

宮本共有地は、店舗併用住宅が 43.6%を占め最大であり、次いで住宅が 18.6%、店舗が 12.1%となっている。

店舗併用住宅では、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 3 者に店舗部分を賃貸する場合がある。また、店舗併用住宅の【一部利用】では、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、1 階が空き店舗の状態になった場合である。住宅と店舗では、借地人が利用する場合だけでなく、第 3 者が貸家や貸店舗として利用する場合がある。

以上より、宮本共有地では、土地建物所有者と実際に建物を利用する人が異なる場合があるため、大規模な都市再開発は困難であると考えられる。しかし、第 3 者が借地人から賃貸し、居住したり、店舗経営する建物利用も確認されたことから、借地人の承諾があれば、部分的な利用更新は可能であると考えられる。

4 宮本共有地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

新規参入した民間団体^{注 5)}へのヒアリング調査より、新規参入の利用経緯図を作成した(図 3)。

民間団体の代表者を中心に、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立案された。【模索期】には、イベント実施が可能な広さであり、建物所有者がイベント実施を承諾する等の条件から組合が所有する宮本共有会館を選んだ。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。



図 2 宮本共有地の土地・建物利用分布図

組合は【交渉期】に、民間団体の活動趣旨を考慮し、低料金を賃貸することを決定し、【準備期】に、トイレの整備を自主的に行っている。これより、組合は民間団体の活動に対して、協力的であることがわかる。

4.2 新規参入者の宮本共有地に対する意向

民間団体の宮本共有地に対する利点は、組合が利用用途方法に一切制限が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。

民間団体は、共有地や組合に対し、問題を感じておらず、今後も店舗を継続させる意向である。また、民間団体は、将来、宮本共有地で、空き家・空き店舗を活用し新規店舗を増やす取り組みを行うことを視野にしている。

以上より、民間団体は、宮本共有地における土地利用の更新を促す役割を担える可能性があると考えられる。

5 総括

本稿では、大分県津久見市宮本共有地を対象に、共有地における土地利用の更新を促進する要件を以下に記す。

宮本共有地は、組合が運営体制を整えながら、管理運営を行ってきたが、高齢化や後継者不足が深刻化する組合だけで、利用更新を図ることは困難である。しかし、借地人が第 3 者に貸家や貸店舗として賃貸する場合もあることから、借地人の承諾があれば、部分的な利用更新は可能である。一方、新規参入した民間団体は、宮本共有会館を拠点に、継続的にイベントを実施し、新規店舗増加の取り組みを行うことを検討している。また、前稿その 1 で明らかとなった、物件や組合を知る仲介者の役割を担ったり、試験的な店舗利用の企画者となり得る条件を有している。

以上より、民間団体が組合に代わり、土地利用の更新を図ることは可能であると考えられる。しかし、そのためには、③組合や借地人の協力・理解が必要である。

- 【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) 民法第 265 条より、地上権は「他人の土地に、工作物又は竹木を所有するため、その土地を使用する権利を有する。」と定められている。地上権・物権であるため、土地を直接所有し支配する権利を有し、地上権者は地主の承諾無く譲渡・転貸できる。
 - 注3) 宮本共有組合定款に定められている。
 - 注4) 宮本共有組合からの提供。
 - 注5) 民間団体「まちづくりツクミツクリタイ」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実施である。

- 【参考文献】
- 1) 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
 - 2) 箸元健二(2016)、地方都市における中心市街地空洞化と低利用不動産問題、経済学地理学年報、第 62 巻、121-129
 - 3) 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
 - 4) 宮本共有組合(1996)「再編 宮本共有組合沿革史」
 - 5) 津久見市(昭和 60 年 3 月)「津久見市史」



図 3 新規参入者の利用経緯図

*大分大学大学院工学研究科博士前期課程

* Graduate Student, Oita Univ

**大分大学工学部福祉環境工学科・助教 博士(工学)

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

***大分大学大学院工学研究科博士後期課程

*** Doctoral Course, Oita Univ