

米国における土地の共有を基礎としたコミュニティデザインのための組織連携の萌芽 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5ー

コミュニティ・ランド・トラスト ランド・トラスト
コミュニティデザイン 組織連携

正会員 ○ 佐藤 宏亮*
同 後藤 春彦**
同 田口 太郎***
同 馬場 健誠****

1. はじめに

コミュニティ・ランド・トラスト（以下、CLT）は、民間の非営利組織によって運営され、土地を活動の根拠としていることなど、自然環境の保全を目的としたランド・トラスト（以下、LT）と類似する点が多い。しかし、米国においてはLTとCLTとは別の流れを持って活動してきた。即ち、自然環境の保全を目的としたLTは郊外部における広大な土地を保存してきたが、土地を閉じこめてしまう傾向があるのに対して、CLTはハウジングコストの対処法として編み出され、都市部の土地を数多く扱い、土地の活用に重点を置いてきた。また、CLTではコミュニティのメンバーによる土地の所有や意志決定への参加などが大きな特徴として挙げられる。郊外部におけるCLTでは広大な土地を持っていることが多いため、LTとの連携によって土地の保存や利活用を成功させている事例も見られるが、これまで、都市部においてはこのような連携はあまり見られなかった。しかし近年、LTにおいても都市部においてオープンスペースの保存や利活用を行い、コミュニティデザインに取り組む組織がみられるとともに、LTとCLTが相互に連携を模索する動きが見られる。

本稿ではLTとCLTとが相互に連携を模索しはじめる経緯やその意義について、都市部においてオープンスペースの保存や利活用を行っているLT組織であるTrust for Public Land（以下、TPL）と、カリフォルニア州において活動を行っているCLT組織であるNorthern California Land Trust（以下、NCLT）へのヒアリング調査を中心に、その他資料^{註1)}を参照しながら整理する。

2. Trust for Public Landの活動領域と新たな動き

1) TPLの活動領域

TPLについては既稿^{註2)}において、ニューヨーク市のコミュニティガーデンの取り組みについて紹介したが、本稿ではTPLの組織全体としての活動領域についてその特徴を整理する。

TPLは自然環境の保全を目的としたLT組織に分類できる。1972年に設立され、設立時に組織の目標として、1) 人のニーズを満たすオープンスペースを取得して保存する、2) TPLとして自立した土地保存組織を運営する、3) 公共の利益のための土地に関する専門家という新しい職種を創出する、4) 土地保存とそのために必要な資金調達についての新しい手法の先導者になる、という4つを掲げた。1)～3)の目標については他の組織には見られない大きな特徴となっている。そして、当時米国におけるLT

組織の多くが植物や動物、鳥の生息地とすることを主な活動軸としていたのに対し、市民のための遊び場、リクリエーションの場、休息の場として保全している点が大きな特徴となっている。さらに、TPLの土地保存プログラムには、都市部におけるオープンスペースの保存や利活用が含まれており、このようなプロジェクトを重視しているLT組織は現在の所ほとんど見られない。

2) TPLの新たな動き

1980年代以降、TPLが大きく依存していた連邦政府の土地買収資金が大々的にカットされるようになると、TPLにおいても活動領域やプロジェクトの基本モデルにおいて大きな転換が必要になった。当時、米国ではランドスケープの保全、特に郡や州レベルにおけるランドスケープの保全に対する関心は高まりつつあった。郊外の広大な自然地で実施されるプロジェクトは土地の価値が非常に高いため、事業の収益性も高い。そのため、TPLでは都市部以外の場所での土地取引の割合を増やしてきた。一方で、都市部において市民のためのオープンスペースを確保することはTPLの約束でもあり、人々が暮らす場所に近いところで実現することがTPLにとっては重要であった。そのため、現在でもこのような土地取引を継続的に行っている。ニューヨーク市のコミュニティガーデンの取り組みは既に紹介したが、近年では、企業がコミュニティとの交流やコミュニティへの立ち返りといったことから成果を得ることに大きな関心を抱くようになってきており、企業による慈善事業の協力という形で大きな成果を挙げている。しかし、このようなプロジェクトでは事業に投資するための資金調達となるために収益が発生せず、単独では投資の採算が取れていないのが実状であり、TPLの収益の大半は広大な自然のある土地で実施されるものとなっている。

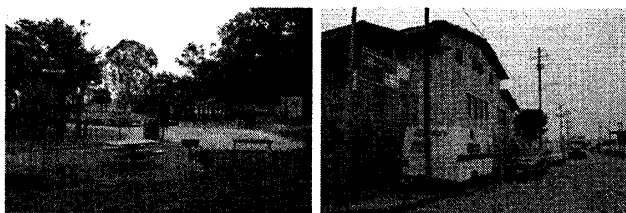
3. Northern California Land Trustの活動領域と新たな動き

1) NCLTの活動領域

NCLTについては前稿(その3)において報告しているが、伝統的なCLT組織として分類できる。通常は都市部において、1戸～15戸くらいの小さなプロジェクトに軸足を置いている。組織の運営予算の約4割が開発による収益、約3割が賃貸プロジェクトであり、土地を活用することにより収益をあげている。

2) NCLTの新たな動き

近年になって、NCLTではコミュニティデザインに係わる案件に数多く係わるようになってきている。具体的な



▲ TPLによるオープンスペース（左）とNCLTによる
工事中のOAKLAND NOODLE FACTORY（右）

取り組みとして、古い住宅群を買い取って複合住宅ユニットに改装したうえで、そこから得た収益を近隣のコミュニティガーデングループと協力してコミュニティガーデン造成用の土地取得助成金に回すといった活動を行っている。また、ウェストオークランドの工業地帯における工場を、様々な分野のアーティスト11世帯を対象として、住宅であると同時に仕事場でもあり、パフォーマンススペースやカフェなどを備えた施設に改装するプロジェクト（OAKLAND NOODLE FACTORY）に取り組んでいる。このようなプロジェクトは単なる住宅施設を超えて、地域において発展していくことが可能であり、地域において重要な意味を持つ施設として期待されている。

4. 都市部における連携の萌芽

近年、都市部における取り組みにおいて、LT組織とCLT組織との連携の動きが見られる。NCLTでは、自然環境の保全を目的としたLT組織とパートナーシップを組むことに高い関心を示しており、実際に、都市部においてオープンスペースを確保する取り組みなどにおいて既にTPLと非公式なつながりを持つようになってきている。現時点ではNCLTとCLTとの間に具体的なプロジェクトにおける連携の事例はないが、NCLTのハウジングプロジェクトとTPLの市民のためのオープンスペースをつくるプロジェクトが一体となった新しいタイプのプロジェクトの構想が生まれつつある。そして、NCLTでは、今後はさらに多くのつながりを築いていく可能性があると考えている。このような動きは未だ萌芽段階であるが、両者とも土地の共有を基礎とするため、内在する社会的な問題や課題が類似して

おり、両者が相互に連携を図っていくことで、多くの市民の社会貢献を獲得していくことが期待される。

5. 組織の連携によるコミュニティデザインの可能性

都市部における土地の保存や利活用の取り組みにおいて、これまでは別の流れを持って活動してきたLT組織とCLT組織との間に連携の動きが見られることは、新たな市民的公共性の萌芽と見ることができる。このような社会的動向は、現代社会において、生活の質を求める都市住民の新たなニーズが、かつて米国においてはどこにでもあったコモンズによってつながれたコミュニティ文化へと回帰していると捉えることができるのではないだろうか。

最後に、LT組織とCLT組織とが連携を図っていくことの意義やコミュニティデザインの可能性について整理しておく。

- ・ハウジングとオープンスペースという両方の視点から土地を根拠としたコミュニティデザインに対してアプローチしていくことができる。
- ・ハウジングとオープンスペースという両方の視点から土地の保存や利活用において持続性を求める動きをつないでいくことができる。
- ・LT組織にとって、都市部におけるプロジェクトにおいて収益源を確保しながらオープンスペースを確保するモデルを構築していく可能性がある。
- ・CLT組織にとって、比較的規模の大きなLT組織の資金力や全国的なネットワークは新たな事業展開の足がかりとなる可能性がある。
- ・土地を根拠とする民間非営利団体の新たなネットワークの構築につながる可能性がある。

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）の一環として行われたものである。

脚注

注釈1）文献1、文献2、文献3

注釈2）文献4

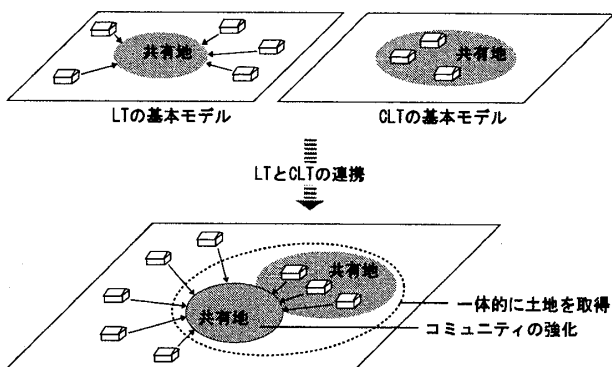
参考文献

文献1）Richard Brewer:「CONSERVANCY -The Land Trust Movement in America-」, University Press of New England, 2003

文献2）David Harper: Community Land Trust: Saving the Land to which We Belong, (Land Trust Alliance: Quarterly Report, Summer 2007)

文献3）Northern California Land Trust: Leaflet of OAKLAND NOODLE FACTORY

文献4）佐藤宏亮、後藤春彦、田口太郎：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 - 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）- , 日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1 分冊, pp. 1165-1166, 2007



▲ LTとCLTとの連携のイメージ

* 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）

**** 早稲田大学大学院創造理工学研究科 大学院生

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

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

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

**** Graduate Student, School of Creative Sci. and Eng., Waseda University