

中心市街地における低・未利用地の有効利用方策に関する調査研究

- 無人時間貸し平面駐車場の実態と地権者の利用意向 -

熊本大学 学生員 ○藤原 大

熊本大学 正会員 溝上 章志

1. はじめに

近年，地方都市では容積率が高く設定されている都心部で無人時間貸し平面駐車場が増加している。また，駐車容量が増加して都心部への自動車利用が増加することにより都心部の安全性や快適性が損なわれ，住機能・商機能が衰退することによってさらに低・未利用地が増加するという悪循環が生じている。

本研究では熊本市中心市街地南地区を対象地域として，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調査，およびこれらの駐車場の地権者に対する利用意向調査を行い，両者から今後の低・未利用地の有効利用方策を検討する。

2. 駐車場の空間分布と土地利用

(1) 駐車場の敷地数変化

過去 10 年間の駐車場の敷地数は 総数では 140 前後であまり変化がないものの，2000 年から 2003 年にか

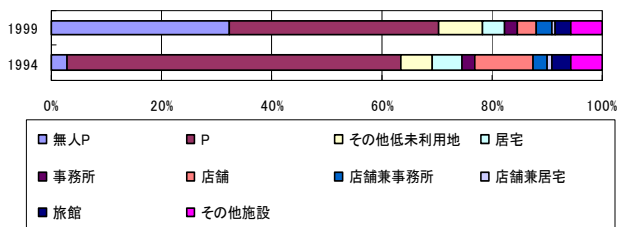


図 - 2 無人時間貸し平面駐車場の以前の用途

けて無人時間貸し平面駐車場の割合は8.2%から 30.6%へと大幅に増加している。1994 年と 2004 年の駐車場分布状況を示した図 - 1 から，無人時間貸し平面駐車場の空間的な分布は以前から駐車場が多く存在している地区に偏在していることが明らかになった。

(2) 無人時間貸し平面駐車場の用途変化状況

用途変化状況を把握するにあたって，まず登記簿のデータベース化を行った。図 - 2 に，現在無人時間貸し平面駐車場である敷地の 1994 年，1999 年時点での利用用途を示す。1994 年の用途として最も多いのは無人時間貸し平面駐車場以外の駐車場であり，全体の 60.6%を占めている。元々駐車場に利用されていた土地は他の用途には活用されていないことがわかる。その他には店舗や旅館などが転用されていることが多い。

3. 地権者の活用意向調査

(1) 駐車場への転用理由

現在，無人時間貸し平面駐車場として利用している土地に対する地権者の将来の活用意向を把握するために土地利用意向調査を行った。49 の対象駐車場の地権者 63 人中 36 人(57.1%)の回答を得た。

図 - 3 に所有する敷地を駐車場にした理由を，図 - 4 にその中でも無人時間貸し平面駐車場にした理由を

示す。駐車場への土地の転用の理由は「建物の解体」によるものが最も多い。また老朽化により解体したものの「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により無人時間貸し平面駐車場に転用した人

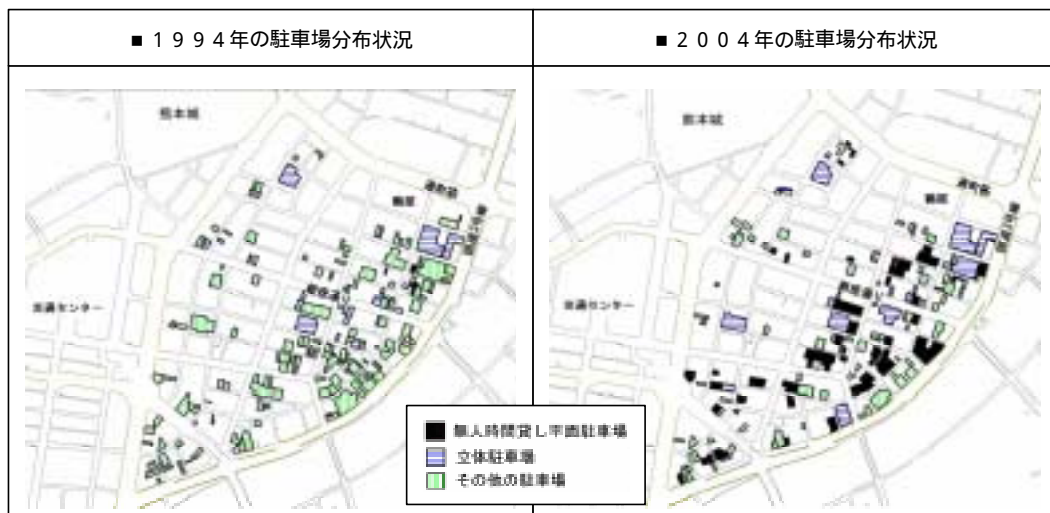


図 - 1 駐車場分布状況

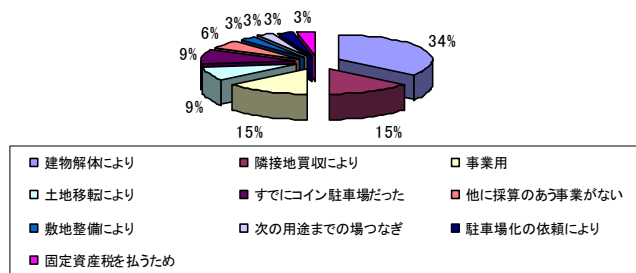


図-3 駐車場化の要因

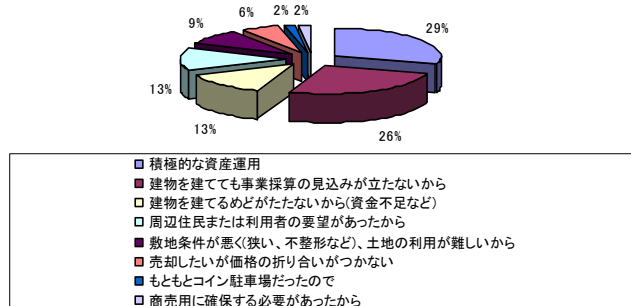


図-4 無人時間貸し駐車場化の要因

表-1 今後の利用用途

今後の具体的な利用方法	%
平面駐車場	23.7
定期借地	18.4
わからない。特にない	10.5
採算がとれれば何でも	7.9
周辺環境がよくなれば変える	7.9
テナントビル	5.3
福祉医療施設	5.3
市の施設など	5.3
賃貸住宅	2.6
市へ寄付	2.6
売却	2.6
業務拡張	2.6
高齢のため大きな仕事はできない	2.6
立体駐車場	2.6

が多い。表-1には今後の利用方策を示しているが、「このまま平面駐車場とする」、もしくは「定期借地として利用する」などの意見が約4割以上もあり、オフィスビルや立体駐車場、共同住宅などの効率的な用途への転用意向はあまりない。

(2) 有効活用への支援策

平面駐車場から他の用途へ有効活用するのに地権者が必要としている支援策を図-5に示す。最も期待されている支援策は「建築規制の緩和」である。これは容積率が600%に設定されているにも関わらず、地権者が所有する敷地の前面道路幅員の平均が9.85m(標準偏差5.73m)であり、建築基準法の前面道路による

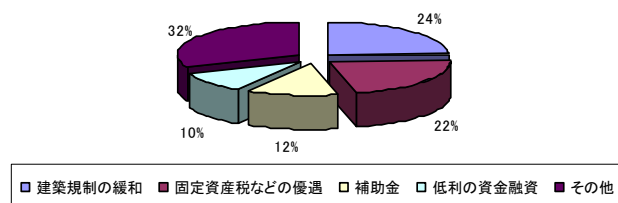


図-5 期待する支援策

容積率の制限や前面道路幅による斜線制限を受け、効率的な土地活用ができないことによると考えられる。

(3) 土地の共同利用・立替の可能性

地権者の所有する敷地の平均面積は304.66 m²、(標準偏差276.31 m²)であり、地権者の48.4%が200 m²以下である。この狭小な土地1筆ごとに土地の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%の地権者が「積極的に検討」、もしくは「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の高さが窺える。

さらに、土地の共同利用を行った場合の利用方策を尋ねた。その結果を図-6に示す。最も利用したい用途は定期借地(22%)であり、テナントビルや立体駐車場は5%以下であることから、例え土地の共同利用を行ったとしても定期借地などリスクが少なく、収益が安定した利用方法が好まれる傾向がある。また、6%が「まとめてくれる人がいたら土地の共同利用をおこなってもよい」、20%の人が「採算がとれたら何でもよい」と回答しており、土地の共同利用を促進させるような制度作りが期待されている。しかし面積、筆数ともに約8割の土地に抵当権が設定されており、土地の共同化を行うにはこの複雑な権利関係の障害を改善していくことが必要であると考えられる。

4. おわりに

本調査研究により、(1)地権者は行動を起こしたいが、現在の状況では難しく、何か支援策を講じてくれることを待っている。(2)土地の共同化にも興味はあるが抵当権など権利関係が複雑であり、まとめる人や制度がない。(3)将来利用したい用途は、収益性より安定性を求めていることなどが明らかになった。以上より、今後はより効果的な支援策の検討や不動産リスク分析を行った具体的な有効利用方策を考える必要がある。

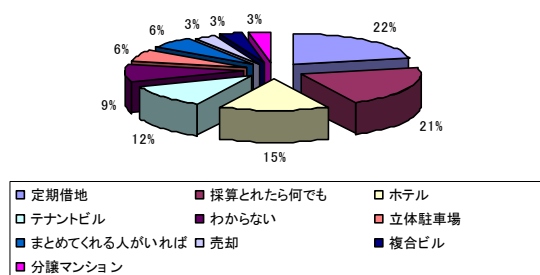


図-6 共同利用した場合の利用用途