

空き地等の管理と活用の実態 —地域のcommonsとしての管理—

千葉大学大学院園芸学研究科

准教授 秋田典子

noriko@faculty.chiba-u.jp

コミュニティガーデンを通じて、人と地域と時をつなぐ



コミュニティガーデンを通じて、人と地域と時をつなぐ



「コミュニティガーデンを通じて、人と地域と時をつなぐ」

「コミュニティガーデンを通じて、人と地域と時をつなぐ」

「コミュニティガーデンを通じて、人と地域と時をつなぐ」

「コミュニティガーデンを通じて、人と地域と時をつなぐ」

「コミュニティガーデンを通じて、人と地域と時をつなぐ」

「コミュニティガーデンを通じて、人と地域と時をつなぐ」

土地利用規制から土地利用マネジメントへ



安曇野市土地利用ガイドライン

- 緑地保全系の土地利用規制だけでは空間全体のマネジメントは困難
 - ➡ 空き家、空き地
 - ➡ 耕作放棄地
 - ➡ 荒廃山林

「しない」行為
- 土地利用規制・誘導は開発圧力を前提としたもの
- 罰則・インセンティブが機能しない場合
- 開発圧力低下状況下や低需要地に対応しうる新たな土地利用マネジメントの方法論の必要性

空き地を地域のcommonsにする

- 近代都市計画の諸制度は行為（建築行為・開発行為等）がコントロールの対象
- 「しない」（住まない、使わない、耕作しない、管理しない）ことに対するコントロールが不能
- 「しない」空間のコントロール方法
 - ① アクティビティを生み出す
 - ② 外部不経済を発生しない状態にする

住むことを「しない」、管理を「しない」空間



土地利用マネジメントの方法論の試行錯誤 いかにアクティビティを生み出すか

“3つの持続可能性の担保”

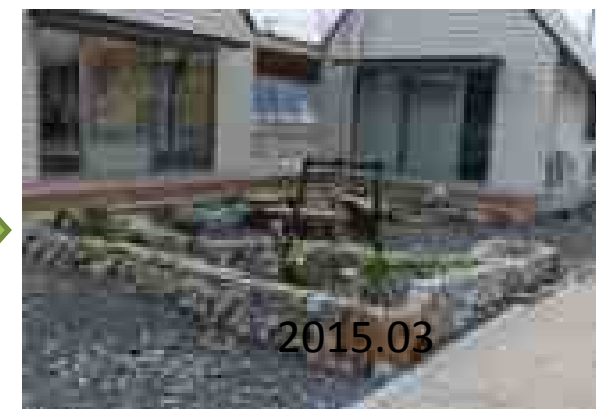
- **アクティビティ**:ゲリラ的、イベント的な活動ではなく、「都市計画」「土地利用計画」としていかに位置づけられるか
- **主体**:「担い手の高齢化」「担い手の固定化」を言い訳にしない(課題ではなく前提)
- **コスト**:アクティビティや土地の管理にかかるコストをどのように捻出するか(ボランティアのみでは限界)

空き地にアクティビティを生み出す

大規模仮設住宅
団地(釜石市)



コミュニティプレ
イス(大槌町)



コミュニティの拠
点(りくカフェ:陸
前高田市)



見捨てられた土地をコモンズにする (災害危険区域)

2011年12月



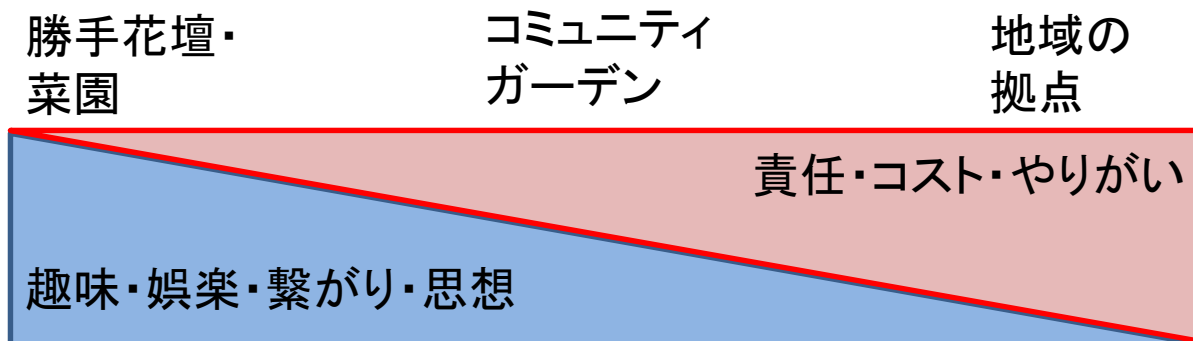
2014年10月



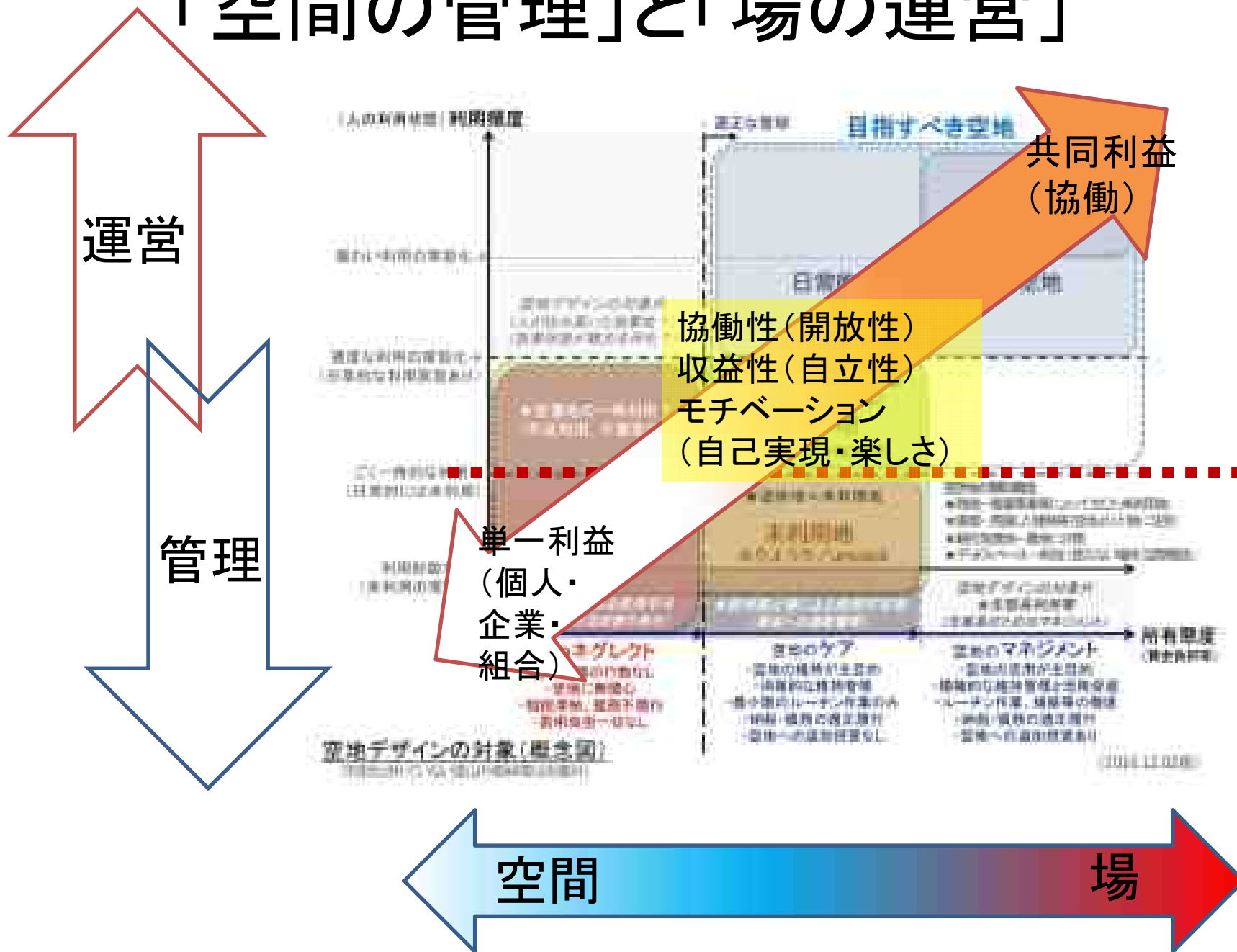
石巻市雄勝地区(低平地)

アクティビティ・主体・コスト

- アクティビティの持続性: 目的・モチベーションの持続可能性(目的の可変性)、創造性・再生産性に依存→創造性のない行為は「管理」となる
- 主体の持続性: アクティビティに依存(主体にとって社会的欲求を満たせるか、楽しいか、稼げるかなど)
- 資金的持続性: アクティビティに依存
- 趣味 \leq 社会的紐帯の形成 \leq 再生産・創造の場



「空間の管理」と「場の運営」



街区公園の場合

	空間	場
管理	除草(年回) 遊具点検	使用料の徴収
運営	使い方会議	盆踊り ラジオ体操 TU

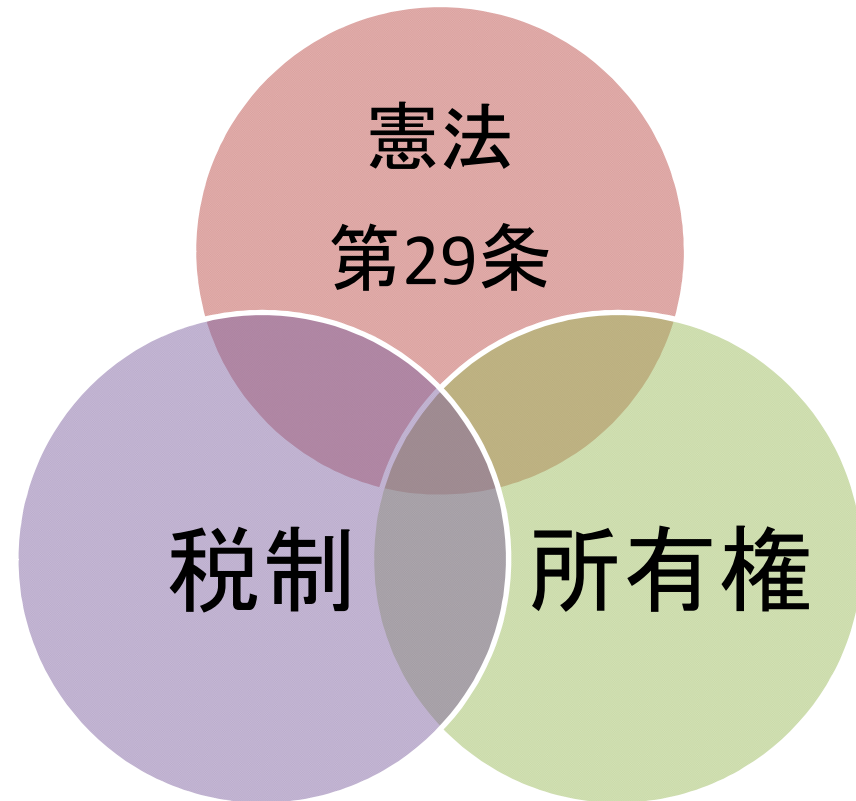
空き地におけるアクティビティ

- 主体による取り組みのベクトルが「空間の管理」と「場の運営」のいずれを志向しているのか
- 空間の大小 \leq 空間の質・関わる主体
- 空き地、耕作放棄地の草刈り \rightarrow 空間の管理
- 場の運営：多様な主体の関わり（NPO、地域団体、市民参加）空間の管理：個別主体でも可能（個人、農業者、行政）

土地の管理における課題

① 法制度・地価

- 憲法で保障された強い財産権の対象となる土地
 - 補償・買取りの可否
- 所有権（民法206条：適切な管理義務も伴う。地権者の把握が困難な土地も）
 - 民法違反（犯罪）
- 地価（固定資産税・借地代）に見合う収益性が見込めない
 - 実態と不釣り合いな地価



被災した低平地の土地利用

2011年6月



2012年3月



引用: google earth (タイムマシン機能)

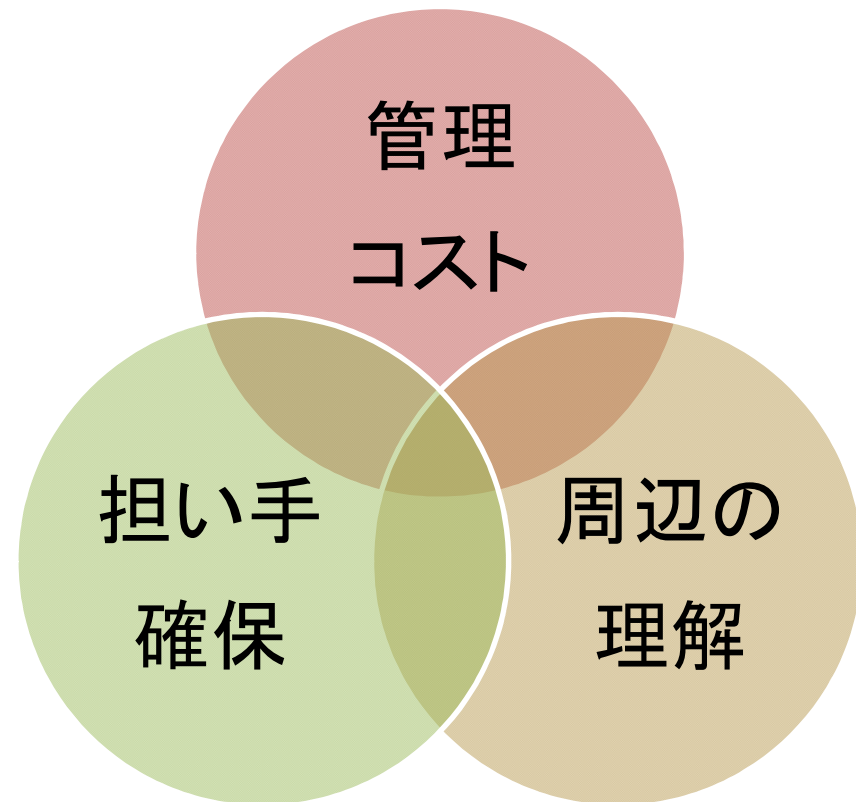
新たに形成された地域のcommons

- 地域のcommonsとしての「雄勝ローズファクトリーガーデン」
- 住民主体の土地利用のマネジメント
- 誰もが立ち寄ることのできる場
- 愛でて楽しむガーデンから収益を生み出す場へ
- 参加型のガーデン
- 広大な低平地の中でのポイント的な土地利用

土地の管理における課題

②運用時の課題

- 土地利用の管理(活動)にかかるコストを上回る収益性
→税+活動費+経費=収益を上げるのは容易ではない
- 土地利用管理の担い手(収益性、楽しさ(モチベーション)、社会的意義)
→高齢化。若者は食べてゆけない問題
- 周辺住民の理解
→何でもクレーム社会。活動側のモチベーションを下げる



近隣住民協働のコミュニティガーデン

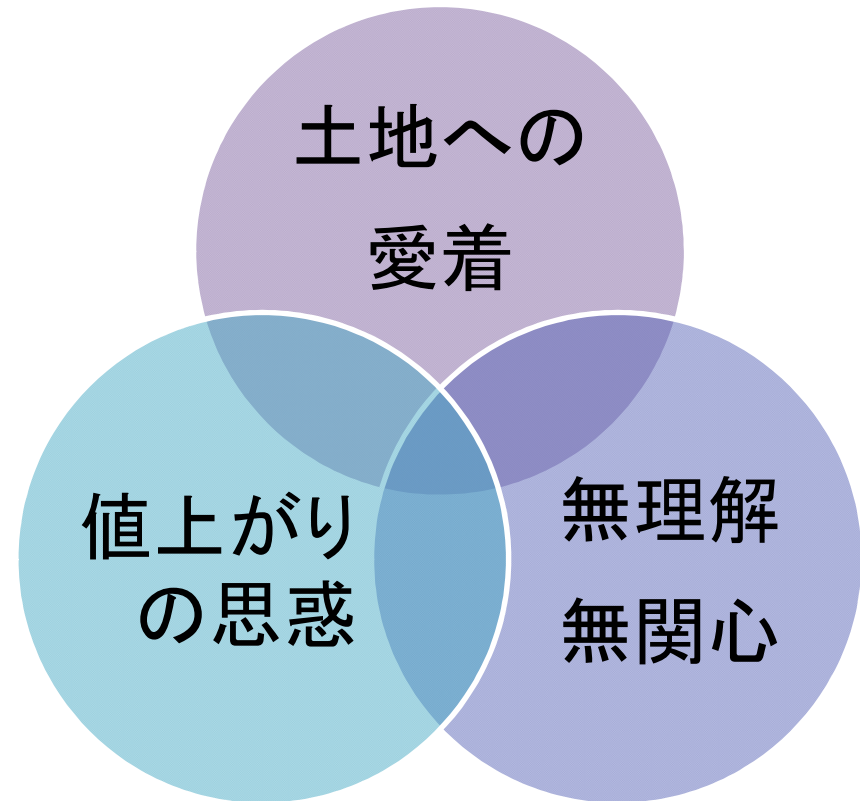


- 多様な主体を繋ぐ協働の場としての重要性は概ね理解される
- 一方で管理の頻度が下がる(あるいは夏季になる)と迷惑施設になりかねない
- 管理にかかる労力、コストと、そこから得られるメリットのバランスをいかに取るか
- 簡易な管理／濃密な管理

土地の管理における課題

③地権者の私有財産であること

- 土地に対する愛着
→管理することも手放すこともできない
- 値上がりの思惑
→出来るだけ管理コストをかけたくない
- 無理解・無関心
→土地がどうなっているか把握していない、知らない(善意の無関心と意図的無関心)



外部不経済の抑制の必要性



- 隣地(隣接住宅)まで雑草が繁茂している住宅
- 隣地との境界に立てたフェンスは殆ど役に立っていない
- 密集住宅地のためこの土地を有効に活用できれば価値は高い

空き地を地域のcommonsとして管理する要件

- **土地に関する権利関係の整理**: 強い財産権、私有財産制(所有権)
- **コスト負担方法の検討**: 高い地価、管理コスト
- **関係主体の育成**: 担い手、周辺住民の理解
- **想いの受け止め方**: 土地への愛着、値上がり期待、無関心
- **土地自体のポテンシャル**: 全く同じアクティビティを導入しても、うまくいく場合とうまくいかない場合がある(オーダーメイドの場づくり)

- 1) 仲介ではなく土地を一時所有可能な法人の設立: 土地がまとまれば産業利用への可能性も開かれる
- 2) 空間管理主体に対する税制の軽減措置: 外部不経済を軽減していることを評価
- 3) 誰がするかよりも誰のために何をするかが重要(米国のCG)
- 4) 土地の見分けが必要(どれだけ資金を投入してもうまくいかない場所もある)
- 5) 管理: 技術的、活動: 多様な主体の誰もが担える役割がある