

# 地方都市中心市街地における低未利用地の活用状況と有効活用方策に関する研究 —八戸市中心市街地の低未利用地の屋外駐車場におけるケーススタディー—

正会員 ○田村憲章\*  
同 石川宏之\*\*

地方都市 屋外駐車場 中心市街地 意識調査 土地利用 空洞化

## 1. はじめに

### 1.1 背景と目的

近年、地方都市中心市街地は衰退の一途をたどっている。大型店の移転・撤退、郊外への人口流動により空洞化の現象がみられ、空き店舗、空地、駐車場等の低未利用地が発生している。中心市街地の活性化には、これら低未利用地の有効活用が必要である。これまでの既往研究として、中心市街地における駐車場の有効活用に関する研究<sup>1)</sup>や駐車場の地権者意識に関する研究<sup>2)</sup>が行われているが、駐車場の有効活用に対する意識に影響を与える駐車場所所有者の属性との対応関係については明らかになっていない。

本研究では屋外駐車場に着目し、駐車場化の実態を把握し、駐車場所所有者の所得の違いによる駐車場の有効活用に対する意識の差異を明らかにすることにより屋外駐車場の有効活用方策の手がかりを得る事を目的とする。

### 1.2 研究方法

上記の目的を達成するために2つの課題を設定した。

①現在の駐車場の分布状況を捉えて駐車場数および土地利用変化を経年的に把握する。②世帯収入別に駐車場所所有者の現在および将来の土地利用に対する意識、意向を捉える。

調査手法として①の課題に関しては1985年、1995年、2005年現在の3時点の駐車場の発生状況を調査する。

②の課題に関しては、登記簿謄本より月極駐車場の所有者を割り出し、郵送・回収アンケート調査を行う。調査対象は75件の月極駐車場の所有者で、回答件数は26件(回収率33%)で、その概要は以下の通りである。

表1 アンケート回答者の内訳(単位:件)

世帯収入	低所得者 (500万円未満)	中所得者 (500万円~900万円)	高所得者 (900万円以上)	無回答	合計
件	8	6	10	2	26
割合	31%	23%	38%	8%	100%

調査対象は駐車場の中でも存在量が大き、八戸市中心市街地〔図1〕における「月極駐車場」とする。

## 2. 土地利用変化と土地所有者の意識

### 2.1 土地利用変化

表1から土地利用変化について、他用途から駐車場への変化をみると、店舗・事務所からの駐車場化が最も多

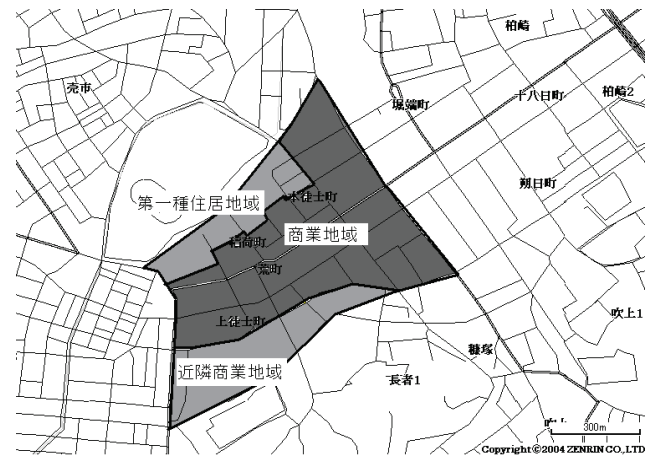


図1 研究対象の範囲

表2 土地利用変化

他用途→P					P→他用途				
1985	1995	2005	敷地数	シェア	1985	1995	2005	敷地数	シェア
店	P	P	49	26%	他	P	店	5	3%
他	店	P			P	他	店		
住	P	P	37	19%	P	P	店	9	5%
住	住	P			P	他	住		
他	住	P	27	14%	P	P	住	4	2%
空	P	P			P	他	他		
空	空	P	6	3%	P	P	他	39	20%
他	P	P			P	P	P		
他	他	P	計	119	62%	計	57	30%	
			合計	192	100%	合計	192	100%	

P→空地				
他	P	空	16	8%
P	他	空		
P	P	空	計	16
				8%

記号	土地利用
P	駐車場
店	店舗・事務所
住	専用・共同・併用住宅
空	空地
他	その他

く、この20年間に49敷地あり、全体の約26%も占めている。一方、駐車場から、店舗・事務所に土地利用転換した敷地は5敷地のみで全体の約3%に過ぎない。

住宅から駐車場への土地利用転換はこの20年間に37敷地あり、全体の約19%を占めている。一方、駐車場から住宅へと土地利用変化した敷地もあるが、9敷地のみで全体の約5%に過ぎない。

以上の事より、中心市街地において急速に駐車場化が進んでいることから、人口減少、建物の連続性の阻害による景観の悪化等を引き起こしていることがわかった。

### 2.2 所有者の意識

図2から世帯収入別に月極駐車場所所有の理由をみると「一定の収入が得られるから」が最も多く、低所得者の割合が高い。また「維持管理がしやすいから」について

は低所得者と高所得者の割合が高い。

図3から将来の土地利用に対する意向を見ると「駐車場のまま確保」が最も多く、低所得者の割合が大きい。「行政に賃貸したい」については、中所得者が多く「売却したい」については、高所得者の割合が大きい。

図4の高度利用の条件については、前問で「駐車場のまま確保」と回答した人を対象に高度利用の条件について質問したところ最も多いのは「月極駐車場以上の収入の見込みがあったら」「駐車場周辺が開発されて状況が変化したら」であった。収入別で見ると、月極駐車場以上の収入については低所得者が多く「駐車場周辺が開発されて状況が変化したら」については、高所得者が多い。

以上の事から、低所得者は何らかの形で土地を保有し続けたい意識があり、そのうえで駐車場経営は有効的な資産運用である。また、高度利用に対しては、収入の観点から検討を行っていると考えられる。高所得者に関しては、駐車場は一時的な土地利用であり、タイミングを見て、事業や売却するために確保していると考えられる。

### 2.3 有効活用方策について

図5から借上型公営住宅制度<sup>3)</sup>について検討可能か質問したところ、「公的機関の仲介があれば検討する」が最も多く、「事業に不安を感じる」「反対」については低所得者の割合が大きい。

図6から定期借地権<sup>4)</sup>について検討可能か質問したところ、「公的機関の仲介があれば検討する」については収入層ではほぼ同率だった。「反対」については、高所得者の割合が大きかった。

以上の事から、低所得者にとって、借上型公営住宅は初期費用の負担が大きいため消極的であると考えられる。高所得者にとって、定期借地権制度は土地を長期にわたって自由に使用できなくなるため制度の利用に消極的であると考えられる。

### 3. まとめ

中心市街地において駐車場化が進んでいる事がわかり、それに伴って、昼間・夜間の人口減少、街並みの連続性が失われていることから、中心市街地の衰退に大きく影響を与えているといえる。

低所得者にとって、土地を長期にわたって保有し、収入を得られる点で定期借地権制度は有効的であると考えられる。しかし、借上型公営住宅制度に関しては、収入は大きいものの、建設費などの初期費用の負担が大きいため利用が困難であると考えられる。

事業を展開させる場合、高所得者にとって借上型公営住宅は、初期費用を負担できる点で有効的な制度であると考えられる。しかし、売却や事業をする場合、定期借地権制度は長期にわたり土地を自由に使えなくなるため、不向きであると考えられる。

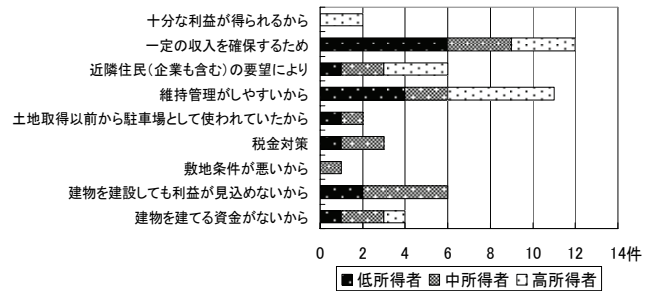


図2 月極駐車場所の理由

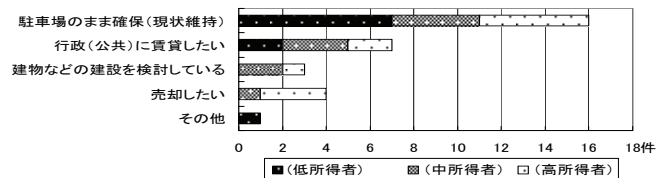


図3 将来の土地利用に対する意向

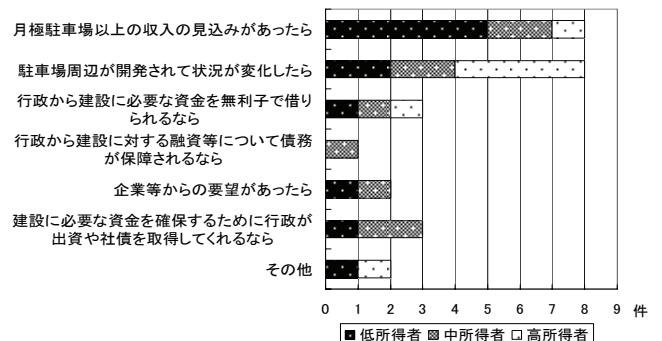


図4 高度利用の条件

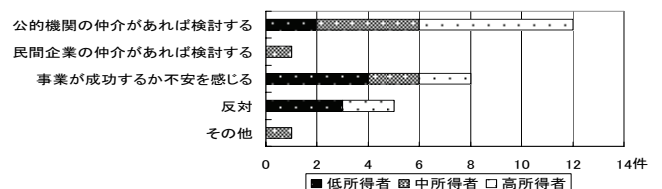


図5 借上型公営住宅制度の利用について

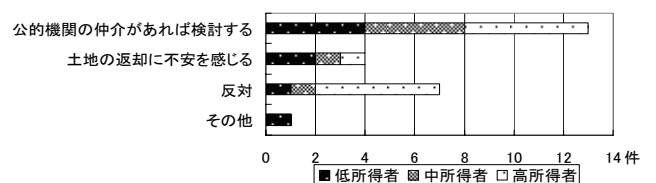


図6 定期借地権制度の利用について

補註

- 1)樋口秀：地方都市中心部の低未利用地の実態把握と有効活用方策の検討：2001年度第36回日本都市計画学会学術研究論文集
- 2)柏野慶子,小林剛士, 鶴心治：地方都市中心市街地の低未利用地の実態と地権者意識に関する研究：日本建築学会大会学術講演梗概集(東海)2003年9月
- 3)土地所有者が建設する賃貸住宅を行政が借上げ、公営住宅として転貸し、土地所有者には行政から借上げ料が支払われる。
- 4)当初に定められる契約期間で借地関係が終了し、その後の更新がなく、立退料も請求できない。一般定期借地権での契約期間は50年以上である。

\* 八戸工業大学大学院 博士前期課程  
\*\*八戸工業大学 講師・博士(工学)

\* Graduate School., Hachinohe Institute of Technology.  
\*\* Lecturer., Hachinohe Institute of Technology. Dr.Eng.