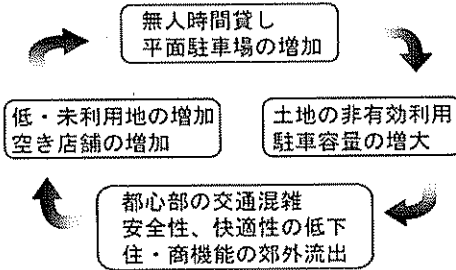


中心市街地の時間貸し平面駐車場の有効利活用のための方策と支援策の提案

Investigation on the effective useful policies of the idle lands in the central area of city
- The actual condition of open-air parking lots and the use intention of the landowners -

熊本大学工学部社会環境工学科社会基盤計画学研究室 森崎修一郎・岡本欣久・黒仁田英之
熊本大学工学部まちなか工房 両角光男(センター長)・泉 冬星(上通商栄会)以下幹事会

● 中心市街地の低・未利用地



● 研究の目的

- 無人時間貸し平面駐車場の現況把握
- 駐車場利用者の都心部回遊行動の分析
- 地権者の土地利用意向の把握
- 地権者の変更用途選択モデルの推定
- 低・未利用地の有効活用方策の提案

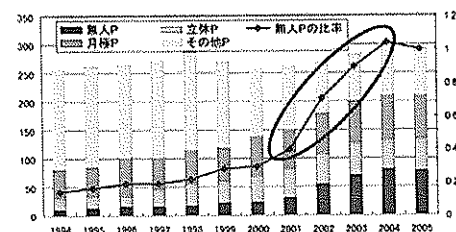
● 調査・研究方法

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 土地の利用状況、権利関係など
2: 駐車場実態、利用実態調査	利用時間帯と台数 時間帯別出入車台数
3: 時間貸し駐車場の利用実態と意向に関するアンケート調査	乗客の社会・経済属性 自発的時間貸し平面駐車場の利用状況 調査日の利用状況 駐車場の回遊ルート、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同意変更した理由 土地交換、売却(引当)する意向 店舗・オフィスビル利用、立体駐車場、商業用途転換、平面駐車場の増設増設 建築規制の緩和、固定資産税の減額、補助金の活用などに2水準のコンジョイント分析 実現意向度別の選択理由
5: 主要の有効利活用のための支援策に関する調査	

● 駐車場分布状況

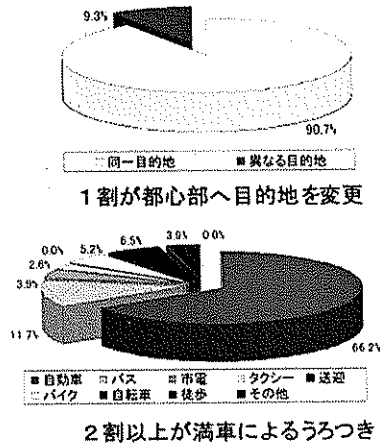


● 現地踏査・登記簿調査

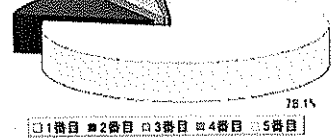


無人駐車場の急激な増加

● 駐車場利用実態調査



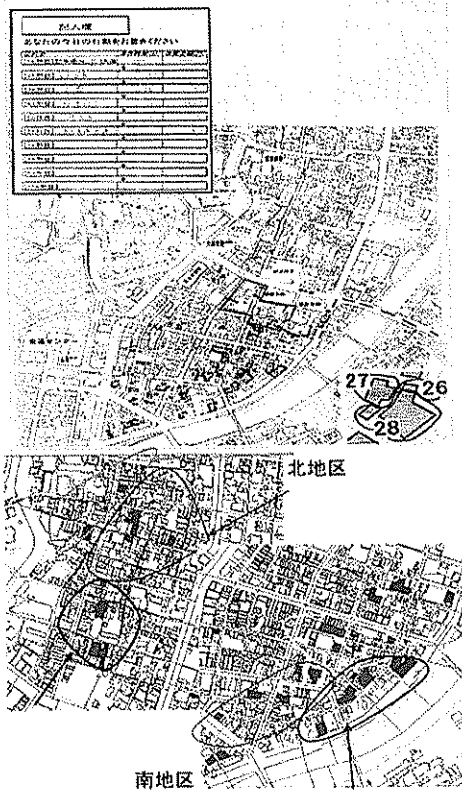
2割以上が満車によるうろうつき



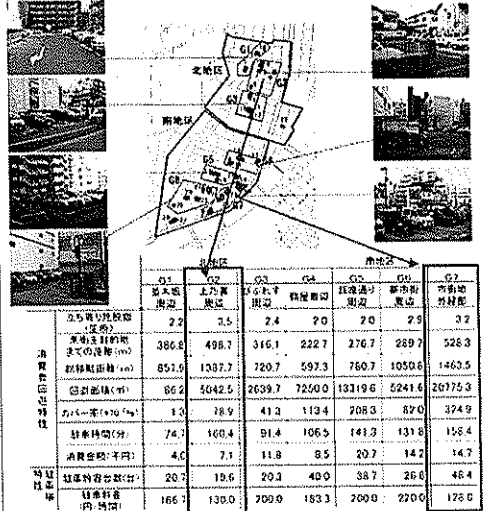
2割が公共交通機関からクルマへ手段を変更

都心部交通問題緩和の観点から、
駐車場整備と適切な配置計画の必要性

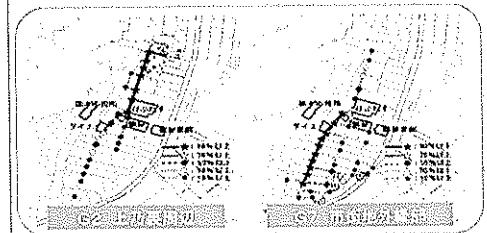
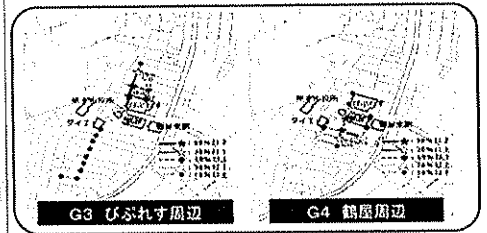
● 利用者の回遊行動調査



● 駐車場の類型化と利用特性

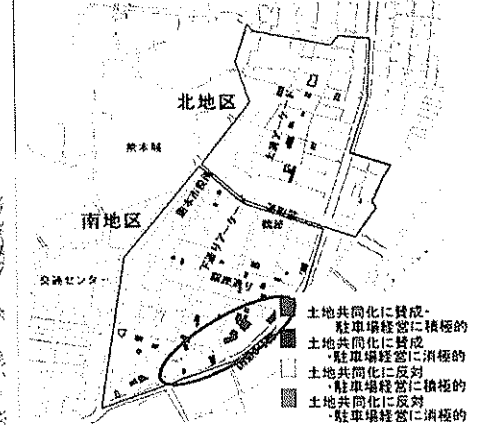


● 来街者の回遊範囲

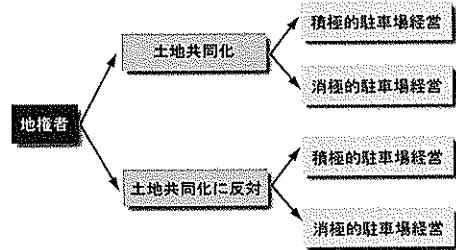


来街者による回遊の活性化の観点からも、
駐車場整備と適切な配置計画の必要性

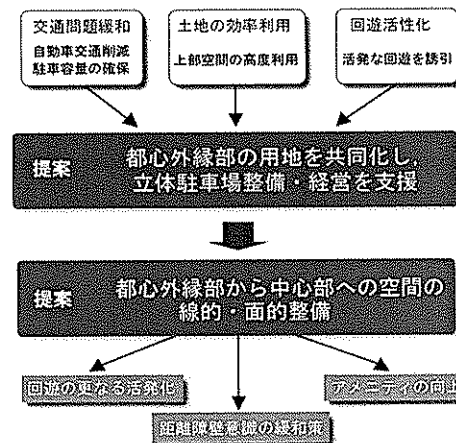
● 地権者の土地利用意向



●地権者の分類

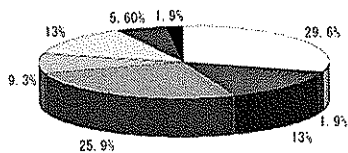


●駐車場としての利活用施策



●地権者の土地利用意向調査

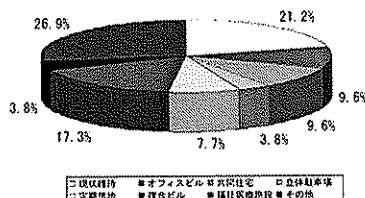
■無人時間貸し駐車場にした理由



- 物理的に活用が難しい
- 将来に確保する必要があるから
- 将来に確保する必要があるから(資金安定など)
- 将来に確保する必要があるから(将来の需要がわからないから)
- 将来に確保する必要があるから(他の用途があるから)
- 将来に確保する必要があるから(他の用途があるから)
- 将来に確保する必要があるから(他の用途があるから)
- 将来に確保する必要があるから(他の用途があるから)

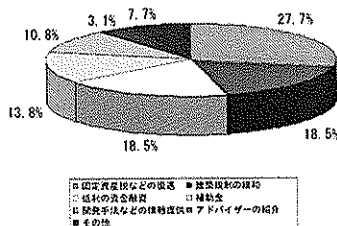
消極的な理由が大半

■将来の土地活用意向



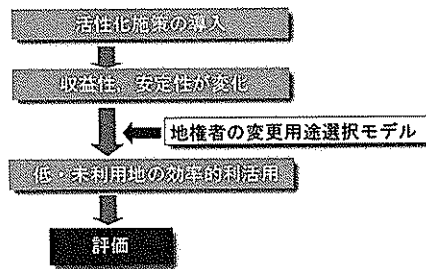
オフィスビルや共同住宅に用途転用を希望

●土地転用のための支援策

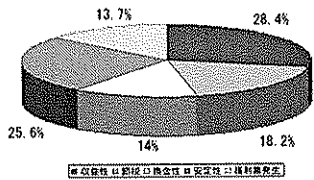


建築規制緩和や固定資産税の優遇措置

●地権者の変更用途の予測



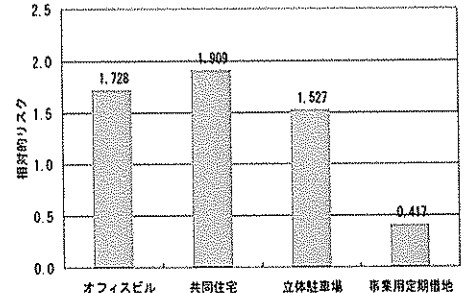
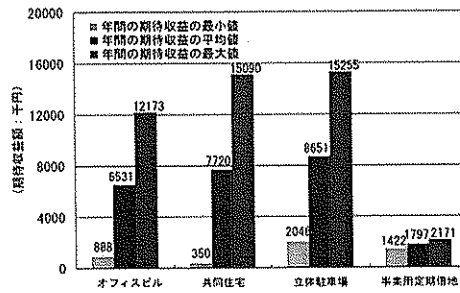
●転用時に重視する項目



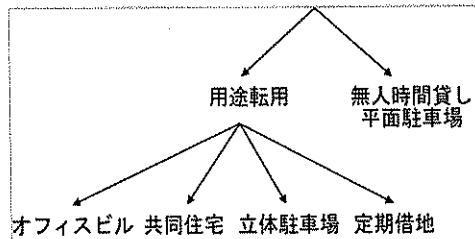
収益性や安定性を重視

●駐車場別転用用途別説明変数の設定方法

賃料	22,998 33,098	【延床面積:㎡】 1,340 1,340	【㎡→坪】 × 0.3025	【レンタル比】 × 75% × 85%	【家賃/月・坪】 × 9 × 10	【ヶ月】 × 12 × 12	【入居率】 × 70% × 80%
建物固定費	2,336	【工事費】 243,364	【建物固定費評価額】 × 60%	【固定資産税率】 × 1.60%			
土地固定費	1,198	【路線価(千円/㎡)】 125	【奥行価格補正率】 × 0.98	【土地面積:㎡】 × 698	【土地固定費評価額】 × 87.5	【固定資産税率】 × 1.80%	
維持管理費	1,704	【工事費】 243,364	【維持管理費】 × 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 11,662	【長期借入金額】 220,943 237,633	【返済年数】 / 20 / 20				
小計	20,924 22,109						



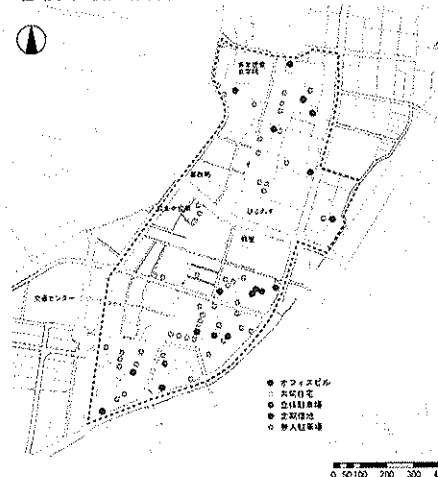
●地権者の転用用途選択モデルの推定



	パラメータ	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
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
面積 (1000㎡)	-1.215	-0.69
前面幅員 (m)	-0.072	-0.64
路線価 (円/㎡)	10.197	1.54
λ	0.631	1.37
約中率		0.64
尤度比		0.30

●立地シミュレーション

容積率最大限利用策



固定資産税率半額策

