

「コモンズの輪」による 復興まちづくり計画の提案

— 土地に関わる価値概念の変革とまちづくり —

株式会社コモン不動産研究所

栗原 茂明

目

- ☆ はじめに
- ☆ コモンズ概念
- ☆ 「コモンズの輪」基本的な理論
 - ★ 土地評価不変の原則
 - ★ 土地遺伝子の変化
 - ★ Heart & Hard システム
 - ★ システムの持つ価値展開性と価値創造機能
- ☆ システムの事例研究
 - ★ 被災地と高台の移転(交換)
 - ★ 土地・漁業権の交換イメージ

次

- ☆ 「コモンズの輪」有効性の検証
- ☆ 「コモンズの輪」の法改正や特例
- ☆ コモンズに関わる考察
- ☆ 課題とまとめ

はじめに

★ 3. 11 東日本大震災の発生 ★

☆ 復興計画策定の国民的な課題

- 時間的制約(土地問題の解決、合意形成)
- 経済・財政的負担の軽減
- 安全で安心、サステイナブルなまちづくり
- 官民協働のまちづくり

☆ 復興計画策定の具体的な課題

- 被災地の市街地の高台移転
- 行方不明者等の土地所有権の帰属問題
- 敷地境界等の喪失や未確定

コモンズ

の概念

★ 「コモンズ」の基本概念

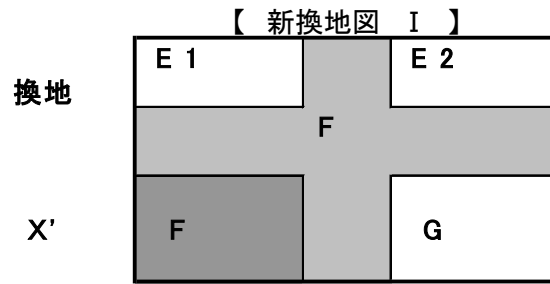
- ☆ 自治体を中核とした「共」的管理による地域空間の創造と
利用関係

★ 「コモンズの輪」の機能

- ・ 土地に関わる価値概念の変革と新たな機能
 - ・ 日本における普遍的な土地問題の解決
 - 土地所有権の弊害の軽減
 - ・ 公的部門と民的部門の協働によるまちづくりの創造
 - ・ 契約に基づく組織(創造性、可変性、柔軟性、拡張性等)
- ☆ 被災地の復興まちづくり計画に効果的なシステム

コモンズの輪 ☆ 「土地評価不変の原則」 ☆ 概念図

権利	土地の 価 値	固 定 資 産 税	相 続 税
----	------------	--------------	-------

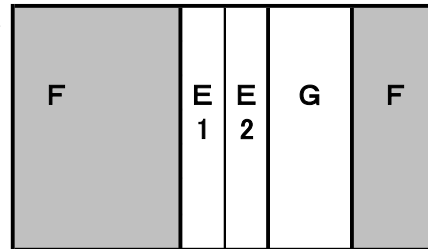


E 1	10	1	2
E 2	10	1	2
F	60	※ 6	※ 12
G	20	2	4
合計	100	4	8

実態と市場
価格
(課税評価)

↑
任意組合

《コモンズ》
権利(価値)
評価図
Y

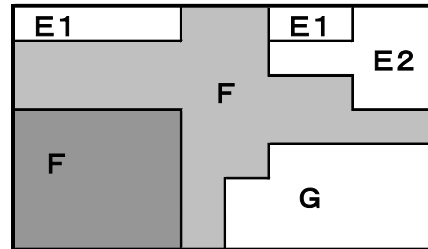


E 1	10	1	2
E 2	10	1	2
F	60	※ 6	※ 12
G	20	2	4
合計	100	4	8

土地価値の
指標化

↑
任意組合

従前地
(震災前)
X



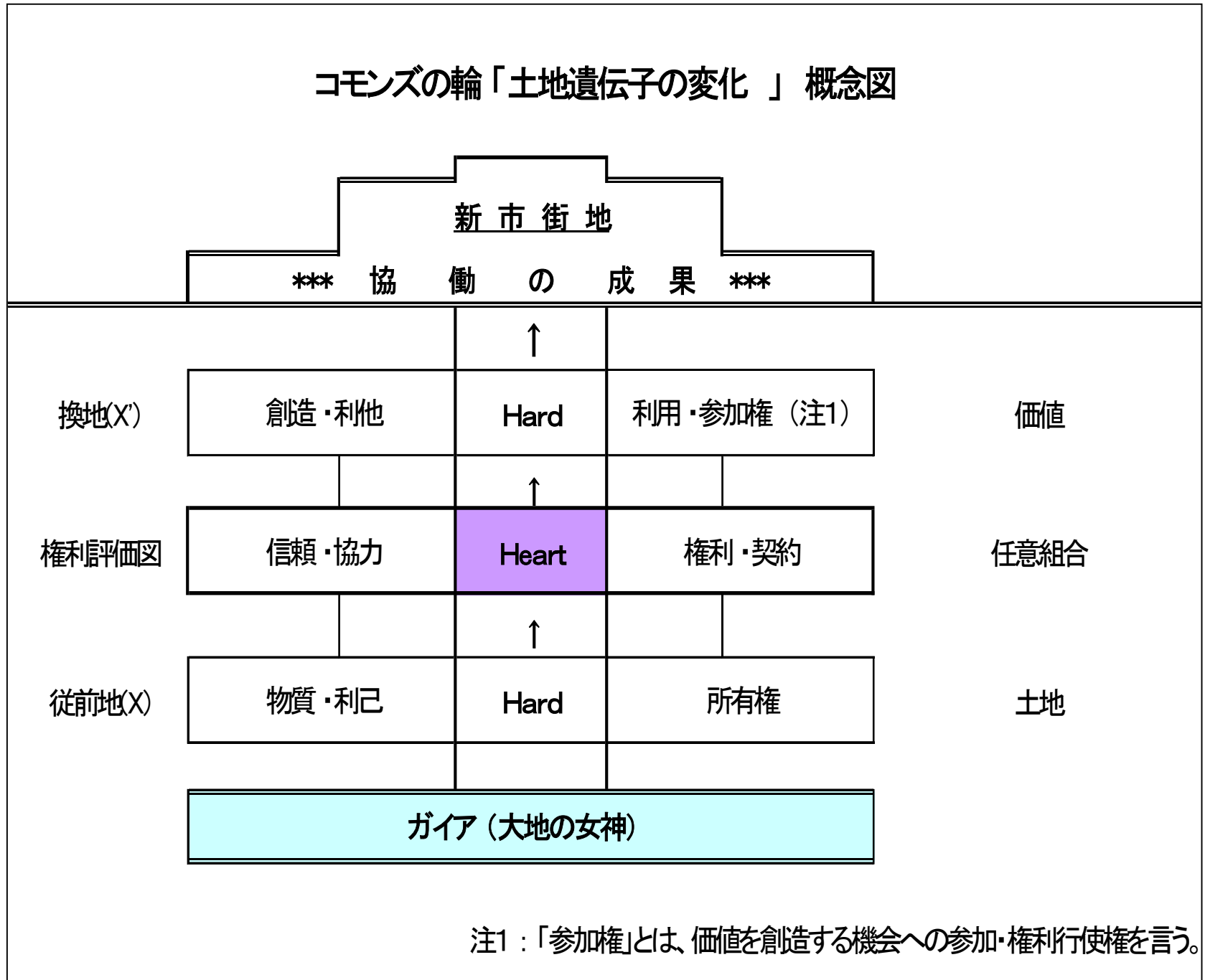
E 1	10	1	2
E 2	10	1	2
F	60	※ 6	※ 12
G	20	2	4
合計	100	4	8

従前の土地
評価
(固定資産
税・相続税)



※公共財産で非課税

コモンズの輪「土地遺伝子の変化」概念図



注1: 「参加権」とは、価値を創造する機会への参加・権利行使権を言う。

コモンズの輪 「 Heart & Hard システム 」 概念図

Hope

希望

【 現在 】

【 将来 】

希望の街

X'

Hard

X'

改編の必要性

笑顔



友情

契約

Heart (Y)

任意組合

想い



笑顔

被災地

X

Hard

XX

市民に必要な街

ガ

イ

ア

コモンズの輪 「システムの持つ価値展開性と価値創造機能」

《 分野等 》

付加価値の分野 (AV)	T③	T④	F	CV	AV
価値工学的分野 (CV)	T③	T④	F	CV	
金融工学の分野 (F)	T③	T④	F		
コモンズ	任意組合 (Heart)				
被災地の現況	T①		T②		
土地の価値総量	土地の持つ価値 T				

事例研究 被災地から高台への移転（事業の流れ）

- ① 地方自治体が、移転する旧市街地エリア（街区A）を選定する

↓

- ② 土地所有者の権利の出資による契約によって、任意組合を組織する

↓

- ③ 土地所有権の土地評価額を数値化し、短冊状の権利評価図を作成する。

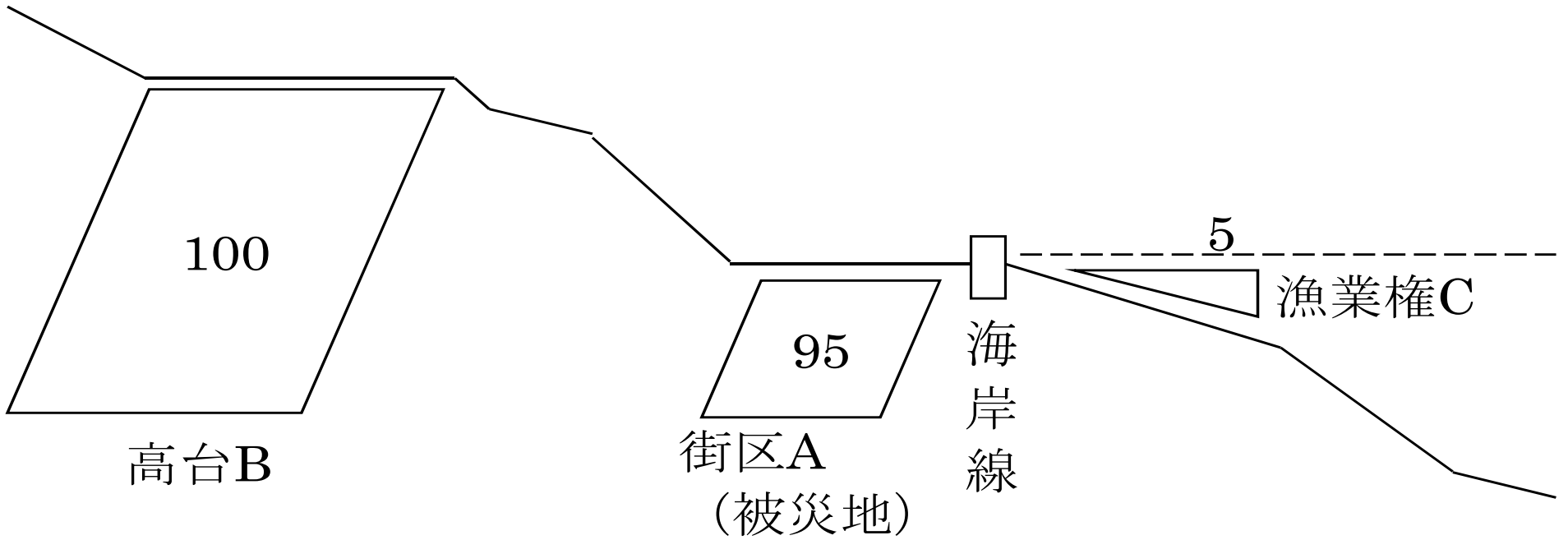
↓

- ④ 移転先の土地に、換地計画（土地利用計画図と公図の案）を作成する。

↓

- ⑤ 街区Aの土地所有者の合意を得て、換地処分を実行する。

< 土地・漁業権交換イメージ >



「コモンズの輪」有効性の検証

- ☆ 権利(価値)評価図の存在が合意形成の促進。
 - 「所有権の呪縛」からの解放
- ☆ 土地の持つ機能 — 他の価値物との交換性を許容する信頼性、絶対性、普遍性
- ☆ 土地基本法 — 公共の福祉を優先(規制や制限)
- ★ コモンズの輪 — 公的規制等を超えて、権利者自らが土地の持つ機能を理解し、個人の利益と全体の福祉の調和による利用計画を考える

「コモンズの輪」に必要な改正や特例

(1) 所得税法に関わる課題

「固定資産の交換の特例」要件拡大と改正

- ①土地の種類が異なるものとの交換
- ②土地と固定資産以外の資産との交換
- ③交換後には、ほかの用途に使用すること

(2) 任意組合に関する規定

土地区画整理事業の合意率の準用

(3) 不動産登記法に関わる課題

登記簿謄本に「契約に基づく任意組合の土地」を登記

契約による処分の制限は法の規定がある場合に限定→規定

コモンズに関わる考察

☆ 市民にとってのコモンズとは

- | | |
|-------------|------------|
| ★ 「公・私」 | 「共・相互」 |
| ★ 「個・企業」 | 「共同・協働」 |
| ★ 「組織」 に対する | 「ネット」 |
| ★ 「所有権」 | 「利用権」 |
| ★ 「経済・利益」 | 「暮らし・生きがい」 |

☆ 21世紀のユートピアとは、コモンズの空間の創造とコモンズ精神を重視した土地利用とまちづくりへの挑戦すること。

☆ 日本人の社会的な遺伝子

「和」「絆」「結」呼ばれる協調の精神

★ 「コモンズの輪」が、被災地の復興と新しい暮らしを生み出す

課題とまとめ

- ★ 被災地の復興計画の側面支援と様々な可能性
- ★ 土地活用上の汎用性、拡張性
- ★ 価値概念の変革とまちに及ぼす多様な効果
(金融資産等を組み込めるシステム等の構築)
- ☆ 現実性の高いシステムへの改良と昇華