

## ニューヨーク市のコミュニティガーデンにおけるマネジメントの仕組み ーコミュニティ・ランド・トラストによる地域環境管理に関する研究 その2ー

正会員 ○ 佐藤 宏亮\*  
同 後藤 春彦\*\*  
同 田口 太郎\*\*\*

コミュニティ・ランド・トラスト    コミュニティガーデン  
マネジメント組織    インターメディアリー    社会貢献

### 1. はじめに

地区の住環境を乱開発等から守り、マネジメントしていくうえでは、コミュニティが土地を永続的に保有し続けることで、土地を市場から切り離すことができるコミュニティ・ランド・トラスト (CLT) の手法は効果的である。しかし、その実現には多額の資金の調達や、土地のマネジメントを行うための専門的知識の不足が課題となり、我が国ではあまり実例が見あたらない。一方で、ニューヨークのコミュニティガーデン (以下、CG) では、コミュニティが土地を保有し、マネジメントしていく仕組みがつくられつつある。その過程においては、有給の専門スタッフを有する非営利組織が大きな役割を果たしている。

本稿ではニューヨーク市の CG を事例とし、土地の取得から管理運営に至るまで大きな役割を果たしている非営利組織、Trust for Public Land (以下、TPL) へのヒアリング調査、および資料<sup>註1)</sup>をもとに、このような非営利組織がコミュニティによる土地の保有、およびマネジメントを実現するうえで果たしている役割や実現に至るプロセスについて報告する。尚、ニューヨークの CG の歴史やコミュニティにおける位置づけ、プログラム等については越川<sup>註2)</sup>が詳しく紹介しているが、本稿では CG を事例としてコミュニティによる土地保有、およびマネジメントを実現していくうえでの TPL の役割について整理する。

### 2. ニューヨーク市の CG

ニューヨーク市の CG の多くは市が所有する土地を借り受け、地元住民と地区連合会やコミュニティボードによって運営されているが<sup>註3)</sup>、TPL のように非営利組織が土地を保有する場合もある。CG は住宅地区における近隣コミュニティのためのガーデンであり、個々に独特な空間設計がなされ、個性豊かな空間を創出している。多くの場合、その活動は有給の専門スタッフを有する非営利組織によって支えられ、メンバーに対する様々な教育、レクリエーションプログラム等が用意されている他、イベントや集会の場としてコミュニティ形成に寄与している。

### 3. Trust for Public Land の取り組み

TPL の事業範囲は全米に及んでおり、事業対象も近隣の公園の土地保存から原野や野生動物の生息地まで幅広い。そして、TPL の主要な事業は、行政が直接介入しにくいような土地を取りまとめて民間から買収し、それを連邦や州に、市場価格以下での適正な価格で売却することで財政負担を軽減することにある。しかし、ニューヨーク市における CG 事業はこれとは異なり、行政が売却する土地を入手

し、近隣にコミュニティのためのオープンスペースを創出するとともに、環境やレクリエーションプログラムを提供している。

### 4. Trust for Public Land による土地保有とマネジメント

#### 1) 運営資金の獲得

TPL は会員制の団体ではないため、メンバーから会費は受け取っていない。TPL の資金の多くは、個人や企業、財団からの善意の寄附である。TPL への寄付は税控除の対象となるため、多くの寄附を得ることに成功している。

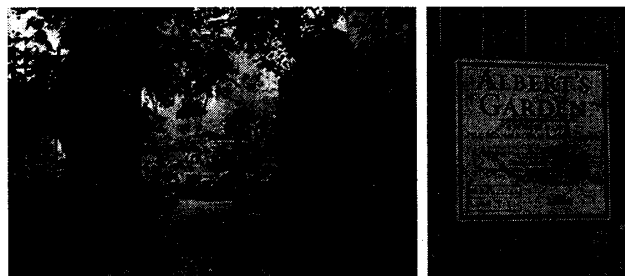
#### 2) 土地の取得

TPL が土地を取得する契機となったのは 90 年代後半に起こった CG の売却問題であった。当時のジュリアーニ市長は市内の CG を競売にかけようとした。この時に、TPL は 310 万ドルを拠出し、63 の CG を購入した。この額は市場価格より安い価格である。市は民間に売却すればより多額の利益を得ることができたはずだが、積極的な働きかけにより、競売の前日に土地保全を条件として優先的に入手することに成功した。競売当日は 800 以上の物件が競売に掛けられたが、CG は全て除外された。現在、ニューヨーク市にはおよそ 500 の CG が存在するが、約 400 は市が所有しており、残りを非営利組織が所有している。その内、TPL は 64 の CG を所有している<sup>註4)</sup>。

現在、TPL はニューヨーク市からさらに 6 つの CG を無償で譲り受ける予定である。

#### 3) ランド・トラストによる土地の保有・管理

入手した CG は、3 つのランド・トラスト (The Manhattan Land Trust, The Bronx Land Trust, The Brooklyn & Queens Land Trust) に管理を移管してきた。これらのランド・トラストは 2004 年に設立され、地元のコミュニティやガーデナーによって組織されている。ランド・トラストのメンバーはそれぞれの管理下にある CG で



▲ TPL が関わったコミュニティガーデン (左) と Manhattan Land Trust の標識 (右)

あり、それらのCGが各1票の投票権を持つ。3つのランド・トラストの設立の際にはTPLが支援を行い、資金集めから定款の作成、理事会の開催、法的手続きなど、多くの手続に関して指導を行った。そして、設立後も人材の発掘、会議の招集、計画の立案等、様々な分野でTPLが運営支援を続けている。

TPLはランド・トラストに対し、その土地の利用、管理、運営等についてのルールを決めている。その内容は、清掃、違法行為の禁止、差別の禁止、飲酒の禁止といった事項にも及んでいる。また、ランド・トラストでは、CGに対して、ニューヨーク市が行うGreen Thumbプログラム<sup>注5)</sup>のワークショップへの参加を義務付けるなど、適正かつ有益な取り組みが行われるように配慮されている。

#### 4) 人材の確保・育成

TPLの活動は、目標を共有する多くのボランティアによって担われており、少ない有給スタッフで大きな実績をあげている。また、3つのランド・トラストは共通の経理士、資金調達担当、コミュニティオーガナイザーを雇い、人材を共有している。コミュニティオーガナイザーは、CGを有効に利用できるように、地域の人々を組織し、利用させる役割を担っている。3つのランドトラストに属するCGは、様々な面で相互に協力し、その利用価値を高めている。人材育成や、人材確保面でも協力しており、相互に清掃を行ったり、植栽の指導に行ったりして、地域全体としてCGの利用価値が高まるよう努力しているところもある。

#### 5. コミュニティによる土地保有とマネジメント

TPLは64のCGを自ら保有しているが、2007年には入手した64のCGうち、16のCGの所有権をランド・トラストに移管する。そのため、現在ランド・トラストのスタッフに対して、土地の管理運営、活用、計画等についてのトレーニングを行っている。

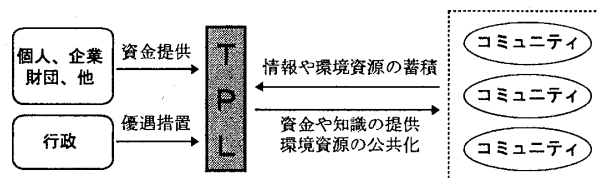
TPL自体は全国的に事業を展開する非営利組織であり、コミュニティそのものではない。しかし、ランド・トラストへの所有権の移管によってコミュニティによる土地保有、マネジメントが実現しつつある。1999年に競売に掛

けられようとしていたコミュニティガーデンは、8年に亘るTPLの取り組みによって、コミュニティによる自律的なマネジメントの仕組みを育ててきたと言える。

#### 6. まとめ

TPLのような非営利組織の果たす大きな役割としては、コミュニティが個人や企業、財団等から資金援助を受けるための受け皿を用意することにあると考える。米国では社会貢献に対する意識が高く、信用や資金のマネジメント能力があり、かつ税控除の対象となる受け皿が用意されれば、比較的資金援助を受けやすい。TPLのような非営利組織が個々のコミュニティが得られない信用や資金のマネジメント能力をサポートするインターメディアリーとしての役割を果たすことで、その問題が解消される。そして、単なるインターメディアリーとしての役割にとどまらず、コミュニティの情報や環境資源を蓄積し、公共化していく役割も期待される。

我が国の土地所有権は他国に類を見ない絶対的なものであり、こうした仕組みの実現には多くの困難が予想される。そのため、保有する土地を使った公共収入を得る仕組みや不動産証券化等の新たな経済の仕組みとの組み合わせの中で応用していくことが必要だろう。



▲ TPL の役割

なお、本報告は日本学術振興会科学研究費補助金（基盤研究(B)海外)「コミュニティ・ランド・トラストによる地域再生に関する研究」(研究代表者：後藤春彦、平成18年度-19年度)の研究成果の一環である。また、調査に際しニューヨーク都市政策研究所青山公三氏に協力いただいた。記して感謝の意を表したい。

#### 脚注

注釈1) 文献1

注釈2) 文献2

注釈3) 文献2参照

注釈4) TPLと同様の非営利組織であるNew York Restoration Project (NYRP)が51のコミュニティガーデンを保有している。

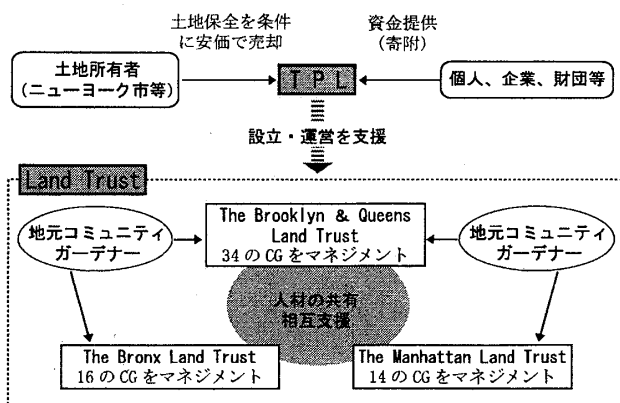
注釈5) Green Thumb (庭の手入れや植物の扱いに慣れた人)を育てるためのプログラム。

#### 参考文献

文献1) Trust for Public Land Home Page:

<http://www.tpl.org/> (2007.4.15)

文献2) 越川秀治:「コミュニティガーデン 市民が進める緑のまちづくり」、学芸出版社、2002年6月



▲ 管理運営の仕組み

\* 早稲田大学理工学術院 助手 工修

\*\* 早稲田大学理工学術院 教授 工博

\*\*\* 新潟工科大学工学部建築学科 准教授 博士(工学)

\* Research Assoc., Faculty of Sci. and Eng., Waseda University, M. Eng.

\*\* Prof., Faculty of Sci. and Eng., Waseda University, Dr. Eng.

\*\*\* Assoc. Prof., Faculty of Eng., Niigata Institute of Technology, Ph. D.