

中心市街地における駐車場経営実態と低未利用地対策

岐阜大学 学生会員 ○駒月健太
岐阜大学 正会員 出村嘉史

1. 背景と目的

我が国では近年、人口減少・超高齢化社会を迎え、拡散型都市構造から集約型都市構造への転換が図られており、都市基盤が整備され、ストックが集積する中心市街地を生活拠点として再生する取り組みが行われている¹⁾。しかし実際は、空き地・空き家等の低未利用地が散発的に発生し、都市構造が低密度化する事象が生じており、都市機能の集積の阻害要因となっている²⁾。低未利用地の中でもコインパーキング等の経営駐車場は、本来土地の暫定的な利用方法であるが、不労所得のような形で安定的に収入が得られる資産運用方法であると考えられており、地主がこの現状に満足する³⁾場合、経営の継続や増加が起こる可能性があると考えられる。したがって、駐車場経営のような中心市街地の活力を削ぐ土地利用から中心市街地活性化に資する土地利用がされるための方策が必要であると考えられる。以上の背景より、本研究では中心市街地における駐車場敷地の有効利用を促すため、市街地活性化に有効な土地利用を提案し、地主の収益性より検証することを目的とする。

駐車場敷地の土地利用転換に関する研究では、駐車場敷地から転換した土地利用を、収益等地主のインセンティブにより検証されたものは多くなく仲条ら⁴⁾、溝上ら⁵⁾によって、共同住宅・立体駐車場・定期借地・戸建借家・オフィスビルに転用した場合の収益額予測等が行われた。本研究では、これらの土地利用以外にも、中心市街地活性化に資する土地利用の可能性を検討し、地主の収益性の観点で検証を行う。

2. 中心市街地における駐車場の実態

土地利用を検討する平面駐車場を対象に、敷地状況や種類を把握するため、岐阜市中心市街地の商店街エリアである柳ヶ瀬において、2022年10月28日(金)9:00~22:00に、目視で看板等の標示を確認、又は利用者へのヒヤリングを行い、駐車場を分類した。さらに、車室数を目視で数え、Google Map Pro を用いて



図-1 柳ヶ瀬における駐車場の分布

表-1 駐車場種類別の敷地面積と車室数

コインパーキング			月極駐車場		
	敷地面積(m ²)	車室数(車室)		敷地面積(m ²)	車室数(車室)
1	91	3	1	55	4
2	177	7	2	77	6
3	354	14	3	87	10
4	432	21	4	243	10
5	810	26	5	345	22
6	910	37	6	370	12
7	1038	38	7	486	26
			8	907	28

地主利用駐車場			不明駐車場		
	敷地面積(m ²)	車室数(車室)		敷地面積(m ²)	車室数(車室)
1	59	不明	1	93	不明
2	67	5	2	285	不明
3	138	不明			
4	181	不明			

地図上で駐車場敷地の面積を測定した。

以上の調査結果を図-1、表-1に示す。

3. 中心市街地活性化の市街地像の把握

中心市街地活性化に資する土地利用を考案するために、岐阜市中心市街地及び柳ヶ瀬において策定された市街地像を把握した。

『岐阜市中心市街地活性化基本計画(案)』では、前

期計画までで取り組まれた「魅力となるコンテンツの創出」と「活力を支える居住者の確保」に対する効果はあったものの、現状は、来街者が一部の休日やイベント時のみに留まる等、中心市街地全体の活性化に至っていないと考えられている。そこで次期計画では、商業的な魅力や滞在性の向上を含む中心市街地で過ごす時間の魅力を高め、日常的に訪れたいくなるまちにすること、中心市街地の日常的な消費を支える居住者を引き続き確保するために、まちなかで暮らしたくなるような環境づくりを進めることが課題とされている。すなわち、居住者を含む来街者の日常生活が中心市街地において構築されることが、新たに目指されていることが把握される⁶⁾。

『柳ヶ瀬グランドビジョン 2022』は、店主・商店街組合の理事・岐阜市都市再生推進法人等により策定され、今後の取組における判断基準とするために商店街組合・行政に向けられたものである。エリアの価値向上は道半ばであると現状が評価され、柳ヶ瀬内外の広場計画・公園再整備・住宅供給等を優先するこれまでの方針より一歩進めて、商業単機能のまちから住居混合型へ、「モノ消費から時間消費へ」至る傾向を重視している。その総体は「公園のような商店街」というイメージで表現された。

そのための課題として、現状のターゲット層が不明確でありイベント時以外の集客力が不足していること、出店者やコンテンツが不足していること、不動産の利活用がされないこと等の連鎖的解決が掲げられ、組織力向上や駐車場問題の解決など、取り組むべき具体策が示されている⁷⁾。

以上の2つの市街地像をもとに駐車場敷地の土地利用を検討する。

4. 土地利用の検証

考案する土地利用における地主の収益を推定し、現状の駐車場経営の収益推定額と比較することで地主の土地利用転換意向を考察する。

現状の駐車場収益の推定は、まず、国内大手の駐車場運営会社が採用しているコインパーキングの経営形態である「土地一括貸し型」(駐車場運営会社が地主に一定の賃料を支払い、土地を借りて経営する形

態)を想定して行う。地主に支払われる賃料を推定するため、国内大手の駐車場運営会社のHPで例示されている金額を把握した。国内大手の駐車場運営会社は、日本パーキングビジネス協会(以下、JPB)の調査結果⁸⁾を参考にして特定した。

以上より、「土地一括貸し型」については、上記の金額を用いて収益の比較を行う。

5. 今後の方針

本研究では、柳ヶ瀬規模の市街地における駐車場は集約することが可能であると考え、現在の駐車場敷地の敷地全体を利用可能として土地利用を検討する。すなわち、中心市街地における土地利用を、地主を含む経済主体の便益向上を前提として、市街地における多様な主体を含めて検討し、市街地の実状を反映した簡便な仮想敷地を用いた収益推定額を比較して、土地活用者が少しの動機付けで状況を変える動きを起こすようなしくみづくりを考察したい。

参考文献

- 1) 国土交通省 HP(2022年12月14日最終確認)
(<https://www.mlit.go.jp/crd/index/pamphlet/index.html>)
- 2) 国土交通省 都市局 都市計画課：『都市のスポンジ化対策(低未利用土地権利設定等促進計画・立地誘導促進施設協定)』2018年8月7日
- 3) 溝上 章志・江川 太一：『中心市街地における低・未利用地の実態と地権者に用途変更を促す支援策の実行可能性』土木学会論文集 D3(土木計画学), Vol.67, No.1, 39-51, 2011(p.42)
- 4) 仲条 仁・樋口 秀：『地方都市都心部における低未利用地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ー』2002年第37回日本都市計画学会学術研究論文集
- 5) 3)と同論文(p.43)
- 6) 岐阜市：『中心市街地活性化基本計画(案)』(2022年11月1日から2022年11月30日まで、令和5年度からの次期計画に向けての意見募集のためにHP上で公開された。)
- 7) 策定委員会：『柳ヶ瀬グランドビジョン 2022』2022年3月6日理事会提出版
- 8) 一般社団法人 日本パーキングビジネス協会：『一時利用有料駐車場(コインパーキング)市場に関する実態分析調査 2021版』2022年5月
この調査は、JPBに加入している運営会社・JPBに加入していない各地域の大手運営会社にヒヤリング、上記以外の運営会社は、各駐車場サイトや、運営会社HPの確認により、国内のコインパーキング箇所数・車室数を会社別に把握されたものである。