

Northern California Land Trust による地域マネジメントに関する研究

～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3～

コミュニティ・ランド・トラスト 地域環境保全
地域マネジメント 低所得者向け住宅供給正会員 ○ 田口 太郎*
同 後藤 春彦**
同 佐藤 宏亮***
同 馬場 健誠****

1. はじめに

耕作放棄地や空き屋・空き地の増加はもはや中山間地域にとどまらず郊外住宅地でも深刻な問題となっており、地域の住環境の悪化に大きく寄与する可能性があるが、土地が個人所有されている状況下ではその対応を地域のレベルで進めていくことは難しい状況である。一方で米国ではこうした住環境の問題を地域の問題としてとらえ、コミュニティ・ランド・トラスト（以後CLTと記載）による地域管理が進められてきている。CLTは、土地を個人所有ではなく、NPOなどの公的セクターが所有し公的な価値観の下に保全を進め、地域全体の住環境向上や自然環境維持に貢献してきているものである。筆者等は前稿^{文献1)2)}において、米国北西部における自然環境維持や都市内空き地管理の手法としてのCLTの状況について報告した。

本稿では特に都市部の住宅地における住環境改善やコミュニティ再生を進めている米国カリフォルニア州 Northern California Land Trust（以後NCLTと記載）に着目し、NPOによる住環境改善の取り組みの実態把握を通じて、我が国の地域マネジメントへの応用可能性を探ることを目的とし、米国での聞き取り調査および文献調査の成果を基に進める。

2. NCLTによる住環境改善の取り組み

NCLTは1973年に設立され、当初は貧困層への住宅供給及び職業訓練などを多く手がけたことから活動を開始し、やがて地域コミュニティと協働して、コンバージョンなどによる低所得者向け住宅供給などのプロジェクトを進めている。具体的には、サンフランシスコ周辺のベイエリアを中心としてカリフォルニア州全域を活動範囲として活動している。

1) NCLTによる住宅供給

地権者から市場価格以下でNCLTが土地を取得したうえで10～15世帯程度の住宅を建設し、低所得者を対象に低コストで販売、賃貸する。この際に土地所有者の立場から入居者には転居時の転売価格の制限を課すことにより、転出する際の住宅販売価格の高騰をNCLTが所得増加率程

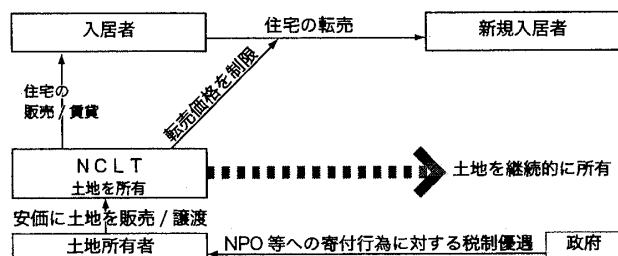


図1 NCLTによる住宅管理

度に抑制し、引き続き低所得者への住宅供給が可能となる。こうした手法で低所得者を対象とした住宅政策を継続的にすすめている。また、新規入居者に対しては資産管理や法制度などの理解をした上での入居を図るために、Homebuyer's Education Seminar^{註1)}の参加が義務づけられている。

2) その他の開発プロジェクト

こうした低所得者向け住宅供給事業の他にNCLTでは地域コミュニティがCLTを形成するためのコンサルティングや居住者の職業訓練など総合的なコミュニティ支援事業を進めており、地域全体の居住環境の向上にあらゆる観点から寄与していると言える。さらに近年では、古い建物を買い上げ、コンバージョンを通じて地域の新しい文化拠点の開発プロジェクトも進めている。

またNCLTは非営利組織である、という点から開発上の制限免除が受けられるなど、一般の開発業者よりも自由度の高い開発行為が可能^{註2)}となっている。このため、住宅開発を終えた後、住宅が転売される際に発生する転売手数料も一般企業の半分程度（3%）に設定してあるにもかかわらず、積極的な転売が行われることで、他の事業運営資金の大半をここから捻出することが可能となっているなど、非営利組織による開発活動に対する自由度が確保されていることが公共性のある開発行為の経済的持続性の獲得へと繋がっていると言える。

3) NCLTの組織運営

現在NCLTの組織運営は住宅管理収入（約3.5割）ばかりではなくコミュニティ開発による収益（約4割）のコンサルティング業務や寄付金や助成金（約2.5割）などによりまかなわれている。寄付金や助成金については政府関係機関から個人的な寄付まで広範に集められている。

3. NCLTによる文化拠点開発

NCLTは現在オークランド工場地帯に於いて旧製麺工場のコンバージョンプロジェクトを進めている。これは地域住民との協議により荒廃した製麺工場をNCLTが購入し、芸術家やビジネスマンのアトリエ、SOHOとして開発を進めている。この開発プロジェクトも住宅供給同様にNCLTが事業主体となり、地域住民との協議の上で土地建物を取得し、低所得者も許容しながら芸術家やビジネスマンへの拠点貸与をおこなうことで地域の芸術文化拠点とし、地域全体の質的向上を目指している。具体的にはこの施設には11のアトリエやスタジオ、イベントスペースなどがもうけられ、地域の拠点施設となる予定である。（2008年春完成予定）

4. NCLTによる地域マネジメント

このようにNCLTでは単純に低所得者向け住宅を供給するばかりではなく、コミュニティに対する土地信託形成支援や居住者に対する職業訓練、さらには地域における文化拠点の開発など、地域社会のエリアマネジメントが行われている。このように民間の非営利組織が公共的な価値観に基づいてエリアマネジメントを行うことで地域社会全体の質的環境向上が図られている。一方で、その存在が周知されている地域とされていない地域があり、比較的認知されている地域で地域コミュニティと非営利組織との積極的な関与が見られるが、認知されていない地域との具体的な連携はまだ図られていない。今後はこういった組織の役割が地域社会に広く普及することで、認知不足による環境悪化を防ぐ必要がある。

5. NCLTの課題

このようにNCLTにより積極的な開発が進められ、多くの住宅供給やコミュニティ開発が進められてきたが、課題としてサンフランシスコ近郊の都市部であることから、1プロジェクトの経済規模が大きく、新しいプロジェクトを進めにくい、という点が挙げられた。米国でも中部の地域では低所得者向け住宅と一般住宅の価格差は5万ドル程度であるがサンフランシスコ近郊ではこれは15～20万ドル程度となり、開発リスクが大きくまた、多数の開発プロジェクトを進めることが困難となっている。

こうした課題への対応策として、非営利組織であるNCLT単独による事業推進だけでなく、営利企業との連携を図ることで、営利事業と非営利事業の組み合わせなど、多様な住宅供給の仕組みを検討している。

6. まとめ

1) 非営利組織による地域マネジメントの有用性

このように土地所有を個人ではなく非営利組織とすることにより、個々人の事情にとらわれず公共的な視点にたった上でコミュニティレベルでの戦略的な土地利用やコミュニティデザインが可能となっている。一方で、米国ではNPO団体等への寄付に対する税制優遇措置が執られているため、NCLTなどの団体の資金力が増し、積極的な土地取得を後押ししていると考えられる。我が国においても早急にこうした優遇措置を設けることで非営利組織の財政的バックアップを行い、公共的な価値観に基づく住宅供

給を行うことが、住環境改善、景観形成の上でも重要であるといえる。

また、土地を個人所有や区分所有ではなく、一定のコミュニティによる共同所有とする土地所有形態が担保されていることも地域社会の価値観に基づいた土地利用計画を実現する上でも重要であり、我が国でも土地総有性など柔軟な土地所有形態を認めていくことで実現するものと考えられる。

2) 我が国への応用可能性

我が国には米国のような寄付行為に対する税制優遇措置や、土地所有形態の多様性が認められていない。今後は寄付行為に対する積極的な財政的支援や各種法規制の柔軟な運用、非営利組織の活動支援を進めることでNCLTの様な開発型のNPOを育成し、公共的価値観に基づいた地域マネジメントを積極的に進めていくことで、人口減少が進む地方都市の居住環境維持・改善を図っていく必要があると考えられる。

また、衰退が進む地方住宅地や過疎化が進む農村部に於いて、空き屋や空き地を公共的な組織が取得し、いったいてきなマネジメントを行うことで、残存する住宅などの居住環境を向上させ、地域の状況に即した住宅供給を図ることが可能となると考えられる。(図2)

NCLTの様な組織が成立しない場合においても土地所有形態を現在の個別所有から地域総有など個々人の意向に振り回されない仕組みに切り替えることで、積極的な開発よりも地域住民による自律的な地域管理が実現する可能性がある。我が国においては戦後の農地解放以降に土地の細分化が始まり、相続などによりさらに細分化が進んだ。

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。

注釈

注1) 具体的な教育プログラムはNCLTが連携している複数の組織が行っており、プログラムへの参加および修了証明書の提出により履修を確認している。

注2) 米国では低所得者向け住宅供給モデル(Limited Equity Condominium Model)に対して、建物の改造制限が免除されており、賃貸アパートを分譲型コンドミニアムへと改造することが許可されている。

参考文献

- 文献1) 田口太郎、他:「ニューヨーク州Westchester Land Trustによる環境管理手法に関する研究」、日本建築学会大会(九州) 学術講演梗概集, pp. 1163-1164、2007. 9
文献2) 佐藤宏亮、他:「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」、日本建築学会大会(九州) 学術講演梗概集, pp. 1165-1166、2007. 9
文献3) Northern California Land Trust: OAKLAND NOODLE FACTORY
文献4) Northern California Land Trust website: <http://www.nclt.org/> (2008. 4. 20)

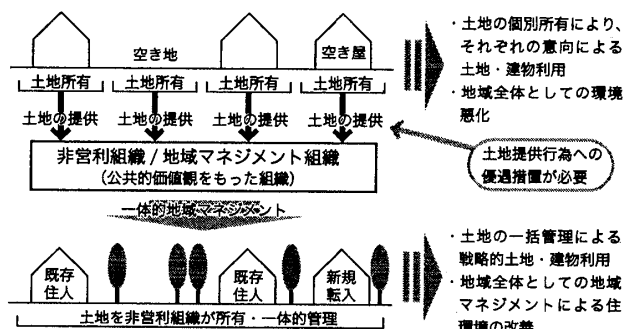


図2 土地の一括管理による地域マネジメント

* 新潟工科大学工学部建築学科 准教授・博士(工学)
** 早稲田大学理工学術院 教授・工博
*** 早稲田大学理工学術院 助手・工修
**** 早稲田大学大学院創造理工学研究科 大学院生

* Assoc. Prof., Faculty of Eng., Niigata Institute of Technology, Ph.D.
** Prof., Faculty of Sci. and Eng., Waseda University, Dr.Eng.
*** Research Assoc., Faculty of Sci. and Eng., Waseda University, M.Eng.
**** Graduate Student, School of Creative Sci. and Eng., Waseda University