

A-20

駐車場の属性からみた地方都市中心市街地の実態と
住機能を組み込む行政施策の検討に関する研究：
青森県八戸市中心市街地を事例として(計画IV)

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2015-05-28 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 石川, 宏之 メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/10297/8594

駐車場の属性からみた地方都市中心市街地の実態と住機能を組み込む行政施策の検討に関する研究

一青森県八戸市中心市街地を事例として一

正会員 ○石川宏之*

7. 都市計画 3. 市街地変容と都市・地域の再生
地方都市 駐車場 行政施策
中心市街地 地権者 市街地再開発

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

今日、景気低迷が続く日本の地方都市では、空地・空家や青空駐車場などの低未利用地が多く見られる。その中でも建物除去に伴い小規模な土地で駐車場化が進行している。これらの土地では、暫定的な駐車場のはずが、いつの間にか恒久的な駐車場となり、土地利用の流動性が低くなっている。その結果、中心市街地では空洞化を助長し、街の賑わいの連続性を分断している。一方、近年のまちなか居住の推進で高層マンションが建てられ、居住者の駐車場需要が高まり、中心市街地の事業所で働く従業員や来客用の駐車場を近くで確保することが難しくなっている。これからの駐車場整備の指針では、事業形態を含めた適切な量を適切な配置でバランスよく管理運営することが重要である。そこで2004年に駐車場法の標準駐車場条例が改正された際に「ローカルルールを採用」や「隔地駐車場の積極的な活用」等が盛り込まれた。ローカルルールとは、駐車場の抑制と集約のための駐車場整備計画ガイドプランであり、エリアマネジメントそのものといえる。地方自治体では、中心市街地活性化基本計画を策定し、国からの駐車場整備に係わる補助や税制、融資を受けているが、現状では積極的な土地活用を行っている事例は数少ない。今後、行政が民間の駐車場とどの様に関わるかが、大きな課題である。

これまでに都心部の駐車場について論じた既往研究として、利用者の観点から駐車場の役割や課題を明らかにしたものと、土地利用の観点から駐車場用地の有効利用方策について検討したものがある。前者としては、小池ら¹⁾が長岡市都心部に立地する企業とその従業員に対し月極駐車場の利用実態と今後の利用意向を捉えたもの、長ら²⁾が福岡市で都心周縁地区の駐車場の経年的な土地利用と時間貸駐車場の利用実態を把握し、都心周縁駐車場の役割を明らかにしたものがある。一方、後者としては、樋口ら³⁾が長岡市中心部の屋外平面駐車場を経年的かつ定量的に把握し、その有効活用方策の可能性を示したもの、仲条ら⁴⁾が長岡市で駐車場化のメカニズムと地権者の意向を踏まえ駐車場化に対する有効利用方策を提案したもの、鵜ら⁵⁾が宇部市で駐車場地権者と路

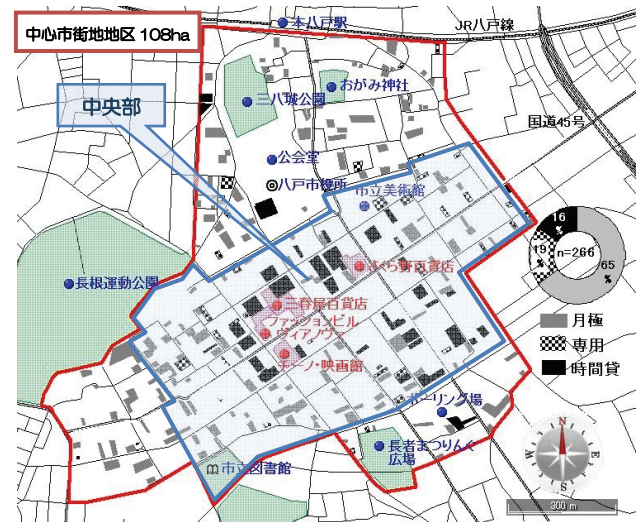


図1 調査対象地域の範囲と駐車場の分布状況

(筆者が2010年度版住宅地図から作成)

上駐車者の意識を把握し、屋外平面駐車場に対する有効利用方策の可能性を捉えたものがある。これまでの中心市街地の駐車場に関する論文の多くは中心市街地の衰退を表現するものとしているが、地方都市の中心市街地では駐車場の存在はむしろ活性化にとって必要なものであり、いかに駐車場を効果的に配置し、効率的に運用するかが重要である。また、中心市街地の駐車場を効果的に配置し、効率的に運用すると、現在の駐車場用地となっている土地の中には他の用途に転換する必要も出てくる。そして、中心市街地を多様な機能を擁した地域として再生するためには、商業・業務機能の他に住機能を組み込むことが必要である。ゆえに地方都市中心市街地で駐車場用地の集約と住機能を組み込むために土地の交換分合や借上公営住宅など適応可能な行政施策の分析が必要である。

本研究では、地方都市中心市街地で駐車場の実態を把握し、駐車場と地権者の属性からみた駐車場の集約と住機能を組み込む行政施策について検討することを目的とする。そして、今後の中心市街地で効果的な駐車場の配置と運用、住機能を組み込む試みの検討に向けた知見を得ていく。

Study on the Conditions of Parking Lots and Local Government Housing Policies in the City Centers of Local Cities from the Viewpoint of Parking Lot Characteristics - Case Study on the City Center of Hachinohe City, Aomori Prefecture-

ISHIKAWA Hiroyuki

1.2 研究方法

上記の目的を達成するために2つの課題を設定する。課題1では、まず、中心市街地の駐車場の事業形態（月極・専用・時間貸し）と敷地規模別の分布状況を把握する。つぎに駐車場用地の経年変化から開発と駐車場化の変化パターンの特徴を把握し、既往研究から他の地方都市と比較考察を行ない、駐車場化の要因や度合いを捉える。課題2では、まず、駐車場の概要（駐車場の事業形態、敷地規模、収容台数、利用状況、駐車場になった時期、前用途、地権者の世帯年収、年齢、家族構成、居住地）を把握する。つぎに駐車場地権者の意識（駐車場の所有理由、今後の土地利用の意向、新たな土地利用の条件）を捉える。最後に駐車場の集約（土地の交換分合、パークアンドライド駐車場^{注1)}の賛否、立体駐車場）と、住機能を組み込む行政施策（定期借地権、市街地再開発事業、借上公営住宅、優良建築物等整備事業^{注2)}）の適応可能性を考察する。

調査対象地域は、八戸市中心市街地活性化基本計画^{注3)}の範囲(108ha)とする(図1)。選定理由は、①これまで就業の場・経済活動の中心として役割を担ってきたが、②中心市街地の事業所数・従業員数および対市シェア率が大きく減少して経済活動の中心性が低下し、③建物の除去に伴い空地や屋外平面駐車場が虫喰い状態で増加する典型的な地域だからである。また、八戸市^{注4)}は④市全体の人口が横ばいのなか世帯数は増加傾向にあり、⑤中心市街地ではファミリー層が世帯分離により郊外へ流出することで人口が減少し、⑥高齢化も顕著という地方都市だからである。調査手法として、課題1では住宅地図(1990年、2000年、2010年版)⁷⁾を用いて、駐車場の位置を確認し、実地調査を行った。課題2では、土地の登記事項要約書から駐車場地権者の住所を調べ、2010年11月に郵送アンケート調査を行った。配布数は233^{注5)}で、回収数は70(回収率30%)である。質問内容は4項目(①地権者のプロフィール、②駐車場の現状、③今後の土地利用の意向、④駐車場の集約と行政施策の検討)である。

2. 駐車場の分布状況と駐車場化の要因

2.1 駐車場の分布状況・事業形態・敷地規模

図1から、まず、266の全駐車場の事業形態の割合をみると「月極、65%(172)」が最も高く、続いて「専用、19%(52)」、「時間貸、16%(42)」である。つぎに表1から地区別の件数をみると中央部・周辺部ともに「月極、71(49%)」「月極、101(83%)」が多い。最後に全駐車場の敷地規模をみると「200㎡以上、108(41%)」が最も多く、中央部では「200㎡以上、66(46%)」の中規模駐車場が多く、周辺部では「200㎡以上、42(34%)」「500㎡以上、43(35%)」の中・大規模駐車場が多い。

2.2 駐車場の開発と駐車場化の経年変化パターン

表2は、調査対象地域において3時点(1990年・2000

表1 地区別駐車場の事業形態と敷地規模(単位:件)

	地区	中央部		周辺部		合計	
事業形態	月極	71	49%	101	83%	172	65%
	専用	37	26%	15	12%	52	19%
	時間貸	36	25%	6	5%	42	16%
	合計	144	100%	122	100%	266	100%
敷地規模	200㎡未満	28	19%	37	31%	65	24%
	200㎡以上	66	46%	42	34%	108	41%
	500㎡以上	50	35%	43	35%	93	35%
	合計	144	100%	122	100%	266	100%

注) 2010年11月現在の登記事項要約書から作成。

表2 開発型と駐車場化型の経年変化パターン(単位:件)

	型	1990	2000	2010	敷地数	構成比
開発型	①	P	*	*	12	4%
	②	P	P	*	17	6%
	合計				29	10%
駐車場化型	③	P	P	P	145	49%
	④	*	P	P	69	23%
	⑤	*	*	P	52	18%
	合計				266	90%
	総合計				295	100%

注) P: 駐車場、*: 共同・独立住宅、店舗・事務所、倉庫・空地等。

表3 用途別駐車場の経年変化パターン(単位:件)

	型	1990	2000	2010	敷地数	構成比
開発型	①P→S	P	S	S	12	4%
	②P→S	P	P	S	5	2%
	②P→R	P	P	R	9	3%
	②P→Z	P	P	Z	3	1%
	合計				29	10%
駐車場化型	③P→P	P	P	P	145	49%
	④R→P	R	P	P	39	13%
	⑤R→P	R	R	P	23	8%
	小計				62	21%
	④S→P	S	P	P	23	8%
	⑤S→P	S	S	P	26	9%
	小計				49	17%
	④Z→P	Z	P	P	7	2%
	⑤Z→P	Z	Z	P	3	1%
	小計				10	3%
	合計				266	90%
	総合計				295	100%

注) P: 駐車場、R: 共同・独立住宅、S: 店舗・事務所、Z: 倉庫・空地等。

年・2010年)で駐車場用地の変化から開発型と駐車場化型^{注6)}の2つに分けて、土地利用の経年変化を示したものである。まず、駐車場から他の用途(*)へ転用された開発型(①②)をみると全体の10%(29)で少ない。一方、駐車場化型(③④⑤)をみると全体の90%(266)を占め、1990年時点ですでに駐車場であった「③型、49%(145)」が最も高く、続いて2000年までに駐車場へ転用した「④型、23%(69)」、2010年までに駐車場へ転用した「⑤型、18%(52)」で、ここ20年の間に他から転用された駐車場が約4割を占めて著しく増加している。

2.3 用途別にみた駐車場の経年変化パターン

表 3 は、表 2 の「P:駐車場」以外の用途(*)を「R:共同・独立住宅」・「S:店舗・事務所」・「Z:倉庫・空地等」に分け、用途別に開発型(①②)と駐車場化型(③④⑤)の経年変化パターンを示したものである。まず、開発型をみると 2000 年までに開発された「①P→S 型, 4%(12)」が最も高い。一方、駐車場化型をでは恒久的な「③P→P 型, 49%(145)」に続いて「R→P 型, 21%(62)」の割合が高く、その内訳をみると 1990 年代に共同・独立住宅から駐車場になった「④R→P 型, 13%(39)」が最も高く、2000 年代では「⑤R→P 型, 8%(23)」で、低くなった。また「S→P 型」の内訳では 1900 年代に店舗・事務所から駐車場になった「④S→P 型, 8%(23)」で、2000 年代になると「⑤S→P 型, 9%(26)」で、わずかながら増加傾向にある。

以上のことから中心市街地では月極駐車場が多く、中央部に中規模駐車場、周辺部に中・大規模駐車場が多く分布している。ここ 20 年間に駐車場から共同・独立住宅や店舗・事務所へ転用する開発型が 1 割に対し、他の用途から駐車場へ転用する駐車場化型が約 4 割で、既存の駐車場と合わせると 9 割で、現在でも駐車場が増加し、再開発の兆しがほとんどみられない。駐車場化の要因は主に 1990 年代以後に住宅から駐車場へ転用が進んだからである。これらの結果と樋口ら³⁾の研究と比較すると、長岡市でも 1990 年代に共同・独立住宅から駐車場へ転用される割合が高く、同様な傾向がみられるが、八戸市では 2000 年代でもわずかながら店舗・事務所から駐車場への転用が増加していることを確認できた。

3. 属性からみた駐車場の実態と住機能の行政施策の検討

3.1 アンケート調査で得られたサンプル属性の概要

まず、表 3 からアンケート調査で得られた駐車場の事業形態をみると「月極, 41(59%)」が最も多く、続いて「専用 22(31%)」、「時間貸, 7(10%)」である。また、敷地規模をみると「200～500 m²未満, 25(36%)」が最も多く、続いて「500 m²以上, 23(33%)」、「200 m²未満, 21(31%)」で、備考に記した全駐車場と比べると、回答を得られた駐車場では「専用」と「200 m²未満」の割合が高く、「時間貸」は低い。つぎに収容台数をみると「9 台以下, 26(38%)」が最も多く、小規模な駐車場が多い。駐車場の利用状況をみると「9～10 割, 30(45%)」が最も多く、続いて「7～8 割, 19(29%)」で、約 3/4 の駐車場で利用率が高い。駐車場になった時期をみると「1990 年～1999 年, 21(31%)」が最も多く、続いて「2000 年～2010 年, 19(28%)」で、1990 年代をピークとしつつも 2010 年まで駐車場が増加している。最後に駐車場の前用途をみると「住宅, 30(43%)」が最も多く、続いて「店舗・事務所 16(23%)」が多い。

一方、駐車場地権者（以下、地権者と略す）の世帯年収をみると「500 万円未満, 24(39%)」が最も多く、低所

表 4 アンケート調査のサンプル属性（単位：件、%）

属性			数(割合)	備考
駐車場	事業形態	月極	41(59%)	172(65%)
		専用	22(31%)	52(19%)
		時間貸	7(10%)	42(16%)
	敷地規模	小規模 200m ² 未満	21(31%)	65(24%)
		中規模 200～500m ² 未満	25(36%)	108(41%)
		大規模 500m ² 以上	23(33%)	93(35%)
	収容台数	9台以下	26(38%)	—
		10～19台	18(26%)	
		20台以上	25(36%)	
	利用状況	5割未満	9(13%)	—
		5～6割	9(13%)	
		7～8割	19(29%)	
		9～10割	30(45%)	
	駐車場になった時期	1969年以前	5(8%)	—
		1970年～1979年	10(15%)	
		1980年～1989年	12(18%)	
		1990年～1999年	21(31%)	
		2000年～2010年	19(28%)	
	前用途	住宅	30(43%)	—
		店舗・事務所	16(23%)	
		空地	8(12%)	
		駐車場	3(5%)	
		農地	1(1%)	
		その他	11(16%)	
地権者	世帯年収	低所得者 500万円未満	24(39%)	—
		中所得者 500～1000万円未満	18(30%)	
		高所得者 1000万円以上	19(31%)	
	年齢	59歳以下	13(20%)	—
		60～69歳	29(44%)	
		70歳以上	24(36%)	
	家族構成	夫婦と子供	20(30%)	—
		夫婦のみ	16(24%)	
		1人暮らし	11(17%)	
		親と夫婦と子供	5(8%)	
		その他	14(21%)	
	居住地	八戸市中心市街地内	34(53%)	158(60%)
		八戸市郊外	23(35%)	64(24%)
		青森県内	1(1%)	9(3%)
		青森県外	7(11%)	35(13%)

注) 備考の「事業形態」は住宅地図で確認できた駐車場数、

「敷地規模」と「居住地」は土地の登記事項要約書から確認できた数。

得者が多い。つぎに年齢をみると「60～69 歳, 29(44%)」が最も多く、続いて「70 歳以上, 24(36%)」で、60 歳以上が 8 割を占めており、高齢化が進んでいる。さらに家族構成をみると「夫婦と子供, 20(30%)」が最も多いが、続いて「夫婦のみ, 16(24%)」、「1 人暮らし, 11(17%)」で、約 4 割が子供らと別居状態である。最後に居住地をみると、備考に記した全地権者の居住地では「八戸市中心市街地内, 158(60%)」が最も多いが、4 割は中心市街地に住んでいない。

以上のことから中心市街地全体では小規模な駐車場が多く、利用率が高い。1990 年代をピークに増加し、主に住宅から駐車場へ転用されている。多くの地権者は、60 歳以上の高齢者で、低所得者である。しかも約 4 割が子供らと別居状態で、4 割は中心市街地内に住んでいない。

表5 属性別にみた駐車場地権者の意識(①と③は複数回答, 単位: %)

			全回答者の構成比	①駐車場の所有理由										②今後の土地利用の意向					③新たな土地活用の条件						
				維持管理が容易	商売利用のため	建物の利益が見込める	相続・売買のため	資産運用のため	暫定利用のため	個人利用のため	税金対策のため	周辺企業の要望	投資額が安価だから	周辺住民の要望	駐車場のまま	行政や民間に賃貸したい	売却したい	検討・集合住宅を	商業施設を検討したい	周辺が開発されたら	見込みが上れば収入	無利得なら資金を借	融資・債務が保障	企業等からの要望	得資や社債等を取
			n=70 100%	n=29 41%	n=20 29%	n=15 21%	n=15 21%	n=14 20%	n=13 19%	n=11 16%	n=8 11%	n=6 9%	n=6 9%	n=2 3%	n=46 66%	n=14 20%	n=5 7%	n=2 2%	n=1 1%	n=19 27%	n=15 21%	n=6 9%	n=4 6%	n=3 4%	n=2 2%
駐 車 場	事業形態	月極(n=41)	59	69	40	60	73	71	77	27	88	67	50	100	52	71	60	100	100	63	53	33	25	67	50
		専用(n=22)	31	28	40	20	20	21	23	64	0	17	17	0	37	21	20	0	0	32	20	33	50	33	0
		時間貸(n=7)	10	3	20	20	7	7	0	9	13	17	33	0	11	7	20	0	0	5	27	33	25	0	50
	敷地規模	小規模(n=21)	31	38	21	40	20	29	38	55	38	17	17	0	30	21	20	0	0	32	29	40	50	33	50
		中規模(n=25)	36	24	42	13	33	43	15	27	38	50	17	50	39	36	60	0	0	37	29	0	0	67	0
		大規模(n=23)	33	38	37	47	47	29	46	18	25	33	67	50	30	43	20	100	0	32	43	60	50	0	50
地 権 者	世帯年収	低所得者(n=24)	39	43	23	29	33	36	54	20	40	33	17	0	36	50	67	0	100	39	15	17	0	67	50
		中所得者(n=18)	30	25	23	21	33	50	31	20	60	17	0	100	36	7	33	50	0	39	46	17	25	0	50
		高所得者(n=19)	31	32	54	50	33	14	15	60	0	50	83	0	28	43	0	50	0	22	38	67	75	33	0
	年齢	59歳以下(n=13)	20	21	19	7	13	21	8	18	38	0	0	50	19	36	0	0	0	0	7	0	0	0	50
		60～69歳(n=29)	44	45	56	53	60	36	62	55	50	50	83	0	40	50	60	50	0	65	47	17	25	100	50
		70歳以上(n=24)	36	34	25	40	27	43	31	27	13	50	17	50	40	14	40	50	100	35	47	83	75	0	0

注) 〇は全回答者の構成比と各項目の構成比との差が10%以上で、全回答者の1割(n=7)以上の項目を示す。

3.2 属性別にみた駐車場地権者の意識

表5は地権者の意識を把握するために、①駐車場の所有理由、②今後の土地利用の意向、③新たな土地活用の条件について、駐車場の事業形態・敷地規模、地権者の世帯年収・年齢別でまとめたものである。なお、〇は全回答者の構成比と各項目の構成比との差が10%以上で、全回答者の1割(n=7)以上の項目を示す。

まず、「①駐車場の所有理由」をみると「維持管理が容易, 29(41%)」が最も多く、「月極」で全回答者の構成比との差が大きい。続いて「商売利用のため, 20(29%)」が多く、「時間貸」「高所得者」「60～69歳」の割合が高い。つぎに「②今後の土地利用の意向」をみると、「駐車場のまま, 46(66%)」が最も多い。続いて「行政や民間に賃貸したい, 14(20%)」が多く、「月極」「大規模」「低・高所得者」「59歳以下」が高い。最後に「③新たな土地活用の条件」をみると「周辺が開発されたら, 19(27%)」が最も多く、「60～69歳」の割合が高い。続いて「駐車場以上の収入見込みがあれば, 15(21%)」が多く、「時間貸」「大規模」「中所得者」「70歳以上」が高い。

以上のことから駐車場の主な所有理由は、維持管理が容易だからで、月極駐車場の割合が高く、消極的な地権者が多い。一方で商売利用のためも多く、時間貸駐車場の割合が高く、駐車場経営に積極的である。今後の土地利用の意向でも駐車場のままが大半である。しかし、行政や民間に賃貸したり、駐車場の周辺が開発された場合や駐車場以上の収入見込みがあれば、新たな土地活用を検討する地権者もいる。ゆえに、地権者に対して駐車場経営よりも効率的でかつ資産を保持できる行政施策を提

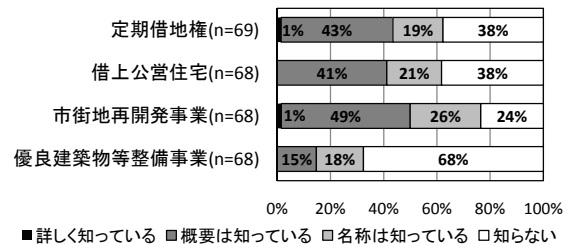


図2 住機能を組み込む行政施策に関する地権者の認知

示することが必要といえよう。

3.3 駐車場の集約と住機能を組み込む行政施策の検討

図2は住機能を組み込む行政施策(定期借地権、借上型公営住宅、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業)について駐車場地権者の認知の割合を示したものである。まず、定期借地権と借上公営住宅をみると「概要は知っている(43%, 41%)」が最も高い。つぎに市街地再開発事業では「概要は知っている(49%)」が最も高く、続いて「名称は知っている(26%)」で、それらを合わせると7割を超える。しかし、優良建築物等整備事業では「知らない(68%)」が最も高く、ほとんど知られていない。

表6は駐車場の集約と住機能を組み込む行政施策について地権者意識を把握するために駐車場の事業形態・敷地規模、地権者の世帯年収・年齢別で示したものである。

まず、「①土地の交換分合」をみると「考えてない, 29(42%)」が最も多く、続いて「行政等の仲介があれば, 17(25%)」で、その中でも「月極」「高所得者」「59歳以下」では全回答者の構成比との差が大きい。「②パークアンドライド駐車場」をみると、「わからない, 48(68%)」が最も多く、続いて「賛成, 20(29%)」で、

表 6 属性別からみた駐車場の集約と住機能を組み込む行政施策の検討 (単位: %)

		全 回 答 者 の 構 成 比	駐車場の集約												住機能を組み込む行政施策															
			①土地の交換分合				②パークアンドライド 駐車場				③立体駐車場				④定期借地権				⑤市街地再開発 事業				⑥借上公営住宅				⑦優良建築物等 整備事業			
			行 政 等 の 仲 介 が あ る	助 成 制 度 が 充 実	反 対	考 え て な い	賛 成	反 対	わ か ら な い		行 政 等 の 仲 介 が あ る	不 安 が 成 功 す る か	反 対	考 え て な い	行 政 等 の 仲 介 が あ る	土 地 の 返 却 に 不 安	反 対	考 え て な い	行 政 等 の 仲 介 が あ る	不 安 が 成 功 す る か	反 対	考 え て な い	行 政 等 の 仲 介 が あ る	不 安 が 成 功 す る か	反 対	考 え て な い	行 政 等 の 仲 介 が あ る	不 安 が 成 功 す る か	反 対	考 え て な い
			n=70 100%	n=17 25%	n=10 14%	n=13 19%	n=29 42%	n=20 29%	n=2 3%	n=48 68%	n=12 17%	n=17 25%	n=18 26%	n=22 32%	n=29 42%	n=9 13%	n=11 16%	n=20 29%	n=32 46%	n=7 10%	n=11 16%	n=19 28%	n=20 29%	n=17 25%	n=12 17%	n=20 29%	n=21 30%	n=16 24%	n=10 14%	n=22 32%
駐 車 場	事業 形態	月極 (n=41)	59	71	40	62	59	50	50	63	83	53	56	55	62	56	64	55	69	57	55	47	80	53	42	55	86	44	50	50
		専用 (n=22)	31	12	40	31	38	40	50	27	17	29	33	36	28	22	36	35	19	29	45	42	5	35	50	40	5	38	50	41
		時間貸 (n=7)	10	18	20	8	3	10	0	10	0	18	11	9	10	22	0	10	13	14	0	11	5	12	8	5	10	19	0	9
	敷 地 規 模	小規模 (n=21)	31	25	40	23	34	25	0	34	17	38	28	36	29	22	27	40	32	29	18	37	16	53	42	20	24	38	30	33
		中規模 (n=25)	36	44	20	46	31	35	0	38	50	38	33	27	32	56	27	35	29	43	55	32	32	29	25	50	38	31	60	24
		大規模 (n=23)	33	31	40	31	34	40	100	28	33	25	39	36	39	22	45	25	39	29	27	32	53	18	33	30	38	31	10	43
地 権 者	世帯 年 収	低所得者 (n=24)	39	36	30	36	48	28	50	44	33	43	38	44	43	29	40	40	40	33	30	50	35	50	44	35	47	33	22	47
		中所得者 (n=18)	30	14	40	45	24	33	50	27	33	29	25	28	29	14	40	27	37	17	40	7	35	14	56	18	37	13	67	12
		高所得者 (n=19)	31	50	30	18	28	39	0	29	33	29	38	28	29	57	20	33	23	50	30	43	30	36	0	47	16	53	11	41
	年 齢	59歳以下 (n=13)	20	33	20	23	11	37	0	13	33	13	22	15	21	43	0	21	20	43	9	18	20	18	27	18	21	19	20	20
		60～69歳 (n=29)	44	47	20	38	56	53	0	42	42	47	39	50	55	14	60	32	47	29	45	47	55	41	36	41	47	44	30	50
		70歳以上 (n=24)	36	20	60	38	33	11	100	44	25	40	39	35	24	43	40	47	33	29	45	35	25	41	36	41	32	38	50	30

注) 背景色は全回答者の構成比と各項目の構成比との差が 10%以上で、全回答者の 1 割 (n=7) 以上の項目を示す。

「59 歳以下・60～69 歳」の割合が高い。しかし「③立体駐車場」では「考えてない, 22(32%)」が最も多く、続いて「反対, 18(26%)」で、消極的な意見が多い。

つぎに住機能を組み込む行政施策から「④定期借地権」では「行政等の仲介があれば 29(42%)」が多く、「60～69 歳」の割合が高い。また、「⑤市街地再開発事業」でも「行政等の仲介があれば, 32(46%)」が最も多く、「月極」の割合が高い。さらに「⑥借上公営住宅」をみると「考えてない」と「行政等の仲介があれば, 20(29%)」が最も多く、「行政等の仲介があれば」では「月極」「大規模」「60～69 歳」の割合が高い。最後に「⑦優良建築物等整備事業」をみると「考えてない, 22(32%)」が最も多く、続いて「行政等の仲介があれば, 21(30%)」で「月極」の割合が高い。

以上のことから地権者に対して定期借地権・借上公営住宅・市街地再開発事業は比較的良好に知られているが、優良建築物等整備事業についてはほとんど知られていない。つぎに地権者による行政施策の検討を見ると、土地の交換分合とパークアンドライド駐車場については、考えてない人やわからない人が最も多いが、続いて行政等の仲介があれば検討する人や賛成する地権者も多く、高所得者や 59 歳以下の中年層の地権者が積極的である。しかし、立体駐車場については考えてない人や反対意見も多く、事業が成功するか不安で、行政等の仲介があっても消極的である。定期借地権と市街地再開発事業では行政等の仲介があれば、月極駐車場や 60～69 歳の地権者は積極的である。借上公営住宅と優良建築物等整備事業では考えてない地権者が多いが、行政等の仲介があれば月極・大規模 60～69 歳の地権者は積極的である。

4. まとめ

これまでに地方都市中心市街地における駐車場の現状と住機能を組み込む行政施策の検討について考察して、4 点が指摘できた。

①中心市街地では月極駐車場が多く、中央部に中規模駐車場、周辺部に中・大規模駐車場が多く分布している。駐車場から共同・独立住宅や店舗・事務所へ転用する開発型が 1 割に対し、逆に駐車場へ転用する駐車場化型は約 4 割で、開発と比べ駐車場が増加し、再開発の兆しがほとんどみられない。駐車場化の要因は、主に 1990 年代に共同・独立住宅からの転用で、2000 年代でもわずかながら店舗・事務所からの転用が増加しているからである。

②中心市街地全体では駐車場の利用率が高く、1990 年代をピークに駐車場が増加し、主に住宅から駐車場へ転用されている。地権者の多くは、60 歳以上の高齢者で、低所得者である。しかも約 4 割が子供と別居状態で、4 割は中心市街地内に住んでいない。

③駐車場の主な所有理由は維持管理が容易だからで、消極的な月極駐車場の地権者が多い。一方で、商売利用のための専用・時間貸駐車場の地権者も多く、駐車場経営に積極的である。今後の土地利用の意向では駐車場のままが大半であるが、行政や民間に賃貸したり、駐車場の周辺が開発された場合や、駐車場以上の収入見込みがあれば、新たな土地活用を検討する地権者もいる。したがって、地権者に対して駐車場経営よりも効率的でかつ資産を保持できる行政施策を提示することが必要である。

④地権者に対して定期借地権・借上公営住宅・市街地再開発事業については比較的良好に知られているが、優良建築物等整備事業についてはほとんど知られていない。土地

の交換分合とパークアンドライド駐車場の検討では、考えてないやわからない地権者が多いが、土地の交換分合については、行政等の仲介があれば検討する地権者も多く、その中でも高所得者や中年層の地権者が積極的である。しかし、立体駐車場の検討については考えてない人や反対意見も多く、事業が成功するか不安で、行政等の仲介があっても消極的である。定期借地権と市街地再開発事業の検討では行政等の仲介があれば検討する地権者が多く、その中でも月極駐車場や 60～69 歳の地権者が積極的である。借上公営住宅と優良建築物等整備事業の検討では考えてない地権者が多いが、行政等の仲介があれば月極・大規模駐車場・60～69 歳の高齢層の地権者は積極的で、可能性が高い。

以上のことから駐車場を効果的に配置し、効率的に運用するために地方自治体は、まず、駐車場整備計画ガイドプランを策定し、周辺部に月極駐車場と中・大規模駐車場が多く分布していることから、高所得者や中年層の地権者に対して駐車場用地の交換分合により中心市街地の周辺部へ駐車場用地を集約するべきである。つぎに隔地駐車施設の受け皿となるパークアンドライド駐車場を整備し、そこから徒歩・自転車・公共交通などで中央部へアクセスするシームレスな交通体系を構築するべきである。さらに中心市街地に住機能を組み込むためにまちなか居住の環境整備方針を定め、奨励金や補助制度を設け、月極駐車場用地で定期借地や市街地再開発事業を推進し、月極・大規模駐車場・高年層の地権者に対して借上公営住宅や優良建築物等整備事業を促進させるべきである。最後に今後の研究課題として、中心市街地活性化協議会などで駐車場全体の整備目標を定めて駐車場整備計画で担保し、駐車場全体の利便性と効率性を高める方策を検討すること。附置義務駐車施設に替わる負担金制度を活用し、賦課金を原資とした共同駐車場を併設する中高層集合住宅の整備を検討することがあげられる。

謝辞 本研究をまとめるにあたり小林重敬教授(東京都市大学)にご助言を頂いた。また、調査では岩船和志昌君(元八戸工業大学卒業研修生)・八戸市役所・八戸商工会議所の方々にご助力を仰いだ。ここに記して感謝の意を表する。尚、本研究は平成 22 年度(財)青森県工業技術教育振興会若手研究者研究助成を受けて実施したものである。

引用・参考文献

- 1) 小池貴史・樋口秀・中出文平・松川寿也：地方都市中心市街地における月極駐車場の利用実態に関する研究 長岡市を対象としたケーススタディ, 日本都市計画学会, 都市計画論文集, No.125, pp. 745-760, 2007. 10
- 2) 長聡子・出口敦：都心周縁地区における駐車場の利用実態とその役割に関する研究, 日本建築学会都市計画論文集, No. 618, pp. 103-108, 2007. 8

- 3) 樋口秀・仲条仁：地方都市中心部の低未利用地の実態と有効利用方策の検討-屋外駐車場に着目した長岡市におけるケーススタディ-, 日本都市計画学会都市計画論文集, No.73, pp. 433-436, 2001. 10
- 4) 仲条仁・樋口秀：地方都市中心部における低未利用地化のメカニズムと有効利用方策の評価に関する研究 長岡市におけるケーススタディ, 日本都市計画学会都市計画論文集, No.100, pp. 595-600, 2002. 10
- 5) 鶴心治・中園真人・柏野慶子・小林剛士：地方都市中心市街地の実態と地権者意識に関する研究, 日本建築学会技術報告書, 第 19 号, pp. 275-278, 2004. 6
- 6) 八戸市「八戸市中心市街地活性化基本計画」, 2008. 7
- 7) (株)ゼンリン「ゼンリン住宅地図八戸市」, 1990・2000・2010

註

注 1) パークアンドライド駐車場とは、交通渋滞の緩和を目的に中心市街地の外縁部に自動車から公共交通機関に乗り換えて目的地へ移動するために設置される駐車場である。近年の日本では、金沢市などで条例を定めて推進されている。

注 2) 優良建築等整備事業とは、市街地の環境改善、良好な市街地住宅の供給を図るもので、一定割合以上の空地確保や、土地利用の共同化、高度化に寄与する優良な建築物等の整備を行う民間事業者等に対して、調査設計計画費、土地整備費(除却費)、共同施設整備費(空地、供給処理施設等の整備)の一部を補助する事業である。住機能を組み込むための行政施策の選定は、文献 3)4)5)や青森市・富山市・金沢市の先進事例を参考とした。

注 3) コンパクトで賑わいあふれるまちづくりを推進するために八戸市は「八戸市中心市街地活性化基本計画」6)を策定し、2008 年 7 月に国の認定を受け、2012 年度までに 5 分野(市街地の整備改善、都市福利施設整備、まちなか居住、商業の活性化、これらの事業と一体的に推進する事業)で 42 のハード・ソフト事業に取り組んでいる。

注 4) 八戸市は太平洋を望む青森県東南に位置し、水産・工業都市として北東北地方の拠点となっている。人口は約 24 万人、市域面積は 305.17km²、市街化区域面積は 5,747ha で、2001 年に特例市に指定された。調査対象地域は江戸時代八戸藩城下町の発祥の地であり、市が立った日付が町名に付けられた町割りが残る商業業務の集積地である。八戸市では 1969 年に「八戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」を制定し、駐車場整備地区、商業地域および近隣商業地域で適用した。1995 年の改正では、当該の構造又は敷地の状態により市長がやむを得ないと認める場合には、当該建築物の敷地からおおむね 200m 以内の場所に駐車施設を附置できるとした。

注 5) 月極駐車場、専用駐車場、時間貸し駐車場の合計 266 件の土地について登記事項要約書から地権者の現住所を調べたが、その内 33 件が転居先不明であった。

注 6) 「開発型」は 1990 年または 2000 年時点で駐車場から他の用途(※共同・独立住宅、店舗・事務所等)へ転用された変化パターンで、「駐車場化型」は 1990 年または 2000 年時点で他の用途から駐車場になった変化パターンとする。

*八戸工業大学工学部土木建築工学科准教授・博士(工学) Associate Professor, Department of Civil Engineering and Architecture, Faculty of Engineering, Hachinohe Institute of Technology, Dr. Eng