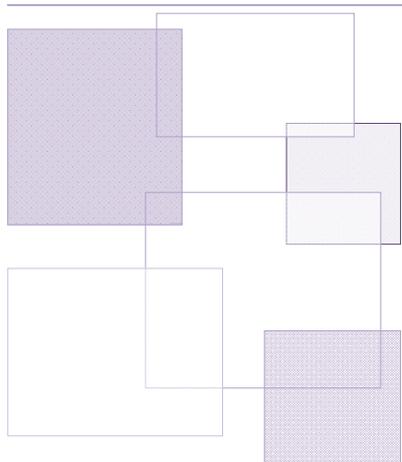


Discussion Paper Series

全所的プロジェクト研究 ガバナンスを問い直す



都市のガバナンスとコモンズ
— 法社会学の視点から —

高村 学人
(立命館大学)

2013年4月
No.23

東京大学社会科学研究所
Institute of Social Science University of Tokyo

社会科学研究所全所的プロジェクト研究「ガバナンスを問い直す」第 32 回セミナー
「都市のガバナンスとコモンズ—法社会学の視点から」

2013 年 2 月 19 日（火）

報告者：高村 学人 氏（立命館大学）

司会： 佐藤 岩夫 氏（東京大学社会科学研究所）

司会 今月の全所的プロジェクトセミナーを開始したいと思います。本日は立命館大学の高村学人さんにご報告をお願いいたしました。

高村さんは、1998 年から 2001 年まで社研の助手をされておられたので、ご存じの方も多いのではないかと思います。最初のご著書（『アソシアシオンへの自由：＜共和国＞の論理』〔2007 年〕）はフランスのアソシアシオン法（結社法）に関する比較法史研究ですが、それと並行して、都市再生の問題についても精力的に研究を進めておられます。昨年、『コモンズからの都市再生』という著書を出版され、ちょうど我々がやっているガバナンス研究にとっても非常に示唆的なご研究であるということで、今回お忙しいところをおいでいただきました。

では早速ですが、よろしくをお願いいたします。

高村 高村です。今日はこのような機会を与えていただき、どうもありがとうございます。

先ほどご紹介がありましたように最近、『コモンズと都市再生』という本を書きました。従来のコモンズに関する議論が、コモンズを管理する自治組織の力をいかに再評価するかという点に力点が置かれていたのですが、私の主張としては、そういう自治組織をベースとしながらも、その力を引き出していくあるいは規律していく国家法の役割が大事ではないかということを考えております。本の中ではあまり書けなかったのですが、こちらのテーマであるガバナンスという視角が大事ではないかとおぼろげながら思っていて、こういう考える機会を与えていただいたことを感謝しております。では、早速本論に入っていきたいと思います。

1. はじめに——都市のガバナンスの今日課題と本報告の射程

こちらではガバナンスのプロジェクトをやっていますので、ガバナンスについてしっかりとした定義があるかと思いますが、私はどういう理解で今日話すかといいますと、ガバ

メント中心の統治から政府機構、市場経済、市民社会のあり方を問い直し、それらの役割を再定義し、各部門の協働により、社会経済における自律的な問題解決領域を増やそうとするプロセスとしてガバナンスを捉えます。

私は関西におりますので、都市自治体との仕事、調査が多いのですが、そういう自治体でも近年ガバナンスという言葉をよく用います。それには二つの文脈があって、一つは自治体の財政難に伴い、従来、自治体が担っていた公共サービスを市民協働で担ってもらうという文脈と、もう一つは、従来、建設・開発が中心だった都市を捉え直し、持続可能な発展のために市民社会、地域社会からの参加を得ながら、自分たちにとって必要なこと、自分たちができることをはっきりさせた上で、協働関係を支援していくという文脈で用いられているのではないかと思います。

今日は都市のガバナンスという問題を立てましたが、次に自分としてはどういう問題関心が主として念頭にあるのかということをも説明したいと思います。従来は日本の都市の問題というと、急激な成長、人口増に伴い、開発がもたらす紛争、地価の高騰といったことに対して、いかにガバメント体が規制を実施していくかということが中心でした。社研の土地・都市法学もそのようなことを課題としていたかと思います。しかしながら、インフラの老朽化問題などが最近報じられるように、争点は膨らんでいく都市をどうコントロールするかということだけではなくて、都市が老化し、土地が過小利用され、インフラ等の維持管理負担をどうしていくかという問題へと変わっています。そういった場合、従来のガバメントによる規制の強化ということだけではなくて、このような都市の資源をガバナンスによって共同で管理をしていく、あるいは適切な資源配分のあり方に市民や地域が参与していくことが必要ではないかと考えるようになりました。

具体的にこういうことを考えるようになったきっかけは、私の大学のもう一つのキャンパスがある滋賀県草津市と連携して行った児童公園の調査でした。日本の児童公園というのは法律上公の施設なので、自治体が造り、管理に責任を持つというふうに法律上なっているのですが、実際はどういうふうにして造られるかというと、ある程度の規模のあるニュータウンを造成するときに、開発許可を出す際の指導として民間デベロッパーにその開発面積の3~6%程度で公園を造らせて、その所有権を自治体にその後移管させるものの、その管理はニュータウンに自治会を作ってもらって、そこに委ねるという方式を取っています。こういう方式は、開発圧力があるときには自治体の負担なくして公園を造っていくことができるのですが、ニュータウンの住民の家族構成、年齢構成が均質であることから、

10年ぐらいすると小さな子どもが急に少なくなり、利用されなくなり、管理もおぼつかなくなっていく問題が、どこの都市でも多く起こっています。

住民参加を通じて管理をしていこうというのは、本来行政がやるべき仕事を、虫よく住民の汗水を引き出してやらせようということなので、そういうことには私も懐疑的ですが、それだけでもない要素があるのなら、その要素にも注目し、引き出さなければいけないというのが最近の私の関心です。今日の報告ではコモンズという概念をそのために使いますが、ここでは地域コミュニティレベルで共通して利用され、地域住民が共通利益を享受している都市内の地域資源をコモンズとして捉えたいと思います。

宇沢（弘文）先生は、1都市全体に共通して利用される資源のことを社会的共通資本と呼んでいて、そういったものがなかなか市場では供給されないということを述べていらっしゃいます。宇沢先生は都市全体のコモンズを対象としたのに対して、私は地域コミュニティ単位、自治会、町内会、管理組合等の基底的な集団が存在する領域でのローカルな共通資源に注目していきたいと思います。地域コミュニティとは何かは後で言います。

地域コミュニティがこのような資源の管理を共同で行うとよいことがあるのかをフィールド調査から見ていき、その際に住民が維持管理の負担を背負わされるだけではなくて、管理に関わることで資源のよりよい活用につながる可能性を探るとというのが私のスタンスです。その際、管理と利活用の良好な循環を実現するために、特に国家や自治体がどのような条件づけ、ルール設定をしてやればいいのか、が学問上の課題です。また本の中ではほとんど書けなかったのですが、都市は住民の流動性も高いので、例えば中古住宅取引の中で市場がマンション全体の管理の質をどう評価し、流通させていくといいのかということも後半の課題として今日考えてみたいと思います。

2. コモンズとは何か？

まず理論的な前提を説明させていただきたいと思います。詳しい方もいらっしゃるのですが、釈迦に説法という感がありますが、まずコモンズとは何かということです。これは有名なGarrett Hardinの「コモンズの悲劇」です。境界がはっきりしない共同牧草地においては、各牧夫は自分の短期的利益の増加を目指すので、できるだけ牛を飼おうとして、その結果餌がなくなり、下草が枯れてしまって、再生産ができなくなって皆滅亡してしまうというような社会的ジレンマを「コモンズの悲劇」とHardinは呼びました。このような悲劇に対しては、国家官吏が中央集権的に資源を公務として管理するか、あるいは曖昧な境界ではなくて私有地として資源を分割し、市場メカニズムに資源配分を委ねていくかのどちら

であるかということが言われていました。

これに対して私がこの間の研究において理論の基盤とさせていただいている Elinor Ostrom 先生は、地域コミュニティが基盤となってコモンズの資源管理に成功している事例を集めて、管理成功の条件はどこにあるのかということをも量的分析から明らかにしました。ただ Ostrom は、農山村の地域コミュニティが対象であり、今日扱う都市コミュニティについてはあまり論じていません。

Ostrom の理論の基礎となった事例としては、日本の入会林野という旧村落が慣習によって管理していたむら山が、むら組織の自治の仕組みでうまく管理され、過剰利用もなく持続して利用されている事実があります。(Margaret A.) McKean 先生が渡辺洋三先生のところに昔、客員研究員として滞在し、日本の北富士の入会地を調査したときにそういったことを発見されて、Ostrom にもそういうことを伝えて、彼女の主著の基盤にもなったそうです。

Ostrom は、地域コミュニティの共同管理の長所を近代経済学・ゲーム理論的に説明した点で功績がありました。Ostrom は、地域コミュニティっていいですね、大事ですねみたいな、成功事例をたくさん持ってきてその長所を説明したのではなくて、基本的に合理的選択論の立場に立ちながら、なぜ協調という戦略が選択されるのかを明らかにしたわけです。

具体的に地域コミュニティがやることのよさはどこにあると Ostrom は説明したかというのと、次の3点にまとめられると思います

第1にはモニタリングコストが低いということです。具体的には入会利用を通じて山に山菜を採りに行ったり、木を採りに行ったりするときに、その人は村人が誰かを知っていて、よその村の人が境界を越えてやってくれば、違法な侵入だということを、別に監視をするためにわざわざ行く必要はなくて、利用する中でわかるので、非常に低コストで監視なりルール実施ができるということ。第2は、国の役人がこうなさいとルールを作っても、資源の状態は自然ですから刻一刻と変化するので、雨が多いときには灌漑施設を開放して水を流すとかいったことは地域住民でなくてはできないので、資源の変化に応じてルールを改善していくことができるということ、3つ目は、こういうルールを作っても、誰が負担を負ってルールを運営するのかということがありますが、地域コミュニティは皆そこで暮らしていき、こういうルール運用以外にもさまざまな活動や協働があるので、信頼の基盤、すなわち自分だけ短期的に得しようとしな社会関係資本にあること。これら 3

つの点から Ostrom は、地域による共同管理は優位性を持つのだというふうに説明しました。この点にノーベル経済学賞に結実する功績があったものと思います。

3. 都市へのコモンズ論の応用

私のほうは、やや無理もしながら、こういった考えがどの程度都市の地域コミュニティのコモンズの管理のあり方に適用可能性があるのかを考えてきました。

具体的な問題に入る前に、もう 1 点だけ Ostrom に学びながら枠組みを整理しておきたいと思います。Ostrom は、資源には二つの位相があると本の中で明確に書き分けています。一つは、単位資源ということですが、これは漁場であれば漁師が魚を獲ったり、林野であればそこから木を採ってきたり、山菜を採ってきたり、橋であれば通過したり、コモンズに対して権利を持つ人が自分の生活のために資源を消費する行為のことです。

もう一つは、個々の資源ではなくて、漁場であればよい水環境が維持される。林野であれば林野全体が管理され、そこに至る林道が存在する。橋であれば、きちんとメンテナンスされている、といった資源システムです。資源システムの持続のためには必要な維持管理の労務を供給するという必要があります。例えば、漁場の水環境をよくするために浜辺の清掃活動を行ったり、林道についての道普請を行ったり、橋を維持したり、私が対象としている公園では、日常的な清掃を行ったり、雑草を抜いたりするということがあります。

前者の単位資源については、こういうものを取り過ぎたりしては、それぞれ再生が不可能になるので、明確なルールを定めていく必要がある。橋や公園でも、混雑が起こると困るので利用の時間帯ルール、通行量制限などがあるということになります。農山村の資源に対しては過剰利用問題をいかに防ぐかということが大きな課題だったのですが、これから対象とする都市について考えてみますと、児童公園に人が集まり過ぎて入り切れないとか、景観のいいところにも人が集まり過ぎて混雑現象が起こるということは確かにあり得るのですが、そういうことが起こっても、資源がそれによって根底的に破壊されるということにはなかなかならないので、どちらかと言うと、都市では過剰利用の問題よりも資源システムの再生のための維持管理のための労務供給問題の比重がやや高いのではないかと思っています。

もちろん従来の入会地についても後者の問題が存在します。ただ、入会のいいところは、山に入って木を採る中で適度な間伐がなされる、林道が通過行為を通じて雑草が生い茂らないように踏み固められるなど、単位資源の利用が同時に資源システムの維持管理にも結びついていたという隠れたエコノミーがあったところがあるのではないかと思っています。

都市でも労務供給だけを住民たちに分担させていくのでは行政の下請に過ぎませんので、利用行為を通じて維持管理もなされていく、管理作業への住民参加を通じてよりよい利用のためのルールが生まれていくという、利用と管理の二要素をいかに一つの行為の中に並立させていくかという問題関心を私は持っています。

ところで都市においては、地域コミュニティに期待するという点についてはかなり疑いがもたれていますし、皆さんもそう思っていると思います。都市社会学においても、日本の都市というのは職住分離、長時間の労働と通勤、マイホーム主義があつて、なかなか住民共通ニーズは地域を主体とする相互扶助では難しく、専門処理システムが負っていくというのが都市化であると言われていました。

ただ、ここ最近、日本の自治会、町内会をかなりの規模で調査した辻中（豊）先生の本では、こういうことが言われ続けたけれども、なおも自治会、町内会は日本のあらゆる地域を覆っており、ニュータウン、都市部でも、むしろ逆に活性化の傾向が見られるということも明らかにされています。都市は職業、居住が分離しているとはいえ、居住の場としてはそれぞれが空間を利用し、事業の場としても同じ空間を共にするので、何らか共同管理をしていく必要は存在すると思います。

ただ、他方で、都市の中での共同管理の重視という側面だけを強調していくと、アメリカに見られるようなゲートのある住宅地を造っていき、地域で都市を囲い込んでいくという方向を促すことになってしまいます。そうやった各地で囲い込みが広がると都市全体の魅力を低くしてしまうことになるので、地域の利益に覚醒しすぎて都市を閉じないという方向づけも必要かと思えます。

4. 身近な公園のプライベート化——法による方向付けの模索

各論の1としては、そのように都市の住民が自分たちの住宅地の利益に覚醒しすぎて閉鎖していく傾向が生じないように、どう考えればいいのかということをお話したいと思えます。具体的な新しい話に入る前に、一般的に児童公園がどう管理されているかということをお前提として簡単に説明します。

これは、滋賀県草津市で公園を管理している町内会長にアンケートに答えてもらったり、私も30カ所ぐらいの公園に行って、いろいろ説明してもらったり、二つの自治会では全世帯にアンケートを行ったり、いろいろな観察調査もした結果に基づくものです。

関西の地方都市に限らず、どこの都市自治体でも児童公園の日常的管理は、公園に隣接する自治会、町内会に委託されて行われています。

草津市には、公園管理課というセクションがあってそこが自治会・町内会との窓口になっています。調査はそこと共同でやったのですが、公園管理課の方は、調査をやる前の相談で、公園がうまく管理されているのは自治会長のリーダーシップがきちんとしているところで、自治会長がやれと言ったことを皆必ず守る、そういう労務割当制がきちんとしている町内会は公園もきれいなはずだとおっしゃっていました。しかし、アンケート調査の結果や、その後の現地踏査からも明らかになったのは、自治会・町内会の統制的な要素よりも、公園の中でガーデニングをしたり、ゲートボールをするのに集まったりする人々がいるとか、集団登校の利用の場であるとかで、グループで空間を共同利用する行為が存在する公園は格段にごみが落ちていない、雑草がないということでした。なぜそのようになるかという、そういう人々は別に自分たちのガーデニングの場だけをきれいにしているのではなくて、集まったときに、花壇がよく見えるには周りもきれいでないといけないということで管理活動を自然にやっているからです。

維持管理だけを強制的に黙々とやらされるよりも、いろいろ利用している中で自然に日常的管理をやっている人々には、インタビューしてみても負担感がなくて、そういう活動を通じてさらなる公園の活用方法を提起、実現していました。

公園管理は行政が完全にやっしまえばいいではないかという考えももちろんありますが、それではこのような積極的利用を引き出すことはできませんし、管理水準にも限界があります。また先行研究でも、実験心理学的な質問紙調査で、住民の管理が存在する場合は、犯罪の不安感の低下に大きく寄与するという結果が出ています。

こういうエコノミーがある一方で、最近の大きいマンションでは、自分のマンションの子どもだけが遊べるキッズガーデンをつくる傾向があります。これについても、一昨年度、草津市の大型マンションすべてで調査したのですが、マンションの中には閉鎖型キッズガーデンのものと、そうではなくて、マンションを造ったときに戸建て住宅地と同じように提供公園として開放型の公園をデベロッパーが造り、市に提供したものがあります。

調査の結果、閉鎖型はそのマンション住民からも閉塞感を持ってしまうためか利用されなくなるという傾向があり、そういったマンションではコミュニティが成熟せず、管理組合活動もなかなかうまくいってないということがわかりました。

最近ではフランスでも、郊外の社会住宅団地で集合住宅の建物の周りを囲って住民だけが利用できる共同空間づくりをやっているのですが、そこに住んでいる人自身の利用があまりなされなくなるという問題がでてきて、囲いで閉じるということは、自分たちだけの

庭を持てると思った人にとっても、実はあまりよくないということがあるようです。コーポラティブ住宅をずっと造っていた人も、コーポの住民だけの共用空間が最初がいいと思っただけでも実際はうまくいってないという話を、本を出してから感想として送っていただきました（スライド 23 参照）。

こういうことについて何らかは是正する仕組みがあるだろうかということで、一つ私が注目しての間追っているのは、東京都の民設公園制度です。都内には 500 ぐらい都市公園化していくという都市計画決定を受けた土地があります。本来は、自治体はその土地を買い取って公園を造っていかなければいけないのですが、財政上の困難からそれが進んでいません。

しかし、広域的な観点から必要な公園がありますので、都が最近進めているのは、マンションデベロッパーを民間公園事業者として認定し、マンション建設を高さ規制等の点でも認めつつ、マンションに併設する土地を公園的な利用に供してもらうという事業です。その土地は、マンションの区分所有者たちが共有で持つので、所有権に注目すればプライベートです。しかし、その土地を公に開放し、マンション管理組合が必要な管理を行うことを条件に、そこの固定資産税相当額は補助するというインセンティブを与えるというのが民設公園制度です。民間活力を通じて都市の公園供給を進めています。

こういう手法がいいかどうかということはもちろんあるのですが、非常に細かく公園の管理規則の内容について都が行政契約で定めていて、管理規則はマンションの住民が勝手に変えられるようにはなっていないで、開放性が担保されるように工夫しているところが法律学的に興味深い点です。また社会学的には、マンション分譲時は、分譲会社は購入者に対して面倒くさい公園管理はマンションの管理員がやりますと言っていたのですが、入居後に管理組合の自治的仕組みも整うようになると、マンションの人々も管理に部分的に関わるようになってきていて、周辺地域とのつながりも生まれつつあるという点が興味深いです。法で開放性を誘導しつつ、誘導した後もその開放性が確保されるようにきちんと行政が権限を行政契約という形で保っているところが大事だと思います。

ロンドンの緑地面積の 8% ぐらいは集合住宅の人だけの共同緑地、すなわちガーデンスクエアと呼ばれるものですが、その後の法の発展でこの緑地の開発が禁止されたり、限定した期間、公に開放すれば、その管理をチャリティ団体が担ったりという枠組みが設けられています。今では大きなチャリティ団体が 5 月の週末にいろいろなスクエアに呼び掛けて、一時的な開放をロンドン中で行い、市民がこの空間を享受するというイベントの展開

も見られています。

このパートで何を言いたかったかという、コモンズの地域共同管理は大事けれども、地域共同体が自らの利益に過度に覚醒しすぎるとプライベート化が起こって、閉鎖的な都市空間ができるので、なるべくそうしないで風穴を開けていくような法も重要であり、近年、発展が見られるということです。

5. 中古マンションの流通過程における情報——コモンズと市場

次は、今見たようなそれほど巨大な共有空間がない普通のマンションの流通の話に移ります。大きな共同空間がなくても、マンション全体が管理組合によってよく管理されていないと持続性がない。よりよき管理のためには管理組合の自治を支援していくのが大事になりますが、その場合に、中古マンションの取引を通じた市場の役割をどう考えたいかをここで取り上げます。先ほどの各論は国家とコモンズでしたが、次はコモンズと市場について考察します。

マンションはご存じのとおり区分所有法によって団体的制約を受けていて、その団体は管理組合ですから、管理組合がきちんとした修繕計画を立てて、マンションの中で起こる問題を公の事として議論し、解決していくことがとても大事です。特にマンションが経年化していくと、問題が多く起こってきますので、問題対応できたマンションか、それを先送りしたマンションかということは非常に大きな違いになってきます。

マンション管理適正化法ができて、マンション管理士という資格が設けられましたが、管理の主人公はあくまで区分所有者たちです。しかし、管理運営活動のようなわずらわしいことはやりたくない人が多く、いざ管理組合の役員になっても、ハードな合意形成を自分の任期のときに進めるのは敬遠されがちです。

ところで、入会権は、人が移り変わっていくときや村を離れるときは、離村失権と言って村の山に対する権利を失うのを原則とします。他方で、マンションに暮らす人は、私が調査した草津市でも2割半ぐらいの人がたぶん将来引っ越すだろうと答えていましたから流動性が高く、売買時には、専有部分だけでなく、共用施設への持分権やマンション全体の管理水準もあわせて譲渡されます。日本では中古住宅市場の割合が少ないと言われていますが、マンションの中古市場は比較的大きいので、中古住宅市場においてマンション全体の管理の質に関して実際どのように情報が流通しており、制度がどのようになっているのかが大事となります。そこに最近興味を持って調査を進めています。

一般的にこれまで言われてきたのは、マンションに限らないですが、中古住宅の取引に

においては、物件は非常に個別性が強いので、購入前に収集すべき情報は本来多いにもかかわらず、売り手には自分の持つマンションの弱みなど豊富な情報を有していても、それを買い手になかなか伝えようとしらないという情報の非対称性があるということです。

買い手はレモンをつかまされるかもしれない、レモンがあるかどうかわからない市場では、質のよいものであっても、平均的な価格しかつかないので、なかなか効率的な中古住宅市場ができていないというのが日本の現状です。先進国では専門家による評価や自治体による管理情報の強制開示などがあり、情報の非対称性がある程度是正されていますが、日本は脆弱です。

昨年度、私にとって初めてだったのですが、インターネットリサーチ会社を利用して、この5年間に中古マンションを買った人と、京都市内の宅建事業者で普段中古マンションを仲介している業者にアンケート調査を行って、流通時における情報のやりとりが実際はどんな感じなのかを調べてみました。「中古マンションの賢い買い方」といったようなマニュアル本を読むと、中古は管理の状況がわかるのでおすすめということが書いてあります。しかし、「管理状況がわかるから中古で探した」という答えは少なく、「やはり安い」というのが多い。また購入決断時に重視した事項としても、間取り、駅近、日当たり、眺望などが上位にきます。ただ、他方で、事前に管理の情報を購入者が重視していた場合には、結果として入居後のマンションの問題解決力や管理水準が高いということもわかってきました。一般的には築年数が古いと管理が落ちるとか、総戸数が多いと管理費が安くてもスケールメリットが働いてよい管理ができるということが言われているのですが、それらの変数の影響力を統制しながら重回帰分析を行ってみると、事前に管理の質に関する情報を重視したかどうかは独立して最も大きな影響力を持つということがわかりました。

また購入者のアンケートから、自ら積極的に動いて管理の情報を収集していた人は、入居後もマンションの管理組合活動に積極的だということがわかりました。よってマンションの側にとっても管理情報を積極的に提供していくことが管理の担い手の発掘という点で望ましいとも言えます。

ただ大事なのは、仲介の専門家であり、価格査定を中心的に行う宅建事業者がきちんと管理の質に関する情報を早期に收拾・評価し、価格に反映し、丁寧に購入希望者に説明していくということです。

私は、最近、京都マンション管理評価機構という NPO と一緒に研究を進めています。京都では景観政策の強化を 2007 年からやりまして、それに伴ってマンションの高さ規制

を抜本的に強化して、ほとんどのマンションが建て替えのときに今の高さよりも低くしないと建て替えられなくなりました。事実上建て替えは難しいという状況にあります。そうするとどうなったかという、今あるマンションをいかによく管理しながら長持ちさせ、再生させていくかという方向に管理組合の方々の関心が向かっていきました。管理の質の向上に取り組み、持続的な住まいづくりをしているマンションは、市場においても適正に評価されるべきである、そのための情報を市場に積極的に出していく仕組みが必要ではなかろうかということで、管理組合とマンションを取り扱う宅建事業者が中心となって NPO の評価機構を作りました。

この NPO は、マンションの管理に関する基礎的な評価と、それからマンション内での自治的な取り組み、災害に備えた取り組み、空室が出た場合の取り組みなどの優良管理評価の二つをやります。マンションが希望すれば、訓練を受けた評価員が調査に行って評価を出して、マンションのミシュラン評価と呼んでいるのですが、星をつけて総合評価し、その結果を HP に公開するわけです。評点が悪かったところについては、どうやったら改善できるかといった事後的なアドバイス、サポートを行います。

ただ、この NPO は、どっちかというところこれまでの管理組合の自治的活動が中心となってきた組織なので、制度の発想も、管理組合がこういう評価を受けることを通じて自分たちの管理のよさを自ら市場に情報として出そうするであろうという前提で制度が組み立てられています。ただし、この 4 年間で、こういう枠で評価を受けたのは、市内 1500 のファミリー向け分譲マンションのうち 332 にとどまっており、最近、伸び悩み傾向にあります。

そういう中で一つの打開方法として、マンションを扱うプロである宅建事業者の方が情報の判断においても正確なので、宅建事業者の仲介業務の中に管理の質の情報の収集・評価・提供をビルトインしていこうということが議論されています。そこで私たちは、実際宅建事業者が管理の質についてどの程度物件調査を行っており、どういう段階でどのように管理組合の活動や長期的見通しについて購入希望者に伝えるのか、を調査しました。

調査の結果わかったのは、そんなに期待したほど熱心な宅建事業者の割合は多くはなかったのですが、きちんとやっているところは、その後紹介や口コミなどで顧客を多く獲得できているので、こういう誠実な商売をすればより業者にとってもプラスになるのではないかと示せるようになりました。

宅建事業者は、宅建業協会などなんらかの業界団体に入っていることが多く、それぞれ

の業界団体は、契約時に宅建事業者が専門家として伝えなければいけない重要事項説明をひな形として持っているのですが、そのひな型をより詳しいものにしていけば、ある程度の目的は達成できるのではないかと、ということを現在、進めようとしています。自治だけではうまくいかなかったところを、取引のルールを、ローカル版ですが、設定し直すことで、本来の目的に近いところを取り入れようということをやっています。

6. 考察——法の役割について

そろそろまとめなければなりません。今日話した事例からでは十分言えてない気もするのですが、都市での地域資源の管理には、住民が何らかの形で管理にかかわっているほうが、ルール自体を発展させたり、利活用のアイデアを促進したりという点で望ましいというのが第一点です。もちろん、管理といっても何から何まで全部やるということではありません。マンション管理でも、マンション内の清掃を住民自らやる必要があるか、という点と特にそんな必要はないと思います。ただし、管理を全て管理会社任せにした場合、管理会社に対するチェックが働かず、重要な問題が先送りされ、次第に脆弱なシステムになっていきます。公園管理も自治体任せにしておく点でプラスの展開が望めません。

地域共同管理が一定程度都市においても展望できるのは、日本では自治会、町内会、および管理組合という半ば全員加入の団体が存在し、フリーライダー問題を回避できるということに求められるでしょう。しかし、他方で調査から明らかになったのは、ここを規範の源泉として強制力を上意下達的に働かせていくのは実はいかにうまくいかなくて、自治会・管理組合を基盤としながらも、このローカルな範疇で熱心に地域のためにやろうとしている人々の活動をコミュニティの構成員が承認し、感謝のメッセージを発していく、ということの重要性です。これが今日の話の第二点目です。中心となって管理活動をしている人も、地域の人々から承認される範囲内で行動するという枠を意識しながら活動していくのが大事ではないかと思っています。

農山村では別に意思決定の明文ルールなどもなくて、寄り合いでの全員一致がルールでした。入会権研究では、そういう全員一致原則だと団体性があるのか、ないのかいうことを法律論として議論し、明文ルールのない全員一致原則でも団体性があるという結論を導きました。他方で、都市では、住民の流動性が高いので、ローカルな組織でも、ルールをきちんと明文として整え、新しく入ってくる人に、このようなルールがあるということを示していくことが必要となります。これが今日の話の第三点です。

最後に法理論上の課題です。入会権の法理論は、国家が林野を奪おうとしたので、地域コミュニティの自治力を国家に対して承認させることが重視されていました。地域にこそ「生ける法」が存在するのだという論証が中心だったのですが、今日論じた話は、コモنزのガバナンスを向上させていくために国家や市場がどう支援をしたらよいかというアプローチでした。入会権研究と比べると、議論の視点が大きく変わっていると思います。

そのような前提に立つと、できるだけ簡潔に言えば、関連する法理論として、ソフトロー論や自主規制の公法学理論が大事になります。いずれの法理論も、団体による自己規制を念頭に、法的な拘束力はないが、団体構成員が事実上従っているようなルールを何らか法的なものとして法律学の中に取り込もうとしています。

法律学の中に取り込むという問題意識は、国家がなぜ直接規制ではなくて、そういう団体を介する手段を取ったのか、そういう手段選択が適切だったのか、あるいはそういう手段選択を取って自治でやらせたことに伴い、その中の構成員の権利関係が侵害されていないか、そういった点をきちんとチェック、コントロールせねばならないということにあります。

私が扱っている領域は、国の産業全体を覆う業界団体と比べれば、規模も違いますし、考慮されるべき利益状況もかなり違ってきますが、やはりそういう手段が適切であるかどうかを法的に見ていくことが大事ではないか、と思います。

もう一つは、市場の役割を強化していく場合、市場のルール、公共性を担保していくことが必要になります。この点は、契約法において意思よりも正義を重視する理論との関連をもっと深める必要があるでしょう。私自身の今後の関心としては、都市ごとに都市の集積に応じてふさわしい取引ルールがあるのではないかと考えていて、京都での宅建事業者とのルールづくりの中で、そのルールがどのような諸主体の連携的ガバナンスによってできていき、法的なものがどこに観察されるのかを見ていくことで、ガバナンスと法のあり方についてより考えていきたいと思っています。

最後のまとめは雑駁になりましたが、以上で終わらせていただきます。どうもご清聴ありがとうございました。

司会 高村さん、どうもありがとうございました。

質疑応答

司会 コモンズという考え方がガバナンス論にとってどういう示唆を持つか、たいへん

興味深いご報告だったと思います。それではいつものように、どうぞ自由にご議論いただければと思います。

〇〇 2点おうかがいしたいのですが、マンションの話はとても興味深くうかがいましたが、クリティカルなところは、修繕積立金がどれぐらいあるのか、滞納者はどれぐらいいるのかというところで、それは不動産屋は知っているわけですね。買い手のほうが積極的に重要事項を説明しろ、今この場で見せろと言わなくても、不動産屋は知っているの、大手の仲介業者はそういう危ない物件は流さない。

当該中古マンションを選択する時に重視した事項というスライド 29 のパネルで、もしかしたら聞かれたのかもしれないですが、扱っている仲介業者が大手であることを重視したか否かというのは、管理を見ているかどうかを実は拾っているかもしれません。そうすると流通させるべきではないマンションは流通しているかもしれないけれども、表のマーケットにはたぶん出てきていない。ちゃんと管理組合が情報開示をするというチャンネルを作らないことの帰結として、大手の会社が 6%という法定上限の仲介料を取ることができてしまっている。それが町の不動産屋だと 3%とかゼロになるのに、それを使わずに大手業者から買っているのはなぜかという、暗黙裡にコモنزの悲劇を避けようとしている。それが取引費用なのではないかと思うのですが、仲介業者についても尋ねられたのだったら、それについてうかがいたいということが1点です。

もう1点は、今の都市がどういうふうになり立ってきたのかを考える始まりのところですが、江戸という都市が造られたときには、地主が文字どおりゲートをつくって、そしてそこに町内地主から集めたお金で雇った非人が門番としていて、非人が掃除をしてというゲーテッドコミュニティがそもそも日本の都市のもともとのあり方です。ゲーテッドコミュニティが崩壊してきて、地主もだんだん不在地主になっていく中で、店借の人と町奉行所と、どこに公と私の境界線を引こうかという試行錯誤が始まったのだと思います。

だからもともとあったコミュニティが、もともとコモنزがちゃんと保たれる前近代があってだんだん壊れてきたのではなくて、もともと閉鎖的なゲーテッドコミュニティが近代化してくる過程で、いろいろな試行錯誤をして今日に至っているというイメージだと思います。入会地があった前近代に戻ると、そこに我々が求める何かがあるというふうに考えているわけではないと思いますが、もしそういうイメージだとしたら、たぶん歴史的な事実とちょっと違うのではないかと思います。2点おうかがいできればと思います。

高村 後者のほうから先に答えます。ヨーロッパでも都市というのは城壁＝ブルグがあ

るのが通常なので、〇〇ブルグという都市名が多いですね。城壁の中に住めるのが市民=Burger でした。他方で、日本は、ウェーバーも述べているように、都市を単位とした城壁はなく、京都だと1町会ごとに門があって、その積み重ねとして都市があったと言えます。この町会毎の門の管理、地域共同管理は、おっしゃるように身分制とも結びついていました。なので、このような歴史を前提としますと、今日、論じた都市が再囲み化されていくという言い方は、歴史的な言い方としてはちょっとおかしいところがありますし、ヨーロッパと日本の相違も十分踏まえたものとなっていません。そのところは正直言って今日は答えがありません。このような前近代の都市構造を前提としながら、近代化・中央集権化の流れで、都市自治や地域自治組織の再編がどう進んでいったか、の勉強が自分にはまだ足りないので、今日は十分な回答がありません。

前者についてはいくつか補足しますと、まず不動産仲介というのは、もちろん首都圏はそういう大手がかなりのシェアを伸ばしてきつつあるのですが、全国でみるとあるいは首都圏においても、小規模な不動産屋さんがかなりの市場シェアを持っています。大手だと両手契約といって、売り手から預かった物件につき、自ら買い手を探し出して、売り手、買い手のそれぞれから3%の手数料、合計で物件価格の6%を手数料収入としています。

他方で、中小の場合、共同仲介といって、売り手と買い手の両者を自ら見つけてくるのではなく、他の業者との連携によって契約を成立させることが多いです。結果として、売り手から物件を預かっており、他の業者の助けによって買い手を見つけることができた場合、売り手から3%の手数料をもらえるだけになります。両方を見つけることができる大手の手数料収入が多いのは、この点にあるので、買い主だけで6%を大手に払うということはありません。

大手の両手契約がシェアを伸ばしていくことになった場合、問題となるのは、利益相反行為が起こって、買い主にとって大事な情報を言わず、早く売買を成立させようという行動に出るということです。もちろん大企業は、ブランド力が大事なので、こういう商売をやってはブランドに傷がつくわけですが、私がいくつか調査した関西の大手で両手契約が多いところでは、やはり売り手の立場を重視し、早く物件をさばきたいので、問題がある情報を隠す傾向にありました。

あと、積立金や管理費の滞納の問題は、重要事項説明の中にきちんとそういうことは書かなければいけないようになっていきます。ただ、重要事項説明のひな形の中に、滞納金はいくらというのは書く項目がはっきりとあるのですが、実態はどうなっているかという、

重要説明事項の説明書を発行してもらうには、マンションの管理会社ないしは管理組合に対してそれなりの手数料を払って発行してもらわねばならないので、宅建事業者は、自分のところで完全に契約まで持っていけるという段階になって初めてそういった事項について正確な情報を取り寄せることになり、また購入希望者に対しても、購入希望者がこの日契約しますということで印鑑証明などを持ってきたその日にはじめて滞納金や長期修繕計画のなどを説明するというのが実態になっています。購入者は購入するという意思をもうかなり固めて、リフォームプランまで作っている段階なので、急に不利な情報を言われても混乱するだけになります。こういった大事な情報を最初の段階で皆がシェアしていくという仕組みが必要ではないかと思っています。

ただ、マンションというのは1戸1戸の住戸はそんなに売買される頻度はありませんが、例えば500住戸がある大規模マンションであれば、そのマンション近くの宅建事業者は、2～3回はそのマンション内の物件を取り扱っているのが通常であり、管理に問題があるマンションかどうかは、一回一回、契約直前で重要事項説明書を発行してもらわなくても、なんとなく概要がわかる部分もあります。地域密着型の中小は、この点でリピートプレーヤーとしてのメリットがあります。大手は、支所が多くても、ここまで地域密着的、リピーター的に商売ができていません。京都の地元の宅建事業者がねらっているのは、先生が質問された滞納金の状況などのネガティブで大事な情報は、できるだけ宅建業協会の中でシェアする仕組みを整え、全く何も知らないで売る直前の段階まで行くのをやめよう、その部分の共同事務化を進めるルールを作ろうということです。

〇〇 私も今のご質問の後者のほうと少しからむ質問があるのですが、5ページ目のスライド19で、コモンプール財が4象限のうちの左下にあって、クラブ財が第1象限、右上にあるという図があります。これを見ていてあれっと思ったのですが、入会地もコモンプール財の中に入ると思いますが、入会地というのは非常に排除性が高いですね。排他的な存在なので排除可能性は大なのではないか。だから、これでいけばクラブ財のところに入会地は入ると考えたほうが自然なのではないか。先ほどの2番目の質問とだいたい認識は共通しているのですが、その位置づけはどうぞ説明されるのかを聞きたかったのですが。

高村 ありがとうございます。この図はこういう社会的制度が出来る以前の財の性質に注目した分類となります。では、なぜ入会地の排除可能性が低いかというと、入会地はいろいろなところから入ってこられて、広大なスペースであるため監視コストが非常に高い

ので、そもそも排除可能性についてはコストが高いということです。これを **Ostrom** はどう言ったかという、ここが **Ostrom** と **Samuelson** の違いなのですが、**Samuelson** は、そのような排除可能性の乏しい財の供給については、私人が供給したり管理したりするのは難しいので、全域的に課税権限がある公共体が供給し管理すべきであると言いました。これに対し、**Ostrom** は、入会地については、どこまでが社会的制度で、どこから先が法的なものになるかは難しいのですが、このコモンプール財が被る悲劇である排除可能性が低くアウトサイダーが入ってきて資源が荒らされるということ、村人たちが普段そこを利用して、境界地であるということを主張し続けることによって、隣村の人々を排除できるので、地域コミュニティこそが管理主体としてふさわしいと主張したのです。そういう排除する権利が、上から認められた、ないしは裁判所に主張して認められたのが入会権です。すなわち、入会地という資源そのものではなく、入会権という社会的に承認された法制度の中から見ると、入会地は法制度によって排除可能性が認められているので、クラブ財のような分類に移行していくということをここで説いたのです。

競合性の問題は、木を切り過ぎて乱獲になるのを防ぐことを村人同士で決めて、適切な利用をしていくということで回避できます。ただ、この **Ostrom** の説明は、実は腑に落ちないところがあります。**Ostrom** が分類するように、私的財の対象はもともと私的に占有しやすい、そもそも排除可能性を備えている財ということになりますが、そういった性質を持つ財がアприオリにあるのかということ、かなり疑問です。金子勝先生は、そもそもアприオリに排除可能性が高い財とか低い財というのはなくて、制度を通じて初めて排除可能性が高いか低いか決定されるので、財の性質よりも制度が先に立って人間と人間の財を通じたかわりか決まるということ論じられていますが、僕も金子先生の言うほうが正しいと思っています。

司会 制度として整備した入会がクラブ財だということでした。経済学の方はいろいろご意見もあるのではないかと思います、この機会にまとめてご意見やコメント、あるいは質問があれば。

〇〇 制度も重要だと思うのですが、実際に起こっていることを振り返ると、混雑が先に来て、江戸時代、近世から、たとえば海の入会から排他的漁業権の設定へと変化が起こったこととか、あるいは村と村のあいだをバシッと区切ってしまうということは近代になって起こったことではなくて、関西などでは近世でもうばっちりクラブ財にしてしまうわけです。どういう訴訟になるかということ、年貢を納める高を設定する。幕藩体制下では、

本年貢を納めているということが都市の所有権を担保するので、高を設定してくださいとお願いするのです。それで認められると、もうそこは排他的なクラブ財になる。

どういふところがそういうふうになっているかという、先に混雑状況が発生して、それで隣村や隣の湾岸の漁師と争っているコストが高くなってくると、町奉行所に出掛けていって、境界を作ってくれ、クラブ財にしてくれという訴訟が起こっているように思うのです。だからア priori にこの財はこういうタイプというのがないのは、もちろんそのとおりだと思いますが、先に制度があるというのもちょっとシンプルすぎるような気がする。希少性が高まってくると、その取引のコストが変わってきて、ある時点で集権的な国家に私的な所有権を認めてもらうという方向に動いているような気がするのです。

高村 おっしゃるとおりだと思います。制度は歴史的に形成されるものです。

司会 ほかにどうでしょうか。

〇〇 コモンプールの話、コモンズの話は、要するに何かいいものを皆で共有すると、そこで混雑が起きて、皆がそれを使いたがるという話ですが、逆に、たとえば管理をどうするか、あるいはメンテナンスのために労役をどうするかという話になると、それは先ほどと逆で、何か悪いものと言うといけないけれども、不効用を与える何かものがある、それを皆でシェアすると話です。

経済で言うと **common goods** と **common bads** とあって、(**common bads** は) 例えばごみの集積所を誰の家の前に置くかという話ですよね。この手の話は社会的に切実な問題で、マンションの管理とか、共有地の掃除を誰がするかということは、ある意味氷山の一角というか、その一例にすぎない。経済学では理論的にはいいものを皆で使うにあたって、どういふアロケーションで誰がどう使うかという話と、悪いものを誰が引き受けるかというのとは、単にプラスとマイナスで符号が違うというだけではなくて、実は質的に違う問題です。ただ符号を反転させただけで同じ議論が適用できるかという、必ずしもそうではない。たとえばいいものを、公園をどこに設置するかという話と、公害を垂れ流すごみ処理場をどこに設置するかという話は、符号を逆にしただけで解決する話ではない。ご報告がどちらのほうにフォーカスしたものなのかというところが、お聞きしていてよくわからない。

先ほど最後のほうで、労役のところを単に規則で縛るのではなく、ボランティアな行動への感謝が重要というようにお話をちょっとなさいましたが、そういうコミュニティであるかどうかという自体も、場合によるわけです。皆がそういうことを進んでやるような人

であるコミュニティもあるだろうし、そういうことをやるひまがない忙しい人たちのコミュニティもたぶん社会的には必要なわけです。どこのところに主に焦点を置かれて議論されているのかというところを知りたい。

高村 ありがとうございます。今日最初で述べた、都市が劣化してインフラ等の維持管理の問題が出てくるという問題設定と、今日お話しした再開発に伴う公園造成等のところ、よいマンションを流通させることというのが全体的にちょっとずれて聞こえたということと、コモンプール財のところでの説明が不十分だったということの二つの質問だと受け止めました。まず今日の話のねらい自体はどこにあったのかという話と、今提起された課題については、今どういうことを考えているのかということに分けて説明させていただければと思います。

コモンプール財というのは、確かに皆が利用したいというところで起こる問題としては過剰利用の問題です。主としてこれまでのコモンズ研究は、過剰利用をどのようにしてルールで解決するかという側面が中心でしたが、その面だけでは資源システムの維持管理や再生のための労務供給という問題が論じられていない。これまでのコモンズ研究では、Ostrom が、過剰利用に対するルールの貫徹、労務供給のアロケーションの問題を分けて論じて、それぞれの方略を示していたことが十分議論されていなかったもので、今日は、そこを深く論じてみたというのが狙いでした。

ただ、その bad=労務供給の負担を被る人は、同時にコモンプールからの受益者でもあるし、また日本の入会地のエコノミーが世界的に環境経済の中で注目される理由は、利用行為の中に実は維持管理の労務供給という行為が、それほど分離せずに同時遂行的になられていたからです。維持管理の労務供給が負担と意識されずにやられていたという隠れたエコノミーが日本の入会の仕組みにあったことは都市のガバナンスの構想においても活かしていくべきです。なので、発表では、一旦はコモンプール財のオーバーユースの問題と bad のアロケーションの問題を観念的に分けた上で、他方でそこがいかにか実態においては人々の意識の中でそれほど分離されなっていたのか、労務の供給者と利用者の中心層が分離されないようにするには、どのような仕組みがあり得るか、を考えるのが今日の議論の狙いでした。すなわち、我々は入会のエコノミーから何を学ぶべきかを考えてみたかったのです。

また、今日は話すとき長くなり過ぎるかなと思って省いたのですが、今私がいちばん中心的に取り組んでいるのは、地方都市の過疎地における空き家、空き地の問題です。そうい

うことについては適正管理をうながす条例をつくって行政代執行による取り壊し等の強制力の発動も必要なのですが、空き家をつぶす、空き地をつぶしていくというだけでは、実はその後のつぶれた後の土地の管理、利用のビジョンがないと困ることになる。そこで、課題解決の1要素である空き家流通について、地域コミュニティをベースとするNPOがどうかたちで空き家バンクを運営しているか、を調査しています。また福井の越前町で調査したのですが、管理放棄の空き家を取り壊す補助を出すと同時に、空き家解体後のスペースをポケットパークにして、それを周辺の自治会で管理していくという仕組みがあります。これは、badであった管理放棄空き家を、地域の関与を通じてコモンプール財に変えていく過程に他なりません。今日の最初の問題設定に即してはそういう話をしたほうがよかったかもしれません。

〇〇 この図(スライド19)そのものに質問です。私は公共財などの定義づけがあまりよくわかっていなくて、コモンプールの話も実はよくわかっていなかったのです。余談ですが、ロナルド・コースの論文に「経済学における灯台」というのがあって、灯台を経済学者は公共財の典型みたいに考えているけれども、実際に灯台の歴史を調べると、実は私的に管理されていて全然公共財になってないということを書いたのです。そうしたら、法と経済学の教科書を書いたスティーブン・シャベルは、わりと事あるごとにコース批判をする人で、教科書で、なぜ灯台が運用されていたかという、国王が灯台の管理者に、灯台の使用者に対する料金徴収権を認めていたからそれができたのであって、間違っているのはコースのほうだと言っていて、その話を見て、ますます公共財というのはどんなものなのかよくわからなくなったという覚えがあって、入会地の話は私にそれを想起させました。

私の理解では、競合性というのは、ある人がその財を使っているとほかの人は使えないという性格があるかどうかです。排除可能性というのは、人がそれを使うことを排除できるかどうかで、私が今まで考えていたのは、排除可能性というのは制度を作ることによって変えられる。だけど競合性というのが今私の言った性質だとすると、財の客観的性質によって決まるのであって、制度によって変えられるものではないのではないかと思います。

たとえば情報がそうで、情報に排除可能性があるかどうかは法律によって決まる。つまり知的な財で特許権などの情報は、法律を定めなければ誰でも簡単に使えてしまうわけですが、特許権を設定して勝手に使った者に刑罰を課し、その刑罰をどんどん強めていけば、排除可能性は高めることはできる。でも、競合可能かというのは、情報というのは実際に

ある人が使っていてもほかの人も使えるから、依然として競合性はない。だからコモンプールからクラブ財へ行くというのが私にはわからなくて、排除可能性は変えられるのだけれども、競合性については、例えば森林は競合的かどうかというのは、ある人はその森林のあるものを使っていたらよその人は使えない構造があるかどうかによって決まるのであって、制度とか監視によって変えられる話ではないのではないかと思ったのですが。

高村 今ご指摘いただいた点は、自分の議論の中では、競合性の軸の中に、その財の利用ルールを運営していくことのコスト面も入れていたから、ちょっとクリアでなかったのかもしれない。例えば、公園利用での混雑状況の緩和のために地域コミュニティが利用時間の割り当てを行うということが念頭にあったのですが、おっしゃられたように、財の利用を行うときに、利用者が多かったら、その財から受ける効用が変わるかどうかというのは、もちろん財の利用時間帯をずらしても、別に財から受ける効用は変わらないから、効用の受け方をタイムでずらすということは財の持つ性質そのものは変えないと思うので、先生がおっしゃったように、財の競合性という内在的な性質は制度によって変わらないだろうというのは、そのとおりだと思います。

〇〇 スライド 19 の図の矢印についてですけれども、この右上への移動というのはたぶん混ざっているのでしょうか。先ほどの〇〇さんのお話をうかがっていて思ったのですが、排除というか、入会メンバーとそれ以外との関係においては、制度によってクラブ財になったというのは、まさに下から上への移動です。そうすると入会団体の外の人には排除されるようになった。でも私的財ではないかと思うわけですが、入会団体の中にいる人にとっては、相変わらずクラブ財、タイムシフトができるということなのです。それを私的財と我々は呼ばないのは、そう言うと右と左との区別がなくなってしまうからです。だから二つの矢印が混ざって、確かにそれをざっくり言うと、この4象限では、それはクラブ財ですよという話になっているのでしょうかけれども、制度によって排除されるモメントというのは外から見たらで、入会団体の中にいる人にとっては、制度化される前と後で変わらないわけです。使い過ぎなければいいよという話です。そういうふうに理解すればいいのではないかと。

もっと言えば、財の性質というよりは財プラスコンテキストで、たとえば空気は公共財であって、いちばん排除可能性はないし競合性もないけれども、宇宙船の中だったら競合性はありますよね。たとえばそういうことです。だから財がアプリアリにあるというよりはコンテキストなのではないか。そのへんで最初にあったゲートがどうという話も説明で

きるのではないかと思ったのですが。

司会 入会権が所有権論の中であれほどさまざまな議論を呼んできたということと、この2次元で切ってしまうのかという問題がちょっと交錯する問題かなと思いながら伺いました。

〇〇 矢印は何を意味するかということで、使い方そのものを変えると競合性が小さいものが大きくなったりするのか。自分自身であまりうまい考えがないものですから、単純にこの図は何を意味するのかなということだったんです。

高村 この図は報告の中では省いております、説明すると、また議論を混乱させてしまうかもしれませんが、競合性は財の性質によってアприオリに決まっているという考えももちろんありますが、それは単位資源に注目する見方で、資源システムに注目すれば、かなり変わってきます。たとえば、100本の木があり、10軒の家が集落にある場合、それぞれの家は、均等にわれば10本の木しか消費できないわけです。確かに一年で全部木を取るという前提だとそうなるのですが、毎年少しずつしか木を消費せずに、森林が再生産されるようにすれば、各家は、長期的には100本以上の木を消費できることになります。競合性は、時間軸を長くすれば、ルールによって資源キャパシティが大きくなるので、緩和するのです。

あとは、財の管理のされ方として、ここに入れたのも変なのですが、利用者が直接管理を担う自治型と、マンションの管理費を通じて管理業務そのものにかかわらないで、お金を払って財からの便益を受ける有料会員制クラブ型とを区別しようという意図も先の表にはあったのですが、ではなぜ異質な要素をこの表にプロットしたのかというのは、皆さんが首をかじげられているとおりでと思います。

〇〇 閉鎖性ということが一つキーワードになっていて、最後に〇〇さんへのお答えの中でも、マンションが外に対して閉ざされているということ、6ページの左下（スライド23）ですが、これが好ましくないということで一つ出ていたと思うのですが、閉じることというのはわかりやすいけれども、それ自体が悪いと言うのはちょっと正確ではないのではないかと。たとえば6ページのところでは説明をはしょられたのですが、ご本のほうの124ページで、なぜ閉じるとだめなのかということについて結局こう書かれていて、なるほどと思ったのですが、開放性を確保している児童遊園は、団地の近くに住む友だちも来やすいためか、住民の利用が活発であり、よく利用されているという。そこから開放性の確保こそが活発な利用を生む。

ここは一つの仮説ということなのですが、そうするとゲートがあることが問題というよりは、ゲートの範囲が、そこで問題となっている活動やあるいは人口密度との関係で適切であれば、それほど問題ではない。たとえば中世における都市は基本的にその中で活動していて、ゲートは朝9時から夜5時までのあいだに外の商人が出入りするだけで十分だったから、それほど問題ではなかった。少なくともそれはある程度合理性はあった。そういう問題なのか、それともたとえばロサンゼルス近郊のゲーテッドコミュニティは、むしろ排除というか、所得再分配みたいな、条件のいいところを押えてしまっというような、どちらのモメントであるのか、あるいはそれ以外の第3の要素があるのか。閉鎖性がいけないというのはわかりやすいけれども、ちょっとミスリーディングのような気がしたという質問というかコメントです。

高村 今日この報告だとそういう感じに聞こえたのかもしれませんが、一般的にゲーテッドコミュニティとかタワーマンション批判をやっている政治学の齋藤(純一)先生などは、おっしゃられたように閉鎖性自体が分断を生むというのと、そこに貧富の格差を見ていくのですが、私自身は何を言おうとしたかという、都市の中の住民や子どもの動き方と、駅近くの大型マンションがつくるキッズガーデンの動線というのは、かなり不一致がある。でも、その不一致を住民はよく知らないで選択し、そこにセキュリティがあるとか、そこにいいコミュニティがあるということで売られているので、そのことを問題とし、そういう囲い込みを招きにくい都市づくりのための制度を本で考えたということです。

特にゲーテッドコミュニティ、郊外住宅地については、車で非常に離れたところにあるわけですから、そもそもそのパークにわざわざ行って遊ぼうという行動自体が、移動コストも考えればほとんどないので、そういうところではほとんど問題にならないというのは、そのとおりだと思います。これも今日の議論で学んだところですが、財がどうあるべきか、というのは、利用の相互行為の文脈の中で決まっていくというところは大きいと思います。

〇〇 今日のお話は、コモンズを都市的な文脈に置き換えたときに、これまでと違うどういうコモンズ観が出てくるかということで、とても勉強になりました。ありがとうございました。

皆さんのご議論とちょっと重なってしまうのですが、私は農山村などをやっているもので、農山村ですと、境界地であることを主張する行為がよりよい管理や維持を生み出してきて、それと非常に対照的に、都市の場合は閉鎖型だと利用が低下するというお話だった

と思います。なぜ都市の場合そういう事情なのかは、今ご紹介があったように、人の動きと、それから設定された空間に不一致があるというお答えをさせていただいたと思うので、それはそれで非常に納得するものがありました。これまでの農村におけるコモンズ、比較的閉じた空間だからこそ管理、維持がうまくできたということと、都市ではそれとは別の原理があるのだというあたり、事例でお話しさせていただいてよくわかったのですが、もう少し原理まで遡って、たとえば所有に対する考え方に何か違いがあるのかとか、そこらへんで何かご示唆があれば教えていただければと思います。

高村 都市は、共同空間であり、さまざまな人がそこで相互行為を行い、いろいろな人に会える、あるいは公共性の空間であり、家の外に出ると人々のまなざしを受け、それらしく振る舞うという空間だと思います。都市での土地所有のあり方を考えたときに、土地の所有権のあり方と利用アクセス権のあり方は、農山村におけるそれよりも重層的な構成がおそらく必要だと思います。

この重層性の設定は、これまでの都市法学では、どちらかと言うと基礎自治体中心に、あるいは広域自治体の視点から、土地の利用の公益性みたいなものを設定して、上の公から下の私有に対して、公共性の重層性に伴う利用規制を設定しようとしてきたと言えると思います。都市計画もそういう風に理解できると思います。これに対して、私のアプローチは、非常に特殊な事例の寄せ集めかもしれませんが、人々の都市の空間の利用の仕方を観察し、そこで生まれる秩序の中に、むしろ従来の上からの都市計画、都市法が把握しきれなかった重層的な関係を観察できるとすれば、それをいかに法の中につないでいくかということを考えてというのがモチーフです。その部分での理論考察にはまだ課題を残すわけですが、そういう意味では今日いろいろいただいた示唆はありがたかったと思います。

〇〇 後半のマンション管理のお話について質問があります。市場による質の評価をからませることで、マンションというコミュニティの管理をよりよい方向に導いていくという方向は非常に面白くて、共感するところが大きかったです。その一方で、市場による質の評価の問題という問題に関係することで、少し難しくなる問題があるのではないかと思ったのですが、それはマンションの管理の問題を労務提供問題と位置づけられたところに起因するのではないかと思います。労務提供問題と位置づけることによって、暗黙のうちにいい管理と悪い管理がかなりくっきり入ってくるような気がしたのです。住民があまねくより多くの労務を提供して、非常に時間を使うことがいい管理であって、そうでないところは悪い管理だと。

私どもマンション住民としては頭が痛いのですが、素人の住民が労務を提供して解決できる管理はそんなになくて、結局は修繕費という形で金銭を払ってよりマンションの質を高めるという方向での管理が一般的ではないかと思います。そうすると、今より多くの修繕費を払って、後で売るときにより多くお金がもらえるほうがいいのか、あるいは、今より少なく修繕費を払って、質は低くなるけれども、後で売った場合のゲインも少ない。これはいい管理と悪い管理がそんなにはっきりしないと思うのです。

そういうことを考えると、市場をからませてこういった損得の話に持ってくると、結局は意見の不一致、どれぐらい先に投資しておいて後でゲインを得るかという程度が違うという選好の違いだとすると、意見の不一致というかバラエティのあいだでコンセンサスをどう得るかということこそが、新たなガバナンスの問題として起こってくるのではないかという気がしたのですが、そういう難しさはあるのでしょうか。

高村 ありがとうございます。管理評価機構自体の取り組みは、もともとはマンション管理の自治の要素を非常に大事にされていた方々がこういう評価軸を作られたので、理事会の開催頻度が多いというのがプラス評価なのですが、実は問題があれば理事会もたくさん開きますし、逆に問題がなければそれほど開く必要がないので、会議の開催頻度がプラス要素となるのか、という疑問が残ります。紹介しました管理評価機構の基準には、コミュニティ志向が評価軸においてもわりと強く出ています。もともと管理組合の自治活動にかかわりたいとか、自治的なまちづくり活動が好きだという人には、それはプラスかと思いますが、そういうものを見せられると負担に思う人も多い。なので、そういったコミュニティやソフトな要素よりも、できるだけハード面にかかわるような基礎的な管理事項に絞って、そこが健全な機能を果たしているかということやっていき、その基礎評価の部分について、できるだけ数多くのマンションで実施していくということが必要だと思っています。

東京の豊島区がそういう管理の基礎事項の開示を義務づける条例を作ったのですが、京都市などもそういう条例ができれば随分違ってくるだろうと思っています。人々の選好によってプラスと取るかマイナスと取るかがわからないような情報を重視せよといっても難しいので、宅建事業者が専門家の責任として伝えねばならない重要事項説明でも、誰にとっても重要なことに絞って項目を客観化し、流通に反映させていく方向が大事であると考えています。

司会 まだいろいろとご質問やコメントがあるのではないかと思います、時間を過ぎ

ましたので、これでおしまいにしたいと思います。本日は理論と具体的な事例の両面にわたってたいへん興味深いご報告をいただき、議論も活発だったと思います。高村さん、どうもありがとうございました。(拍手)

配布資料

都市のガバナンスとコモンズ

—法社会学の視点から

東大社研セミナー「ガバナンスを問い直す」
2013年2月19日

報告者 高村学人(立命館大学)

1

1.はじめに

—都市のガバナンスの今日的課題と本報告の射程

2

1.1 ガバナンス論の報告者の理解

ガバメント中心の統治から、政府機構、市場経済、市民社会のあり方を問い返し、それらの役割を再定義し、各部門(sector)の協働により、社会経済における自律的な問題解決領域を増やそうとするプロセス

参考 山本(2009)

都市自治体でのガバナンス論隆盛の文脈

- 財政難に伴う市民協働の促進のため
- 持続可能な発展のための規律づけの再構築

3

1.2 都市をめぐる今日的課題

従来の争点

都市開発・土地の過剰利用に伴う問題

地価高騰、マンション建設紛争、インフラの供給不足等々

➡社研の土地・都市法学の中心課題

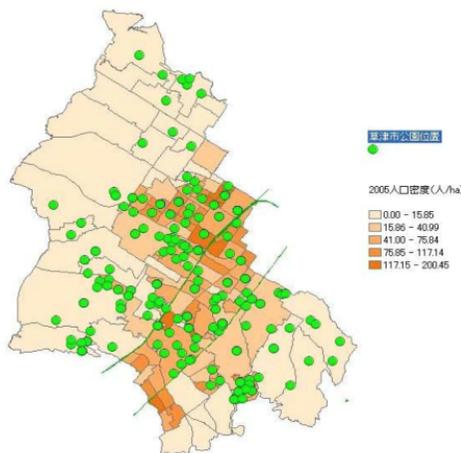
今日の争点

都市の老化、人口減少・土地の過小利用、維持管理負担に伴う問題へ

4

1.3 日本型都市づくりとその経年化

図 3-1 草津市内の児童公園の分布図



5

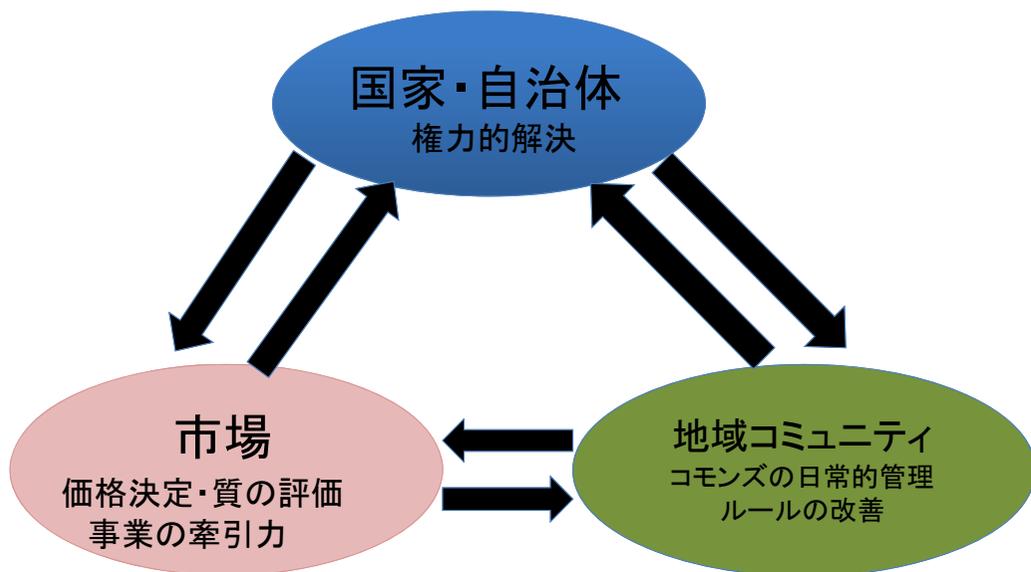
滋賀県草津市での調査から

1.4 報告者の研究関心と本報告の射程

- 地域コミュニティレベルで共通して利用され、地域住民が共通利益を享受している都市内地域資源を「コモンズ」として捉える。
≠宇沢弘文 社会的共通資本論
- 「コモンズ」の管理を地域コミュニティが共同で行うことの優位性がどこにあるのかを明らかにする。
- 住民が維持管理の労務を義務的に背負うのではなく、管理がよりよい活用に繋がる可能性を示す
- 良い循環を促す国家・自治体の役割、市場のあり方を探る
=ガバナンス論の課題と共通

具体的には、小公園の維持管理、経年化マンションの管理と流通、中心市街地の再生、景観まちづくりを対象に調査研究

6



三者の連関構造においてコモンズのガバナンスを捉える

7

2. コモンズとは何か？

8

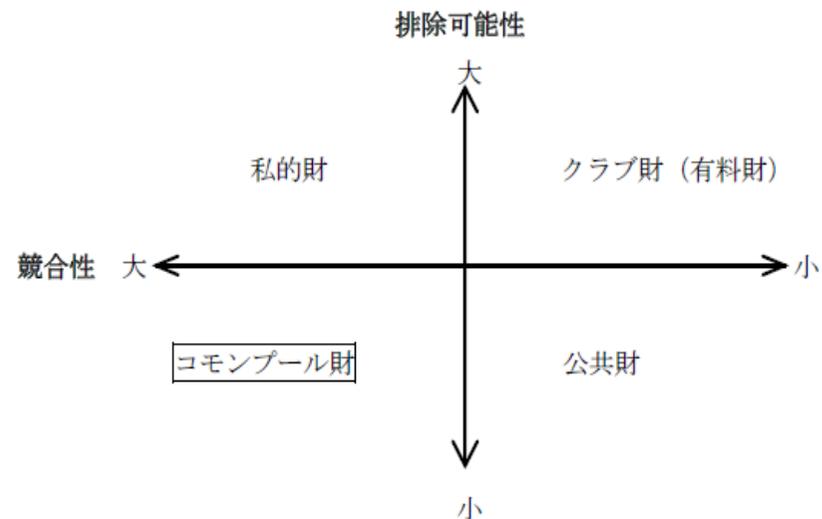
2.1「コモンズ(共有地)の悲劇」G.Hardin(1968)



共同牧草地の過剰利用(overuse)を例にしつつ、ナショナルパーク、国際平和、地球環境、屋外広告物景観など幅広いケースの社会的ジレンマを指摘

コモンズ＝「資源からの利益享受者がルールを守った節度ある利用と必要な維持管理を行うならば持続的に各人が資源から大きな利益を得ることができるが、少数の利用者が近視眼的な自己利益追求を行うならば容易に破壊される性質を有する財」

悲劇を避けるには、①国家官吏の中央集権的管理か、②私有地分割・市場化による解決、のどちらか？



Ostrom et al.(1994)

2.2 コモンズ研究の理論的基盤



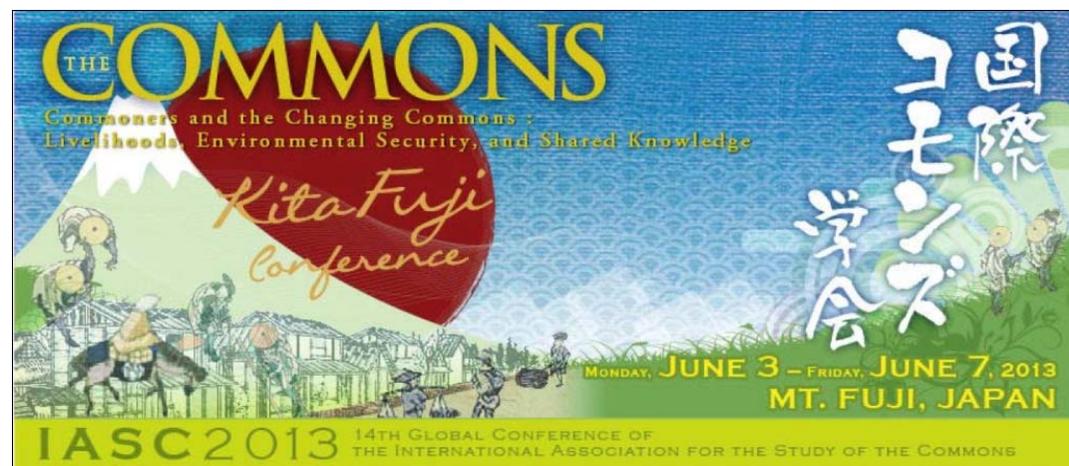
“Governing the Commons” E.Ostrom(1990) ノーベル経済学賞(2009年)

山野海川で地域コミュニティを単位に自然資源管理が上手く行っている世界各地の事例を豊富に集め、管理が上手くいく条件を多変量解析の手法で探る



日本の入会地の管理の仕組みもインスピレーションの源泉に McKean(1992)

研究後半期は、ゲーム理論・実験経済学へ傾斜



2.3 オストロムのテーゼ

地域コミュニティによる共同管理という「制度(Institution)」の優位性の所在

① モニタリングコストの低減

資源の日常的使用の中でルール違反が相互監視されるので、コスト不要

② 柔軟なルール変更・環境に応じたルール進化

日常的な利用者こそが資源の状態を最も的確に把握し、適切な対応ができる

③ 信賴的コミットメント

地域コミュニティ内のソーシャル・キャピタルと互酬性の関係がルールの供給・運用の基盤となる

13



3.都市へのコモンズ論の適用

14

3.1 オストロムによる資源問題の分類

単位資源(Resource Units)の「過剰利用問題」

単位資源＝漁場の魚、林野の木や山菜、橋での通過行為、公園の利用行為、景観の享受

資源システム(Resource System)の維持管理のための「労務供給問題」

資源システム＝漁場の水環境、林野・林道の管理、橋のメンテナンス、公園での清掃・草刈り、景観ルールの運用

→都市では「労務供給問題」の比重が高い。

入会のエコノミーは、単位資源の利用が資源システムの維持にも繋がっていた循環性にあり。

都市でも労務分担だけでなく、この循環を作ることが必要。

15

3.2 悲劇の解き方

過剰利用問題

全員が等しくルールを守ることが不可欠

ルール違反には、制裁(ネガティブ・サンクション)の発動
ルール運用への全員参加

労務供給問題

コミットメントの強度はやや下がる

熱心にやる人々のやる気を損なわせないというボランティア・ジレンマの解消が必要 藤井(2003)

ただし、フリーライダーを許容するというものではなく、活動を承認し、ねぎらうメッセージがコミュニティ内で交換されることが必要。

報奨(ポジティブ・サンクション)が重要に。

16

3.3 都市において地域コミュニティは成立可能か？

- 都市社会学での都市的生活様式(アーバニズム)論
職業と居住の分離、長時間の労働と通勤、マイホーム主義的な私化
都市では、住民の共通ニーズは、相互扶助システムではなく、分業化された専門処理システム(市場と公行政)によって充足される
倉沢(1987)
- 他方における自治会・町内会の存続
辻中他(2007)
- 土地・空間の共同利用に伴う共同管理の必要性

17

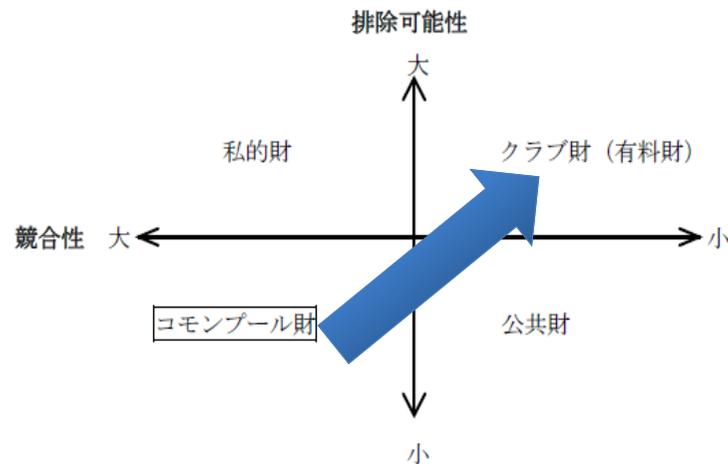
3.4 プライベート・アーバン・ガバナンスの拡大 一つの解決方法として

- アメリカにおける拡大
郊外住宅地のゲーテッド・コミュニティ
中心市街地でのBusiness Improvement District
 - 都市の囲い込み化 Lee and Webster (2006)
中南米、アジアの新興国でもゲートは拡大
Glasze, Webster and Frantz (2006)
日本でもセキュリティ志向から豊富な共用施設を備えたタワーマンションが人気
- ✦都市の分断・閉鎖性の強化は、都市の魅力を減殺
➡国家法や自治体都市計画での方向づけが重要に

18

入会地における問題解決のデザイン 過剰利用型問題への対応

①隣村との境界を確定・監視し、②村内での過剰利用を防ぎ、競争性を回避 =コモンズの集团的囲い込み？



Ostrom et al.(1994)

19

4.身近な公園のプライベート化 一法による方向付けの模索

20

4.1 児童公園の地域共同管理の成功条件

- 日常的管理(草刈、清掃、劣化遊具の報告等)は、どこの都市自治体でも自治会・町内会への委託が多い
- 滋賀県草津市での悉皆調査(母数109町内会,回収率82.6%)の分析から、自治会・町内会の統率力、義務的作業割り当てといった変数よりも、公園をグループで利用する行為(ガーデニング、ゲートボール、集団登校等)が管理状態の良好さに影響を与えていることがわかった。



- 維持管理のみを目的とするのではなく、利活用の中で自然に日常的管理を実践するので負担感がない。利活用アイデアにも結びつく。
- 樋野・小出(2005)でも地域共同管理が公園での犯罪の不安感低下に大きく寄与することが明らかに。

21

先進自治体での制度実践

神戸方式



コミュニティ内に自発的グループを作り出し、都市内でも繋いでいく

横浜方式



管理実践者への感謝表明の仕組みを作り出す

22

4.2 大型マンションでのプライバシーゼーション

草津市での5つの駅近大型マンションでの住民悉皆調査から 閉鎖型キッズガーデンは、マンション内住民からも利用されない このマンションは脆弱性が高い



閉鎖型キッズガーデン

フランス郊外住宅地でのレジダンシャリザシオン 完全閉鎖型は、団地内住民の利用も低下する

コーポラティブ住宅の設計経験者から「コーポの住民のみが利用できる庭園・共同施設は、当初は利用が活発だが、住民同士の距離感ができた後に利用されなくなる。息が詰まるようだ」

図 4-16 グラビニエール地区の閉鎖型のレジダンシャリザシオン 筆者撮影 2010年2月



23

4.3 囲い込み化を是正する法のあり方

• 東京都の民設公園制度



- 公園化を都市計画決定しつつも財政上の困難
- 民設公園事業者としてマンションディベロッパーを認定
- その場合、マンション建設を許可 固定資産税相当額を補助
- マンションの管理組合が公園管理を担う。
- 行政契約により公園管理規則は、マンションの自由にならない。公園の開放性を担保



24

4.3 囲い込み化を是正する法のあり方



ガーデンスクエア

1906年 ロンドン・スクエア保護法 開発権の放棄を促す (1931年で完全禁止)

1906年 オープンスペース法

限定された期間でも開放するスクエアの管理を自治体ないしチャリティ団体が管理する枠組(不動産権の設定、管理委託契約)

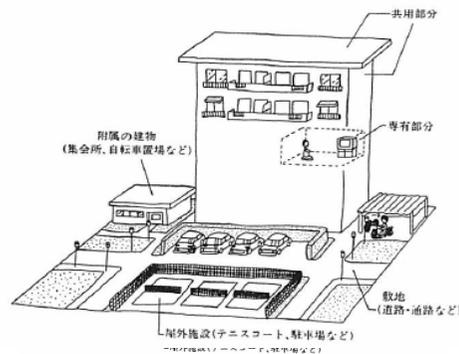
1998年から チャリティ団体「ロンドン パーク&トラスト」が5月末に一斉開放イベントを実施



5.中古マンションの流通過程における情報 コモンズと市場

5.1 コモンズとしてのマンション

- 区分所有法による団体的制約
- マンション全体の管理の質が居住環境、持続性を左右
- 2000年にマンション管理適正化法ができるが、管理の主人公は、区分所有者たち
- しかし、管理運営活動は、忌避されがち=コモンズの悲劇
- 流動性の高さ=市場はコモンズの管理の質をどう評価すべきか？



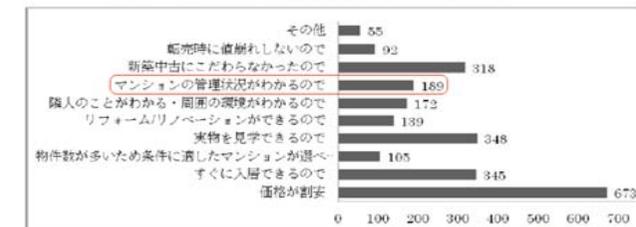
5.2 取引時における情報の非対称性

- 収集すべき情報が多いにもかかわらず、レモンの市場に
- 先進諸国では、この情報の非対称性を是正する仕組が発展しているが、日本では脆弱
- 消費者の意識も低い



*中古マンション購入者 Web調査 2011年実施 N=950

中古マンションという形態を選んだ理由(N=950)



*グラフは度数表示

当該中古マンション選択時に重視した事項(N=950)

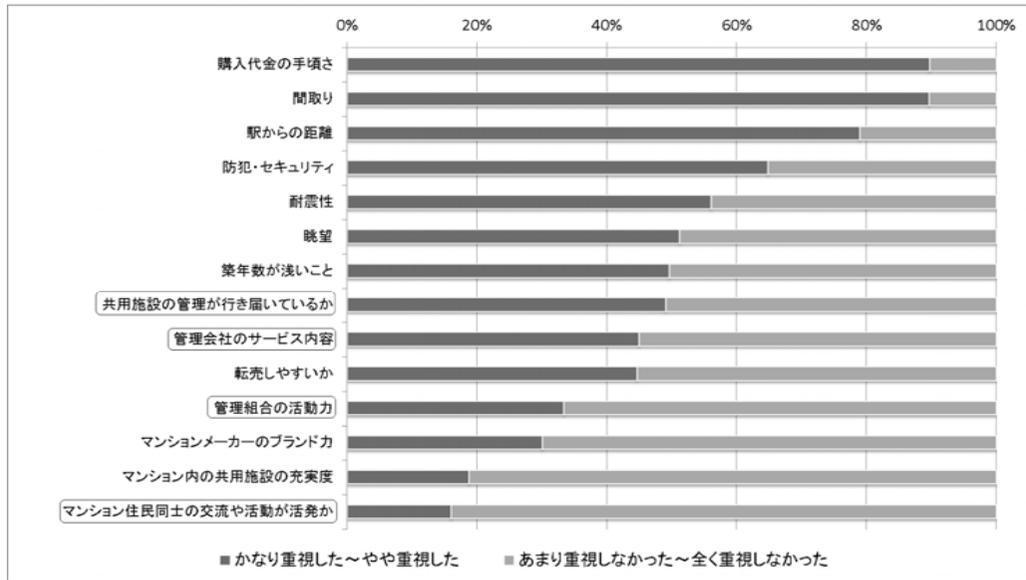


表 マンションの総合管理能力を被説明変数とする

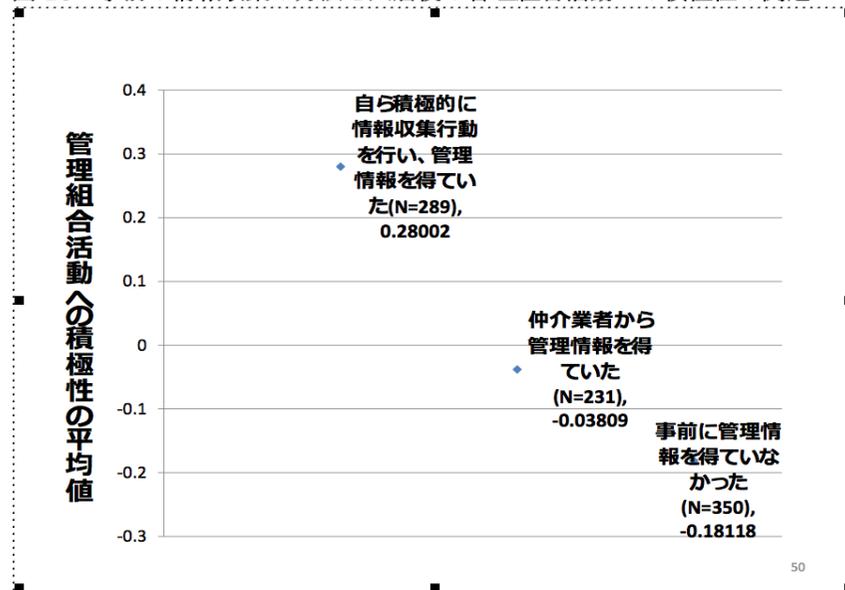
重回帰分析

説明変数	標準偏回帰係数	相関係数
管理の質情報の事前重視度	.441***	.310***
築年数	-.132***	-.094***
総戸数	.131***	.149***
R 二乗	.233***	
調整済み R 二乗	.231***	
N	949	

***P<.001

事前に入手した情報量は、後のマンション管理能力を大きく左右

図 10 事前の情報収集の方法と入居後の管理組合活動への積極性の関連



事前の情報収集に熱心な方は、入居後の管理組合活動にも積極的な管理情報の積極的提供で管理組合の将来の担い手を確保できる？

5.3 京都マンション管理評価機構(2009～)の取組

あなたの住まいの価値を向上させ、魅力的なまちづくりにつなげる | 特定非営利活動法人 京都マンション管理評価機構

www.m-kanrihyouka.jp

京都マンション管理評価機構
Kyoto Condominium Management Evaluation Organization

京都マンション管理評価機構とは？
マンション管理評価について
入会案内
マンションのビジョン
Q & A
お問い合わせ

～ あなたの住まいの価値を向上させ、魅力的なまちづくりにつなげる ～

京都マンション管理評価機構とは
マンションの管理を評価・発信し、マンション管理のマネジメントのヒントを提供します。マンションの価値の向上、魅力的なまちづくりに取り組むNPOです。

本機構が考えるマンション評価とは
良い管理を目指しているマンションを発見し、評価・発信します。資産価値を直接はかる格付けではありません。

将来を見据えるマンションのビジョン
良い管理は、安心快適な住環境を実現し、個性豊かな成熟したコミュニティのマンションは、まちの魅力に貢献します。

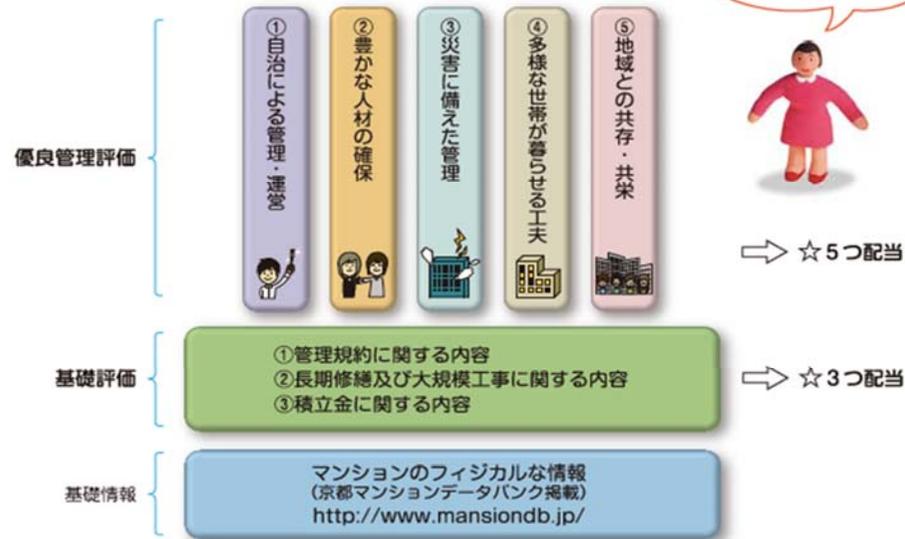
● マンションの管理の評価は、次のような視点で行います

■ 基礎評価 (安心して長く暮らせる管理)

建物を維持する上で必要最小限の管理が行われているか評価します

■ 優良管理評価 (他のマンションのモデルとなるような管理)

マンション内の自治活動やコミュニティ形成に向けた活動を評価します



33

詳細	マンション名	所在地	基礎評価	評価基準日	優良評価	優良基準日
+	エフュージョン京都今出川	京都府京都市上京区堀川通上立売上る大北大路東町492-1	- ★ -	2011年06月	- - - - -	
+	京都上京ハウス	京都府京都市上京区千本通一条上る泰皇片原町663番地1	★ ★ ★	2012年01月	- - - - -	
+	京都堀川グランドハイツ	京都府京都市上京区堀川通一条下る主計町2番地1	- - -		★ - ★ ★ ★	2009年10月
+	クラウンハイム京都西陣	京都府京都市上京区堀川通上立売半丁下る山名町818-1	- ★ -	2012年03月	- - - - -	
+	グラン・コート千本一条	京都府京都市上京区千本一条上る北伊勢殿横町695	- ★ -	2012年03月	- - - - -	
+	グラン・シティオ御所西添花荘	京都府京都市上京区室町通上長者町下る清和院町558-1	- ★ -	2012年03月	- - - - -	
+	グランドール丸太町大宮	京都府京都市上京区大宮通下立売下ル菱屋町809番地2	★ ★ ★	2012年03月	- - - - -	

34

優良評価の内容			
1	自治による管理・運営	★	2010年05月
2	豊かな人材確保	★	2010年05月
3	災害に備えた管理	★	2010年05月
4	空き住戸がない工夫	★	2010年05月
5	地域と共存・共栄	★	2010年05月

● 優良管理評価は5つの視点で評価しています。

● 優良管理評価 ●

1 自治による管理・運営

管理組合の運営、理事会の運営、引き継ぎなど組織の運営に関する内容を評価します。

2 管理組合員の豊かな交流

マンション内のコミュニケーションや交流の状況、まちづくりの担い手育成に関する内容を評価します。

3 災害に備えた管理

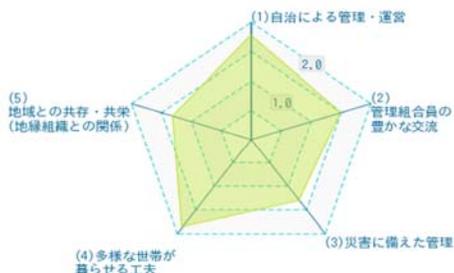
災害に備えた日頃の活動について評価します。

4 多様な世帯が暮らせる工夫

多様な世帯が暮らせる工夫の有無について評価します。

5 地域との共存・共栄 (地縁組織との関係)

地域との共存・共栄に関して評価します。



→優良評価の詳細な内容についてはこちら

所見
管理組合のチームワークがよく、管理組合自身で規約を全面的に見直し、放逐でシンプルなものにしている。また、マンション立地地区の歴史に始まり、入居時注意事項、修繕履歴詳細などが記載された、新規住民用のパンフレットがあり、適宜情報の更新が行われている。 管理員夫妻の地域との協働への意識が強く、地域全体のまちづくりと関わる機会も多い。

35

5.4 自治モデルと市場モデルのブレンド

- 評価を受けたのは、332の管理組合に留まる(2013.1現在) 京都市内の分譲マンション数 約1,500棟
⇒伸び悩みの傾向
- 管理の質の評価を重視し、顧客に熱心に伝達している宅建事業者は、紹介・口コミによる顧客開拓が多い
2011年京都市内中古マンション取扱宅建事業者悉皆アンケート(N=147)から
- 管理組合による情報開示・評価申請よりも宅建事業者による評価・伝達へ
- 宅建業協会による重要事項説明書の雛形の周密化を検討中

36

5.5 公共介入の必要性

- 管理が機能不全にある危機マンション
管理組合が事実上存在せず 規約上の不備
管理費の滞納の増加・修繕計画の不備による財政危機 必要な修繕行えず
情報提供にも応じず 流通させるべきではないが、どう防ぐか？
- 管理情報の開示の義務づけ
ex. 豊島区マンション管理推進条例(2012年制定,2013年7月より施行)
長期修繕計画の作成と基礎的な管理の実施状況の区への届出を義務化
→管理情報は、私事ではなく、公開すべきものという発想
- ex. フランス 強制介入のメニュー
管理不全マンションの買取・収容による社会住宅の供給

37

6. 考察 一法の役割について

38

6.1 望ましい都市のコモンズの管理

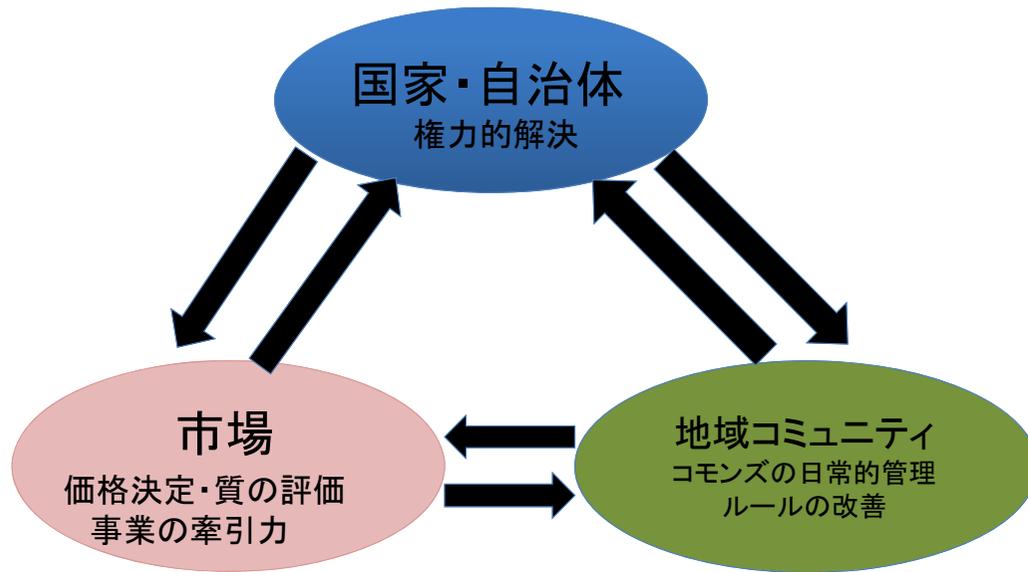
- 地域コミュニティによる共同管理
全面的な管理ではなく、部分的管理でも存在することが、管理ルールの発展、利活用の促進という点で望ましい。
- 制度の供給基盤としての自治会・町内会および管理組合
大多数の住民を組織しているので、フリーライダー問題を回避できる = 特に利用ルール
ただし、労務供給は、この組織をベースとする地域コミュニティの中でのボランティアな集まりでも良い。
- 住民の流動性が高い都市では、組織内ルールの発展とルール運営に関する情報公開が特に必要
- 都市全体の魅力を殺がないために、コモンズ空間を開いてもらうための誘導的・政策的法も必要

39

6.2 法理論の課題

- 入会権闘争の「生ける法」理論
地域コミュニティの慣習・確信を国家法に承認させることが目的
- コモンズのガバナンスの法理論
地域コミュニティの共同管理の長所を制度設計の中で選択的に取り込み、促進させるという発想
公的機関の権力的解決 市場の評価システムの長所もコモンズの持続的発展のために上手く取り込む

40



三者

41

参考: 先行する法理論の問題関心

ソフトロー論

「国家が意図的にハードローによる規律を避け、ソフトロー的な手法によって目的を達成しようとすることがある…この場合、なぜ国家は、特定の事案において、あえてハードローではない手法を選択したのか、さらに一般的にどのような要素が選択の際に考慮されるのか、国家による手法の選択は適切に機能しているのか、といった論点が浮かび上がる」 藤田(2008:135)

自主規制の公法学理論

「自主規制は、ある社会問題を解決するために、国家によって選択・利用される政策手段である。…自主規制を国家による規制手段の1つと考えると、その利用に対する規範的要請を導出する際には、これまでの公法学の思考様式に準拠しうることとなる。」原田(2007:239-240)

コモンズの管理組織のルールの法化も併せて促す必要

①組織の自治の強化 ②構成員の権利の明確化

入会権の法理論は、対国家の権利擁護を重視し、この点の課題認識は不足していた。ただし、ルールの規律密度やサンクション手法は、①構成員の地位・権利に関わるルール、②過剰利用抑制のルール、③労務供給に関するルールで異なってくる

42

コモンズと市場の相補性—契約法との関連で 契約法における正義の重視 大村敦志

意思・合意による契約 から 公序・正義の中の契約へ

都市の不動産取引における情報提供義務の拡大

個別物件の同定のための情報からコモンズの持続性に関わる情報への射程拡大

市場のルールの公共性 = 情報の非対称性を是正しながら、提供されるべき情報の質も高める

公共性を支える要素 = 実体的な内容、策定手続への参加、職能の専門性、絶えざる改善、実効性 自主規制・ソフトローによる手法?

都市の個性に応じたルールの多様性 法的価値からの問い直し

当面の課題 このようなルールは、いかなるガバナンスの枠組で構築・更新されるのか、「法的なるもの」はいずこから生まれるのか、を観察

43

参考文献

- Akerlof, George A (1970) "The Market for "Lemons": Quality Uncertainty and the Market Mechanism", *The Quarterly Journal of Economics*, Vol.84, No.3, pp.488-500.
- Glasze, Georg, Webster, Chris and Frantz, Klaus (ed.) (2006) *Private Cities –Global and local perspectives*, Routledge.
- Hardin, Garrett (1968) "The Tragedy of the Commons", *Science*, No.162, pp.1243-1248[京都生命倫理研究会訳『環境の倫理』下, 晃洋書房, 1993年,445-470頁に訳出].
- Lee, Shin and Webster, Chris (2006) "Enclosure of the urban commons", *GeoJournal*, No.66, pp.27-42.
- McKean, Margaret A (1992) "Management of Traditional Common Lands (iraichi) in Japan", in: Bromley, D (ed.), *Making the Commons Work*, ICS Press, pp.63-98.
- Ostrom, Elinor (1990) *Governing the Commons*, Cambridge University Press
- Ostrom, Elinor et al. (1994) *Rules, Games, & Common-Pool Resources*, University of Michigan Press
- Ostrom, Elinor, Gibson, Clark, Shivakumar, Sujai and Andersson, Krister (2002) *Aid, Incentives, and Sustainability –An Institutional Analysis of Development Cooperation*, Elanders Novum.
- Ostrom, Elinor (2003) "How Types of Goods and Property Rights Jointly Affect Collective Action", *Journal of Theoretical Politics*, Vol.15, No.3, pp.239-270.

44

- 宇沢弘文 (1994) 「社会的共通資本の概念」宇沢弘文・茂木愛一郎編『社会的共通資本 —コモンズと都市』東京大学出版会, 15-45頁.
- 大村敦志 (2010) 『フランス民法』信山社.
- 倉沢進 (1987) 「都市的生活様式論序説」鈴木広・倉沢進・秋元律郎編著『都市化の社会学理論 —シカゴ学派からの展開』ミネルヴァ書房, 293-308頁.
- 樋野公宏・小出治 (2005) 「住民による管理活動が公園の犯罪不安感に与える影響」日本建築学会計画系論文集592号117-122頁.
- 高村学人 (2012) 『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.
- 高村学人 (2013) 「コモンズとしてのマンション —都市と市場のなかでの公共性」間宮陽介・廣川祐司編『コモンズと公共空間』昭和堂(4月上旬刊行予定).
- 谷口浩司編 (2012) 『マンション管理評価読本』学芸出版社.
- 辻中豊、ペッカネン・ロバート、山本英弘 (2009) 『現代日本の自治会・町内会 —第1回全国調査にみる自治力・ネットワーク・ガバナンス』木鐸社.
- 寺尾仁・檜谷美恵子 (2008) 『フランスにおける荒廃区分所有建物の処分に関する法制度とその運用の研究』第一住宅建設協会.
- 長尾治助 (1993) 『自主規制と法』日本評論社.
- 原田大樹 (2007) 『自主規制の公法学的研究』有斐閣.
- 藤井聡 (2003) 『社会的ジレンマの処方箋 —都市・交通・環境問題のための心理学』ナカニシヤ出版.
- 藤田友敬 (2008) 「星野教授の質問・コメントに対する補足説明」ソフトロー研究12号, 133-139頁.
- 山本隆 (2009) 『ローカル・ガバナンス —福祉政策と協治の戦略』ミネルヴァ書房.