【2019年度秋季全国大会（学術講演会）ワークショップ】

超高齢化社会のまちづくり、互近助エリアの段階的な形成方法の仮説

＜問題提起者＞

桑原 洋一 葉山「風早茶房」店主、博士、MBA、工学修士
Yoichi KUWABARA café master-kazahayasabo, Hayama

＜討論者＞

齊藤 広子 横浜市立大学 国際教養学部 教授
Hiroko SAITO Yokohama City University

風見 正三 宮城大学理事・副学長 事業構想学群長教授
Shozo KAZAMI Miyagi University

日置 雅晴 弁護士、早稲田大学大学院法務研究科講師
Masaharu HIOKI Attorney at law

沼野井 論 建築家、コーポラティブハウス全国推進協議会事務局長
Satoru NUMANOI Architect

原科 幸彦 千葉商科大学学長、東京工業大学名誉教授
Sachiko HARASHINA Chiba University of Commerce

＜コーディネーター＞

北詰 恵一 関西大学環境都市工学部教授
Keiichi KITAZUME Kansai University

桑原：葉山・風早茶房の桑原です。「超高齢化社会のまちづくり、互近助エリアの段階的な形成方法の仮説」について情報提供をします。昨年の全国大会で、齊藤先生は準空き家問題の解決には住民プラットフォームの必要性を提起されています。私は同じ問題意識のもと、葉山でプラットフォームの社会実装に着手しています。その過程で認識した問題意識を共有しますので意見交換をお願いします。まず、地域の空き地空き家問題と医療・介護問題を複眼的に捉える必要性です。2040年、生産年齢人口一人当たりの医療介護給付費は現在の2.3倍となり介護保険自己負担比率の引き上げ、人手不足の深刻化による福祉サービス単価の高騰が見込まれます。その対策として、住民互助を前提とした福祉サービスへの期待が高まりつつあります。そして、住民互助を支援する、空き地空き家の利活用の視点の重要性も増しています。さて、消費増税は話題になりましたが、社会福祉法第4条2項の改正は話題とはならず、国民への情報周知は不十分です。この法改正は、地域住民が福祉サービスの提供に関与することを理念とし期待しています。超高齢化の進行とともに予見される医療介護給付費の増加を、住民主体

の介護予防・生活支援サービスにより抑制する狙いがある背景にはあり、厚労省は、一般介護予防事業の制度を展開し住民主体のサービスの活性化を誘導しています。一方、空き地空き家問題では、次期通常国会で審議予定の土地基本法改正の検討過程では、所有者による土地の利用・管理が困難な場合、近隣住民による利用・管理の公益性等が言及されています。地域住民が準空き家の予防的利活用の主体として動き易くなる法改正がなされつつあります。一方、既存の町内会等地縁団体の多くは、高齢化等事由で弱体化が進み、福祉サービス、空き地空き家利活用の主体となる力は不十分です。加えて、住民による福祉サービスの活性化には様々な課題があり、特に住民間の情報共有と周知基盤の未整備が重要課題です。個人情報保護が徹底される反面、住民間の情報共有の困難さ増しています。例えば、民生委員が、支援を必要とする方を認知しても本人の同意なしで第三者との情報共有はできませんから、支援を必要とする住民と支援ができる住民とを繋げることも、そもそも支援ができる住民を探索することも困難です。個人情報に配慮した住民間の情報共有を支援するプラットフォームの必要性がここにあ

ります。

私は、空き家化した祖父の古民家を改修したカフェを拠点とし、葉山堀内協議体の構成員として活動しつつ地域住民が運営するkazaplaと呼ぶプラットホームの社会実装を進めています。協議体とは、介護保険制度改正で小学校地域毎に設置された、地域支え合い活動のあり方を熟議する場です。私は、予防介護事業の場である「通いの場」としてカフェの未利用時間帯を活用し、認知症高齢者の造園活動、高齢者サロン、多世代食卓等の活動を支援しています。「通いの場」でのこれら活動の社会的効果は認知されつつあります。どのように、「通いの場」を増やし、支援を必要とする住民と支援ができる住民との繋がりを形成していくかが、超高齢化社会のまちづくりの課題であると考えます。その課題解決に向けて、互近助エリアの段階的な形成方法の仮説を考案しました。互近助は、山村武彦氏が防災時の近隣住民の互助の概念として提唱されました。本仮説では、未病改善、福祉サービスを含む広義な互助活動を互近助と呼んでいます。互近助が活性化したエリアを互近助エリアとし、住民間の横のつながりと情報共有が弱い住区に段階的に互近助エリアを形成していく、その形成をマネジメントするプラットホームとしてkazaplaを位置づけています。kazaplaを社会実装する主たる目論見は、住民間の情報共有と周知基盤の整備、その基盤を活用した互近助の活性化、その活性化を支援する準空き家の予防的利活用の実践です。では、諸先生方による、まちづくりプラットホームのあり方についての議論を期待いたします。

齊藤：横浜市立大学の齊藤でございます。私からはまちのマネジメントのプラットホームをどう構築する必要があるのかについてお話をさせていただきます。

私は町内会や自治会といった既存の組織には限界があると考えています。例えば、空き家問題はわが国で重要な課題となっていますが、「町内会・自治会に空き家がありませんか」とって質問したら、「齊藤さん、個人情報保護法があるので、自治会などでは関与できません」とよくいわれます。任意加入の町内会・自治会が財産権に関与することや、空き家を契約主体になって借りるあるいは保有して活用することは難しくなっています。また、組織の加入率が低い、構成員の高齢化が進んでいる、専門知識もお金もないために対応が困難です。また、近隣や地域に迷惑をかけないように地域で空き家の管理に関するルールを作ろうとしても建築協定や景観協定、地区計画などの既存のルールにはなじまないという実態があります。

そこで、私がプロデュースしている戸建て住宅地（姫路市約300戸、多摩市約50戸、静岡県島田市約20戸）ではまちのマネジメントのプラットフォームとして管理組合法人をつくっています。法人には、住宅所有者が全員参加し、コミュニティハウスを所有し、まちの管理をし

ています。全員でまちの方針を決め、決まったら全員が従う。費用負担も全員で行う。そのため、法人が賦課権を持ち、フリーライダーがないようにする。まちのルールとして、地区計画、景観協定、そして法に基づかない景観形成ガイドラインがあります。こうしたルールの運営のために私権、財産権にまで立ち入ります。必ず管理組合法人は構成員である住宅所有者が誰かを把握します。ですから、誰が所有し、誰が住んでいるかがわからないということはありません。地域で問題が起これば話し合い、最近ではまちに防犯カメラを付けました。また、まちに必要なサービスをみんなで設定し、そのための人や組織を雇用しています。まちの見回り、緑の手入れ、ゴミ収集の後の掃除、コミュニティハウスを含めた共用部分の維持管理と運営、さらにまちのイベント、フロントサービス等です。でも、こうした仕組みには限界があります。既存住宅地での設定は難しく、新規供給時の設定になります。また、このまち自体が不動産を貸し収入を得ています。ですから、管理費はそれほど高く設定しなくてもよいのです。管理組合法人で不動産を経営しています。これも既存組織では難しいことです。ですから、日本国中に管理組合法人をつくったらよいとは言いません。

例えば、20戸の住宅地の場合にも管理組合法人をつくったのですが、この場合に専門家の支援や登記の必要性等を考慮しますと、戸当たりの費用が割高になります。また、こうした仕組みをなかなか理解してもらえず、銀行の融資が困難になるという事態もありました。管理組合法人は区分所有法を根拠にしています。区分所有法はマンションを主眼としているので、馴染みにくい所もあり、管理組合が不動産経営までするのはいかなものかという意見もあります。しかし、既存の地域でもまちをマネジメントできる組織・ルールが必要で、そのための法律の整備、条例が必要ではないかと考えております。

この管理組合法人は、アメリカのホーム・オーナーズ・アソシエーション（HOA）を日本版にアレンジしたものです。既存住宅地では空き地・空き家を使って、全員参加ではなくてもいいから、できる人から組織に参加し、まち全体を改善することが考えられます。そうした取り組みのヒントとなる事例を紹介します

横浜市の金沢区、私の大学の近くに空き家を活用した地域拠点「もりのおちゃのみ」があります。地域で社協や既存組織が中心となり、地域の人材マップを作っていました。ここにこんな力のある人が住んでいる。この人はこんな特技があるというマップです。こうした取り組みをしているうちに、「拠点が欲しいよね」となりました。そこで、横浜市金沢区地域づくり大学校で、地域課題に取り組んでいる自治会・町内会の事例見学や講座・グループワークを通して学び合い、地域のさまざまな問題を協力し合いながら解決する「自治の力」を身につけ

ました。また横浜市のまち普請事業に応募し、補助金を得て空き家を改修し、地域の拠点にし、運営する取り組みへと発展させていきました。空き家改修に十分なお金がないので、地域の人延べ600人が改修を手伝いました。こうして地域巻き込み型取組みなので、空家は地域の拠点となり、子供から大人まで多様な学び、助け合い、ランチや喫茶などの楽しみの場になっています。空家を地域で使う時の難しさは、マッチングの難しさ、利用者が市場家賃を支払えない、契約主体は個人になる、改修のルールや近隣承諾のルールがない、地域で使うルール・制度が整っていないなどがあり、いかに一部の人の利用ではなく、地域みんなの利用にできるのかが課題となります。こうした事例からみますと、空家利活用に必要なのは補助金ではなく、活動を支援する体制として地域が主体的に運営できるように人材育成のプログラムがあること、さらに専門家の支援があることです。

もう1つは鎌倉市の事例をみていきましょう。ここでは、町内会、自治会での活動は人材や費用面で限界があるとし、既存組織がベースにNPOをつくり活動しています。NPOは空き家や空き地の調査、所有者への利用意向調査を踏まえ、空き家利活用を実践しています。空き家調査から把握した空き2世帯住宅。それをNPOが借り、1階は地域拠点、2階は賃貸にしています。安く借り、相場で貸すため、その差額がNPOの収入になります。このNPOの活動は、コミュニティカフェの運営、空地の管理、イベントの実施、文化活動、人材バンク、マルシェの運営などです。NPOは企業や大学の支援を受ける主体となっています。また、行政との連携も課題です。

最後に、住宅地やまちでマネジメントを推進するには、そのための制度を整える必要があります。まずは、地域の全員参加組織を設立する仕組みをつくることです。そのためには、新規や再開発の場合には、開発事業者の責任が重要になります。アメリカのCA州法やモデル法を参考に段階的に住民に移行する体制、管理の説明会の実施、支援期間の設定が必要です。私がプロデュースしている事例では、アメリカのように法がないので自主的に、管理規約、重要事項説明、まちかるてで規定、長期エリアマネジメント計画を策定しています。また、まち情報を開示した取引の推進です。まちの管理の情報や状態により不動産評価が変わる体制が必要です。アメリカの不動産課によるパブリックレポート、取引時の告知書、フランスの修繕カルネ等のようなものです。さらに、住宅地、まちのマネジメントの人材の育成です。私は、日本型HOA推進協議会で、まちのマネージャー育成のためにすまい・コミュニティマネージャー育成講座を実施しています。しかし新規の住宅地が主に対象となります。既成市街地には多様なプラットフォームがありえます。そのまちの特性や課題に応じて既存のNPOや一般社団法

人などの組織形態でも可能ですが、さらに地域全員を巻き込めるHOA的組織を含めた、マネジメント機構を可能にする法律や条例が必要で、BID制度が住宅地にも使えるように、あるいはマンション建替え円滑化法の平面版のような仕組みを創設する必要があると考えています。**風見**：宮城大学副学長の風見です。震災復興として取り組んできた森の学校プロジェクトを中心に持続可能なまちづくりやコモンズデザインの視点をお話しします。東日本大震災は、都市の在り方に疑問を投げかけました。20世紀は都市の世紀と言われています。3.11大震災は、食やエネルギー、都市インフラの脆弱性、複雑性を露呈させると共に、都市文明への警鐘を鳴らしました。大震災で多くの命や財産が失われましたが、得たものもあります。そのひとつは、「協同の精神」であると思います。地域の歴史や文化、産業を継承するコミュニティの存在が地域社会を支える基盤であり、それをつくっていくのが「協同の精神」と言えます。大震災は、東北コミュニティの強さを世界に伝えました。こうした東北の現状と課題を伝えることが本日の私の役割です。大震災は、我々に持続可能な社会とは何かという問いかけをしました。1992年のアースサミットでは、環境、経済、社会の3課題を解決し持続可能な社会を構築する重要性が提示されました。3.11大震災では、その基盤となるコミュニティの持続可能性が非常に重要な論点になりました。

私がこうした複雑化する社会課題の解決のために注目している概念がコモンズです。これは、地域社会を多様な参加で支える概念で、様々な社会資本を地域の共有財産として捉え、永続的に維持管理する仕組みと言えます。我々の社会は、貨幣部門と非貨幣部門によって成立しており、貨幣部門は、民間と公共、非貨幣部門は、相互扶助、社会関係、コミュニケーション、自然のエコシステム等の領域によって支えられています。そして、持続可能な社会を創造するには、こうした非貨幣部門の中の相互扶助や社会関係を共有財産（コモンズ）として位置づけることが重要であると考えています。そのひとつの方向性が、非貨幣部門の役割の貨幣部門への移行であり、それらをコモンズセクターと呼びます。これからの社会は、こうした、パブリックセクター、プライベートセクターと共に、それらを支えるコモンズセクターの構築が重要と考えています。

このような視点を踏まえて、私が取り組んできた震災復興事例をお話しします。1つ目は、震災で大きな被害を受けた東松島市の公立小学校を再建した「森の学校プロジェクト」です。これは、本来、行政主体で計画される教育施設を、こどもたちや地域住民と協働で計画を実現したコモンズデザインの先進事例として評価されています。通常は、教育委員会が学校を計画するのですが、森の学校は、地域の様々なステークホルダーと共にデザインし実現しました。震災直後から、私は交流の深かつ

た東松島市の教育復興計画に携わり、大津波で流された小学校の高台移転構想・計画を宮城大学風見研究室として受託しました。森の保全や再生についてのC.W.ニコル氏の協力も得て、こども達、教員、住民とともに、森と一体化した小学校の実現を目指しました。森の学校は、こうした地域と共に学校を創造するプロセスに対して、2017年グッドデザイン賞を受領しました。これまで行政を中心に進めることが多かった公共施設を地域主体の計画プロセスで創造していくコミュニティデザインの代表作として全国から注目を集めています。2つ目は、大崎市中心市街地復興まちづくりプロジェクトです。大崎市の、宮城県の北部の自治体で、内陸部ですが大震災で甚大な被害を受けた自治体のひとつで、私は復興に伴う中心市街地のグランドデザインを手掛けてきました。被災者の災害復興住宅を中心市街地に計画し、商店街の再生と新旧住民の交流と定着を推進し、震災復興の中で新旧住民が公助・共助の新しいコミュニティを形成する仕組みをデザインしてきました。東北は、震災復興の途上ですが、大震災の教訓を経て、コモンズデザインの先進事例が生まれています。これからの持続可能な社会の実現には、こうしたコモンズデザインやそれを支えるマルチステークホルダー・ガバナンスの視点が重要となるでしょう。

日置：弁護士の日置です。私の方では、非営利で不動産を保有するというために、どういう組織がいいのかということをし少し整理してみたいと思います。

実際に景観を保全するとか地域コミュニティを維持したいという活動の中で、不動産を保有したいという機会が出てきます。場合によっては景観上重要な建物を残すとか、桑原さんのようにコミュニティ活動の場として建物を活用したい。ところが、非営利活動の主体が不動産を保有・維持管理・活用していくのは意外と大変だということがわかります。さらに、その背景として、現代的な問題として、空き家が急増する、地方では貴重な建物、文化財相当のようなものが相続人が不在だとか、相続放棄だとか管理放棄ということで、どんどん荒れていきます。では、自治体がそれを取得するかというと、特別に価値があるもの以外は、自治体というのは積極的に不動産取得というのはしないというのが今の現状です。あるいは、個人が頑張って保有してきた、保存してきたというケースでも、その方が高齢化している、お子さんはそこに住んでいない、あるいは相続人がいないというような話があって、何とかそれを保存する場がないかという話はいろんなところで次々と出てきているかと思っています。

少し原点に戻って、個人で不動産を保有している、これは必ず相続という問題が発生して、そのときに相続人の意向次第でどうなるか非常に不安定です。また、個人の債務と不動産との分離が難しい、その人が他で借金を負えば、その担保にされてしまうということがあります。

また、いろんな補助を受ける際も、必ずしも受けられないわけじゃないですけども、限定的だということです。

これまで非営利型の活動主体としてどういうものが実際にあったかということですけども、1つは権利能力なき社団ということで、地域の活動などをしているケース、たくさんあったと思います。ただし、法人格がない、その一番の問題は、登記ができないということです。よくあるのは、代表者の名前で登記するということですが、これもその代表者が死んだり、あるいは勝手に譲渡してしまったりといった問題が生じます。

NPO法人は、非営利活動主体で法人格も持てるということで、こういう場合に適しているのではないかと考えられていますが、一番大きな欠点というのは、公開の組織であって、社員になることを拒否できないということですね。価値のある不動産を持っていたりする場合に、多くの人が社員になって多数決取ってしまえば、事実上乗っ取られてしまう。そこはNPOが公開でやって原則加入を拒めないということとの矛盾というか制度があるので、非常に難しいところです。そこで、社団法人や財団法人というものは、非営利の主体としてはありましたが、従前は主務官庁の認可が必要で、設立が困難。実際には主務官庁から天下りを受け入れるみたいな条件が必要とされていました。これに対して、一般社団法人、財団法人という制度にこれが変わりました。これで設立は容易になりました。意見の違う者の加入をNPOとは違って拒否できるということがメリットです。

一方で、非営利型で設立すると、一旦取得した財産は社員には還元できない、あるいは解散時に類似組織や行政に帰属するという制約はありますが、それは逆に言うと、もう私的なところには使えないという意味ではいい点だと思います。なお、社団、財団の中で一定の要件を満たすと、公益財団、公益社団ということで税制上の優遇が受けられるということになりますが、それなりのハードルがあるということになります。

で、非営利の組織、法人で不動産をもつ場合、実際に問題になるのは、1つ、活用して利益が出れば法人税がかかる、利益が出なければいいと。あと、法人住民税頭割り、年間数万円ぐらい課税されて、小さなところでは意外と負担になります。これ以外に不動産の保有コストとして、固定資産税や都市計画税といったものがかかるし、不動産取得時に登録免許税、不動産取得税、登記費用といったものがかかる。

これは当然それぐらい出せない、不動産を持つという経済価値はないわけですけども、もう1つ、結構ややこしい問題は、不動産を贈与される場合。地方で、今はもう空き家の管理が大変だ、残してくれるなら無償で引き取ってもらってもいいという要望が結構あります。法人が贈与を受けた場合、利益があるとして法人税が課税される可能性があるのと、もう1つ、「タダでいいから

残してくれ」と言って法人に譲渡した方の所有者に、みなし課税ということで相場で売ったという計算で譲渡所得税が課税される可能性があります。タダでもらってしまうと、元の持ち主も、もらった方の法人も課税されてしまうリスクがあるということになります。

この問題は、税務上の相当な価格というものが路線価などを踏まえて判断されます。でも、今本当に地方の不動産というのは、価格が付かないことが多い。それがゼロではなくて、かなりの価格で税務上は評価されてしまうということに起因します。また、取得した方が保存するために多額の修理費等がかかるとしても、それは税務上考慮されないということで、この問題は地方で保存のために不動産を取得する場合、非常に大きな問題になる。実際に富山県の城端というところで社団法人を作って保存した例をちょっとだけ紹介したいと思います。

人口1万人の町でしたが、曳山祭というのがあり非常にいいお祭りをやっているところです。曳山と庵屋台があり、端唄を歌って回るという非常に風雅なお祭りのあるところですけども、こういうところで家が1軒売りに出ていました。土地30坪で土地建物併せて200万ですね。これがお祭りの重要な場所にあるので、何とか残したいということで、買い取ろうという話になりました。結局、社団法人を作って買い取り、その後、地域の方中心に活用されています。お金はクラウドファンディングの真似事で知り合いから1口20万で600万円近く集まった。あと補助金をもらったということで、今はそこが改修されて、半世紀ぶりにお祭りの場としても活用されています。とりあえずは社団法人は、こういう場合に一番今使いやすい法人組織ではないでしょうか。

他の組織とどう違うのかというのは、きょうぜひ皆さんと一緒に議論させていただければと思います。どうもありがとうございました。

沼野井：沼野井設計の沼野井と申します。建築家と並行して不動産的な見地からもプロジェクトに取り組んでおります。

発表の前に、桑原氏が経営する風早茶房を訪問した感想を述べさせていただきます。2019年の11月に「みんなの食卓」に参加しました。500円の参加費で夕食を作り、参加者全員で食べるイベントで、ラオス出身のカティさんによる指揮の下、里山で収穫したサトイモを茹で、各々の役割を自分で探しながら料理を作り、でき上がった料理をみんなで食べ、最後は食器を分担して洗うという活動です。

風早茶房から感じた3つの可能性として、まず1点目は「開かれた構え」であることです。家でありながらも他者を受け入れる余地があること。地域の公民館のように開かれた構えを持っているということ。2点目は、ジェネレーション・ソーシャルミックスにより縦割りではない横のつながりが起きているということ。3点目は

集合のスケールです。子供向けの幼稚園・保育園、高齢者向けのデイケアセンターのように100人単位の人が集まるのではなく、人と人が互いを認識しながら、つかず離れずの関係を維持できる10人から20人ぐらいの集合スケールであるということです。以上を踏まえると、風早茶房は、「施設」と「住宅」の間にあり、公と私の間にある「共（コモン）」ではないかと思いました。その「共（コモン）」を建築デザインとして、どのように実現すればよいか、3つのキーワードをもとに事例をまとめました。

1つが「ひらかれた集合、世代の融合」です。まず1番に、開かれた集合体にして、「ゆいマール高島平」というものを挙げさせていただきます。高島平は、板橋区で非常に高齢化が進んでいる団地ですが、コミュニティネットという会社が、事業期間20年契約で借り上げて、60歳以上の高齢者に転貸しています。点化する空室を改修した分散型のサービス付き高齢者住宅で、隣接した棟の1階にサービス拠点を置くことで施設感をなくしています。近隣の東京家政大学とは月1回の食事会が開催することで世代間交流を図っています。そして、無印良品によるリノベーションにより、若年層・子育て世代を取り込もうとしている点は興味深いといえます。

次は藤沢市の「おとなりさん」という法人です。運営者は地主であり、施設計画の自由度が高いという特殊な条件ですが、小さな規模の4施設を敷地内に複数作り、街との連続性を生み出し、公園から街道へ抜けられるような道を作っております。併設されたカフェは地域住民も利用できて、敷地内のオープンスペースでは入居高齢者から近隣住民が楽しめるイベントが開催されています。

2点目は「所有権と賃借権のあいだ」です。

世田谷区祖師谷に立地する「笑恵館」は、100坪余りの敷地内に自宅と6世帯のアパートがあり、相続時に多額の相続税を納税する可能性がありました。節税を図りながら、オーナー個人の事業ではなく、世代を越えた地域ぐるみの事業とするため、所有者を個人から法人に移行し、非営利事業として運営されています。大家の家族とともに一人暮らしの高齢者、仕事と子育てを頑張っているシングルマザー、共同生活に関心のある若者など10人ほどがともに生活できるアパートの集合体で、地域の方々が利用できる食堂、そして子育てサロンやミニデイサービスなどのできる集会室を作り、ここに集う全ての人たちと緩やかな家族のような関係を作ることができるような空間になっています。

3点目は個人宅を地域に開く「住みびらき」です。「okatteにしおぎ」は、子どもの独立により空いてしまった自宅を、有料会員制のシェアキッチン、シェアハウスとしてリノベーションした事例です。会費を払えば、好きな時間に使うことができます。仕事帰りにふらっと立ち寄ったり、御飯を食べたり、打ち合わせをしたり、そ

れぞれに使いながら維持管理や運営を行います。建築家による設計により、気軽に下足で入れる土間スペース、土間と座空間の連続、トップライトと掃き出し窓による明るく開放的な室内空間が実現しています。

世田谷区では2005年から「世田谷区地域共生の家」という登録制度があり、地域に開かれ営利を目的としないまちづくり活動や地域の絆を育む活動の拠点となる私有建物がネットワークがあり、2019年時点で19カ所登録されています。そのなかの「KYODO HOUSE」は、クリエイティブディレクターとして活躍する近藤氏がオーナーで、地下はアートスペース、1階は地域の方々が集まれるリビングスペース、2階は夫婦寝室とシェアハウスになっており、自分たちの町を自分たちで良くするきっかけを作ることができるのではと近藤氏は述べています。

以上、公と私の間にある共に対するクリエイティビティが、互近助エリアの楽しさを作り出すのではないかと。そして、運営すること、参加すること、過ごすことの楽しさが地域の価値となり、エリアの不動産価値に反映される時代が到来するのではと思います。そのためには、楽しさをモチベートする空間を生み出す想像力と不動産活用スキルを両立させることが、これからの建築家に求められるのではと感じています。

北詰：皆さん、盛りだくさんのお話、ありがとうございました。私は、関西大学の北詰ですが、学術委員としてコーディネーターを仰せつかっております。

この後の時間で議論するときに重要と思われる2点を申し上げます。

1点目は、時空間的なスケール感という点です。例えば、コミュニティやコモンズが、広過ぎると共有できない場合があり、小さ過ぎるとパワーが足りなくなる場合があるので、適切な規模を探さなくてはならない。しかし、今回の議論にふさわしい大きさや時間の社会システムがなかなか用意されていなくて、皆さん、苦勞されている。そうであれば、空間や時間においてふさわしいスケール感をどこに求め、どう作っていくかが議論の焦点の1つになると思いました。

2点目は、貨幣部門への参入や経済化についてです。今回のテーマにおけるマーケットって何でしょう。ニーズドリブンなものであれば、ニーズがあればどんどん伸びて広がっていくだろうけれども、今回のテーマでそれを想定するのは難しい。一方で、マーケットドリブンなもの、すなわち、これだけのマーケットがあるから集まってくださいというときに、誰がどういうふうに作っているのかという点は、同様に難しいと思いました。

原科：原科です。私は、このテーマは大変重要だと思います。今、とてもたくさん事例が出ましたが、北詰先生が言われたように、いろんなスケールのものが入ってくる。ちょっとその整理をしたいと思います。去年のWS

でもこういう議論をやっていったと思うので、もう少し去年の議論を踏まえて絞り込んだ話にしてもらいたかったなという感じがします。それで、互近助エリアという仮説を出してあるので、それに沿って要素ごとに分けて、そのうえで、具体的に絞り込んで示してもらおうと、全体のストーリーがわかったのではないかという感じがいたします。

私は千葉商科大学におりますから、マーケットは大変大事だと思っています。でも、商いの世界だけでうまくいくことばかりじゃない。みんなが力を出し合って、市場ではうまくできないものも考えていかないと。ですから、千葉商科大学は商経学部1本でやってきたんですが、20年ほど前に複数の学部を持つ大学に変わりました。今では5つの学部があります。商経学部の次にできた学部が、政策情報学部です。これはパブリックセクターに民の力を活用するという考えなんです。単純に市場化できるかという話だけではない。そうすると、そういう別の仕組み、組合的発想というかな、そういうようなこと。今日の議論で組合的な話が入ってくるはずなのだけど、きょうはあまりそういう感じでなかったですね。その辺がもうちょっと中心になっていれどと思うんですが、その辺のことを、補足的に説明してもらいたいです。その辺があまり強調されてなかったように思います。

桑原：諸先生方からのコモンズ、市場化の指摘、重要な論点です。発表資料に互近助エリアの形成度合の評価の考慮要素として有償ボランティアレートカードの運用があります。北欧諸国の産業界では同一労働・同一賃金が定着していますが、日本の産業界では未定着です。地域福祉の分野での同一労働・同一賃金は非常に重要と考えます。例えば同じ作業をするにも専業の方は有償、ボランティアは無償ということには不公平感を感じる方は多く、無償を前提とした互近助では担い手募集に限界があります。そこで、有償ボランティアのレートカードのあり方を研究中です。

原科：つまり貨幣経済だけではなくて、実質的な交換と言いますか、そういうことが大事なんですよ。マーケット、貨幣経済の話にしちゃうと、お金だけこうグルグル回すことになってしまい、そうすると変な方に行ってしまう。いま、金融の世界はおかしくなっているの、ESG投資とか言って、投資の中身を考えるようになってきています。単にこれはお金を出すだけの話ではないんですよ。活動の成果はどうかという、それが本当のバリューなんです。今のバリューというのは、金額だけで言っていますが、あれは本当のバリューじゃない。だけど、経済分野では金額でという単純化した表現になっちゃった。単なる貨幣上の価値は、実質の価値じゃない。相対での活動の交換という形でやるのは、実質的な価値がよくわかって、そしてそれが人と人をつなげてゆくんですよ。そういった議論はどんどんしてもらいたい。そ

いう意味では、先ほどの日置さんの具体例、法律の世界で、実際にものを扱うときに、法制的にどうかという話はよく伝わってくる。

齊藤：ありがとうございます。進行係が変わりましたので、皆様、よろしく願いいたします。それでは、会場の皆様から是非ご意見やご質問をお願いいたします。

田中：田中純一と申します。今、有償ボランティアの話が出ていましたがこの点について質問します。私は、東京で社協主宰の有償ボランティアに参加しています。軽自動車で車椅子の高齢者を病院に送迎する、社協が調整する有償利用と有償ボランティアが前提の取組です。この有償ボランティアの担い手の共通の悩みは、利用者から「金を支払うのだから、こうしてほしい」という強い要請があります。無償ボランティアであれば出ない要望が有償のために出る、しかも有償額が低額であるのでいただく必要はないと考える方が多い。社協は有償での運用が有意義として始めたと思われますが、利用者と担い手の間では、うまくいっていない実感があります。何かヒントがありますでしょうか。

齊藤：ご質問ありがとうございます。ご紹介いただきました事例は、市場ではなかなか成り立たないから社協が始められたというご理解でよろしいのですよね。

田中：多分そうだと思います。20年ぐらい前からの運用であり、送迎だけではなく、家事支援でも同様の取組をしています。

齊藤：また、市場の個別のサービスではなく、もっとトータルなサポートを目指されている事例ということですね。

田中：そうですね。特に車での送迎は介護保険では出てこないですが、家事支援は介護保険で出てくるものもあって、同様の作業を保険で賄っている、訪問介護センターに有償で頼んでみたり、低廉な有償ボランティアで頼んだり、と、並存した運営がなされています。

齊藤：有償ボランティアのご不満は最近の傾向なんですか。昔からあるのでしょうか。

田中：サービスは20年ぐらいやっていて、随分長く携わっている方からですね、最近特にそういう傾向が強いという話は聞いています。

齊藤：ありがとうございます。今の田中さんの問題提起に対して、ご意見やコメントがある方はお願いいたします。

桑原：田中先生、私の地元でも、例えば社協が補助する支援団体から例えば草刈り等の支援を受けると時間単価800円の利用者負担ですが、同じ作業の支援をシルバー人材センターから受けるとそれより高い時間単価の負担となります。支援団体のサービスは安いからと利用を希望する比較的に裕福な住民の方も少なからずいます。一物二価の環境だと、福祉的視点で安価に支援すべき困窮者を線引する基準の設定が難しい問題です。

齊藤：すごく難しいご指摘ですね。安いからという基準で選ばれるとそうなるということですね。

田中：モチベーションが落ちるわけです。

齊藤：ボランティアの方が、既存の制度とどうすみ分けするのかという重要なご指摘ありがとうございます。議論を深めていきたいと思います。

浅見：今の話ですがジョブディスクリプションを固めるのが重要かと思います。高単価水準の労働と800円の労働で期待されるべきものがこうだということを明確にすればいいかと思います。同様に、有償にして構わないのに無償という事例は多くあります。例えば、マンションの理事会でも、有償とすることで、高い期待をされて責任を負わされるということがあると思います。ですので、その人が何をすべきでどういう責任を持つかを明確にする文化が広まると有償ボランティアも少し広がるのではないかと思います。

あと、先ほど幾つも面白い事例を見させていただき、参考になるとは思うんですが、参考になるものとならないものを最初に仕分けられるといいと思いました。どのような前提条件でこれが成立し、あと何年ぐらいのスパンでプランしているとかです。特に代変わりが非常に難しい部分と思うのでその部分をどう意図しているかがわかるといいかなと思いました。

齊藤：どうもありがとうございます。有償ボランティアの例ですが、私の資料で紹介している「さわやか港南」では、「私たちは困っている人を助けるためにやっています」というスタンスです。そのため、依頼をお断りになることもあると聞いております。ですから、有償ボランティアのスタンスを明確にする。何のためにやっているかという活動の趣旨を明確にし、それを伝えるのも大事なのかなと思いました。

さて、今ご指摘いただきました議論、ご近所をどのぐらいのスケールを対象にしているのか。また、どんなエリアなのかということもありますね。大都会の真ん中の話なのか地方都市の話かで違ってくる気がします。達成する参加の到達点を何年ぐらいのスパンで考えているのかによっても進め方が違う気がします。桑原さんはどのぐらいのスケールで考えられていますか。

桑原：互近助エリアのスケールは、互助の範囲内ですから民生員、町会の単位、大体半径100～500mぐらいを想定しますが、異なる町内会区域に在住の方でも当該地域に地縁人縁のある方の参加希望は包摂していく方式を想定しています。

齊藤：エリアに線を引いてしまう、行政みたいに線を引くのではなく、むしろ境界をなくすことをご提案されているということですね。

桑原：はい、そうですね。壁を取ってしまうという。

齊藤：それで、参加がどのぐらいで到達できればと考えてられていますか。

桑原：来年の4月まで100人規模でkazapla業務プロセスの駄目出し、あり方を検討し、その後、スケールアップを目指します。既存の町会、福祉ボランティア団体等地縁団体の機能を補足する位置づけです。

齊藤：既存の組織プラスアルファの活動になるのですか。既存組織プラスアルファ、求められる機能を補填化していく1つの形をご提案いただいているのでしょうか。

桑原：はい。既存地縁団体に不足している、情報共有と周知基盤を機能補填することが最優先です。

齊藤：風見先生、活動のエリアやスパンについていかがでしょうか。

風見：まちづくりのスケールとタイムスパンについては、地方都市と大都市では異なる面があると感じています。地方都市の場合は、大都市よりも人口減少が顕著で町内会等も崩壊の危機にあります。先述した大崎市でも、各地域の中心街は衰退し、都市拠点の議論が困難です。中心市街地活性化は、衰退地域の切り捨てとにならないよう、域内交通の確保という交通問題に発展していますし、市街地の縮小も長いスパンが必要です。また、自治体単位での存続が難しい市町村も多くなり、大都市と地方都市をカップリングする政策も重要となっています。現在、様々な地方都市がコンパクトシティを目指していますが、そのためにも、都市と農村の連携方策が重要となってきています。

齊藤：一律にはいえない長期的なスパンの設定、行政の計画が個々の活動とうまく連携していくことの重要性のご指摘、ありがとうございます。日置先生の活動はエリアが広く見えましたが、エリアやスパンについていかがでしょうか。

日置：若干写真で紹介したのは、富山県の城端という人口1万人ぐらいの町なんですね。1万の町だと、地元の人だと大体どこが空き家が出たとかね、そういうのは分かるんですよ。情報公開とか面倒なこと言わなくても、もう住んでないと、たどっていけばその話は伝わるというぐらいのことはあります。

あと、先ほど法人化という話をしました。永續しないんだったら、とりあえず個人でやれることやればいと思うんで、やっぱり法人化をするというのは、そこでやってるお祭りだとか、その建物とかを、少なくとも今やっている人が死んでも、次には伝えていきたいという場合です。それはそれなりのコストとか手間暇もかかるのですが、それをかけてでも残す価値があれば、法人化というような制度を使うというのは、需要が出てくるんだろうというふうに思います。

齊藤：日置先生が示されたメニューに私が使っている管理組合法人がなかったのですが、管理組合法人は使えませんか。

日置：先生の報告で、「あ、こんな使い方もあるのかな」と思ったんですけども。法律上、結構面倒なのは、管

理組合法人って、本来共有物の管理を目的とします。だから、例えば横にマンションが建つので反対するなんて相談を受けたときに、「それは管理組合の権限越えています」と、「管理組合の有志でやるのはいいんだけども、管理組合でやるのは本来権限外だからできない」という人が1人でもいたらできません」という話をします。現に裁判になって、管理組合で訴えたら却下されているという例もあるんです。だから、共有物管理を越えてどこまでやれるというのが難しいかなと思います。

齊藤：目的に応じて使う組織が違うということですね。どれがいいというわけではない。しかし、法人格を持つことによって活動を1つの組織化するシステムにする。活動を行う心の部分と、システムにして持続可能な活動にする方法をご紹介いただいたのかと思いました。沼野井さんのご紹介は東京中心で、日置先生とは対照的なエリアで個別の活動が多かったようですが、想定されているエリアや時間軸がありますか。

沼野井：互近助エリアというテーマは、東京都心と郊外で取り組むべき内容は異なると思います。東京都心は、若年層と高齢層の間で新陳代謝がある一方で、郊外は、世代間の新陳代謝がうまくいかないため、空き家問題があると考えております。

そして、郊外や地方都市では、立地適正化計画、やコンパクトシティという問題があります。開発区域の線引きを行政がトップダウン的に決めようすると、反発があったり、合意形成に時間がかかったりと、抜本的な問題解決になりにくい現状があると思います。戦後拡大した宅地をシュリンクさせながら、事前復興を行うためには、互近助ネットワークのサービスを楽しむ物理的な範囲に、津波によるハザードマップエリアを重ねることで、住民の流動性を担保しながら、自然に街が畳まれるようなストーリーができると、良いのではと思っています。

齊藤：沼野井さんのご発表では、参加を促進するのに空間の作り方も関係あるということですね。システムや経済・マーケットとともに、空間をどう作るかというのは近隣の人をどうつながっていくかに影響があることを教えて頂きました。原科先生、ここまでで感想がございしますか。

原科：居住地のコンパクト化とか、コンパクトシティという話がありますね。どなただったかな、それを上からじゃなくて自主的っていう話が面白い視点かなと思いましたね。だから、コンパクト化というなら1km四方とか、100haとかいう広さは、ご近所という言葉からして大きすぎてびっくりしたんです。この規模だったら、むしろ都市や地域のコンパクト化という話になる。何十haもの広がりではご近所といえるものはない。これは、新しい近所を作ることになりますよ。これまではないような新しいご近所関係を作るんだと思いますよ。だって、

向こう三軒両隣って言ったら、1haにもならない範囲じゃないかな。そうじゃなくて、それを越えたね、新しい時代のご近所。そうすると、いろんな力、いろんな議論とかができる。いろんな人の多様性の結果、うまくコミュニティが維持できる。そんなふうな展開になるのかなと思いますが、このへんはいかがでしょうか。

齊藤：原科先生からのご質問がありましたが、いかがでしょうか。

桑原：私が主張している互近助エリアの範囲は、物理的には向こう三軒両隣から500M以内に居住する近隣住民間の互近助を理想としますが1—10KM離れた居住地の住民間の互近助の繋がりでもひとつの互近助エリアとして包摂していく想定です。つまり、地図上の土地区域からのエリアの線引きではなく、住民個々の互近助の繋がりを地図上に投影した範囲がエリアとなる考えです。

齊藤：風見先生、エリアやスケール感は参加プロセスの促進に関わると思うのですが、いかがでしょうか。

風見：原科先生のお話にあるスケール感は重要な視点です。具体的な規模は示せませんが、私がイメージするスケールはより小さい単位です。ひとつの規範はC.A.ペリーの「近隣住区論」にあると思いますが、都市の縮退化が進む中では、規模や形態についても、より立体的に考える必要があると考えています。個々の街区は細胞（セル）のように存在し、それらが必要に応じて立体的につながるネットワーク型コミュニティを形成する必要があると考えます。地域経済を考えても、地域内での経済循環の仕組みが大切であり、田園都市の概念を実現した英国のレッチワースでは財団法人を創設し、開発利益の地域還元を実現しており、その意味では、共益といった視点が重要になると感じます。市場経済だけでは解決しない課題も多々ありますが、地域経営的な視点からは、開発利益を還元するに最適なスケール感を議論することが重要だと思います。これからは、こうした地域循環経済システム創造を推進することが大きな鍵になると考えます。

齊藤：レッチワースって結構大きいですよ。2～3万人住んでいますよね。規模の効果があるわけですね。

風見：ある程度の規模の効果は必要かと思います。その意味では、互近助エリアがセルとなり、そのセルが連鎖した分子構造のエリアが2～3haという図式は考えられると思います。コモンズを中心にしたエリアがあり、それらが連携・分散して存在していくという仕組みは想定できると思います。

齊藤：つまり、一律で議論するのでなく、大きなスケールと顔が見えるスケールの両方が必要ということですね。

吉田：千葉商大の吉田です。福祉関係が専門ですが、もともと地域包括ケアの単位は中学校区が一般で半径1km程度です。

原科：昔は小学校区が基本でしたね。

吉田：昔の小学校区は高齢者が歩く500m圏で、それを

4つに合わせたのが中学校区と言われています。例えば中学校区で福祉の需要と供給に必要な判断の根拠となる規範の統合をどうまとめ、合意形成するか、その方法論を考えていただければと思います。100の自治体では100通りの地域包括ケアシステムがあり、地域の身の丈に合う方法で作ることが必要です。

原科：ただ、その規模が多分この考えでは最大で、それをさらに小さな単位も。2段階で考えた方がいい。例えば、建築協定なんてね、本当に数十戸でもやる。私のところは40戸もないですが、事務局活動は大変。まず、数十戸単位で合意形成し、その上で今度は別のアプローチをするという、2段階で。

齊藤：ありがとうございます。その他に何か会場の方からご意見ありますか。

飛田：ありがとうございます。私、不動産協会に勤めている飛田と申します。皆さん、本日のテーマについて聞きながら、今までの話の流れと違う角度で考えていました。先般の台風19号で被災された方たちが多いのですが、実は東京の町は非常に脆弱で、ハザードマップを見ると浸水する地域が山ほどある。これをどうやって乗り切るかという観点から、互近助を考えるのが大事であると考えてながら聞いておりました。

齊藤：ありがとうございます。互近助をどう捉えるか、その機能についてですね。

城島：マンション広告担当として全国展開をしていました。お金が絡む有償サービスをする場合、どうしても情報の非対称性が出てくるので、そのコミュニケーションをとるべきと考えます。コミュニケーション力が、今からどうしても必要になる時代に入ることです。また経済でも、見えない価値が必要になりつつある状態でもあり、先生の方たちはそういう新しい経済の変化にも配慮した話をお願いしたいと思っております。

齊藤：ありがとうございます。地域のコミュニティカフェなどにはマーケットバリューではとらえきれないということでしょうね。

中城：明海大学の中城でございます。最初、日置弁護士から、非営利法人、非営利の団体が不動産を所有するのはなかなか難しいというご指摘があって、その後、沼野井さんから賃貸と所有権の間ということで幾つか紹介いただいて、議論が高まったかなというのを聞いております。一方、沼野井氏の言う賃貸と所有権の間というところが実はもう少しクリアにすべきと思いました。ご紹介いただい事例は、定期借地権のものが複数、法人化をして法人の株式を持ち合い、会員向けのものとかですね。そういう意味では、間というよりは組み合わせでしょうか。利用の仕方の工夫の視点から日置弁護士からお聴きしたい。

齊藤：はい、ありがとうございます。会場の皆様からご意見やご質問をいただきましたので、報告者の皆様に

は順にコメントをお願いいたします。

沼野井：先ほどスケール感の話がありましたが、スケールには、経済的、物理的、コミュニティなど様々なレイヤーがあるので、それらを並列して考える必要があると思います。

そして、先ほど賃貸借権と所有権の話がありました。恐らく、賃貸借権や所有権に代わる新しい権利を作るとは非常に難しいと思うので、既存の権利形態を組み合わせて、第3項的な新しい世界を提案する想像力が、建築家にも求められると考えています。

日置：一応私の発表というのは、1つの主体で不動産を持つとか、そういう形のときにどういう制約があるかというところで整理したわけですが、現実的には例えば希望する地主さんが不動産を持ちつつ、別の団体でそれを信託を受けるだとか、契約によって借り受けるだとか、そういう形で何か複数の主体が契約関係だとかそういう形でうまく組み合わせさせて不動産活用していくという形態、当然あると思いますね。それは考え出すといっぱいあるし、ある意味、その現代的な状況を解決するのにふさわしいそういう契約形態だとか信託だとか、そういうものを活用する形態というのをどんどん逆に言うとか開発していくというのが、むしろ今求められているんだろうと思います。出発点としては、ここの単体でやるとこういう制約があるかとかというのは理解した上で、それを乗り越えるためにいろんなそういう法的な手法だとか経済的な配分の方法だとかを組み合わせしていくというのが非常にやっぱり今の時代、大事な部分になるなと考えています。

風見：2点お話しします。台風19号、宮城県各地でも大変な被害があり、中でも、大崎市鹿島台地区の被害が甚大で、同地区の移転計画が出ていますが、地域を分断させることが懸念されています。防災上の移転は望ましいが、移転したくない住民への対応等を含めた、真のレジリエンスを備えたまちづくりをいかに策定するかが重要な議論になっています。そうした際にも、コミュニティの存在が重要な要素になります。2点目は、これからのまちづくりでは、コモンズの視点を実現し具体的な方策

を推進することが重要です。全ての街が共有地と考えれば、環境問題は少なくなるでしょうし、少子化社会の中では私有化の問題も生じています。このような時代だからこそ、まちづくりにコモンズという概念を導入させるかが大きなテーマとなると思います。共有・総有の概念が、コモンデザイン・コミュニティデザインというアプローチを生み出してきました。この点において、日本不動産学会の役割はとても重要になると考えています。

桑原：私は、有償ボランティアレートカード他行為規範に賛同され、且つ、互近助に参加する楽しみと価値を感じる人々を起点にスケール感を定めればと考えています。遠方に居住されていても賛同された人々は互近助の参加者として包摂され、近隣の方でも参加しない自由がある、この指とまれ式の方法論です。その方法論を実践していくには、住民間の情報共有と周知基盤の整備が重要になると考えています。

齊藤：ありがとうございました。本日ご議論いただきました点として、1点目に情報の問題がありました。情報についてはまだまだ十分議論できなかった、積み残した課題と思っております。2点目は組織体制です。そのエリアや課題に応じて適正な組織体制を設定すること。3つめには参加の促進、参加のプロセスにはいろんなパターンがあること等を皆様からご指摘いただきました。4つめにはどう空間を作るのか。空間にあわせた所有形態やマネジメント手法をどう設定するのか。5つめには従来とは異なるマーケットをどう作るのか、大きな市場と地域の市場の関係についてのご指摘もございました。本日のまとめとして、報告者の皆様が共通してご指摘いただきました、超高齢時代における新しい価値観が必要、その方法論をしっかりと考えていく必要があるということをご指摘いただきました。本日のWSのまとめのメッセージにさせていただきたいと思います。素晴らしい話題を提供していただきました皆さんと、そして会場ですてきなご意見をいただきました皆さんに感謝の気持ちを申し上げて、ワークショップを終わりたいと思います。本日はどうもありがとうございました。

左から沼野井、桑原、原科、日置、齊藤、風見、北詰（敬称略）