

法政大学学術機関リポジトリ  
HOSEI UNIVERSITY REPOSITORY

PDF issue: 2025-12-13

〈書評〉高村学人著『コモンズからの都市再生：地域共同管理と法の新たな役割』

Oki, Yoriko / 沖, 依子

---

(出版者 / Publisher)

法政大学公共政策研究科『公共政策志林』編集委員会

(雑誌名 / Journal or Publication Title)

公共政策志林 / 公共政策志林

(巻 / Volume)

2

(開始ページ / Start Page)

213

(終了ページ / End Page)

215

(発行年 / Year)

2014-03-24

## 〈書評〉

高村学人著  
コモンズからの都市再生  
—地域共同管理と法の新たな役割

ミネルヴァ書房, 2012年

沖 依子

### はじめに

大学院入学後、初めての論文テーマとして、1960年後半から開発された首都圏郊外の集合住宅地を対象に、「縮退する都市における郊外集合住宅地の持続可能性」を取り上げている。

先行研究を紐解く過程で、山野河川の資源分配の理論として発展してきた「コモンズ理論」を、都市資源に適用している本書と出会い、著者が示した維持管理や都市再生のために必要な取組への提言から、自身の研究に多くの示唆を得ることができた。

本稿が書評であるからには、多少なりの批判的精神を持って臨むべきところではあるが、自身の学問的基盤が未熟であることから、内容紹介及び感想の域を出ないことをあらかじめお断りして、「コモンズ論と都市」、「法の役割」さらに、事例のひとつ「まちなか居住とマンション・コミュニティ」を中心に筆を進めたい。

### 第1章「コモンズからの都市へのアプローチ」

入会権の団体的法現象に強い関心を持つことから研究をスタートした著者が、本書の目的としているのは、オストロムによるコモンズ理論を「都市のローカル・コモンズ」(=都市の地域共用資源)に適用し、公園、集合住宅やまちなみ景観などが、「地域住民によって活用され、よりよく管理されるための法のあり方を考察すること」である。

コモンズ理論の歴史的変遷を追い、コモンズのふ

たつの概念「Common Pool Resource ; コモンプール財」、「Common Property Regime ; 共的な管理・所有制度」を明確にしながら、著者は、資源を管理する仕組みや所有制度に注目した「Common Property Regime」を概念のコアと位置づけた。

オストロムが分類したふたつの資源構成要素「単位資源 (Resource Unit)」、「資源システム (Resource System)」により必要となるふたつのガバナンス「過剰利用抑制ルール」や「労務供給分担ルール」を制定するにとどまらず、著者はそれを供給問題をめぐるジレンマとして描き、そのジレンマ解決に「Common Property Regime」の仕組みが果たす役割と優位性を説いている。

加えて、オストロムが唱えた「合理的個人の非強調行動を制約する制度の存在の重要性」を掲げ、セルフ・オーガナイズド・コレクティブチョイス (SOCC) 理論を、都市というフィールドで適用することを試み、「児童公園」、「民設公園制度比較」、「まちなか居住とマンション・コミュニティ」、「景観規制」など、その豊富な事例が、第3章以降続く。

筆者がテーマとする「竣工後40年を経た都市郊外の集合住宅地」は、現在、「人口減・空き室問題をかかえ、「過剰利用」とはまさに対極の「過少利用」が社会問題になっている。「過少利用」であるがゆえに、「役務供給分担」も財政的制約とあいまって、まさに今、地域の共同管理問題として、多くの自治体が対応を迫られている。

## 第2章 「コモンズ論における法の役割」

都市のローカル・コモンズは、住宅部分は私有地、公園などの集合施設は公有地であり、さらに私有地は、所有権の尊重が重視され、一般的に、地域住民がその利用をコントロールすることは困難だと言われてきた。しかし、昨今では、所有権・利用権を地域住民が共同・集積することで、住民のコントロール下に置く取組が、みられるようになった<sup>注1)</sup>。

その点、先行するアメリカでは、「住宅所有者組合」(HOA=Homeowners Association) や、地域内において課税権限まで有するBID (=Business Improvement District) などが、その存在感を強めており、これらは準自治体のような役割を演じている。このことから、著者は、「都市における土地の共同所有類型は、新たな法制度を通じて多元化する可能性があり、コモンズを分析する際に所有権論という基底的な「権利義務関係の法」に注目していくことは重要」(p.38)と提起している。

また、法社会学の観点から、「法」を国家実定法に限定せず、「組織内に存在する法（ルール）」へ拡大し、コモンズの組織制度が、権利を有し、管理のためのルールを自ら決定する仕組みを備え、ルールを執行し、紛争を自律的に解決するメカニズムをもった「すぐれて法的な組織」(p.40)としている。それゆえに、地域住民の知恵である、暗黙知としての組織内ルールを、人の流動性が高い都市であるからこそ成文化し、形式知に昇華させ、法的拘束力を持たせることで、紛争が予防され持続的発展をもたらす想定効果を示している。

さらに、これら2つの「法」に加えて、コミュニティ構成員のみならず、周辺住民、来訪者にインセンティブの働く「政策的法」の重層的利益構造を掴み取り、コモンズを維持管理することで公益に貢献する団体への優遇税制や補助金で、動機づけを高める有効性検討も合わせてなされている。

「権利義務関係の法」、「組織内の法」、「政策的法」、これら3つの法が相互に関係しあう様相を分析しながら、著者は具体的な都市型コモンズの事例に多くの紙幅を割き、これらの事例を丹念に追いかながら、よりよいガバナンスのモデルを探っていく。

本書と同時期に筆者が注目した先行研究として、五十嵐 敬喜 他 著『「都市計画法改正—「土地総有」の提言』(第一法規 2009) があり、そこでは、人口減少・高齢化に直面する日本の都市問題のソリューションとして、所有権と利用権を分離し、利用権を地域住民らに取り戻す、「都市型総有」の提言がなされており、奇しくも同じタイミングで、自身の研究における法的理論を確認することができた。

## 第5章 「まちなか居住とマンション・コミュニティ」より

人口減少時代の具体的な政策として採られた「まちなか居住」の具体例を、草津駅近にある5つの大規模マンションに取り、草津市の中心市街地政策への目的寄与を分析すると同時に、第1章で取り上げた都市のローカル・コモンズを維持管理していく論理枠組みを適用して、マンション・コモンズの育成要素を検証している。

特に、「まちなか居住推進の功罪」(p.195)については、筆者が論文を通じて描きあげたい未来シナリオの実現可能性を確認することができた。コンパクトで環境負荷が少ない都市づくりの解のひとつとして期待された「まちなか居住」群は、草津市郊外からではなく、草津市外からの流入者が最も多く、拡大した市街地の集約という期待効果をもたらすものではなく、いわゆるコンパクト・シティ化の阻害要因を明示している。

一方で、マンション特有の「中古物件」のありかた、特に流動性の高い購入者に「地域コミュニティ」の持続可能性に関する認識が欠如していることへの警鐘とそれを逆手にとった機会の提示は、筆者が描きたかったシナリオに新たな視点を加える契機になった。

## おわりに

大学卒業後、経済が右肩上がり環境下で就業し、東京という、世界でも屈指の都市の恩恵を受けて仕事をしてきた。2008年から始まった「人口減少社会」という現実の前に、「2060年、人口8,700万人に向

かつて、膨張した都市およびその郊外に住む市民の生活圏はどう変わっていくのか」、自身の中で問題認識がわきあがり、「本格的に研究したい。」という思いに駆られて、大学院で学ぶことを決めた。

本稿執筆を機に、本書で提示された理論枠組みを確認し、改めて、大学院に進学し、竣工後40年を経た都市郊外の未来シナリオ策定に取り組む意義が確信できたことを、最後に申し添えて締めくくりたい。

### 注

- 1 本書では高松市・丸亀町商店街および長浜市の株式会社・黒壁の事例とりあげた平竹耕三の研究を取り上げている。