

人口減少時代における不動産契約法理論の試論

—沖縄県・波照間島と奈良県・今井町での空き屋問題のフィールド調査から—

高 村 学 人

概 要

本稿は、人口減少、住宅ストック過剰、まちなみ重視の時代における不動産契約法理論のあり方を沖縄県・波照間島、奈良県・今井町での空き屋問題の解決方法を事例として考察していく。

空き屋活用が進むには、貸し手－借り手の間の信頼関係醸成のための取引コスト、空き屋の改修コストの負担問題が解決されなくてはならない。1990年代に提唱された定期借家権制度は、事後の契約終了を容易にすることで事前取引コストをかけることを回避させ、安定した借家経営ができると判断した貸し手に改修コストへの投資を促そうとするものであった。

しかし、空き屋所有者の意識や実際の契約締結過程を見るならば、貸し手－借り手の関係は、利潤よりも地域コミュニティの存在を絶えず意識したものになっており、地域コミュニティが両当事者の信頼関係の醸成に上手く関与できた場合に空き屋活用は成功している。空き屋再生の改修コストについては、まちなみ景観を享受する観光客に環境協力税という形である程度負担してもらうことも可能である。

空き屋活用の成功は、貸し手－借り手のみの便益となるのではなく、地域コミュニティの側にとっても開かれたコミュニティへと成長できるという意味で便益がある。既存住民が外部からの「観光的まなざし」に触れることは、地域の良さ、古民家の良さを再発見して新たなローカル・アイデンティティを構築していく契機ともなる。本稿は、このように地域コミュニティとの連関において幅広く不動産の契約過程を捉える理論が必要であることを主張するものである。

キーワード

定期借家権、伝統的建造物群保存地区、観光的まなざし、現代契約法理論、法社会学

I. はじめに 一なぜ空き屋問題が重要なのか

我が国において都市法論が提唱されたのは、1980年代後半に進展した「民活・規制緩和型」都市開発政策の急速な展開を重要な契機としている¹⁾。都市法論は、「市場原理に基づく自然成長的な都市発展に対する一つのアンチ・テーゼ²⁾」たる性格を内包し、無秩序に進む都市膨張を公共的にコントロールするための法理論を構築することを目指した。

比較法研究、都市制度研究、判例研究から構成された都市法論が、都市空間や土地利用の公共的なコントロールの正当性を導くに大きな理論的貢献をなしたことは、言を俟たない。

しかし、急速な経済成長と都市膨張の時代は、21世紀に入るとその終焉が語られる³⁾ようになり、低成長、人口減少、都市縮小を前提とした既存ストックの再生が今日の都市政策の大きな課題となるようになった⁴⁾。本稿の問題関心は、このような日本の都市を取り巻く状況変化に伴ってどのような法理論が新たに必要になっているかを探索することにある⁵⁾。

その際、本稿は、歴史的なまちなみ景観が形成されている地域における空き家問題に具体的な焦点を当てて考察を行っていく。

このような問題設定の理由は、第一に、人口減少に伴う住宅需要の低下、既存ストックの過剰を背景に日本で空き家の件数が急速に拡大⁶⁾しており、空き家問題の解決がこれからの都市法において重要な課題となるからである。

第二に、「量から質への転換」と言われるように、住宅を新規に大量供給することはも

1) 原田純孝他編『現代の都市法』東京大学出版会、1993年、3頁。

2) 同上、7頁。および原田純孝編著『日本の都市法Ⅰ』東京大学出版会、2001年、4頁。

3) このような認識は、原田編前掲書、1頁でもすでに示されている。

4) コンパクトシティという名で呼ばれる都市再生の政策動向が当てはまる。欧米における都市政策動向と今後の日本での課題を扱ったものとして、海道清信『コンパクトシティ』学芸出版社、2001年を参照。本稿が扱う旧市街地での空き屋活用策を論じるものとして、東北産業活性化センター編『コンパクトなまちづくりの時代へ』日本地域社会研究所、2006年がある。

5) ヨーロッパでは、都市再生が郊外での都市開発から中心市街地におけるストック再生に重心を移したため、都市自治体の役割が「住民や民間事業者に対するルール定立者としてのガバメント体」から「住民や各種機関の間に合意を形成するガバナンス型の調整者」へと変化したとされる。Claude Jacquier, "The Pivotal Role of Local and Regional Authorities in the Regulation of Sustainable Urban Development", *Journal of Policy Science* (Ritsumeikan University), Vol.3, 2008, pp.37-53 の議論を参照。

6) 日本における空き屋件数の推移については、総務省の「住宅・土地統計調査」が詳しく、2008年の調査では、住宅総数に占める空き屋の率は、13.1%となり過去最高の水準となった。大都市部において空き屋が発生する原因をアンケート調査とし、需要の減少に原因を求めたものとしては、日本住宅総合センター『空屋実態調査[VI]』調査研究レポート No.04281、2006年がある。

はや不要となり、今後は、各地域が住宅地の再生を通じて地域の特性に応じたまちなみ景観を向上させ、質の高い住環境の創造やまちづくりを行っていくことが強く求められているからである⁷⁾。

第三に、歴史的なまちなみ景観が存在する地域では、地域コミュニティの紐帯が強く、空き家活用策に求められることも単体建物としての空き家再生ではなく、既存住民のコミュニティと新規移住者との間でのどのようにして良好な関係形成をはかるか、という勝れて社会的な課題として空き家問題が表出するからである。

具体的な検討事例としては、この間、調査を実施してきた沖縄県・波照間島での空き屋活用に関する調査結果⁸⁾の分析を中心にしながら、先進的な空き家活用策を実践している奈良県・今井町の事例を参照し、空き屋活用に求められる不動産契約法理論⁹⁾を素描することにする。

以下では、まず、まちなみ保存地区¹⁰⁾における空き屋問題の構図をスケッチし(Ⅱ)、次に空き屋問題解決のための法理論上の論点を整理する(Ⅲ)。その上で、波照間島で行った調査から明らかになった知見を検討し(Ⅳ)、あるべき空き屋活用システムとして今井町の実践を紹介する(Ⅴ)。最後に事例の検討から導かれる法理論的な含意について論点を整理する(Ⅵ)。

-
- 7) 歴史的な建物の再生が地域の独自な魅力を引き出すことに繋がり、観光者にとっても地域生活者にとっても貴重なまちづくりとなっている事例については、西村幸夫編『観光まちづくり』学芸出版社、2009年を参照。
- 8) 波照間島の空き屋問題については、すでに高村学人『まちなみ保存地区における空き屋活用の実践的法社会学研究—沖縄県・波照間島でのアクション・リサーチから』第一住宅建設協会、2009年で論じている。ただし、そこでは、2008年度に実施した米島観光者アンケートの調査結果が分析されているに過ぎない。本稿は、この報告書の続編という形を取りながら、2009年度に実施した島民アンケート調査、米島観光者アンケート調査、現地踏査の結果を分析し、空き屋活用に求められる契約法理論や政策枠組みをより具体的かつ説得的に描くことを目指していく。
- 9) 本稿では空き屋の賃貸借契約法のあり方のみを扱い、売買契約については立ち入らない。その理由は、本稿の対象とする調査地域では、売買による空き屋継承の事例はほとんど観察されず、賃貸がほとんどであるからである。
- 10) 本稿では、「まちなみ保存地区」を、まちなみが現状でよく保存されている地区と定義しておく。伝統的建造物群保存地区制度(以下、伝建制度)がまちなみを保存する制度として最も重要であるが、対象事例とする波照間島では、現在、伝建制度導入のための対策調査が行われている段階であり、伝建制度が適用されているわけではなく、まちなみである集落景観は島内の暗黙の了解で保全されている。他方、今井町は、1993年に重要伝統的建造物群保存地区に選定されている。

II. まちなみ保存地区における空き屋問題の構図

まちなみ保存地区における空き屋問題の構造については、すでに詳しく論じた¹¹⁾こともあるので、以下では、コミュニティ問題、観光的まなざしの問題、改修コスト負担の問題の3点に絞って空き屋問題の構図を概略しておく。

1. コミュニティ問題としての空き屋活用

歴史的なまちなみ景観が存在する地域は、旧くからのコミュニティが存在する地域である。このような地域で空き屋活用が進まない要因としては、貸し手の側からすれば、新しい借り手が地域コミュニティにとけ込もうとしてくれる人なのか、入居希望者の側からすれば、本当にその地域コミュニティにとけ込むことができるのだろうか、という心理的不安が存在することが挙げられる¹²⁾。

双方にとっての不安を解消するためには、仲介となる者が、入居希望者がどんな人物であるかをある程度把握し、貸し手に対してその情報を伝え、入居希望者には当該地域コミュニティからどのような役割を移住者に期待されているかを上手く説明する必要がある。

仲介者は、不動産物件としての建物のハード面に関する情報を提供するだけでなく、建物を取り巻く地域コミュニティの規範といったソフト面の情報を収集・分析し、丁寧に説明し、双方のマッチングをはかるという高い取引コスト¹³⁾を引き受けることが求められるのである。

しかし、営利不動産業者の実務においてこのような地域コミュニティの性質といったソ

11) 高村・前掲書、5頁以下。

12) 国土交通省が2006年に行った空き屋所有者へのアンケート調査によれば、空き屋を貸すための条件として、「入居者が安心な人か、事前にわかる」という選択肢を選らんだ者が最も多くなっている（国土交通省総合計画課『「二地域居住」促進等のための「空き屋」の活用に関する調査結果について』2006年）。

また、辻本優・藤田忍「まちなみ保全型まちづくりにおける空屋の研究——奈良県橿原市今井町を事例として」日本建築学会大会学術講演梗概集、245-255頁、2006年での今井町への新規入居者へのアンケート調査の結果によれば、入居者の苦勞として「今井町には歴史的な文化や習慣があること」を挙げる人が突出しており、入居者からの要望として、地域コミュニティにどのような習慣があるのか、どのような役割が地域コミュニティから居住者に求められるのか、について事前に知らせてくれる人や機関、その後もサポートしてくれる組織がぜひ必要であることが示されている。

13) ウィリアムソンは、市場取引における取引コストがゼロではなく、探索コスト、交渉コスト、監督と強制のコストといった三種類の取引コストが伴うことを明らかにした。O.E.ウィリアムソン『エコノミック・オーガニゼーション：取引コストパラダイムの展開』井上薫他訳、晃洋書房、1989年を参照。本稿における取引コストの理解は、このウィリアムソンの議論に依拠している。

フト面の情報を収集し、提供するといったことは一般的に行われていない¹⁴⁾。その理由としては、①不動産業者の営業エリアが広域的であること、②多くの物件を扱っているため個々の物件についてそのような詳細な調査を行うことができないこと、③いざ調査した場合、取引コストが高くなりすぎることを、を挙げることができる。

よって地域コミュニティの側で、このような取引コストを非営利的に担うような組織が形成されていく必要がある。

2. 移住者を通じた観光的まなざし

しかし、移住者として新規に入居する者は、地域コミュニティの規範（習慣やしきたりなど）を受動的に従うのみの主体であるわけではない。移住者が生活を開始することは、地域コミュニティの側にも変化を与える。

まちなみが制度的・意識的に保存されているのではなく、自然と残っている地域において移住者が空き屋となっている古民家を好み、それを一生懸命に再生して、住み始めるという行為を行うならば、地域コミュニティの既存住民の側にも古民家の価値の再発見を促すという効果が期待される。

実際、京都の西陣地区では、横浜出身の写真家が2003年に自ら空き屋となった町家を賃貸し、リフォームして住み始めたことを契機として現在の町家ブームが起こった¹⁵⁾。この写真家が町家を探し始めた当時は、町家は住環境上、防災上問題のある古い住宅様式として認識されており、町家が密集した西陣地区の共同建て替えを推進することが京都市の重要政策課題であった。しかし、空き屋となっている町家への移住者の増加に伴い、西陣地区の地域的特性（＝ローカル・アイデンティティ）は町家のまちなみがよく保存されてお

14) 不動産取引に関わる実務者に広く読まれているマニュアルでは、物件調査で調べるべき調査事項として地域コミュニティの性質は挙がっておらず、物件のハード面の情報と物件に関する法令制限が調査事項として挙げられているに過ぎない。不動産総合研究会編『不動産取引の実務（改訂第8版）』週刊住宅新聞社、2009年および森田義男『はじめての不動産実務入門（第16版）』近代セールス社、2008年を参照。

ところで、最近、京都市ではマンションの管理組合が中心になって中古マンションの管理水準を格付け評価する京都マンション管理評価機構が設立された。その際の評価基準には、管理組合が行っている管理状況や将来の修繕計画の適切性のみならず、マンション住民間やマンション住民と近隣住民との間の人間関係の良好度も基準として挙げられている。このように地域コミュニティの性質を中古物件の取引に不可欠な情報と位置づける取り組みは、人口減少、ストック再生時代の契約実務のあり方を考察する本稿にとっても興味深いものである。京都新聞2009年11月28日付朝刊および京都マンションデータベースのWebサイト(<http://www.mansiondb.jp/>)を参照（最終閲覧日2009年12月1日）。機構の活動については、機構の中心メンバーの一人である中濱良二氏からも2009年12月9日に直接、ご教示いただいた。

15) 西陣の空き屋となった町家を移住者に紹介している西陣町家倶楽部の活動については、高村・前掲書、61頁以下で詳しく扱っている。

り、そこで職住一体の生活文化が育まれていることにありと地域住民からも認識されるようになった。現在の京都市の政策課題は、西陣地区で年々減少している町家をいかにして保存し、空き屋を良い住み手に継承してもらうかに転換している。

また移住者のみならず、伝統的な建物を好んで訪れる観光客の存在も地域住民の側に地域の良さを再発見させる契機となる。野田は、「観光客のまなざし」によって生じた京町家ブームは、京都人にとっても「京都らしさ」を再発見させることに繋がっていたことを論じている¹⁶⁾。

観光もパッケージメニュー消費型のマスツーリズムから、交歓・体験によりごく普通の地域生活の良さを観光客自らが発見し、意味づけていくグリーンツーリズムへと重心を移しつつある¹⁷⁾。地域の良いところを発見しようという視点で訪れてくる観光客を迎え入れることは、ホストにとっても生き甲斐になるとも指摘されている¹⁸⁾。

まちなみ保存地区への移住者も、その地区のまちなみや景観、まちの雰囲気、懐かしみのある地域コミュニティに魅力を見出して移り住み、そこでいろいろなことを日々発見していくのであるから、そのような移住者の視線には、グリーンツーリズム型の「観光的まなざし」とも共通したところがある¹⁹⁾。

移住者や観光客がもたらす地域への「観光的まなざし」が地域コミュニティの側にどのような影響を与えるのか、地域の良さ、古民家の良さといった価値の再発見を促したり、今後も地域が大事にすべきローカル・アイデンティティの発見に繋がったり、地域の将来像を描いていくことに結びついていくのか、といった点を分析することもまちなみ保存地区における空き屋活用の研究において重要となってくる。

移住者は、空き屋の空きスペースを埋めるだけの受動的な存在ではなく、これまでの地域コミュニティのあり方の再編を促す触媒や能動的な主体になる可能性²⁰⁾を持ったものとして位置づけられねばならない。

16) 野田浩資「京都イメージの固定化・制度化のプロセス」井口和紀・上田純一・野田浩資・宗田好史『京都観光学のススめ』人文書院、108-133頁、2005年。また、観光が地域の側における「まちの価値」の発見を促し、まちなみ保全に寄与してきた他地域の事例については、西村幸夫編『観光まちづくり』学芸出版社、2009年で多く紹介されている。

17) 観光の系譜学や観光と地域住民の生活環境の関係については、古川彰・松田素二編『観光と環境の社会学』新曜社、2003年を参照。

18) 釜石市でのグリーンツーリズムの調査からこの点を指摘するものとして、大堀研「グリーンツーリズムが育てるもの」東大社研編『希望学[2]』東京大学出版会、2009年、269-299頁を参照。

19) 交流型の観光と移住者との境界は曖昧であることを指摘するものとして、山下晋司編『観光文化学』新曜社、2007年、56頁。

20) 実際、先に紹介した西陣地区に移り住んだ写真家は、「織物のまち西陣」から「アーティストのまち西陣」という新たな将来像を地域に提示し、それを共有させることに成功し、現在、西陣再生まちづくりの中心的人物の一人になって活躍している。

3. 改修コストの負担問題

放置されていた空き屋に住むためには、改修・修繕が必要となる。それには当然コストがかかる。とりわけ周囲のまちなみに調和した形で古民家の良さを維持しながら改修するには大きなコストがかかる。この改修コストの問題もまちなみ保存地区で空き屋活用が進まない要因の一つになっている。

民法上は、賃貸物の修繕義務は貸し主にある²¹⁾が、筆者が調査した²²⁾限りでは、町家や古民家の賃貸の際、ほとんどの場合、借り主が入居時に改修コストを負担しており、その改修費用を退去時に貸し主に請求しないという取り決めがなされている。また中園が山口市で空き屋となっている大型の古民家の所有者に対して実施したアンケート調査でも所有者が改修コストの負担に消極的である現状が示されている²³⁾。

しかし、借り主にとっては、地域コミュニティがまだどんなところかよく分らない状態で改修のために多額の費用投下を行うことは難しく、退去時に貸し主に対して改修コストの請求ができないというのはあまりに不利である²⁴⁾。

まちなみ保存地区で伝建地区になっているところであれば、文化庁の重伝建の仕組みを通じて改修への補助金を得ることができるが、この補助金は、外観の修理・修景にしか用いることができず、また多くの自治体で限度額が定められている²⁵⁾。さらに昨今の文化財関連の予算縮小によって伝建地区内で補助を受けることができる年間件数がかなり限定され、いつ補助を受けることができるか予測できない状況になっている。よって改修のため

21) 民法 606 条 1 項。

22) 奈良県・今井町、京都市・西陣地区、沖縄県・波照間島で行った調査に基づく知見である。

23) 中園真人他「地方都市中心市街地における空き屋の活用意向と借家再生の可能性」日本建築学会計画系論文集 618 号、2007 年、109-116 頁。

24) そのような問題意識から中園真人は、改修コストを賃借人が負担した場合、長期の定期借家方式の契約を締結することを提案し、農村地域や地方都市での実際の契約事例もそのような提案に近い例があることを明らかにしている。中園真人・大内裕子・山本幸子「改修を前提とした長期借家契約方式と改修計画策定手順の提案—定期借家方式による民家再生システムに関する研究—」日本建築学会計画系論文集、No.594、2005 年、147-154 頁。ただし、中園の意図するのは、後述する定期借家権制度推進論者のように貸し主の拒否権を設けるために定期借家契約を選択するというのではなく、普通借家契約の期間が一般的には 2、3 年間であるため、より長期の居住期間を保障するため定期借家制度を活用するという立場であり、借り主の居住期間の安定化に主眼がある。私見では、確かに中園が言うように一般的には普通借家契約はそのような短い期間を契約の存続期間として定め、それを更新するという方式を採っているが、法律上は、普通借家契約の場合、借家期間をどのように取ろうとも制約がない（借地借家法 29 条 2 で賃貸借契約の期間を 20 年未満とした民法 604 条の既定を建物賃貸借に適用しないとしている）ので、定期借家契約にこだわらずとも普通借家契約において長期の借家期間を設定するという方法で中園の提案は満たせるように思える。

25) 重伝建に基づく補助の仕組みについては、大河直躬他『歴史的遺産の保全・活用とまちづくり [改訂版]』学芸出版社、2006 年を参照。

の費用調達は、別の財源を考える必要がある。

ところでまちなみ景観がそこに住んでいる者のみならず、そこを訪問する人々にも心の安らぎや満足を与え、はっきりとした心理的利益をもたらすならば、景観利益の享受者である観光客にもまちなみ維持のための費用負担を求めることも可能な方策ではなかろうか²⁶⁾。まちなみ景観を重層的に利益をもたらすコモンズ財²⁷⁾として位置づけ、その利益の構造に応じた費用負担のあり方²⁸⁾を構想することが可能ではなかろうか²⁹⁾。

実際、富山県の五箇山の相倉集落では、車で訪れた観光客に対して相倉集落保存財団が保存協力金を徴収し、これを財源にして、合掌造りの家屋の維持、集落景観の保存のための事業を行っている³⁰⁾。また沖縄県・伊是名村では、法定外目的税として環境協力税を導入し、伊是名島へのフェリー代に上乗せして税を徴収し、集落景観や観光施設の整備事業の財源に充てている。

環境税には、一般的に汚染者責任の原則に基づき、①課税によって環境汚染の原因となる行動を抑制させようという目的のものと、②社会的共通資本の維持管理に必要となる財源を汚染度合いに応じて徴収するものとがあるとされる³¹⁾。しかし、観光客は、まちなみ景観を眺めることで受益はするが、景観それ自体を汚染していない³²⁾。よって、ここでは、近年、森林環境税や水源環境税などの地方環境税を念頭において唱えられている「応益的共同負担原則」に基づく「参加型税制」のような位置づけで制度を構想する必要がある³³⁾。

26) 垣内によれば、「一般に、文化（資本）は正の外部性を有する公共財の側面をもち、様々な需要者が存在するため市場が成立せず、その価値は過小評価され、過小供給になりがちであり、従って公的関与や公的支援が必要である…例えば、文化的景観は、通りがかりでも楽しむことができ、明確な私的財産権に基づいて市場で対価が支払われることがない(いわゆる free rider が生じる)ため、「市場の失敗(market failure)」が起ころ」とされる(垣内恵美子『文化的景観を評価する』水曜社、2005年、77頁)。しかし、本稿では、離島の素朴なまちなみ景観というようなそこを訪れた人のみが享受する景観利益については、広いパブリックにのみ負担を求めるのではなく、受益者である観光客からも直接負担を求める仕組みを併存させるべきであると考える。

26) 景観を含む地域観光資源をコモンズとして捉える見方としては、Helen Briassoulis, "Sustainable Tourism and The Question of The Commons", *Annals of Tourism Research*, Vol.29, No.4, 2002, pp.1065-85.

28) 例えば、まちなみ保存地区のほとんどの住民が観光関連事業に従事しており、観光客の訪問によって多くの利益を享受している場合、さらにあえて政策的に観光客に負担を求めるという必要はないということになる。

29) このような見方については、高村学人「コモンズ研究のための法概念の再定位 ―社会諸科学との協働を志向して―」社会科学研究(東京大学)60巻5・6号、81-116頁、2009年で論じている。

30) 前掲・垣内を参照。垣内は、五箇山への観光客に対して景観保全のためにどの程度の費用を負担しても良いかを尋ねる CVM 調査も行っている。

31) 諸富徹『環境税の理論と実際』有斐閣、2000年

32) ただし、観光客が殺到することによって良好な地域環境が損なわれ、コモンズが破壊されるという見方もある。Briassoulis の前掲論文および小沢健市「景観を形成する要素としての Common Pool Resource の経済分析」日本観光研究学会第19回全国大会論文集、2004年、101-104頁を参照。

33) 「応益的共同負担原則」という考え方については、金澤史男「水源環境税への取組と分権型自治体財政」神奈川県監修『参加型税制・かながわの挑戦』第一法規、2003年、186-192頁を参照。最近の地方環境税の

その場合、観光客が訪問することを思いとどまってしまうような高額な課税を設定することは望ましくなく、観光客の負担が目に見える形でまちなみ景観向上のために活用されていることがわかる明確な目的税であることが必要条件となる。

Ⅲ. 法理論上の論点 一定期借家権論争を再考する

以上に述べたようにまちなみ保存地区で空き屋が有効に活用され、望ましい効果を地域コミュニティに与えるためには、①貸し手と借り手の間での信頼関係の醸成がなされ、その関係醸成ための取引コストを誰かが引き受けること、②空き屋活用を通じて既存住民に対して伝統的古民家に住むことやまちなみ景観についての価値を再発見させること、③空き屋改修のために必要な改修コストを政策的に調達すること、の3点が必要になる。

以下ではこれらの論点を法理論的に位置づけた上で本稿の研究視角を明らかにしておく。

1. 定期借家権制度による空き屋活用の論理

空き屋となっている戸建て住宅の活用を促進するための手段として有力に唱えられたものとして定期借家権制度の導入がある³⁴⁾。定期借家権制度は、法と経済学のアプローチに立脚する研究者達によってその必要性が唱えられ、1999年の借地借家法改正で導入された。ここではこの定期借家権制度における空き屋活用の論理を検討しておく。

大正時代の戦時中に制定された借家法は、住宅難の中での借り主の居住権保護の社会立法としての性格を強く持つ³⁵⁾。普通借家契約を締結すると、正当事由がない限りは、契約の更新を家主が拒むことを出来ず、一度、家を貸すと、居住者を追い出すことが事実上、不可能になる。家賃値上げも難しい。このような借家法の社会法的性格を定期借家権推進論者は問題視し、この借り主保護が日本における良好な借家の供給を妨げている要因であるとした³⁶⁾。

借地借家法改正によって導入された定期借家契約では、期間が定められた借家契約の更

現状とそれをめぐる議論動向については、藤田香「流域ガバナンスと水源環境保全」諸富徹編『環境政策のポリシー・ミックス』ミネルヴァ書房、2009年、218-244頁を参照。

34) 例えば、八田達夫「定期借家権はなぜ必要か」阿部泰隆・野村好弘・福井秀夫編『定期借家権』信山社、1999年、63-64頁は、地方での人口減少にともなう空き屋の増大に対して、定期借家権を導入すれば、都会居住者によるセカンドハウスとしての居住が見込め、空き屋問題が解決されると主張している。

35) 鈴木禄弥『居住権論[新版]』有斐閣、1981年。

36) 定期借家権推進論者の主張については、阿部・野村・福井編の前掲書を参照。

新を認めず、借り手が契約期間終了後も住み続けることを希望した場合、貸し手との間で再契約を結ぶことにした。再契約を締結するか、しないかは、貸し手の自由であり、従来の借家契約と比較して、家主の立場が強くなった。ただし、普通借家契約も借地借家法の中で従来通り存続しており、どちらの契約を選ぶかは、当事者間に委ねられている。

それでは、定期借家制度による家主の立場の強化が、先の取引コストと改修コストの負担という空き屋問題のネック³⁷⁾に対してどのように解決を与えると定期借家権推進論者は考えたのだろうか。

第一の取引コストについて言えば、定期借家制度では、再契約しないことにより関係の解消が容易となるため、契約前に良い借家人かどうかを見極めるためのコストをかけるのではなく、契約締結後に借家人が問題ある人物かどうかをチェックし、問題があれば再契約を締結せずに出て行ってもらふ、という行動選択を貸し主に促すことになる³⁸⁾。すなわち、事前に相手方についての情報を探索し、信頼関係を醸成するために多大な取引コストをかけるのではなく、貸し手—借り主の間に厚い信頼関係を醸成することをそもそも追求せず、事後的に問題が生ずれば、再契約せずという形で関係を簡単に解消するという方法が定期借家制度による取引コスト問題の解決策である。

第二の改修コストについては、定期借家制度推進論者はおおよそ次のように論じていた。これまで借家経営者が借家の改修のための資本投下に消極的であった理由は、借家権の保護が強く、契約更新時に物価水準や地価の上昇に伴う賃料値上げを家主が要求することができず、投下した資本が回収できるか定かではなかったためである。しかし、定期借家権を導入すれば、再契約時に社会的状況の変化を考慮に入れての家賃の増額を求めることができ、借家経営者も安心して改修コストを負担することができる³⁹⁾。定期借家権制度の導入により、家主は積極経営に転じ、借家の居住環境が向上し、借家人一般にとっての利益が増大していく。このように推進論者は未来を描いていた。

定期借家権制度導入による空き屋活用の論理は、以上のように、1)事後の契約解消という手段によって事前に信頼関係醸成のための取引コストをかけることを不要とする、2)再契約時の家賃上昇の可能性を高めることにより、家主の改修コストへの資本投下を促す、

37) 「観光的なまなざし」の論点については、定期借家制度そのものと関連性が薄いため、ここでは論じることができない。

38) 実際、再生された京町家に定期借家契約を用いることで活用している民間営利不動産業者は、定期借家制度導入のメリットを借り手の行動を事後的にチェックし、問題行動があった場合、契約関係を終了させることが容易になった点にあると述べた（2009年6月28日に京都で町家再生を手がける不動産会社・フラットエージェンシーの社長・吉田光一氏に行ったインタビューに基づく）。

39) しかし、この立論は、地価や物価が上昇し続け、住宅への需要も拡大し続けるという右肩上がり時代の社会状況を前提としていると思える。この前提が正反対になってしまった現在、改修コストの問題が定期借家権制度導入によってどの程度、解決するのか、再吟味されねばならないだろう。

という2点に要約することができる。

2. 関係的契約理論による定期借家権への批判

しかし、周知の通り、この定期借家権制度導入は、家賃引き上げや借家人追い出しの自由を家主に与え、借家人の居住の不安定化を招くという強い批判を法律学者から引き起こした⁴⁰⁾。

法律学者による批判の論点は、多々あるが、ここでは、借家契約のあり方を地域コミュニティに関連づけて考察しようとする本稿との関連で、内田貴の関係的契約理論に基づく定期借家権批判の議論とその立場に近い佐藤岩夫の議論を見ておく。

内田は、日本社会における契約実務の実態を重視し、実際の契約は、当事者間の意思の合致が成立したか、否かによって成立と非成立がはっきりと分かたれるのではなく、取引の開始から徐々に契約条件が形成され、当事者間においては事実上の拘束力が段階的に生じており、また締結後も当事者の交渉によって内容がしばしば修正され、当事者は互いに誠実に努力することが期待されている、とした⁴¹⁾。

また日本の裁判官もこのような現実を重視し、両当事者の期待に応える形で「納得」が得られる判断を下している、とする⁴²⁾。契約実務においても裁判においても、実際は、契約の背後にある社会関係が重視されており、法解釈学もこのような社会関係重視の立場に立たねばならない。そのような法学の立場を、内田は、関係的契約理論と呼んでいる⁴³⁾。

内田は、この関係的契約理論を定期借家権立法への批判の論拠として用いた。すなわち、内田によれば、借家契約は典型的な「継続的契約」であり、「継続的契約」には、「やむを得ない事由」がなければ契約関係を解消できない独自の法理が存在する⁴⁴⁾。例えば、不動産賃貸借では、借主に些細な債務不履行があっても、その結果、貸主と借主間の信頼関係が破壊されるに至らない限り契約を解除することができない「信頼関係破壊理論」という法理がある、と言う⁴⁵⁾。

内田は、契約期間終了後に更新を認めない定期借家契約は、継続的關係から形成される当事者の合理的期待＝信頼関係を著しく裏切るものであるから、その導入を批判するとい

40) 本特集号の都市法論も批判的論陣を張ったことは周知の通りである。原田純孝「都市・住宅問題と規制緩和 ―特集の趣旨にかえて」法律時報 70 巻 2 号、1998 年、6-9 頁。

41) 内田貴『契約の時代』岩波書店、2000 年、12-13 頁、30-31 頁。

42) 内田・前掲書、13 頁。

43) 内田・前掲書、133 頁以下および 165 頁。

44) 内田・前掲書、227 頁。

45) 内田・前掲書、32 頁。

う立場を展開した⁴⁶⁾。

内田の言う継続的關係というものが、貸主と借主の關係のみを指すのか、借主が居住の場で形成したさまざまな人的關係一般を指す⁴⁷⁾のかは明らかではないが、内田による議論以降に、法社会学の佐藤岩夫は、後者の居住の場で形成された人的關係一般を保護せよという立場で定期借家権制度を批判した⁴⁸⁾。

佐藤は、定期借家権制度推進論者の描いた借家人イメージが、新古典派経済学的な合理的經濟人であることを批判し、これに対して關係形成的な人間像を対置するという「法の社会像⁴⁹⁾」論による批判という方法を取った。

すなわち、佐藤によれば、正当事由条項による借家人保護を外せという論者は、「家賃を指標として借家商品の購入を選択するという人間像」で借家人を捉まえている。しかし、このような人間像は、都市住民が取り結ぶ多様な社会關係を捨象するものであり、社会關係を捉え損ねている。「人々は、それぞれの居住を中心に、職業・教育・趣味・社会参加・コミュニティ活動などさまざまな社会關係・人間關係を形成している」のであり、この形成された關係を保護するために正当事由制度が果たしている機能はきわめて重要なものである、とする⁵⁰⁾。

内田、佐藤による定期借家権制度への批判は、①あらゆる人にとっての生活の基盤である住宅という財の特殊性に注目し、②定期借家権推進論者が考慮しなかった契約の背後にある社会關係の存在を認識することの重要性を説き、③これらの關係を法解釈や立法政策において軽視してはならないことを指摘している点で本稿も共鳴するところがある。

3. 本稿の立場

しかし、内田、佐藤の理論は、借家人が既に形成した継続的關係、社会關係を保護せよ、という点に主眼があり、そもそもいかにしたら契約当事者間や借家人と地域コミュニティ

46) 内田・前掲書、243頁。

47) 内田は、定期借家権批判の文脈で、「借家人が家族で長期間居住すると、…その場所への關係特殊的な投資や心理的なコミットメントが大きくなる」とも述べているが（内田・前掲書、233頁）、この場所への關係が關係的契約理論における継続的關係に含まれるものなのかについては言及がない。

48) 以下の論述は、佐藤岩夫「社会的關係形成と借家法」法律時報70巻2号、1998年、27-32頁を参照。

49) 「法の社会像 Law's Images of Society」という概念を用いて、法や法思想の内奥に潜んでいる社会や社会關係についてのイメージ、イデオロギーを分析する法社会学の研究方法については、Roger Cotterrell, *Law's community*, Clarendon press, 1995.

50) このような指摘に対しては、定期借家権制度推進論者は、地域コミュニティが重要であっても、同じ家に住み続ける必要はなく、近隣で新たに借家を探せばよく、定期借家権制度導入により、より安い借家が今以上に出来るので、問題はない、と反論している（阿部泰隆「間違いだらけの定期借家批判論」阿部泰隆・野村好弘・福井秀夫編『定期借家権』信山社、1999年、140頁）。

の間に信頼関係が醸成されるのか、という点について論じるものとなっていない。

先述したように、空き屋問題のネックになっているのは、貸し手の側には借り手がどういった人物かについて不安がある、借り手の側としても当該地域コミュニティがどういった性質なのかについて不安がある、という双方の不安であり、この不安を解消して契約締結前に信頼関係を醸成することが大切になっている。

裁判や立法政策の場面で既存の借家人が形成している社会関係を保護するだけでなく、空き屋が活用されていくための新たな社会的信頼関係の形成を支援していくことが求められている法実践であるが、このような関心が内田、佐藤の理論において展開されているわけではない^{51), 52)}。

他方で、定期借家権制度による解決は、先述したように取引コスト問題の事後的な解決方法、家主によって投下される改修コストの中長期的な回収方法をわかりやすい形で描くものであるが、ここで解決されるコスト問題は、金銭的なものに限局され、それほど大きなゲインがない中でも地域コミュニティの担い手となるような良い人ならばぜひ空き屋を使ってもらいたい、と考えている家主や、自分が期待する良好な地域コミュニティ関係が送れるならば、多少の不便を厭わないと考えている借り主の希望を捉え損ねているところがある⁵³⁾。

定期借家権制度推進論者の議論では、経済的合理人として行動する貸し手と借り手の二面的関係が描かれるだけで、貸し手—借り手を取り巻いている地域コミュニティの存在がでてこない⁵⁴⁾。現実の空き屋の賃貸借をめぐるプロセスでは、貸し手—借り手のみならず、地域コミュニティの存在が影響を与え、三面的関係として現象している。また空き屋が上手く活用された結果、まちなみが向上すればそこに訪問する観光客も増えるので、そのよ

51) ただし、佐藤は、住宅供給主体として、営利民間部門だけではなく、「コミュニティに密着し、地域の生活ネットワークのなかに組み込まれている」「コミュニティ・ベースド・ハウジング」の可能性について言及し、供給主体が新たな借家人を地域コミュニティの中に上手く包摂していく役割も展望しており（前掲・佐藤論文、31頁）、本稿の問題関心と重なるところがあるかもしれない。

52) また法社会学における借家関係研究として、借家紛争の実態やプロセスを調査し、紛争当事者の声を重視しながらあるべき紛争処理制度を展望するものがある（和田仁孝『民事紛争交渉過程論』信山社、1991年）。しかし、本稿は、法社会学が探求すべき法現象は、紛争処理過程に中心があると考えておらず、越智が考究したように人々の間でいかにして新たな契約秩序が形成されるか、そのための社会的基盤は何か、という点を明らかにすることに大きな関心を持っている。家族協定の締結過程の経験的研究から法社会学が探求すべき「法」の概念を提示した越智啓三『家族協定の法社会学的研究』東京大学出版会、2007年を参照。

53) ただし、本稿は、将来において家屋所有者やその家族が家屋を使用する可能性がある場合等のために定期借家契約を締結し、不在としている期間の家屋を有効活用することの意義を否定するものではない。本稿が強調したいのは、中長期の居住が前提となる場合、契約締結前に信頼関係を醸成することが実際には必要とされており、その取引コストを削減する形で事後に追出すことのできる可能性を定期借家契約において留保しておけば問題ないという考え方は実態調査からは支持されない、という点にある。

54) 詳しくは、高村・前掲書、9頁以下で論じている。

うな外部に与える利益も評価・把握しなければならない。

よって真にワークする空き屋活用の実践的制度を構想するには、貸し手がどのような心理的障壁を持っているのか、借り手がどのような契約プロセスが望ましいと考えているのか、貸し手—借り手の契約プロセスに地域コミュニティがどのような形で影響を与えているのか、どのような形で第三者が関与すれば貸し手—地域コミュニティ—借り手の不安が解消されて三面的関係における信頼関係が上手く醸成されるのか、まちなみ景観の享受者はどのような貢献が可能か、といったことを経験的調査から明らかにする必要がある。よって以下では、このような研究視角から波照間島と今井町を事例として、どのような実践的制度が望ましいか、を考察していく。

IV. 波照間島での調査からの制度の検討

1. 波照間島の概要

まずは、調査対象地である波照間島がどういった地域なのかを概略していく⁵⁵⁾。波照間島は、沖縄県八重山郡竹富町に属する島であり、石垣島の南西約 56 km に位置する日本最南端の有人島である。2005 年の国勢調査に基づけば、人口 581 人、世帯総数は 257 となっている。離島の不便さから沖縄の日本返還直後から人口減少が進んでいる。ここ最近では、観光地化によりやや下げ止りの傾向も見られるが、幼年人口比率の縮小、老年人口比率の拡大が続いており、将来における空き屋の大量発生が予測される。

島の基幹産業は、サトウキビ栽培を中心とする農業であり、約半分の就業人口が農業に従事している。このサトウキビを加工する製糖工場が島内に存在し、工場で 20 名程度の雇用が確保されている。サトウキビの収穫は、手作業で行われる。小地区単位で、ユイマールと呼ばれる互恵的な協同作業の組が作られて、収穫時は、この組が単位となって作業を行っている⁵⁶⁾。

各集落には、集落住民の協同組合としてつくられた共同売店が存在し、売店の利益は組合員だけではなく、集落行事のために用いられ、生産活動のみならず、購買活動においても互助的な共同組織が基礎をなしている⁵⁷⁾。

55) 波照間島の概要については、高村・前掲書および日本ナショナルトラスト『竹富町波照間島 歴史的景観の保存・活用調査』2006 年が詳しい。

56) 波照間島のユイマールについては、宮西郁美「波照間ユイマールにみる協同労働組織の実態と新たな機能」農業経済研究 77 巻 1 号、2005 年、35-46 頁に詳しい。

在型宿泊施設へのニーズもはっきりと存在することが分った。同時期に実施した島内の観光関連事業者へのアンケートでは、まちなみへの評価がはっきりせず、空き屋となった古民家を修復して事業を行う意向を持つ事業者もほとんどいないことが分った。

これまで波照間島へ本土から移住した家族3組にインタビューを行ったところ、各自、空き屋となった古民家を賃借し、それを修復して住まいや観光業を営んでいるが、住居獲得への道には困難さが伴い、現在の住まいに落ち着く以前に家主から突然、退去するように命じられ、かなり苦労した経験を2組が有しており、3組とも、移住するのであれば、島民との付き合いや行事参加をかなり一生懸命できる人ではないと島では受け入れてもらえない、という見解を持っておられた⁶⁰⁾。

2. 調査の狙いと実施方法

以上のような問題点を踏まえ、2009年9月にも波照間島で、①空き屋の現地踏査、②島民アンケート、③来島観光者アンケートという三種類の調査を行った。

①の現地踏査は、集落を歩いて空き屋の数や地理的分布を調べ、各集落の総務にもインタビューを行い、不明な点についての確認、空き屋となった経緯、空き屋の現在の管理状況について調べた。

②の島民アンケートでは、18歳以上の島民全てに対する悉皆調査を行い、家屋の継承者の有無、空き屋となった場合の賃貸の可能性、移住者の受け入れについての意見、島民としての誇りの度合いや誇りと思っている要素、生活満足度や各項目についての満足度、対象者の属性を尋ねた。

③の来島観光者アンケートでは、来島動機、集落景観への評価、普段の旅行スタイル、環境協力税についての支払い意思、島の今後の観光地化のあり方について尋ねた。

島民アンケート、来島観光者アンケートの詳しい実施方法は、以下の通りである。

表1 波照間島でのアンケート調査の実施方法

	島民アンケート	観光来島者アンケート
方法	留め置き調査	面接調査・他記式
調査対象	18歳以上の島民への悉皆調査 (島外勤務者は除く)	調査実施日に民宿・ホテルに泊まっていた 観光客全てに対して
回収数(無効票)	154 (3)	178 (1)
有効回答数	151	177

※島民アンケートに対する協力率(調査票を配布しようとした世帯に対して協力してくれた世帯の割合)=68.6%(ただし、調査実施期間、常に不在であった29件は除く)

*アンケート実施期間:2009年9月16~19日 *調査員は21名

60) 詳しくは、高村・前掲書を参照。

以下では、これらの調査結果に基づきながら、波照間島における空き屋の現状と将来予測、空き屋活用の可能性、移住者の受け入れ可能性、改修コストの財源としての環境協力税の可能性、島民のローカル・アイデンティティについて説明していく。

3. 空き屋の現状と将来予測

現地踏査によって空き屋数を調べたところ、現在、19軒の空き屋が存在することが確認された。図2は、西側の富嘉集落を除く、4つの集落地図に空き屋の分布状況をプロットしたものであるが、中心部の前部落、東側の南部分の南部落で特に空き屋が多いことが分る。

図2 波照間島における空き屋の地理的分布



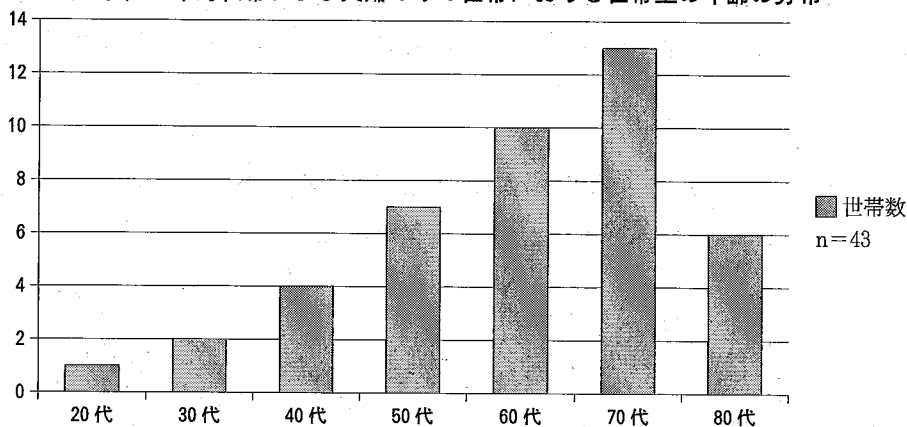
* ●が空き屋を示す * ArcGISにより高村のゼミ生が作成

各集落の総務の話によれば、空き屋となる家は、まず高齢者のみの世帯となり、その後、高齢者が病院に通院する必要性が高まり、診療所しかなく、頼れる子ども達のない島に留まるよりも、病院施設のある石垣市の方に移ったり、子ども達のいる沖縄本島に移ったり、といったことが行われ、その結果、空き屋となるケースがかなり多いと言う。一旦、島から離れた子ども達が島に戻ってきておらず、現在のお年寄り、さらに高齢化が進ん

でくると、一人暮らしがきつくなり、どうしても島から離れざるを得ないと言う。各総務は、高齢者のみの世帯が多い現状では、今後このような形での空き屋発生が増える懸念を共通して持っていた。

実際、島民アンケートによれば、単身あるいは夫婦のみの世帯構成は、島で43世帯あるが、それらの世帯の約半分は70歳以上の高齢者のみの世帯になっており、今後も空き屋の増大が続くことが予測される。

図3 単身世帯および夫婦のみの世帯における世帯主の年齢の分布



また持ち家の世帯主に自分自身の家屋が空き屋となる可能性について尋ねたところ、心配であるが9.7%、やや心配であるが23.6%であり、島の約3分の1の世帯において将来の空き屋発生についての懸念が持たれていることが確認された。

表2 自分自身の家屋が空き屋となる可能性についての回答

	度数	%
心配である	7	9.7%
やや心配である	17	23.6%
わからない	14	19.4%
あまり心配ない	11	15.3%
心配ない	23	31.9%
合計	72	100.0%

* 持ち家の世帯主にのみ質問

空き家の管理は、親戚によってなされているケースが多く、その場合、親戚が雑草を刈ったり、清掃・通風したり、している。ただし、全く管理されておらず、危険な状態にある空き屋も集落内に4、5軒確認された。

各総務によれば、空き屋のままにされている理由としては、夏祭りなどの行事の際に戻っ

てくるためにそのままにしている場合もあり、完全な空き屋と言えないケースもあるが、島にシステムとして空き屋を活用していこうという仕組みが存在しないため、文化財保護法の伝統的建造物として指定される価値のある建物でも空き屋のまま放置されるという現状がある。

4. 空き屋の活用可能性

持ち家の世帯主に、空き屋となった場合の貸出しの可能性、空き屋を貸したくない理由、空き屋を貸すために必要な条件についてアンケートで尋ねたので、その結果を見ていこう。

「仮に空き屋となった場合、家屋を他人に貸すことによって家を維持管理してもらうことは考えられますか」と尋ねたところ、次の表のように、「ぜひ貸したい」が2.9%、「貸しても良い」が20.6%に留まったのに対して、「貸したくない」が33.8%、「あまり貸したくない」が23.5%という割合を占め、一般的に家を他人に貸すことへの消極性や否定的な態度が強いことが確認された。

この否定的な態度は、表のクロス集計の結果に見られるように、現在の家屋を親世代から受け継いだ人の方で強く見られ、自分の世代になって現在の家屋を創設した人の中には、貸しても良いと意見もそれなりに存在する。先祖代々から受け継いできた家屋であれば、簡単に他人に貸せない、という意識がここで確認される。

表3 空き家の貸出し意向と家屋創設のあり方についてのクロス集計

建物の創設	空き家の貸出し意向					合計
	ぜひ貸したい	貸してもよい	わからない	あまり貸したくない	貸さない	
自分の代で	0(0.0%)	8(22.9%)	9(25.7%)	9(25.7%)	9(25.7%)	35(100.0%)
親世代から	2(6.9%)	3(10.3%)	4(13.8%)	6(20.7%)	14(48.3%)	29(100.0%)
その他	0(0.0%)	3(75.0%)	0(0.0%)	1(25.0%)	0(0.0%)	4(100.0%)
合計	2(2.9%)	14(20.6%)	13(19.1%)	16(23.5%)	23(33.8%)	68(100.0%)

* 持ち家の世帯主にのみ質問 p<0.05

この祖先を大事にする思いは、次の空き屋を貸したくない理由に、「仏壇等の家財を置かねばならないから」、という回答の選択率が45.9%も占めたことにも示されている。また空き屋となった場合、将来、売却しようと考えている人は、皆無であったことも興味深い。

空き屋を貸したくない理由で最も多かったのは、「将来、自分や家族がまた住むかもしれないから」(選択率62.2%)という理由であった。

表4 空き屋を貸したくない理由

	回答数	選択率	割合
自分が時々使用するから	12	32.4%	(14.6%)
仏壇等の家財を置かねばならないから	17	45.9%	(20.7%)
老朽化が著しく、他人が住める状態でないから	2	5.4%	(2.4%)
他人に貸すといろいろと面倒だから	17	45.9%	(20.7%)
将来、自分や家族がまた住むかもしれないから	23	62.2%	(28.0%)
売却した方が良いから	0	0%	(0%)
他人に貸すと汚されたり、傷んだりするから	9	24.3%	(11.0%)
その他	2	5.4%	(2.4%)
合計	82	221.6%	(100%)

* 空き屋を貸さない、あまり貸したくないと回答した持ち家世帯主にのみ質問 有効回答者数 37 選択肢は複数回答可

自分や家族が将来、利用するかもしれないので空き屋となっても活用が進まないという問題は、定期借家契約の導入によってある程度、解決する性質のものとも考えられる。

以下の表に、「空き屋を貸すための条件として一般的に必要なと思われること」についての回答結果をまとめているが、定期借家契約の導入によって可能になる「自分が使わない期間に限定して貸せる」が19.2%、「契約期間を短くし、退去してもらいやすい契約をする」が17.2%の回答割合を集めている。

表5 空き屋を貸すための条件として一般的に必要なと思われること

	回答数	被選択率	割合
入居者が安心な人か、事前にわかる	34	69.4%	(34.3%)
自分が使わない期間に限定して貸せる	19	38.8%	(19.2%)
契約期間を短くし、退去してもらいやすい契約をする	17	34.7%	(17.2%)
家の修理費用を借り手に負担してもらう	16	32.7%	(16.2%)
入居者が島外の人でないこと	11	22.4%	(11.1%)
その他	2	4.1%	(2.0%)
合計	99	202%	(100%)

* 持ち家の世帯主にのみ質問 有効回答者数 49 選択肢は複数回答可

ただし、最も多い回答は、「入居者が安心な人か、事前にわかる」(回答割合34.3%)という条件であり、先の「将来、自分や家族がまた住むかもしれないから」という回答が選択されたケースと空き屋を貸すために必要な条件の選択肢の選ばれ方をコレスポネンシス分析したところ、「期間限定契約」、「退去してもらいやすい契約」という定期借家権制度に関連する選択肢との関連性よりも、「入居者が安心な人」という選択肢との関連性が高く出た⁶¹⁾ことから、自らが将来住む可能性があるから賃貸を躊躇っている人に対しても定期

61) 空き屋の賃貸を躊躇う理由として「将来、自分や家族がまた住むかもしれないから」という回答を選んだ

借家契約の導入が直ちに空き屋活用を導くわけではない⁶²⁾ことがわかった。重要なのは、選択肢として最も多く選ばれた「入居者が安心な人か、事前にわかる」ための仕組みを整備していくことにあることが調査から分かった。

5. 移住者の受け入れ可能性

近年、過疎地によく見られるような移住者の受け入れ促進や住宅支援の仕組みを有していない波照間島であるが、南の島であることが魅力となって数年に1組ぐらいの割合で自発的に移住してくる者が存在する。

島民アンケートの回答者の中でも、19名が島にもともと血縁関係を持たない中で自分自身の選択で島に移住してきた方⁶³⁾であった。表6が示すように、自発的な移住者の多くは、島に何度も旅行しており、島の魅力に惹きつけられて移住を決心するに至っている。

表6 島への転入理由と旅行経験のクロス集計

波照間島への旅行経験	島外出身者の転入理由		合計
	自発的な移住	配偶者である島民に伴って	
ない	2(10.5%)	9(52.9%)	11(30.6%)
一度ある	5(26.3%)	3(17.6%)	8(22.2%)
数回以上ある	12(63.2%)	5(29.4%)	17(47.2%)
合計	19(100%)	17(100%)	36(100%)

p<0.05

自発的な移住者は、島に転居した当初は、民宿業のヘルパー、製糖工場やキビ刈り作業の季節的労働者、土木建設業の作業員といった島で季節的に発生する仕事を行いながら、生活をやりくりし、時間をかけて島での生活基盤を築いていく。

現在の移住者の職業構成は、表7のようになっており、観光関連事業に従事する者が最

人が、空き屋貸し出しの条件として「入居者が安心な人であるかがわかる」を選んだ率は76.5%、「期間限定の契約である」を選んだ率が52.9%、「退去を命じやすい」を選んだ率が47.1%であり、定期借家契約によって実現される後者2つの条件よりも、後述する空き屋コーディネーターによって整備される前者の条件を持ち家所有者は重視していることがわかった。

- 62) このことを解釈するならば、島民は、自分自身が家屋を再利用することになった場合、定期借家権制度によって法的に担保された居住期間限定、退去宣告に訴えるよりも、入居者との人間関係を重視して話し合いで双方の事情を勘案しながら問題を解決することをより強く望んでいると言える。

もちろん、前注のデータからわかるように、定期借家権制度の必要性があると答えている層も存在し、自己が将来利用する可能性が存在する場合、定期借家契約を活用することもあり得る選択肢であるが、定期借家権制度による担保だけでは契約締結にいたる条件を十分に形成することができず、いかなる契約方式を採用にせよ信頼関係の醸成を契約に先立って必要とするのが調査から得られた知見である。

- 63) 41名の方が波照間島の出身ではないと答えているが、その中で、「島民と結婚したため」、「家族（島民）の転勤のため」に島に転居してきた方を除くと19名という数字になった。

も多くなっている。観光が島への移住のきっかけを作りだすだけではなく、移住後の生活基盤ともなっていることがわかる。

島外からの移住者の増加傾向についての意見を島民アンケートで尋ねたところ、表8のような意見分布になっており、「どちらともいえない」という意見が最も多く、肯定的答え、否定的答えがほぼ同程度であり、移住者増加に対する島民世論は、さほど肯定的でもなければ、否定的でもないというような状況にある。

表7 自発的移住者の現在の職業

農林漁業	2(10.5%)
観光関連	8(42.1%)
その他職業	5(26.3%)
主婦	3(15.8%)
無職	1(5.3%)
合計	19(100%)

表8 移住者の増加傾向への評価

非常に良い	13(9.2%)
良い	24(17.0%)
どちらともいえない	70(49.6%)
良くない	21(14.9%)
非常に良くない	13(9.2%)
合計	141(100%)

他方で、移住者に対して移住してみても満足度をアンケートで尋ねたところ、表9のように、自発的移住者の満足度は、島出身でUターンしてきた者や、配偶者である島出身者に伴って島に転居してきた者と比べて高いものとなっており、自発的移住者は、概ね島での生活に満足していると言える。

表9 移住者とUターン組との1ターン・Uターンへの満足度のクロス集計

島に移って(戻って) の感想	島民となった経緯			合計
	自発的移住者	配偶者(島民)に伴って来た人	Uターン組	
とても良かった	8(42.1%)	4(23.5%)	11(19.6%)	23(25%)
良かった	4(21.1%)	5(29.4%)	20(35.7%)	29(32%)
どちらとも言えない	4(21.1%)	6(35.3%)	19(33.9%)	29(32%)
やや後悔している	2(10.5%)	1(5.9%)	4(7.1%)	7(8%)
合計	19(100%)	17(100%)	56(100%)	92(100%)

p<0.05

ただし、移住者が空き屋などを借りて新規に商売を始める場合には、島の自治組織である公民館による承認が事実上必要であるとされており⁶⁴⁾、移住して簡単に商売を始められるようになっていない。公民館での審査の判断材料は、事業を始める者が信頼たる人物であるか、事業によって島に迷惑が及ばないか、という点にあり、まずは島内で信頼関係を獲得していくことが大事になっている。住居そのものも、空き屋を借りるにしても島民個人のツテが必要となり、組織としての支援はない。住居を確保したり、商売を初めても、

64) 波照間島の公民館幹部と集落の総務に対して行ったインタビューに基づく。

島外民であるゆえに、簡単に立ち退きを命じられたり、といった生活基盤の不安定性があることは先述したとおりである⁶⁵⁾。よって移住者の増加に正の効果を認め、今後、ある程度、移住者増加を促進していこうとするならば、移住者に対する住居の支援を組織的に行っていく必要がある。

表 10 に示すように、「観光的まなざし」を有している自発的移住者は、島の集落景観への評価が島出身者よりも高いのであり、ストックとなっている空き屋への橋渡しが上手くいけば、島の伝統的古民家に価値を見出している移住者が、空き屋を再生して居住を行い、まちなみの持続性に貢献していく可能性が開ける。

表 10 自発的移住者と島出身者の波照間島の集落景観への評価のクロス集計

集落景観への評価	回答者の属性		合計
	自発的移住者	島出身者	
とても誇りに思う	8(42.1%)	32(36.4%)	40(37%)
誇りに思う	8(42.1%)	26(29.5%)	34(32%)
どちらともいえない	3(15.8%)	23(26.1%)	26(24%)
あまり誇りではない	0(0%)	3(3.4%)	3(3%)
誇りではない	0(0%)	4(4.5%)	4(4%)
合計	19(100%)	88 (100%)	107(100%)

p<0.1

6. 観光客による参加型納税の可能性

次に波照間島への観光客がどのように集落景観を評価し、まちなみの再生のためならどの程度まで環境協力税⁶⁶⁾という形で支払って良いと考えているのか、を見ていく。

筆者が 2008 年度に行った来島観光者アンケート⁶⁷⁾では、観光客の集落景観への評価は高く、「波照間島の集落景観を見てどのような印象を持ったか」を尋ねたところ、「とても素晴らしい」が 34%、「素晴らしい」が 48%、「普通」が 17%、「あまり素晴らしくない」が 1%という数字になっている。また観光客の 77%が伝建制度の波照間島への適用に賛成しており、反対は 2%、わからないが 21%となっている。このような集落景観への高い評

65) より詳しくは、高村・前掲書での移住者インタビューを参照せよ。

66) 竹富町における環境協力税の構想は、筆者のみが提唱しているわけではなく、財政難に苦しむ竹富町役場でも 2009 年 7 月に竹富町自主財源確保プロジェクトチームが発足し、財源確保の一手段として検討されている。ただし、今現在のところ、環境協力税の導入には、より本格的な調査を必要とするために 2010 年度に導入予定の竹富町の自主財源確保策には挙げられていない。自主財源確保プロジェクトチームの進捗状況については、竹富町の HP を参照(<http://www.taketomi-islands.jp/>):最終閲覧日 2009 年 12 月 29 日。

67) 高村・前掲書にその内容の分析を行っている。

価、まちなみ保全への積極性は、日本ナショナルトラストが2005年に波照間島住民に対して行ったアンケート調査の結果⁶⁸⁾と比較してみても顕著であり、地元住民よりも観光客の方が集落景観や伝統的古民家を高く評価し、その保存を強く望んでいると言える。

では、このような観光客がどの程度、集落景観の維持・保全のために負担をおって良いと考えているのだろうか。この点を2009年度に実施した来島観光者アンケートから見ていこう。

先述した伊是名村のフェリー代と併せて徴収する環境協力税を参考にして、波照間島でも島内の環境の美化・保全、景観の整備、観光整備のためにフェリー代⁶⁹⁾の支払い時に環境協力税を徴収することの是非を尋ねてみたところ、次の表11のような結果となり、多くの来島観光者から税導入について賛同が得られることがわかった。

表11 環境協力税導入への賛否

とても良い	50(28.4%)
良い	72(40.9%)
どちらともいえない	42(23.9%)
良くない	8(4.5%)
とても良くない	4(2.3%)
合計	176(100%)

税の使用用途としてふさわしいものはどれか、という問いに対しては、表12のような意見分布になっている。沖縄でも1, 2を争う美しさと評される波照間のビーチ（ニシ浜⁷⁰⁾）の維持管理が最も多く選択されたが、「伝統的景観集落の保全・古民家の再生」という選択肢も選択率で57%を集め、望ましい使用用途として第2位の位置を占めた。

表12 環境協力税の望ましい使用用途

使用用途	度数	選択率	割合
ビーチ（ニシ浜）の維持管理	92	76.0%	(43.8%)
伝統的集落景観の保全・古民家の再生	69	57.0%	(32.9%)
観光案内版の整備	24	19.8%	(11.4%)
展望台の整備	6	5.0%	(2.9%)
史跡公園（下田原城跡）の整備	5	4.1%	(2.4%)
道路の維持管理	9	7.4%	(4.3%)
花壇などのガーデニング	5	4.1%	(2.4%)
合計	210	173.6%	(100%)

有効回答者数 121 複数回答可

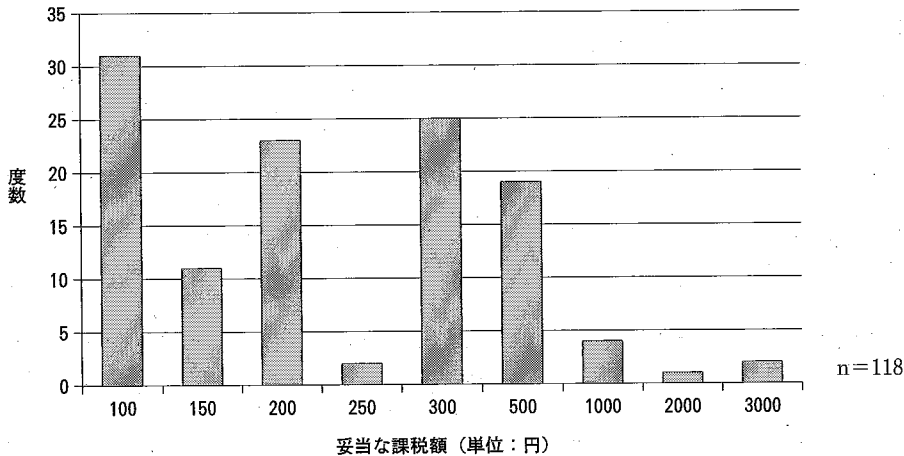
68) 日本ナショナルトラスト『竹富町波照間島 歴史的景観の保存・活用調査』2006年。

69) 伊是名島も波照間島も現在、入島するには、フェリーしか交通手段がないため、課税手段としては、フェリー代金支払い時が最も適している。

70) 2008年度と2009年度の来島観光者アンケートのいずれにおいても、「ニシ浜のビーチで遊ぶため」が来島目的の1位であり、このビーチが観光客を吸引する大きな地域資源になっている。これに対して、集落景観は、当初の来島目的として挙げられることは少ないが、実際に島を散策した後の魅力ある観光資源は何かを尋ねた場合、上位にランクされる傾向を持つ。

どの程度の金額が課税額としてふさわしいか、を尋ねたところ、図4のような分布になった。中央値で200円、平均値で329円となっている。伊是名村の環境協力税は、フェリー片道チケット購入時に100円の徴税となっているから、それよりも高い金額の支払い意思が波照間島への観光客にはあることがわかる。

図4 環境協力税としての妥当な額の意見分布



中央値=200円, 平均値=329円, 最頻値=100円
最小値=100円 最大値=3,000円 標準偏差 471

詳述は避けるが、来島観光者へのアンケートに基づけば、観光客は、波照間島にこれ以上、宿泊施設が増えたり、リゾートホテルが開発されたりすることを望んでおらず、開発型の観光地化の進展には否定的な意見を持っており、他方で、観光業者ではない島の人々に普段の生活を聞いたり、唄を教えてもらったり、祭りに参加したり、といった島民との交流を望んでいる。波照間島の観光客は、手つかずの自然環境や落ち着いた集落景観の保存を望み、その保存への参加を税という間接的な形で希望しており、島の真正（オーセンティック）な生活者との交流⁷¹⁾を志向している。

このような環境保全・文化体験への参加志向の強い観光客の存在を上手く島づくりに活かしていく仕組みを作っていくことが、環境協力税の制度設計において求められる事柄になる。

71) ただし、観光社会学の研究においては、このような交流・体験志向はむしろ観光者の一般的な傾向とされ、近代社会における疎外が観光という行為において観光地における真正な生活を体験することへの近代人の渴望をかきたてるとされている。Dean MacCannell, "Staged Authenticity: Arrangements of Social Space in Tourist Settings", *American Journal of Sociology*, Vol.79, No.3, 1973, pp.589-603を参照。

7. 島民のローカル・アイデンティティ

では、島民の側は、島の観光地化が進み、自らが「観光的まなざし」で眺められることについてどのように考えているのだろうか。また島のこういった点を現在、誇りに思い、将来において保全していきたいと考えているのだろうか。これらの点を島民アンケートの分析から検討していくことにしよう。

島民は、島がここ近年、観光地化してきていることを実感している反面（表13）、島が観光地と呼ばれることには抵抗感を感じている（表14）。しかし、「多くの観光客にこの地域の良さを経験してもらいたい」と島民の多くは考えている（表15）。通俗的な南国の観光地と自分達が位置づけられることには反発があるが、島の良さを理解しようとしてくれる観光客であれば概ね歓迎という意識がここに読み取れる。

表 13 島が観光地化していると実感するか

とても実感する	42	28.0%
実感する	72	48.0%
時々実感する	28	18.7%
実感しない	4	2.7%
どちらとも言えない	4	2.7%
合計	150	100%

表 14 島が観光地と呼ばれることへの抵抗

感じる	32	21.8%
やや感じる	39	26.5%
どちらともいえない	37	25.2%
あまり感じない	26	17.7%
感じない	13	8.8%
合計	147	100%

表 15 多くの観光客に地域の良さを経験してもらいたい

そう思う	43	28.7%
ややそう思う	44	29.3%
どちらともいえない	40	26.7%
あまりそう思わない	14	9.3%
そう思わない	9	6%
合計	150	100%

波照間島では、現在、グリーンツーリズムなどの生活体験型ツーリズムは提供されていないが、島民アンケートからは、表16のように、観光事業者のみならず、農業従事者にも一定程度、観光客と交流してみても良い、という層が存在することが確認できた。

また農業者の方が観光事業者よりも島民であることに強い誇りを持っていることも確認される（表17）。この島民としての誇りの源泉がどこにあるのかを、島民としての誇りの度合い一般を目的変数、島の各特徴についての誇りの度合いを説明変数として順序回帰分析を行い、探り出してみると、表18のように「島民間のユイマール」、「島人の人情」といった要素が島民の誇りを形成している独立した要因であることが確認された。

表 16 観光客との交流意欲

職業	観光客と交流してみたいと思うか					合計
	そう思う	ややそう思う	どちらとも いえない	あまりそう 思わない	そう思わない	
観光事業者	3(13.6%)	2(9.1%)	9(40.9%)	6(27.3%)	2(9.1%)	22(100%)
農業者	10(16.4%)	11(18%)	14(23%)	9(14.8%)	17(27.9%)	61(100%)
その他	7(11.9%)	11(18.6%)	16(27.1%)	12(20.3%)	13(22%)	59(100%)
合計	20(14.1%)	24(16.9%)	39(27.5%)	27(19%)	32(22.5%)	142(100%)

n.s.

表 17 島民であることの誇りの度合い

職業	波照間島の住民であることを誇りに思うか					合計
	とても誇り に思う	誇りに思う	どちらでもない	あまり誇り ではない	誇りではない	
観光事業者	5(23.8%)	6(28.6%)	8(38.1%)	2(9.5%)	0(0%)	21(100%)
農業者	23(39.0%)	26(44.1%)	7(11.9%)	3(5.1%)	0(0%)	59(100%)
その他	11(20.8%)	26(49.1%)	14(26.4%)	1(1.9%)	1(1.9%)	53(100%)
合計	39(29.3%)	58(43.6%)	29(21.8%)	6(4.5%)	1(0.8%)	142(100%)

p<0.1

表 18 島民としての誇りの形成要因の順序回帰分析

	β 係数	標準誤差	Wald	有意確率
ムシャーマ	.081	.300	.073	.787
ユイマール***	1.006	.270	13.904	.000
最南端	.380	.256	2.191	.139
集落景観	-.112	.276	.166	.684
砂浜・海	-.463	.418	1.227	.268
星空	.217	.441	.241	.623
農業	.478	.341	1.958	.162
神行事・御嶽*	.692	.318	4.725	.030
偉人・英雄	-.433	.299	2.100	.147
島人の人情*	.558	.258	4.698	.030
収入	-.221	.197	1.268	.260

適合度 .997 疑似 R 二乗(Nagelkerke) .527

島民であることの誇りの度合いを目的変数とし、上の各要素についての誇りの度合いを説明変数として順序回帰分析を行った。 β 係数は、説明変数の目的変数に対する影響力を示している。

さらに島民の生活満足度に影響を与えている要因を探るために、島民の一般的な生活満足度の度合いを目的変数、生活局面における各要素についての満足度の度合いを説明変数として同じく順序回帰分析を行ってみると、表 19 のように、「地域の人間関係」が島民の生活満足度を高めている独立した要因であることが確認された。離島であるゆえに、交通の便、購買、娯楽、医療、福祉といった様々な面で不便さがあるにもかかわらず、島民は、島内での助け合いの精神（ユイマール）にもとづく充実した人間関係に支えられて幸福な生活を送っていると分析することができる。

表 19 生活満足度の形成要因の順序回帰分析

	β 係数	標準誤差	Wald	有意確率
仕事*	.669	.270	6.137	.013
収入	-.010	.274	.001	.971
地域の間関係***	1.586	.375	17.916	.000
住まい	.175	.248	.498	.480
買い物	.284	.264	1.156	.282
行政サービス	-.002	.296	.000	.996
交通	-.244	.291	.705	.401
自然環境	.570	.264	4.648	.031
医療	-.569	.334	2.902	.088
福祉・介護	.403	.347	1.351	.245

適合度 1.000 疑似 R 二乗(Nagelkerke) .625

*一般的な生活満足度を目的変数とし、上の各要素についての満足度を説明変数として順序回帰分析を行った。 β 係数は、説明変数の目的変数に対する影響力を示している。

ここで析出された「島民間のユイマール」、「島人の人情ある人間関係」という要素は、島民にとっての誇りや幸福感の源泉であり、島のローカル・アイデンティティとして今後も島が大事にして保全すべき資産であると考えられる。

ただし、波照間における「ユイマール」は、サトウキビ収穫時における協同労働での助け合い、という行為が中核に置かれており、主として農民間での相互扶助を意味する言葉である。しかし、この「ユイマール」を島全体で将来においても大事にすべき理念として活かしていくならば、「ユイマール」の意味を現代的に再編し、農業者と観光事業者の間での連携や助け合いといった内容もそこに含ませていく必要がある。

さらに空き屋となった古民家の活用によって移住者を政策的に受け入れていくことを推進するならば、「ユイマール」の輪の中に移住者をも包摂し、移住当初の困難な時期は、島民がいろいろと手助けをしてやり、生活基盤の確立を助け、他方で、移住者の基盤が安定した際には、移住者の方が高齢化した島民を手助けして島の担い手になっていく、といった新たな「ユイマール」を構築していくことが考えられなくてはならない。

地域における「ローカル・アイデンティティ」の構築とは、過去にそうであった姿や現在こうである姿を同定化することあるのではなく、過去や現在の姿を基盤としながら、それに再解釈を与えて、将来、地域が進むべき方向を皆が共有できるように描き出していくことにある⁷²⁾。波照間における「ユイマール」は、現在における島民の誇りや幸福感の源泉であるが、それが将来においても島民の拠り所となるには、観光地化の進行、移住者の

72) ローカル・アイデンティティのこのような位置づけについては、大堀研・前掲論文を参照。また、ローカル・アイデンティティの概念や希望学の内容については、筆者が所属する研究科が開催した研究セミナーでの中村尚史先生の講演からも直接、ご教示頂いた。中村尚史「問題発見型の総合地域調査：希望学・釜石調査の概要」RPSPP Discussion Paper Series, No.3, 2009 年。

増加という現実とある程度折り合いをつけながら、「ユイマール」の意味を現代的に再構成していく必要がある⁷³⁾。

8. 小括・波照間島調査からの含意

これまで説明してきた波照間島での調査結果から導けることをここで小括しておこう。

離島という困難さと少子高齢の人口構造を持つ波照間島において空き屋の発生は増加傾向にあり、その傾向は今後より強まることが予測される。

ただし、島民の多くは、家屋を他人に貸すことに躊躇いを有している。その理由は、様々であるが、将来、自分や家族が住む可能性を理由に賃貸に出すことに躊躇いがある人でも、定期借家契約の設定により借り主が住む期間を限定でき、退去を命じることが容易であるという法的担保を与えることでは、十分にその躊躇いを解消することができない。大事なものは、入居者が安心できる人かどうかを事前に見極めることができることにある。よってこのような不安を解消するためには、貸し手と借り手の間に入って地域コミュニティに基礎を置きながら契約締結過程での信頼関係の醸成をサポートしていくコーディネーター組織が必要となる。

他方で、自発的移住者の側は、島民よりも集落景観を高く評価しており、伝統的な古民家を改修して、まちなみ再生に貢献する住み手となっていく可能性が高いことが示唆された。島民の所得が高くない波照間島において改修コストの負担を家主に負ってもらうことは難しい。また自発的移住者の側も負担は容易ではないだろう。

そこで集落景観の享受者である観光客に環境協力税という方式を通じてこのようなコスト負担へ参加する意欲の有無を尋ねたところ、積極的な参加が見込めることが分った。現在、島では観光によって恩恵を受けている観光事業者とそうではない農業者という二つの住民グループが存在し、前者が後者にフリーライドしている構造⁷⁴⁾がある。しかし、観光

73) 例えば、京都の西陣地区は、伝統的な西陣織産業が集積する「織物のまち」であったが、着物需要の低下、工場の海外移転により産業の空洞化が起り、空き屋となる町家が増えた。この地区で空き屋をそこで創作活動を行おうとするアーティストに紹介するNPOである西陣町家倶楽部は、当初は奇異な目で地区から見られたが、現在では、新しいアーティストがネットワークを形成し活発に活動する姿は地区からも地域再生の担い手として好感を持って受け止められるようになった。西陣地区では、これまでの「織物のまち」というローカル・アイデンティティを新旧の芸術家による「ものづくりのまち」という形に上手く修正し、将来を描くことができている。ここに空き屋活用によって可能になるローカル・アイデンティティの再構築の先進事例を見て取ることができる。詳しくは、高村・前掲書、61頁以下を参照。

74) 島の道路、浜辺、森林の維持管理作業は、耕作者から構成される土地改良区が中心になって行っており、観光関連事業者はこの作業に参加していない。しかし、良好に管理された道路、浜辺、森林といった公共財の恩恵を最も受けているのは、観光であり、このような状況に島の自治組織である公民館も不満を有している。

を通じて島の環境整備や島の良いところを残していく仕組みができれば、このような構造にも変容がもたらされ、観光と農業との間での新たなユイマールが形成される可能性がある。

島の伝統的な要素を高く評価する移住者や観光客による「観光的まなざし」は、島民に島の良さ、とりわけ伝統的古民家やそこでのライフスタイルの持つ価値を再発見させる可能性を秘めている。

しかし、以上で述べた空き屋活用のコーディネート仕組み、環境協力税の導入、「観光的まなざし」の波及効果は、いずれも構想段階にとどまり、まだ経験的・具体的に観察されるものではない。よって次に、地域コミュニティにベースを置いた空き屋活用の支援組織を有し、地域再生のために「観光的まなざし」の増大を住民の側から仕掛けている奈良県・今井町の取組みの事例を参考にすることで今しがた構想された制度の具体化を行うことにしたい。

V. 地域コミュニティによる空き屋活用支援 —奈良県・今井町の事例から

1. 今井町の概要

奈良県橿原市にある今井町は、室町時代の敷地割を今に伝える寺内町であり、まちなみが良く保存されていることで有名であり、伝建地区としての対象面積が17.4 haと広く、地区内における伝統的建造物の割合が高い。

江戸時代には商業のまちとして栄え、自治都市としての伝統を有している。そのまちなみへの評価は高く、伝建制度ができる遙か前から学術調査の対象となり、文化財保護法の伝建制度そのものも今井町の保存を目指して設計されたとも言われるが、保存による観光地化の弊害を危惧する住民世論があるため合意形成が遅れ、地区内での合意が整い伝建地区に指定されたのは1993年になってからであった⁷⁵⁾。

伝建地区に指定された際も、①静かな住宅地を維持すること、②観光地化されない町であること、が地区内での暗黙の了解事項とされ、まちなみ保存制度である伝建制度を通じて実現することは、補助金によって老朽化した建物の修復を行い、住民の生活環境を向上

75) 今井町の伝建指定への経緯については、2009年6月11日に今井町まちなみ保存会の藤根治氏に行ったインタビュー調査と岡崎篤行・原科幸彦「歴史的町並みを活かしたまちづくりにおける合意形成過程に関する事例研究：橿原市今井町地区の伝建地区指定を対象として」都市計画。別冊、都市計画論文集30巻、1995年、337-342頁に基づく。

させることにあるとされた⁷⁶⁾。他の多くの伝建地区では、まちなみ保存を観光地化による地域振興の契機と捉えて推進するのであるが、今井町では、観光地化推進ではない生活者本位のまちなみ保存を目指した。実際、現在でも年間の来訪者は3万人程度に留まっており、他の伝建地区と比較⁷⁷⁾するならば、観光客の数は少なく、休日でも騒がしさはなく、歴史好きなグループの散策をまばらに見かけるぐらいである。

しかし、今井町は、すぐに空き屋発生の問題に直面することになる。伝建指定の当初から空き屋の問題が発生していたが、現在、地区内の1割程度が空き屋になっている。

伝建指定から4年後にこの地区を調査した牧野は、この地区では、親から子への住宅継承こそがまちなみを守る上で最も重要であるが、現実には、親から子世代に居住の継承がなされておらず、その理由として住宅そのものが狭いこと、伝建地区ゆえに住宅の改修や維持管理に費用がかかることを居住者へのアンケート調査から明らかにした⁷⁸⁾。

その後、今井町の空き屋問題は、辻本によって研究される⁷⁹⁾。辻本は、2005年に、親世代からの住宅継承ではなく、今井町に新たに転居してきた世帯全てにアンケート調査を行った。その結果、今井町に親戚や家族が住んでいるという理由で転居してきた準地元住民が一番多いが、約3割の世帯は、今井町の町並みに興味を持ってやってきたよそ者であることを明らかにした。その時点では、今井町の物件を紹介するNPOや民間不動産業は存在せず、皆、人ツテを辿って物件を見つけているが、入居後の苦勞として「今井町には歴史的な文化や習慣があること」を挙げる人が突出しており、新規入居者からの要望として、地域コミュニティにどのような習慣があるのか、どのような役割が地域コミュニティから居住者に求められるのか、について事前に知らせてくれる人や機関、その後もサポートしてくれる組織がぜひ必要であるとしている。すなわち、新規入居者は、「コミュニティへの参入」をめぐる戸惑いや葛藤を多く経験しているのであり、この参入を容易にしてくれる組織がまちなみ保存地区に住もうという人には求められていたのである。

2. 制度の生成

このような辻本の調査成果も背景としながら、今井町では、2005年から今井まちなみ

76) 八甫谷邦明編『今井町 甦る自治都市』学芸出版社、2006年、79頁以下を参照。

77) 各伝建地区への年間観光客数については、世界遺産総合研究所『誇れる郷土ガイドー日本の伝統的建造物群保存地区編』シンクタンクせとうち総合研究機構、2005年に掲載されている。

78) 牧野唯・今井範子「親子同居からみた居住形態の現状と居住の継承に関する調査研究ー奈良県橿原市今井町の場合」日本建築学会計画系論文集、510号、1998年、117-124頁。

79) 辻本優・藤田忍「まちなみ保全型まちづくりにおける空屋の研究ー奈良県橿原市今井町を事例として」日本建築学会大会学術講演梗概集、2006年、245-255頁。

再生ネットワークという NPO 法人が結成され、入居希望者と空き屋大家とのマッチングを事業として展開するようになった⁸⁰⁾。

今井まちなみ再生ネットワークができる以前の今井町には、伝建指定の合意形成を推進した今井町まちなみ保存会が住民組織として存在した。しかし、保存会の主力メンバーが高齢化しつつあり、保存会は町民のみを会員としており外部とのネットワーク形成を十分果たしておらず、また保存会は任意団体であり、法人格を有しないため事業展開ができないという限界もあり、空き屋活用に取り組む新たな NPO 法人の必要性があった。今井まちなみ再生ネットワークの発足は、今井町におけるまちづくりの世代交代、外部との連携強化、住民主体による事業展開の開始という 3 つのイノベーションであった。

NPO の理事長は、今井町出身で親世代と同居している方であり、普段は、会社員として勤務し、休日に NPO の業務を行っている。

物件としての空き屋の発掘は、NPO の関係者が町内を歩き、外から見て空き屋となっている建物の所有者に対して賃貸に出す意向がないか、空き屋バンクに登録するつもりはないか、尋ねていき、空き屋バンクに登録できる物件数を確保している。

3. マッチングの実際 ―信頼関係の醸成法

空き屋バンクに登録できた物件は、ホームページを通じて広報し、年四回「まちあるき」のイベントを行い、移住希望者に実際の空き屋を見てもらうようにしている⁸¹⁾。この「まちあるき」には、町家やまちなみに関心がある人、今井町を散策したことがあり今井町を居住地とすることに関心が高い人が集まってくる。「まちあるき」では、今井町が歴史性ある地域コミュニティであることがまず NPO の側から参加者に対して説明され、地域コミュニティの仕組み、町内会や隣組の中で守らなくてはならないルール、今井町で行われる祭りや行事への参加のあり方について小冊子⁸²⁾にまとめられたものが配られる。今井町に住むには、ここで記されているようなルールを守ることが必要であり、新たな住み手には地域コミュニティをこれから活気づける人であることを期待している旨の説明も NPO の側からなされる。

80) 以下の記述は、2009 年 6 月 28 日に実施した今井まちなみ再生ネットワーク理事長上田琢也氏へのインタビューに基づくものである。

81) 筆者も 2009 年 9 月 6 日に開催された「まちあるき」に参加し、その模様を観察した。以下の記述は、その際の観察と NPO 関係者へのインタビューに基づくものである。

82) 今井まちなみ再生ネットワーク『今井町 町家暮らしのすすめ』2009 年。この冊子は、新規居住希望者だけではなく、今井町にもともと住んでいるが、サラリーマン生活に忙殺されて地域の接点が薄くなる中で最近、定年を迎えた地域デビュー予備軍の住民にも配布することになっている、と言う。

「まちあるき」では、空き屋バンクに登録されている物件を全て回ることになるが、そのほとんどは改修されておらず、中長期間空き屋であったため劣化が激しいものが多い。

ただし、NPO の会員の中で大改修を通じてモダンな内装にした町家に住んでいる方のお宅も見学させてもらえ、自らが改修を行えば、立派な状態になることも示される。

この「まちあるき」への参加者の中から、実際に今井町に住みたい、という希望をもった方に NPO へのユーザー登録をしてもらうことになっている。

ただ、ユーザー登録に前後しながら移住希望者に対して個別に面談を重ねることを NPO では重視している。面談では、移住希望者が、どういう夢をもって町に移り住みたい、と考えているのか、を重点的に聞き出しつつ、今井町コミュニティで求められる近隣との付き合い方を説明する。この説明を受けて、「今井町に住むのは大変ですね」といった反応をする方には、住むことを諦めてもらうように促している。他方で、近隣との密接な繋がりに価値を見出す人もおり、そのような人は、その後のマッチングの進展が上手く行くし、移住後も近隣と良好な関係を築いている。マンション的な都会生活に疑問を持ち、密な近所づきあいがしたい、顔の見える関係が良い、という人が今井町への移住者には多い。

空き屋の所有者に移住希望者を紹介するのは、このような面談を NPO の方が 3、4 回重ねた結果、この人なら良い住み手となってくれる、と判断した後からである。

所有者自身が移住希望者と直に面接して、いろいろなことを聞いたり、説明したり、ということはほとんどない。地域コミュニティが期待する役割の説明と移住希望者の信頼性の判断は、NPO の側で行っている。

ここで重要なのは、これまで多様な人々と付き合い、多くの移住希望者と面談を重ねてきた経験のある NPO の中核スタッフが、説明に対してどういった反応をする人物であれば信頼することができるのかを見極めることができる社会的知性⁸³⁾を有しており、その経験と知性については地域コミュニティの側もこの間の NPO の実績から信頼を有しているという点にある。ここでは、地域コミュニティに完全に入ってもらった後に「安心」できる人物であるかを皆が確かめているのではなく、熟練された面談の中で「信頼」が形成されているのである。

83) 社会心理学者の山岸俊男は、共同体に代表される集団主義社会での仲間うちで「安心」していられる状態(=安心社会)と、集団内の仲間うちを超えた他者一般に対して「信頼」できる人物かどうか見極める知性を多くの者が備えている状態(=信頼社会)を区別し、日本は、前者の安心社会であったが、今後、流動性がある程度高まる時代においては、後者の信頼社会へと転換していく必要があることを論じている(山岸俊男『信頼の構造』東京大学出版会、1998 年)。歴史性あるコミュニティにおいて空き屋活用が上手く進められるか、安心社会を超えていかにして信頼を担保できる知性と仕組みを地域コミュニティ側が獲得していくかにかかっていると思われる。

これまで（2009年6月の時点で）、11件のマッチングをNPOは成立させている。9件が賃貸であり、2件が売買になっている。賃貸でも改修にかかる費用は、新たな住み手が負担することがほとんどである。賃貸の場合、定期借家契約ではなく、普通借家契約で行っており、2年間の契約期間を毎回、更新するという形を取っている。賃貸契約書や売買契約書においては、地域コミュニティの行事に参加することを条項として書き込むようにしている。契約書の作成は、NPOのメンバーに司法書士がいるため、その方がサポートする。契約自体は、所有者と新しい借家人との間で結んでもらうという形を取っており、仲介料などは、NPOはもらっていない⁸⁴⁾。

4. その後のサポート

このマッチングの成立によってNPOの役割が終わるのではないところに今井まちなみ再生ネットワークの特徴がある。

NPOが紹介した人が実際に入居することになった場合は、転居後直ぐに、NPOの代表者が入居者と一緒に近所への挨拶回りに行くようにしている。近所の方々には、入居者のことで困ったことがあれば、いつでもNPOの方に連絡するように伝えている。

さらに入居者には、NPOの会員になってもらい、NPOが行うイベントに積極的に出てきてもらい、そのイベントの場で、NPOの方から地域の人々に入居者を紹介していくようにしていく。さらにNPOの出している会報は、今井町に全戸配布しているが、そこに入居者の方に自己紹介の文章を書いてもらい、写真付で記事にすることで、地域全体に入居者を知ってもらうという企画も行っている。

このようなサポートを行っているため、入居者は、地域コミュニティに上手くランディングすることができ、移住者の評判も上がってきている。移住者には、若い夫婦世帯が多く、高齢化した今井町にとっては、彼らは、これからの地域の担い手でもある。当初は、貸しに出すことを躊躇っていた空き屋所有者達も、このような実績を前に、NPOと新規入居候補者に信頼を寄せるようになり、貸しても良い、というようになってきている。空き屋の近隣の人も、ずっと空き屋だったので物騒であったが、良い入居者が来てくれたことにつきNPOに感謝の言葉を述べるが多くなってきている。

84) ただし、紹介を受けて入居した方には、NPOの会員になってもらい、会費を払ってもらっている。しかし、この会費は少額であるため、紹介にかかるNPO側の費用負担がこれで支えられるというものではない。

5. 「観光的まなざし」の緩やかな促進

このように上手く練られたマッチングシステムによって良い住み手を空き町家へと繋いでいる今井町であるが、これだけでは空き屋問題の根源的な解決にならないという認識も持たれ始めている。観光地化しないという了解のもとでまちなみ保存を進めた今井町であったが、親から子への住宅継承が上手くなされず、子ども世代が町や住宅の不便さに不満を感じて町に戻らないという状況が進展する中で、地域の了解を転換し、「静かな観光地化⁸⁵⁾」を進めようという動きが先のNPOを中心にここ数年見られるようになってきている。

その最初の事業が、NPOが長屋を店舗用に改修してサブリース物件にするというものである。これは、2007～8年度の事業として国土交通省のまちづくり交付金の補助を受けながら実施されたものである。空き屋のオーナーが改修費用の負担に積極的ではなく、借り手に費用負担してもらうにはあまりにも劣化が激しく、負担が過大になる物件もあるため、そのような物件を再生するには、NPOの事業として改修を行い、これを店舗用にサブリースすることでその賃料から改修費用を償還しようという決断がNPOに生まれたことがこのような事業展開の経緯である。

最初の物件として長屋を選んだのは、長屋は、一戸ではスペースが狭く、現代の居住水準を満たせないため、空き屋になっているものが地区内には多く、これを現代的な用途に活用できることを地区の人々に示す必要があったからである。この長屋の改修を行う中で、外観は従来の外観の修理に留めながらも、内側は、各戸を連続して使えるようにし、ガレージを建物の内側に設けるなど大胆な改修を行うことで、一体的に使えるスペースを拡充し、利便性を高めた。現在では、橿原市の共同作業所がここに移転して、事務所、アトリエ、作品の売り場として活用すべく準備に入っている。

「静かな観光地化」を進めるために次に行った大きな事業は、今井町に滞在型の観光をしてもらえるようなメニューを地域全体としてそろえるための社会実験である。これは、2009年11月に三週間に渡って開催され、募集したモニターに町家に宿泊してもらい、町家でのクラシックやジャズのコンサート、地元野菜を用いた料理、着物を着てのまちあるき、町全体の夜間のライトアップといった企画メニューを提供し、今後、今井町に宿泊してもらえる観光客を増やすために地域全体で受け入れ体制を作りだしていこうという大きな社会実験であった⁸⁶⁾。

85) この言葉は、今井まちなみ再生ネットワーク理事長が筆者とのインタビューの中で用いられた。

86) 筆者もこの社会実験の運営に参加し、その模様を観察した。

これも内閣府の「地方の元気再生事業」の補助を受けて実施されたものであり、イベントに必要な多くの費用は補助金によってまかなわれたが、社会実験の実施には多くの住民から協力がなされており、「観光地化しない」ということでまちなみ保存を進めた今井町にとっては、大きな歴史的な転換点となったイベントであった。このイベントを通じて、「歴史的な由緒のあるまち今井」が、ライトアップや上質な音楽に包まれて「おしゃれな町家のまち今井」という新たなもう一つのイメージを構築するにいたった。

一番最近の事業としては、空き屋をNPOが補助を受けて改修を行い、「生活体験用滞在施設・今井町 庵・楽」を2009年12月にオープンしたことがある。これは、今井町への移住を希望する者に、まずはこの滞在施設を一棟、短期間で賃貸してもらい、そこで今井町や町家での暮らしを体験してもらい、実際、自分で空き屋を借りたり、購入したりして移住するかを判断してもらうために造成されたものである。

まだオープンしたばかりで実質的な運用がまだ始まっていないが、観光的滞在と移住との間に緩やかな連続性が設けられたこと、賃貸借契約締結前にこのような施設で生活体験することで移住希望者の不安を取り除こうという仕組みを作り出したことが注目される。

7. 小括・今井町の実践からの考察

ここで、以上に紹介してきた今井町の実践から導ける含意についてまとめておこう。

まちなみ保存地区における空き屋の増大という危機に対応して設立されたNPOは、この空き屋問題の要因を貸し手と借り手の双方の心理的不安にあることを上手く読み取り、双方の不安を解消する第三者としてマッチングシステムを構築した。このマッチングシステムでは、地域コミュニティが移住者に期待する行為規範がNPOから移住希望者に対して丁寧に説明され、NPOの側は、それへの対応を観察しながら信頼できる人物であるかを判断する。この信頼性の判断は、NPOの中心的人物の経験と社会的知性に裏打ちされたものであり、地域コミュニティからもNPO側の判断能力に信頼が寄せられるようになった。移住者の入居後も移住者の行動をモニタリングするのではなく、地域コミュニティにソフトランディングできるような積極的な支援をNPOが行っていることが注目される。

この間の空き屋への移住者の受け入れは、今井町にとっては、既存住民だけの「安心社会」から新規居住者も含めた「信頼社会」への転換を意味するものである。

またNPOの側は、地区住民の今井町へのイメージを改善するために「静かな観光地化」も進めている。実際、観光地化そのものによって今井町に新たな雇用が沢山もたらされたり、経済的な利益を与えたりという効果はあまり期待できない。むしろ狙いとされているのは、外部の「観光的まなざし」を通じて、地域の人々やこれから移住する人々に今井町

の良さを再発見してもらい、そこに住み続けること、伝統的建築物を継承していくことの価値を認識してもらうことにある。

この狙いとされている効果が NPO に関わっている人々以外の地域住民や今井町を出ているが今後、U ターンを検討しうるような世代の人々に対して、実際どのように浸透しているかは、今後調査しなければならない課題であるが、地域コミュニティの側がさまざまなイベントや事業を通じて「観光的まなざし」を意識的に地域内に取り込み、それを通じて新しいローカル・アイデンティティを構築しようとしているのは、興味深い現象である。

このような地区の改善のための事業費用は、補助金から調達されており、今井を訪れる観光客などから徴収する仕組みはない。またマッチングシステムの運営にかかる NPO 側のコストは、NPO の中心的人物の無償ボランティアに支えられている。補助と無償ボランティアに依拠するのではなく、自律した循環的な仕組みを地域内で創り出せるかが、今後の課題となっている。

VI. むすびにかえて 一事例から導ける人口減少時代の不動産契約法理論

最後に二つの調査地域での事例から導ける法理論的な含意について考察を加え、今後の研究課題を示すことにしよう。

本稿が問題としたのは、空き屋活用の解決策とされた定期借家権制度推進という議論においては、経済的合理人として行動する貸し手と借り手の二面的関係が描かれるだけで、貸し手―借り手を取り巻いている地域コミュニティの存在がでてこないという点であった。

本稿は、空き屋活用が進まない要因を、貸し手にとっては、入居者が地域コミュニティに上手くとけ込もうとしてくれる人なのか、借り手にとっては、本当にその地域コミュニティに上手くとけ込むことができるのだろうか、という心理的な不安にあるという仮説に立って調査を進めた。

その結果、波照間島の調査から分ったのは、定期借家契約による契約終了の保障よりも、このような双方の不安を解消してくれる地域コミュニティに基盤を持つコーディネーターこそが空き屋活用を進めるための必要な条件であるということであった。また今井町で空き屋活用コーディネーターを行っている NPO の経験から分ったのは、このような条件が整えば、空き屋活用が進み、良い住み手を地域コミュニティに加入させることができ、空き屋オーナー層の不安も解消されつつあるという知見であった。

契約締結には、ウィリアムソンやコースといった新制度派経済学者が明らかにしている

ように取引コストがかかる⁸⁷⁾。生活の主たる場の形成となる住宅に関わる不動産契約においては、この取引コストは大きく、さらに貸し手にとっては、取引が金銭的に安全かどうかといった点だけではなく、入居者が地域コミュニティに迷惑をかけないか、家を創設した祖先に失礼なことをしないか、といった社会的な点も大きな配慮事項となり、借り手にとっても先述したような心配があるため、取引コストはとりわけ大きくなる。

定期借家権構想が提起した一つの解決策は、取引前の信頼関係の醸成という大きなコストを双方が負担するのは止めにし、事後的に問題が生じれば契約を終了する自由を貸し手側に与えるように法制度を改正し、コスト問題を軽減するという方法であった。しかし、この戦略は、実態においては、支持されておらず、契約前の信頼関係の醸成⁸⁸⁾を契約当事者は求めている。

この知見が示唆するのは、歴史があり地域コミュニティの繋がりが強い地区における空き屋活用の契約過程は、貸し手-借り手の二面的関係で捉えることはできず、地域コミュニティの存在も含めた貸し手-地域コミュニティ-借り手の三面的関係においてその動態を捉える必要があるということである。

伝統的に法律学は、独立した主体である A と B との一对一の契約関係を基礎モデルとして法律学の体系を組み立ててきた⁸⁹⁾。これを「一对一」モデル⁹⁰⁾と呼ぶことができよう。このモデルは法律学の基本的な考え方を教えるためには有用であるが、本稿から示唆されるのは、地域コミュニティの中での歴史的な文脈を持つ既存ストックの活用が課題となる場面では、この「一对一」モデルで契約過程を把握することはできず、地域コミュニティの存在と役割を重視するモデル⁹¹⁾で現実を捉え、契約締結過程を地域コミュニティが支援する仕組みを法理論的に構築していく必要性である。

今井町の事例に見るように、地域コミュニティに基盤を置き、地域コミュニティを具現

87) これらの新制度派経済学の議論を踏まえて不動産契約締結過程をゲーム理論によってモデル化するものとして、森田修「定期借家権と交渉」ジュリスト 1124 号、1997 年、66-73 頁がある。

88) 契約に先立つ社会的基盤を明らかにすることは社会学の根本問題でもある。デュルケムは、契約にはそれに先立つ非契約的基盤が必要であり、それゆえ社会組織が契約に先立つとし、契約前の社会的基盤の問題に光を投げかけた。デュルケム『社会分業論(上)(下)』井伊玄太郎訳、講談社、1989 年。

89) 法の成立の基礎を独立した当事者間での財の交換関係である契約に求め、この基礎範疇をあらゆる法律関係の成立の説明に拡大していく見方については、パシュカーニス『法の一般理論とマルクス主義』稲子恒夫訳、日評新社、1958 年が最も体系的である。

90) 広井良典は、ポスト成長時代のストック再生の定常型社会においては、「一对一」の社会モデルで現実を組み立てるのではなく、コミュニティの役割を重視する社会理論を構築することが、あらゆる学問分野で求められており、そのようなパラダイム転換が自然科学ですでに先行していることを論じている。広井良典『コミュニティを問いなおす 一つながり・都市・日本社会』ちくま新書、2009 年、210 頁以下を参照。

91) ジンメルは、二者関係ではなく、三者関係に至ってはじめて社会形象が発生し、社会秩序が成立するという議論を展開している(ゲオルグ・ジンメル『社会学(上)(下)』居安正訳、白水社、1994 年)。このジンメルの社会学理論と本稿の契約法理論との関連については、いずれ本格的に論じたい。

化する非営利組織が両当事者の不安を解消し、取引コストの問題を上手く解決してくれる役割を担うのである。

さらに重要なのは、この非営利組織は、①取引相手についての情報探索、②契約手続の交渉、③契約後のモニタリングといった契約の円滑な締結と順守に必要なコストを担うといったオーソドックスな取引コストの負担を担うのみではなく、借り手に対して地域コミュニティで上手く歓迎されるための行為規範を教えたり、居住開始後も地域コミュニティに溶け込めるように様々な機会をプロデュースしたり、などといった形で借り手が地域コミュニティの重要な担い手と将来なってくれるような包摂的教育を行っているということである。このような取引コストと教育コストの負担は、長期的に見れば、地域コミュニティにとっても担い手の再生産という形で利益があるような投資を行っているとも言える。

まちなみが群として保全されるには、建物の様式を統一し、固定するのではなく、まちの中に生活コミュニティが存在し、各建物、各住民が有機的の連関を持つ中でまちなみが存在することが重要であるから、新たな住み手を見つけ、良い住民へと育てていく仕組みをまちなみ保存地区が持つことは、地域コミュニティの持続性のために極めて重要な条件となる。

新たな移住者を受け入れ、それを社会的に包摂しながら上手く再生していくことのできる地域コミュニティは、閉鎖的で集団主義的な性格が批判された古いコミュニティではなく、開かれた持続的なコミュニティへと成長したことになる⁹²⁾。

このような景観も良く、暖かみのある地域コミュニティが存在する地域は、そこを訪れる観光客にも心理的利益をもたらすので、本稿では、空き屋再生のための改修コストを観光客にも負担してもらう手段として環境協力税の可能性を考察した。波照間島での来島観光客アンケートから分ったのは、伝統的古民家の再生のために税という形で参加することは観光客においても支持されているということであった。

観光客の増加、「観光的まなざし」の増大は、地域を急激に観光地化し、そこで育まれていた生活景を喪失されるという危険性を孕む⁹³⁾が、この「観光的まなざし」を地域コミュニティの側がよく分析し、上手くコントロールしながら、地域内に取り込むことができれば、観光による訪問者をまちなみ景観保全のためのサポーターに転化させたり、「観光的まなざし」を通じて既存住民が自らの地域の伝統や古民家の良さを再発見したり、といった契機とすることもできる。

まちなみ保存地区における空き屋の活用は、当該空き屋の貸し手、借り手のみの便益に

92) 元来、コミュニティという概念は、旧い閉鎖的な共同体に対して新しい開かれた社会関係を表わすものとして提唱されたものである。R.M. MacIver, *Community: a sociological study*, Macmillan, 1919.

93) まちなみ保存による過度な観光地化の弊害については、高村学人「まちなみ保全制度の逆説とその克服法—沖縄・波照間島での実践的調査から」創文 522 号(2009 年 8 月号)、15-19 頁で論じている。

なるのではなく、地域コミュニティにとってのローカル・アイデンティティの構築や地域再生へのきっかけとなったり、そこを訪れる人にとっての満足をもたらしたり、といった重層的な利益の広がりが存在する。本稿は、この重層的な利益の構造を分析し、この利益の広がりがさらに拡大するために、地域コミュニティによる空き屋活用のマッチング支援、環境協力税の導入による観光客を巻き込んだ参加型税制をあり得る制度として構想した。

それを法理論として試論的に述べるならば、まちなみ保存を都市計画制度という公法的な規制でのみ捉えるのではなく、空き屋活用のための不動産契約の締結の前提となる信頼関係の醸成に地域コミュニティが参与している事実に着目し、私法関係の構築を支援する中間組織の役割を法理論の中に取り込み、このような空き屋再生過程の結果として生じるまちなみ景観の受益者である観光客に対しては、応益的な負担を求めること正当化する法理論であると言える⁹⁴⁾。

人口が減少し、新規建築ではなく既存ストックの再生があり得る住居獲得のコアとなり、各地域が個性を育む中で生き残りをはかっていかなければならない時代においては、まちなみ保存地区のみならず、歴史性ある市街地や農山村においても本稿で論じたような視点で空き屋問題を捉え、その解決策を実施し、その解決策を支える法理論を構築していく必要がある。

ただし、本稿が扱ったのは、まちなみが文化財としての価値を有し、観光客を惹きつけるにたる二地域で調査事例であり、そこでは非営利組織の役割に着目していた。今後は、一般的な既成市街地で民間営利不動産が仲介となる不動産契約の実務において地域コミュニティがどのように語られ、物件を探す人にとっても地域コミュニティの情報はどの程度、重視されているのか、を調査していく必要がある⁹⁵⁾。

また扱った二地域においても「観光的まなざし」の増大や移住者の増加が、既存住民のアイデンティティにどのような影響を与えているのか、といった点までは十分調査しておらず、今後も継続調査を行い、空き屋の活用がどういった心理的効果を個々の住民にどのような経路で与えているかを検証しなければならない。

これらの残された課題を踏まえ、人口減少、ストック重視、まちなみ重視の時代におけるあるべき不動産契約の実務のあり方を明らかにし、それを法理論へと高めていくことが本稿の次なる課題となる。

94) このような法理論の輪郭については、高村・前掲論文「コモンズ研究のための法概念の再定位」で既存のコモンズ研究や法社会学の理論枠組みを検討する中である程度描いているので、あわせて参照を願いたい。

95) 注14)で述べた京都マンション管理評価機構による中古マンション物件の情報に地域コミュニティとの関わりを取り込もうとする実践が市場に与える影響や、京都市における営利不動産による空き屋となった町家の取引や契約過程を調査することで、この課題にある程度答えることを筆者は計画している。