

✓なぜ、現代総有研究所を開設したか？

第一 総有研究の個人史

第二 その背景

第三 現代総有研究の論点

- 1 「個化」は日本の近代主義と深く結びついている。
- 2 便利、機能、経済が圧倒的価値を持つようになる。同時に個化が発生。

✓現代総有はまず人々を「横につなぐ」ことから始める。

第四 現代総有の課題

1 現代総有

【土地の総有】

【空間の総有】

【心の総有】

- 2 必要性が現代総有を生み出し、成熟させていく。
- 3 成果の点検と可視化
- 4 疎外物の除去と新しいルールの開拓  
総有主体(組合)法/都市法や税/補助金などの改正/自治体の再構築など

✓現代総有研究所をそれら遂行のための一つの「拠点」としたい。

## なぜ、現代総有研究所を開設したか？

### 第一 総有研究の個人史

1 富士山米軍演習場に反対する忍草の会 天野重知代表から「入会権」を知る。

沖縄県久高島で神の国（イザイホ〜とノロ及び総有条例）を学ぶ。

高野山。大学で真言宗、奥の院で宗教民俗学を、町民から高野山総有を教えられる。

博士論文の審査で祇園など「都市の総有」を知る。

東日本大震災に遭遇し、不明土地、新しい住まいの構築などから、人々の協働の必要性を痛感。

白樺湖で財産区の実態に触れ、新しい思想と実践の必要性。

都市計画、現代総有論序説、現代総有論の執筆や国際研究・交流に発展する。

2 現時点で、想像以上に、法学分野だけでなく経済学、哲学、建築・都市計画、社会学などなどの分野から大きな反響がある。

### 第二 その背景

1 何よりも日常生活の中に引きこもり、孤独死、無縁社会 個的な病気が蔓延しはじめたことたこと

少子・高齢化の中、全国で空地、空室が発生し、とどまることを知らない

消滅自治体などがリアルになった

さらに、日本政治が墮落し、将来への希望が見えなくなっていること

2 大学退職後、一人で継続と思ったが、需要にこたえるためには現代総有を社会化する必要がある。

### 第三 現代総有研究の論点

1 「個化」は日本の近代主義と深く結びついている。

政治 国、自治体、国民という縦の構造  
経済 市場という匿名の個の集合

社会 情報化（スマホ） すべて個人の空間で処理できる

哲学 人間中心主義。自然と人間、人間と神、人間と人間の関係の切断

2 これらの思想や実務の進化の過程で全体として、便利、機能、経済が圧倒的価値を持つようになる

それと同時に、人間そのもの、親子、家族、親戚、地域、あるいは愛（恋愛、郷土愛など）、文化（祝祭、儀礼）などが喪失し、個化（無関心・無責任、他人任せ）が発生。

現代総有はまず人々を「横につなぐ」ことから始める。

### 第四 現代総有の課題

#### 1 現代総有

【土地の総有】 空地・空室の増大、地域や団地の崩壊に対して、土地所有権をいったん眠らせ土地（地域資源）を共同利用する（民法の古典的な総有理解）。

【空間の総有】 集合住宅の内部、集合住宅と地域、地域内部での共有部分を拡大化していく。これは急速な法改正が望まれる。

【心の総有】 人々の親切心（御接待）、NPOによる援助、信仰などによる救済。これを進化させ拡大していく必要がある。

2 必要性が現代総有を生み出し、成熟させていく。 可能なところから。

3 成果の点検と可視化  
スピード。 現地を中心（主体）に専門家、企業、マスコミ、自治体・国の力を集中させること。

4 疎外物の除去と新しいルールの開拓

総有主体（組合）法

都市法や税、補助金などの改正

自治体の再構築

など

現代総有研究所をそれら遂行のための一つの「拠点」としたい。

分類	背景	法改正	コメント
<p>放置放棄土地の利活用</p>	<p>①公共空間の過少利用 ②民地の利用放置、過少利用 ③市民団体等による公共空間、私的空間の利活用事例の増加</p>	<p>①「都市再生法人」や民による空間の管理運営（道路占用の緩和、都市公園占用の緩和、都市利便増進協定、公園協議会の設置） ②「みどり法人」、市民団体による都市緑地（市民緑地）の管理・整備 ③生産緑地で直売所、農家レストラン等の設置可能 ④市民グループによる空家活用の増加</p>	<p>【背景】 ●シェアリング文化の浸透 ●市民事業の増加</p> <p>【評価】 ●市民によるコモンズ事業の法的環境の整備 ●絶対的土地所有へのメス ●総有事業の可能性拡大</p>
<p>リゾーニングと都市縮小誘導</p>	<p>①都市（機能）のコンパクト化（+ネットワーク）の政策的要請 ②中心市街地の空き地空き家の激増と賑わいの衰退化 ③郊外の開発抑制に限界</p>	<p>①柔らかなり・ゾーニング（立地適正化計画） ②低未利用地の利用権交換、まちづくり法人による一時保有（低未利土地権利設定等促進計画） ③コモンズ協定（まちづくり団体等による共同整備管理）</p>	<p>【共通課題】 ①自治体の活用体制及び資質 ②市民主体（市民主体の資金力、事業推進力、継続性） ③公共公益事業（地域福利事業）の領域拡大</p>
<p>所有者不明土地対策</p>	<p>①所有者不明土地、所有権放棄土地の増加 ②団塊世代の増加⇒不明土地急増の可能性</p>	<p>①所有者不明土地の検索の合理化（31⇒21ヶ月） ②市民団体による不明土地の利用/所有者不明土地の利用の円滑化（公共事業、地域福利増進事業）</p>	<p>①自治体の活用体制及び資質 ②市民主体（市民主体の資金力、事業推進力、継続性） ③公共公益事業（地域福利事業）の領域拡大</p>

**背景・必要性**

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール  
 ⇒人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

▶ **都市のスポンジ化※** → コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な支障

※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相対的な分業で発生する現象

- 空き地(個人所有の宅地等に限定)は約44%増(約681千㎡→約981千㎡:大阪府の面積の約半分)(2003→2013年)
- 空き家は約50%増(約212万戸→約318万戸:ほぼ愛知県全域の世帯数)(2003年→2013年)

- ・生活利便性の低下
  - ・治安・景観の悪化
  - ・地域の魅力(地域バリュー)の低下
- ⇒ **スポンジ化が一層進行する悪循環**

**要因と対策のコンセプト**

- ・地権者の利用動機の乏しさ  
 一低未利用地のまま放置
  - ・「小さく」「散在する」低未利用地の  
 使い勝手の悪さ
- 行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用(所有と利用の分離)  
 地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出(まずは使う)  
 官民連携で都市機能をマネジメント

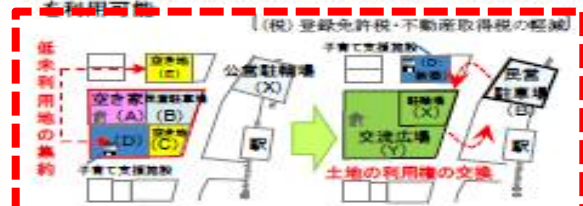
「経済財政運営と改革の基本方針2017」「未来投資戦略2017」「新しい経済政策パッケージ」「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

**法案の概要**

**都市のスポンジ化対策(都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)**

**コーディネート・土地の集約**

- 「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設  
 -低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成  
 ※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能



- 都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加  
 (税) 所得税等の軽減

- 土地地区画整理事業の集約換地の特例  
 -低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保  
 (予算) 都市開発資金貸付け  
 (都市開発資金の貸付けに関する法律)

- 市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

**身の回りの公共空間の創出**

- 「立地誘導促進施設協定」制度の創設  
 -交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)についての地権者による協定(承継効力)  
 (税) 固定資産税の軽減

※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ



▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理



※ 美野市「ティオ大門」 ※ 活性化施設(イメージ)

- 「都市計画協力団体」制度の創設  
 -都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定  
 (身の回りの都市計画の提案が可能に)

**都市機能のマネジメント**

- 「都市施設等整備協定」制度の創設  
 -民間が整備すべき都市計画に定められた施設(アクセス通路等)を確実に整備・維持
- 誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出制度の創設  
 -市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

**都市の遊休空間の活用による安全・安心の確保**

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

**【目標・効果】**

低未利用地の利用を促進し、都市内遊休空間を賢く使うことで、民間の担い手による魅力的なまちづくりを実現  
 (KPI) ・ 低未利用土地権利設定等促進計画の作成: 約35件(2019~2023 [2019: 3件 / 2023: 15件])  
 ・ 立地誘導促進施設協定の締結: 約25件(2019~2023 [2019: 3件 / 2023: 10件])  
 ⇒ 立地適正化計画を作成・公表した市町村のうち、今後10年間に、居住誘導区域に占める低未利用地の割合が、現状維持又は低下した市町村の割合: 7割以上

※地方公共団体への意向調査等をもとに推計

## ●所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案

### 背景・必要性

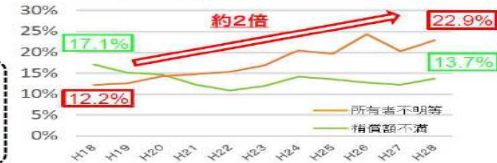
- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)**が全国的に増加している。  
(※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

経済財政運営と改革の基本方針2017（平成29年6月9日閣議決定）（抜粋）  
 ・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の实情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

### 平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約 **20%**  
(所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地（最狭義：**0.41%**の所有者不明土地）

### 直轄事業の用地取得業務においてあい路案件となっている要因



### 法案の概要

#### 1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

反対する権利者がおらず、建築物（簡易な構造で小規模なものを除く。）がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

- ① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化（所有権の取得）
  - 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定  
(※)マニュアル作成等により、認定を円滑化（審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化）
- ② 地域福利増進事業の創設（利用権の設定）
  - 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
  - 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権（上限10年間）を設定  
（所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能）

#### 地域福利増進事業のイメージ



#### 2. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※)合理化を実施。  
(※)照会の範囲は親族等に限定

- ① 土地等権利者関連情報の利用及び提供
  - 土地の所有者の探索のために必要な公的情報（固定資産課税台帳、地籍調査票等）について、行政機関が利用できる制度を創設
- ② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例
  - 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

#### 3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

##### 財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設（※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている）

### 【目標・効果】

- 所有者不明土地の収用手続に要する期間（収用手続への移行から取得まで）：約1/3短縮（約31→21ヵ月）
- 地域福利増進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件

## 各地で市民事業の展開が始まっている

- 里山の都市公園に地方創生でカフェをつくり地元の女性グループが運営中
- 都市公園にカフェが設置できる制度改正を活用、イニシャルコスト、制度突破は国が支援

都市公園、道路などで市民が  
カフェ事業を展開



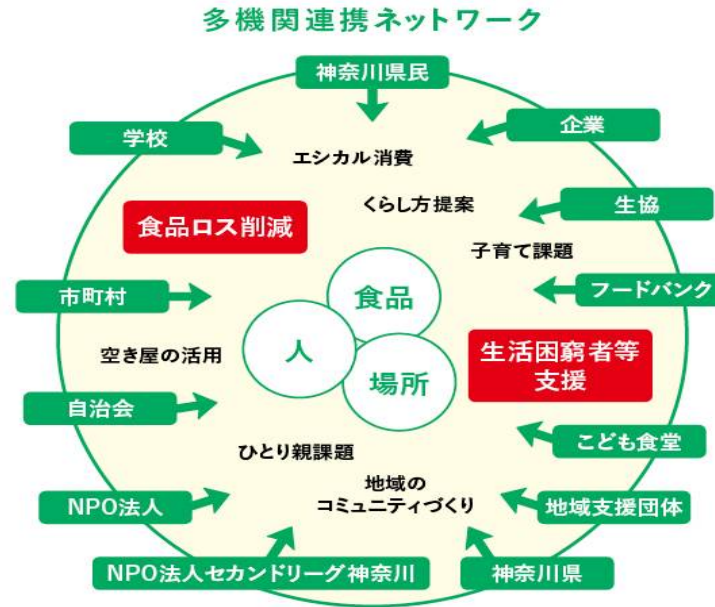
空家を活用した  
コミュニティのサロン

担う新しいタイプの活動主体



## 生協運動からの発展

空家活用、フードバンク、市民カフェ…… を側面援助する支援



街を活性化する新しい主体を設立

土地の共同利用して街を活性化

## まちづくり長野

ばていお大門蔵楽庭 kuraniwa

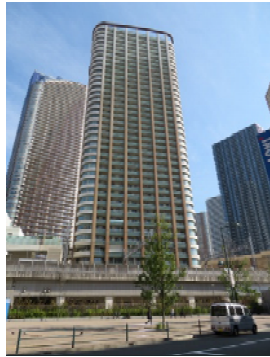
### ●小さな旅気分を味わえるまち

ばていお大門蔵楽庭（くらにわ）は、平成17年11月にオープンしたテナントミックス商業施設です。飲食店8店、物販店6店、プライダル貸衣装店1店、中庭など、趣ある蔵の佇まいを活かした魅力ある店舗が営業しております。また、中庭でのイベントなども随時企画しております。





# タワーマンションのエリア NPOによるcommonsによるコミュニティ 形成の取組み



## 都市commons への着目

人々が集い、協働によりマネジメントする  
都市の共有資源・共有空間＝「都市commons」  
お維持・再生・創生を重視。



道路公園空地空家自然農産物・・・資源を「共有」することで社会的価値を高める、社会のために共に働く主体(アソシエーション)をつくる、社会のために働くという価値観、実社会(コミュニティ)から変えたい、意思を持った主体の連携、新しいタイプのコミュニティの希望、シェアリングという文化、人口減少社会・過少利用社会と法制度改革、……



「現代総有」運動