全259グループのうち、40%程度が活動を終了し、うち60%程度が5年以内に活動終了。

地縁型組織は新陳代謝が遅い。
 全国の地縁団体数296,800団体、うち51,030団体が認可地縁団体（2018年）。人口あたりの認可地縁団体数は、島根→新潟→岡山→香川の順。東京都には約9000団体があり、約1,000団体が認可地縁団体。東京都の団体は2018年をピークに微減傾向にある。

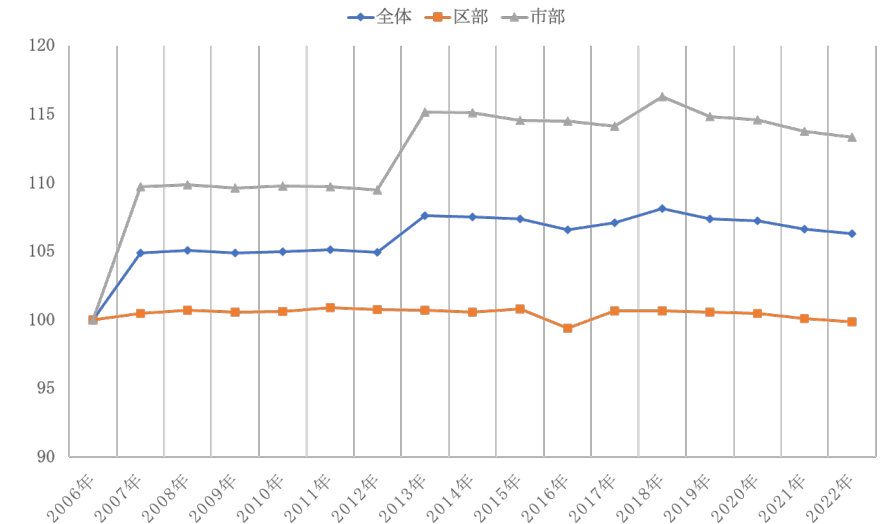


【図16】 ファンド助成グループの活動継続状況 (11年2月現在)



【図17】 活動終了グループの活動終了時期

「ファンドがひらいた世田谷のまちづくり 20年とこれから」世田谷トラストまちづくり 2013年より



東京都の地縁団体数の変化
 東京都区市町村年報より集計

5 政策アイデアのスケッチ

コミュニティによる地区経営とは？

人口が減少する地域において、地区経営組織によって、地区の価値を維持、向上する仕事をする。その時に土地・建物を手段とし、かつ土地・建物の維持管理を目的とする。

「手段」が強い場合は市場に近い組織モデル（アソシエーション寄り）によって事業収益で経営する。「目的」が強い場合は組合的なモデル、BID的なモデル（地縁型組織寄り）を目指し、半強制的に徴収される税や会費で経営する。

- ①土地・建物の資源化
- ②仕事のデザイン
- ③資源と仕事のマッチング
- ④空間設計・建設の技術
- ⑤中長期的な立地適正化

5 政策アイデアのスケッチ

①土地・建物の資源化

[課題]

寄付や相続土地国庫帰属制度には期待するが、そもそも低利用の土地・建物は個別散在的に発生し、まとまりに欠け、流動性が弱く、資源化しにくい。

[政策アイデア]

- a 集中的に資源化する→時限的な公費解体など
- b 中長期的に資源化する→解体費用の積立て、解体保険など
- c 流動性をあげる→定期借地権を設定してコストを下げる
- d インフラ・公的資産を地域資源化する
- e 所有者の資源化意向を把握する

5 政策アイデアのスケッチ

②仕事のデザイン

[課題]

人口は減っても課題が減るわけでない。課題への解像度が上がり、日々課題は発見されている（福祉、教育、防災、衛生、エネルギー、水、環境、治安、防衛、交通、食料安全保障・・・）。

[政策アイデア]

a プロポーザル方式→コミュニティの創意工夫を受け止める

b メニュー方式→メニューを準備してインセンティブで誘導する

分野	メニューと政策の目的			インセンティブ	民間パートナー
交通 環境	モビリティ ハブ	コミュニティの自家用車 を減らし・・・	市内300ヶ所	サービス入会費の補助 利用料の10%を収入にできる	〇〇サイクル
環境 景観	植樹	在来植物を回復し、処暑 にも資する・・・	3000本	苗木の支給 下草刈が委託される	△△造園
エネル ギー	ソーラー パネル	再生可能エネルギー で・・・	市内300ヶ所	近隣の電気代の割引 利用料の5%を収入にできる	△△電力

5 政策アイデアのスケッチ

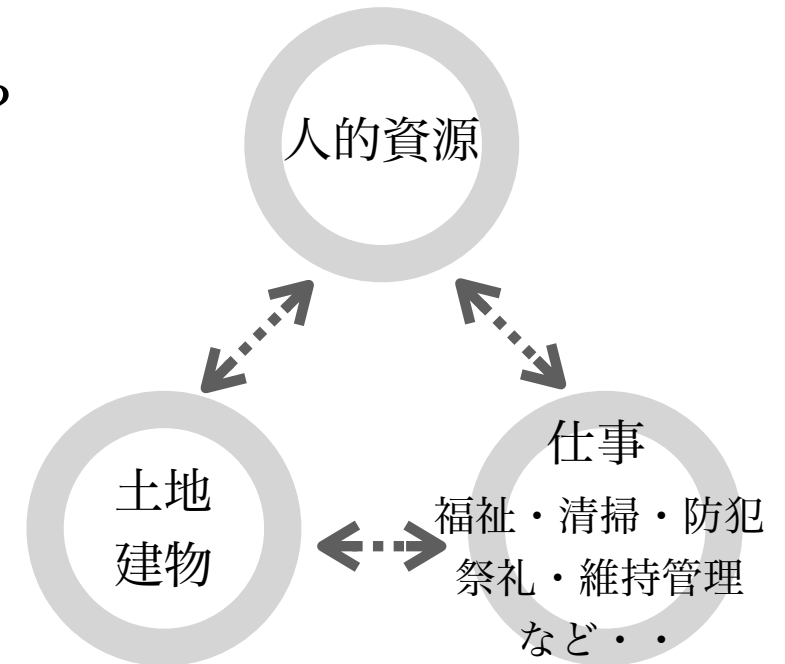
③資源と仕事のマッチング

[課題]

どうやったら、資源と仕事が組み合わせるさるか？

[政策アイデア]

資源と仕事のいずれかが顕在化することで、他が巻き込まれて組織化されていく。組織を強めるために、資本（カネ）が流し込まれ、回ることは重要。



- a 仕事ドリブン：外発的（問題意識を与える）、内発的（問題意識を掘り起こす）
- b 人的資源ドリブン：スクール、専門家派遣、地域おこし協力隊
- c 土地・建物ドリブン：資源の見える化、象徴的建造物の保存

5 政策アイデアのスケッチ

④空間設計・建設の技術

[課題]

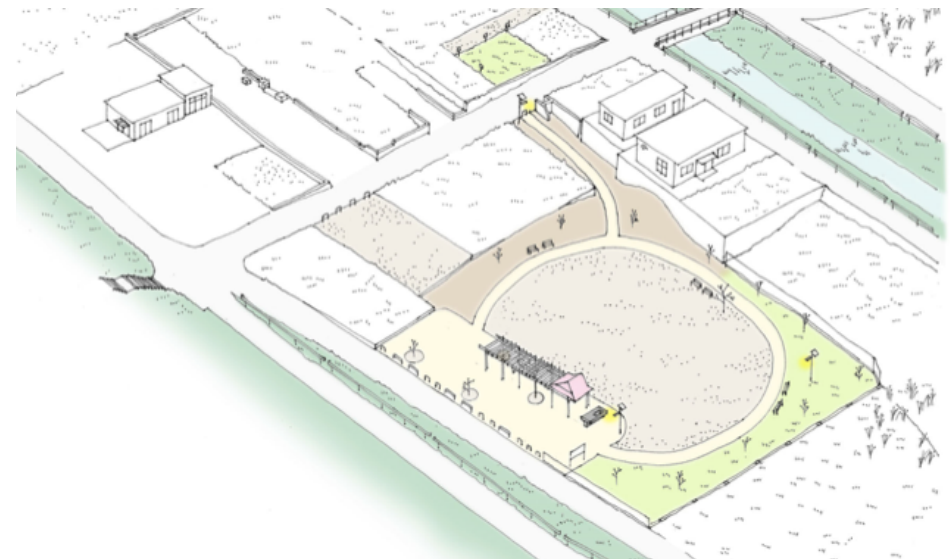
新陳代謝が早いコミュニティにまかせると、空間が荒れるのではないか。

[政策アイデア]

- a 定期・低廉・低投資を前提とする。
- b 期限付き建築物（日本建築学会）、有期限建築（鹿島建設）の技術を導入する。
- c 自然化を織り込んで設計する。



国立市の「やぼろじ」では、5年間の定期借家契約、建物への投資は600万円程度で、最小限のリノベーションを行なった



大船渡市三陸町綾里の「あやさとふれあい広場」では、植栽の管理が出来なくなる将来を見越して、在来植生を移植した。

5 政策アイデアのスケッチ

⑤中長期的な立地適正化

[課題]

コミュニティにまかせると、市街地がコンパクトにならず、立地適正化計画と矛盾する。計画的な意図を誰が持ち続けるか？

[政策アイデア]

a 2-30年の長期の実施計画（地区の経営計画）を立てる。現存する人口を前提に将来の市街地像（あるべき密度、空間像、課題解決能力）を立て、実現手段（メニュー）を位置付ける。

b 地区経営組織の計画をサポートするように、計画的な意図を持ち続ける部署を政府におく。地方自治体、空き家バンク、ランドバンク、土地開発公社に計画部署をおく。

コミュニティによる地区経営は可能か？

- 1 人口減少社会における政府、市場、コミュニティ
- 2 コミュニティの仕事と資源
- 3 資源としての土地・建物
- 4 アソシエーションと地縁型組織
- 5 政策アイデアのスケッチ
 - ①土地・建物の資源化
 - ②仕事のデザイン
 - ③資源と仕事のマッチング
 - ④空間設計・建設の技術
 - ⑤中長期的な立地適正化