

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

-大分県別府市中央市場協同組合と津久見市宮本共有組合が管理する土地建物を対象として-

大分大学 建築・都市計画研究室
エリアマネジメントチーム B4 鶴梨佳

【1.研究の背景】

日本の地方都市中心市街地は、様々な要因により、**衰退**の傾向にある。
新規参入する事業者は少なく、**土地建物の新陳代謝が進んでいない¹⁾**。

複数人で所有する**共有地**では、権利関係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り、**事業の進捗に影響を及ぼすリスクが高い³⁾**。

2.研究の目的と方法

【研究の目的】

本研究では、**地方都市の共有地**でありながら、**個人や民間団体による新規参入^{注1)}**が**確認できる中央市場跡と宮本共有地**を対象に、**組合と共有地の実態と新規参入の利用実態**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。

注1) 本研究では、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。

【研究の方法】

3章

文献調査、組合へのヒアリング調査、現地調査

→ **組合と共有地の実態**

4章

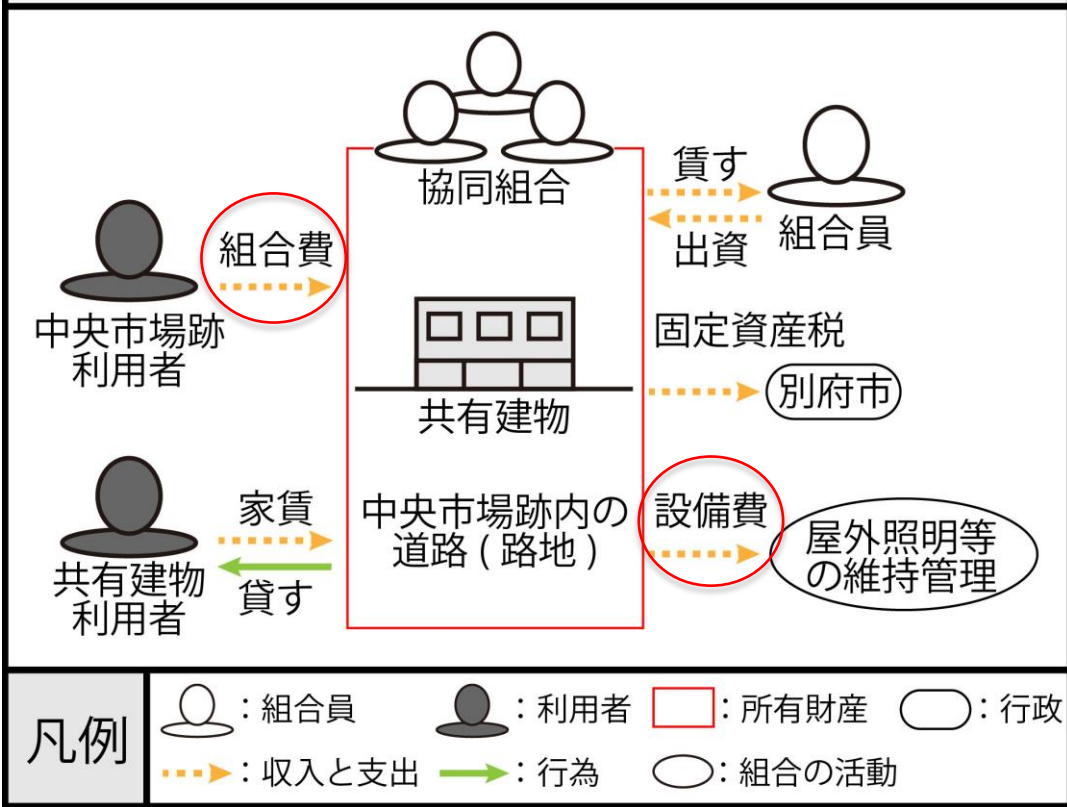
新規参入者へのヒアリング調査

→ **新規参入の利用実態**

5章

共有地における土地利用の更新を促進する要件

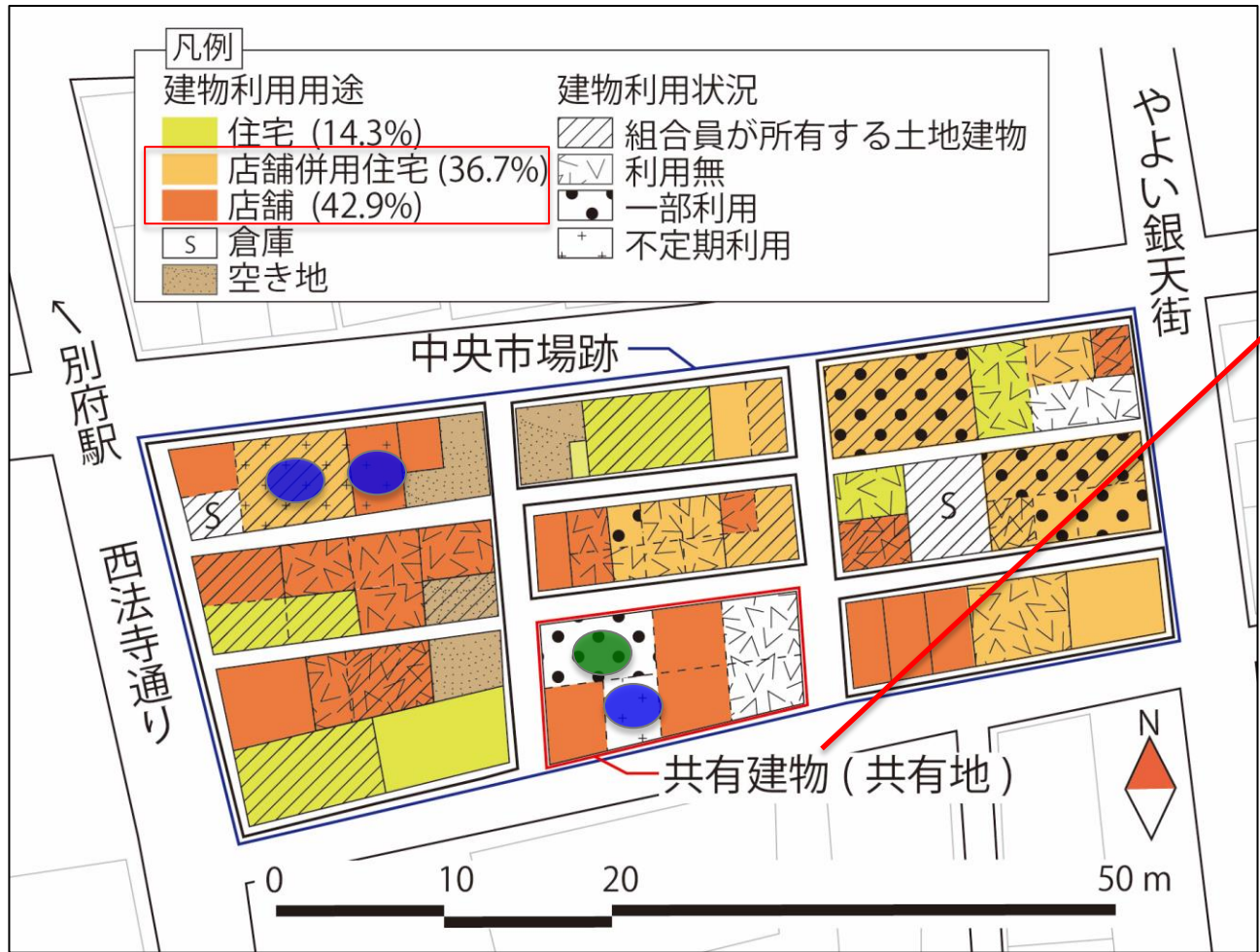
3.組合と共有地の実態（中央市場跡）



継続的に設備の維持管理をするためには、**中央市場跡利用者**や**共有建物利用者**を増やす必要がある。

協同組合は、**組合員の減少**や**高齢化**により、**組合を解散したい**という意向から、共有建物利用者の増加に消極的であるため、**今後の維持管理に課題**がある。

3.組合と共有地の実態（中央市場跡）

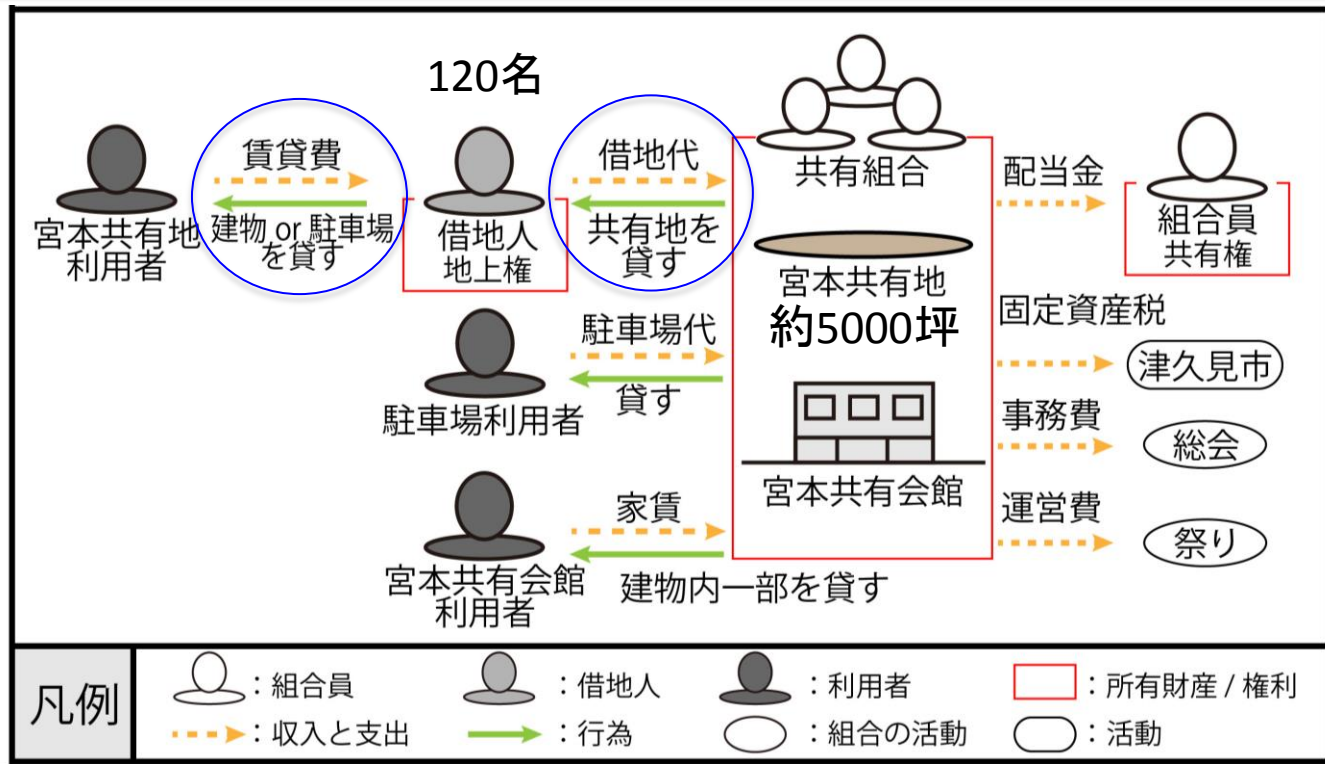


【一部利用】
中央市場跡内の店舗経営者にトイレ部分のみを賃貸

【不定期利用】
イベントで一時的に利用
→ 共有建物以外で2軒

協同組合は共有建物の利用者の増加を促進していないが、イベント利用等の一定の利用を受け入れている。

3.組合と共有地の実態 (宮本共有地)



借地人は、共有組合に土地を返還する場合、建物を解体し更地にしなければならない。

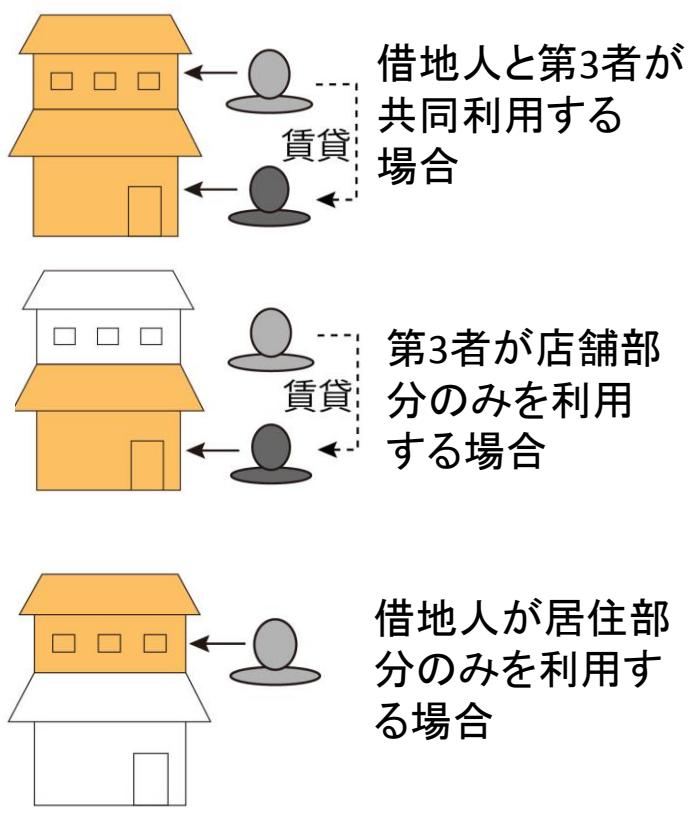
共有組合は組合員の高齢化、後継者不足により、解散する意向であるため、借地人に対し土地売却を進めている。

借地人が土地を購入することや共有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. 組合と共有地の実態 (宮本共有地)



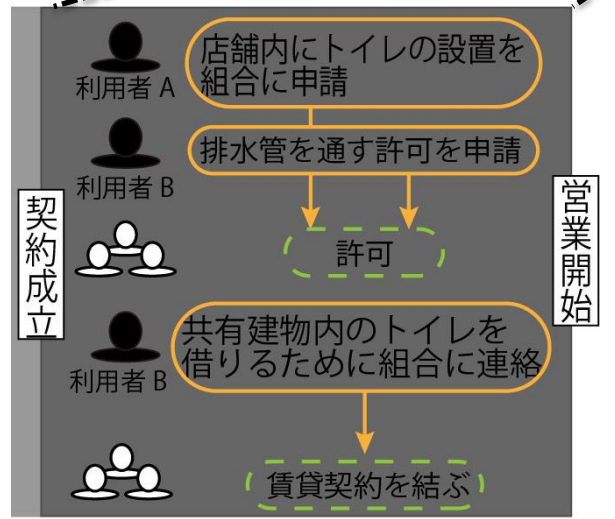
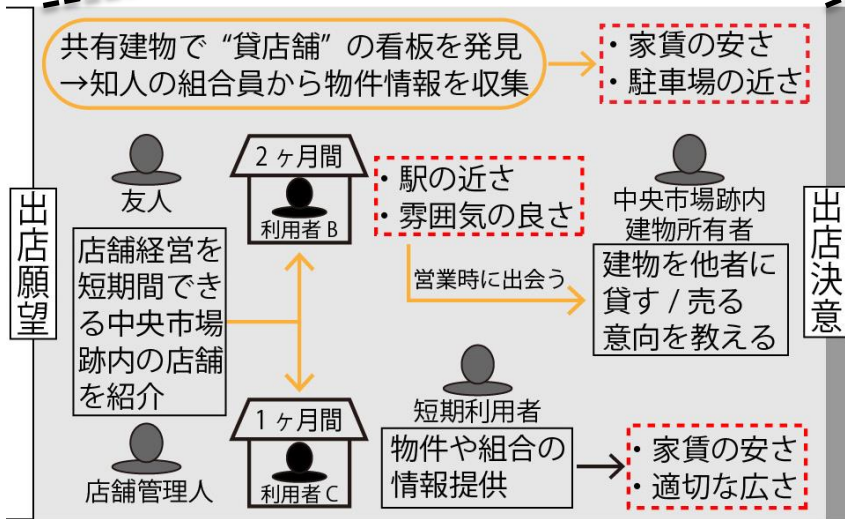
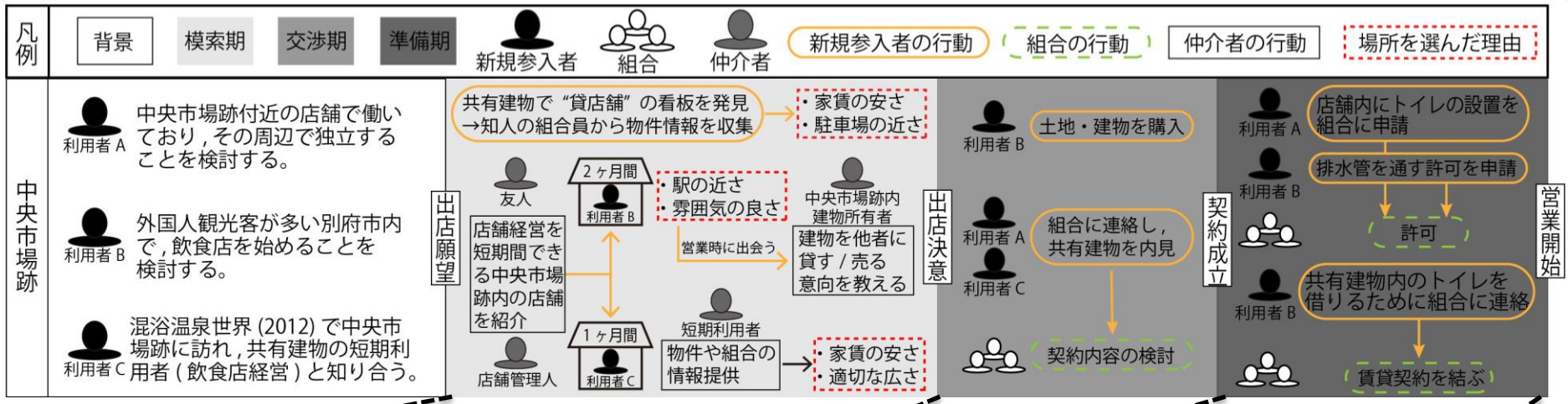
【店舗併用住宅の利用状況】



借地人や第3者等, **利用関係者が複数**いるため, 共有組合の意志のみで, 利用更新を図ることが困難な現状である。

【一部利用】の建物では, 借地人が利用していることから, **借地人に直接交渉**を行えば, 利用更新を図ることが可能である。

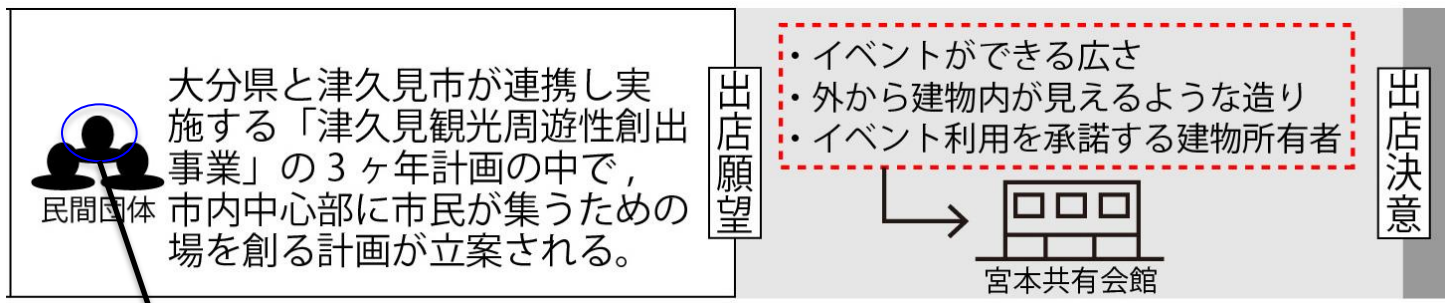
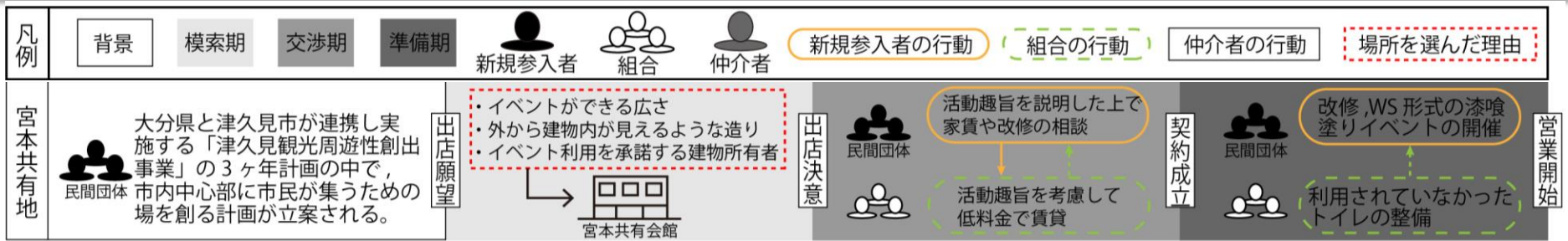
4.新規参入者の利用経緯



新規参入者は、**仲介者**や**短期間の店舗利用**、**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。

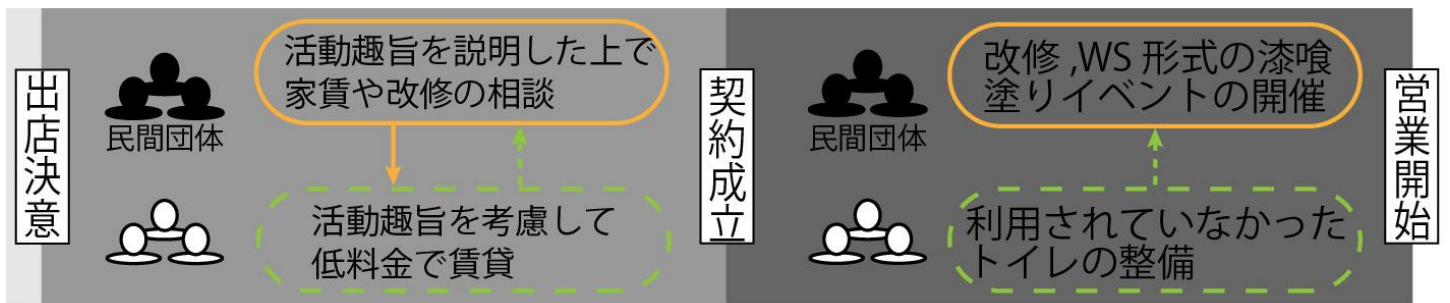
協同組合は、共有建物の管理運営に関して**受動的**である。

4.新規参入の利用経緯



民間団体の代表者が共有組合や宮本共有会館の存在を知っていたことが新規参入につながった。

民間団体の代表者が個人的に宮本共有会館を利用していた。



共有組合は民間団体の活動に対して、協力的である。

4.新規参入者の共有地に対する意向

中央市場跡に対する利点

営業開始後に協同組合がトイレを設置したこと
周辺の店舗経営者が自分の店舗へ訪れたこと

協同組合や周辺の店舗経営者の受け入れ
姿勢が出店の動きの1つになっている

宮本共有地に対する利点

共有組合が利用用途方法に制限しなかったこと

共有組合が民間団体に対して寛容である
ことがわかる

両者とも、共有地や組合に対する問題点はなく、今後も店舗を継続させる意思は共通していた

新規参入者に対する組合や周辺の店舗経営者の受動的であっても寛容な対応が
継続意思に有効に働いている。

【共有地における土地利用の更新を促進する要件】

- ・協同組合は利用促進に消極的であるが、新規参入者が仲介者から組合や物件の情報を得ていたこと
- ・宮本共有地では、民間団体の代表者が仲介者の役割を果たしていたこと

① 物件や組合を知る仲介者の存在が必要である。

- ・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

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である。

- ・宮本共有地では、土地と建物の所有者が異なること

③ 共有組合だけでなく、借地人等の所有者の協力・理解が必要である。