

中心市街地における無人時間貸し平面駐車場の実態とその有効活用方策に関する調査

○（株）復建調査設計 正会員 藤原 大
 宮崎県 正会員 原田 浩幸
 熊本大学 正会員 溝上 章志

1. はじめに

本研究の目的は、図1に示す熊本市中心市街地南地区を対象として、1)低未利用地の典型的な形態である無人時間貸し平面駐車場の実態、2)利用者の実態と意識、3)駐車後の回遊行動を調査し、駐車場整備のあり方を検討すること、および、4) 駐車場地権者の土地利用意向と期待する支援策を把握することによって、中心市街地の低・未利用地の有効活用方策を提言することにある。



図1 対象地域

図2 グループ分け

2. 各種調査の調査内容の概要

各種調査の対象とした駐車場は、(1)現地踏査や GIS、および登記簿調査で確認できる 49 ヶ所の無人時間貸し平面駐車場のうち、位置や規模などがばらつくように選定した 18 箇所である。そこで、平日(9/15)と休日(8/8,10/3)の 12:00~18:00 に 2)時間帯別駐車台数と入出庫台数実態調査、3)駐車場利用者に対する利用意識と

表1 調査の内容

調査	調査項目、内容
1) 現地踏査、登記簿調査など	・件数、面積、駐車容量、料金 ・土地利用用途、権利移動 など
2) 駐車場実態、利用実態調査	・時間帯別駐車台数 ・時間帯別入出庫台数
3) 時間貸し駐車場の利用実態と意識に関するアンケート調査	・個人の社会・経済属性 ・日常の時間貸し平面駐車場の利用状況 ・調査日の利用状況 ・駐車後の回遊ルート、訪問先、消費額
4) 土地利用意向アンケート調査	・無人時間貸し平面駐車場に用途変更した理由 ・土地の交換・共同化に関する意向 ・期待する支援策 など
5) 土地の有効活用のための支援策に関する調査	・5 用途（オフィスビル、共同住宅、立体駐車場、事業用定期借地、平面駐車場）の選好順位 ・建築規制の緩和、固定資産税の優遇、補助金の各カテゴリに2水準のコンジョイント分析 ・支援策適用後の選好順位

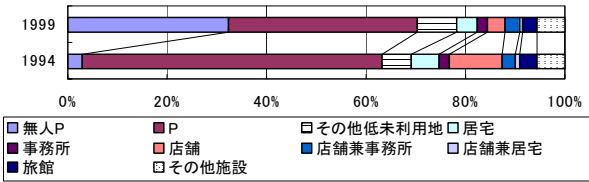


図3 無人時間貸し平面駐車場の以前の用途

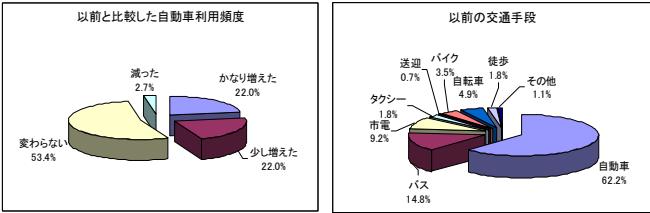


図4 自動車の利用頻度

図5 以前の利用交通手段

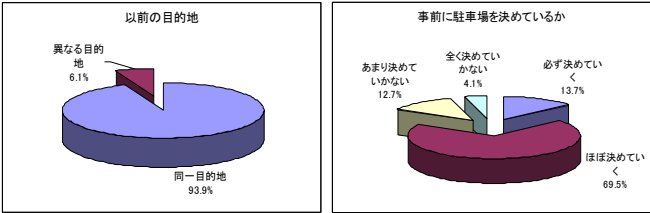


図6 以前の目的地

図7 駐車場の事前決定

駐車後の回遊行動に関するアンケート調査を実施した。回収/配布は平日 181／828，休日 138／892 であった。また、4)全 49 駐車場 142 筆の敷地の 55 地権者に対して土地利用の意向、および 5)土地の有効利活用のための支援策に関する調査を実施した。それぞれの調査の内容を表1に示す。

3. 駐車場実態と利用実態、および利用意向の概要

- 1)～3)の調査から得られた結果の概要を列挙する。
 a) 2000～2003 にかけて無人時間貸し平面駐車場の総駐車場数に対する割合は 8.2%から 30.6%へ増加している。
 b) 1994 年の用途は無人時間貸し平面駐車場以外の駐車場が最も多く、60.6%を占めており、これらの土地が無人時間貸し平面駐車場に用途変更されている。その他には店舗や旅館などから用されている。（図3参照）
 c) 調査当日と同一目的のトリップについて、無人時間貸し平面駐車場を利用する以前と比較して、①都心部への訪問頻度の増加 41.3%、②郊外から都心部へ目的地の変更 6.1%、③バスや市電などから自動車への転

d) 換 37.8%であり、無人時間貸し平面駐車場の増加が都心部への自動車利用を増加させている。（図4～図6参照）

e) 駐車場を事前に決めていかない利用者16.8%（図7参照）や第一希望の駐車場に駐車しなかった・

できなかった利用者31.3%が駐車場選択の際にうろつき交通となっている可能性がある。

f) 休日買物目的の利用者の立ち寄り施設数、総移動距離、来街主目的地までの距離、駐車時間を説明変数とした主成分分析により駐車場の類型化を行ったところ、図2に示す4グループに分類できる。これらの変数はグループ間で平均値に有意な差があり、すべての変数で都心外縁部のグループ4の平均値が最大である。

g) グループ4の駐車場を選択した利用者は他の駐車場グループの利用者と比べて面的にも広域にわたる回遊を行っている。（図8参照）

h) 外縁部と中心部を選択肢とする駐車場選択モデル（表2参照）より、目的地への距離をあまり重視せず、店舗滞在時間が長く、無人時間貸し平面駐車場の利用頻度が多く、少人数で来街しているほど中心市街地外縁部駐車場を利用する傾向がある。

4. 地権者の土地利用意向アンケート調査の結果概要

時間貸し平面駐車場の地権者55名中36名から得られた土地利用意向アンケート調査の結果を示す。

a) 駐車場への転用理由は老朽化による「建物解体」が最も多く、駐車場の中でも無人時間貸し平面駐車場にした理由としては、「事業採算性の低さ」や「資金不足」、「固定資産税を払うため」などの消極的な理由が多い。（図9、図10参照）

b) 地権者の所有する1筆の平均面積は158.64 m²（標準偏差172.54 m²）であり、全142筆中115筆（81.0%）

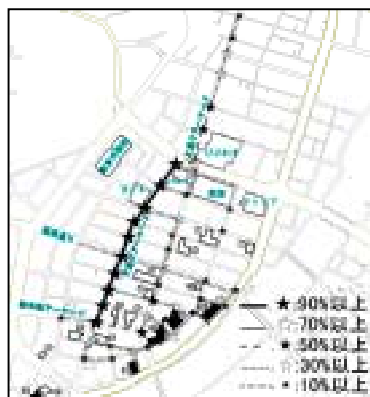


図8 グループ4の利用者の回遊軌跡

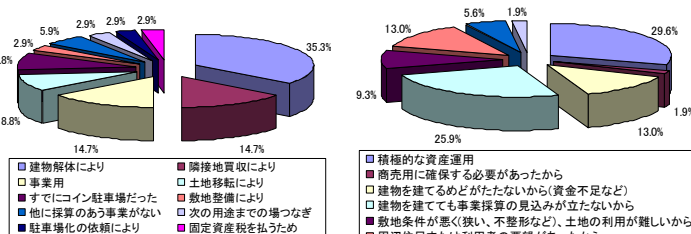


図9 駐車場にした理由

図10 無人時間貸し駐車場にした理由

が200 m²以下という狭小な1筆ごとに有効利用を図ることは難しい。そこで、他の地権者の土地との共同利用や共同立替についての意向を尋ねたところ、約87.1%の地権者が「積極的に検討」、「内容次第で検討したい」と答えており、土地の共同利用に関する地権者の関心は高い。

c) 共同化後に最も利用したい用途は「定期借地」で20%もあり、「まとめてくれる人がいたら」や「採算がとれたら何でもよい」とした人も20%に上る。（図11参照）

d) 共同化によって駐車場を他用途へ転用するために地権者が必要としている支援策は「建築規制の緩和」である（図12参照）。地権者が所有する敷地の前面道路幅員の平均が9.85mであり、容積率が600%に設定されているにも関わらず、建築基準法の前面道路幅員による容積率の制限や斜線制限を受け、効率的な土地利用ができないことによる。

5. おわりに

中心市街地の時間貸し平面駐車場の活用方策としては、駐車場の利用特性と地権者の活用意向とを満足するフリンジ型立体駐車場整備の支援が考えられよう。

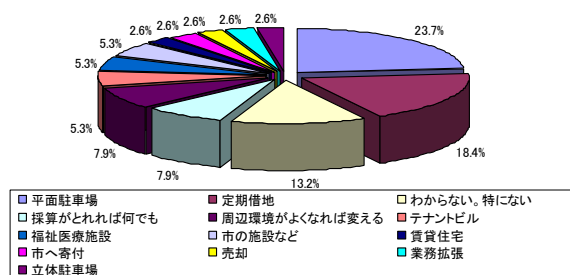


図11 土地の共同利用後の利用方法

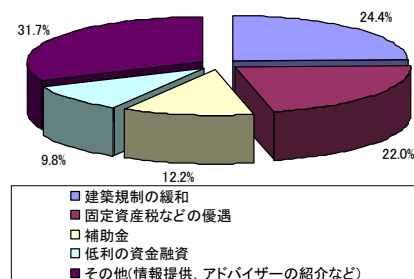


図12 土地の転用のための支援策

表2 駐車場選択モデルの推定結果

	パラメータ	t 値
定数項	-0.526	0.71
D: 目的地までの距離重視ダミー	-1.927	3.49
T: 訪問店舗での総滞在時間(分)	0.734E-02	2.13
F: 駐車場利用頻度ダミー	0.784	1.38
A: 同伴者ダミー	-1.403	2.60
的中率	0.73	
尤度比	0.31	

注) 効用関数は $V_{外縁部} - V_{中心部} = a + a_1D + a_2T + a_3F + a_4A$ である。