

中心市街地における低・未利用地の効率的用途への変更を促す施策の提案*

Investigation on the effective useful policies of the open-air parking in the central area of Kumamoto city

溝上 章志**・柿本 竜治***・森崎修一郎

Shoshi MIZOKAMI, Ryuji KAKIMOTO and Shuichiro MORISAKI

1. はじめに

地方都市の中心部では多くの低・未利用地が生じている。ここでは近年、その数が飛躍的に増加している無人時間貸し平面駐車場に着目する。容積率が高く設定されている都心部において、平面駐車場の増加は土地の高度有効利用の妨げとなっている。また、住機能・商機能の郊外流出は更に低・未利用地を増大させ、それが平面駐車場になることで駐車容量が増加し、都心部への自動車利用が増加してアメニティを損ない、それが再び低・未利用地を生じさせるという悪循環に陥っている

一方で、高齢化や後継者不足などのために土地の活用や相続が困難になり、不動産の維持と固定資産税の支払いのために、一時的に無人時間貸し平面駐車場として利用する土地所有者の選択は必ずしも批判されるべきものではない。交通政策や都市政策という社会的視点と個人の資産活用方策とのギャップをどのように折り合わせるかが解決すべき課題となっている。

本研究は、図 - 1 に示す熊本市中心市街地北・南地区を対象とし、駐車場利用者に対して 1) 駐車場利用実態調査と 2) 駐車場利用者意識調査を行った。両者の結果より、都心部への交通流入の回避、駐車後の回遊行動の活発さによる中心市街地活性化への寄与、上部空間の高度利用という視点から、中心市街地外縁部の立体駐車場整備を促す施策が導入されるべきと提案した。一方で、駐車場地権者に対しては 3) 土地利用意向調査と 4) 土地の有効利活用に必要な支援策アンケート調査を実施した。最終的には、これらのデータの分析から総合的な低・未利用地の有効利活用方策を提言(図 - 2 参照)することを目的としている。ここでは、3)と 4)の調査データの分析結果、地権者の転用用途選択モデル推定のための SP データ作成方法、および有効利活用のための支援策シミュレーション結果について述べる。

2. 駐車場地権者の土地利用意向

(1) 地権者の土地利用意向調査の概要

土地利用意向調査では、対象地域に含まれている 70 箇所の駐車場敷地を持つ地権者 92 人に、1) 無人時間貸し平面駐

車場に至るまでの経緯、2) 駐車場化の理由、3) 無人時間貸し平面駐車場の理由、4) 現在の満足度、5) 今後の土地利用の意向などを調査した。調査は熊本市役所の職員と協力して、訪問面接、留守宅



図 - 1 分析対象地域

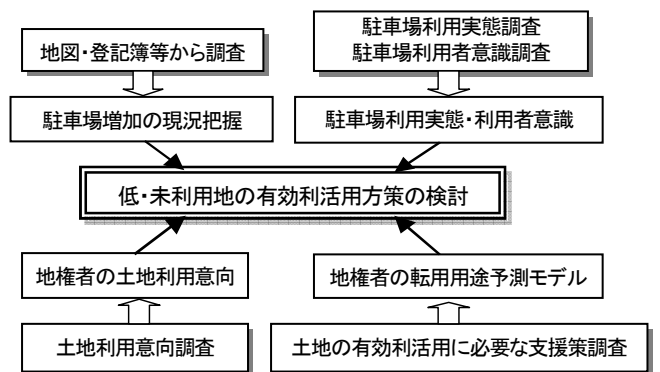


図 - 2 低・未利用地の有効利活用方策提言のための検討

には郵送による配布・回収によって実施した。駐車場地権者 92 人中 51 人 (55.4%) の回答を得た。

(2) 無人時間貸し平面駐車場に対する経緯と理由

a) 無人時間貸し平面駐車場にした経緯：図 - 3 に無人時間貸し平面駐車場に至る前の土地利用用途を示す。両地区ともに月極駐車場などの低・未利用地からの変更が最も多い。店舗からの変更が北地区で 28.6%，南地区で 11.1%，住宅

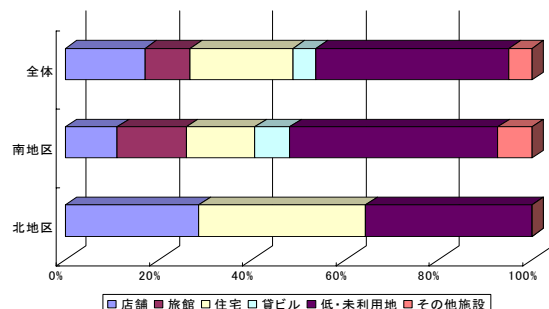


図 - 3 駐車場に至る前の土地利用用途

*keywords：中心市街地活性化，平面駐車場，用途転用モデル
 **正員 工博 熊本大学大学院自然科学研究科（熊本市黒髪 2-39-1, Tel:096-342-3541, E-mail:smizo@gpo.kumamoto-u.ac.jp)
 ***正員 博(学) 熊本大学政策創造研究センター

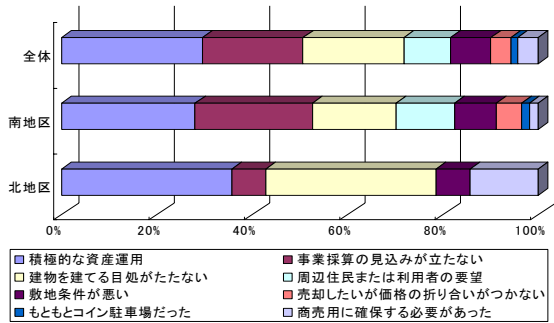


図 - 4 無人時間貸し駐車場にした理由

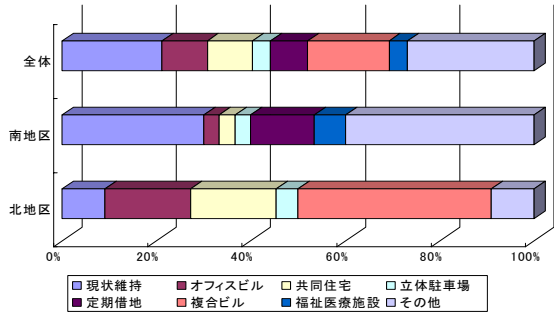


図 - 6 今後の活用方法

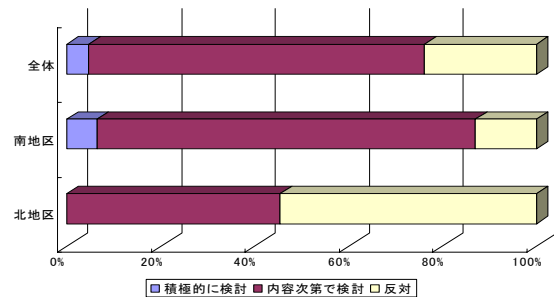


図 - 7 共同利用・共同建替えの意向

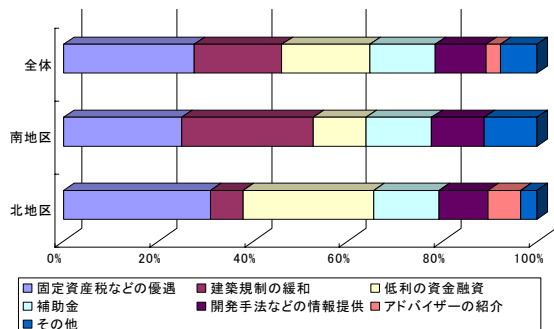


図 - 8 期待している支援策

からの変更が北地区で 35.7%、南地区で 14.8%あり、商・住機能が対象地域から消失した。

b) 無人時間貸し平面駐車場にした理由: 図 - 4 に無人時間貸し平面駐車場にした理由を示す。積極的に駐車場事業を行うとした地権者は約 3 割に過ぎず、その他の地権者は積極的な理由で転用した訳ではない。

c) 無人時間貸し平面駐車場事業への満足度: 無人時間貸し平面駐車場を所有している地権者の現在の満足度を図 - 5 に示す。現状に満足している地権者が北地区で 68.8%、南地区で 84.0%である。現状に「不満である」や「どちらと



図 - 5 地権者の満足度

もいえない」と回答した地権者は銀座通周辺や上通アーケード沿いなどの路線価が高い地域に多い。満足している理由の約 4 割が「運用利回りが悪くない」ことを挙げており、「他の有効策がない」が 19.4%と続いている。逆に、現状に対する不満の理由には「利回りが悪い」、「権利関係が複雑である」

ことがそれぞれ 3 割ずつである。

(3) 無人時間貸し平面駐車場の利活用方法

現在、無人時間貸し平面駐車場である土地に対して地権者が利活用したい用途を示したものが図 - 6 である。このまま無人時間貸し平面駐車場として活用したいとしている地権者は北地区で 9.1%、南地区で 30.0%であり、その他の地権者は別の用途に転用したいという意向が強い。その用途としては、複合ビルが 17.3%、オフィスビルが 9.6%、共同住宅が 9.6%、定期借地としての活用が 7.7%である。

無人時間貸し平面駐車場は狭小で不整形な土地であることが多く、対象地域の全 70 の無人時間貸し駐車場のうちの 27 (38.6%) が 200 m²以下である。これらの土地を 1 筆ごとに有効利活用を図ることは困難であることから、他の地権者の土地との共同利用や共同建替の意向について尋ねた。その回答結果が図 - 7 である。南地区では 87.1%の地権者が賛成であるが、北地区では 45.5%しかいない。北・南地区で共同化に対する意向には違いがあるものの、土地の交換・共同化に対する意向は高いといえる。

(4) 地権者の期待する支援策

現状のままでは地権者に無人時間貸し平面駐車場から他の用途へ転用させることは難しく、他の用途へ転用するための支援策が必要である。地権者が求めている支援策を図 - 8 に示す。「固定資産税などの優遇」は両地区で多い。一方、南地区では「建築規制の緩和」が、北地区では「低利

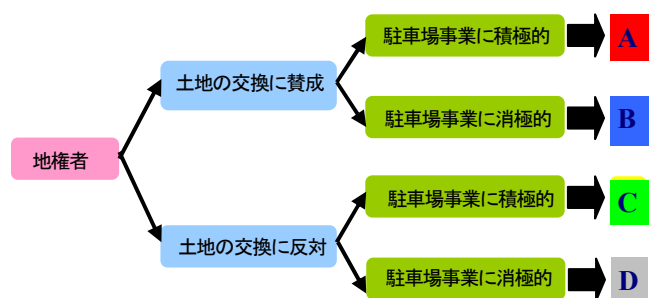


図 - 9 地権者の分類とその支援策

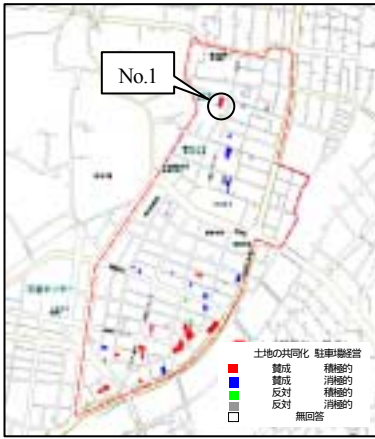


図 - 10 地権者の土地利用意向

の資金融資」が望まれている。両地区ともこれらの支援策で約 8 割となっており、地権者の多くは、1)税金の優遇、2)建築規制の緩和、3)資金援助を望んでいる。

地権者を土地の交換・共同化の賛否、駐車場事業に積極的か否かの 2 つの視点から図 - 9 に示す 4 グループ

に分類した。土地の交換・共同化に賛成で、かつ駐車場事業に積極的な A の地権者に対する支援策については、他の文献の分析に譲る。土地の交換・共同化には反対で駐車場事業に積極的な C には、無人時間貸し平面駐車場を継続してもらわない。駐車場事業に消極的である B、D に対しては、何らかの支援によって現在の平面時間貸し駐車場から他の用途へ転用を図る意向があるグループである。これらを空間的に表したものが図 - 10 である。駐車場利用者意識調査の分析結果より、都心外縁部に土地の集約化を行って立体駐車場を整備する方策を提案したが、外縁部に土地を所有する地権者は土地の共同化に賛成で、かつ駐車場事業に積極的な地権者が多い。また、南地区では土地の共同化に賛成であるグループ A、B の地権者が 9 割を占めているのに対して、北地区では 45.5%と少ない。

3. 低・未利用地の有効利活用のための支援策

(1) 土地の有効利活用に必要な支援策調査

用途転用を促すための効果的な支援策を導入するためには、各種の支援策によって地権者が無人時間貸し平面駐車

場をどのような用途に転用するかを予測するモデルが必要となる。土地の有効利活用に必要な支援策アンケート調査では、地権者の転用用途選択モデルを推定するためのデータを得ることが目的である。この調査は、各時間貸し平面駐車場の地権者に対して、幾つかのケースの支援策が導入されたとき、(1)フリスビル、(2)共同住宅、(3)体駐車場、(4)事業用定期借地の各用途に転用した場合の単年度の期待収益額と運用利回りなどを個別に算定して示し、転用したい用途を選択してもらった選好意識 (SP) 調査である。地権者 92 人中 24 人 (26.1%) から回答を得た。設定した支援策は 2 ケースであり、現況も含めて、各用途に転用した場合の期待収益額と運用利回り、および転用用途が、各地権者から最大で 3 ケースに対して得られる。

期待収益額と運用利回りについては、個々の駐車場周辺の入居率、レントラブル比 (有効面積比率)、敷金、路線価など、個々の駐車場のある地区に固有の特性パラメータが必要となる。これらの特性パラメータ値については、この地域の不動産と不動産鑑定業の方に最近の実勢値の上・下限を提供してもらった。例として、図 - 10 の無人時間貸し平面駐車場 No.1 について、オフィスビルを建設する場合の期待収益額と運用利回りの上・下限値を算定する方法を図 - 11 に示す。この土地は指定容積率では 400%と定められているが、前面道路幅員が 4.0m であるために容積率は 240%に制限されている。すべての用途に対する期待収益と運用利回りの上・下限値を図 - 12 に示した。この土地では、期待収益についてはすべての用途の中で最小値・最大値ともに立体駐車場が最も大きい。一方、(期待収益額の最大値と最小値の差) / (平均期待収益額) で定義したリスクについては事業用定期借地の方が小さい。オフィスビルの期待収益が大きくなく、リスクが大きくなっているのは、入居率が低いと考えられる。このように、転用用途別の年間の期待収益額や運用利回りの最大値や最小値、リスクな

収入

賃料	22,998 33,098	【延床面積: m ² 】 1,340 1,340	【m ² →坪】 × 0.3025 × 0.3025	【レントラブル比】 × 75% × 85%	【家賃/月・坪】 × 9 × 10	【ヶ月】 × 12 × 12	【入居率】 × 70% × 80%
----	------------------	---	---	-----------------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------

支出

建物固定資産税	2,336	【工事費】 243,364	【建物固定資産税評価額】 × 60%	【固定資産税率】 × 1.60%		
土地固定資産税	1,198	【路線価 (千円/m ²)】 125	【奥行価格補正率】 × 0.98	【土地面積: m ² 】 × 698	【土地固定資産税評価額】 × 87.5	【固定資産税率】 × 1.60%
維持管理費	1,704	【工事費】 243,364	× 0.70%			
利子支払い	4,640 4,990	【長期借入金額】 220,943 237,633	【返済年数+1】 × 21 × 21	【利率】 / 2 × 4% / 2 × 4%	【返済年数】 / 20 / 20	
元金返済	11,047 11,882	【長期借入金額】 220,943 237,633	【返済年数】 / 20 / 20			
小計	20,924 22,109					

図 - 11 オフィスビルに転用した場合の収入と支出の算出例

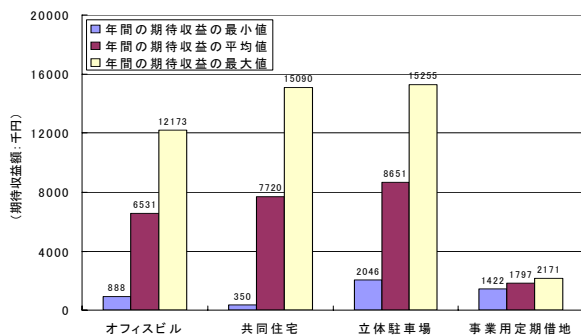


図 - 12 時間貸し平面駐車場 No.1 の転用用途別の年間期待収益額と運用利回り

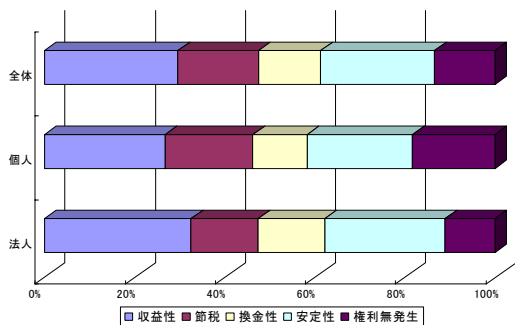
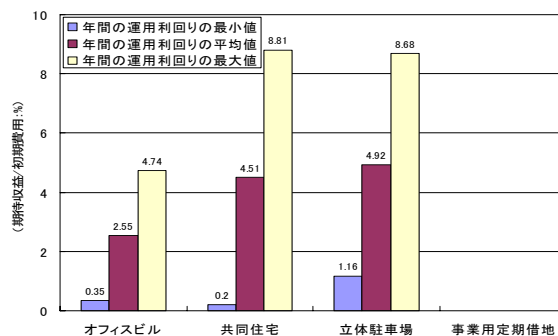


図 - 13 用途転用の最重視する項目

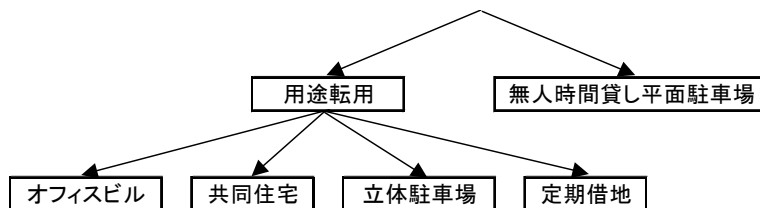


図 - 14 選択枝ツリー構造

どは、土地ごとに実勢を反映して異なる値になる。

(2) 用途転用モデル

地権者が用途転用する際に重視する項目を図 - 13 に示す。個人・法人ともに重視する項目は収益性と安定性である。そこで、平均期待収益額と相対リスクを説明変数に導入した地権者の転用用途選択モデルの推定を試みた。モデルは図 - 14 に示す選択枝ツリー構造を持つ Nested Logit モデルで定式化した。推定結果を表 - 1 に示す。=0.631 であり、仮定した選択枝構造は妥当である。平均期待収益や固定資産税額などを除いて導入した説明変数の t 値は大きくないが、符号はすべて論理的である。地権者は平均期待収益額が高く、相対的リスクが低く、固定資産税額の少ない用途ほど他用途へ転用する意向が強いことがわかる。

(3) 支援策の導入による用途転用予測シミュレーション
地権者の有効活用転用用途選択モデルを用いて、1) 指定容積率の最大限利用緩和策、2) 固定資産税の軽減、3) 上



図 - 15 容積率の最大限利用

記併用策の支援策が導入された場合の立地予測シミュレーションを行った。このうち、1)による結果を図 - 15 に示す。指定容積率を最大限利用できるようにすると、オフィスビルが上通りや下通りの裏側に、共同住宅が上通り裏やシャワー通り西側に、事業用定期借地が主要街路沿いに立地する。また、立体駐車場はフリンジ部やその外側に立地すると予測された。本モデルは形態規制や税制など、中心市街地の活性化施策の有効性を検討するツールとして活用できる。

4. おわりに

本研究では、中心市街地の無人時間貸し平面駐車場の地権者に対して行った土地利用意向調査データから、現在の時間貸し平面駐車場に至った経緯や理由、今後の土地利用法、転用希望の用途や転用するために期待する支援策などを明らかにした。さらに、土地の有効活用に必要な支援策調査を基に地権者の転用用途選択モデルを推定し、低・未利用地の効率的な活用を促す各種の支援策の有効性を検討する立地予測シミュレーションを行った。転用用途選択モデルの適合性の向上、適用可能な施策の列挙とそれらの有用性の検証が今後の課題である。

表 - 1 地権者の転用用途選択モデル

	パラメータ	t 値
平均期待収益額	0.477	1.44
相対的リスク	-0.019	-0.07
固定資産税額	-8.302	-1.96
面積 (1000㎡)	-1.215	-0.69
前面幅員 (m)	-0.072	-0.64
路線価 (円/㎡)	10.197	1.54
	0.631	1.37
オフィスビルダミー	2.165	2.03
共同住宅ダミー	1.043	1.18
立体駐車場ダミー	0.755	0.95
的中率		0.64
尤度比		0.30