

徳島市における地域活性化に向けた現状分析

—定期借地権付き分譲マンションの住民動向に着目して—

横浜国立大学大学院 環境情報学府 福井 弘教

要旨

首都圏など都市部への「一極集中」が問題視されて久しい。四国地方、徳島県の県庁所在地である徳島市も年々、人口が減少して、まちの中心部にあるアーケード街にも空きテナントが目立ち、人流もまばらである。地域活性化については多様な手法による報告がみられるが、本研究では、地域活性化を論じるにあたり「人」に着目する。大半の地方都市では人口・人流データは都市部と比較すると少ないことは自明である。よって、戸建て志向が強い地方都市において、新たな選択肢といえる「定期借地権付き分譲マンション」(定借マンション)の住民動向に着目した。人口減少が加速する徳島市であるが、

当該マンションについては調査対象とした物件のなかに「空き」はなく、売買のみならず、相続や遺贈による継承もみられた。これは、定借マンションが地方都市における住居や資産としてのニーズを捕捉しており、住民志向に適った定借マンションが適切に配備されることにより、定住人口を維持していくことが可能であることの示唆である。地域活性化の起点が人であることからすると、定借マンションの増加によって地域活性化に寄与すると考えられた。

キーワード：人口減少、連絡橋、持ち家志向、定期借地権、住民動向

Analysis of the current situation for regional revitalization in Tokushima City

—Focusing on the trends of residents of condominiums with fixed-term leasehold rights—

Yokohama National University, Graduate School of Environment and Information Sciences.
Hironori Fukui

Abstract

It has been a long time since it was pointed out that the concentration was concentrated in urban areas such as the metropolitan area. The population of Tokushima City, which is the prefectural capital of Tokushima Prefecture, is decreasing year by year, and vacant tenants are conspicuous in the arcade area in the center of the city, and the flow of people is sparse. There are reports on regional revitalization by various methods, but in this study, focusing on people when discussing regional revitalization. It is self-evident that in most local cities, population and population data are less than in urban areas. Therefore, focused on the trend of residents of condominiums with fixed-term leasehold rights (fixed-rent condominiums), which can be said to be a new option in local cities with a strong tendency toward detached houses. In Tokushima

City, where the population is declining, there are no vacant properties in the condominiums surveyed, and not only buying and selling but also inheritance was seen. This is because fixed-rent condominiums capture the needs of housing and assets in local cities, and it is possible to maintain the permanent population by appropriately deploying fixed-rent condominiums that are suitable for residents.

Keyword: Depopulation, Connecting bridge, Home ownership, Fixed-term land lease, Residents' trends

1 はじめに

地方における地域活性化の議論がなされて久しい。県庁所在地がある都市では、それなりに人流がみられるが、他では人流がまばらなところが多い。夕張市の財政破綻以降、消滅都市というキーワードが身近に感じられるほど、少子高齢・少産多死社会の影響は地方においてはより深刻化している。

本研究では、地域活性化を検討するにあたり、四国地方、徳島県の県庁所在地で県東部に位置する徳島市に焦点をあてる。四国といえば、1988年に瀬戸大橋が開通して以降、1998年に明石海峡大橋が開通（大鳴門橋【1985年開通】と接続：神戸・鳴門ルート）、1999年に来島海峡大橋が開通（西瀬戸自動車道【1979年開通】と接続：尾道・今治ルート）したことにより、計3本の本州四国連絡橋（以下、連絡橋と記述）が開通した。それぞれ、香川県、徳島県、愛媛県が本州と接続したことになる。連絡橋がない時代と比較すると大幅に物流、人流が増加したことは明らかである。しかし、連絡橋による効果としては詳細に検討する必要がある。

徳島駅前「一等地」に立地する百貨店は2020年に閉店して、駅に繋がる大通りには、商業ビル（古くは地元資本の百貨店）の跡地である大規模な青空駐車場がみえる。阿波おどり会場にも利用される新町川周辺を越えて、アーケード街に入っても、時期や曜日を問わず人はまばらである。パンデミックの影響もあってか、シャッターで閉ざされたテナントが目立つ。まさに、人流の結節点が消失して、空洞化した状況となっている。

地域活性化を議論する際には、さまざまな指標が用いられるが、本研究では「人」に着目する。よく用いられる指標としては、人口がある。連絡橋の開通によって、観光人口の増加は明らかである。実際に観光人口に

ついては、橋の影響により増加はしたものの、そうした事象は一過性にとどまっただけではなく、宿泊を伴う観光人口は減少した。すなわち、滞在時間については逆に短縮される結果となった。そして、地元住民もアクセス良化により市内、県内よりも大阪や神戸へ出向く機会が増加していることが指摘されている（週刊ダイヤモンド2013：120-143）¹⁾。それでは、定住人口についてはどうか。大半の地方都市では、人口や人流データは都市部と比較すると少ないが、個々の推移には違いがあると考えられる。2015年の徳島市人口の、県人口に占める割合は、34.2%となっており（次位は阿南市の9.7%）、県内最大の人口を抱える自治体であり、現状においても徳島県の中心都市であることに異論はない（徳島県「市町村別男女別人口及び県人口に占める割合」）。しかし、県の中心都市としての「活気」は乏しいと感じる（写真1）。「活気」とは昼夜問わず、一定数の歩行者、車の通行がある状態であると定義するが、それとは乖離した状況である。県と市の位置概要は「図1」に提示した。筆者は、徳島市（ほか徳島県内）のフィールドワークを2013年から2022年まで数次的に行っている。本研究では、フィールドワークの成果も適宜、用いて論じる。

2 研究方法

2.1 研究視角

地域活性化に関する蓄積は多く、分析視角も多様となっている。四国、徳島県、徳島市の地域活性化に関する以下の先行研究レビューによれば、前述した連絡橋との関連をふまえた報告、産業に関する報告、川の整備を起点としたまちづくりに関する報告がみられた。

石川（2012）では、連絡橋開通により、「海上交通を大幅に衰退させた」と結論づけている。筆者も、旅客船



写真1. 徳島駅から眉山に連なる大通り（筆者撮影）

については連絡橋開通に伴って、徳島港—大阪南港、徳島港—神戸港青木（東神戸フェリーセンター）が1998年に廃止となったこと（いずれも徳島阪神フェリー）。また、宇高連絡船（岡山・宇野駅—香川・高松駅）についても1988年～1991年にかけて段階的に廃止されていることは把握している。そして、こうした廃止決定にあたっては連絡橋開通を見据えて廃止が決定されていることも自明である。宇高連絡船については複数の船形態があったため廃止が段階的となっているが、徳島港ルートについては連絡橋開通によって利用者が減少してから議論されたわけではない。すなわち、海上交通の縮小は連絡橋開通前から「既定路線」であったといえ、研究成果として「海上交通の衰退」を提示することには無理があるといえよう。連絡橋が開通するまで、四国地方から本州へ行く場合（その逆もしかり）、飛行機もしくは海上交通に限定されていたことは自明である。

梅村（2019）では、「徳島県神山町など過疎地におけるITインフラ活用の可能性が示された」と結論づけている。この知見は、行政主導で「サテライトオフィスプ

ロジェクト」によって情報通信関連産業の集積を図った結果であるといえよう。筆者も訪問歴がある神山町は徳島市から距離的には離れてはいないが山間部に位置する町である。農業以外で雇用を生み出すなど効果がみられるが、ITインフラの活用は今やどこであっても可能である。また、「サテライト」であるため流動性も高いと考えられる。すなわち、全国どこであっても、「サテライト」による情報通信関連産業の集積は可能ということである。

上野（2004）では、「川の整備が中心市街地のまちづくりにおいても重要であり、市民の要望を起点とした整備を行った事例」として徳島市の新町川が提示されている。川の整備など公共事業は視覚的に明示ができる事例と考えられるが、地域活性化という視点においては、具体的な貢献は不明瞭であるといえる。すなわち、少なくとも、集客人口は増加するであろうし、地元の建設・土木業者なども潤うであろう。徳島市は「水都」を自称しており、川は重要なコンテンツであるが、一市民からみれば、一整備に過ぎないし、行政にとっても公共事業の



図1. 徳島県と徳島市の位置概要（徳島市は丸囲み部分）

出所：徳島市「徳島市の位置」

https://www.city.tokushima.tokushima.jp/kankou/pamph_map/access.html

一つに過ぎないと考えるのが妥当である。

他方、四国ではないが、九州に関する報告では、山下(2005)が、佐賀市の衰退要因として「上位都市である福岡県との近接性が大きく影響している」と指摘した。九州の内部においては、福岡県にヒト・モノ・カネが集中していることは明らかであり、この指摘は佐賀市の衰退要因の一側面であろう。それと比較すると、四国においては福岡に匹敵する都市はない。九州地方における福岡のような「一極集中」は、四国地方においては想定されないが、漫然と自治体運営ができる時代ではないことも事実である。したがって、ヒト・モノ・カネという資源を有効に活用する自治体経営の視点が不可欠であり、経営にあたってはヒト・モノ・カネが集積する環境整備が重要となる。

レビューをふまえて、本研究においては可視化できるデータ、連絡橋の架橋前後の人口動向、事業所・労働者動向をふまえた上で、徳島市中心部の定期借地権付き分譲マンション(以下、定借マンション)の住民動向のデータを把握することで地域活性化に向けた現状分析を行う。定借マンションに焦点をあてる背景については以下に記述する。

2.2 定期借地権の概念と先行研究

定借マンションの「定借」とは定期借地権を指しているが、ここでは定期借地権の概念について確認したい。定期借地権としては、「4区分」設定されているが、なかでも一般定期借地権が最も活用されており、戸建住宅やマンションの居住用等に活用されている。本研究における定期借地権とは、この一般定期借地権である。以下では、定期借地権の概念について確認することから始める。

以下の2段落は、国土交通省「定期借地権の解説」に依拠して記述する。

「1992年の借地借家法改正に伴い創設されたのが定期借地権である。従来の借地権と異なり、当初定められた契約期間で借地関係が終了し、その後の更新がないことが特徴である。この制度により、土地の所有者はそれまでの借地権と比較すると安心して土地を貸すことができ、借り主は、少ない負担で良質な住宅を持つことが可能となり、まさにWIN-WINの関係を構築することが期待されて誕生した制度といえよう。一般定期借地権の活用は、1993年から郊外型の定期借地権戸建分譲事業が三大都市圏を中心に開始され、バブルによる地価高騰の中、年収の5倍以内で実現する低廉な住宅取得システムとして脚光を浴びた。定期借地権分譲マンションもすぐに事業化された」

「定期借地権戸建分譲事業は、その後、地価の安い地

方都市にも普及し始め、住宅地の中にコモンスペースを配置する等、魅力ある住環境づくりの試みが数多く事業化された。定期借地権戸建分譲事業は、当初は安さが魅力として受入れられたが、単に安さだけではなく、定期借地権住宅だからこそ実現できるという良質な住環境供給への期待が高まり、定期借地権分譲マンションにおいても、専有面積の大きな住戸がリーズナブルな価格で供給される質的なメリットに対する評価が高まった」

定借マンションに関する研究では、菅野ら(2012)に詳細が記述されているので、それに依拠して記述を展開する。具体的には、「定借マンションは郊外にも建設されているものの、まちなか(都心部、中心部)が中心である。1棟あたりの平均戸数もまちなかの方が郊外よりも多いこと」、「敷地の地権者は1人、もしくは1団体単独の所有が多く、特に個人が最多であった。換言すると、敷地の権利関係は複雑ではないこと」、「総戸数では、「10-19戸」など、比較的小規模が主流となっていること」、「敷地面積としては、500-999㎡が最多であり、全体として、小さな敷地、小さな住棟が多く立地していること」、「住戸の専有面積に着目すると、最低が50～110㎡、最高が60～150㎡まで確認された。最低専有面積については、すべてで50㎡以上となっていた。住生活基本計画に示されている4人家族の最低居住面積水準(50㎡)を満たしていた。居住空間としては、十分な機能を有している」などと指摘している。

同じく、菅野ら(2012)における、「アンケート調査結果」では、定借マンションの居住者像としては、1)家族世帯、2)高齢者世帯、3)単身世帯の順に多く、定借マンションの居住動機としては、「交通の便が良い」、「価格が低い」という動機が多かった。入居実感としては、「交通の便が良い」、「店が近い」、「土地を所有しなくてよい」とする回答が多かった。今後の予定としては、「契約満了時まで住むつもりである」が最も多い回答として示されていた。一方、契約満了時以降は「予定がない」とする居住者が93%を占めた。制度上、土地を所有しない定借マンション購入にあたっては、分譲マンションと比較すると、住宅ローン融資を受けづらいといったデメリットはあるものの、総じては、居住者のメリットは多い。今後、訪れる契約満了時には、地権者、事業者、居住者などが代替わりしていることが予想され、混乱が生じる可能性にも言及されていた。

また、岩原ら(2015)では、同じく、四国、香川県の高松市の高松丸亀商店街が「地方都市再生の成功モデル」として提示されている。「本事例は、商店街と定借マンションが合意形成を重ねて一体化したものであり、高齢者、障害者にも配慮したコンパクトシティとして機能している」という主旨の論考であった。

定借マンションとは、地権者からすると「土地を手放さない」、「土地を手放さなくて済む」システムであり、当該商店街においても地権者の意図がみえる。換言すると、地権者が「土地を手放さない」という「土地活用」をしながら、商店街をはじめとする地域、居住者の3者すべてにとって、要求が満足されうるシステムであることが本研究で提示されている。他方、久保（2010）では、「1990年代以降のマンション供給増加によって、都市中心部が居住空間として再評価を受けるようになり、都市の居住地構造が変容してきた」と指摘している。1990年代といえば、バブル崩壊の影響があると考えられるが、地方では一般的に「持ち家志向（戸建て）」が強いと考えられる。徳島市においても同様の傾向がみられるが、中心市街地においては「持ち家志向（マンション）」の比率が他地域と比較すると高くなっている（徳島市中心市街地活性化基本計画：38）。戸建て、マンション（集合住宅）の別はあるにせよ、家を所有することが徳島市民の主流であるといえよう。

「土地」を所有せず、通常分譲マンションとは異なる定借マンションであるが、先行研究からステークホルダーの別を問わず、メリットが多いことがわかっている。すなわち、岩原ら（2015）が示した合意形成の工夫により、地権者、地域、居住者のほか、関連産業など多方面にメリットをもたらすという位置づけである。こうした背景から定借マンションに着目した。これまでの先行研究をふまえて、「ヒト・モノ・カネが減少する状態を地域衰退とするならば、定借マンションには空きがあり、流動性もない」という仮説をもとに論じる。「2.1 研究視角」でも言及したが、ヒト・モノ・カネという資源を有効に活用する自治体経営の視点が不可欠であり、経営にあたってはヒト・モノ・カネが集積する環境整備も重要である。したがって、これらの減少は地域衰退と結節してくると考えられる。換言すると、地域衰退している地域では定借マンションというツールが機能しないという仮説である。以下では、調査概要と対象について述べる。

2.3 調査概要と対象

調査Ⅰ

目的：本調査により、連絡橋が定住人口に与えた影響について検討する。本研究における連絡橋とは直接、徳島県に接続する「神戸・鳴門ルート」を対象とする。大鳴門橋の開通は1985年であるが、全面開通は1998年であるので、1998年の前後を対象として、最新のデータまで網羅する。また、1988年に開通した瀬戸大橋が接続する香川県の県庁所在地である高松市の動向についても検討して比較を試みる。

調査対象と方法：連絡橋の架橋前後の人口動向の把握を行う。徳島市データに依拠して行う。同様の把握を高松市データに依拠して行う。開通時期が異なるため、起点も異なる。

調査時期：2022年5月（徳島市）、2022年11月（高松市）

調査Ⅱ

目的：本調査により、連絡橋が民間を中心とした生業や仕事の拡大に与えた影響について検討する。調査Ⅰと同様に1998年の前後を対象とする。調査Ⅰと同様に高松市の動向についても検討して比較を試みる。

調査対象と方法：連絡橋の架橋前後の総事業所数、総従業員数の把握を行う。徳島市データに依拠して行う。同様の把握を高松市データに依拠して行う。開通時期が異なるため、起点も異なる。

調査時期：2022年5月（徳島市）、2022年11月（高松市）

調査Ⅲ

目的：本調査により、定借マンションという新たな選択肢の受容性を検討する。受容性とは、ニーズや有用性などにも置換できる。なお、菅野ら（2012）で示されたデータによれば、1992年から2009年までの間に建設された定借マンションは徳島県全体で5棟となっており多くはないが、この期間に建設された定借マンション1棟を対象とする。当該マンションを抽出したのは、5棟ある定借マンションのなかで最も交通至便であると考えられることに依拠している。長きにわたり映画館が立地した土地でもあり、徳島市内においては資産価値が高い土地であると考えられる。

調査対象と方法：

徳島市中心部の定借マンションに関する住民動向のデータを把握する。当該定借マンションは徳島駅から徒歩約10分（筆者による計測）、オートロック、防犯カメラ、宅配ボックス、24時間ゴミ出し可、モニター付きインターホン、管理人などの設備を有している（現地不動産業者から聞き取り）。また、近年、空きテナントが増加しているものの、商店、飲食店はあり、徳島市内として生活環境は良好である。

方法としては、建物の登記事項証明書（以下、登記簿）を取得する。取得した建物の登記簿から、総戸数、敷地面積、専有面積など基礎的事項のほか、所有状況、所有権移転（名義人変遷）、取得経緯（原因）、当該地以外の関連住所を確認、推察する。なお、抽出したデータについては、入手日や部屋番号などに関係なくランダムに提示する。名義人変遷には個人のほか法人も含める。また、差押などの法的措置を経た後の不動産会社などの法人も含めて、実際の居住実態は不問とする。「移転がある際

の原因」については、初代の名義人は含めない。「所有者の関連住所」については当該マンションの現住所の表示のみの場合は記述せず、購入前、売却後など当該マンション以外の住所を対象とする。また、土地についても登記簿を取得して、権利関係、面積などの基礎情報を確認する。テナントを含む68戸中、50戸を無作為に抽出した。全戸を対象とすることは研究上有益であると考えられるが、倫理的観点と調査期間の乖離などを総合的に考慮して本研究では行わない。

調査期間：2021年6月～2022年4月の計11ヵ月

※本調査にあたっては統計的に処理して個人が特定されることがないように適切な倫理的配慮に基づいて実施した。

3 結果

3.1 調査Ⅰの結果

架橋後の減少幅は多くはなかったが、2010年からは減少幅が拡大して、その状況が継続している。架橋によって、アクセスの向上には寄与したものの、それが定住人口の増加に影響を与えなかったといえる（表1）。逆に、比較対象とした高松市は瀬戸大橋架橋後に人口を大幅に増加させた。近年こそ、やや減少フェーズとなっているが、徳島市とは異なる結果となった（表2）。瀬戸大橋架橋が、少なからず定住人口増加に寄与したと考えられる。

表1. 徳島市の人口推移（単位：人）

年	人口	増減
1995	268,706	—
2000	268,218	-488
2005	267,833	-385
2010	264,548	-3,285
2015	258,554	-5,994
2022（2月1日現在）	250,532	-8,022

出所：徳島市「人口・世帯数の推移」
https://www.city.tokushima.tokushima.jp/shisei/toukei_johou/jinkouseitaisu_tokei/suii_from_m22.html

表2. 高松市の人口推移（単位：人）

年	人口	増減
1986	328,717	—
2000	337,095	+8,378
2005	343,310	+6,215
2010	427,613	+84,303
2015	429,091	+1,478
2021（10月1日現在）	424,530	-4,561

出所：高松市統計書「高松市の人口」
<http://www.city.takamatsu.kagawa.jp/kurashi/shinotorikumi/tokei/jinko/tokeisho/index.html>

3.2 調査Ⅱの結果

先行研究にみられたように、県全体としては、情報インフラを活用して、コールセンター、データセンター、事務処理センター、デジタルコンテンツ事業などの情報通信関連産業の集積を推進している。2003年にはゼロであったが2021年3月時点においては、26社34事業所が進出して、1800名を超える雇用が創出されている。これに関連して、「サテライトオフィスプロジェクト」として、首都圏企業のサテライトオフィスを県内に開設する実証実験を行った結果、74社（徳島市は5社）が進出した（徳島県「企業誘致ガイド」）。

架橋前後を比較すると、総事業所数、総従業員数ともに、減少傾向にあった。架橋による物流や人流の増加が、事業所数や従業員数に影響を与えなかったといえる。2007年以降で増加する年もみられたが、全体としては減少の局面が多く、安定的に増加傾向といえる状況はみられない（表3）。総事業所数、総従業員数ともに、規模が大きく異なる高松市との比較においても、総従業員数が増加フェーズの時期もみられるが、類似の傾向がみられた（表4）。したがって、架橋が生業や仕事の拡大に与えた影響は少ないといえる。

表3. 架橋前後の徳島市の事業所・従業員推移

（単位：人）

区分	総事業所数	総従業員数
1996年	18,668	161,735
2001年	17,067	146,892
2006年	15,629	139,412

出所：徳島市「中小企業の現状等」上記の数値はいずれも公務を含む
https://www.city.tokushima.tokushima.jp/shisei/keizai/sonota/chushou_jorei/001.files/keizai_seisaku43_04.pdf

表4. 架橋前後の高松市の事業所・従業員推移

（単位：人）

区分	総事業所数	総従業員数
1986年	61,309	454,192
2001年	57,335	486,512
2006年	52,303	463,693

出所：高松市「事業所・企業統計調査結果（確報）」上記の数値はいずれも公務は含まない
<http://www.city.takamatsu.kagawa.jp/kurashi/shinotorikumi/tokei/jinko/tokeisho/index.html>

3.3 調査Ⅲの結果

対象とした定借マンションは、2001年の新築で、1999年から2059年までの60年間が賃借権設定期間となっている。賃借権は2社が有して、地権は1社となっている（すべて法人）。換言すると、各戸に対する敷地権を2社が有し、当該マンションの土地を1社が有している

が、登記簿を俯瞰すると実質的には1社で、すべての権利を持っていることが推察された。総戸数【68戸：1階部分のテナントを含む】、敷地面積【753㎡】、専有面積【59.74㎡～128.47㎡】であった。

先行研究：菅野ら（2012）との比較では、総戸数としては「多く」、敷地面積としては「定借マンションとして主流の面積」、専有面積としては、最大で128.74㎡という部屋もあるが、59.74～87.38㎡の専有面積の部屋が主流となっていた。これは、4人家族の最低居住面積水準（50㎡）を満たしていることから、ファミリーでも居住可能な定借マンションであるといえる。また、「個人が多い」とされた地権者については、本研究では法人であった。総括すると、地権者が法人で、定借マンションとしては一般的な敷地面積の、総戸数としては多めのファミリー向けの物件である。なお、「ローン融資が受けづらい」という確認はできなかった。データ上は、融資が受けられるデータが主流であった。また、外国人所有者も確認できた。必ずしも永住するとは限らない外国人は日本人以上に資産価値を重視する。これは地方都市であっても需要のある示唆といえよう。以下では、文末に付した「参考資料1」の細部について検討していく。

「所有者の移転状況」

初代・・・ 23件
2代目・・・ 19件
3代目・・・ 3件
4代目・・・ 3件
5代目・・・ 2件
合計・・・ 50件

登記がなされて、20年以上が経過している時点から、登記簿データを取得しているが、「初代」と「2代目」で全体の80%超を占める。すなわち、所有者移転は限定的であり、「長く住む」目的で購入している者が多いことがわかる（図2）。

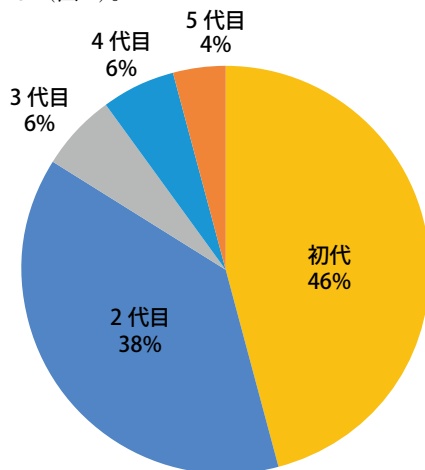


図2. 所有者の移転状況

出所：筆者作成

「所有者の移転原因」

（確認可能データに限る）

売買・・・ 32件
相続・・・ 7件
相続人不存在・・・ 1件
遺贈・・・ 1件
差押・・・ 2件
仮差押・・・ 1件
確認不可（NA）・・・ 6件
合計・・・ 50件

所有者移転原因は「売買」と「相続」で大半を占める。定借マンションは徳島においても資産価値があり流動性があることを示している。「相続」、「相続人不存在」、「遺贈」がみられ、一定年齢以上の者が定借マンションを購入している示唆も得られた（図3）。

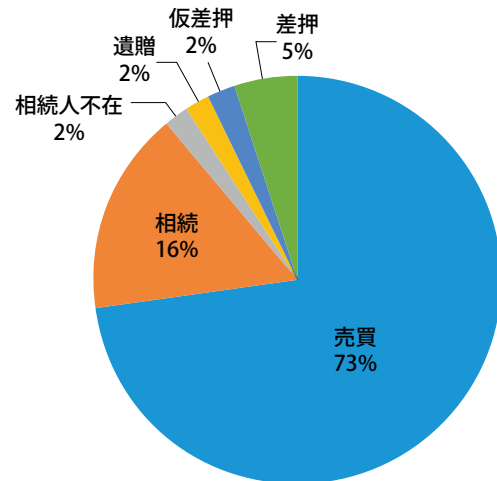


図3. 所有者の移転原因

出所：筆者作成

「所有者の関連住所」

（登記簿上、確認可能データに限る）

市内・・・ 19件
県内・・・ 9件
県外・・・ 8件
確認不可（NA）・・・ 14件
合計・・・ 50件

所有者の関連住所としては、「市内」と「県内」で80%近い数値となる。「県外」のなかには「相続」後によるデータも含まれており、徳島の定借マンションは徳島市内、徳島県内の者が購入、売却していることがわかる。別の見方をすれば、関係性の薄い県外の者が購入するケースは限定的であると考えられる。たとえば、東京などの都市部であれば関係性が薄くても購入するケースが多いと考えられる（図4）。「相続」後に住まうケース

もあれば、売却するケースもある。相続人が元来、同居していたのか否かなどにもよるが、定借マンションが住居として一定の評価がなされているといえよう。

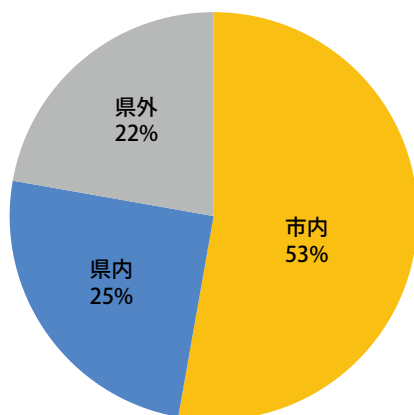


図4. 所有者の関連住所
出所：筆者作成

4 考察

調査Ⅰ～Ⅲの結果から、以下の3点が明らかとなった。

第一に、徳島市の人口は架橋後も減少傾向である。近年はその傾向が強まっているが、高松市においては逆の現象となっており、架橋が定住人口にもたらす影響は異なる。

第二に、徳島市に限らず、徳島県としても情報通信産業を中心として、企業誘致に積極的に取り組んでいるものの生業や仕事の拡大に効果はみられない。誘致はサテライトオフィスに限定されて架橋の効果はみられない。他方、高松市においては、徳島市と比較すると規模は異なり、全従業員数に増加の時期がみられたものの、全事業所数の推移をみる限り架橋の効果はみられなかった。

第三に、定借マンションという新たな選択肢の需要は高い。売買、相続など活発な所有者移転がみられた。抽出物件には、「空き」がなく、定借マンションの地権者（関連業者を含む）、所有者にとっても有意義なハードである。しかし、隣県である香川の高松丸亀商店街にみられるような地域との融合性をもたせるには、定借マンションの建設以前から、地権者と地域、場合によっては行政も交えて将来を見据えた協議を重ねる必要がある。

総括すると、地域活性化の視点からは、連絡橋の効

果は徳島市においては限定的であった。徳島市を含む、「神戸や大阪と陸路のみで往来が可能となったこと」くらいしか本研究のデータ上では見当たらない。人口は継続的に減少傾向、事業所数、従業員数については多少の変動はみられるものの、零細企業が民間としての受け皿となっている現状では今後も、事業所数、従業員数が飛躍的に増加することは考えづらい。人口減少が続き、就業者として他地域からの流入も想定しづらいこと、そして、地方都市の持ち家志向（戸建て）などを考慮すると、地域衰退している地域では定借マンションというツールが機能しないという仮説に基づき、定借マンションには「空き」があることも想定されたが、実際には「空き」はなく、不動産取引の対象として、「需要」があり、定借マンションは「成立」していた。

これは、定借マンションが地方都市における住居や資産としてのニーズを捕捉しており、住民志向に合った定借マンションが適切に配備されることにより、定住人口を維持していくことが可能であることの示唆といえよう。今回はパンデミックの影響もあり、インタビューやアンケート調査は行っていないが、1) 生活に必要な設備を有した物件、2) 交通至便、3) 良好な生活環境といった条件を備えることが定借マンションの稼働に影響していると考えられた。本研究で対象とした物件のような定借マンションには一定のニーズがあることが明らかとなった。シンプルに考えれば、こうした定借マンションを適切な場所に、配備することによって、定住人口の減少に歯止めをかけることは可能である。少子化が進行して、故郷を離れて接点が消滅する者も多くなるだろうが、そうした者ばかりではない。定借マンションの増加は、長期的視点に立てば、定住人口を維持するツールとして、地域活性化に寄与するだろう（図5）。

地域活性化とは、当該地域において「ヒト、モノ、カネ」が規模に応じて適切にある状態であると考えられる。ヒトがいなければ、まちも自治体も成立しない。ヒトが集積すれば、モノやカネも集積するのは自然の流れである。「ヒト・モノ・カネが減少する状態を地域衰退と仮定するならば、定借マンションには空きがあり、流動性もない」とした仮説は支持されなかった。別の視点からみれば、戸建て、一般の分譲マンションをはじめとした定借マンション以外の住居については、後述のデータが示すように「空き」のあることが推察される。

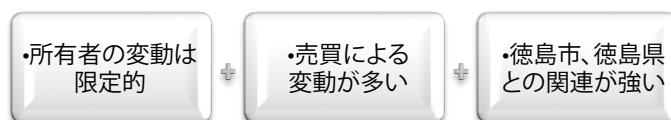


図5. 定借マンションの住民動向を示すキーワード
出所：筆者作成

5 おわりに

本研究では、高松市との比較も行ったが、高松市がある香川県、徳島市がある徳島県、ともに、「空き家率」は高く、四国を形成するほかの「2県」についても同様に、4県すべてが、「全国ワースト10」に数えられている（総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査結果の概要」）。このように四国地方全域に関連する課題もみえてくるが、徳島県に関する特筆すべきデータとしては、下水道普及率、都市ガス普及率ともに47都道府県中、最下位であり（日本下水道協会、総務省統計局）、魅力度ランキング²⁾も毎年のように「下位」に位置している。そもそも、魅力度ランキング自体が指標として有用であるか否かは議論の余地があるが、少なくとも、魅力度を上昇させるコンテンツが多いとはいえない。

徳島市は「水都」を自称しており、吉野川を中心に川が多く、水に恵まれた環境である。確かに水を身近に感じることができるが同様の都市は全国的には多く「水都」だけではコンテンツとして強くはない。毎年8月に開催される「阿波おどり」は江戸時代から続く日本を代表する盆踊りで徳島県、徳島市を代表するコンテンツである。近年は、パンデミックの影響などにより、中止もしくは縮小して実施されているが、本来は相当数の観光客で賑わう。ただ、パンデミック前には運営主体の累積赤字が指摘されるなど課題が表面化して、前述した連絡

橋の影響もあり宿泊客数も減少するなど、過去と比較すると状況は芳しくはない³⁾。ほかにも、四国八十八カ所の寺も複数あるが、こちらもパンデミックの影響を受けており、「お遍路さん」の数も以前ほどみられない（写真2、写真3）。

なぜ、ここまで下水道普及率、都市ガス普及率が低いのか、また、阿波おどりの観客動員推移などを検証することにも意義があるだろうが、今後の課題としたい。ほかにも、近年、徳島市を中心に県内で比較的若い定住外国人を多く目にするようになった。労働力の担い手としての側面が強いと考えられるが、こうした定住外国人と地域活性化との関連を検討することも有意義であろう。こうしてみると、徳島市、徳島県は研究要素が豊富な自治体であるといえる。本研究では、定借マンションの住民動向に着目した考察を行った。

地域活性化に寄与するツールと考えられる定借マンションが徳島市において、なぜ増加しないかという点については未だ深耕の余地がある。戸建てを中心とした持ち家志向のほかに、人口減少が続くなかで土地所有者が定借マンション建設に踏み切らない背景があると考えられる。定借マンション1棟のみの調査により、住民動向の把握や地域活性化を議論するには限界があるが、本研究により、地方都市の地域活性化の議論を拡張するとともに、実践的な示唆を提供すると期待される。



写真2. 徳島市内にある14番札所：常楽寺（筆者撮影）



写真3. 徳島市内にある17番札所：井戸寺（筆者撮影）

【謝辞】

本稿の執筆にあたりまして、査読者の先生方から有益なご指摘を頂戴した。ここに記して感謝申し上げます。

注

- 1) 連絡橋「3本」で合計3兆円強の巨大プロジェクトであったが期待通りの経済活性化などにはつながっていない。橋完成年のみは、県内総生産、物流などの数値が上昇するが、それ以降は横ばい減少に転じる（週刊ダイヤモンド2003：120-143）。
- 2) 「魅力度」とは、地域のブランド力、すなわち地域の魅力を数値化する指標である。「以下の自治体について、どの程度魅力を感じますか？」という問いに対して、「とても魅力的」を100点、「やや魅力的」を50点、「どちらでもない」、「あまり魅力を感じない」、「全く魅力的でない」を0点として、それらの回答を自治体ごとに集計（点数）として算出した。点数が大きいくほど消費者はその地域を「魅力的」と感じる人が多いことになる。調査はあらかじめ調査モニターとして登録されている全国の約450万人の中から、居住地地域別、年代別、性別でほぼ均等に回収できるように抽出したモニターに調

査依頼のメールを配信し、専用のアンケートページから回答をもとに算出している。回収した回答の中から、不完全回答や、信頼性の乏しい回答（すべての自治体に対して同じ回答を行っている者など）を無効回答として処理する「クリーニング作業」を行い、結果的に 35,488 人を有効回答とした（地域ブランドニュース）。

- 3) 阿波おどりをめぐっては累積赤字や運営体制への批判もあり、当時の市長が厳しく追及されて、次の選挙で落選した。新たな市長が誕生したが、阿波おどりの運営体制や保育施設整備に関連して市民団体による市長解職請求に向けた署名活動が活発化している（共同通信「徳島市長のリコール署名開始 市民団体、目標 7 万 1 千人」）。いずれにしても、透明性の高い運営体制となる改革を期待したい。

文献

- ・石川真理子（2012）「本州四国連絡橋完成に伴う四国地方の旅客流動の変化」『日本地理学会発表要旨集』2012a, 100091。
- ・岩原廣彦・白木渡・井面仁志・高橋亨輔・磯打千雅子（2015）「地方都市再生の成功モデル街の防災力評価—地方創生と国土強靱化地域計画理念が融合した地方都市再生事例—」『土木学会論文集 F6（安全問題）』71（2）：I 117-I 124。
- ・上野熱（2004）「徳島市街地の活性化と連携—新町川の川づくり」『季刊河川レビュー』平成 16 年冬季号：79-81。
- ・梅村仁（2019）「地方都市における IT 中小企業の集積と地域活性化」『企業環境研究年報』(23)：21-34。
- ・川上秀光（1986）「東京区部における準工・工業地域に立地する民間分譲マンションの機能に関する研究（梗概）」『住宅建築研究所報』13：229-243。
- ・菅野涼介・樋口秀・中出文平・松川寿也（2012）「地方都市における定期借地権付分譲マンションの実態と課題に関する研究」『都市計画論文集』47（3）：499-504。
- ・共同通信「徳島市長のリコール署名開始 市民団体、目標 7 万 1 千人」：2022/1/27 配信（取得日：2022/5/26）。
- ・国土交通省「定期借地権の解説」
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000108.html（取得日：2022/5/23）。
- ・久保倫子（2010）「マンションを扱った地理学的研究の動向と課題：日本での研究を中心に」『地理空間』3（1）：43-56。
- ・高坂晶子（2019）「持続可能な地域創生に向けた外国人住民施策について—新在留資格「特定技能」創設を機に求められる社会統合—」『Japan Research Institute review』(6)：28-54。
- ・週刊ダイヤモンド（2003）「四国架橋 15 年目の変貌」『週刊ダイヤモンド』91（18）：120-143。
- ・総務省統計局「社会生活統計指標」
<https://www.stat.go.jp/data/shiyou/index.html>（取得日：2022/5/15）。
- ・総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査 結果の概要」(取得日：2022/11/11)
- ・園田史子・三宅正弘・齋藤庸太（2007）「中心市街地における夜間景観の特質に関する研究」『土木計画学研究・論文集』24（2）：323-329。
- ・高松市「事業所・企業統計調査結果（確報）」<http://www.city.takamatsu.kagawa.jp/kurashi/shinotorikumi/tokei/jinko/tokeisho/index.html>（取得日：2022/11/11）
- ・高松市統計書「高松市の人口」<http://www.city.takamatsu.kagawa.jp/kurashi/shinotorikumi/tokei/jinko/tokeisho/index.html>（取得日：2022/11/11）
- ・地域ブランドニュース <https://news.tiiki.jp/articles/4697>（取得日：2022/6/3）。
- ・徳島県「企業誘致ガイド」
<https://www.pref.tokushima.lg.jp/promoting/introduce/infra.html>（取得日：2022/5/28）。
- ・徳島市「産業振興ビジョン概要」
https://www.city.tokushima.tokushima.jp/shisei/keizai/sonota/vision/about.files/keizai_seisaku61.pdf。（取得日：2022/5/22）。
- ・徳島市「産業振興ビジョン（素案）」
https://www.city.tokushima.tokushima.jp/shisei/keizai/sonota/vision/iinkai/004.files/keizaiseisaku55_03.pdf?msclid=dd46399ea79d11ec8c0941af583e5aa。（取得日：2022/5/18）。
- ・徳島市「人口・世帯数の推移」
https://www.city.tokushima.tokushima.jp/shisei/toukei_johou/jinkouseitaisu_tokei/suii_from_m22.html。（取得日：2022/6/1）。
- ・徳島市「徳島市の位置」
https://www.city.tokushima.tokushima.jp/kankou/pamph_map/access.html。（取得日：2022/5/11）。
- ・徳島市「中小企業の現状等」
https://www.city.tokushima.tokushima.jp/shisei/keizai/sonota/chushou_jorei/001.files/keizai_seisaku43_04.pdf。（取得日：2022/5/8）。
- ・徳島市「中心市街地活性化基本計画（素案）」
https://www.city.tokushima.tokushima.jp/shisei/machi_keikaku/chushin_kasseika/cskc-s-archive.files/cskc-s-3-s-5.pdf（取得日：2022/6/6）。
- ・徳島県「平成 27 年国勢調査人口等基本集計結果の概要、市町村別男女別人口及び県人口に占める割合」<https://www.pref.tokushima.lg.jp/statistics/year/census/5006418>（取得日：2022/5/31）。

- ・徳島地方法務局管轄（2021 - 2022）「土地・建物に関する登記事項証明書」。
- ・豊田哲也（2015）「沿海都市・徳島市における近年の経済変化と開発計画」『日本地理学会発表要旨集』：100240。
- ・出口良知・坂井文・越澤明（2009）「徳島市新町川における河岸公園整備を契機としたまちづくりの展開についての一考察」『ランドスケープ研究』72（5）：701-704。
- ・西廣大輔・小山雄資・吉田友彦（2005）「郊外戸建住宅団地における空家の借家歴に関する研究－埼玉県坂戸市 K 団地を事例として－」『都市住宅学』(51)：47-52。
- ・（公社）日本下水道協会「都道府県別の下水道処理人口普及率」<https://www.jswa.jp/sewage/qa/rate/>.（取得日：2022/5/26）。
- ・樋口明彦・佐藤直之・高尾忠志（2005）「まちの活性化を促す都市河川整備のあり方に関する研究」『土木計画学研究・論文集』22（2）：387-396。
- ・広田泰孝（1999）「本州四国連絡橋の地域経済への影響 -- 四国経済を中心にして」『高速道路と自動車』42（5）：10-14。
- ・宮崎淳（2000）「本州四国連絡橋神戸・鳴門ルート全線開通に伴う徳島県と兵庫県の影響比較調査と徳島県内での観光消費等純増額の推計」『とくしま地域政策研究所所報』(3) 85-94。
- ・山下宗利（2005）「中心市街地活性化と持続可能性－佐賀市を事例に－」『日本地理学会発表要旨集』：86。
- ・李泰憲・吉田友彦（2013）「登記簿抽出調査に基づく用途混在型小規模製造業密集地域の土地利用変容に関する考察－西陣織物集積地を事例として－」『政策科学』20（2）：123-134。

【参考資料 1】
定借マンションの住民動向

区分	所有状況	移転状況	移転がある際の原因	所有者の関連住所
No. 1	有	初代	なし	なし
No. 2	有	初代	なし	なし
No. 3	有	初代	なし	なし
No. 4	有	3 代目	仮差押、差押、売買	市内
No. 5	有	2 代目	売買	なし
No. 6	有	2 代目	売買	県内
No. 7	有	初代	なし	なし
No. 8	有	初代	なし	なし
No. 9	有	初代	なし	なし
No. 10	有	2 代目	相続	市内
No. 11	有	2 代目	売買	市内
No. 12	有	初代	なし	なし
No. 13	有	2 代目	売買	県内、県外
No. 14	有	2 代目	売買	市内
No. 15	有	初代	なし	なし
No. 16	有	2 代目	相続	県外、市内、県外
No. 17	有	2 代目	売買	市内
No. 18	有	2 代目	売買	市内
No. 19	有	4 代目	相続、売買、売買	県内、市内、市内
No. 20	有	初代	なし	なし
No. 21	有	初代	なし	なし
No. 22	有	初代	なし	なし
No. 23	有	初代	なし	なし
No. 24	有	4 代目	売買、売買、売買	市内、市内、市内
No. 25	有	2 代目	遺贈	県内
No. 26	有	2 代目	売買	なし
No. 27	有	2 代目	相続	県外
No. 28	有	初代	なし	なし
No. 29	有	3 代目	相続、売買	県外
No. 30	有	3 代目	売買、売買	なし
No. 31	有	2 代目	売買	市内
No. 32	有	初代	なし	なし
No. 33	有	2 代目	売買	県外
No. 34	有	5 代目	売買、売買、売買、売買	県外、市内、県内、県内
No. 35	有	初代	なし	なし
No. 36	有	2 代目	相続	市内
No. 37	有	初代	なし	なし
No. 38	有	5 代目	相続人不存在、売買、売買、売買	市内、県内、市内、県外
No. 39	有	2 代目	売買	県外
No. 40	有	初代	なし	なし
No. 41	有	初代	なし	なし
No. 42	有	2 代目	売買	市内
No. 43	有	初代	なし	なし
No. 44	有	初代	なし	なし
No. 45	有	2 代目	売買	なし
No. 46	有	2 代目	差押、売買	なし
No. 47	有	初代	なし	なし
No. 48	有	初代	なし	なし
No. 49	有	初代	なし	なし
No. 50	有	4 代目	売買、相続、売買	市内、県内、県内

出所：取得した登記簿をもとに筆者作成（「移転状況」が「初代」以外を網掛けをして表示している）