

地方都市中心市街地における駐車場の実態と属性から見た有効利用方策に関する考察 —青森県八戸市中心市街地を事例として—

正会員 ○石川宏之*

地方都市 中心市街地 駐車場
実態調査 地権者意識 有効利用方策

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

近年、景気低迷が続く日本の地方都市では、空き地・空き家や屋外平面駐車場等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駐車場化が進行している。地方公共団体では、中心市街地活性化基本計画を策定し、国から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が行われている事例は数少ない。今後、行政が民間の低未利用地にどの様に関わるかが、大きな課題である。

本研究では、地方都市中心市街地における駐車場の実態を把握し、駐車場と地権者の属性から見た有効利用方策について検討することを目的とする。そして、今後の中心市街地を活性化するための基礎的知見を得ていく。

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では中心市街地における駐車場の事業形態別分布状況と敷地規模、駐車場地権者の世帯年収・年齢を把握する。課題2では、駐車場の所有理由、駐車場の有効利用の条件、有効利用方策(立体駐車場、定期借地権、借上公営住宅、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業)の可能性を捉える。調査対象地域は、八戸市中心市街地活性化基本計画¹⁾の範囲(108ha)とする(図1)。調査手法として住宅地図(2010年度版)を用いて駐車場の位置を確認して実地調査を行った。また、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月に郵送によるアンケート調査を行った。配布数は233、回収数は70(回収率30%)である。²⁾

2. 駐車場の実態把握と有効利用方策の検討

2.1 駐車場の分布状況とアンケート調査のサンプル属性

図1から266の全駐車場の事業形態を見ると「月極」が63%(168)で最も高く、続いて「専用」が20%(52)、「時間貸」が17%(46)である。中央部に「時間貸」が多く、「月極」と「専用」は全域に分布している。

表1からアンケート調査で得られた駐車場の事業形態を見ると、「月極」が41(59%)で最も多く、続いて「専用」が22(31%)、「時間貸」が7(10%)で、備考に記した

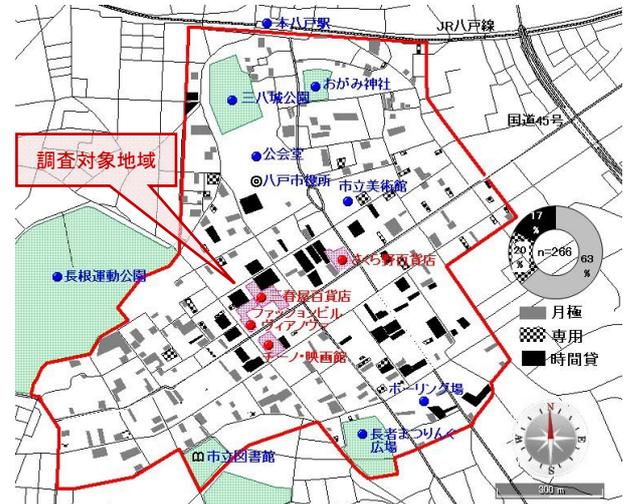


図1 調査対象地域の範囲と駐車場の事業形態別分布状況

表1 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%)	168(63%)
		専用	22(31%)	52(20%)
		時間貸	7(10%)	46(17%)
敷地規模	敷地規模	小規模 200㎡未満	21(31%)	65(24%)
		中規模 200~499㎡	25(36%)	108(41%)
		大規模 500㎡以上	23(33%)	93(35%)
	世帯年収	低所得者 500万円未満	24(39%)	—
		中所得者 500万円~1000万円未満	18(30%)	
		高所得者 1000万円以上	19(31%)	
年齢	年齢	59歳以下	13(20%)	—
		60~69歳	29(44%)	
		70歳以上	24(36%)	

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」は土地の登記事項要約書で確認できた駐車場数。

全駐車場と比べると回答を得られた「専用」の割合は高く、「時間貸」は低い。次に敷地規模を見ると「200~499㎡」は25(36%)で最も多く、続いて「500㎡以上」が23(33%)、「199㎡以下」が21(31%)である。備考に記した全駐車場と比べると回答を得られた「200㎡未満」の割合は高く、「200~499㎡」では低く、少々偏りがある。

駐車場地権者の世帯年収を見ると「500万円未満」が24(39%)で最も多く、続いて「1000万円以上」が19(31%)、「500~1000万円未満」が18(30%)で、低所得者が多い。年齢を見ると「60~69歳」が29(44%)で最も多く、続いて「70歳以上」が24(36%)、「59歳以下」が

表 2 属性別から見た駐車場地権者の意識と有効利用方策の検討 (①②は複数回答 単位: %)

	全回答者の構成比	駐車場地権者の意識															有効利用方策の検討																						
		①駐車場の所有理由					②有効利用の条件					③立体駐車場			④定期借地権			⑤借上公営住宅			⑥市街地再開発事業			⑦優良建築物等整備事業															
		維持管理が容易	商売利用のため	建物の利益が見込め	相続・売買	資産運用のため	固定利用のため	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	周辺住民の要望	周辺が開発された	見込み以上の収入	無利子で資金を借	融資・債務が保障	企業等からの要望	借出賃や社債等を取	行政等の仲介があ	不動産が成功するか	反対	考えてない	行政等の仲介があ	土地の返却に不安	反対	考えてない	行政等の仲介があ	不安で行政等の仲介があ	反対	考えてない	行政等の仲介があ	不安で行政等の仲介があ	反対	考えてない					
n=70	n=29	n=20	n=15	n=15	n=13	n=11	n=8	n=6	n=6	n=2	n=19	n=15	n=6	n=4	n=3	n=2	n=12	n=17	n=18	n=22	n=29	n=9	n=11	n=20	n=20	n=17	n=12	n=20	n=32	n=7	n=11	n=19	n=21	n=16	n=10	n=22			
事業形態 駐車場	月極(n=41)	59	69	40	60	73	71	77	27	88	67	50	100	63	53	33	25	67	50	83	53	56	55	62	56	64	55	80	53	42	55	69	57	55	47	86	44	50	50
	専用(n=22)	31	28	40	20	20	21	23	64	0	17	17	0	32	20	33	50	33	0	17	29	33	36	28	22	36	35	5	35	50	40	19	29	45	42	5	38	50	41
	時間貸(n=7)	10	3	20	20	7	7	0	9	13	17	33	0	5	27	33	25	0	50	0	18	11	9	10	22	0	10	15	12	8	5	13	14	0	11	10	19	0	9
	敷地規模	小規模(n=21)	31	38	21	40	20	29	38	55	38	17	17	0	32	29	40	50	33	50	17	38	28	36	29	22	27	40	16	53	42	20	32	29	18	37	24	38	30
中規模(n=25)	36	24	42	13	33	43	15	27	38	50	17	50	37	29	0	0	67	0	50	38	33	27	32	56	27	35	32	29	25	50	29	43	55	32	38	31	60	24	
大規模(n=23)	33	38	37	47	47	29	46	18	25	33	67	50	32	43	60	50	0	50	33	25	39	36	39	22	45	25	53	18	33	30	39	29	27	32	38	31	10	43	
世帯年収 地権者	低所得者(n=24)	39	43	23	29	33	36	54	20	40	33	17	0	39	15	17	0	67	50	33	43	38	44	43	29	40	40	35	50	44	35	40	33	30	50	47	33	22	47
	中所得者(n=18)	30	25	23	21	33	50	31	20	60	17	0	100	39	46	17	25	0	50	33	29	25	28	29	14	40	27	35	14	56	18	37	17	40	7	37	13	67	12
	高所得者(n=19)	31	32	54	50	33	14	15	60	0	50	83	0	22	38	67	75	33	0	33	29	38	28	29	57	20	33	30	36	0	47	23	50	30	43	16	53	11	41
	年齢	59歳以下(n=13)	20	21	19	7	13	21	8	18	38	0	0	50	0	7	0	0	0	50	33	13	22	15	21	43	0	21	20	18	27	18	20	43	9	18	21	19	20
60~69歳(n=29)	44	45	56	53	60	36	62	55	50	50	83	0	65	47	17	25	100	50	42	47	39	50	55	14	60	32	55	41	36	41	47	29	45	47	47	44	30	50	
70歳以上(n=24)	36	34	25	40	27	43	31	27	13	50	17	50	35	47	83	75	0	0	25	40	39	35	24	43	40	47	25	41	36	41	33	29	45	35	32	38	50	30	

注) 黒字は全回答者の構成比と各項目の構成比との差が5%以上を示す。

13(20%)で、高齢者が多い。

2.2 駐車場地権者の意識と有効利用方策の検討

表 2 から「①駐車場の所有理由」を見ると「維持管理が容易」が 29(41%)で最も多く、「月極」「小・大規模」で全回答者の構成比との差が大きい。次に「商売利用のため」が 20(29%)で多く、「専用・時間貸」「中規模」「高所得者」で高い。続いて「建物の利益が見込めない」と「相続・売買」が 15(21%)で、「建物の利益が見込めない」は「時間貸」「小・大規模」「高所得者」「60~69 歳」で高い。また、「②有効利用の条件」を見ると「周辺が開発されたら」が 19(27%)で最も多く、「中所得者」「60~69 歳」の割合で高い。続いて「駐車場以上の収入見込みがあれば」が 15(21%)で多く、「時間貸」「大規模」「中・高所得者」「70 歳以上」で高い。

表 2 から駐車場地権者による有効利用方策の検討を見ると「③立体駐車場」では「考えてない」が 22(32%)と最も多く、次に「反対」が 18(26%)で、消極的な意見が多い。「④定期借地権」を見ると「行政等の仲介があれば」が 29(42%)で最も多く、「大規模」「60~69 歳」で構成比の差が大きい。「⑤借上公営住宅」を見ると「行政等の仲介があれば」と「考えてない」が 20(29%)で最も多く、「行政等の仲介があれば」は「月極」「時間貸」「大規模」「中所得者」「60~69 歳」で高い。「⑥市街地再開発事業」を見ると「行政等の仲介があれば」が 32(46%)で最も多く、「月極」「大規模」「中所得者」で高い。「⑦優良建築物等整備事業」を見ると「考えてない」が 22(32%)で最も多い。次に「行政等の仲介があれば」が 21(30%)で多く、「月極」「大規模」「低・中所得者」で高い。

3. まとめ

これまで地方都市中心市街地で駐車場の実態と有効利用方策の検討を考察してきて 2 点が指摘できた。

①最も多い駐車場の所有理由は、維持管理が容易だからで、月極・小規模・大規模駐車場の割合が高く、消極的な地権者が多い。しかし、商売利用のためも多く、駐車場の周辺が開発された場合や駐車場以上の収入の見込みがあれば、有効利用を検討する地権者も多い。

②有効利用方策の検討を見ると定期借地権と市街地再開発事業について行政等の仲介があれば、大規模駐車場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・中所得者は積極的である。しかし、立体駐車場で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。

以上のことから地方公共団体は、大規模駐車場の地権者に対し定期借地や市街地再開発事業を行うために駐車場整備計画ガイドプランを策定すること。借上公営住宅や優良建築物等整備事業を促進するために中心市街地全体の開発計画ガイドプランを策定することが必要である。

謝辞 本調査では岩船和志昌君(元八戸工業大学卒業研修生)に協力を得た。ここに記して感謝の意を表す。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された。

註 1)「八戸市中心市街地活性化基本計画(2008 年 7 月)」では、市街地の整備改善・都市福祉施設整備・まちなか居住・商業の活性化等の事業に取り組んでいる。2)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、配布数が 233 件となった。

*八戸工業大学工学部土木建築工学科 講師・博士(工学)

*Lecturer, Dept. of Civil Engineering and Architecture, Faculty of Engineering, Hachinohe Institute of Technology, Dr.Eng.