

## 大分県津久見市宮本共有地における土地建物の利用実態 — 共有地における土地利用の更新を促進する要件に関する研究 その 2 —

準会員○轟 梨佳\*<sup>1</sup> 正会員 姫野 由香\*<sup>2</sup> 同 原田 涼平\*<sup>3</sup> 同 太田 裕喜\*<sup>3</sup>

7.都市計画—3. 市街地の変容と都市・地域の再生—e.都市再生

共有地 組合 NPO 法人

### 1. 研究の背景と目的

我が国の地方都市における中心市街地は、市街地のスプロール化やモータリゼーションの進行により、衰退は顕著である<sup>1)</sup>。

地方都市中心市街地の土地建物利用をみると、個々で営業する老朽化した旧来の商業施設や住宅が立地している<sup>2)</sup>。新規に開業する店舗は少なく、土地建物の流動性が低下し新陳代謝が進んでいない<sup>2)</sup>。このような流動性を阻害する要因として、土地建物の権利関係の複雑さが指摘されている<sup>3)</sup>。

本研究で着目する共有地は、複数人が所有する土地であり、権利関係が膨大な人数になる場合や行方不明者が存在する場合がある。そのため、事業の進捗に影響を及ぼすリスクが高い<sup>4)</sup>。本研究の対象地である大分県津久見市宮本共有地では、明治時代より宮本共有組合(以下、組合)が地主となり、管理運営を行っている。そこでは、土地建物の権利関係が複雑化しており、土地利用更新が膠着しているがその実態は不明である。また近年、民間団体が共有地内で飲食店兼用の活動拠点<sup>注 1)</sup>をオープンさせており、民間団体による新規参入<sup>注 2)</sup>がみられる。

そこで、本稿その 2 では、宮本共有地を対象に、組合と宮本共有地の実態を把握する。民間団体による新規参入のプロセスと前稿その 1 で明らかとなった土地利用更新を促進する要件より、民間団体の役割と団体の今後の課題を明らかにすることを目的とする。

### 2. 研究方法

文献調査と組合へのヒアリング調査により、組合の実態と宮本共有地の土地建物利用状況を把握する。また、宮本共有地内の建物利用をしている民間団体へのヒアリング調査により、新規参入の利用経緯と共有地活用に対する意向を把握する。その上で、前稿その 1 で明らかとなった土地利用更新を促進する要件より、民間団体が担える役割と今

後の課題を明らかにする(図1)。

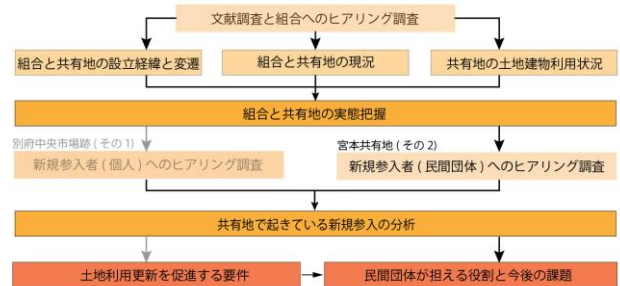


図1 研究のフローチャート

### 3. 宮本共有地における組合と共有地の実態把握

#### 3-1 ヒアリング調査の概要

組合と宮本共有地の実態を把握するために、市内に居住し、組合の管理運営を行っている組合役員7名に対し、ヒアリング調査を実施した(表1)。その結果を3-2から3-4に示す。

表1 組合役員へのヒアリング内容

質問項目	組合役員へのヒアリング調査内容
組合役員属性	氏名, 年齢, 所属
組合	設立経緯, 仕組み, 所有財産, 収支内容, 取組, 今後の意向
宮本共有地	範囲, 土地売却, 土地建物利用用途, 困っている点
宮本共有会館	利用経緯, 利用用途, 民間団体の利用について

#### 3-2 組合と宮本共有地の設立経緯と変遷

組合と宮本共有地の設立経緯と変遷を把握するために、文献調査と組合役員へのヒアリング調査(表1)より、宮本共有地に関する年表を作成した(表2)。また、宮本共有地の範囲地図を図2に示す。

宮本共有組合は、1898年に発足し、宮本共有地は、組合員が商店街を形成するために、背後地の山を掘削し、海岸に面した土地を埋め立て完成させた<sup>5)</sup>。

当初の組合員は、82名であるが、1923年に分家による新規加入により110名となった。この時期、日豊線開通やセメント工業の進出により、津久見市全域で急速に人口が増加している<sup>6)</sup>。1927年に第二次海面埋め立て地も宮本共有地となり、宮本共有地は津久見市の経済域として増大されたことがわかる。

表1 宮本共有地に関する年表

年	津久見市と宮本共有地の歴史
1893	宮本共有地第一号：36坪
1898	宮本共有組合 発足
1908	宮本区民による第一次海面埋立開始：3月→完了：11月
1911	第一次海面埋立地が宮本共有地となる 名義人：82名
1916	日豊線開通、セメント工業の進出
1923	組合新規加入者 28名 → 組合員総数：110名
1927	第二次海面埋立地が宮本共有地となる
1954	土地区画整備事業が進められる
1962	国道217号線開通
1963	港湾周辺埋立 青江三号地
1972	大分銀行津久見支店用地売却
1976	「相続の必要が生じた場合、遺産相続人を一人に定め、組合に届出をする」といった内容を組合員に通知
1977	代表者名義分の信託登記
1978	県道臼杵-津久見線開通
1981	組合員の信託登記が定期総会で提案され可決
	駅前線路改良事業
1992	西日本銀行津久見特別出張所 買収 → 宮本共有会館
1997	海岸通りの拡幅事業
2001	組合員の信託登記の手続き完了
2002	港湾緑地（現つくみん公園）の埋立完了
2004	宿泊施設進出
2007	大型商業施設進出
2013	価格設定を行い、売却することを借地人に対して通知
2016	まちづくりミックミツリタイ発足 宮本共有会館1階をまちづくりミックミツリタイに貸す
2017	宮本共有会館1階 飲食店 オープン

凡例  
青字：津久見市の動向  
黒字：組合の動向

1960年以降、津久見市の人口は減少の一途をたどっている<sup>9)</sup>。さらに、車社会の進展や国道217号線が開通したことにより、買物客の郊外部への流出が起こった。これにより、かつて形成された商店街は衰退し始めたと考えられる。

このようななか、1970年代後半に、組合は、将来相続人が膨大な数になることや、土地売却の際に全組合員の同意を得る必要があること等が、組合の管理運営を行う上で支障を来すと不安視していた。そこで、組合員に相続人を一人に定めることや組合員の信託登記を開始した。このことから、組合は将来を見据えた運営体制を整えてきたことがわかる。また、2013年に組合は、借地人に対して「土地購入希望者に土地売却する。」と通知した。これにより、現在宮本共有地では、土地売却が進んでいる(図2)。



図2 宮本共有地範囲地図

### 3-3 組合と宮本共有地の現況と仕組み

組合と宮本共有地の現況と仕組みを把握するために、ヒアリング調査(表1)より、組合の仕組み図(図3)を作成した。また、組合員の居住地内訳を表3と表4に示す。

宮本共有組合は、平成29年3月時点で、組合員99名で構成されており、そのうち、30名は市外に居住している(表3)。これは、組合員が市外に転出したり相続人が市外に居住しているためである。

宮本共有地の借地人は120名で、そのうち、60.8%は宮本共有地に居住しているが、39.2%が宮本共有地外に居住している(表4)。これより、全ての借地人が借地を利用しているわけではないことがわかる。こ

表3 組合員居住地

市内(共有地)	10
市内(非共有地)	59
市外	18
県外	12
計(組合員数)	99

表4 借地人居住地

	個人(人)		企業(社)	計(人/社)	割合(%)
	組合員	非組合員			
市内(共有地)	10	56	3	73	60.8
市内(非共有地)	7	20	1	29	24.2
市外	5	5	1	11	9.2
県外	2	5	0	7	5.8
不明	1	2	2	5	4.2
計(人/社)	25	88	7	120	100.0

れは、借地人が借地代を払い、土地を借りると同時に、地上権を持つため、土地の利用権は借地人にあるためである<sup>注3)</sup>(図3)。そのため、借地人が借地に建物を建て利用するだけでなく、第3者に建物や駐車場を貸し出す場合もある。

また組合は、宮本共有地以外に、宮本共有会館を所有している。1992年に西日本銀行から地域発展の拠点と組合の事務所として利用するために、組合が買収し、現在1階を飲食店、2階を教室等で賃貸している。

さらに、借地人は借地を組合に返還する際は、更地にしなければならぬ<sup>注4)</sup>。組合は返還された土地を駐車場として賃貸している。これより、組合は利用されなくなった土地や建物を、地域住民が利用できるよう管理していることがわかる。

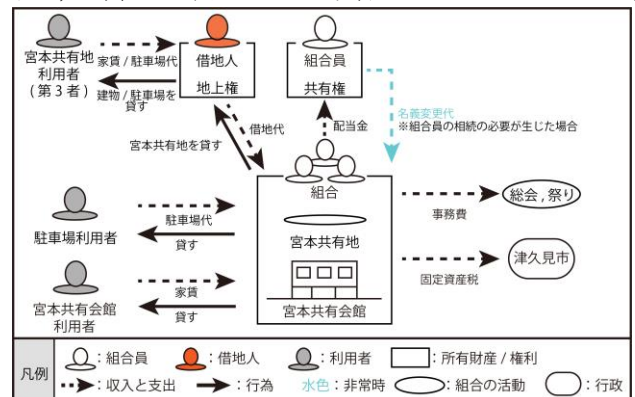


図3 組合の仕組み図

組合役員は、今後、組合員の高齢化や後継者不足により宮本共有地の管理運営を継続することが困難なることを危惧しており、組合を解散する意向である。そのためには、組合の所有財産を処分しなければならぬため、借地人に対し土地の購入を勧めている。しかし、借地人が土地を購入することや建物を解体して更地にし、組合に土地を返還することは、購入費や解体費が必要になり、円滑に土地売却を進めることは困難な現状である。

### 3-4 宮本共有地の土地・建物利用状況

現在の共有地の土地建物利用状況の資料<sup>注5)</sup>を基に現地調査を行い、宮本共有地の土地建物利用状況を図4と表5、表6に示す。

宮本共有地の土地建物利用分布図(図4)をみると、店舗併用住宅や住宅等が多くみられ、宮本共有地は住商の機能が混在していることがわかる。しかし、建物を部分的に利用する【一部利用】が分布しており、本来の建物の機能が十分に果たされていないことがわかる。

宮本共有地の土地建物利用用途(表5)をみると、①店舗併用住宅が44.6%を占め最大であり、次いで②住宅が18.7%、③店舗が12.2%となった。上位3つの建物利用状況と利用者別による利用内容を詳細にみる(表6)。

①店舗併用住宅の建物利用状況は、【利用有】は51.6%、【一部利用】は41.9%である。【利用有】のうち、借地人が居住部分と店舗部分の両方を利用する場合や、借地人が居住し第三者に店舗部分を賃貸するという複数人で利用する場合がある。【一部利用】のうち、借地人が1階を店舗、2階を住宅とし

て利用していたが、店舗閉店後、2階のみを住宅として利用する場合がある。②住宅の建物利用状況は、【利用有】は80.8%と比較的多く利用されており、借地人が利用する場合(90.5%)と、借地人が第三者に賃貸する場合(9.5%)もある。③店舗の建物利用状況は、利用されている建物のうち、第三者が貸し店舗として利用している場合がある。

以上より、宮本共有地の土地建物利用は、借地人だけでなく、第三者と共同で利用したり、第三者のみが一部利用する場合があります。利用関係者が複数いることから、借地人の意志のみでは、組合に土地を返還することが困難な現状がある。

## 4. 宮本共有地における新規参入者の利用実態

宮本共有地で新規参入<sup>注2)</sup>した民間団体に、利用経緯と共有地活用に対する意向を把握するために、民間団体の代表者に対しヒアリング調査を実施した(表7)。

表7 ヒアリング調査内容

質問項目	民間団体へのヒアリング調査内容
民間団体の概要	結成目的、活動内容
建物利用のプロセス	利用経緯、利用目的、物件を選んだ理由、組合との関わり
共有地活用に対する意向	共有地を利用する上での利点と問題点、今後の意向

### 4-1 民間団体の概要

「まちづくりツクミツクリタイ(以下ツクミツクリタイ)」は、大分県と津久見市が連携し、実施する「津久見観光周遊性創出事業(平成27年度)」を民間でより主体的に運営、推進することを目的とした80名で構成される任意団体である。主な活動内容は、津久見市中心市街地でのイベント<sup>注6)</sup>実施である。



図4 宮本共有地の土地建物の利用分布図

表5 土地建物利用用途

土地建物利用用途	物件数	割合
①店舗併用住宅	62	44.6%
②住宅	26	18.7%
③店舗	17	12.2%
④共同住宅	2	1.4%
⑤店舗併用共同住宅	1	0.7%
⑥駐車場	16	11.5%
⑦倉庫	4	2.9%
⑧事務所	1	0.7%
⑨貸事務所併用住宅	1	0.7%
⑩共用施設	2	1.4%
⑪不明	7	5.0%
計	139	100.0%

表6 土地建物利用状況と利用者の分類

	①店舗併用住宅		②住宅		③店舗		
	物件数	割合	物件数	割合	物件数	割合	
利用状況	利用有	32	51.6%	21	80.8%	5	29.4%
	一部利用	26	41.9%	0	0.0%	4	23.5%
	利用無	4	6.5%	5	19.2%	8	47.1%
計	62	100.0%	26	100.0%	17	100.0%	
利用者	借地人	45	77.6%	19	90.5%	2	22.2%
	第三者	10	17.2%	2	9.5%	7	77.8%
	共同	3	5.2%	0	0.0%	0	0.0%
	計	58	100.0%	21	100.0%	9	100.0%



図5 民間団体の利用経緯図

## 4-2 利用経緯と組合との関係

ヒアリング調査(表7)を基に、民間団体の利用経緯を図化した(図5)。

民間団体結成以前から、津久見市中心市街地に、市民が集うための場を創る計画が、民間団体の代表者等により立案されていた。そのため、中心市街地の主な地権者である組合と協力するために、組合が所有する宮本共有会館の1階に飲食店兼用の活動拠点<sup>注1)</sup>を設けた。民間団体の代表者が、2004年頃、個人で宮本共有会館を利用していたことも、組合との交渉が円滑に進んだ理由の一つであると考えられる。

組合は、民間団体の活動趣旨を考慮し、低料金で賃貸している。また、組合は、賃貸契約成立後、利用されていなかったトイレの整備を行うなど、民間団体の活動に対して、協力的であることがわかる。

## 4-3 民間団体の宮本共有地に対する意向

宮本共有地を利用する利点としては、組合が利用する上で一切制限をしなかったことを挙げており、組合が民間団体に対して寛容であることがわかる。

今後は、宮本共有会館で継続的に飲食店を営業し、地域住民が集う場とすることや定期的にイベントを実施し、市外からの来街者に対し、市内店舗の利用を促すことを目指している。さらに、将来宮本共有地内で、空き家・空き店舗を活用して、新規店舗を増やす取組みを行うことも視野に入れている。

以上より、民間団体は、建物活用を行うためには、地権者である組合や借地人等の共有地利用者と連携することが必要であると考えられる。

## 5. 総括

本稿では、大分県津久見市宮本共有地を対象に、組合と宮

本共有地の実態を把握し、民間団体による新規参入の利用実態と、宮本共有地に対する意向を把握した。前稿その1で明らかとなった土地利用更新を促進する要件<sup>注7)</sup>を民間団体の今後の活動と民間団体と組合との関係性の視点から以下に考察する。

土地利用更新を促進する要件<sup>注7)</sup>①より、民間団体は、今後更にイベント実施し、市内店舗の利用を促す活動を行うことから、新規参入のきっかけを創出し得る存在であると考えられる。土地利用更新を促進する要件<sup>注7)</sup>②より、組合は民間団体の活動に対して協力的である。これより、民間団体は、組合や借地人等の共有地利用者と新規参入者を仲介する役割を担える可能性がある。

しかし、組合は、組合員の高齢化や市外流出による後継者不足により、今後、宮本共有地の管理運営を継続することは困難であるため、解散する意向である。組合と新規店舗の増加を視野に入れている民間団体とでは、描いている共有地の将来像が異なる。今後、民間団体は、積極的に組合と連携して活動を行い、双方の方向性の統一を図ることが課題である。

### 【補註】

- 注1) 市外からの来街者が多く、中心市街地の活性化を図るため、民間団体の活動拠点を共有する場として設けられた。
- 注2) 1年以上継続的に利用されている構造物、現任利用している建物新規参入と定義する。
- 注3) 民法第265条より、地主権は他人の土地において、建物や設備を所有するため、その土地を使用する権限を有する。と定められ、地主権は、土地の用途に適合する土地を適宜に利用できる権利を指す。
- 注4) 宮本共有組合規約に定められている。
- 注5) 宮本共有組合からの提供。
- 注6) 市外からの来街者が多く、中心市街地の活性化を図るため、民間団体の活動拠点を共有する場として設けられた。
- 注7) 前稿その1より、①「イベントへの参加が店舗の利用を通じてその場が魅力・良さを伝えることが新規参入のきっかけになる。」②「個人や組合などの互に協力を得ることで円滑に新規参入ができた」ということが明らかとなっている。

### 【参考文献】

- 1) 衣川恵(2011)「地方都市中心市街地の再生」, 日本評論社
- 2) 桑原直樹・樋口秀・中出文平(2006), 地方都市中心商業地域における土地・建物の利用実態と権利関係に関する研究-三条市と上越市高田地区でのケーススタディ-, 都市計画論文集, No. 41-3
- 3) 日本政策投資銀行地域企画チーム(2001)「中心市街地活性化のポイント」, ぎょうせい
- 4) 中田達介・永田善紀, 相続人多数共有地に関する処方箋 行政サービス部門 No. 08
- 5) 宮本共有組合(1996)「再編 宮本共有組合沿革史」
- 6) 津久見市(昭和60年3月)「津久見市史」

\*1 大分大学工学部福祉環境工学科 学部生  
\*2 大分大学理工学部創生工学科 助教 博士(工学)  
\*3 工学博士大分大学大学院工学研究科博士前期課程

\*1 Undergraduate Student, Oita Univ.  
\*2 Research Associate, Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Oita Univ., Dr  
\*3 Graduate Student, Oita Univ