

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

ー沖縄県・波照間島でのアクション・リサーチから

代表 高村 学人 (立命館大学政策科学部 准教授)

〔研究報告要旨〕

本研究は、沖縄県・波照間島での空き屋問題の現状とそれへの解決方法を事例調査することで、人口が減少し、住宅ストックの再生、まちなみの保全が重視される時代に求められる不動産契約法理論のあり方を探ったものである。

波照間島は、現在、まちなみ保存が進められている地域であるが、過疎化、少子高齢化のため今後、空き屋の発生が急速に拡大することが予測される。

島で実施した来島観光者アンケートによれば、観光客の集落景観への評価は、島民よりも高く、リフォームされた古民家の滞在型施設としてのニーズも存在した。しかし、観光事業者にアンケートしたところ、このようなニーズに応えて空き屋再生の事業展開を島民が行う可能性が未だ見いだせなかった。島への移住経験者は、住居獲得に苦勞しており、居住継続には、地域コミュニティから期待される役割を果たし、生活支援者を島民の中に見いだす必要があった。

よって、円滑な移住促進、空き屋活用のためには、地域に根ざしたマッチングシステムが波照間島で必要となる。本研究では、奈良県今井町と京都・西陣の非営利組織によるマッチング事業の実践を参考にしたが、これらの組織が行っている賃貸借契約の支援プロセスを分析してみると、貸し手ー借り手の二面的関係ではなく、貸し手ー地域コミュニティー借り手の三面的関係において契約プロセスを捉えることが重要となった。本研究は、このような三面的関係において空き屋活用を捉える契約法理論が、まちなみ重視、人口減少、ストック活用の時代において求められることを示唆した。

また空き屋を再生する改修費用、維持管理費用の調達手段として入島者に環境協力税を求めている沖縄県・伊是名村の事例にも注目し、コモンズ論の観点から、まちなみ景観の受益者である観光客も、コモンズ財の維持管理費用の負担への参加が必要であると論じている。