

「中心市街地における土地の有効活用に向けた基礎調査」の結果について

◎ 趣旨

平成28年度に実施した「中心市街地の土地の有効活用に向けた基礎調査」の結果の概要について報告するもの

1 調査目的

中心市街地では、高次の都市機能の集積等を図るべきエリアであるが、コインパーキング等の低・未利用地が虫食い状に分布、増加しており、街の連続性や賑わい創出に影響を与えている状況にあることから、低・未利用地の利活用促進による活性化の具体的な取組に繋げるため、現状や課題等を把握・分析し、利活用方策の検討等を行うことを目的とする。

2 実施期間

平成28年6月～平成29年3月

3 調査結果概要

(1) 低・未利用地の現状（平成28年6月現在）

- ・ 中心市街地（約160ha）の約1割（12.9%）が低・未利用地（駐車場、空き地、空き家、空き店舗）
- ・ コインパーキング等の駐車場が大半を占めている。（約75%）
⇒ 556か所立地し、総面積は155,604㎡（1か所当たり：約280㎡）
⇒ 100㎡～200㎡の小規模で整形な駐車場が多く立地

(2) 低・未利用地（駐車場等）所有者の意向（所有者アンケート調査結果）

【現在の土地利用に至る経緯】

- ・ 「建物（貸しビル等）を解体」、「親族等からの譲渡」などの経緯が約6割で、明確な利用目的なく土地所有に至っている傾向

【現在の土地利用に対する考え方】

- ・ 土地利用に満足している所有者が約7割
- ・ 満足している理由は、「安定した収入」、「資産管理運営の煩わしさが無い」

【将来的な土地利用の考え方】

- ・ 「現在の土地利用を継続したい」所有者が最も多い。（約5割）
- ・ 一方で、「将来的に現在とは違う形で利活用したい」所有者も存在（約3割）

(3) 民間事業者の利活用ニーズ（不動産関係、駐車場事業者等に対する意向調査結果）

【開発事業実施に当たっての条件・支障等】

- ・ マンションやホテル需要は一定あるが、開発事業には一定規模（1,000㎡以上）のまとまった土地が必要
- ・ 建築費の高騰やテナント需要の低迷等により事業採算性が合わない。

【駐車場事業の需要動向等】

- ・ 中心市街地の駐車場需要は依然として高い。
- ・ アクセス性が高く、駅やオフィス、商業施設が集積するエリアに立地しやすい。

(4) 現状分析結果

【低・未利用地に転換される要因】

- ・ 駐車場経営による安定した収益性
- ・ 容易に転換・資産活用することが可能な駐車場経営の特性
- ・ 中心市街地における高い駐車場需要
- ・ 狭小・不整形な土地でも駐車場利用が可能

【低・未利用地から転換が進まない要因】

- ・ 土地利用に対する所有者の高い満足度
- ・ 所有者における現行の土地利用継続意向
- ・ 小規模な土地における低い開発ニーズ
- ・ 利用転換によるリスク

(5) 課題と対応の方向性

○ 課題

- ・ 所有者の土地利用意向を踏まえた利活用促進が必要
- ・ 建築費高騰やテナント需要の低迷，高い駐車場需要を踏まえながら，低・未利用地の規模等の現状に即した小規模な土地の利活用促進や土地の集約化等の促進が必要

○ 対応の方向性

- ・ 「センターコア」を中心として短期的・中長期的な利活用の視点から，それぞれ以下の利活用促進を図る必要がある。

【短期的対応】

- ・ 活性化に資する駐車場の暫定利用等の促進
- ・ 所有者と民間事業者等とのマッチング促進

【中長期的対応】

- ・ 高度利用に繋がる土地の集約・共同化の促進
- ・ 所有者の利活用意欲向上に繋がる情報・ノウハウ等の提供
- ・ 駐車場の集約化等による適正な配置誘導

- ・ 権利者や民間事業者等による多様なニーズに応じた利用転換促進に向けた検討の場の創出を図るなど，まちづくりに資する土地の有効活用に繋がる機運醸成等に努める必要がある。