

寄附講座・創知の杜が提案する新社会システム

尾嶋茂久 *

永野正展 ***

岡村甫 **

* 高知工科大学博士後期課程学生

** 教授（学長）

〒 782-8502 高知県香美郡土佐山田町宮ノ口 185

*** 客員教授

〒 780 高知県高知市重倉 266-6

E-mail: *home.ojima@nifty.com, **okamura.hajime@kochi-tech.ac.jp

***m.nagano@soai-net.co.jp

要約：わが国では少子高齢化は急速に進行しており、過疎化や産業の停滞さらには地方財政の逼迫など、多くの問題を生み出している。一方、地方より都市へ流出した人々は永住の住処として都市に住み続けるべきなのか、生活価値観の原点に立ち返り再考する時期に至っている。

本研究は、都会では得られない魅力的な居住環境を創出し、安心して自らの人生を託すことができるライフスタイルを提供することで、大都市部へ流出した地方の人材を呼び戻し、もって高知県に活力を取り戻すことをめざしている。また過疎化を促進し地域を衰退させてきた一因である過疎地教育を取りあげ、過疎化を解決する新しい学校システムを提案した。この学校システムは効率的な学校運営と質の高い教育を実践することができ、また魅力的な居住環境と連携することにより、地域の魅力を高め、地域振興に貢献することができる。さらに本研究は地域を革新する新しい社会システムの提唱だけに止まらず、それを事業として実現するための具体的な事業手法および事業組織を提案し、実現の可能性を高める研究を行っている。

Abstract : The study in the donation chair is mainly to investigate serious problems held on Kochi prefecture and to create available solution against these problems. These problems are aging of society and decrease of children to reveal remarkably in depopulated areas year by year. We will propose three social solutions for calling back human drains from Kochi prefecture and saving from chronic shortage of its revenue.

First, at the point of issue, we will pay attention to the education on depopulated areas. Compulsory education can be recognized to act important role as one of causes to occur depopulated areas and to quicken depopulation on region. We will propose an attractive school-system within adding an accommodation function for compulsory education to expand a school district feasibly.

Then, we will present a concept to create an innovative community harmonized with nature, using the

cooperative method for housing.

Last, we will propose a new method and organization to put the innovative community into practice. This method can be carried out to a new life-style to live at ease, not to be worried in one's old age.

1. はじめに

寄付講座「創知の杜」は前田建設工業（株）および（株）技研製作所により、2001年4月に開設され、3カ年計画で研究を推進している。この研究は大学と民間企業の叡智を結集し、既存社会システムを革新する新社会システムを提案し、その実現性を検証しながら具現化に結びつけていく実践的な研究であり、少子高齢化に直面しながら活路を見いだせない地域の再生に寄与することをその目的としている。

本研究は地域が抱える諸課題を解決し地域の発展に寄与する為に、21世紀の社会変化に対応した新しい居住環境を創出することを研究目的の中心に据えている。

1.1 これまでの研究と実践

従来の居住環境開発に関する研究および実践は幾つかの点でその限界を向かえており、その根底には以下の課題が存在する。

1) 都市空間居住の限界

ニュータウン開発と呼ばれる新都市空間開発は20世紀の初頭、英国において創始され、現在まで世界各地で多くの新都市空間を開発してきた。その開発には、土地利用価値の高い都市空間を創出し、そこに居住機能や産業機能を導入することこそが魅力的なまちづくりであるという通念があった。この概念は20世紀の新都市開発に普遍した理念であり、山林や農地を都市居住空間へ転換し、ひたすら都市的居住空間の拡大に注力してきた。

しかし、その無制限な都市化が郊外の遠隔地まで際限なく拡大するに至り、開発された居住空間は居住者にとって利便性は低くまた居住の快適性も低い、魅力のない居住空間でしかなく、さらには居住者のライフスタイルを歪める原因ともなっている。

現在、こうした開発は急速に、その魅力を失い始め、新都市空間開発事業は停滞している。

2) 既存開発事業主体の限界

日本の居住空間開発は第2次世界大戦後、量的な供給を達成するため、公的セクターが主導して、団地と呼ばれる多くの居住環境を生み出してきた。しかし、公的機関による開発は事業の進め方に効率性という概念が浸透していないし、また需要に対する敏感なマーケティングがないため、市場の要請と離反した魅力のない開発に陥る虞がある。

一方、民間による居住空間開発は事業者が莫大な資金調達を調達し、事業完成までに多くの事業リスクに遭遇しながら、長期間を要して完成させる、所謂ハイリスクハイリターン事業の典型である。開発すれば完売する時代には、民間事業者にとって魅力ある事業であったが、成熟低成長社会に至り、需要動向が不確実であり、また不動産購入の原動力であった土地神話が崩壊した今、居住空間開発事業は難しい局面に陥っている。従来のハイリスクハイリターン時代の事業構造のままでは、事業として成立することはできなくなっている。

3) 日本における土地政策の歪み

日本の戦後続けられてきた土地政策は土地の個人所有を推進し、土地の持つ価値を高めることに傾注してきた。こうした政策は日本の土地価格を実質価値以上に高騰させ、社会発展を阻害する要因となってしまった。

その背景には、土地の異常な価格高騰を制御する有効な施策を打ち出し得なかった行政の不作為が存在する。

一方、戦後の荒廃から新しい居住環境開発をスタートさせたフィンランドでは土地の公的価値を明確に認識した政策を打ち出し、地価の抑

制と適正な土地利用を行っている。行政政策の違いによって、現在その土地利用の状況に大きな差異を生み出している。

1.2 本研究の意義

日本は今、成長社会から成熟社会への転換点にさしかかっており、既存の社会システムは有効性の限界に達している。こうした時期には我々日本人の価値観そのものを転換し、新しい価値観の元に新しいライフスタイルを見いだすことが、先ず求められている。

本研究では20世紀の新居住空間開発の背景にある通念を変革し、新しい生活価値を創造するところから、研究を進めてきた。そして新しい生活価値に基づいたライフスタイルは新しい居住空間を求めていると考えた。

1) 非都市空間居住

新しいライフスタイルが求める居住空間は従来の都市的居住空間だけに限定されないと考える。都市の利便性と集積を享受できる居住空間は都市内部に用意されるべきであり、現実に住居の都心回帰が始まっている。そうであるならば、地方や遠隔地に創られる新しい居住環境は新しい価値観を投影したものでなければならない。

本研究では、この新しい居住空間を非都市空間と呼び、非都市空間居住を提唱した。

この概念は都市的居住の原則である高密度の集住の対極にある低密度の分散居住を基本としている。こうした概念を開発に投影すると、開発対象地の自然を極力改変せず、自然に包まれたゆとりある居住空間を実現することが可能となる。

2) 新しい開発事業主体

居住空間開発は土地という公共財を活用して学校や公共施設をも含んだコミュニティそのものを開発するため、事業に公的な政策が投影されるのは当然である。しかし、公的主体の開発は前述のような不具合があり、1980年代になると、公の事業使命と民間企業の経営効率を組み

合わせた事業形態が導入されるようになった。この基本は公共の優位性と民間の優位性を組み合わせるものではあるが、事業体に対するガバナンスや公共ゆへの干渉などが障害となり、有効に機能していないのがほとんどである。

本研究では現在の社会潮流にある公的事业の民営化を受け、公共と民間の果たすべき役割を明確に分断し、過剰な干渉が発生しない事業方式と組織を研究し、最終需要者に高い評価を受け、効率的な開発を遂行できる事業主体を研究した。

3) 土地利用方式の変革

日本の土地価格を高騰させ続けてきた土地の個人所有制度を革新する新しい土地活用システムを提唱し、その実現化を研究した。

土地の個人所有の根源には、価値が上昇し続ける有益な財産形成手段という認識があり、不確実な老後の資産形成手段として高い価値を持っていた。しかし、その通念は今、崩壊し始め、不動産価値は低迷している。今こそ、土地個人所有の桎梏から解放された、新しい土地保有・活用システムへと転換できる好機であり、本研究で提案する新しい不動産活用システムは大きな意義を持つものと考ええる。

またライフスタイルが転換した時、土地の個人所有では容易に売却できないため、大規模な住宅改造を余儀なくされているが、ここで提案するシステムでは住宅の利用が終了する段階で、権利移転を容易となる特約を事業法人と契約することで、住み替えを可能とし、それにより土地利用の流動化を促進することができる。

2. 本研究の概要

本研究は3つの新しい社会システム研究から構成されている。各社会システムは単独で存在するよりも、3つのシステムが総合的に機能することにより、地域を革新する大きな駆動力を生み出す。

2.1 新しい居住環境システムの研究

この研究では、20世紀の初頭に構想された新居住空間であるニュータウンに着目し、この100年間に開発された多くのニュータウンをその開発された背景にある社会経済状況や国情を勘案して表1に示す3つの世代に類型化し、各世代のニュータウンが標榜した開発理念とその実現結果を調査分析した。この調査分析より、100年間進化しながら踏襲されてきた普遍理念を抽出した。

また20世紀のニュータウン開発で成し遂げることができなかった、まちの永続的な発展という課題を解決するために、第3世代の最先端のまちづくりで注目されている学と連携したまちづくり事例を調査し、知恵の連鎖とまちづくりについて考察した。

一方、居住空間開発に関する新しいマーケティング手法を導入し、需要の分析を行い、居住環境の魅力的品質について検討した。

この居住空間の当初の最大需要層は団塊の世代を含み、十分な所得を背景にした自己実現意欲の高いアクティブシニア層である。こうした需要層の購買意欲に適合した商品企画を検討した。

表1 ニュータウンの類型化

① 第1世代のニュータウン	
開発着手	20世紀の初頭
実施場所	英国
時代背景	産業革命による都市生活の荒廃
調査事例	レッチワース
② 第2世代のニュータウン	
開発着手	第2次世界大戦以降
実施場所	世界各地
時代背景	戦災復興が終了し、安定した経済成長期における住宅需要
調査事例	フィンランド、ヘルシンキ市郊外、タピオラガーデンシティ
③ 第3世代のニュータウン	
開発着手	1980年以降
実施場所	世界各地
時代背景	高度経済成長から低成長期へ移行 公害問題などから、生活の価値観が変化しつつある
調査事例	米国加州、デービス市郊外、ブレッジホームズ

2.2 新しい学校システムの研究

高知県の過疎化を加速させている要因を過疎自治体が経営している義務教育と仮定し、過疎地の義務教育実態を調査し、過疎地教育の課題を分析した。そこから、過疎化の進行により過疎地教育はその教育の質が低迷し、また教育の非効率により過疎地自治体および県の財政を蝕んでいることが判った。また過疎地教育の低迷が居住者の流出を促進していることも判明した。こうした悪循環を断ち切るためには、新しい発想による小中学校の教育システムが要請される。

本研究では、自治体の枠を超えた広域通学を可能とする、宿泊機能付帯小中学校を提案した。日本において小学生を対象とした寄宿制度導入実績はないが、欧州では導入の歴史も古く、社会システムとして定着している。ここで提案している教育システムは、固定的な寄宿制度ではなく、学年や個人の事情に柔軟に対応する宿泊機能であり、またそれと連携した学校システムを構想した。さらに前述の新しい居住空間の中核に位置することで、居住空間の魅力を向上し、且つ居住者の知的貢献の対象となることができ、地域と連携した質の高い総合教育が可能となる。

2.3 事業実現システムの研究

魅力的な居住空間と新しい学校システムを提案しても、事業として実現する実践的な仕組みがなければ、具現化できない。

1) 事業手法の提案と実証

本研究では、事業コンセプトを実現する新しい事業手法を提案し、その有効性を検証した。

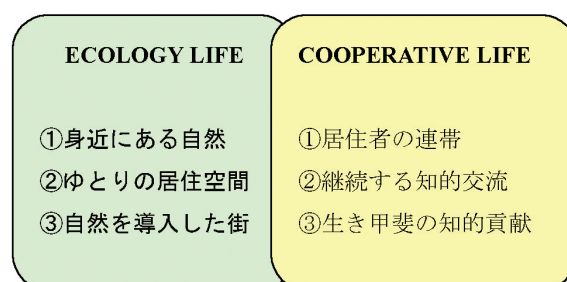


図1 事業手法のスキーム

ここで提案した事業手法は図1に示すように、事業の目標として環境共生の生活を設定し、環境共生の生活を実現する居住者の協同関係構築システムとしてコーポラティブを導入した。

具体的には、環境に負荷を与えず、水資源循環を考慮した、自然環境と共生する土地利用を設定し、ゆとりある居住空間を実現した(2)。

また不動産の円滑利用を促進するためにコーポラティブを応用した広義の不動産証券化手法を導入し、土地の円滑な流動化を図る不動産所有システムを導入した。

具体的には、土地所有の法人格を設立し、法人が一体所有する形態を採ることにより土地の所有と利用を分離し、一方、居住者は法人の株主になることで、土地利用をコントロールするシステムとした。また居住利用権限という権利形態に転換して利用する方式も検討した。

2つのコンセプトは相互に関連しながら、具体的な事業手法に展開されている。

2) 事業推進組織

本研究で対象としている事業は公的意義が高いため、事業実現に際して、事業の許認可権限を持つ公共との折衝が不可欠であり、公共から事業に関する特別許可を得る必要がある。民営化事業手法として古くは公設民営方式、第3セクター方式そしてPFI方式と様々な事業方式が導入されてきたが、日本における公共が持つ圧倒的な権限が障害となって、有効な事業として定着していないのが現状である(3)。

本研究では、民営化を強力に推進するために、図2に示す組織体系を提案した。3つの組織機能は相互に牽制と連携を図りながら、総合的に大きな影響力を発揮することができる。

事業形式は公共と民間が持つ優位性を発揮できる特区制度を前提とした民営化事業方式を考えた。この事業方式は官庁が保有する許認可権限の緩和と民間経営体の効率経営を最も有効に機能させる事業形態である。従って事業主体は純粋な民間企業であり、事業遂行に当たり特別

許可を受けて公的事業を行うものである。

また公共が事業に対して特別許可を与えるためには、事業の公益性を評価し、その効果を認定する機能が求められる。本研究では大学などの高度な専門能力を有した中立組織から分立し、評価に対する責任と権限が明確となる法人格を設立し、この機能を果たすことを提案した。そして公的事業使命を有する特許事業主体と事業評価・認定を行う中立機関との間に立ち、総合的な事業調整を行うプロジェクトマネジメント機能を導入することにより、3つの組織機能の有機的な連携を図った。

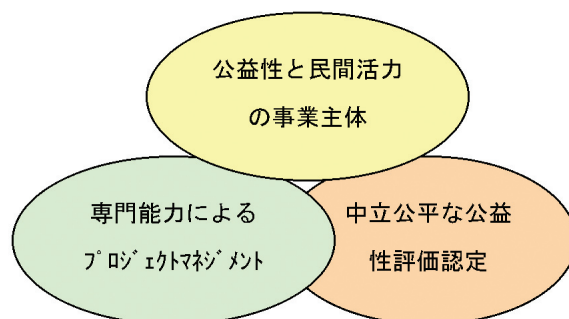


図2 事業推進組織

3. 研究の成果と課題

3.1 新しい学校システムの成果と課題

ここで提供する教育は適正な児童生徒の規模を持ち、寝食を共にする仲間と切磋琢磨しながら育っていくことをめざしたものであり、その教育効果は、宮崎県にある全寮制県立中高一貫校である五ヶ瀬中学校において実証されている。

また集約による学校施設の効率は当然高くなり、公共の財政負担軽減に貢献することができるし、さらに民営化経営による効果により宿泊負担も極力軽減できる。

しかし、この学校システムへ子供を託す親の経済的負担は確実に上昇するため、県全体の教育投資効率を勘案した財政支援を考える必要がある。

また教育行政は頑強な固定観念に囚われ、柔軟性に欠けているため、その導入する手順がその後の普及を左右する。

3.2 新しい居住空間システムの成果と課題

新しい居住空間は環境と共生する施設機能と居住者のコーポラティブによる運営によって、居住者に総合的な価値を提供するものである。

新しい学校システムを中核に置き、その周囲に新しい居住空間が配置されるコミュニティは、地域の次世代の知恵を生み出し、また知恵を持った外部からの移住者が知恵を移入する場である。また近傍に大学が存在すれば、その最先端の叡智を活用し、このコミュニティの居住者や児童生徒との知的な交流・連携を生み出す為に重要な役割を担うことができる。

このように知恵を源泉とした人の連携を「創知」とし、このコミュニティを「創知の杜」と命名した。こうした知恵を源としたコミュニティは世界各地の最先端事例においても有効に機能しており、この研究は居住環境を基盤とした新しい地域版知的クラスター形成手法として評価することもできる。

これを実現するためには、表2で示した幾つかのKEYを開け、課題を乗り越えていく必要がある、そのための綿密な事業遂行と多くの支援者づくりが要請される。

表2 実現のKEY FACTOR

建設のKEY FACTOR	
①	低廉で迅速な用地取得
②	インフラ整備のローコスト化
③	インフラ構造の規制緩和
④	環境保全型開発のコンセンサス
資金調達のKEY FACTOR	
①	不動産証券化手法導入による直接金融
②	事業立ち上げ時の信用力
コミュニティ継続のKEY FACTOR	
①	収益力のある学校事業の導入
②	妥当な不動産税評価
マーケティングのKEY FACTOR	
①	潜在顧客の開拓手法開発
②	先導成功事例の確立

4. 結論

本研究で提案した3つの社会システムはそれぞれ単独で実現するものではなく、それぞれが

有機的な関係を持っているため、すべてを実現しなければ大きな成果を得ることができない。また既存の社会システムを革新して誕生する事業であるため、実現に当たっては多くの障害が予想される。しかし、この事業を導入することにより、地域全体に波及する影響は大きく、既存行政システムの効率化や新事業創出をも促すことができる。

本研究で提案した事業は実現まで長期間を要し、また実現後、ある期間を置かなければその成果を評価することはできない。しかし、社会革新型プロジェクトは事業の具体的な進展過程そのものが既存社会に大きなインパクトを与えることができると考える。

P. ドラッガーは既存社会のシステムイノベーションこそ、その成功可能性は高く、その成果も大きいとその著書“イノベーションと起業家精神”⁽⁴⁾の中で説いている。多くの不可能を前に停滞するのではなく、敢えてリスクを取り積極果敢に実現化を推し進めることこそ、起業家精神の真髄であり、高知工科大学、起業家コースの設立目的とも合致するものである。

最後に、この研究に資金を寄付し、また研究遂行に支援頂いた前田建設工業（株）の前田会長および（株）技研製作所の北村社長を始め、支援頂いた多くの方々にこの紙面を借りて深甚の感謝を表する。

参考文献

- [1] 尾嶋茂久, “新しい時代が求めるライフスタイルとすまい”, 土木学会誌 Vol.187, PP54-56
- [2] 永野正展, “エコデザインをベースとした新しい社会資本整備の実現”, 高知工科大学博士論文
- [3] 草柳俊二, “建設産業の透明性に関する研究”, 土木学会論文集 No.714/ -56, PP221-230
- [4] P. E. ドラッガー, イノベーションと起業家精神, ダイヤモンド社, Nov.1997 酸化亜鉛透明導電膜の開発