

# アンチ・コモンズ論の時間論的転回

## — 集合住宅の終活を題材として —

高 村 学 人

### 1. はじめに —— 議論の前提

建物にも寿命があり、終局を計画的に実施する必要がある。しかし、集合建物の場合、多くの権利者が存在し合意形成が難しい。そこで本稿は、アメリカの所有法学者であるマイケル・ヘラーのアンチ・コモンズの悲劇論を参照し、なぜ合意形成が難しいか、法的ルールをどのように変更すべきか、を考察し、ヘラーの提唱する土地集約区の内容を検討する。

ヘラーの理論は、政策決定者の視点から望ましい利用を定義し、居住者のライフサイクルの多様性やずれを考慮しない。そこで本稿は、ライフサイクルのずれを捉えるため時間的アンチ・コモンズという理論枠組を示し、各自のライフサイクルを尊重しながら終局をコーディネートする修正モデルを提示していく。

まずは、本稿の議論の前提となるものは、何かを示すことにしたい。

2017年度の建築学会において建築社会システム研究協議会は、「建築の終活を考える」と題するセッションを開催した。このセッションは、建物にも人間と同じように寿命があるとの前提のもと、その終局を自然の摂理に任せるのではなく、積極的にプランニングの対象とすることが望ましいという趣旨で企画された。

本稿は、このセッションで発表した「建築の終活を法社会学から考える——アンチ・コモンズ論の時間論的転回」という著者のペーパーを改訂し

たものとなる。このセッションは、修繕を重ねることで建物の寿命を多少延ばすことができて、いずれは建替が必要であり、それを先送りするのは、建物内の居住者にとっても安全性や居住環境の面で望ましくないという考えのもとで企画された。それゆえ本稿もこの考え方を前提において議論を進めていく。

寿命を迎える建物には、戸建住宅のように単体として独立したものと区分所有マンションのように多くの区分所有者が存在する集合住宅との2種類がある。戸建住宅には、通常、一人のオーナーしか存在せず、そのオーナーの一存で終局のあり方を決定することができる。しかし、集合住宅においては、多数のオーナーやさまざまな権利者が存在し、終局に至るには、全権利者の合意形成が必要となる。本稿では、後者の集合住宅における建物の終活に関する合意形成を扱う。

また建物だけでなく、スケールを拡大して居住区（=Neighborhood）を単位とした場合、シュリンク・シティ論やコンパクト・シティ論では、居住地を中心部へと集約化するために周辺部の無居住化というまちの終活を計画的に進めることも求められている。アメリカでは、居住区の終活に関する理論としてシカゴ学派によって唱えられた都市・居住区のライフサイクル論が政策決定者に用いられている。そこで本稿では、日本の集合住宅の終活を考えるため、このライフサイクル論にも示唆を求めていく。

なお、1) 2002年に制定されたマンションの建替等の円滑化に関する法律、2) 2014年の同法と被災マンション法の改正、3) 2020年の円滑化法とマンション管理適正化法の改正により、老朽化した区分所有マンションには、建替ではなく、区分所有関係を解消し、敷地を一括売却する方法が用いやすくなった（五十嵐 2022、浅見・齋藤 2019）。また2022年9月には、区分所有者の不明化に対応するために区分所有法制を見直すことが法制審議会に諮問された。本来ならこれらの法改正や諮問事項についても詳しく検討すべきであるが、本稿では、それを行わず、ヘラーのアンチ・コ

モンズ論を理論的にどのように修正・発展すべきか、を論じることを目的とする。

## 2. アンチ・コモンズの悲劇とは何か

### 2.1 コモンズ研究の地平

まずは、コモンズ研究とは何かを説明した上でアンチ・コモンズ論の考え方を説明していく。

従来は、マンションや居住区の管理問題は、コモンズ論の視座から研究されてきた。マンションや居住区に共通する利益をコモンズと捉え、その管理をコミュニティに委ねる場合、どのような条件をコミュニティが兼ね備えていたり、どのような条件づけを法制度が与えたりすると持続的な管理が成し遂げられるのか、ということが研究されてきた。齋藤（2007）がその嚆矢であり、高村（2012）も Ostrom（1990）の理論に依拠しながらそれに続いた。

しかし、コモンズ研究では、良好な管理の持続性が中心論点であるゆえ、終局の迎え方、すなわち建替や無居住化といった多様な利害が衝突するハードな合意形成は、射程に入ってなかった。同じような価値志向を持つ者同士での管理のあり方がコモンズ研究の中心であり、所有権とさまざまな利用権の衝突・調整といった法学的な論点についてもコモンズ研究は、さほど取り組んでこなかった。

### 2.2 アンチ・コモンズの悲劇論の提唱

コモンズ研究が取り組めてなかった問題に切り込んだのが、アメリカの

所有法学者ヘラーである<sup>1</sup>。

Heller（1998）は、所有類型には、これまで馴染みのあったオープンアクセス（無所有）、共同所有、私的所有という3つに加えて、アンチ・コモنزという類型が存在するということを提唱した（図1）。

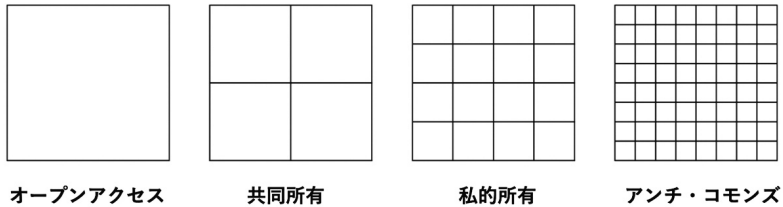


図1 ヘラーによる所有類型

アンチ・コモنزとは、一体的に利用されるべき財産に対して権利の分割化・細分化が進み過ぎ、数多くの権利者が生じている状態を指す。

財産の利用内容をより望ましいものへと変更するには、全権利者から合意を得る必要がある。しかし、所有権の分割化・細分化が進展すると、あまりにも多くの権利者が発生してしまう、それゆえ、望ましい利用への転換を誰かが進めようとしても、全ての権利者から合意を獲得する取引費用があまりにも高いため、合意形成が断念されることになる。その結果、財産が放置されたまま利用されない過少利用問題が生じてしまう。このような悲劇をヘラーは、「アンチ・コモنزの悲劇」と命名した。

さらにヘラーは、アンチ・コモنزには、法的アンチ・コモنزと空間的アンチ・コモنزの2種類があるとした。法的アンチ・コモنزとは、一物一権主義が崩れ、一つの物に一所有権者だけでなく、沢山の共有者が発生したり、それ以外にも借家・借地人、各種の用益権者、各部局の規制権限者等の様々な権利者が発生し、所有権が多数者により分割化され

1 ヘラーの議論の全体像は、高村（2014a）と高村（2018）で説明した。

た状態を指す。

これに対して空間的アンチ・コモンズは、一物一権という形を取りつつも、権利の客体である一つ一つの不動産が狭小かつ密集している状態を指す。密集に伴う居住環境の悪さを改善し、望ましい空間利用を実現していくには、区域内で狭小な不動産を所有する全ての者から合意を獲得する必要がある。しかし、これも所有者の数が多すぎると実際には困難となるため、居住環境は悪化の一途を辿る。

### 2.3 ヘラーによるアンチ・コモンズへの対処法

ヘラー（2018）では、アンチ・コモンズ状態を解消したり予防したりするための処方箋も具体的に提示されている。第一は、不動産の望ましい利用がアンチ・コモンズ状態ゆえにブロックされ、過少利用が生じている場合には、それを「アンチ・コモンズ」状態と命名し、問題を広範囲に訴え、法的介入を求めていくこと、第二に分割化・細分化された権利を集約するための機構を土地集約区のような名称で区域指定を行って導入させ、それを専門家の支援のもとコミュニティ主導で運営させること、第三にアンチ・コモンズ状態を生み出しかねない所有権の分割化・細分化をもたらす法律を禁止したり、全員一致原則を修正して多数決原理で意思決定できるようにする法律を制定することである。またどうしてもアンチ・コモンズ状態を解消していくことが難しい場合には、収用を用いて権利クリーニングを行うことも正当化される。

### 2.4 アンチ・コモンズ論導入の問題点

これら処方箋は、集合住宅の建替に関する合意形成の困難さを打開する上でも参考になろう。しかし、本稿は、ヘラーが提示した処方箋を直ちに用いることには慎重である。その理由は、第一にヘラーのアンチ・コモン

ズ論においては、アンチ・コモンズ状態に伴い居住者にも不利益や危険が生じているかが明確ではなく、もっと有効に利用できる不動産なのに過少利用に留まっていることそれ自体が問題にされている。それゆえ政策決定者が当該不動産の望ましい利用のあり方を決めることになり、対象となる建物や空間に関わりを持つ人々の多様な属性、価値、ライフサイクルが捨象される<sup>2</sup>。

第二に望ましい利用のあり方が一つの時点から評価されるため、時間の経過に伴う権利者の変動や建物・空間の利用様式の変化が考慮されず、終局を徐々に受け入れ、それを計画のもとで迎えていくという人々の時間軸に沿った行動を捉える枠組をヘラーは、提供していない。

ヘラーの議論をそのまま導入すると、バブル経済期に提唱された稲本（1986）の供用義務論と同じように、土地に与えられている容積率を使い切っていないだけでそのような土地利用が問題視されて借家契約の更新が認められないという議論が導かれうる。その結果、当該土地を取得することで地上げや再開発による利益獲得を目指す不動産会社やディベロッパーの論理や行動を正当化することになり、結果として法学が擁護せねばならない社会的弱者の居住利益・生活利益が無視されることになる<sup>3</sup>。

---

2 ヘラーのアンチ・コモンズ論を行政法学の立場から検討する角松（2017）もヘラーの議論のこのような側面に注意を促す。

3 空き家や空き地の適正な利用や所有者の社会的義務を強調すると稲本の供用義務論に重なるところも出てくる。高村（2014b）では、相隣侵害の過少利用と全体論的過少利用という形で概念を切り分けて稲本の議論のルーツを歴史に立ち戻って批判的に考察した。

### 3. 時間的アンチ・コモンズ論の導入による問題の構造化

#### 3.1 時間的アンチ・コモンズの暫定的定義

そこで本稿では、人々のライフサイクルの多様性やずれを時間軸に沿って捉えていくためのモデルとして時間的アンチ・コモンズという考え方を試論的に提示することとしたい。

ここではモデルを単純化するため、区分所有マンションの建替を例に考えることとする。区分所有マンションの建替が進みにくいのは、第一に区分所有者が多く存在するために建替には区分所有者のほぼ全員の合意が必要になってしまう共有者の数の多さという要因を挙げることができる。第二に経年化によって各住戸の賃貸化が進み、所有者以外の権利者が増大するという要因も存在する。いずれの要因もマンションという一つのまとまりのある共有物に対して沢山の権利者が生じてしまった法的アンチ・コモンズ状態として捉えることができる。

しかし、これらの要因が建替をめぐる合意形成を困難としてしまうことの背後には、各住戸の所有者や利用者の年齢が異なり、それに伴いマンションがあと何年、持つと良いか、というマンションに期待する寿命の長さも異なるため、建替に向けての合意形成が整いにくいという時間的アンチ・コモンズという現象が存在している。

暫定的に定義を与えるならば、時間的アンチ・コモンズとは、建物や居住区に寿命があるにもかかわらず、そこで暮らしをおくる人々の年齢やライフサイクルが多様であるため、居住者のライフサイクルと建物や居住区のライフサイクルとの間にずれが生じ、そのずれを埋める合意形成が困難であるゆえ、望ましい時期に建物や居住区を終局させることができず、安全性や居住環境の面で望ましくない条件の下で暮らしをおくる人々を生み出してしまい、時間の経過とともに建替や居住環境の改善がより困難になってしまう社会的ジレンマとして定義できる。

### 3.2 時間的アンチ・コモنزによる建替ずれ込みと管理不全

時間的アンチ・コモنزには、マンションの立地条件と都市・地域の人口動態によって二通りの問題の進展の仕方があると言える。

第一は、マンションの立地条件が良く、都市・地域内でも人口が増加傾向にある場合である。この場合、マンションが老朽化し、居住条件に悪化が生じていったとしても、中古で割安に購入できたり、賃料が低ければ、購入や賃貸を通じて新たに居住者となる人々が生じる。ここでは、図2で示したように、経年化とともに分譲時の所有者＝居住者が住戸を利用しなくなっても新たな購入者や賃借人がそこに住むことになる。そして新たな居住者は、元の居住者よりも若年齢であることが多く、立地もよいマンションであるため、転出意欲も薄い。そうすると、建替は無限にずれこみ、建物は、寿命を迎え、倒壊等のリスクが現実化する<sup>4</sup>。

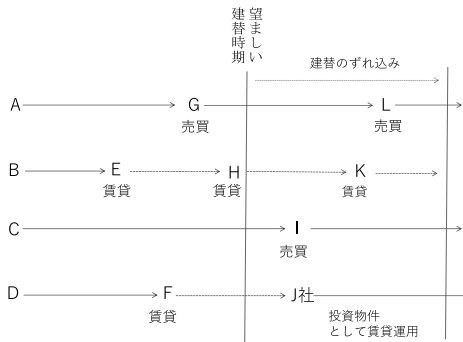


図2 時間的アンチ・コモنزによる建替ずれ込み

好立地・人口増加傾向の場合

4 筆者は、2013年5月に豊島区マンション管理推進条例を担当する区職員にヒアリング調査を実施したが、条例制定の背景は、このようなタイプのマンションが区内で増加していることにあるという説明を受けた。



第二は、立地条件が悪く、都市・地域としても人口が減少傾向にある場合である。この場合、分譲時の所有者＝居住者が住戸を利用しなくなった場合、なかなか買い手や借り手が見つからず、空室化していくことになる（図3）。

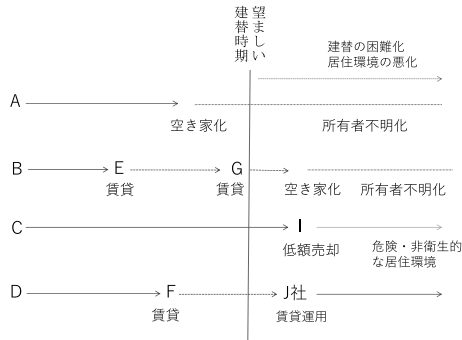


図3 時間的アンチ・コモンズによる居住環境の悪化  
立地条件悪く、人口減少傾向の場合

空室化した住戸を誰かが買い集めることで集約化していき、全住戸の区分所有権が一者の手に集中できた場合、建替は実現していく。

しかし、このような集約化のプロセスにも問題がある。第一に空室化した住戸から管理費や修繕費が支払われることは少なく、管理組合の運営も空洞化するために残された居住者は必要な管理もなされない悪条件で住み続けることが強いられる。

第二にこれとは反対に集約者が集約化が完了する前にマンションの管理を改善してしまうと、マンションの価値が高まることになる。それゆえ、まだ集約者の手に渡っていない住戸の市場価値が再生し、第三者への売却や賃貸が進み、集約者が全住戸を手に入れることが不可能となってしまう。よって集約者が取る合理的行動は、マンション全体になにも改善を行わず、劣悪な環境を放置し、残された居住者の転出が早まるのを期待するというものになる。

実際、アメリカでは、都市・居住区のライフサイクル論（図4）に基づき荒廃が進む居住区に対しては地方政府が環境改善のための梘子入れをするのではなく、計画的に放置する方が居住区を刷新することができるので、しばらく何もしないこと政策的に望ましいという考えが存在する<sup>5</sup>。

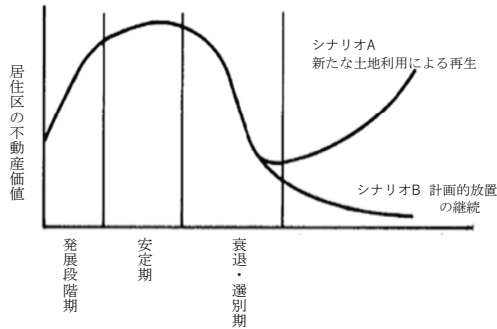


図4 都市・居住区のライフ・サイクルモデル

もともと都市・居住区のライフサイクル論は、シカゴ学派に属する都市研究者らによって都市・居住区が発展→安定→衰退→再生というサイクルを辿っていくという歴史・社会学的な認識として示されたものであった。しかし、この認識が地方政府の住宅関連部署や住宅融資機関によって応用的に用いられ、衰退中の地域には融資や改善を行うことを停止して計画的に放置し、居住密度も下がり、地価の下落も底を打った段階で土地を集約化し、その後新たな中高層の集合住宅を供給する戦略として定着した<sup>6</sup>。

5 このような考え方の元となったシカゴ学派の都市・居住区のライフサイクル論がどのように政策へと応用されていったかについては、Metzger (2000) が詳しい。

6 高村 (2015) で調査を行ったデトロイト市での危険空き家への是正命令の発動、ランドバンクによる土地集約化においてもライフサイクル論の考え方が用いられていた。

しかし、この計画的放置に対しては、社会的弱者を置き去りにする差別的  
政策との批判も強い<sup>7</sup>。

## 4. 土地集約区とその修正モデル

それでは、どのように終局をプランニングしていくのが望ましいか。改  
めて確認するならば、前提となるのは次のような条件である。建物には寿  
命があり、無限に建替を先送りすることはできない。他方でそこに居住す  
る人々のライフサイクルにも配慮が必要であり、また最後まで残された人  
の居住環境も放置して良いものではない。

### 4.1 ヘラーが提唱する土地集約区の仕組

ここでは、Heller & Hills (2008) の土地集約区 (Land Assembly District)  
の提案を時間的アンチ・コモンズの観点を加味して修正・豊穡化すること  
で、この課題に答えることを試みる。

まずは、ヘラーが提案した土地集約区の内容を説明する。ヘラーは、ア  
メリカのインナーシティの居住区が荒廃し改善されずに放置されているこ  
とが多い要因をそこでの土地の各区画が小さく、各区画に対してもしばし  
多数の共有者が存在する所有権の断片化 (fragmentation) に求める。再  
開発だけでなく公共インフラの整備にとってもこの所有権の断片化は桎梏  
となる。

---

7 シカゴ学派の都市・居住区のライフサイクル論がヨーロッパでどのよう  
に受けとめられているか、ライフサイクル論への批判については、Fol  
(2000) が詳しい。なお筆者は、2015年9月にSylvie Fol教授とパリにて面  
談し、この点につき直接ご教示を得ることができた。

断片化した所有権を集約する一つの方法は、政府による収用であるが、これは住民の反発を惹起するゆえ効果的な手段ではない。そのような場合、居住区内の不動産所有者が中心的な役割を果たす土地集約区の創設が有効となる。

土地集約区が創設されるためには、地方政府の都市計画委員会が、居住区の現状が荒廃（blighted）しており、かつ不動産の所有状況の断片化が著しいと認定する必要があるとされる。創設される土地集約区の区域設定を認定するのも都市計画委員会である。

創設に向けた合意形成に際しても都市計画委員会や地方政府の都市計画局の職員が地域住民への説明会や公聴会が丁寧に行われるように監督的な役割を果たす。特に借家人に対しては丁寧な説明と意見聴取がこの段階で求められる。

このような説明・意見聴取手続を経てコンセンサスが得られそうな場合、創設が予定される土地集約区内の住民による投票<sup>8</sup>が行われる。そして多数から賛同が得られれば土地集約区が正式に発足する。この土地集約区の運営は、マンションの管理組合のように区域内の不動産所有者を中心に行われ、各所有者は不動産面積に応じて表決権に重みづけがなされる。

土地集約区が最終的に集約化を決議し、集約化後の土地利用計画を都市計画委員会も承認した場合、この集約区は、裁判所を通じて土地を集約化する権限が与えられる。そして土地集約区が集約化できた土地は、ディベロッパーが購入することになる。集約化された土地の不動産価値は、所有権が断片化していた状態と比べて遙かに高まるため、住民達は収用される

---

8 土地集約区創設のための区域内住民の投票について Heller & Hills (2008 : 1491-) の該当部分の説明はやや不十分であり、土地集約区創設には、住民による投票が必要であるが、土地集約区的意思決定に関する表決権は、一人一票の原則ではなく、表決権は、不動産所有面積に応じて重み付けがなされるとしている。それゆえ賃借人も含む住民が投票権者なのか、不動産を所有する地権者のみが投票権者なのか、不明瞭なままになっている。

よりも大きな利益を得ることができる。これがヘラーの提唱する土地集約区のアウトラインである。

参考となるのは、集約化の条件である荒廃と所有権の断片化を都市計画委員会という公的かつ専門的な機関に判断させており、またこの機関が説明や議論の手続が適切に行われているかをチェックする役割をも果たしている点である。

他方で修正されねばならないのは、土地集約区の創設から短期間の内に集約化と再開発が実施されるため、そこでしばらく暮らしをおくりたいという居住者のライフサイクルを考慮できない点である。

## 4.2 時間的アンチ・コモンズを考慮した修正モデルの提唱

それでは、引き続き区分所有マンションの建替を念頭にヘラーの土地集約区に示唆を求めながら、それに修正を加えたモデルを示してみよう（図5）。以下で論じることは、筆者による提案となる。

建替後のマンションが高層となることで土地が有効活用されるという理由だけでは、公権力の媒介作用を用いて建替を実施することを正当化できない。ヘラーは、荒廃が生じていることを条件としているが、ヘラー自身、荒廃という言葉は曖昧であり、再開発を行いたい不動産所有者やディベロッパーや市当局がそれを正当化するために荒廃状態にあることをを主張する傾向があるとしている（ヘラー 2018：194）。

それゆえ修正モデルにおいては、建替をしないと耐震性や建築安全の点で居住者にも危険が生じることを公的かつ専門的機関が明確な基準に基づき認定する必要がある。それに加えて管理組合で建替推進の合意形成を試みたけれども、所有者不明の住戸や連絡に応答しない所有者や賃借人の存在等の理由で合意形成がこれ以上、管理組合の働きかけだけでは進められないという法的アンチ・コモンズ状態の認定も同様に必要となる。

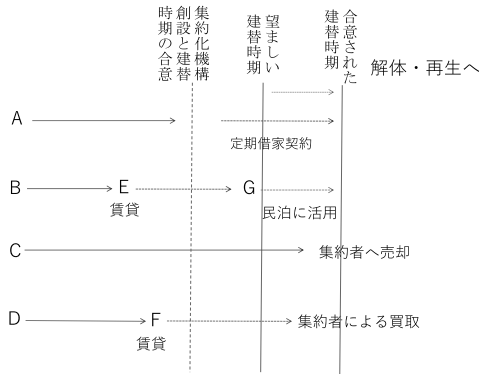


図5 時間的アンチ・コモンズを配慮した修正モデル

そのような場合には、区分所有の解消もオプションとして持ちながら、終局をマネジメントしていくための特別権限が管理組合に付与される。権限強化された管理組合は、専門家コーディネーターの派遣を要請できるが、このコーディネーターは、マンションの早期解体のみを目的とするのではなく、現居住者のライフサイクルや意向にも配慮しながら解体時期を設定する<sup>9</sup>。この解体時期は、当初のプランと比べれば、多少のずれ込みが生じうるが、かといって図2のように無限にずれ込んでいくものではない。

建替と区分所有解消のどちらが良いかは、形成される合意内容に委ねられる。立地条件にも左右されるであろう。ただしいずれの場合にせよ、建築

9 古典派経済学から見ると、区分所有者や借借人の同じ住戸で終まで住み続けたいという希望に対して一定の理解を示すのは不可解であり、各自に金銭的な補償を与えて他の場所に転出させれば良いということになる。

しかし、プロスペクト理論や理性よりも心の重要性を説く行動経済学に基づけば、それなりの金銭的補償を得られても現在の居住環境を失いたくないとする居住者の行動は、不可解なものではなく、このような心性に対応したアプローチの方が実際には有効であるとされる。詳しくは、ヒース (2014) を参照せよ。

安全上の理由から解体の必要性につき認定を受けたのであるから、全員一致原則は、修正され、それらよりも緩和された多数決原理に近づく意思決定ルールを用いることが正当化される。

解体時期と解体後の土地利用のあり方に合意が形成され、それが公的機関からも認定された後は、第三者への住戸の売却は、不可となり、建替・解体実施を担う事業者か法人化の手続を踏んだ管理組合のみが売却先となる<sup>10</sup>。また解体時期を超え出る賃貸借期間の設定は不可能となり、解体時まで区分所有オーナーである者も定期借家か民泊事業のような暫定的な利用しかできない。ただし、このような暫定利用を挟むことでマンション全体の共益費の支払いを期待できる利用が見込めることになる。よって図4のような計画的放置とならないため、最後の居住者もマンション内の居住環境を享受できる。

このように時間的アンチ・コモンズの視座をヘラーの土地集約区に修正的に取り入れることで、終局の無限後退を防ぎながら、ライフサイクルの多様性にも配慮した居住条件の確保を実現することができる。このような配慮を組み込む方が合意形成の成立可能性も高まるであろう。

## 6. 結語

本稿の道筋を要約することで結びとしたい。

建物や居住区にも寿命やライフサイクルがあることを前提とすれば、幸せな終局を迎えるための計画が必要となる。しかし、建物や居住区に数多くの権利者がいる場合、建物の解体や居住区の再編といった合意形成は、

---

10 区分所有マンションの荒廃が認定された後に各住戸の売却先が解体・再生の請負人か管理組合に限定されることについては、フランスの荒廃区分所有建物の倒産処理法の仕組も参考した（寺尾・檜谷 2008、寺尾 2012, 13）。

困難となる。

本稿は、このような局面における合意形成の困難さを分析するためにヘラーのアンチ・コモンズ論を援用し、ヘラーによるアンチ・コモンズ解消のための処方箋も紹介した。

しかし、ヘラーの議論は、政策決定者がそこでの効率的な土地利用のあり方を一義的に決定し、短期間の内に権利の集約化、居住区の再編を実施しようとするものであり、居住者の多様なライフサイクルを配慮せず、立ち退き問題は、金銭補償を与えれば解決するという考えに立つものであった。

そこで本稿は、ヘラーのモデルに時間軸を導入する時間的アンチ・コモンズという理論枠組を提唱し、この枠組から、どうして建替が無限にずれ込んでいくのか、またなぜ条件の悪い場所において建物が長期間放置されるのか、といった現象を分析した。

さらにヘラーの土地集約区の提案に時間的アンチ・コモンズの観点を組み込み、その修正モデルの提示も試みた。ヘラーの土地集約区の提唱は、公的かつ専門的機関が土地集約区の創設を認可し、その際、荒廃が生じていること、所有権の断片化がその要因となっていることを求める点で参考になった。しかし、荒廃の判断基準は曖昧であり、荒廃が認定された後に短期間で集約化を実施することが前提となっている。それゆえ、本稿では、居住者に危険が生じうることを要件とすること、居住者のライフサイクルを配慮し、解体時期そのものについても一定の修正対象とすることを修正モデルとして提示した。また解体の合意から解体実施まで一定のタイムラグがあるため、その期間内に定期借家契約や民泊等の暫定的利用を認めることで長期間放置に伴う居住環境劣悪化という問題に対処できることも併せて示した。

本稿が提唱した修正モデルに対しても終局時期をずれ込ますだけとの批判があり得よう。確かに終局時期を修正可能な対象とするため、一定の遅れが出る。しかし、終局時期の修正可能性が合意形成の可能性を高めるな



らば、終局に向けた合意そのものは、早期に成立することになる。終活は、切迫してから無理に進めるのではなく、早くから進めることで多様な要素を考慮でき、皆にとって幸福なエンディングを迎えることができる。本稿が提示したモデルは、そのような終活哲学に基づくものである。

#### 〈参考文献一覧〉

- 浅見泰司・齋藤広子編（2019）『マンションの終活を考える』プロGRESS  
 五十嵐徹（2022）『マンション関係法詳解』日本加除出版株式会社  
 角松生史（2017）「過少利用時代における所有者不明問題」土地総合研究25巻  
 2号17-30頁  
 齋藤広子（2007）「コモンズ生成のための新たなマンション所有・管理方式の  
 課題と方向 ——人口減少・少子高齢化時代の負の不動産化によるリスク予  
 防のために」マンション学26号42-50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（2014a）「現代総有論の歴史的位相とその今日の意義」五十嵐敬喜編  
 『現代総有論序説』ブックエンド60-83頁  
 高村学人（2014b）「過少利用時代からの土地所有権論史再読 ——フランス所  
 有権法史を中心に」政策科学（立命館大学）21巻4号81-131頁  
 高村学人（2015）「土地・建物の過少利用問題とアンチ・コモンズ論 ——デト  
 ロイト市のランドバンクによる所有権整理を題材に」論究ジュリストNo.15  
 『土地法の制度設計』62-69頁  
 高村学人（2018）「所有者不明土地問題を問い直す ——アンチ・コモンズ論か  
 らの問題再定義」土地総合研究26巻4号72-99頁  
 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 ——区分所有者間での合意が形成できないマ  
 ンションの処分の円滑化に向けて』第一住宅建設協会  
 寺尾仁（2012, 2013）「フランスにおける荒廃区分所有建物の現況と最近の政  
 策動向（上）・（中）・（下）」土地総合研究20巻3号1-8頁, 4号1-11頁, 21  
 巻2号83-94頁  
 ヒース, ジョセフ（2014）『啓蒙思想2.0 ——政治・経済・生活を正気に戻す  
 ために』栗原百代訳, NTT出版（Health, Joseph, *Enlightenment 2.0:  
 Restoring Sanity to Our Politics, Our Economy, and Our Lives*, Harper, 2014）  
 ヘラー, マイケル（2018 [2008]）『グリッドロック経済 ——多すぎる所有権  
 が市場をつぶす』（山形浩生・森本正史訳）亜紀書房（Heller, Michael（2008）

*The Gridlock Economy: How too much Ownership wrecks Markets, stops Innovation and costs Lives*, Basic Books)

- Fol, Sylvie (2000) “《Déclin urbain》 et Shrinking Cities: une évaluation critique des approches de la décroissance urbaine” *Annales de Géographie*, No.674, pp.359-383.
- Heller, Michael (1998) “The Tragedy of the Anticommons: Property in the Transition from Marx to Markets” *Harvard Law Review*, Vol.111, no.3, pp.621-688.
- Heller, Michael and Hills, Rick (2008) “Land Assembly Districts” *Harvard Law Review*, Vol.121, no.6, pp.1465-1527.
- Metzger, John T (2000) “Planned Abandonment: The Neighborhood Life Cycle Theory and National Urban Policy”, *Housing Policy Debate*, Vol.11, Issue 1, pp.7-40.
- Ostrom, Elinor (1990) *Governing the Commons*, Cambridge University Press