

大分県別府市中央市場協同組合が管理す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1—

正会員 ○ 金 大一* 同 姫野 由香**
同 轟 梨佳*** 同 太田 裕喜***

地方都市 共有地 組合
新規参入 ヒアリング調査

1 研究の背景と目的

日本の地方都市における中心市街地は、居住人口の減少や、商業機能の低下等の要因により衰退の傾向にある¹⁾。さらに新規参入者^{注1)}も減少し、空洞化が進む一方である。

地方都市中心市街地の土地建物利用をみると、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²⁾。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³⁾。

本研究で対象とする共有地は、複数人が所有する土地であり、権利関係者が膨大な人数になる場合や相続人の把握が困難な場合があるため、事業の進捗に影響を及ぼす場合がある⁴⁾。本研究では、大分県別府市の別府中央市場協同組合（以下、組合）が管理する共有建物とその周辺域（以下、中央市場跡）、津久見市の宮本共有地を対象とする。これらは、地方都市の共有地であるが、個人や民間団体による新規参入が確認できる。

そこで、本稿その1では、中央市場跡を対象に、組合と共有地の仕組みと個人による新規参入の利用経緯と共有地に対する意向を把握し、共有地における土地利用の更新を促進する要件を明らかにすることを目的とする。

2 研究方法

本稿その1では、文献調査と共有地を管理している組合へのヒアリング調査から、共有地の変遷と組合と仕組みを把握する。さらに、現地調査から、共有地の土地建物利用状況を把握し、組合と共有地の役割と特徴を分析する。次に、新規参入者にヒアリング調査を行い、新規参入の利用経緯と共有地に対する意向を分析する。

3 組合と中央市場跡の実態

3.1 組合と中央市場跡の変遷

中央市場跡の変遷を把握するために、文献調査と組合へのヒアリング調査から、年表を作成した(表1)。

1945年、戦災を免れた別府市に押し寄せた戦災者や引揚者により、市内に複数の市場を開いた⁵⁾。1950年、「別府国際観光温泉文化都市建設法」成立により、1970年代にかけて、

表1 中央市場跡に関する年表

年	中央市場跡の出来事	別府市での出来事
1945	戦争被災者・引揚者が中心市街地を形成	引揚者・戦争被災者の流入 米軍による連荘
1947	中央市場開場	○国際観光温泉文化都市建設法 成立
1950	中央市場協同組合設立	265軒
1955	中央市場協同組合が土地取得	大分県物産館開業
1957	温泉祭り、盆踊り開催	別府温泉観光産業大博覧会開催 別府テレビ塔完成(約252万人)
1960	中央市場火災	別府国際観光港の開港旅館の大型化・高層化
1962	6棟70世帯224人が被災	618軒
1964	共有建物を新築	○九州横断道路(やまなみエクスプレス)開通
1966	別府駅の高架化	約700万人
1967	国際観光港の移転	約1300万人
1976	組合・別府市 →継承する動き	○別府市役所外部移転
1985	観光客数(宿泊施設数)	西法寺通り会:1,002やよい銀天街:2,233
1989	歩行者通行量(人/日)	近鉄百貨店の開店
1994	別府市役所外部移転	○別府市中心市街地活性化基本計画認定
2000	中央市場跡地再開発	西法寺通り会:352やよい銀天街:684
2006	本業施設	ゆめタウン別府開店
2007	土地家屋調査の実施	○別府市中心市街地活性化基本計画認定
2008	旧青果店でZINE風開催	○別府現代芸術フェスティバル「混浴温泉世界」開催
2009	共有建物内の一部を 買出し出す	ベッパ・アート・マンス
2010	共有建物内の一部を 買出し出す	○基本計画終了
2012	共有建物内の一部を 買出し出す	年に1回
2013	共有建物内の一部を 買出し出す	年に1回
2014	共有建物内の一部を 買出し出す	3年に1回
2015	共有建物内の一部を 買出し出す	3年に1回
2017	共有建物内の一部を 買出し出す	3年に1回

観光客数や宿泊施設が増加し、別府市は観光都市として発展した。中央市場では、1951年に組合が設立し、1954年には中央市場内で軒の店舗数が確認できた⁶⁾。1960年、中央市場で大火事が発生し⁷⁾、1962年に組合員からの出資金を元本として、中央市場内に共有建物が建設された。組合設立後に共有建物が建設されたことから、組合の設立目的は、共有建物の管理運営ではなく、中央市場内で協力関係を築くことだったとわかる。2000年に旧別府市中心市街地基本計画が策定され、中央市場跡地再開発^{注2)}が計画された。しかし、中央市場跡内の住民の合意形成ができず、未実施となったことが、ヒアリング調査で確認されている。

3.2 組合と中央市場跡の仕組み

組合と中央市場跡の仕組みを図1に示す。

中央市場内で店舗経営する組合員は、商品の仕入れにより支出が増える時期に生活費を賄うため、組合から金銭を借りていた。これより、中央市場では、組合員同士の経済的な協力関係が築かれたことがわかる。共有建物は、土地や周辺道路も併せて、組合の所有である。そのため、共有地と道路に係る固定資産税を支払うために、利用者から組合費を徴収している^{注3)}。

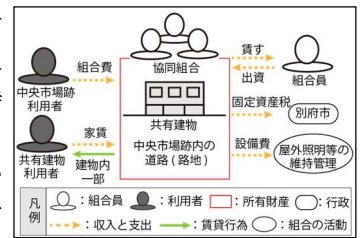


図1 組合と中央市場跡の仕組み

これは、中央市場跡内にある屋外照明などの設備を維持管理するためである。継続的に設備の維持管理をするためには、組合費を徴収する店舗利用者を増やす必要がある。しかし、ヒアリング調査では、組合員の減少や高齢化により、組合を解散したいという意向も確認されており、組合は、共有建物の利用者を増やすことに消極的なため、今後の維持管理に課題がある。

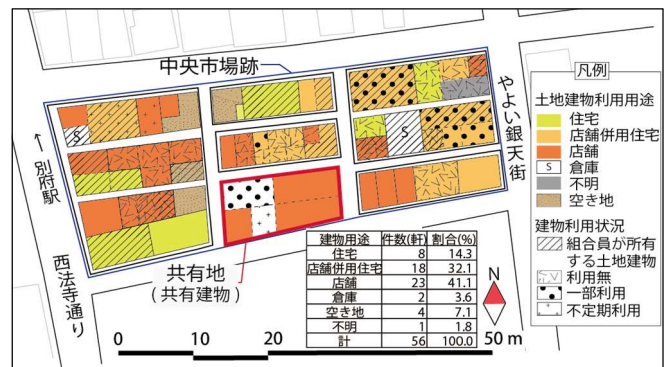


図2 中央市場跡の土地・建物利用分布図

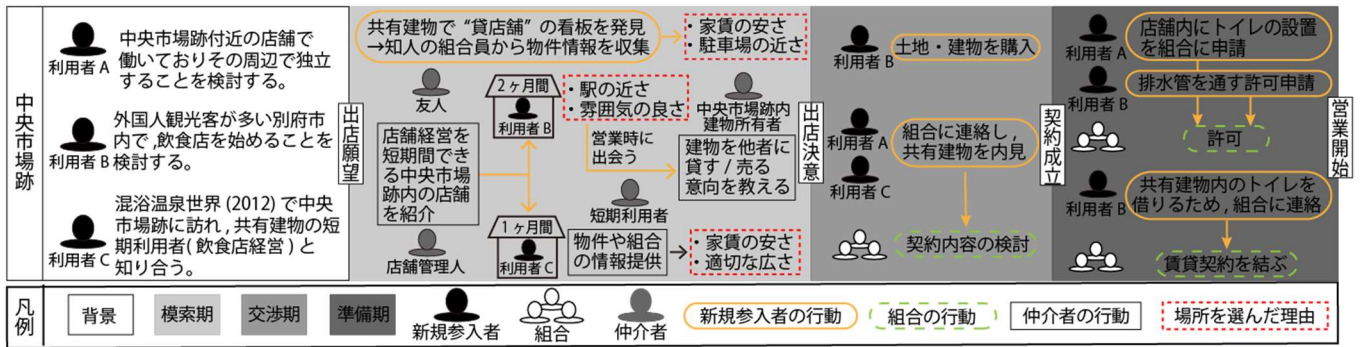


図3 新規参入者の利用経緯図

3.3 中央市場跡における土地・建物利用状況

現地調査と組合員へのヒアリング調査から、中央市場跡の土地・建物利用分布図を作成した(図2)。戦後、市場であった中央市場跡は、店舗または店舗併用住宅の建物用途が73.2%を占めている。しかし、【利用無】の建物が約半数を占めており、空き家・空き店舗率は高い。中央市場跡で土地建物を所有する組合員の割合は、1/3であるが、その内、店舗経営している組合員は2軒のみであった。

このことから、組合員相互の店舗経営に関わる経済的な協力を目的としていた組合が、現在は店舗経営を行う組合員の減少により、協力する機会や必要性が希薄になっていることがわかる。

一方、共有建物は、1階の店舗部分が3軒すべて利用されているが、2階の居住部分(アパート)は、4軒中1軒利用されている。さらに、組合の事務所だった部分をトイレに改修し、中央市場跡内の店舗経営者に賃貸する【一部利用】や、各種イベントで一時的に賃貸する【不定期利用】が確認された。また、このような【不定期利用】は、共有建物以外でも2軒確認されている。

以上より、組合は共有建物の利用者増加を促進していないが、イベント等で、一定期間の利用を受け入れていることがわかる。イベントは、期間が限られているため、賃貸することに負担がない利点はあるが、イベントがない時は【利用無】の状態になる欠点がある。

4 中央市場跡における新規参入の利用実態

4.1 新規参入者の利用経緯

中央市場跡内の新規参入者3名へのヒアリング調査より、新規参入の利用経緯を作成した(図3)。中央市場跡では、2/3名が、【模索期】に、中央市場跡内にある店舗^{注4)}で、短期間飲食経営を行っている。

その後、利用者Bは、雰囲気の良さや駅が近いという、周辺地域の良さを知り、付近で物件を探し、中央市場跡内で飲食店を開業した。利用者Cは、アートイベント^{注5)}の際に知り合った共有建物短期利用者から、組合や物件の情報を得て、共有建物内の貸店舗で飲食店を開業した。これより、新規参入者は、短期間の店舗利用やイベントの参加により、自身が望む条件に適した物件の情報を得ていたことがわかる。また【準備期】に、組合に共有建物内のトイ

レを借りることや、排水設備設置の許可願を申請している。これらは、すべて利用者側から働きかけている。

これより、新規参入者は能動的に組合に働きかけているが、組合は、共有建物の管理運営に関して、受動的であることがわかる。

4.2 新規参入者の中央市場跡に対する意向

新規参入者の利点については、営業開始後に組合がトイレを設置したことや、周辺の店舗経営者が自身の店舗へ訪れたことを挙げている。また、共有地や組合に対する問題点は挙げられず、今後も店舗を継続させる意思は共通していた。以上より、新規参入者に対する組合や周辺の店舗経営者の受け入れ姿勢が、店舗の継続意思に有効に働いているといえる。

5 総括

本稿では、大分県別府市の中央市場跡を対象に、共有地における土地利用の更新を促進した要件を以下に記す。

中央市場跡の共有地は、土地・建物ともに組合の所有であるため、組合に直接交渉を行えば、利用更新が可能である。しかし、組合は、店舗経営を行う組合員の減少により、経済的な協力関係を築く必要性が希薄となり、共有建物の利用更新に消極的である。また、新規参入者は、物件や組合を知る仲介者や、短期間の店舗経営を契機に中央市場跡に新規参入したことが確認された。

以上より、共有地の利用更新を促進するためには、①物件や組合を知る仲介者の存在が必要である。さらに、新規参入者が短期間の店舗経営やイベントの参加により、その場所の情報を得ていたことから、②試験的な店舗利用やイベントの参加が新規参入の有効な手段といえる。

【補注】

- 注1) 1年以上継続的に利用されていなかった建物を、現在も利用している事例を新規参入と定義する。
 - 注2) 魅力ある商業機能と商業基盤の整備、観光拠点としての機能整備などの7項目を活性化の目標とした計画であり、事業主体は民間を予定していた。
 - 注3) 現在は、地方税法により、公共の用に供する道路として非課税対象となっている。
 - 注4) 企業が管理する中央市場跡内の建物を、リーススペースとして利用しており、第三者に短期間の貸出しを行っている。
 - 注5) 3年ごとに大分県別府市で開催されている国際芸術祭。
- 【参考文献】
- 1) 経済産業省・国土交通省「中心市街地活性化法の概要と支援策について」、2006.6
 - 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) 中田遼介・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) 白土康代「古鎮下と新聞 別府から見た戦後ニッポン」、2015.8、弦書房
 - 6) 協同組合から提供された1954(昭和29)年時の地図
 - 7) 別府市「別府市誌第2巻」、2003.7

*大分大学大学院工学研究科博士後期課程

**大分大学福祉環境工学科・助教 博士(工学)

***大分大学大学院工学研究科博士前期課程

* Doctoral Course, Oita University

** Research Associate, Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Oita University, Dr. Eng

*** Graduate Student, Oita University