

科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成 24 年 5 月 31 日現在

機関番号：34315

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2009～2011

課題番号：21730012

研究課題名（和文） 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

研究課題名（英文） Socio-legal study about existing building's renovation and transaction in the historical preservation districts

研究代表者

高村 学人 (TAKAMURA Gakuto)

立命館大学・政策科学部・准教授

研究者番号：80302785

研究成果の概要（和文）：伝統的建造物群保存地区である奈良県・今井町、福井県・熊川宿、京都市・産寧坂にて参与型の調査研究を行った。調査を通じて明らかになったのは、伝統的なコミュニティ参加に伴う心理的・社会的な不安だけではなく、建物の管理・構造の確かさといったハード面での情報の非対称性の問題も大きいということであった。そのため最終年度は、中古マンションの購入という側面についても調査を展開し、次期の科研費研究課題へのステップを築いた。

研究成果の概要（英文）：I conducted participative observation research in the preservation districts: Imai in Nara, Kumagawa in Fukui and Sannenzaka in Kyoto. I found not only the Community Insertion's Problem but also information lacks about the security of buildings. Thus, final year, I engaged in the research about existing condominium transaction, which became the foundation of my next research of Kaken Project.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2009年度	1,200,000	360,000	1,560,000
2010年度	1,100,000	330,000	1,430,000
2011年度	900,000	270,000	1,170,000
年度			
年度			
総計	3,200,000	960,000	4,160,000

研究分野：社会科学

科研費の分科・細目：基礎法学・法社会学

キーワード：法社会学

1. 研究開始当初の背景

空き家が日本で増大しており、とりわけまちなみ保存地区である伝建地区において深刻化していた。

まちなみ保存地区における空き家問題の先行研究としては、建築学の分野から、神吉紀世子他「重要伝統的建築物群保全地区における空き屋・空き地対策の動向と新規建造活用」日本建築学会報告集 2002 年、辻本優「まちなみ保全型まちづくりにおける空屋の研

究」同報告集 2006 年があるが、前者は、16 地区の対策法をアンケート調査で把握・記述したものにすぎず、後者も新規移住者へ簡単なヒアリングを行ったものにすぎず、経験的調査の必要が高かった。

和田幸伸『フランスの景観を読む』鹿島出版会 2007 年、松原康介『フェスの保全と近代化』学芸出版社 2008 年によってフランス、モロッコのまちなみ保存制度を知ることができるようになっていたが、修復された建物

がどのように活用・流通しているか、についての研究は薄かった。ヨーロッパの研究でも、この点に課題があることが指摘されているが、公的主体による買い取りが中心のヨーロッパでは、私人間のイニシアティブをどう支援するかという問題意識が希薄であり、日本の事例研究は海外でも貴重なものと思えた。とりわけ、空き家の賃貸借や売買といった契約過程について社会学的な調査が行われていなかった。

2. 研究の目的

空き家活用を進めている伝建地区において契約過程を観察し、どのような小さな制度の工夫が必要かを明らかにし、その制度の特徴を法理論的に考察することが研究の目的であった。

現代契約法理論として内田貴は、共同体規範を組み込んだ「プロセスとしての契約」論を提唱していたが、本研究では、その考えを、裁判規範としての法解釈論としてではなく、まちなみ保存地区における賃貸借契約や土地売買契約のプロセスにおける段階的な交渉ルールの「制度設計」へと活かし、その現実的効果を検証することで地域社会と移住者の双方にとって望ましい制度を考案し、実践に基づく法理論を提唱することを目的とした。

3. 研究の方法

参与調査を産寧坂伝建地区のまちづくり会議を中心として行った他、福井県熊川宿で組織的なインタビュー調査、空き家所有者へのアンケートの再分析、移住者・Uターン者へのアンケート調査を行った。

奈良県・今井町では、空き家再生NPOが主催するイベントに参加し、空き家の紹介過程を直接観察した。

最終年度は、管理情報に関する情報の非対称性がどのように是正されているか、を調べるために中古マンション購入者、中古マンション仲介者にもアンケートを実施した。

購入者アンケートは、インターネットリサーチ会社を用いて960程度の回答を得た。

このデータに対しては、SPSSを用いた多変量解析を行った。

4. 研究成果

ソフト面のコミュニティ参加の問題だけではなく、建物の管理・構造に関する情報の非対称性の問題があることが発見された。この点は、仲介となる宅建業者の情報提供のあり方に関わっており、事例が豊富な中古マンションの取引過程を対象に、情報の非対称性をどの程度、専門家が解消しているのか、購入者が解決しているのか、を明らかにした。

その結果、明らかになったのは、購入者本人がアクティブに情報収集するよりも専門家たる仲介業者がきちんと情報提供している方が結果として良い管理のなされたマンションを購入者が選択しているということであった。

すなわち購入者が吟味しなければならないのは、物件そのものではなく、その質を評価し、丁寧に説明してくれる仲介業者はどれであるか、ということである。

このことは、伝建地区での空き家バンクにおいてもあてはまり、移住希望者と所有者を直接向かい合わせるのではなく、仲介者たる空き家バンクの情報収集・分析・説明力が制度のパフォーマンスを大きく決めることになるのである。

伝建地区でのコミュニティ参加の問題は、地域密着型のNPOによる事前説明・事後サポートの役割によって解消されることがわかり、それを理論的に考察することができた。

その理論は、研究業績の高村学人「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」社会科学研究(東京大学)61巻3・4号、99～138頁、2010年で定式化できたので、その一部を以下で引用しておく。

「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との一対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。これを「一対一」モデル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「一対一」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。

～略～

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することになる。

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注目し、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。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」

以上に示されるに、①契約法を一对一モデルで捉えるのではなく、三面的関係として捉える視点を打ち出したこと、②地域コミュニティによる取引コストの引き受けを将来の地域再生のための投資として位置づける視点を提示したこと、③保全にとまなう応益を来訪者に求めうる税法理論を素描したこと、が本研究の理論的な成果である。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計4件)

- ①高村学人「大規模マンション住民の地域ネットワークとコミュニティ意識に関する社会調査 —滋賀県草津市におけるマンション住民アンケート調査の概要」 RPSPP Discussion Paper Series, No. 21, 全 221 頁、2011 年
- ②高村学人「オストロム・コモンズ理論の応用による都市内地域共用資源の分析方法と法概念論」新世代法政策学研究第 12 号、347-372 頁、2011 年
- ③高村学人「屋外広告物規制の執行・受容過程の実態調査と理論モデル —京都市の新景観政策を事例に」法社会学 73 号、23-44 頁、2010 年
- ④高村学人「人口減少時代における不動産契約法理論の試論 —沖繩県・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」社会科学研究(東京大学) 61 巻 3・4 号、99~138 頁、2010 年

[学会発表] (計2件)

- ①高村学人「マンションの管理の質と資産価値向上を目指して—東日本震災の影響を踏まえて、地方都市の現状と課題を探る」日本不動産学会、京都大学(京都府)、2011 年 10 月 15 日
- ②高村学人「フランスにおける団地再生とコモンズづくり —レジダンシャリザシオンに注目して」コミュニティ政策学会、北海学園大学(北海道)、2010 年 7 月 11 日

〔図書〕（計1件）

①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、全77頁、2009年

〔産業財産権〕

○出願状況（計0件）

○取得状況（計0件）

〔その他〕

6. 研究組織

(1) 研究代表者

高村 学人 (TAKAMURA Gakuto)
立命館大学・政策科学部・准教授
研究者番号：80302785