

唐戸地区の土地所有とまちづくりへの意識に関する基礎的調査

菅 正史

1. 調査の背景と目的

かつて商業中心として機能していた中心市街地の活性化は、日本の多くの都市に共通する課題となっている。日本の多くの都市の中心市街地に形成された個人商店を中心とする商店街の多くは、1950年代後半からのセルフサービス・チェーンシステムを導入したスーパーマーケットや、1960年代からの自動車交通の拡大とあわせた郊外大型店の立地が進む中、業態の変化に対応できず、衰退が進んだ¹。

中心市街地の活性化に向けて、これまで様々な商店街振興策が講じられてきたが、全体としては個人商店を守ることも、中心市街地の衰退を阻止することもできていない²。1974年には百貨店や大型スーパーの立地規制を強化する「大規模小売店舗法」が施行されたが、大型店の出店を止めることはできなかった。2000年には大規模小売店舗立地法が施行され、大型店の出店規制が緩和されたことで、中心市街地問題はより一層深刻化した。2006年にはいわゆるまちづくり三法が改正され、大規模集客施設の立地規制が強化されたが、多くの地方都市ではそれ以前の2004年から2007年の間に床面積1万㎡以上の大規模店舗の立地が相次いだ³ことにより、中心市街地の空洞化が急速に進展した。

このように、一般的には、日本の地方都市の多くは、既に個人商店を中心とした旧来の商店街の形を踏襲しながら、中心市街地がかつてのにぎわいを取り戻すことはかなり難しくなっている。地方都市の中心市街地の活性化に向けて、土地利用の再編を含めたまちの将来像を模索することが求められている。

加えて、唐戸商店街を含む下関市の商店街は、一定地域に集中せず、それぞれの生活エリア毎の地域生活の中心として形成されてきた⁴特徴があり、集積強度は弱い。そのため、下関市の商店街は従来の構成のままで活性化は特に困難であり、土地利用の再編を踏まえた検討が不可避と考える。

そこで本研究は、唐戸地区の活性化に向けた基礎的調査として、現在の土地所有状況を整理するとともに、アンケート調査を通じた中長期的なまちづくりの課題と方針に関する土地所有者の意識を把握することを目的とする。

¹ 三橋重昭(2009)「よみがえる商店街 5つの賑わい再生力」学芸出版社

² 宗田好史(2007)「中心市街地の想像力 暮らしの変化をとらえた再生への道」学芸出版社

³ 菅正史(2011)「土地利用規制による中心市街地活性化の課題と可能性：まちづくり三法改正を通じた考察」東アジアへの視点 22(3), pp.37-46

⁴ 下関市(2011)「下関市中心市街地活性化基本計画」

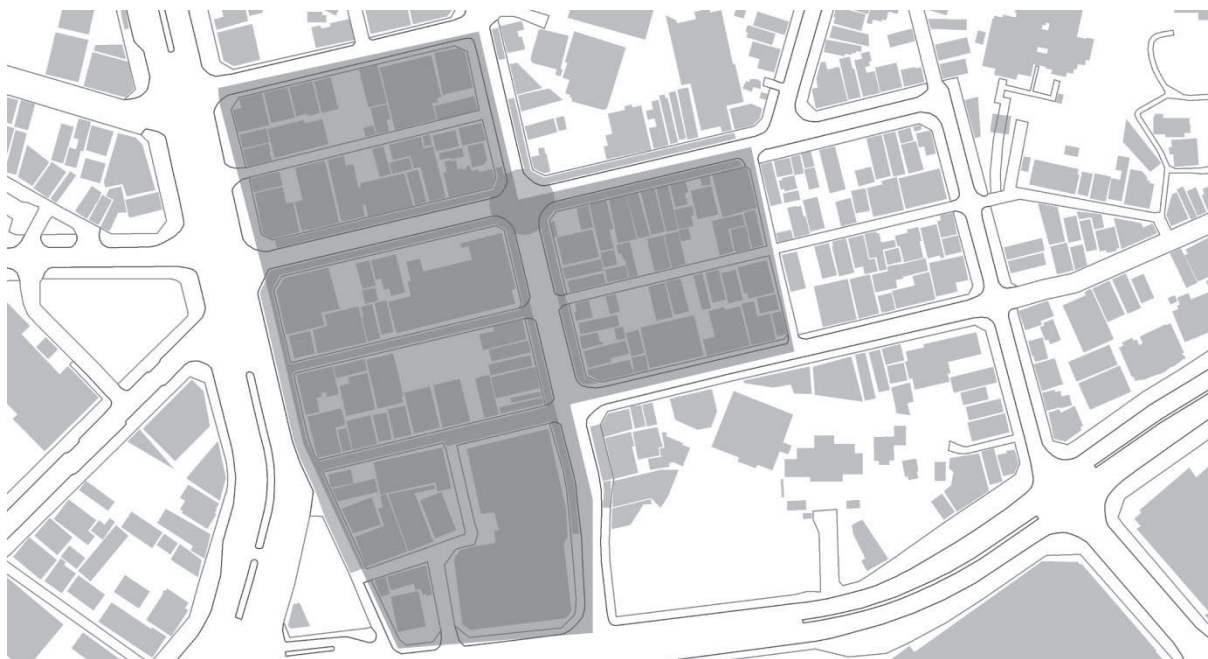
2. 登記簿による唐戸地区の土地所有実態調査

2. 1 調査の方法

唐戸地区の土地の区画ならびに土地所有者を把握するため、2012年3月に、山口県法務局に土地登記簿・公図の申請を行った⁵。

調査対象地区は図表2-1に示すとおりである。この地区内の登記簿上の土地は250筆あり、そのすべてについて全部事項証明書を発行し、土地所有者と所有権移転状況の整理を行った。

図表2-1 土地所有実態の調査対象地区



(出典) 国土地理院による基盤地図情報 (<http://www.gsi.go.jp/kiban/index.html>) より作成。

⁵ 下関市役所にはより正確な情報が記載されている固定資産税台帳の閲覧を要請したが、個人情報保護の観点から調査協力を得ることが難しかったため、公開情報である登記簿を用いて調査を行った。

2. 2 調査結果

(1) 土地の筆数・面積

唐戸地区の土地の筆・面積を集計した結果を図表2-2に示す。唐戸地区全体の土地は250筆に分かれている⁶。うち唐戸町の土地は92筆、中之町は99筆、赤間町は59筆である。筆あたりの平均面積は全体では145㎡である。地区別にみると、中之町が最も広い169㎡、次いで唐戸町が142㎡で、もっとも筆あたり面積が小さな赤間町が111㎡となっている。

図表2-2 地区別の筆数・面積の集計結果

	筆数N	面積(㎡)	筆あたり平均面積
唐戸町	92	13,015	141.5
中之町	99	16,701	168.7
赤間町	59	6,544	110.9
全体	250	36,260	145.0

登記簿上の土地の面積毎に、土地の筆数・面積を集計した結果を図表2-3に示す。これを見ると、筆数ベースでは全体の約60%が100㎡(約30坪)未満の小規模な敷地となっている。特に唐戸町では、50%が70㎡以下の土地となっている。ただし、面積ベースではいずれの地区も150㎡以上の敷地が約60%を占める。

ただし、図表2-3は登記簿における法令上の土地の所有状況を示したもので、実際の敷地と状況を反映したものではない。図表2-4は、公図による法令上の土地所有状況と建物の立地状況を比較したものである。このように唐戸地区では、複数の筆に分かれた土地を一つの敷地としている「分有地」や、法令上便宜的に土地を分けた「分筆」土地などが混在しており、現地調査を通じてより正確に土地所有実態を把握することが今後の課題である。

⁶ ただし、後述のように一筆の土地を法的に複数に分割した「分筆」された土地を含む。

図表 2-3 地区別の面積規模別筆数・面積の集計結果

	唐戸町		中之町		赤間町		全体	
	N	面積(m ²)	N	面積(m ²)	N	面積(m ²)	N	面積(m ²)
30 m ² 以下	20	269	7	119	9	97	36	485
30~50 m ²	17	670	14	548	5	195	36	1,414
50~70 m ²	9	543	13	730	7	388	29	1,660
70~100 m ²	20	1,748	12	1,053	20	1,760	52	4,561
100~150 m ²	14	1,523	38	4,248	9	1,087	61	6,858
150 m ² 以上	12	8,262	15	10,004	9	3,016	36	21,283
計	92	13,015	99	16,701	59	6,544	250	36,260
30 m ² 以下	21.7%	2.1%	7.1%	0.7%	15.3%	1.5%	14.4%	1.3%
30~50 m ²	18.5%	5.2%	14.1%	3.3%	8.5%	3.0%	14.4%	3.9%
50~70 m ²	9.8%	4.2%	13.1%	4.4%	11.9%	5.9%	11.6%	4.6%
70~100 m ²	21.7%	13.4%	12.1%	6.3%	33.9%	26.9%	20.8%	12.6%
100~150 m ²	15.2%	11.7%	38.4%	25.4%	15.3%	16.6%	24.4%	18.9%
150 m ² 以上	13.0%	63.5%	15.2%	59.9%	15.3%	46.1%	14.4%	58.7%

図表 2-4 唐戸地区における土地の分有・分筆状況の例



(出典) 公図及び国土地理院による基盤地図情報 (<http://www.gsi.go.jp/kiban/index.html>) より作成。

(2) 個人・法人の別による土地所有状況

図表 2-5 に、唐戸地区の土地の所有状況を個人・法人等の別に整理した。3 町とも、筆数ベースでは 60% 以上を個人が所有している。法人所有土地の割合が一番高いのは赤間町 (37.3%) であり、次いで中之町 (35.4%) が続く。唐戸町 (21.7%) は法人土地所有の割合が小さいが、行政 (下関市役所) が 10 筆の土地を所有している。ただし面積ベースでみると、法人のほう筆あたりの平均面積が大きいため、筆数ベースより法人所有土地の割合が大きくなる。面積ベースでみた個人所有土地の割合は、最も高い赤間町が 50.6%、中之町が 37.4%、唐戸町が 33.4% である。

図表 2-5 地区別の個人・法人所有土地の筆数・面積の集計結果

	唐戸町		中之町		赤間町		全体	
	N	面積(m ²)	N	面積(m ²)	N	面積(m ²)	N	面積(m ²)
個人	61	4,341	62	6,250	37	3,310	160	13,901
うち共有	4	358	1	32	3	320	8	710
法人	20	3,229	35	9,660	22	3,234	77	16,123
行政	10	1,975	1	59	0	0	11	2,034
区分所有	1	3,470	1	732	0	0	2	4,202
計	92	13,015	99	16,701	59	6,544	250	36,260
個人	66.3%	33.4%	62.6%	37.4%	62.7%	50.6%	64.0%	38.3%
うち共有	4.3%	2.7%	1.0%	0.2%	5.1%	4.9%	3.2%	2.0%
法人	21.7%	24.8%	35.4%	57.8%	37.3%	49.4%	30.8%	44.5%
行政	10.9%	15.2%	1.0%	0.4%	0.0%	0.0%	4.4%	5.6%
区分所有	1.1%	26.7%	1.0%	4.4%	0.0%	0.0%	0.8%	11.6%

図表 2-6 には、年代別に土地所有権の移動状況 (各筆の最終の移動) を集計した結果を示す。土地所有権の最終の移転年代は、2000 年以降が 92 件と最も多く、世代交代が進みつつあると考えられる。また 2000 年以降の土地所有権の移転要因を見ると、売買と相続関連が同数の 34 件を占めている。ただし面積ベースでは売買されている土地の平均面積が大きいため、売買された土地の面積が相続された土地の 2 倍以上となっている。また近年の特徴として、競売による土地所有権の移動が増加している。

図表 2-7 に、現在の所有土地の最終の所有権移転状況を個人・法人の別に集計した結果を示す。個人は相続により土地を取得しているものが多いが、売買で土地を取得した件数も増えている。法人については、売買とその他 (出資や、合併・分割に伴う処理) によるものが半数を占める。筆数ベースでは個人が土地を買った件数 (16 件) が、法人が買った件数 (14 件) を上回っているが、面積ベースでみると法人が買った土地が個人の 3 倍近くになっている。

図表 2-6 最終の土地所有権移転の年代・種類別件数・面積

	売買		競売		相続・贈与・財産分与など		その他		計	
	N	面積(m ²)	N	面積(m ²)	N	面積(m ²)	N	面積(m ²)	N	面積(m ²)
1950年以前	1	100	0	0	1	132	3	340	5	573
1950年代	15	1,803	0	0	13	485	4	217	32	2,505
1960年代	10	989	0	0	6	426	7	1,069	23	2,485
1970年代	10	770	0	0	8	1,122	1	239	19	2,131
1980年代	17	883	0	0	13	1,563	11	5,285	41	7,730
1990年代	17	908	2	104	17	1,425	2	726	38	3,163
2000年以降	34	5,280	13	705	34	2,197	11	1,562	92	9,744
計	104	10,735	15	808	92	7,349	39	9,439	250	28,331

図表 2-7 個人所有土地(上)と法人所有土地(下)の別による
最終の土地所有権移転の年代・種類別件数・面積

	売買		競売		相続・贈与・財産分与など		その他		計	
	N	面積(m ²)	N	面積(m ²)	N	面積(m ²)	N	面積(m ²)	N	面積(m ²)
1950年以前	1	100	0	0	1	132	0	0	2	233
1950年代	7	729	0	0	7	640	4	217	18	1,586
1960年代	5	526	0	0	5	525	4	491	14	1,542
1970年代	9	551	0	0	8	1,122	0	0	17	1,673
1980年代	6	395	0	0	13	1,663	4	385	23	2,442
1990年代	9	470	2	104	17	1,529	1	32	29	2,135
2000年以降	16	1,201	5	168	32	2,658	4	264	57	4,291
計	53	3,972	7	271	83	8,268	17	1,389	160	13,901

	売買		その他		計	
	N	面積(m ²)	N	面積(m ²)	N	面積(m ²)
1950年以前	0		3	340	3	340
1950年代	8	1,074	6	6,690	14	7,764
1960年代	4	405	1	201	5	606
1970年代	1	219	1	239	2	458
1980年代	11	488	4	689	15	1,177
1990年代	8	438	0	0	8	438
2000年以降	14	3,437	16	1,903	30	5,340
計	46	6,060	31	10,063	77	16,123

図表 2-8 に、個人・法人・行政・その他の土地所有者について、土地の面積規模別の筆数を集計した結果を示す。個人の土地所有者の土地面積は 70～150 m²が全体の 54.4%を占める。法人所有土地はより筆あたりの面積が大きく、100 m²以上のものが 44.2%である。表では個人所有者の土地の 28.1%が 50 m²以下となっているが、本表は登記簿上の筆単位で分析したものであり、前述のように分筆・分有を加味すると、実際の敷地面積はこれより大きいと考えられる。

図表 2-8 土地所有者の種類別に見た面積規模別筆数

	個人		うち共有		法人		行政		その他		計	
		%		%		%		%		%		%
30 m ² 以下	19	11.9%	0	0.0%	14	18.2%	3	27.3%	0	0.0%	36	14.4%
30～50 m ²	26	16.3%	1	12.5%	9	11.7%	1	9.1%	0	0.0%	36	14.4%
50～70 m ²	17	10.6%	1	12.5%	10	13.0%	2	18.2%	0	0.0%	29	11.6%
70～100 m ²	41	25.6%	4	50.0%	10	13.0%	1	9.1%	0	0.0%	52	20.8%
100～150 m ²	46	28.8%	1	12.5%	14	18.2%	1	9.1%	0	0.0%	61	24.4%
150 m ² 以上	11	6.9%	1	12.5%	20	26.0%	3	27.3%	2	100.0%	36	14.4%
全体	160	100%	8	100.0%	77	100.0%	11	100.0%	2	100.0%	250	100.0%

3. 唐戸地区の土地所有者に対するアンケート調査

3. 1 調査の方法

前章の土地所有実態調査で把握した土地所有者のうち、個人の土地所有者に対して、2013年3月1日～10日にかけて、郵送により、土地所有の課題や唐戸地区のまちづくりの方針に関するアンケート調査を行った。

アンケートの送付状況を図表3-1に示す。前章のとおり、個人の所有土地は160筆であるが、複数の土地を保有している地権者や、土地を複数の地権者で共有しているケースがあるため、筆数と土地所有者の数は一致しない。ここでは、区分所有を除いた⁷登記簿上に記載されている個人土地所有者124名⁸に対して、登記簿に記載された住所にアンケート調査票を送付した。

登記簿には転居・相続などの後で届出を行っていないものがあり、このうち23件が宛先不明で返送された。よって、有効なアンケート送付総数は101件である。内訳をみると、唐戸町と中之町が同数の43件、赤間町が15件である。

土地所有者の所在地を見ると、101件のうち61件が唐戸や上田中などの唐戸周辺地区であり、その他市内が25件、下関市街が15件であった。

本報告書は、3月14日時点で返送されたアンケート総数は30件（回収率29.7%）について分析を行った結果をまとめた。

図表3-1 アンケート送付・未達状況

		計	唐戸周辺	市内他地区	下関市外
送付数		124	71	30	23
	唐戸町	49	28	11	10
	中之町	49	29	10	10
	赤間町	26	14	9	3
未着数		23	10	5	8
	唐戸町	6	1	1	4
	中之町	6	2	1	3
	赤間町	11	7	3	1
有効通数		101	61	25	15
	唐戸町	43	27	10	6
	中之町	43	27	9	7
	赤間町	15	7	6	2

⁷ ただし、分有・共有は含む。

⁸ ただし、同一の住所で複数名で共有しているものは、1名と数えた。

3. 2 調査結果

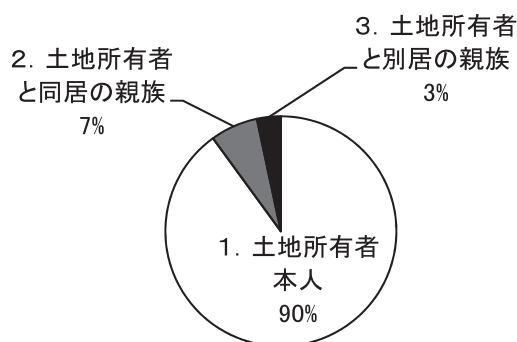
(1) 回収状況

回答者と土地所有者の関係を図表3-2に示す。回答の90%を土地所有者が記入、7%が同居する親族が記入しており、本アンケートの結果は回答された土地所有者の意思を反映したものと考えられる。

図表3-3に、図表3-1の有効通数をベースに計算した地区別の回収率を示す。唐戸町・中之町の回収率は約30%であるが、赤間町は20%にとどまった。

図表3-2 回答者と土地所有者の関係

1. 土地所有者本人	27
2. 土地所有者と同居の親族	2
3. 土地所有者と別居の親族	1
計	30



図表3-3 所有している土地の所在地と回収率

1. 唐戸町	13	回収率 30%
2. 赤間町	3	回収率 20%
3. 中之町	14	回収率 33%
計	30	

(2) 土地所有者の属性

土地所有者の年齢を図表3-4に示す。60代以上が86.7%、70代以上に限っても53.3%を占めており、土地所有者の高齢化が進んでいることがわかる。

土地所有者の所在地は図表3-5の通りである。回答者の分布は唐戸及び周辺地区(徒歩圏内)が63.3%、下関市内が23.3%、その他が13.3%となっている。図表3-1の有効通数による母数と類似の分布を示していることから、本アンケートの結果は一定の代表制が担保されているものと考えられる。

図表3-6に、土地所有者の職業を示した。自営業者及び年金受給者がそれぞれ3分の1を占めている。またその他の2名は、不動産収入とその他の収入と回答している。

図表3-4 土地所有者の年齢

2. 40代	1	3.3%
3. 50代	3	10.0%
4. 60代	10	33.3%
5. 70代	9	30.0%
6. 80代	4	13.3%
7. 90代以上	3	10.0%
計	30	

図表3-5 土地所有者の住所

1. 唐戸地区(所有土地と同一)	12	40.0%
2. 唐戸地区(所有土地以外)	2	6.7%
3. 唐戸地区周辺(徒歩圏内)	5	16.7%
4. その他の旧下関市内	7	23.3%
6. その他山口県内	4	13.3%
計	30	

図表3-6 土地所有者の職業

1. 会社員	2	6.7%
2. 会社経営	4	13.3%
3. 自営業	10	33.3%
4. 家族従業者	1	3.3%
5. 主婦(含、パート・アルバイト)	1	3.3%
6. 無職(年金受給者)	10	33.3%
8. その他	2	6.7%
計	30	

所有土地の面積は図表 3-7 の通りである。図表 2-7 の登記簿に基づく分布より、面積の広い土地を所有している回答者の割合が大きい。設問では登記簿の筆単位の面積ではなく、実態として一団の土地の面積を訪ねているため、本アンケートの結果が比較的広い土地を持っている回答者に偏っているかを検証するには、現地調査を通じた敷地の実態把握が必要がある。

図表 3-7 所有土地の面積

1. 30 m ² (約9坪)以下	2	6.7%
2. 30~50 m ² (約17坪)	5	16.7%
3. 50~70 m ² (約21坪)	1	3.3%
4. 70~100 m ² (約30坪)	5	16.7%
5. 100~150 m ² (約45坪)	9	30.0%
6. 150 m ² 以上	7	23.3%
無回答	1	3.3%
計	30	

土地の取得時期について尋ねた結果を図表 3-8 に示す。60 年代以前と回答した者の割合が 50%となっており、図表 2-7 の登記簿上の土地所有権移転状況と比べ大きくなっている。これは、相続などを行った時期ではなく、先祖が土地を取得した時期を回答した者が含まれているためと考えられる。

図表 3-8 土地の取得時期

1. 2000 年以降	9	30.0%
2. 90 年代	3	10.0%
3. 80 年代	1	3.3%
4. 70 年代	0	0.0%
5. 60 年代以前	15	50.0%
6. わからない	2	6.7%
計	30	

(3) 所有土地に建っている建物・施設

所有土地に建っている建物・施設についての集計結果は図表3-9の通りである。所有土地の施設は、店舗併用住宅(43.3%)と店舗(30.0%)で全体の7割強を占める。また複数回答としては、店舗併用住宅と集合住宅の組み合わせを回答した回答者があった。

図表3-9 所有土地に建っている建物・施設(複数回答:回答数N=30)

1. 店舗併用住宅(住宅併用店舗)	13	43.3%
2. 戸建住宅	2	6.7%
3. 共同・集合住宅	2	6.7%
4. 店舗	9	30.0%
5. 事業所	1	3.3%
6. 立体駐車場	1	3.3%
7. 建物・施設は無い	2	6.7%
8. わからない	1	3.3%
回答数計	31	

所有土地に建っている建物・施設の所有者(図表3-10)についてみると、土地所有者本人が所有しているものが93.3%を占めている。なお、全部事項証明書上は借地の登記があった土地は無かったことから、借地権を登記していないことや、分有土地上に雑居ビルなどを建設しているケースがあることが考えられる。

図表3-10 所有土地に建っている建物・施設(複数回答:回答数N=30)⁹

1. 土地所有者本人(建物を他人に貸している場合を含む。)	28	93.3%
3. 土地所有者以外の法人(法人に借地している)	2	6.7%
計	30	

⁹ 図表3-2で建物・施設がないと回答した者が2名いるにも関わらず、本表では全数が30件(全回答者が回答)となっているが、この2名の他の回答とあわせて考えると、建物を近年除却したが、除却する以前の建物の所有者について回答していたと考えられるため、ここではあわせて全数を記載した。

所有土地の建物・施設の建設時期について尋ねた結果が図表 3-1-1 である。60 年代以前に建設された建物が 43.3%、70 年代が 20% と、70 年代までに建てられた建物が 63% を占めており、建物の老朽化が進んでいることがわかる。

建物・施設の空室状況についての集計結果は図表 3-1-2 の通りである。ここ 1 年間すべて利用されている（1 年以上にわたり空室の施設はない）と回答した者は 61.5% にとどまっており、4 割近くの建物・施設で 1 年以上連続して空室となっているスペースを抱えている。また 3 年以上について尋ねた設問でもすべて利用されているとの回答は 71.4% にとどまっており、3 割弱は 3 年以上にわたり利用されないままのスペースが存在することになる。

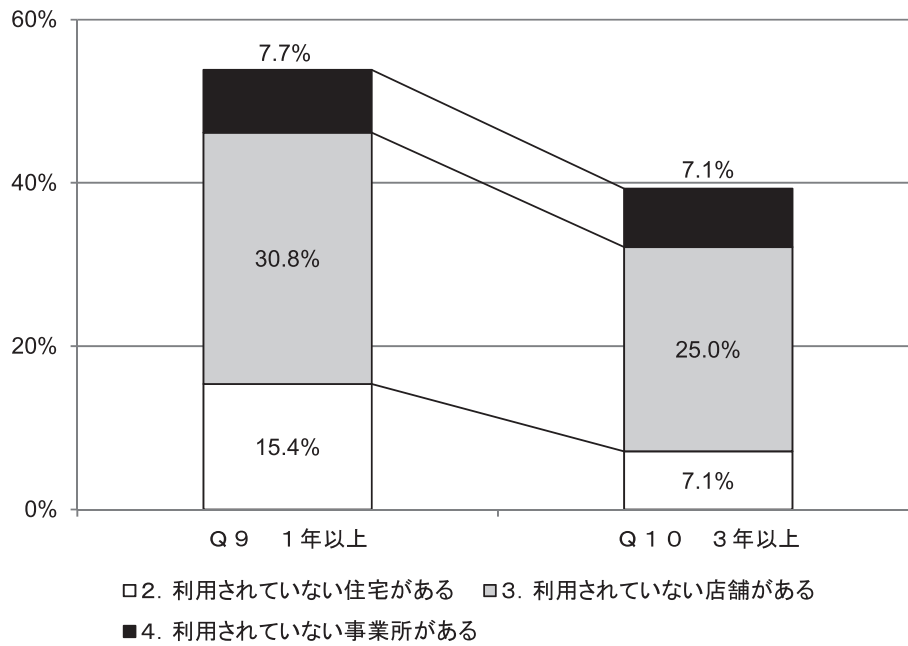
空室となっている施設については、店舗が最も多く、1 年以上の空室が 30.8%、3 年以上の空室もが 25% を占める。

図表 3-1-1 建物・施設の建設時期

1. 2000 年以降	5	16.7%
2. 90 年代	1	3.3%
3. 80 年代	1	3.3%
4. 70 年代	6	20.0%
5. 60 年代以前	13	43.3%
6. 建物・施設は無い	1	3.3%
7. わからない	3	10.0%
計	30	

図表 3-12 所有土地に建っている建物・施設の利用状況（複数回答）

	Q9 1年以上空室		Q10 3年以上空室	
		%		%
1. すべて利用されている	16	61.5%	20	71.4%
2. 利用されていない住宅がある	4	15.4%	2	7.1%
3. 利用されていない店舗がある	8	30.8%	7	25.0%
4. 利用されていない事業所がある	2	7.7%	2	7.1%
5. その他の利用されていない施設がある。	0	0.0%	0	0.0%
6. 住宅・店舗・事業所等はない	1	3.8%	0	0.0%
7. わからない	0	0.0%	0	0.0%
無回答	4		2	



（４）まちづくりに関する意識

図表３－１３は、所有土地について課題に感じている点について尋ねた結果を集計したものである。敷地の状況に関する設問（Ａ～Ｃ）については、満足していると回答した者の割合が半数強を占めるが、40%の所有者が土地の面積についてはやや不満・とても不満と回答している。さらに、日照・通風などの隣地との敷地条件については、60%がやや不満・とても不満と回答している。もっとも不満が多いのは駐車環境であり、半数以上がとても不満と回答し、やや不満であるとの回答を合わせると、8割以上のものが不満に感じている。そのほか、図表３－１２の建物の老朽化と関連し、建物本体・設備の老朽化や、防災性に関する不満も大きい。一方、公共交通の利便性や買い物・食事の利便性については、ほとんどの土地所有者が満足していると回答している。唐戸地区はバス交通網の結節点となっており、換地等による面的整備により駐車環境を含む土地の敷地割の条件を改善し、あわせて建築物を更新すれば、利便性の高いまちづくりを行える可能性があることが、あらためて確認できる。

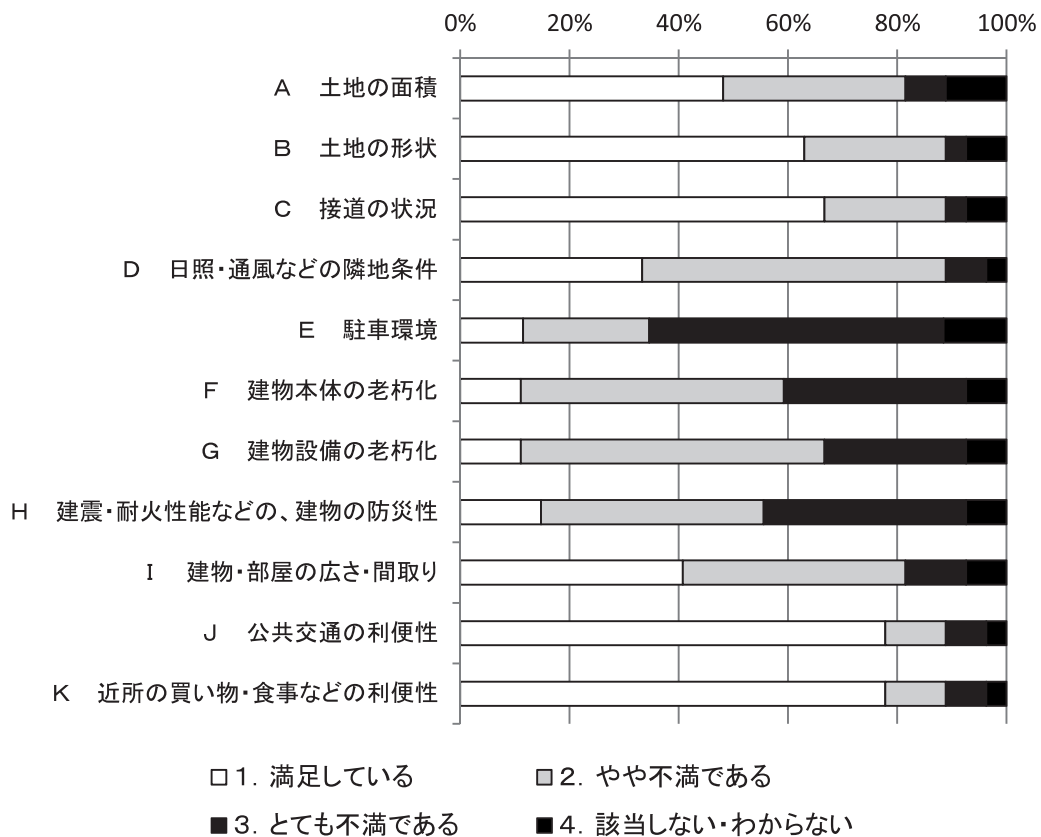
図表３－１４に、唐戸商店街地区のまちづくりの中長期的方針について聞いた結果をまとめた。商業の中心地（Ａ）や観光拠点（Ｂ）としてのまちづくりについては「とても良いと思う」「よいと思う」と回答した割合が大きく、商業・観光の中心としてのまちづくりを指示している土地所有者が多いことがわかる。また、機能の集積を活かして歩いて暮らせるまちづくり（Ｅ）を推進することや、公共交通を中心とするまちづくり（Ｆ）を支持する地権者も多い。しかし、このような都市居住の推進に適した環境にある一方、居住機能を推進するまちづくり（Ｃ）については、よくないと回答した者は少ないものの、積極的に良いと思うとの回答は約半分にとどまる。また、現在の「街割り」を維持すること（Ｇ）を積極的に支持する声は約半数であり、残りの回答者は場合により地区の街割りを再編することをやむを得ないと考えているものと思われる。

図表３－１５として、唐戸商店街地区で充実を希望する施設について尋ねた結果を示した。もっとも充実を希望する声が多かったのは、専門的な商品・特産品を取り扱う小規模な専門店（43.3%）である。冒頭に述べたように現在の日本では個店を通じた商業の中心地を形成することは困難であるが、唐戸地区の地権者は商業中心地としての活性化を望みながら、昔ながらの個店を中心とした街を望んでいる。商業中心としての賑わいのある景観の形成（Ｉ）に対する積極的な支持も少ない一方で、チェーン型店舗の立地させないこと（Ｌ）や、統一感のある景観（Ｈ）の形成に対する積極的な支持も約半数にとどまっており、他の商業中心と差別化して生き残りを図ろうとする意思もそれほど強くないことから、地区の将来イメージを見定めることができていないことがうかがえる。今回のアンケート調査では母数が少なく、詳細なクロス集計や因子分析などの解析的な分析は行うことはできないが、唐戸地区の地権者全体の回答でみると、地区の好ましい将来のイメージが不明確な状態であるといえる。

また、その他の施設の希望としては、駐車場や公衆トイレの設置を希望する意見があった。

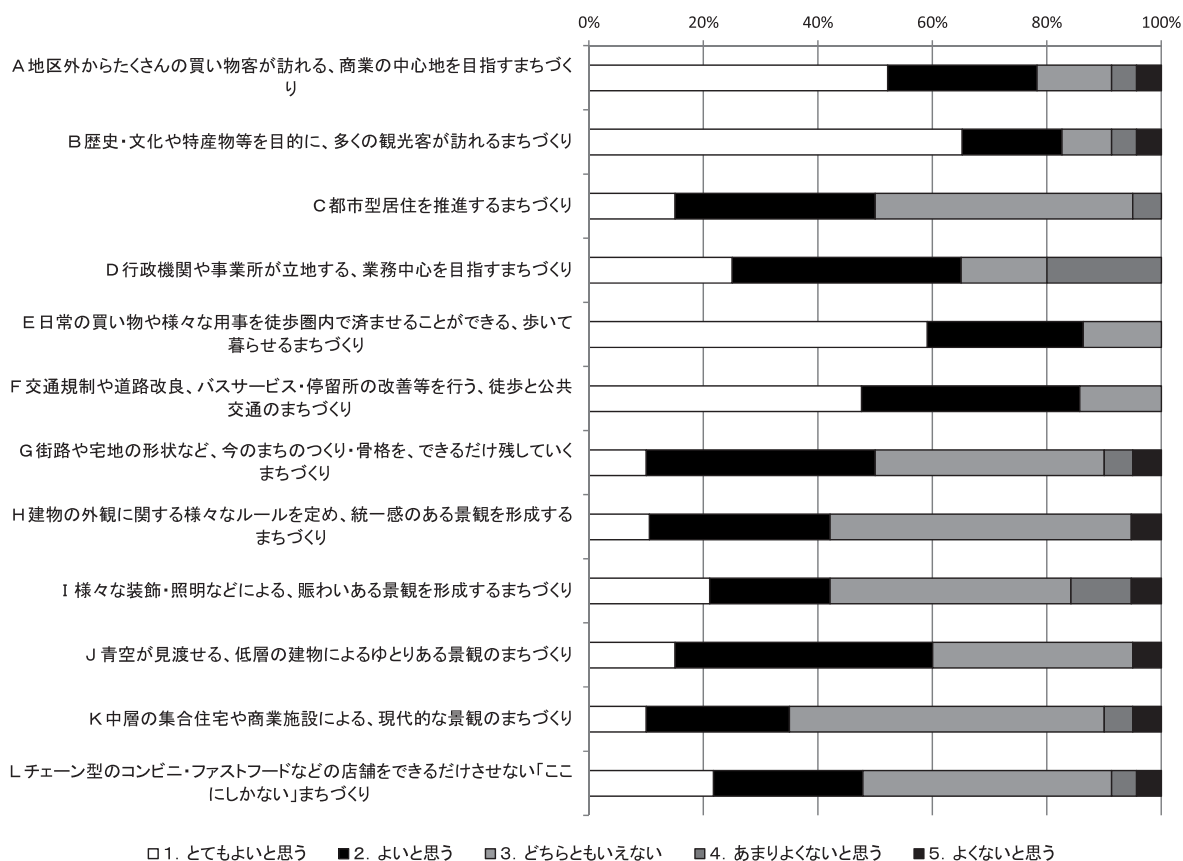
図表 3-13 所有土地について、不満に感じている点

	1. 満足している	2. やや不満である	3. とても不満である	4. 該当しない・わからない	無回答	計
A 土地の面積	13	9	2	3	3	30
B 土地の形状	17	7	1	2	3	30
C 接道の状況	18	6	1	2	3	30
D 日照・通風などの隣地条件	9	15	2	1	3	30
E 駐車環境	3	6	14	3	4	30
F 建物本体の老朽化	3	13	9	2	3	30
G 建物設備の老朽化	3	15	7	2	3	30
H 建震・耐火性能などの、建物の防災性	4	11	10	2	3	30
I 建物・部屋の広さ・間取り	11	11	3	2	3	30
J 公共交通の利便性	21	3	2	1	3	30
K 近所の買い物・食事などの利便性	21	3	2	1	3	30



図表3-14 唐戸商店街地区の将来のまちづくりの中・長期的方針に対する意向

	1. とてもよいと思う	2. よいと思う	3. どちらともいえない	4. あまりよくないと思う	5. よくないと思う	無回答	計
A地区外からたくさんの買い物客が訪れる、商業の中心地を目指すまちづくり	12	6	3	1	1	7	30
B歴史・文化や特産物等を目的に、多くの観光客が訪れるまちづくり	15	4	2	1	1	7	30
C都市型居住を推進するまちづくり	3	7	9	1	0	10	30
D行政機関や事業所が立地する、業務中心を目指すまちづくり	5	8	3	4	0	10	30
E日常の買い物や様々な用事を徒歩圏内で済ませることができる、歩いて暮らせるまちづくり	13	6	3	0	0	8	30
F交通規制や道路改良、バスサービス・停留所の改善等を行う、徒歩と公共交通のまちづくり	10	8	3	0	0	9	30
G街路や宅地の形状など、今のまちのつくり・骨格を、できるだけ残していくまちづくり	2	8	8	1	1	10	30
H建物の外観に関する様々なルールを定め、統一感のある景観を形成するまちづくり	2	6	10	0	1	11	30
I様々な装飾・照明などによる、賑わいある景観を形成するまちづくり	4	4	8	2	1	11	30
J青空が見渡せる、低層の建物によるゆとりある景観のまちづくり	3	9	7	0	1	10	30
K中層の集合住宅や商業施設による、現代的な景観のまちづくり	2	5	11	1	1	10	30
Lチェーン型のコンビニ・ファストフードなどの店舗をできるだけさせない「ここにしかない」まちづくり	5	6	10	1	1	7	30
A地区外からたくさんの買い物客が訪れる、商業の中心地を目指すまちづくり	52.2%	26.1%	13.0%	4.3%	4.3%		
B歴史・文化や特産物等を目的に、多くの観光客が訪れるまちづくり	65.2%	17.4%	8.7%	4.3%	4.3%		
C都市型居住を推進するまちづくり	15.0%	35.0%	45.0%	5.0%	0.0%		
D行政機関や事業所が立地する、業務中心を目指すまちづくり	25.0%	40.0%	15.0%	20.0%	0.0%		
E日常の買い物や様々な用事を徒歩圏内で済ませることができる、歩いて暮らせるまちづくり	59.1%	27.3%	13.6%	0.0%	0.0%		
F交通規制や道路改良、バスサービス・停留所の改善等を行う、徒歩と公共交通のまちづくり	47.6%	38.1%	14.3%	0.0%	0.0%		
G街路や宅地の形状など、今のまちのつくり・骨格を、できるだけ残していくまちづくり	10.0%	40.0%	40.0%	5.0%	5.0%		
H建物の外観に関する様々なルールを定め、統一感のある景観を形成するまちづくり	10.5%	31.6%	52.6%	0.0%	5.3%		
I様々な装飾・照明などによる、賑わいある景観を形成するまちづくり	21.1%	21.1%	42.1%	10.5%	5.3%		
J青空が見渡せる、低層の建物によるゆとりある景観のまちづくり	15.0%	45.0%	35.0%	0.0%	5.0%		
K中層の集合住宅や商業施設による、現代的な景観のまちづくり	10.0%	25.0%	55.0%	5.0%	5.0%		
Lチェーン型のコンビニ・ファストフードなどの店舗をできるだけさせない「ここにしかない」まちづくり	21.7%	26.1%	43.5%	4.3%	4.3%		

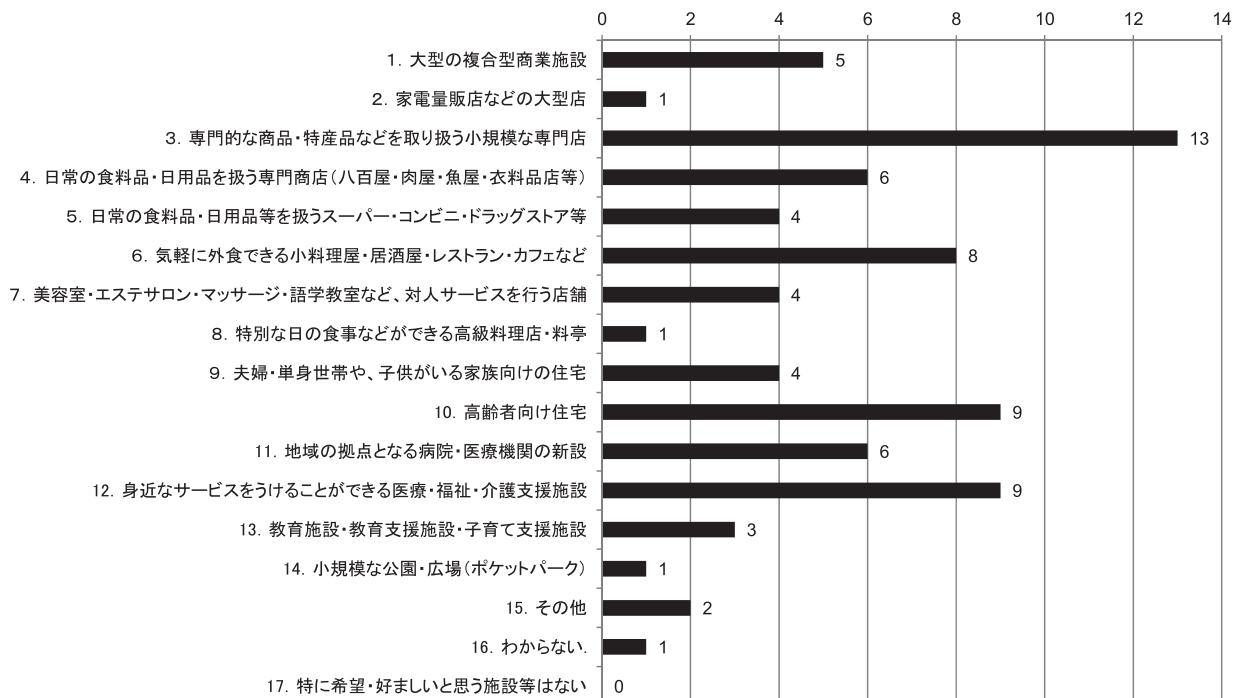


図表3-16に、まちづくり活動への参加・協力意向を尋ねた結果を示す。イベントや緑化などの一時的活動（A・B）については、既に協力している、ないし協力意志を持っているものが約6割を占めている。一方、継続的な取り組みが必要な事項（C・D・E・F）については協力が難しいと回答した者の割合が多いが、図表3-4に示す高齢の土地所有者が多いことが影響している可能性がある。また、街のルールや計画についての協力意向も半数にとどまっている。

図表3-17には、唐戸商店街地区のまちづくりに関する自由意見の記述内容をまとめた。好ましいと考える取り組みについては、商店側の取り組みのほか、定住人口の増加などを求める意見があった。また将来像については、いろいろな人が行き交うまち、さびれた町を何とかしたいというイメージが描かれているが、必ずしもまちの商業中心地としてのイメージが描かれているわけではない。また地区の可能性については、立地条件を活かせていないことが指摘されていた。その他としては、活性化の取り組みの進め方について、コミュニケーションや地区の一体となった取り組みが不足しているとの意見があった。

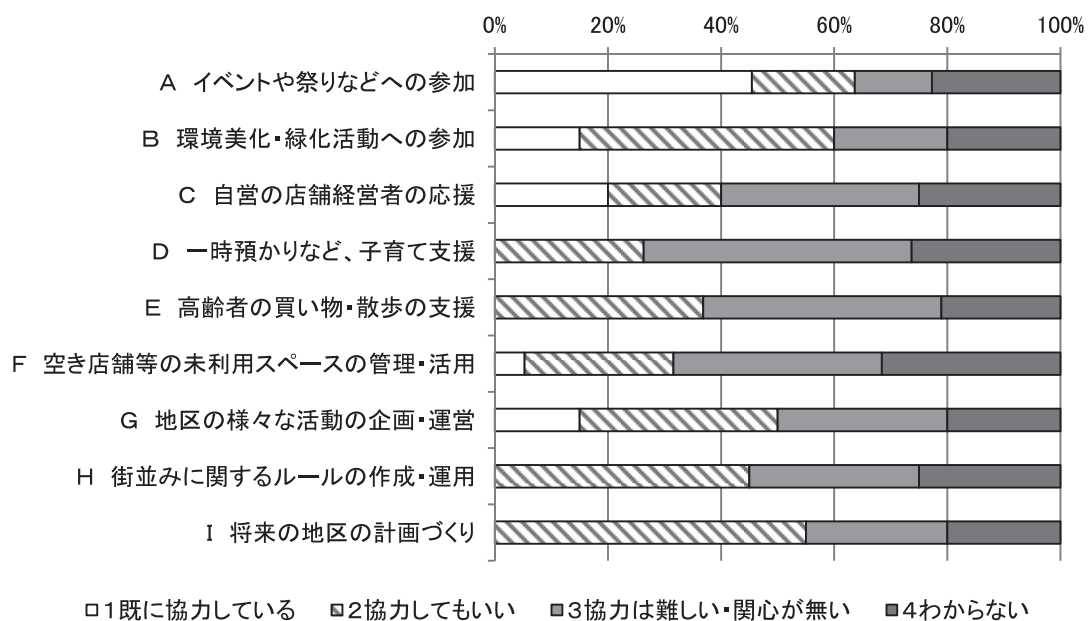
図表3-15 唐戸で新設・充実を希望する施設（回答数N=30）

1. 大型の複合型商業施設	5	16.7%
2. 家電量販店などの大型店	1	3.3%
3. 専門的な商品・特産品などを取り扱う小規模な専門店	13	43.3%
4. 日常の食料品・日用品を扱う専門商店（八百屋・肉屋・魚屋・衣料品店等）	6	20.0%
5. 日常の食料品・日用品等を扱うスーパー・コンビニ・ドラッグストア等	4	13.3%
6. 気軽に外食できる小料理屋・居酒屋・レストラン・カフェなど	8	26.7%
7. 美容室・エステサロン・マッサージ・語学教室など、対人サービスを行う店舗	4	13.3%
8. 特別な日の食事などができる高級料理店・料亭	1	3.3%
9. 夫婦・単身世帯や、子供がいる家族向けの住宅	4	13.3%
10. 高齢者向け住宅	9	30.0%
11. 地域の拠点となる病院・医療機関の新設	6	20.0%
12. 身近なサービスをうけることができる医療・福祉・介護支援施設	9	30.0%
13. 教育施設・教育支援施設・子育て支援施設	3	10.0%
14. 小規模な公園・広場（ポケットパーク）	1	3.3%
15. その他	2	6.7%
16. わからない	1	3.3%
17. 特に希望・好ましいと思う施設等はない	0	0.0%
総計	77	



図表3-16 まちづくり活動への参加・協力意向

	1既に協 力してい る	2協力し てもいい	3協力は 難しい・関 心が無い	4わか らない	無回答	計
A イベントや祭りなどへの参加	10	4	3	5	8	30
B 環境美化・緑化活動への参加	3	9	4	4	10	30
C 自営の店舗経営者の応援	4	4	7	5	10	30
D 一時預かりなど、子育て支援	0	5	9	5	11	30
E 高齢者の買い物・散歩の支援	0	7	8	4	11	30
F 空き店舗等の未利用スペースの管理・活用	1	5	7	6	11	30
G 地区の様々な活動の企画・運営	3	7	6	4	10	30
H 街並みに関するルール作成・運用	0	9	6	5	10	30
I 将来の地区の計画づくり	0	11	5	4	10	30
A イベントや祭りなどへの参加	45.5%	18.2%	13.6%	22.7%		
B 環境美化・緑化活動への参加	15.0%	45.0%	20.0%	20.0%		
C 自営の店舗経営者の応援	20.0%	20.0%	35.0%	25.0%		
D 一時預かりなど、子育て支援	0.0%	26.3%	47.4%	26.3%		
E 高齢者の買い物・散歩の支援	0.0%	36.8%	42.1%	21.1%		
F 空き店舗等の未利用スペースの管理・活用	5.3%	26.3%	36.8%	31.6%		
G 地区の様々な活動の企画・運営	15.0%	35.0%	30.0%	20.0%		
H 街並みに関するルール作成・運用	0.0%	45.0%	30.0%	25.0%		
I 将来の地区の計画づくり	0.0%	55.0%	25.0%	20.0%		



図表 3-17 唐戸商店街地区の将来像に関する自由記述内容（一部表現を改変）

好ましいと考える施設・取り組みに対する記述

- ・ 日曜・祭日に店舗をあげ、地元の人たちが楽しめる店づくり。
- ・ 唐戸地区の店舗の定住者がいないことが、街の活気がない（ことにつながっている）ように思います。定住人口の増加が必要。
- ・ スーパーは1店舗でよい。大型家電（量販店）はいらない高齢者には有料の配達サービスを将来考えてほしい。
- ・ 中央通りにバス停を作ってほしい（お年寄り利用者がサンリブにくるのに便利）。
- ・ 海岸沿いの幹線道路のバイパスを検討してはどうか。海岸沿いの土地を面として拡大利用できるとよいと思う。

唐戸地区の好ましい将来像に関する記述

- ・ 高齢者が徒歩で用を済ませられる街。
- ・ シャッター通りの改善、若い人たちの集まる町、他県他地域から来た人の受け入れができるまちができればよい。
- ・ 町の活気を願っています。
- ・ さびれた唐戸は悲しい。後継者（唐戸の商売）は大変だと思います。

唐戸地区の可能性に関する意見

- ・ 立地条件が良いのに、活かせていないと思う。
- ・ 商店街をモールに見立てたまちづくりで、大資本が核となった再開発を行う以外、商店会の復興は非常に厳しいと感じます。

他の商業集積地区・施設の影響に関する意見

- ・ あるかぼーとの大型店舗を建設しなかったため、新下関や調布に多くの大型店舗ができ、唐戸地区に人が集まらない。
- ・ 大店法の規制により、郊外にアウトレットモール等の施設が建設され、中心市街地はドーナツ化現象にあります。

その他

- ・ 商店会主催のイベントなどの知らせが不十分なことがある。店舗間のコミュニケーションを良くしてほしい。
- ・ 若い方と力を合わせること。
- ・ 町内会がまとまることが必要では。

(5) 居住・事業の継承

図表3-18は、現在の所有土地の利用状況について尋ねた結果を集計したものである。46.7%の土地所有者が自ら所有する土地に居住していた。また図表3-9では店舗併用住宅を持っているものが13名、店舗を持っているものが9件であったが、このうち店舗を自営しているのは6件にとどまる。また、店舗を賃貸している（しようとしている）もの11件とあわせても店舗数に届かず、自営もせず貸し出す意思もない所有者が存在している可能性がある。

図表3-18 土地・建物の利用状況（複数回答：回答者数N=30）

1. 自分が居住している	14	46.7%
2. 親族が居住している	3	10.0%
3. 自分（・親族）が店舗を自営している	6	20.0%
4. 自分（・親族）の事業所を経営している	1	3.3%
5. 住居を賃貸して（貸そうとして）いる	5	16.7%
6. 店舗を賃貸して（貸そうとして）いる	11	36.7%
7. 事業所を賃貸して（貸そうとして）いる	2	6.7%
8. 他の用途で賃貸して（貸そうとして）いる	1	3.3%
9. 駐車場を運営している。	4	13.3%
10. 建物・施設がない	2	6.7%
合計	49	

図表3-19は、このうち自らが居住していると回答した土地所有者に対して、世帯構成を尋ねた設問である。61.5%が単身あるいは配偶者との夫婦世帯であり、次のまの担い手である子世代との居住世帯は、23.1%にとどまっている。

図表3-19 居住している土地所有者の世帯構成

1. 単身世帯	3	23.1%
2. 配偶者との夫婦世帯	5	38.5%
3. 親世代との二世帯居住	2	15.4%
4. 子世代との二世帯居住	3	23.1%
計	13	
無回答	1	

図表3-20は、土地所有者が居住を始めた時期を集計したものである。前章では近年売買により土地を購入する個人所有者が少なくないことが明らかになっていたが、図表3-20を見ると、土地所有者のうち居住しているものの多くは、70年代以前から継続して居住しているものであり、新たに土地を所有して居住している者は少ない。図表3-19で現在居住している世帯の多くは次世代の居住者がいないこととあわせて考えると、現在の世代が居住を終えたのちには、地区内の居住者が一層減少する可能性がある。

居住継続意向を集計した図表3-21からも、居住継続が地区の課題になっていることがうかがえる。子世代が居住している3世帯では、全数が次世代への居住継続する予定があると回答した。一方、子世代が居住していない世帯のうち、別居している子が居住すると回答した3世帯のみであり、その他の世帯は居住しそうな人がいない、あるいはわからない（居住継続が未定）と回答している。

図表3-20 土地所有者が居住を始めた時期

1. 最近5年以内	1	9.1%
2. 2000年以降	1	9.1%
3. 90年代	2	18.2%
4. 80年代	0	0.0%
5. 70年代	3	27.3%
6. 60年代以前	4	36.4%
計	11	
無回答	3	

図表3-21 居住の次世代への継続

1. 同居している子が居住する	3	25.0%
2. 別居している子供が居住する	3	25.0%
5. 自分のあとで、居住しそうな人はいない	2	16.7%
6. まだわからない	3	25.0%
7. その他	1	8.3%
計	12	
無回答	2	

図表3-22は、店舗や事務所を営業していたり、賃貸していたりして、唐戸の土地から収入を得ていると考えられる土地所有者について、唐戸の土地関連の収入が世帯収入に占める割合を尋ねたものである。26.7%の土地所有者が世帯収入のほとんどを唐戸の土地からの収入に追っている一方、半数弱の土地所有者の世帯は唐戸の土地関連の収入が3割以下であり、唐戸の土地に生計を依存しているわけではない。

図表3-23は、店舗・事業の継続意向を尋ねたものである。半数弱の土地所有者が自らが営む業の後継者が決まっているが、自分の代で店をたたむと回答した所有者も21.1%いる。

図表3-22 唐戸の土地関連の収入が、世帯の全収入に占める割合

1. おおむね8割以上	4	26.7%
2. 半分程度以上	1	6.7%
3. おおむね3割以上	3	20.0%
4. おおむね3割以下	7	46.7%
計	15	100%
5. わからない・答えたくない	5	
無回答	3	

図表3-23 店舗・事業の後継者の予定について

1. 子孫・親族が継ぐ予定である	9	47.4%
3. 誰かに継がせたいが、適任者が決まっていない	1	5.3%
4. 後を継がせる気はない(自分の代で店をたたむ)	4	21.1%
5. まだわからない・考えていない	3	15.8%
6. 自分の状況は本設問に該当しない	2	10.5%
計	19	
無回答	4	

(6) 土地の継続保有・売却意向

図表3-24に、土地の売却の意向の有無について尋ねた結果を示した。56.7%が条件に関わらず売却しないと回答しており、唐戸の土地に愛着があることがわかる。一方、条件によっては積極的に検討したい(13.3%)、補償内容によっては検討してもよい(23.3%)と回答した土地所有者も一定割合いる。

図表3-24 土地の売却意向

1. 現在検討している	0	0.0%
2. 条件がよければ、積極的に検討したい	4	13.3%
3. 金銭的補償などの条件が十分であれば、検討してもよい	7	23.3%
4. 当面は条件に係らず売却はしない	17	56.7%
6. わからない	1	3.3%
7. その他	1	3.3%
計	30	

図表3-25は、土地の相続の意向について尋ねたものである。相続させない・わからないと回答した所有者は1割にとどまっており、唐戸地区については相続の継承問題はしばらくは生じないと考えられる。ただし、複数の相続人で分割・共有、あるいは複数の相続人の候補がいると回答した所有者もあわせて26.7%いることから、現在の所有世代からの相続が進んだ後は、土地所有のさらなる細分化や土地の権利の複雑化により、土地の再編を含んだまちづくりが一層困難になる可能性がある。

図表3-25 土地の相続意向

1. わからない・考えていない	2	6.7%
2. 相続する人(1人)は決まっている	12	40.0%
3. 複数の相続人で、分割・共有する予定である	3	10.0%
4. 複数の相続人の候補がいるが、誰がどのように継ぐかは決めていない	5	16.7%
7. 自分の代で処分する(相続はさせない)	1	3.3%
無回答	7	23.3%
	30	

図表3-26は、建物の建て替え・新設などの、土地利用の更新の意向を尋ねたものである。土地利用の更新の必要がないと回答した所有者は20%にとどまっており、多くの土地所有者が土地利用の更新の必要性を認識している。ただし、検討していると回答した土地所有者は6.7%にとどまっており、必要性を感じながら具体的な検討が行えていない地権者が多い。

図表 3-26 土地利用の更新の意向

1. 更新の必要はない	6	20.0%
2. 更新を検討している	2	6.7%
3. 必要性を感じているが、検討はしていない	14	46.7%
4. わからない	5	16.7%
5. その他	1	3.3%
無回答	2	6.7%
計	30	

図表 3-26 で更新の必要を感じているが検討していないと回答した土地所有者に対して、その理由を尋ねたものが図表 3-27 である。更新する資金がないと回答した地権者（41.7%）を、地区の将来性が不透明である（66.7%）、将来にわたっての利用継続に不安がある（50.0%）と回答した地権者が上回っている。このことから、費用的な問題のみならず、地区のまちづくりの方針が不明確なことが、土地所有者の更新を遅らせ、建物の老朽化が進む一因となっていると考えられる。

図表 3-27 更新の必要を感じているが、検討を行っていない理由
（最大 3 つを複数回答：回答者数 N = 12）

1. 更新する資金が無い	5	41.7%
2. 将来にわたって現在の利用が継続できるか不安がある	6	50.0%
3. 新しい取り組みを行うことに不安がある	2	16.7%
5. 固定資産税等の負担が増える	1	8.3%
6. 賃借人との交渉に不安がある	1	8.3%
8. 地区の将来性が不透明である	8	66.7%
計	23	
無回答	2	

(7) 土地の継続保有意向とまちづくりに関する意識

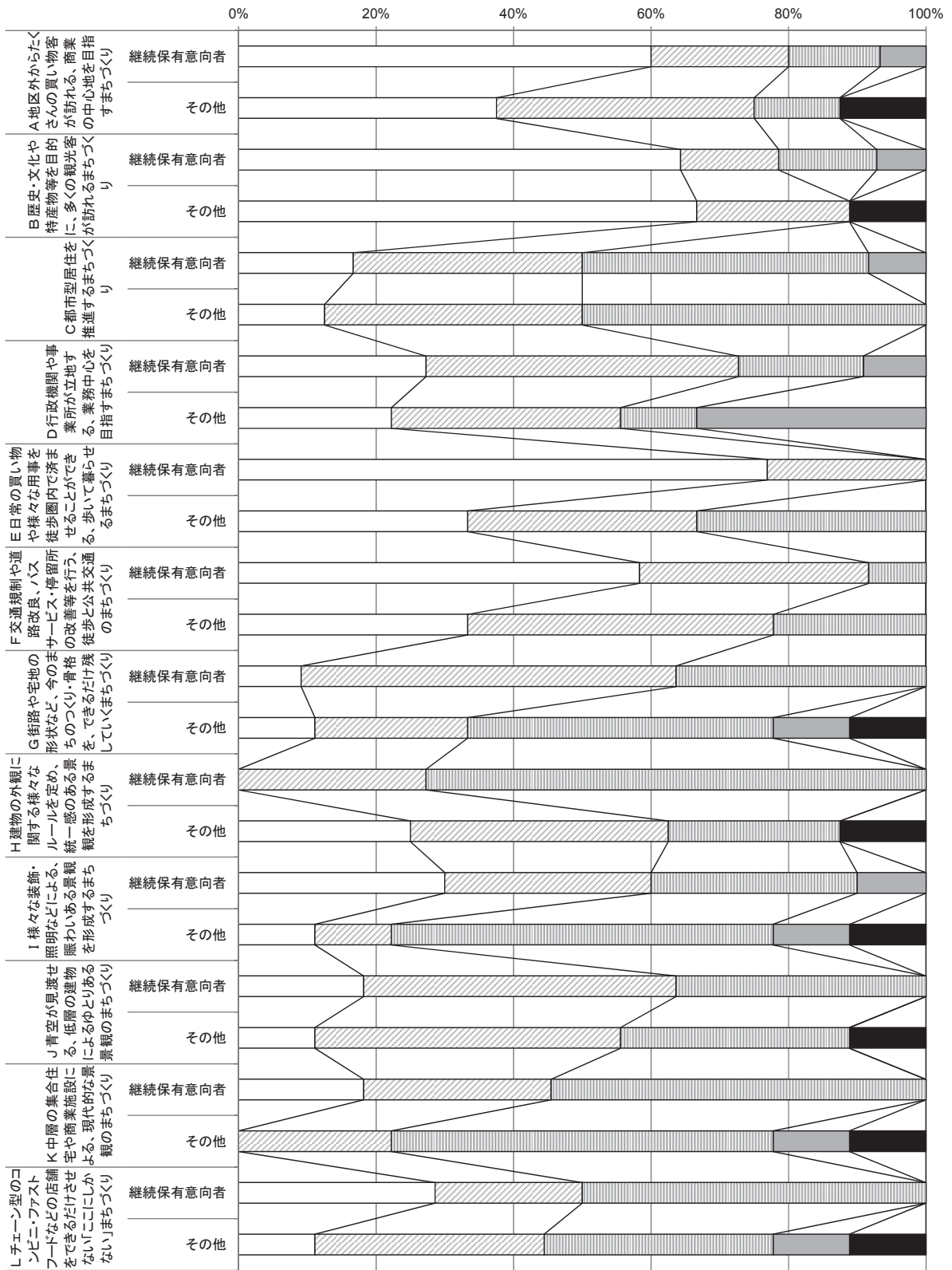
本節では、図表3-24（土地の売却意向の有無）に基づき、土地の継続保有意向をもっている土地所有者（「4. 当面は条件に係らず売却はしない」と回答したもの）とその他の土地所有者について、まちづくりに対してどのような意識の違いがあるかを分析した。

図表3-28は、図表3-14（まちづくりの方針への意向）の回答を、継続保有意向の有無別に集計したものである。統計的な優位性の検証を行うにはサンプル数が少ないが、継続保有意向の有無別に比較すると、土地を継続的に保有したいとする意思をもっている土地所有者の方が、A（地区外からの買い物客が集まるまちづくり）、E（買い物を徒歩圏内ですませることのできるまちづくり）、F（徒歩と公共交通のまちづくり）を積極的に支持している傾向がみられる。

図表3-29は、図表3-15（唐戸で新設・充実を希望する施設）を、継続保有意向の有無別に集計したものである。継続保有意向者は、大型の複合型商業施設に対する要望が多い。逆に継続保有意向者以外のは、日常生活に便利な店舗や、気軽に外食ができるレストラン、サービス店舗、医療・福祉支援施設等に対する要望が多い。継続保有意向者は商業中心としての賑わいをより重視しているのに対して、その他の土地所有者は生活圏としての近隣の商業機能の充実を望んでいるという違いがある可能性がある。

図表3-30は、図表3-16（まちづくり活動への協力意向）を、継続保有意向の有無別に集計したものである。イベントや祭りなどについては、継続保有意向者のほとんどが既に協力しているのに対して、その他の土地所有者の協力意向は限定的である。店舗経営者の応援についても、継続保有意向者のほうが協力意向が強い。そのほか、G（地区の様々な活動の企画・運営）や、H（街並みに関するルール作り）、I（将来の地区の計画づくり）についても、継続保有意向者の過半数が協力意向を示しているのに対して、その他の土地所有者は協力が難しいと回答した割合が大きい。

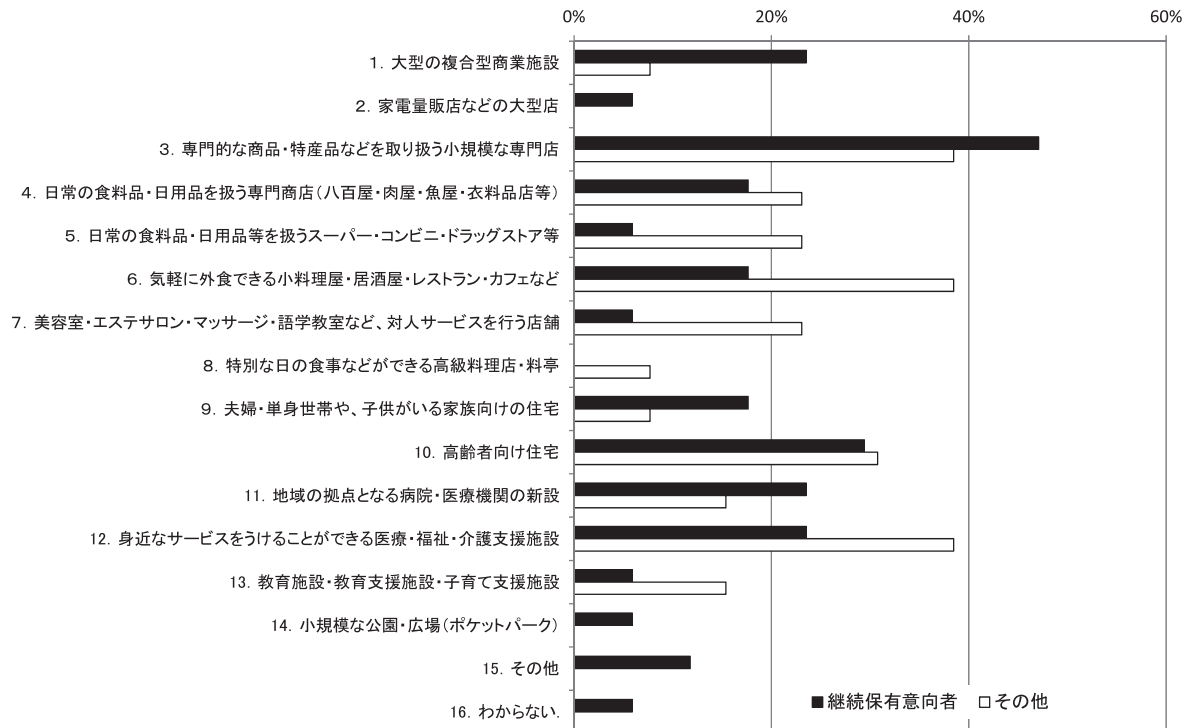
図表3-28 土地の継続保有意向の有無別に見たまちづくりの目標に対する意向



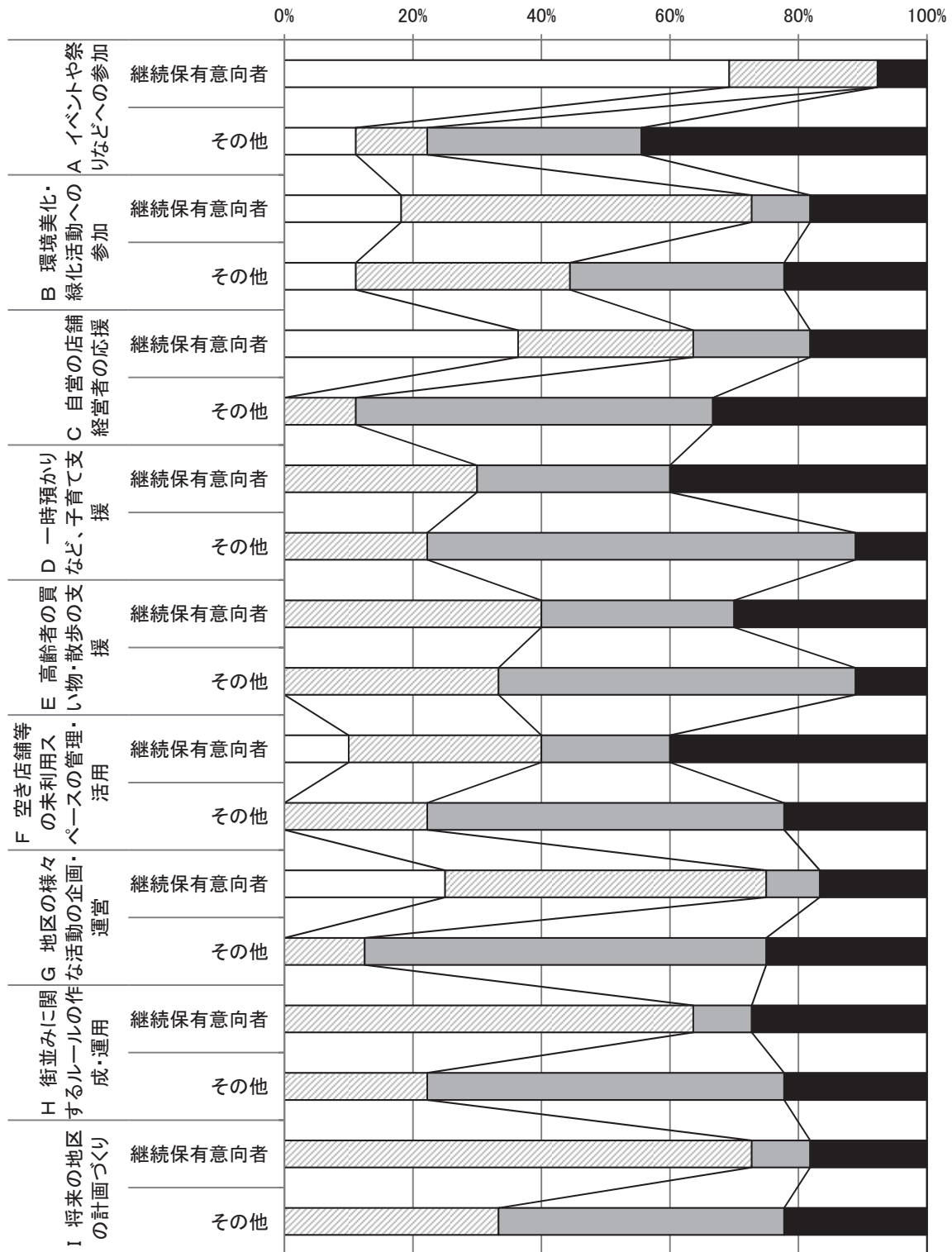
□1. とてもよいと思う □2. よいと思う □3. どちらともいえない □4. あまりよくないと思う ■5. よくないと思う

図表3-29 土地の継続保有意向の唐戸で新設・充実を希望する施設

	継続保有意向者(N=17)		その他(N=13)		全体(N=30)	
	数	%	数	%	数	%
1. 大型の複合型商業施設	4	23.5%	1	7.7%	5	16.7%
2. 家電量販店などの大型店	1	5.9%	0	0.0%	1	3.3%
3. 専門的な商品・特産品などを取り扱う小規模な専門店	8	47.1%	5	38.5%	13	43.3%
4. 日常の食料品・日用品を扱う専門店(八百屋・肉屋・魚屋・衣料品店等)	3	17.6%	3	23.1%	6	20.0%
5. 日常の食料品・日用品等を扱うスーパー・コンビニ・ドラッグストア等	1	5.9%	3	23.1%	4	13.3%
6. 気軽に外食できる小料理屋・居酒屋・レストラン・カフェなど	3	17.6%	5	38.5%	8	26.7%
7. 美容室・エステサロン・マッサージ・語学教室など、対人サービスを行う店舗	1	5.9%	3	23.1%	4	13.3%
8. 特別な日の食事などができる高級料理店・料亭	0	0.0%	1	7.7%	1	3.3%
9. 夫婦・単身世帯や、子供がいる家族向けの住宅	3	17.6%	1	7.7%	4	13.3%
10. 高齢者向け住宅	5	29.4%	4	30.8%	9	30.0%
11. 地域の拠点となる病院・医療機関の新設	4	23.5%	2	15.4%	6	20.0%
12. 身近なサービスをうけることができる医療・福祉・介護支援施設	4	23.5%	5	38.5%	9	30.0%
13. 教育施設・教育支援施設・子育て支援施設	1	5.9%	2	15.4%	3	10.0%
14. 小規模な公園・広場(ポケットパーク)	1	5.9%	0	0.0%	1	3.3%
15. その他	2	11.8%	0	0.0%	2	6.7%
16. わからない	1	5.9%	0	0.0%	1	3.3%
計	42		35		77	



図表3-30 土地の継続保有意向のまちづくり活動への協力意向



□1既に協力している □2協力してもいい □3協力は難しい・関心が無い ■4わからない

4. まとめと考察

本研究では、唐戸地区の活性化に向けた課題を考察するための基礎的調査として、登記簿を用いて唐戸地区の土地所有状況を把握するとともに、中長期的なまちづくりの課題と方針や、土地所有者が認識している土地・施設の課題、将来の保有継続・相続意向などについての土地所有者に対するアンケート調査を行った。

土地所有状況については、唐戸地区では特に個人の土地所有の細分化が進んでいること、ならびに土地所有権の移転が2000年以降増加していることが明らかになった。アンケート調査で明らかになった土地所有者の高齢化とあわせて考えると、相続などに伴う土地所有の移動が起こりやすい環境が整いつつあり、土地利用を積極的に再編する立場からみると、好機を迎えつつあるとも言える。一方で、この機会を逃すと、相続に伴う土地の細分化等が進展し、土地の再編を伴うまちづくりの実施はより一層困難になる可能性もある。

今回は特に個人の土地所有者に焦点をあてて分析をおこなったが、唐戸地区では筆数では約38%、面積ベースでは約45%の土地を法人が所有しており、法人の所有土地も少なくないことが明らかになった。

土地所有者に対するアンケート調査では、唐戸地区の土地所有者は、土地の継続保有意向が強く、まちづくりに積極的にかかわろうとする意思を持っている所有者と、条件によっては土地を売却してもよいと考えるなど継続保有意向がさほど強くなく、まちづくりへの関心も限定的な所有者の2種類に大別できることが明らかになった。前者の継続保有意向が強い地権者には唐戸地区を商業中心として再生したいと思っている者が多い一方、後者のその他の土地所有者は、前者と比較して唐戸を商業中心として活性化することを強く望む者は少なく、むしろ日常の利便性を向上させるような施設の新設・充実を望んでいる違いがあることが明らかになった。

また本アンケート調査では、土地所有者が抱える以下の課題が明らかになった。土地所有者の多くは、建物・施設の老朽化や、駐車場の確保と日照などの敷地条件について不満を抱えている。建物・施設は土地所有者本人が所有しており、権利関係から建て替えられないケースはすくないものの、資金の不足や、特に唐戸地区の将来像と、自身の土地の将来の利用継続に対する不安から、建物・施設の更新に及び腰になっている地権者が多い。このような背景から建物・施設の老朽化が一層進み、約4割の建物・施設が1年以上の空室、約3割の建物・施設が3年以上にわたる空室を抱えている。次世代への継承についてみると、店舗・事業の後継者問題は少ないものの、居住については子世代と居住している世帯が少なくなっており、次の世代への居住継承が課題となっている。

これらのことから、現在の唐戸地区では、地区に強い愛着を感じ、商業中心としての再活性化に向けてまちづくりに積極的な所有者と、その他の商業中心として活性化するよりは日常の利便性向上を望む所有者とに二分され、これにより地区の将来像に対する共通のビジョンが不明確になっていることが、地区の活性化を妨げる一因となっていると考える。まちづくりの将来像が描

けていないことが、地区の将来の不安感につながり、老朽化する建物・施設の更新や、隣地・駐車環境などの改善につながる敷地の再編を阻み、唐戸地区の衰退を加速させる一因となっている。

以上のことから、唐戸地区の活性化に向けては、これまで唐戸を商業中心として活性化させようとまちづくり活動を活発に行ってきた関係者だけでなく、これまでまちづくり活動に消極的だった地権者等を巻き込みながら、地区の将来ビジョンを描いていくことが必要と考えられる。この際、後者のグループは条件によっては土地を売却してもよいと回答するなど土地の継続保有意向が強くないことを踏まえると、商業中心として活性化させる強い意思をもった地権者からなる地区と、その他の地権者の地区とに再編することが有効である可能性がある。特に、土地所有者の高齢化に伴い、売買をはじめとする土地所有権の移転が生じてきていることから、世代交代が土地利用の再編の契機となる可能性もある。

ただし本調査のアンケートの回収数は少数にとどまっている。本調査で分析を行ったアンケートに回答した土地所有者は、唐戸地区やまちづくりに関して比較的意識の高い土地所有者と考えられ、アンケートに回答しなかったその他の地権者や、法人土地所有者の意向を把握することが、今後の課題と考えられる。また、本調査の対象は唐戸町と中之町・赤間町の個人土地所有者一部にとどまっており、法人の土地所有者や中之町・赤間町の残りの地区、幸町・南部町・田中町などの周辺地区を含む地権者の意向の把握も、今後の課題である。

また、本調査の土地所有実態調査は登記簿に記載されたデータの集計にとどまり、実態調査を踏まえた分析までは行えなかった。土地の再編を含むまちづくりの将来像の検討のためには、現地調査により現況の土地・建物利用状況を明らかにし、その結果と土地所有状況とを対照させることにより、土地・建物の更新や土地利用の再編の可能性について、より詳細な検討を行うことが有効と考えられる。

引用文献

- [1] 国土地理院「基盤地図情報」(<http://www.gsi.go.jp/kiban/index.html>)
- [2] 下関市(2011)「下関市中心市街地活性化基本計画」
- [3] 菅正史(2011)「土地利用規制による中心市街地活性化の課題と可能性：まちづくり三法改正を通じた考察」東アジアへの視点 22(3), pp.37-46
- [4] 三橋重昭(2009)「よみがえる商店街 5つの賑わい再生力」学芸出版社
- [5] 宗田好史(2007)「中心市街地の想像力 暮らしの変化をとらえた再生への道」学芸出版社

参考資料

土地所有者アンケート調査票

平成25年2月28日

唐戸地区のまちづくりに関する地権者アンケート調査へのご協力をお願い

下関市立大学 菅 正史

拝啓 時下ますますご清栄の事とお慶び申し上げます。

本アンケート調査は、唐戸地区のまちづくりに関する学術調査研究の一環として行うものです。具体的には、唐戸地区の個人土地所有者の方を対象に、土地の所有・利用の状況や、唐戸地区の将来のまちづくりへの要望等に関するアンケート調査を行い、それをもとに唐戸地区のまちづくり・活性化のあり方や課題について、考察を行いたいと考えております。

なお本アンケート調査の結果概要は、回答者個人が特定されない形で集計し、大学の報告書や、発表会等で公表を予定しております。

年度末のご多忙の時期の勝手なお願いで大変恐縮ではございますが、本アンケート調査へのご協力の程、何卒よろしくお願い申し上げます。

敬具

【ご回答にあたっての留意事項】

- ご回答頂いた内容はすべて統計的に処理し、回答者がわかる形で公表・第三者に提供されることはございません。
- 本調査は、**法務局で公開されている登記簿に記載されていた土地所有者の方の住所・氏名**あてに送付しております。(住所・宛名等の不備や、既に売却・相続されていた場合など、調査事項にお心当たりがない方に届いた場合や、誤字等がございました場合には、どうぞご容赦ください)
- 本アンケート調査は、なるべく土地所有者の方(ないし、実質的に所有している方)にご回答をお願いしたいと思います。(土地所有者の方の意向・土地の状況が分かる方がご回答いただいてもかまいません。)
相続等で宛名に記載されている方以外に所有権が移っている場合には、現在の土地所有者の方(ないし、実質的な所有者)にご回答いただきますと幸いです。
- 回答にあたっては、**調査票の該当する選択肢の番号に、直接「○」の記号等をご記入ください。**
- 回答が終わられましたら、アンケート調査票を同封の返信用封筒に入れ、**平成25年3月10日(日)**までに、お近くのポストにご投函下さいますようよろしくお願い申し上げます
- 本アンケートは、大学の基礎調査研究の一環して行っているものです。本調査と、下関市の施策や、商店街の活動等とは、直接の関係はありません。

【お問い合わせ先】

- 下関市立大学 菅 正史(すが まさし)
電話 083-254-8664、 e-mail: suga@shimonoseki-cu.ac.jp、
※不在の折は、メール、あるいは地域共創センター、山尾(☎254-8613)までおことづけください。

問6 問5の建物・施設が建設された時期

1. 2000年以降 2. 90年代 3. 80年代 4. 70年代 5. 60年代以前
 6. 建物・施設は無い 7. わからない 8. その他（ ）

問7 建物・施設の所有者

1. 土地所有者本人（建物を他人に貸している場合を含む。）
 2. 土地所有者以外の個人（個人に借地している） 3. 土地所有者以外の法人（法人に借地している）
 4. 建物・施設は無い 5. わからない 6. その他（ ）

C 所有・利用している土地・建物で不満に感じている事柄**問8 所有土地（及び、その建物）の状況や、周辺環境について、不満に感じている点**

A～Fのそれぞれについて、1～5のうち当てはまる数字に○をおつけください。

（建物が無いなど、あなたの所有する土地・建物の状況に当てはまらない設問は、「4. 該当しない」をお選びください。）

	1. 満足している	2. やや不満である	3. とても不満である	4. 該当しない・わからない
（回答例）	1	2	3	4
A 土地の面積	1	2	3	4
B 土地の形状	1	2	3	4
C 接道の状況	1	2	3	4
D 日照・通風などの隣地条件	1	2	3	4
E 駐車環境	1	2	3	4
F 建物本体の老朽化	1	2	3	4
G 建物設備の老朽化	1	2	3	4
H 建震・耐火性能などの、建物の防災性	1	2	3	4
I 建物・部屋の広さ・間取り	1	2	3	4
J 公共交通の利便性	1	2	3	4
K 近所の買い物・食事などの利便性	1	2	3	4

問9 直近の1年以上、利用されていないまま、空室になっている住宅・店舗・事業所等がありますか？

（該当するものすべてに○をお書きください。）

1. すべて利用されている 2. 利用されていない住宅がある 3. 利用されていない店舗がある
 4. 利用されていない事業所がある 5. その他の利用されていない施設がある。
 6. 住宅・店舗・事業所等はない 7. わからない

8. その他（ ）

問 10 直近の3年以上、利用されていないまま、空室になっている住宅・店舗・事業所がありますか？

(該当するものすべてに○をお書きください。)

1. すべて利用されている
2. 利用されていない住宅がある
3. 利用されていない店舗がある
4. 利用されていない事業所がある
5. その他の利用されていない施設がある。
6. 住宅・店舗・事業所等はない
7. わからない
8. その他（ ）

問 11 所有する土地の売却について、検討していますか？

1. 現在検討している
2. 条件がよければ、積極的に検討したい
3. 積極的ではないが、金銭的補償などの条件が十分であれば、検討してもよい
4. 当面は条件に係らず売却はしない
6. わからない
7. その他（ ）

D 唐戸商店街地区の将来のまちづくり方針について

問 12～15 の設問は、唐戸商店街地区（国道9号線以北の、あるかぼーとを含まない地区）の中・長期のまちづくりについて、お伺いします。

問 12 あなたが唐戸商店街地区で新設・充実・推進等を期待する施設はありますか？

(希望するものがあれば、最大3つまで数字に○)

1. 大型の複合型商業施設
2. 家電量販店などの大型店
3. 専門的な商品・特産品などを取り扱う小規模な専門店
4. 日常の食料品・日用品を扱う専門商店（八百屋・肉屋・魚屋・衣料品店等）
5. 日常の食料品・日用品等を扱うスーパー・コンビニ・ドラッグストア等
6. 気軽に外食できる小料理屋・居酒屋・レストラン・カフェなど
7. 美容室・エステサロン・マッサージ・語学教室など、対人サービスを行う店舗
8. 特別な日の食事などができる高級料理店・料亭
9. 夫婦・単身世帯や、子供がいる家族向けの住宅
10. 高齢者向け住宅
11. 地域の拠点となる病院・医療機関の新設
12. 身近なサービスをうけることができる医療・福祉・介護支援施設
13. 教育施設・教育支援施設・子育て支援施設
14. 小規模な公園・広場（ポケットパーク）
15. その他（ ）
16. わからない
17. 特に希望・好ましいと思う施設等はない

**問 13 唐戸商店街地区の将来のまちづくりの中・長期的方針としては、どのようなものが望ましいおと
 思いますか？**

(A～Lのそれぞれについて、1～5のうち当てはまる数字に○をおつけください。)

	1. とても よいと思 う	2. よいと 思う	3. どちら ともいえ ない	4. あまり よくない と思う	5. よくな いと思う
(回答例)	1.	2.	3.	4. <input type="checkbox"/>	5.
A 地区外からたくさんの買い物客が訪れる、商業の中心地を目指すまちづくり	1.	2.	3.	4.	5.
B 歴史・文化や特産物等を目的に、多くの観光客が訪れるまちづくり	1.	2.	3.	4.	5.
C 都市型居住を推進するまちづくり	1.	2.	3.	4.	5.
D 行政機関や事業所が立地する、業務中心を目指すまちづくり	1.	2.	3.	4.	5.
E 日常の買い物や様々な用事を徒歩圏内で済ませることができる、歩いて暮らせるまちづくり	1.	2.	3.	4.	5.
F 交通規制や道路改良、バスサービス・停留所の改善等を行う、徒歩と公共交通のまちづくり	1.	2.	3.	4.	5.
G 街路や宅地の形状など、今のまちのつくり・骨格を、できるだけ残していくまちづくり	1.	2.	3.	4.	5.
H 建物の外観に関する様々なルールを定め、統一感のある景観を形成するまちづくり	1.	2.	3.	4.	5.
I 様々な装飾・照明などによる、賑わいある景観を形成するまちづくり	1.	2.	3.	4.	5.
J 青空が見渡せる、低層の建物によるゆとりある景観のまちづくり	1.	2.	3.	4.	5.
K 中層の集合住宅や商業施設による、現代的な景観のまちづくり	1.	2.	3.	4.	5.
L チェーン型のコンビニ・ファストフードなどの店舗をできるだけさせない「ここにしかない」まちづくり	1.	2.	3.	4.	5.

問 17 土地利用の更新（既に立っている建物の建て替えや、新たな建物・施設の新設）の予定

1. 更新の必要はない 2. 更新を検討している
 3. 必要性を感じているが、検討はしていない 4. わからない
 5. その他（ ）

（設問 18 は、問 17 で「3 必要性を感じているが、検討はしていない」と回答した方にお伺いします。）

問 18 更新の必要を感じているが、検討を行っていない理由（最大3つまでに〇）

1. 更新する資金が無い 2. 将来にわたって現在の利用が継続できるか不安がある
 3. 新しい取り組みを行うことに不安がある
 4. 法令上の問題（接道条件等）がある 5. 固定資産税等の負担が増える
 6. 賃借人との交渉に不安がある 7. 共有・抵当などの土地の権利関係の問題がある
 8. 地区の将来性が不透明である 9. 面倒である
 10. 特段の理由は無い 11. その他（ ）

F 所有している土地の利用状況について、お伺いいたします。

問 19 所有土地に建っている建物・施設の利用状況

（該当するものすべてに〇をお書きください。）

1. 自分が居住している 8. 他の用途で賃貸して（貸そうとして）いる
 2. 親族が居住している 9. 駐車場を運営している。
 3. 自分（・親族）が店舗を自営している 10. 建物・施設はあるが、利用の予定はない
 4. 自分（・親族）の事業所を経営している 11. 建物・施設がない
 5. 住居を賃貸して（貸そうとして）いる 12. 借地している
 6. 店舗を賃貸して（貸そうとして）いる 13. わからない
 7. 事業所を賃貸して（貸そうとして）いる 14. その他（ ）

問 20～問 24 までは、問 19 の回答にしたがって、回答してください。

（両方に該当する場合には、お手数ですが両方ともご回答ください。）

「1. 自分が居住している」に〇を回答された方	→問 20～22 にご回答ください。 終わりましたら、問 25 にお進みください
「3. 店舗を自営している」 「4. 自分（・親族）の事業所を経営している」 「5～8. 建物を賃貸している」 「9. 駐車場を運営している」 のいずれかに〇を回答された方	→問 23・24 にご回答ください。 終わりましたら、問 25 にお進みください
上記以外の方	→問 25 にお進みください。

問 20～問 22 は、問 19 で「1. 自分が居住している」にご回答された方に、お伺いします。

問 20 居住している世帯の構成

1. 単身世帯 2. 配偶者との夫婦世帯 3. 親世代との二世帯居住 4. 子世代との二世帯居住
5. 親・子との三世帯 6. 子・孫との三世帯 7. 答えたくない・わからない
8. その他（ ）

問 21 居住を始めた時期

1. 最近5年以内 2. 2000年以降 3. 90年代 4. 80年代 5. 70年代
6. 60年代以前 7. その他（ ）

問 22 次の世代の居住予定

1. 同居している子が居住する 2. 別居している子供が居住する
3. 子供以外の親族・関係者が居住する 4. 居住してくれる人を探している（探す予定である）
5. 自分のあとで、居住しそうな人はいない
6. まだわからない 7. その他（ ）

問 23・24 は、問 19 で3～9にご回答された方に、お伺いします。

問 23 近年の平均的な年で、唐戸の土地関連の収入が、世帯の全収入に占める割合

（※概算で構いません。）

1. おおむね8割以上 2. 半分程度以上 3. おおむね3割以上 4. おおむね3割以下
5. わからない・答えたくない 6. その他（ ）

問 24 現在の店舗・事業の後継者の予定について

1. 子孫・親族が継ぐ予定である 2. その他の関係者が継ぐ予定である
3. 誰かに継がせたいが、適任者が決まっていない
4. 後を継がせる気はない（自分の代で店をたたむ） 5. まだわからない・考えていない
6. 自分の状況は本設問に該当しない 7. その他（ ）

G 土地所有者の方や、土地所有の状況について、お伺いします。

※再びすべての方にお伺いします。

問 25 土地所有者の方の年齢

1. 30代以下 2. 40代 3. 50代 4. 60代 5. 70代 6. 80代 7. 90代以上

問 26 土地所有者の方の住所

1. 唐戸地区（所有土地と同一） 2. 唐戸地区（所有土地以外） 3. 唐戸地区周辺（徒歩圏内）
4. その他の旧下関市内 5. その他下関市内 6. その他山口県内 7. 北九州市 8. 上記以外

問 27 土地所有者の方の職業

1. 会社員 2. 会社経営 3. 自営業 4. 家族従業者 5. 主婦（含、パート・アルバイト）
6. 無職（年金受給者） 7. 無職（年金受給者以外）
8. その他（ ）

問 28 唐戸地区について、まちづくりの方針や、土地所有・利用にあたって困っていること、大学で調査を期待することなど、何か感じていることがございましたら、下記欄にお書きください。

--

※アンケート調査はこれで終わりです。

多数の設問にご協力いただき、まことにありがとうございました。

ご連絡先・問い合わせ先

支障がなければ、回答内容の確認等が生じた時に用いるための、ご連絡先をご記入いただきますと、助かります。（回答者がわかる形での分析／公表はいたしません。）

フリガナ	
お名前	
ご住所	
ご連絡先（電話番号等）	
今後、唐戸地区のまちづくりに関するヒアリング調査等に「協力してもよい」と思われる方は、右に「○」をお書きください。	

※お手数ですが、調査票は同封の返信用封筒に入れ、平成25年3月10日（月）までにお近くのポストにご投函下さい。