

# 1. 地方都市等における空き地、青空駐車場等の低未利用な不動産の増加の実態の把握と要因分析

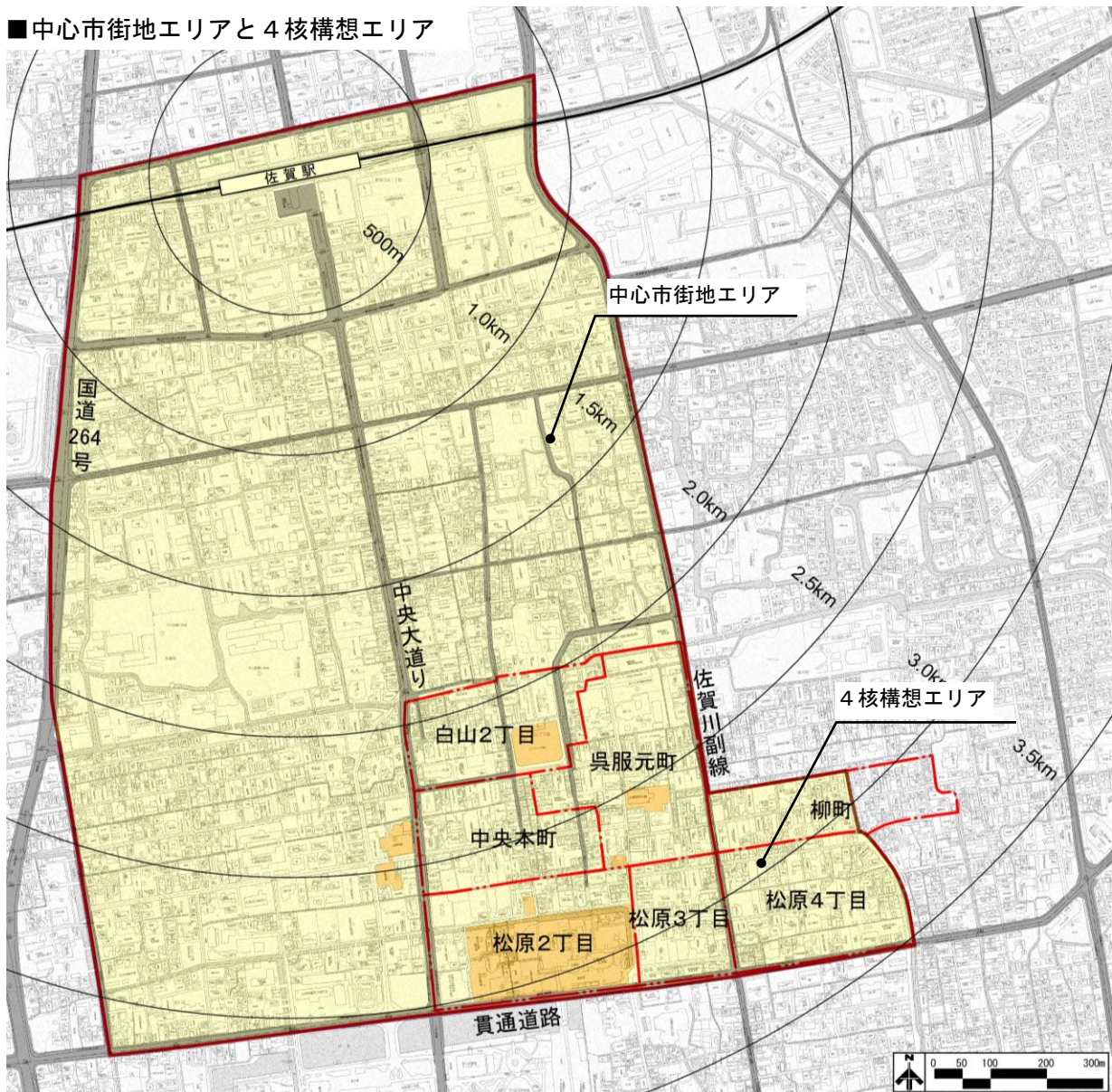
- ・地方都市における青空駐車場等の実態把握を行なう上では、駐車場の増加を市の課題と挙げている一方、駐車場等の低未利用地を活用し、エリアの価値を高めている「わいわいコンテナ」等の取組みを行なっている佐賀市をモデルとして調査する。
- ・なお、佐賀市内においても、駐車場等の低未利用地な活用を位置づけている「街なか再生計画（H23.3 佐賀市）」に位置づけられている4核構想エリアが、市内で最も駐車場の活用を行なうべきエリアであるため、これらエリアをモデル地区と選定することにする。

## 1-1. モデル地区における基礎的情報の整理

### (1) 基礎情報整理における対象エリア

- ・佐賀市全体、中心市街地及び街なか再生計画に位置づけられている4核構想エリアに含まれている町丁目（以下、4核構想エリア）を対象に、人口・世帯や住宅の所有関係、就業者の状況等の基礎情報を整理した。
- ・なお、4核構想エリアは佐賀駅から2km～3.5km圏内に立地し、佐賀川副線・中央大通り・貫通道路に囲まれるエリアである。

#### ■ 中心市街地エリアと4核構想エリア



## (2) 人口・世帯

### ●佐賀市全体では人口は微減だが、中心市街地全体では増加、4核構想エリアでは減少傾向

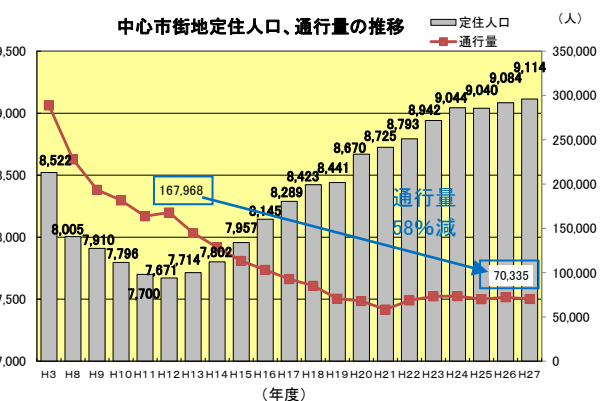
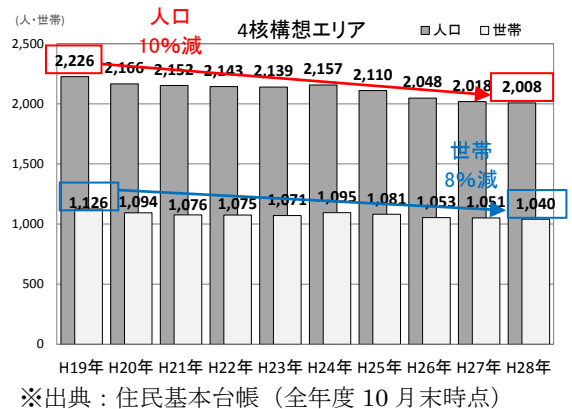
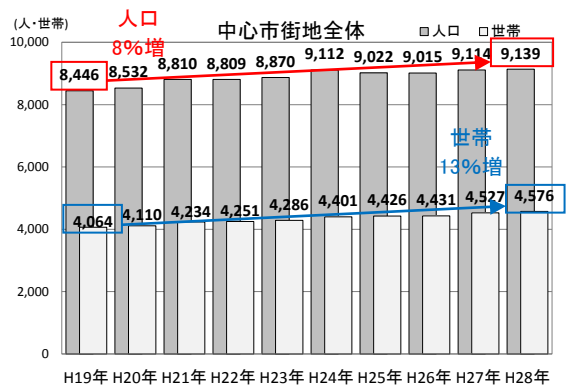
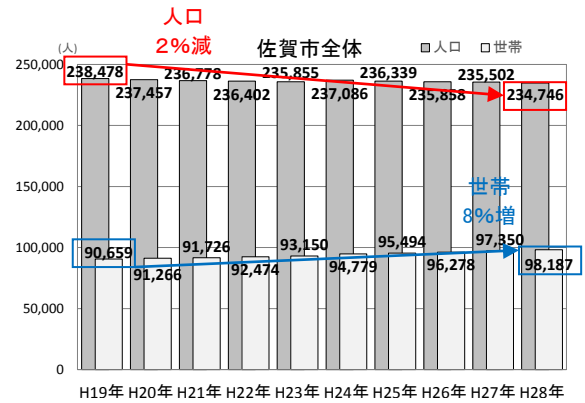
- 平成 19 年から平成 28 年において、**佐賀市全体**で人口は**約2%減少** (238,478 人⇒234,746 人) しており、微減傾向にある。
- 中心市街地全体**では平成 19 年以降、人口は増加しており、10 年で人口が**約 8%増加** (8,446 人⇒9,139 人) している。世帯が約 12%増加している。
- 4核構想エリア**においては平成 19 年以降人口が**約 10%減少** (2,226 人⇒2,008 人) している。

### ●佐賀市全体、中心市街地全体では世帯は増加傾向、4核構想エリアでは減少傾向

- 佐賀市全体**の世帯は、**約 8%増加** (90,659 世帯 ⇒98,187 世帯) している。人口は微減傾向にあることから、1 世帯あたりの人員が減少していると考えられる。
- 中心市街地**の世帯は、**約 13%増加** (4,064 世帯 ⇒4,576 世帯) している。
- 4核構想エリア**では、**約 8%減少** (1,126 世帯 ⇒1,040 世帯) している。

### ●人口・世帯が増加傾向にある中心市街地だが、4核構想エリアの歩行者通行量は激減

- 中心市街地において、平成 12 年以降定住人口が増加している。一方で、4核構想エリアの**通行量は激減**しており、平成 27 年には**平成 12 年の約 42%まで落ち込んでいる**。
- このため、人を街なかに呼び込む仕掛けづくりを行い、中心市街地に賑わいを取り戻すことが求められている。

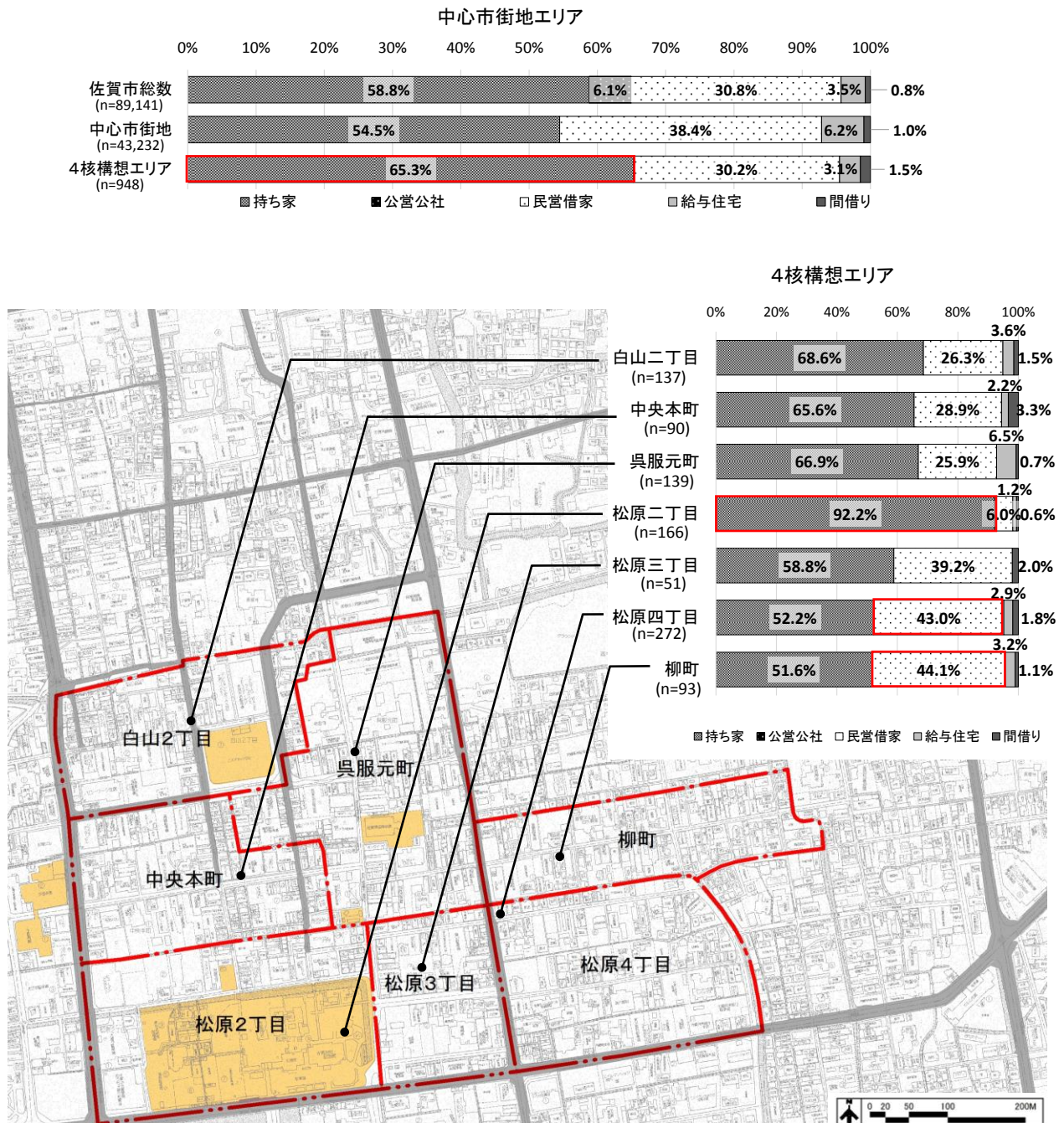


※出典：佐賀市提供資料

### (3) 住宅の所有関係

● 4 各構想エリアでは持ち家率が高く、特に松原二丁目が多い

- ・ **4 核構想エリア**では、中心市街地と比べると持ち家の割合が約 10%多く、全戸数の **65.3%が持ち家**である。
- ・ 町丁別に見ると、持ち家は**松原二丁目**で多く、全戸数の **92.2%が持ち家**である。
- ・ **民営借家**は、**松原四丁目**や**柳町**が多い。



※出典：平成 22 年度国勢調査

(4) 就業者の状況

1) 従業者数

● 4核構想エリアは自営業者・家族従業者がやや多い

- ・佐賀市全体では自営業者が10.8%、家族従業者が6.1%であり、中心市街地エリアでは自営業者が12.4%、家族従業者が6.2%である。
- ・一方、4核構想エリアでは自営業者は17.7%、家族従業者は9.4%と、佐賀市全体や中心市街地エリアに比べて自営業者・家族従業者の割合がやや高い。

		従業者				
		雇用者	自営業者	家族従業者	不詳	
佐賀市総数	人数	112,380	90,734	12,171	6,834	2,641
	割合	100.0%	80.7%	10.8%	6.1%	2.4%
中心市街地	人数	4,275	3,377	532	266	100
	割合	100.0%	79.0%	12.4%	6.2%	2.3%
4核構想エリア	人数	1,002	717	177	94	14
	割合	100.0%	71.6%	17.7%	9.4%	1.4%

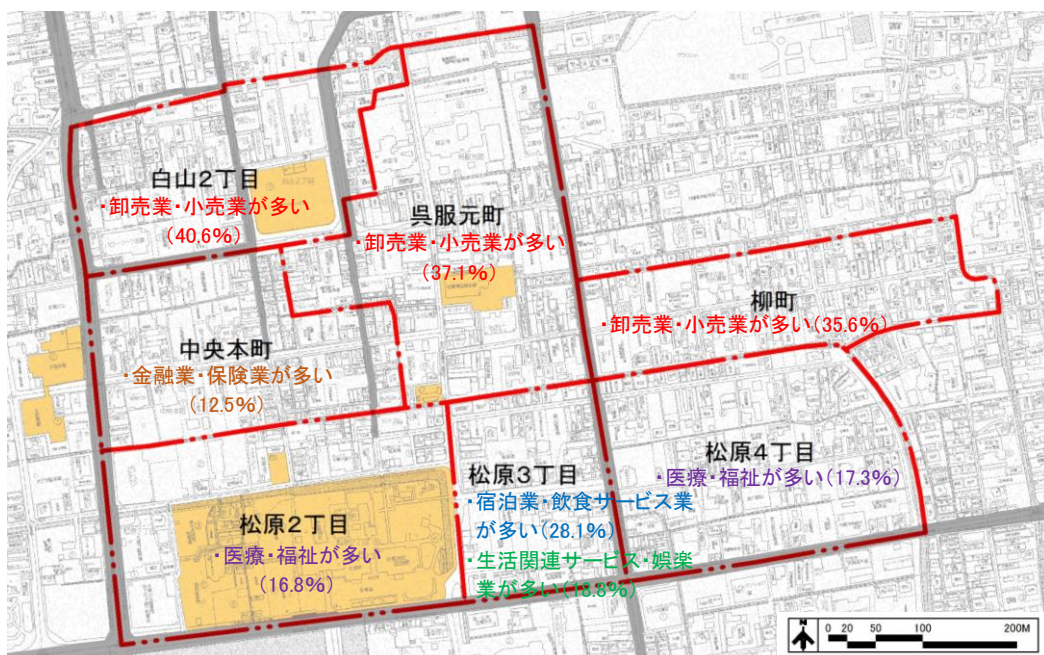
※出典：平成22年度国勢調査

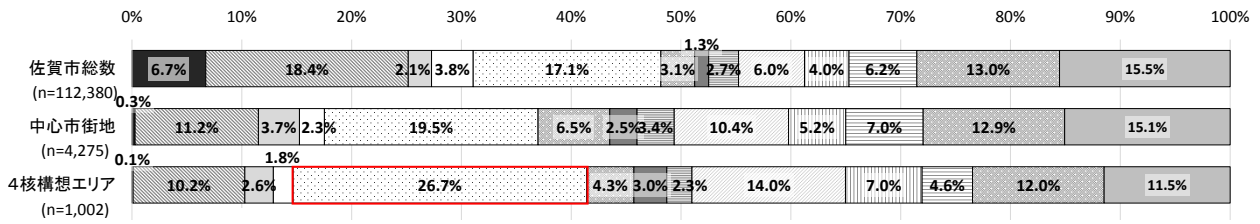
4核構想エリアは市全体・中心市街地に比べて約5~7%ほど高い  
 4核構想エリアは市全体・中心市街地に比べて約3%ほど高い

2) 産業別従業者数

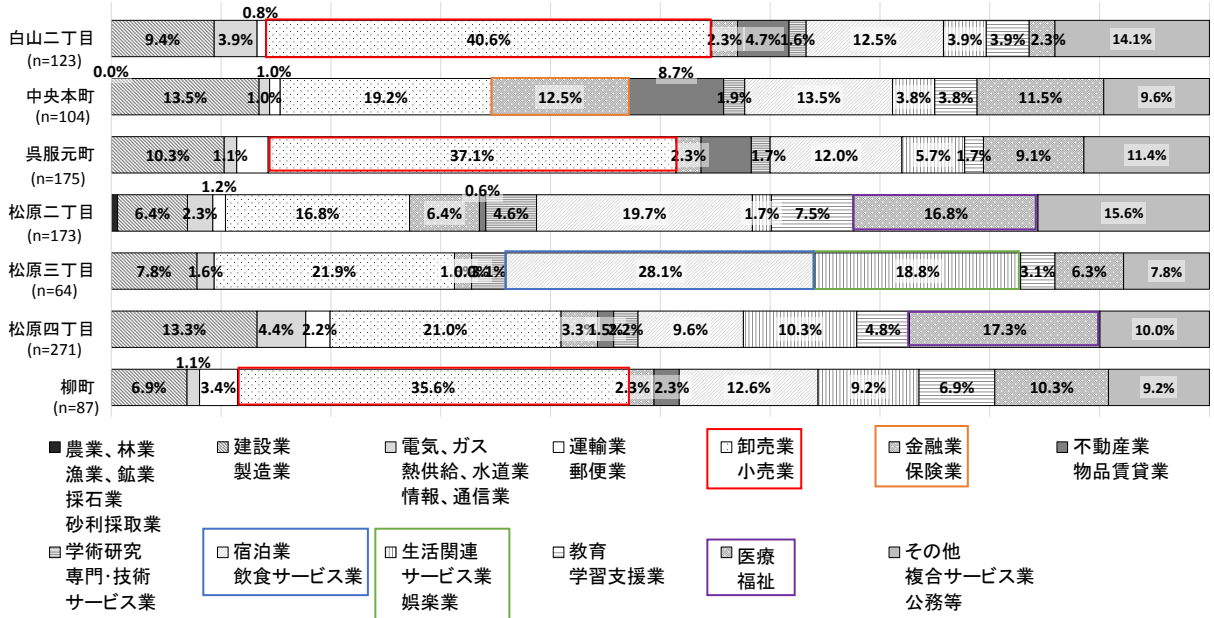
● 4核構想エリアでは卸売業・小売業や金融、医療関係施設が集積

- ・4核構想エリアにおいて、産業別では卸売業・小売業の占める割合が最も高く、全体の26.7%を占める。これは佐賀市全体に占める割合17.1%や中心市街地エリアに占める割合19.5%と比べても多くなっている。
- ・特に、白山二丁目で40.6%、呉服元町で37.1%、柳町で35.6%と高くなっている。
- ・4核構想エリアにはその他にも、佐賀市内の金融や医療関係施設などが集積している。
- ・中央本町は銀行等が集積しており、金融業・保険業が12.5%と高い。
- ・松原二丁目・松原四丁目は病院等が多く、医療・福祉が松原二丁目で16.8%、松原四丁目で17.3%である。
- ・松原三丁目は宿泊業・飲食サービス業や生活関連サービス・娯楽業が多く、宿泊業・飲食サービス業が28.1%、生活関連サービス・娯楽業が18.8%となっている。





〈4核構想エリア内の町丁目〉



- 農業、林業  
漁業、鉱業  
採石業  
砂利採取業
- ▣ 建設業  
製造業
- 電気、ガス  
熱供給、水道業  
情報、通信業
- 運輸業  
郵便業
- 卸売業  
小売業
- ▣ 金融業  
保険業
- 不動産業  
物品賃貸業
- ▣ 学術研究  
専門・技術  
サービス業
- 宿泊業  
飲食サービス業
- ▣ 生活関連  
サービス業  
娯楽業
- 教育  
学習支援業
- ▣ 医療  
福祉
- ▣ その他  
複合サービス業  
公務等

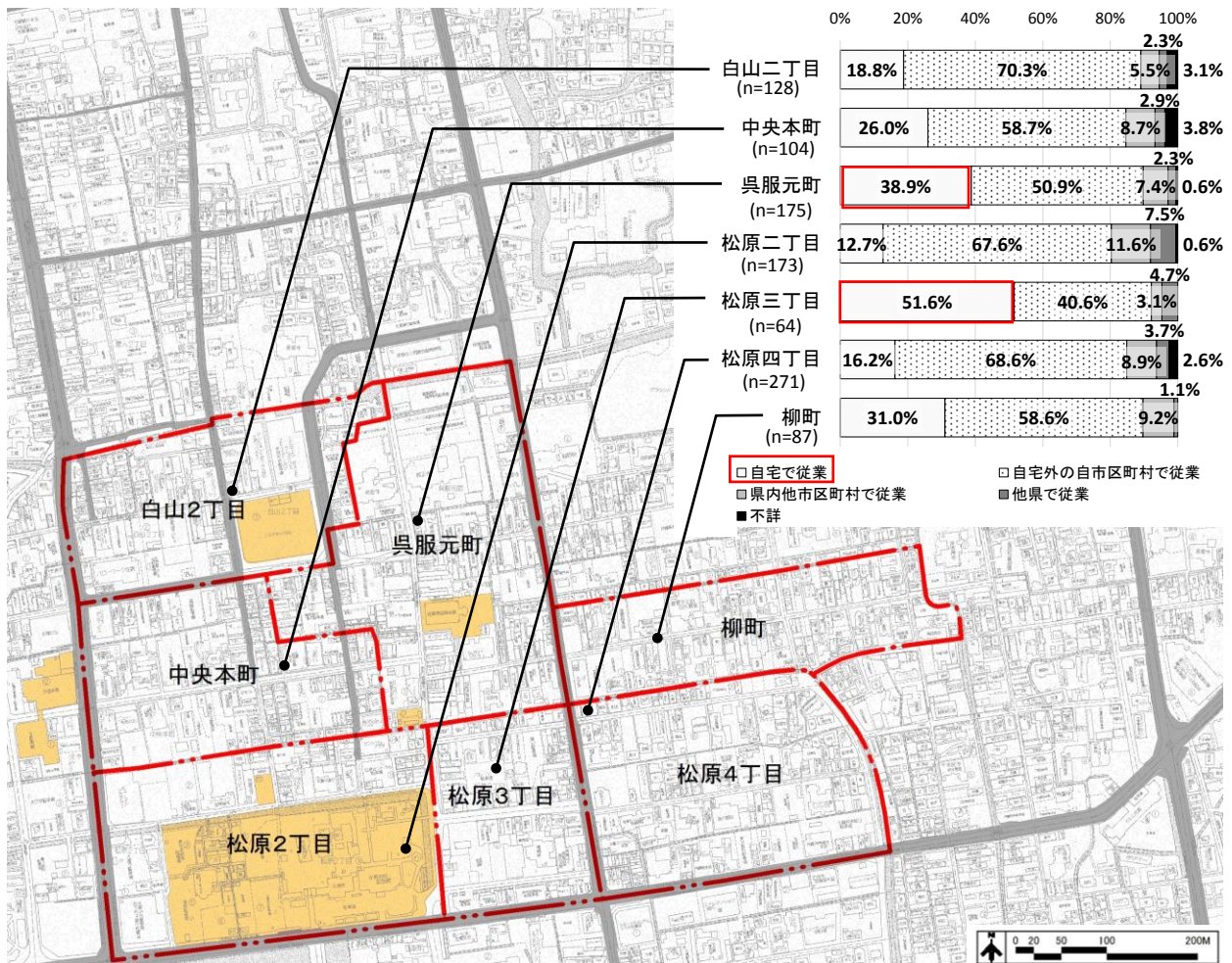
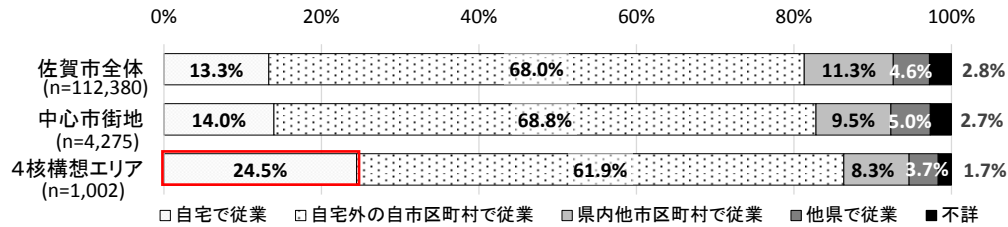
就業者	農業 林業 漁業 鉱業 採石業 砂利 採取業	建設業 製造業	電気 ガス 熱供給 水道業 情報 通信業	運輸業 郵便業	卸売業 小売業	金融業 保険業	不動産業 物品賃貸 業	学術研究 専門・技術 サービス 業	宿泊業 飲食サー ビス業	生活関連 サービス 業 娯楽業	教育 学習支援 業	医療 福祉	その他 複合サー ビス業 公務等	
佐賀市総数	112,380	7,548	20,723	2,388	4,265	19,198	3,464	1,433	3,050	6,762	4,544	6,954	14,594	17,457
中心市街地	4,275	12	480	160	97	832	279	106	145	445	223	301	551	644
4核構想エリア	1,002	1	102	26	18	268	43	30	23	140	70	46	120	115
白山二丁目	128	0	12	5	1	52	3	6	2	16	5	5	3	18
中央本町	104	0	14	1	1	20	13	9	2	14	4	4	12	10
呉服元町	175	0	18	2	5	65	4	8	3	21	10	3	16	20
松原二丁目	173	1	11	4	2	29	11	1	8	34	3	13	29	27
松原三丁目	64	0	5	1	0	14	1	0	2	18	12	2	4	5
松原四丁目	271	0	36	12	6	57	9	4	6	26	28	13	47	27
柳町	87	0	6	1	3	31	2	2	0	11	8	6	9	8

※出典：平成 22 年度国勢調査

### 3) 15歳以上就業者の従業地

#### ● 4核構想エリア内では自宅従業者が多く、特に松原三丁目・呉服元町に多い

- ・ 従業地別に見ると、自宅で従業する人の割合は佐賀市全体では 13.3%、中心市街地エリアでは 14.0%であるのに対し、4核構想エリアでは 24.5%とやや高くなっている。
- ・ 特に、松原三丁目で 51.6%、呉服元町で 38.9%と高い。



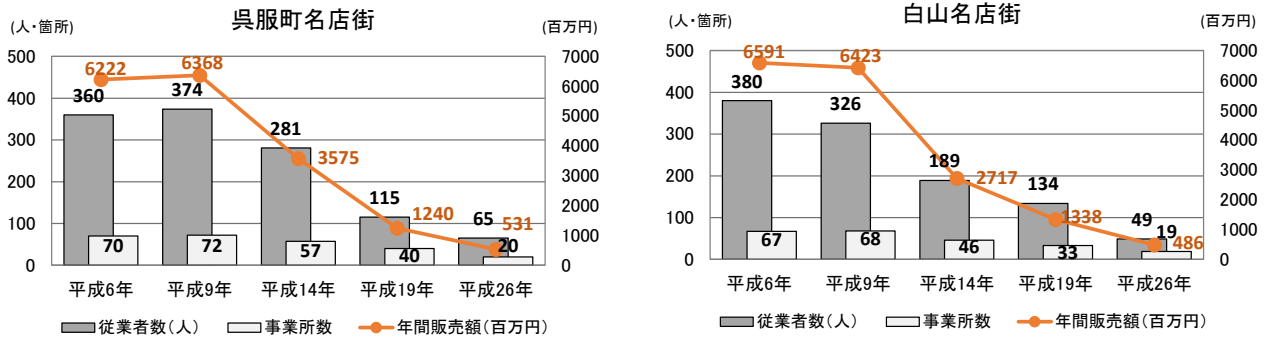
大字・町名	常住地による15歳以上就業者数 人数	自宅で従業		自宅外の自市区町村で従業		県内他市区町村で従業		他県で従業		不詳	
		人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合
佐賀市全体	112,380	14,984	13.3%	76,383	68.0%	12,711	11.3%	5,157	4.6%	3,145	2.8%
中心市街地	4,275	597	14.0%	2,942	68.8%	407	9.5%	214	5.0%	115	2.7%
4核構想エリア	1,002	245	24.5%	620	61.9%	83	8.3%	37	3.7%	17	1.7%
白山二丁目	128	24	18.8%	90	70.3%	7	5.5%	3	2.3%	4	3.1%
中央本町	104	27	26.0%	61	58.7%	9	8.7%	3	2.9%	4	3.8%
呉服元町	175	68	38.9%	89	50.9%	13	7.4%	4	2.3%	1	0.6%
松原二丁目	173	22	12.7%	117	67.6%	20	11.6%	13	7.5%	1	0.6%
松原三丁目	64	33	51.6%	26	40.6%	2	3.1%	3	4.7%	0	0.0%
松原四丁目	271	44	16.2%	186	68.6%	24	8.9%	10	3.7%	7	2.6%
柳町	87	27	31.0%	51	58.6%	8	9.2%	1	1.1%	0	0.0%

※出典：平成 22 年国勢調査

(5) 商店街の従業者数・事業所数・年間販売額の推移

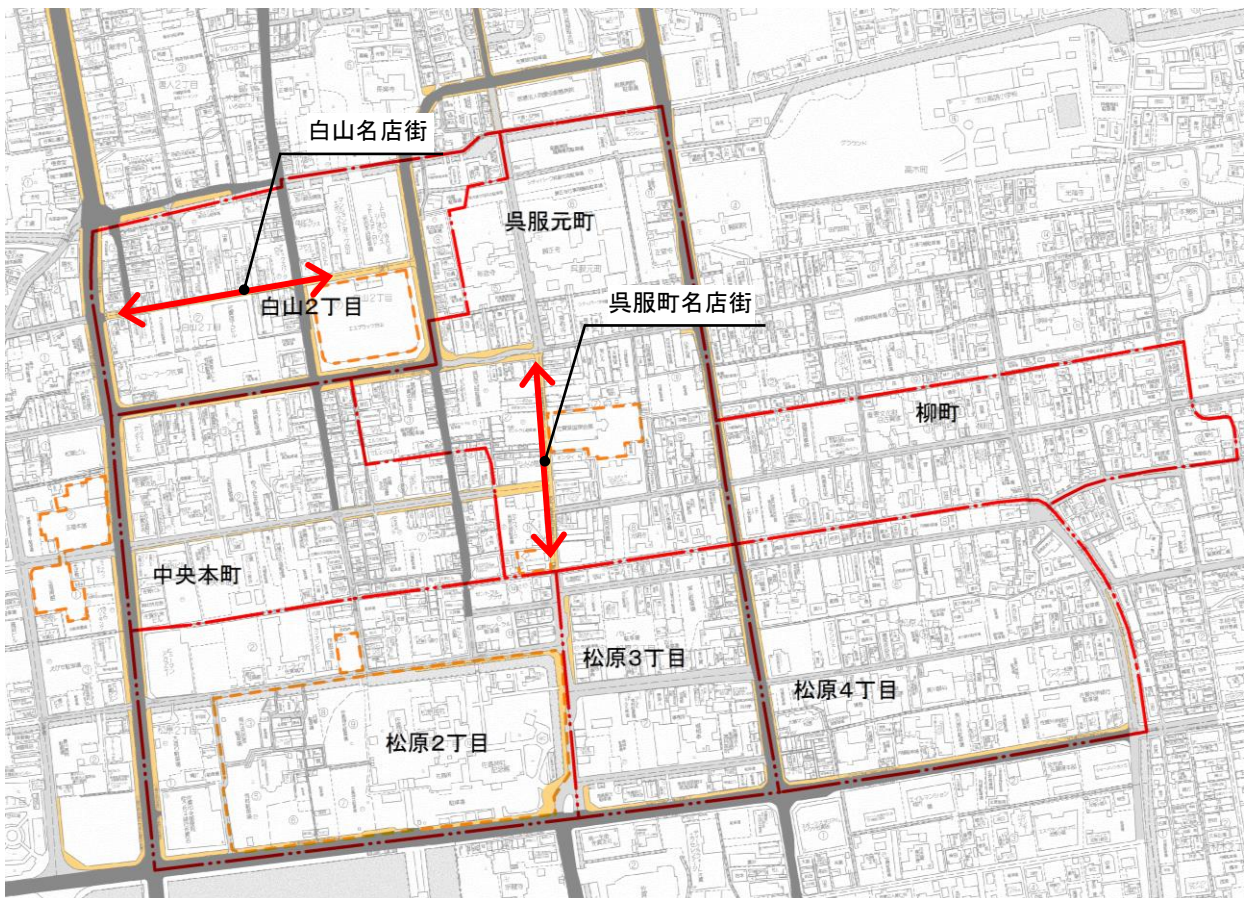
●商店街の従業者数・事業所数・年間販売額は平成6年から激減

- ・4核構想エリアに位置する**呉服町名店街**・**白山名店街**は平成6年以降年間販売額が激減しており、平成6年の年間販売額と比べて平成26年の年間販売額は**呉服町名店街**で**8.5%**、**白山名店街**で**7.4%**、となっている。



※出典：商業統計表 立地環境特性格別統計編（小売業）  
（経済産業省 経済産業政策局 調査統計部）

■呉服町名店街と白山名店街の位置



(6) 交通の状況

1) JR 佐賀駅の乗車人員数

・平成 27 年度の JR 佐賀駅乗車人員数は 12, 251 人/日である。  
これは、JR 九州駅内の乗車人員数では 9 位である。

■佐賀駅の一日あたり乗車人員数

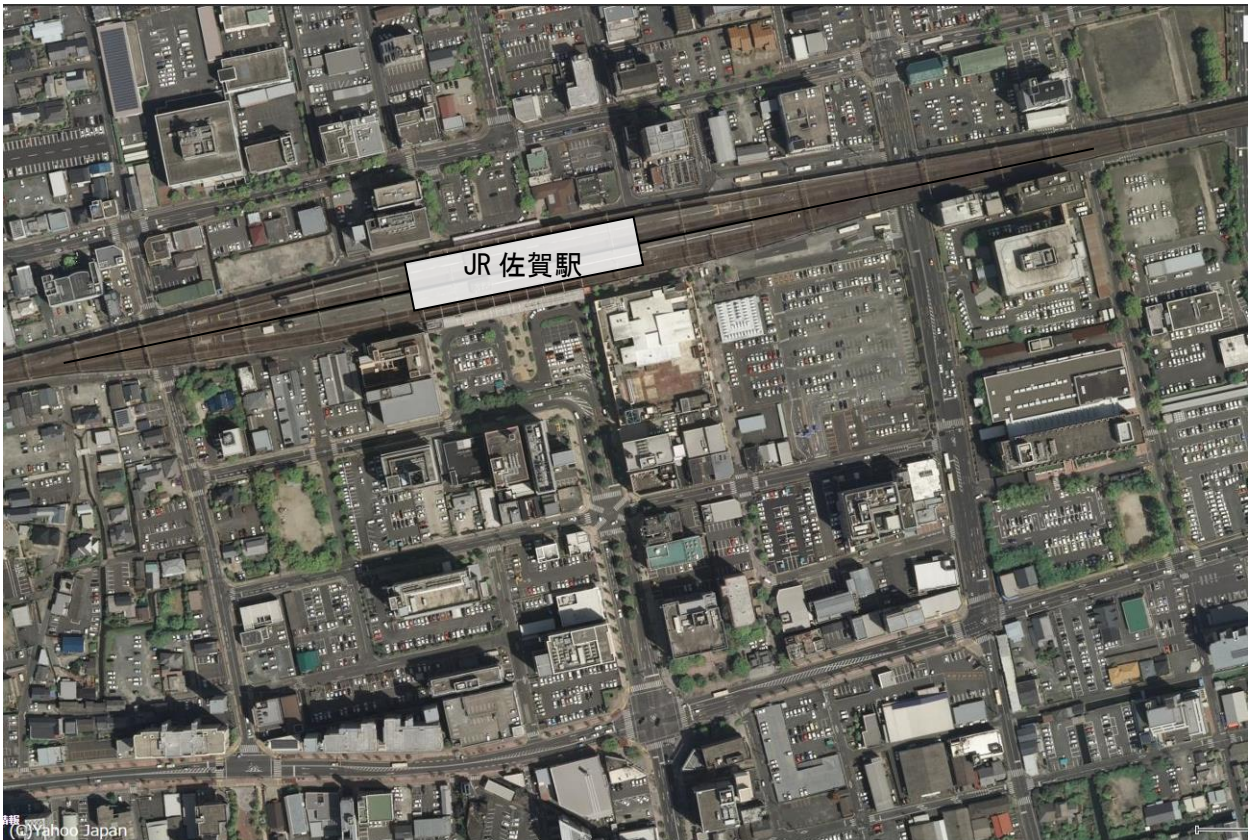
	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度
乗車人員数	12, 432	12, 023	12, 251
JR 九州駅内の順位	8 位	9 位	9 位

※参考：JR 九州 HP 交通・営業データ  
(<https://www.jrkyushu.co.jp/company/info/data/>)

■JR 九州の駅別乗車人員ランキング

2015 H27	2014 H26	駅名	乗車人員 (人)
1	1	博多	118,082
2	2	小倉	35,510
3	3	鹿児島中 央	20,153
4	4	大分	19,550
5	5	折尾	16,475
6	6	黒崎	15,524
7	7	熊本	14,513
8	8	吉塚	13,457
9	9	佐賀	12,251
10	10	香椎	11,891
11	12	千早	11,375
12	11	福工大前	11,299
13	13	長崎	11,080
14	14	戸畑	9,715
15	15	南福岡	9,567

■JR 佐賀駅前航空写真



※出典：yahoo 地図

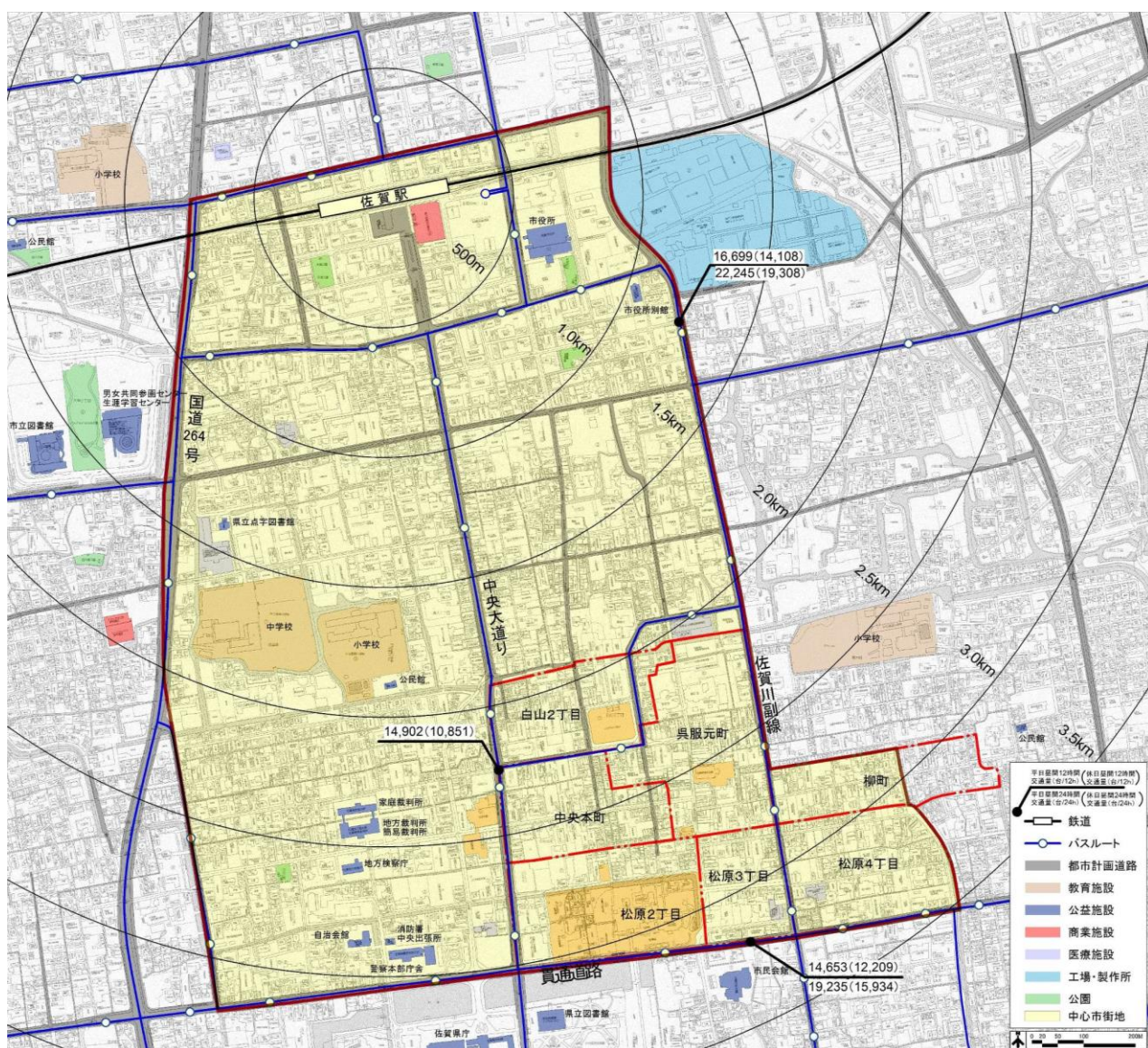


## 2) 中心市街地の交通網

- ・4核構想エリアは佐賀川副線・中央大通り・貫通道路に接しており、エリア内を市営バスが通行する。
- ・平成22年度全国道路・街路交通情勢調査(道路交通センサス)によると、佐賀駅から1.5km圏内の佐賀川副船扱い(①)、白山二丁目付近の中央大通り扱い(②)、松原三丁目付近の貫通道路扱い(③)の通行量は以下の表のとおりである。
- ・午後7時～午前7時の夜間帯は平日休日ともに昼間の3割程度の交通量である。

地点	平日		休日	
	12h(※)	24h	12h(※)	24h
①佐賀川副線	16669	22245	14108	19308
②中央大通り	14902	-	10851	-
③貫通道路	14653	19235	12209	15934

※午前7時～午後7時



### 3) 4核構想エリアの現状の交通体系

- ・次頁に現状の交通体系を示す。
- ・中央大通りからの主要な車動線は、ハローワーク佐賀やエスプラッツを通り、佐賀川副線へと抜ける動線である。市営バスの路線もこの動線を通っている。
- ・**歩行者専用道**はエリア内に2箇所あり、1つはアーケード街となっている**白山名店街**、もう1つはわいわいコンテナや4核のうちの1つである佐賀県国保会館等が立地する**呉服町名店街**である。
- ・佐賀市で、平成1年から平成27年にかけて、歩行者通行量調査を行なったところ**7月最終の木金土日の4日間**の合計**歩行者通行量は大きく減少**しており、どの調査地点でも少なくとも**40%以上の減少**傾向にあり、中には**80%以上減少している地点**もある。

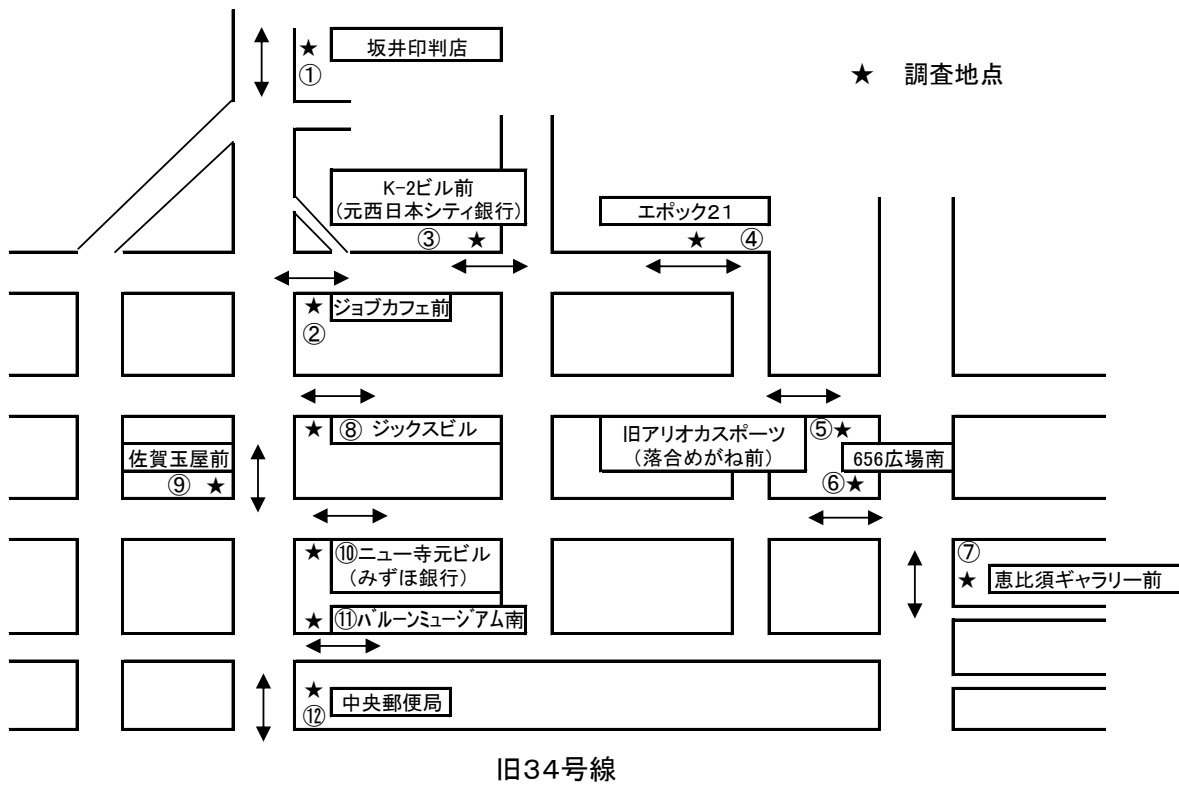
#### ■佐賀市通行量調査

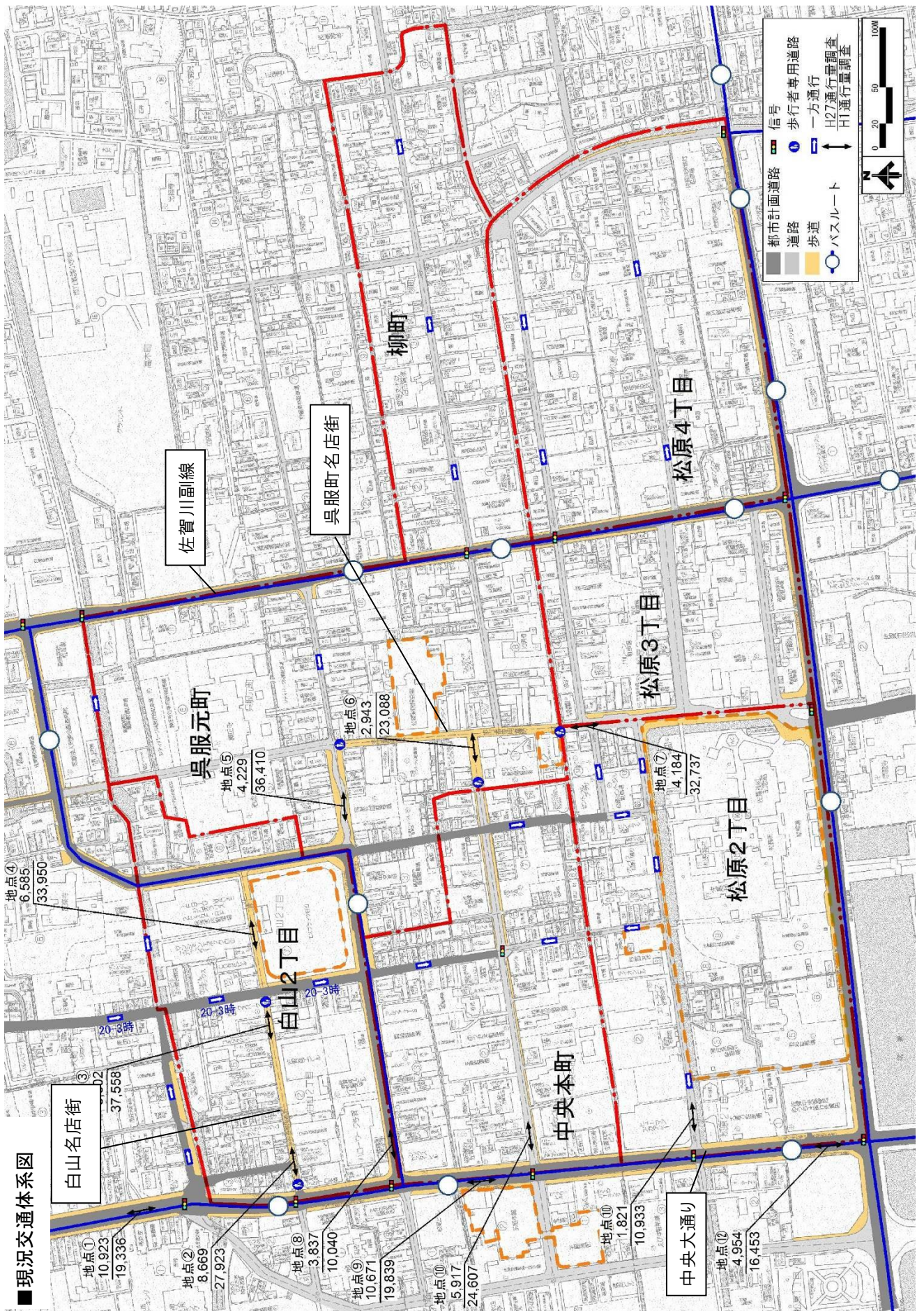
4日間の合計	調査地点												
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	
H1年	292,874	19,336	27,923	37,558	33,950	36,410	23,088	32,737	10,040	19,839	24,607	10,933	16,453
2年	298,688	21,239	31,718	34,477	34,078	37,750	20,541	34,482	10,109	23,284	24,386	10,748	15,876
3年	288,728	20,422	26,832	30,480	30,827	38,666	22,463	32,904	9,330	24,949	25,299	11,565	14,991
4年	263,687	18,474	26,202	11,802	31,744	33,101	21,728	32,130	9,485	28,662	27,276	9,393	13,690
5年	291,783	20,878	12,861	34,762	34,703	41,831	42,965	27,191	10,019	13,476	15,105	14,600	23,392
6年	269,991	21,847	26,472	36,405	33,409	35,392	20,939	25,127	11,231	22,872	16,928	13,093	6,276
7年	218,325	13,313	11,596	31,682	24,426	30,432	11,343	27,904	8,657	26,263	22,617	4,343	5,749
8年	227,976	21,298	21,387	23,851	18,961	20,759	17,589	25,137	5,866	28,632	18,960	8,502	17,034
9年	193,567	17,361	19,587	21,119	14,717	20,515	16,002	23,821	7,910	22,059	14,819	6,791	8,866
10年	181,616	16,277	16,335	19,185	12,670	20,336	13,278	19,527	6,709	25,648	13,508	8,025	10,118
11年	163,667	14,437	13,892	17,318	11,657	18,485	9,678	16,259	6,515	23,975	14,855	5,792	10,804
12年	167,968	15,812	13,736	16,064	13,360	18,926	8,145	14,151	8,762	26,058	15,898	6,254	10,802
13年	144,733	12,884	11,423	13,648	13,663	16,439	6,731	12,540	7,107	20,313	14,816	4,777	10,392
14年	128,430	14,300	10,689	12,508	10,716	11,032	7,041	10,887	6,699	18,585	10,992	4,397	10,584
15年	113,194	13,051	7,718	7,900	7,191	7,580	7,550	10,072	4,730	20,038	12,467	3,964	10,933
16年	103,258	11,215	7,085	7,558	7,678	7,064	7,374	9,764	4,247	17,175	11,054	4,613	8,431
17年	92,711	10,618	6,603	5,921	5,817	5,547	5,351	8,022	3,318	19,369	10,067	4,235	7,843
18年	85,128	10,124	5,595	5,562	5,207	4,283	3,922	6,113	3,331	19,218	10,023	4,496	7,254
19年	70,659	9,482	5,264	5,009	4,195	4,333	3,488	5,862	3,510	11,892	5,901	3,928	7,795
20年	67,873	8,833	5,612	5,482	5,691	4,365	2,734	4,530	3,208	11,080	6,643	2,586	7,109
21年	58,456	7,644	4,884	5,026	5,249	3,754	1,150	2,687	2,373	9,557	5,787	3,099	7,246
22年	68,697	7,965	5,492	4,756	6,587	4,196	2,237	3,610	4,449	12,036	6,620	2,589	8,160
23年	73,314	11,419	6,395	4,878	5,436	3,995	2,704	4,154	4,463	12,253	5,861	3,114	8,642
24年	73,529	13,237	6,666	4,330	5,647	3,553	2,931	4,301	3,574	12,290	6,623	2,612	7,765
25年	70,075	14,585	5,864	3,950	5,663	3,563	2,348	3,855	3,058	10,530	6,669	2,764	7,226
26年	72,168	12,562	8,820	6,880	6,100	3,560	2,436	5,641	3,588	9,430	5,810	1,718	5,623
27年	70,335	10,923	8,669	5,602	6,585	4,229	2,943	4,184	3,837	10,671	5,917	1,821	4,954
H1~27年 増減率	-76%	-44%	-69%	-85%	-81%	-88%	-87%	-87%	-62%	-46%	-76%	-83%	-70%

■ 中心市街地通行量調査概要

中心市街地通行量調査(7月実施)概要

- 1 調査期間 7月最終の木、金、土、日(4日間)
- 2 場所 中心市街地12箇所(下図参照)
  - ①坂井印判店
  - ②ジョブカフェ前
  - ③K-2ビル前(元西日本シティ銀行)
  - ④エポック21
  - ⑤旧アリオカスポーツ前(落合めがね前)
  - ⑥656広場南
  - ⑦恵比須ギャラリー前
  - ⑧ZYXビル前
  - ⑨佐賀玉屋前
  - ⑩ニュー寺元ビル(みずほ銀行)
  - ⑪バルーンミュージアム
  - ⑫中央郵便局
- 3 時間 午前9時～午後6時
- 4 調査内容 左右に通過する歩行者、自転車の通行量





## 1-2. 地方都市における空き地、青空駐車場の増加傾向の実態把握

### (1) 調査概要及び調査方法等

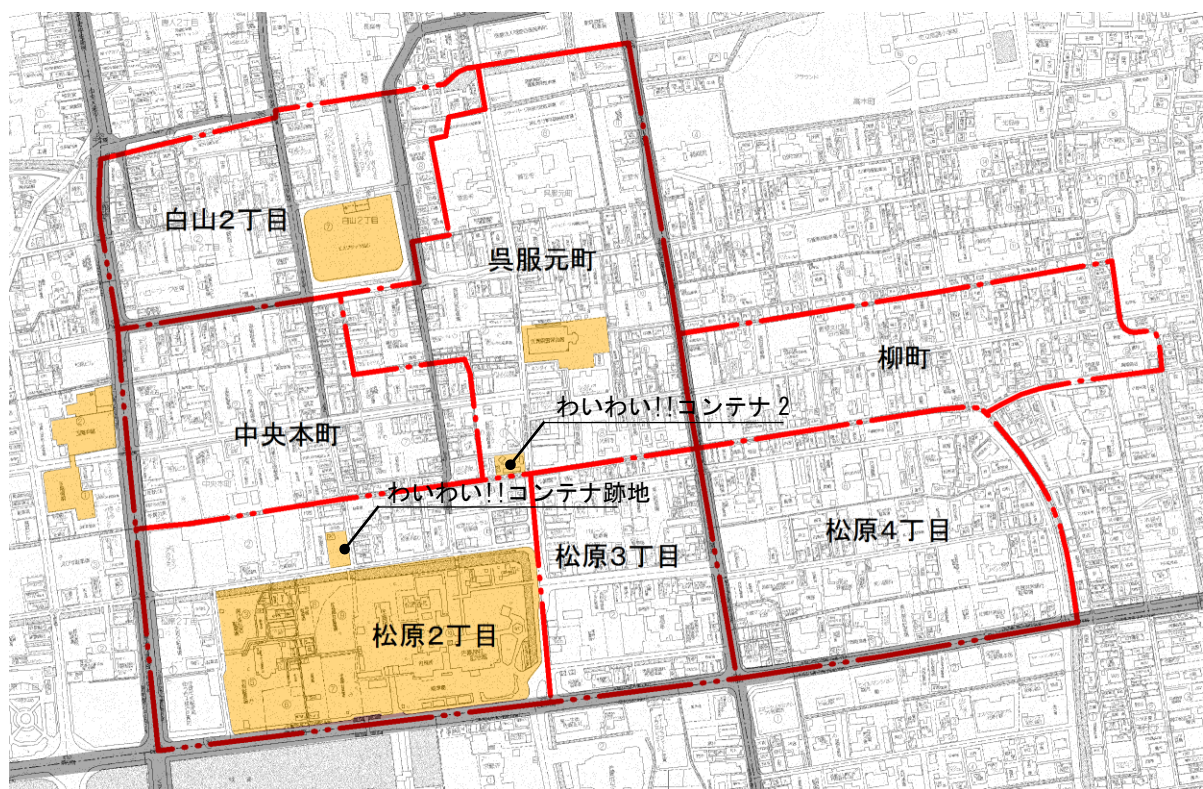
#### 1) 調査概要

- ・佐賀市街なか再生計画エリアを含む町丁目をモデルとして、1995年から2015年までの青空駐車場発生等について経年変化の傾向を調査。
- ・過去の土地利用については1995年、2000年、2005年、2010年のゼンリン住宅地図を国立国会図書館から複写し使用(ただし、著作権等の関係により、報告書に掲載できない恐れがある。現在確認中)。
- ・また、現在の土地利用については、2015年のゼンリン住宅地図に加え、Google street view や現地調査等から駐車場の事業形態(月極、時間貸し、専用)、未利用地等について調査。

#### 2) 調査対象区域

- ・佐賀市街なか再生計画(佐賀市、平成23年3月)の4核構想エリアに含まれる白山2丁目、中央本町、呉服元町、柳町、松原2丁目、松原3丁目、松原4丁目を対象とする。

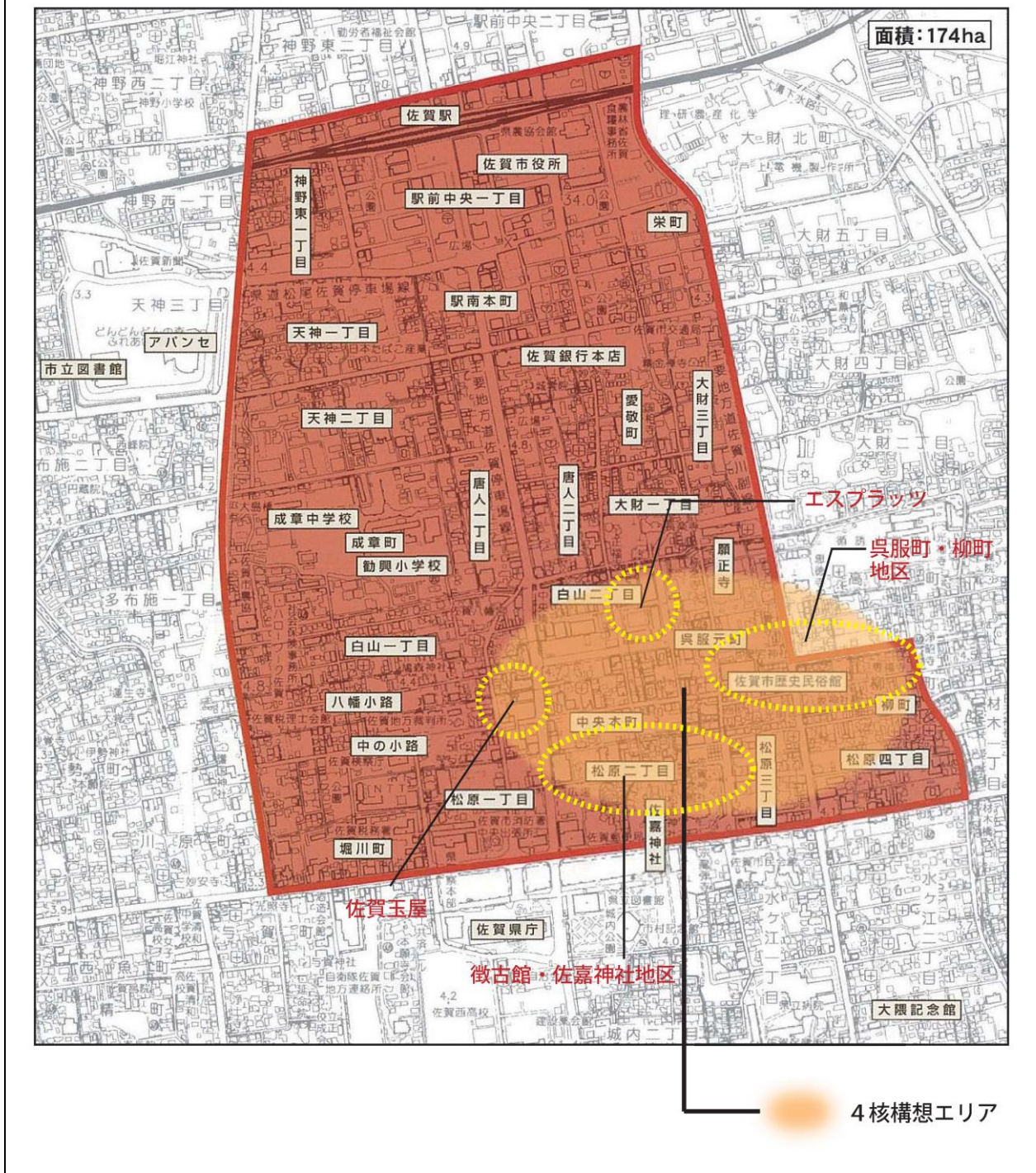
#### ■調査対象区域



4核構想エリアの拠点となる4つの核

■参考：中心市街地活性化エリアと四核構想エリア（出典：「佐賀市街なか再生計画」、平成23年3月）

佐賀市中心市街地活性化基本計画における「佐賀市の中心市街地活性化のエリア」と「4核構想エリア」



### 3) 調査項目・調査方法

- ・下表の定義・判断基準のもと、現在・過去の駐車場事業形態を明らかにしながら、次の①～③の点について調査を行った。

- ①現在の青空駐車場、空き地等の低未利用地の従前土地利用
- ②20年間における青空駐車場から土地利用転換した従後土地利用
- ③現在の青空駐車場の料金、事業形態（時間貸し、月極、専用）

事業形態		定義	判断基準	
			現在（2015年）	過去（1995～2010年）
①	時間貸し 駐車場	・駐車時間に基づき駐車料金が定められている有料駐車場	・Google street view や現地調査より時間貸しの料金設定が書かれている場合	・対象となる駐車場及びその周辺土地利用が2015年の時間貸し駐車場と変化がない場合
②	月極 駐車場	・月額を賃料を支払う契約駐車場	・住宅地図に月極と記載されている場合 ・Google street view や現地調査より明らかに月極駐車場である場合	・住宅地図に月極と記載されている場合 ・対象となる駐車場及びその周辺の土地利用が2015年の月極駐車場と変化がない場合
③	専用 駐車場	・有料・無料を問わず、近隣の施設等の指定駐車場	・住宅地図に専用駐車場（と記載されている場合） ・Google street view や現地調査より明らかに専用駐車場である場合	・住宅地図に駐車場と表記されているもののうち、上記のいずれにも当てはまらない場合 ・住宅地図で建物が表記されておらず、かつ対象となる未利用地及びその周辺土地利用が2015年の未利用地と変化がない場合
④	不明	・上記①～③のいずれにも当てはまらないが、駐車状態が見られた土地	・上記のいずれにもあてはまらず、かつGoogle street view や現地調査より駐車状態が見られた場合	-
⑤	空き地	・駐車スペースになっていない未利用地	・Google street view や現地調査より明らかに空き地である場合	・住宅地図上、敷地内に建物や駐車場の表記がない空白地帯 ・対象となる未利用地及びその周辺土地利用が2015年の未利用地と変化がない場合

■参考写真（※位置はP.1-2-9の地図を参照）

①時間貸し駐車場



②月極駐車場



③専用駐車場



④-1 専用駐車場か不明



④-2 空き地か駐車場か不明



⑤-1 空き地（観光バス停留所）



⑤-2 空き地



※すべて2016年11月撮影



## (2) 調査結果

### 1) 対象エリアにおける 2015 年時点の駐車场面積の特徴

#### ① 宅地に占める駐車場の割合

●宅地面積に占める駐車场面積の割合は対象エリア全体で 28.25%、町別で見ると松原二丁目以最も多く、柳町で最も少ない

- ・2015 年時点で、**4核構想エリア全体**での駐車场面積は **94,221.44 m<sup>2</sup>**で、宅地面積に占める駐車場の割合は **28.25%**となっている。
- ・町別にみると、**松原二丁目**で駐車場面積が **22,153.16 m<sup>2</sup>**、宅地に占める割合が **36.48%**と、面積・割合ともに**最も多くなっている**。
- ・また、**柳町**では駐車場面積が **4,331.90 m<sup>2</sup>**、宅地に占める割合が **11.37%**と 4 核構想エリアの中で**最も駐車場が少ない**。

#### ② 駐車場種別での駐車場面積の特徴

●エリア全体では専用駐車場が最も多く、全駐車場の約半分を占める

- ・駐車場種別で見ると、**4核構想エリア全体**では**専用駐車場**が最も多く、**全駐車場の約半分**を占める。また、**月極駐車場**が最も少なく、**全駐車場の約 2 割弱**ほどである。
- ・**時間貸し駐車場**は**白山二丁目**で 7,490.95 m<sup>2</sup>、宅地に占める割合が **17.77%**と 4 核構想エリアの中で最も多い。また、**松原四丁目**や**柳町**では時間貸し駐車場は**立地していない**。
- ・**月極駐車場**は**中央本町**で最も多く、面積は 4,867.11 m<sup>2</sup>、宅地に占める割合は **11.24%**である。また、**柳町**や**松原二丁目**では少なく、宅地に占める割合は **2~3%程度**である。
- ・**専用駐車場**は**松原二丁目**において最も多く、面積は 14,995.98 m<sup>2</sup>、宅地に占める割合は **24.69%**である。また、**白山二丁目**では 1,856.32 m<sup>2</sup>、宅地に占める割合は **4.4%**と比較的少ない。

### ■対象エリアにおける 2015 年時点の駐車场面積

町丁目名	宅地面積合計	駐車場種別			駐車場全体
		時間貸し駐車場	月極駐車場	専用駐車場	
4核構想エリア全体	333,523.24 100.00%	28,141.18 8.44%	18,584.63 5.57%	47,495.63 14.24%	94,221.44 28.25%
白山2丁目	42,155.56 100.00%	7,490.95 17.77%	1,796.79 4.26%	1,856.32 4.40%	11,144.06 26.44%
中央本町	43,302.65 100.00%	7,207.71 16.64%	4,867.11 11.24%	2,221.82 5.13%	14,296.63 33.02%
呉服元町	67,636.48 100.00%	4,681.07 6.92%	3,250.79 4.81%	9,546.18 14.11%	17,478.03 25.84%
松原2丁目	60,734.25 100.00%	5,750.99 9.47%	1,406.20 2.32%	14,995.98 24.69%	22,153.16 36.48%
松原3丁目	26,821.12 100.00%	3,010.47 11.22%	2,003.58 7.47%	3,129.99 11.67%	8,144.03 30.36%
松原4丁目	54,773.58 100.00%	0.00 0.00%	4,217.57 7.70%	12,456.06 22.74%	16,673.63 30.44%
柳町	38,099.62 100.00%	0.00 0.00%	1,042.60 2.74%	3,289.30 8.63%	4,331.90 11.37%

□ : 割合が高い

□ : 割合が低い

## 2) 対象エリアにおける 1995 年から 2015 年の駐車場面積の変遷

### ① 4 核構想エリア全体での駐車場面積の変遷

#### ● エリア全体では 1995 年以降駐車場は約 32.3%増加、特に時間貸し駐車場の増加が著しい

- ・ 4 核構想エリア全体では、1995 年以降駐車場面積は増加しており、1995 年から 2015 年にかけて 71,194.49 m<sup>2</sup>から 94,221.44 m<sup>2</sup>と約 1.3 倍に増加している。また、宅地面積に占める割合としては、1995 年の 20.99%から 2015 年の 28.25%と 7.26 ポイント増加している。
- ・ 特に時間貸し駐車場面積の増加が大きく、1995 年から 2015 年にかけて 12,009.13 m<sup>2</sup>から 28,141.18 m<sup>2</sup>と約 2.3 倍に増加している。また、宅地面積に占める割合としては、1995 年の 3.54%から 2015 年の 8.44%と 4.9 ポイント増加している。

### ② 町丁別に見た駐車場面積の変遷

#### ● 白山二丁目・中央本町では時間貸し駐車場が増加し、専用駐車場が減少

- ・ 白山二丁目では、時間貸し駐車場が約 4 倍に増加している一方で、専用駐車場が激減している。
- ・ 中央本町では、時間貸し駐車場が約 2.7 倍に増加している一方で、専用駐車場が減少している。
- ・ 白山二丁目では、駐車場合計は微増だが、中央本町では駐車場合計は約 1.6 倍に増加している。

#### ● 呉服元町・松原三丁目では専用駐車場が増加

- ・ 呉服元町では、1995 年から 2000 年にかけて駐車場面積の増加率が 56.97%と大幅に増加しており、その後も増加し続け、1995 年から 2015 年で約 2.5 倍に増加している。また、特に専用駐車場が約 2.3 倍と増加が著しい。
- ・ 松原三丁目では駐車場面積の変化は小さいが、月極駐車場から時間貸し駐車場への転換や、建物から小規模な専用駐車場への転換などがみられ、専用駐車場の増加が著しい。

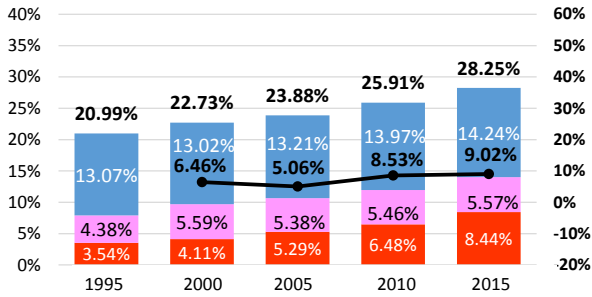
#### ● 柳町では駐車場が減少

- ・ 松原二丁目では、2010 年から 2015 年にかけて時間貸し駐車場が約 2.2 倍に増加している。これは、バルーンミュージアム併設の時間貸し駐車場の新設の影響によるものである。
- ・ 松原四丁目では駐車場は増減を繰り返しているが、これは病院等の施設の建替えに伴い専用駐車場が廃止されたり新たに増設されるなどの変化によるものと考えられる。
- ・ 柳町においては 1995 年以降駐車場は減少傾向にある。これは、重要文化財の移転に伴う駐車場の廃止などによるものと考えられる。

# ■ 宅地面積に占める駐車場面積の割合の変遷

■ 時間貸し駐車場      ■ 月極駐車場  
■ 専用駐車場          ● 増加率

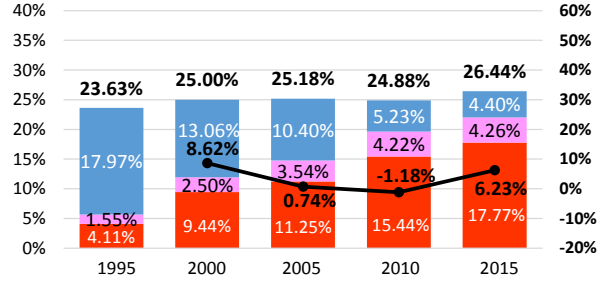
### 4核構想エリア



- ・駐車場合計 1.3 倍増
- ・特に時間貸し駐車場の増加が大(2.3 倍)

### 時間貸し駐車場増加エリア

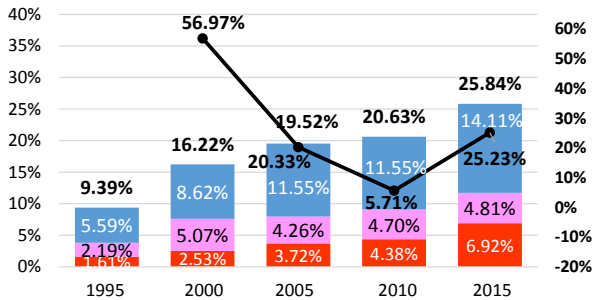
#### 白山二丁目



- ・時間貸し駐車場 4 倍増
- ・専用駐車場は減少

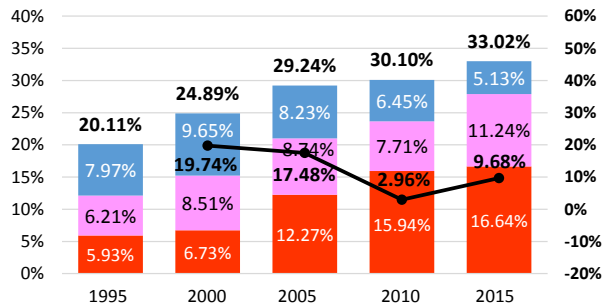
### 専用駐車場増加エリア

#### 呉服元町



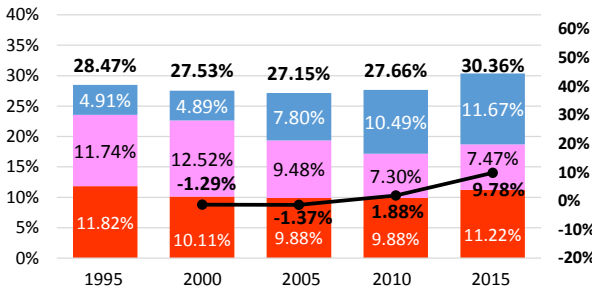
- ・駐車場合計 2.5 倍増
- ・専用駐車場の増加が大(2.3 倍)

#### 中央本町



- ・時間貸し駐車場 2.7 倍増
- ・専用駐車場は減少
- ・駐車場合計は 1.6 倍増

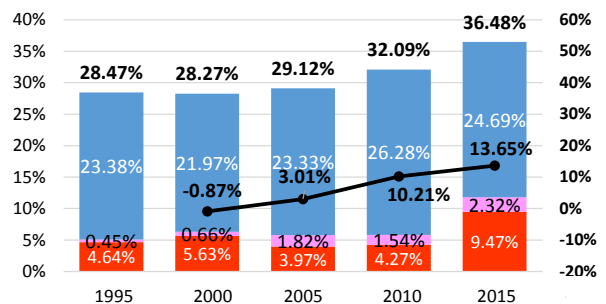
#### 松原三丁目



- ・専用駐車場の増加が大

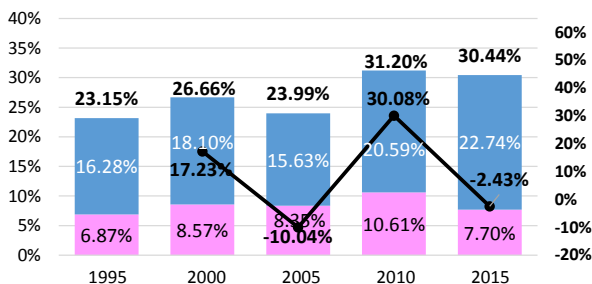
### 専用駐車場中心のエリア

#### 松原二丁目



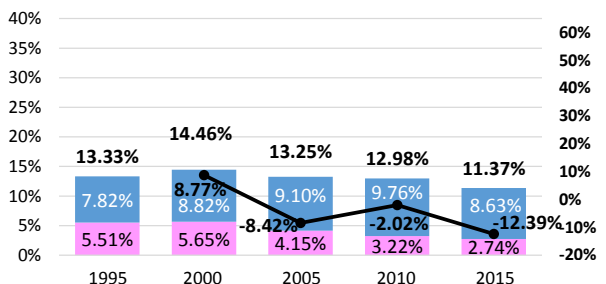
- ・2010 年から 2015 年にかけて時間貸し駐車場が増加(2.2 倍)

#### 松原四丁目



- ・駐車場面積は増減

#### 柳町



- ・駐車場面積は減少傾向

■ 駐車場面積の変遷

	駐車場種類	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	
4核構想エリア全体 (2000年～2015年宅地面積:333,523.24㎡ 1995年宅地面積:339,209.24㎡)	時間貸し駐車場	12,009.13	13,709.57	17,631.00	21,616.77	28,141.18	時間貸し駐車場 1.3倍に増加
		3.54%	4.11%	5.29%	6.48%	8.44%	
	月極駐車場	14,855.15	18,645.04	17,957.31	18,223.97	18,584.63	
		4.38%	5.59%	5.38%	5.46%	5.57%	
	専用駐車場	44,330.22	43,440.24	44,041.78	46,585.71	47,495.63	
		13.07%	13.02%	13.21%	13.97%	14.24%	
	駐車場合計	71,194.49	75,794.85	79,630.09	86,426.45	94,221.44	駐車場合計 2.3倍に増加
	20.99%	22.73%	23.88%	25.91%	28.25%		
	増加率		6.46%	5.06%	8.53%	9.02%	
白山2丁目 (2000年～2015年宅地面積:42,155.56㎡ 1995年宅地面積:41,063.07㎡)	時間貸し駐車場	1,686.64	3,978.05	4,743.01	6,507.52	7,490.95	時間貸し駐車場 4倍に増加
		4.11%	9.44%	11.25%	15.44%	17.77%	
	月極駐車場	635.95	1,054.45	1,490.38	1,778.28	1,796.79	
		1.55%	2.50%	3.54%	4.22%	4.26%	
	専用駐車場	7,378.92	5,505.50	4,382.24	2,204.60	1,856.32	専用駐車場 減少
		17.97%	13.06%	10.40%	5.23%	4.40%	
	駐車場合計	9,701.51	10,538.00	10,615.62	10,490.40	11,144.06	
	23.63%	25.00%	25.18%	24.88%	26.44%		
	増加率		8.62%	0.74%	-1.18%	6.23%	
中央本町 (2000年～2015年宅地面積:43,302.65㎡ 1995年宅地面積:44,758.90㎡)	時間貸し駐車場	2,654.55	2,912.52	5,312.39	6,902.91	7,207.71	時間貸し駐車場 2.7倍に増加
		5.93%	6.73%	12.27%	15.94%	16.64%	
	月極駐車場	2,777.72	3,685.40	3,785.08	3,339.37	4,867.11	
		6.21%	8.51%	8.74%	7.71%	11.24%	
	専用駐車場	3,567.30	4,178.46	3,562.35	2,792.24	2,221.82	専用駐車場 減少
		7.97%	9.65%	8.23%	6.45%	5.13%	
	駐車場合計	8,999.57	10,776.38	12,659.83	13,034.52	14,296.63	駐車場合計 1.6倍に増加
	20.11%	24.89%	29.24%	30.10%	33.02%		
	増加率		19.74%	17.48%	2.96%	9.68%	
呉服元町 (2000年～2015年宅地面積:67,636.48㎡ 1995年宅地面積:74,474.63㎡)	時間貸し駐車場	1,199.81	1,711.97	2,514.83	2,965.68	4,681.07	時間貸し駐車場 2.3倍に増加
		1.61%	2.53%	3.72%	4.38%	6.92%	
	月極駐車場	1,628.09	3,431.19	2,878.53	3,176.52	3,250.79	
		2.19%	5.07%	4.26%	4.70%	4.81%	専用駐車場 2.5倍に増加
	専用駐車場	4,161.99	5,828.76	7,809.49	7,814.44	9,546.18	専用駐車場 2.3倍に増加
		5.59%	8.62%	11.55%	11.55%	14.11%	
	駐車場合計	6,989.88	10,971.92	13,202.84	13,956.63	17,478.03	駐車場合計 2.5倍に増加
	9.39%	16.22%	19.52%	20.63%	25.84%		
	増加率		56.97%	20.33%	5.71%	25.23%	
松原2丁目 (2000年～2015年宅地面積:60,734.25㎡ 1995年宅地面積:58,115.71㎡)	時間貸し駐車場	2,824.80	3,421.04	2,412.07	2,591.96	5,750.99	時間貸し駐車場 2010年から2015年で 2.2倍に増加
		4.64%	5.63%	3.97%	4.27%	9.47%	
	月極駐車場	273.51	403.45	1,105.35	937.67	1,406.20	
		0.45%	0.66%	1.82%	1.54%	2.32%	
	専用駐車場	14,221.45	13,344.08	14,168.42	15,962.59	14,995.98	
		23.38%	21.97%	23.33%	26.28%	24.69%	
	駐車場合計	17,319.76	17,168.57	17,685.83	19,492.21	22,153.16	
	28.47%	28.27%	29.12%	32.09%	36.48%		
	増加率		-0.87%	3.01%	10.21%	13.65%	
松原3丁目 (2000年～2015年宅地面積:26,821.12㎡ 1995年宅地面積:26,273.80㎡)	時間貸し駐車場	3,106.82	2,712.60	2,648.71	2,648.71	3,010.47	
		11.82%	10.11%	9.88%	9.88%	11.22%	
	月極駐車場	3,084.21	3,358.30	2,542.20	1,957.44	2,003.58	
		11.74%	12.52%	9.48%	7.30%	7.47%	
	専用駐車場	1,288.89	1,312.20	2,090.92	2,812.56	3,129.99	
		4.91%	4.89%	7.80%	10.49%	11.67%	
	駐車場合計	7,479.93	7,383.10	7,281.82	7,418.70	8,144.03	
	28.47%	27.53%	27.15%	27.66%	30.36%		
	増加率		-1.29%	-1.37%	1.88%	9.78%	
松原4丁目 (2000年～2015年宅地面積:54,773.58㎡ 1995年宅地面積:53,798.69㎡)	時間貸し駐車場	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
	月極駐車場	3,698.47	4,691.37	4,575.57	5,808.99	4,217.57	
		6.87%	8.57%	8.35%	10.61%	7.70%	
	専用駐車場	8,758.61	9,912.16	8,562.15	11,280.54	12,456.06	
		16.28%	18.10%	15.63%	20.59%	22.74%	
	駐車場合計	12,457.08	14,603.53	13,137.72	17,089.53	16,673.63	
	23.15%	26.66%	23.99%	31.20%	30.44%		
	増加率		17.23%	-10.04%	30.08%	-2.43%	
柳町 (2000年～2015年宅地面積:38,099.62㎡ 1995年宅地面積:38,006.71㎡)	時間貸し駐車場	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
	月極駐車場	2,093.55	2,151.29	1,580.21	1,225.70	1,042.60	
		5.51%	5.65%	4.15%	3.22%	2.74%	
	専用駐車場	2,972.61	3,359.08	3,466.22	3,718.74	3,289.30	
		7.82%	8.82%	9.10%	9.76%	8.63%	
	駐車場合計	5,066.16	5,510.37	5,046.43	4,944.45	4,331.90	駐車場合計 0.8倍に減少
	13.33%	14.46%	13.25%	12.98%	11.37%		
	増加率		8.77%	-8.42%	-2.02%	-12.39%	

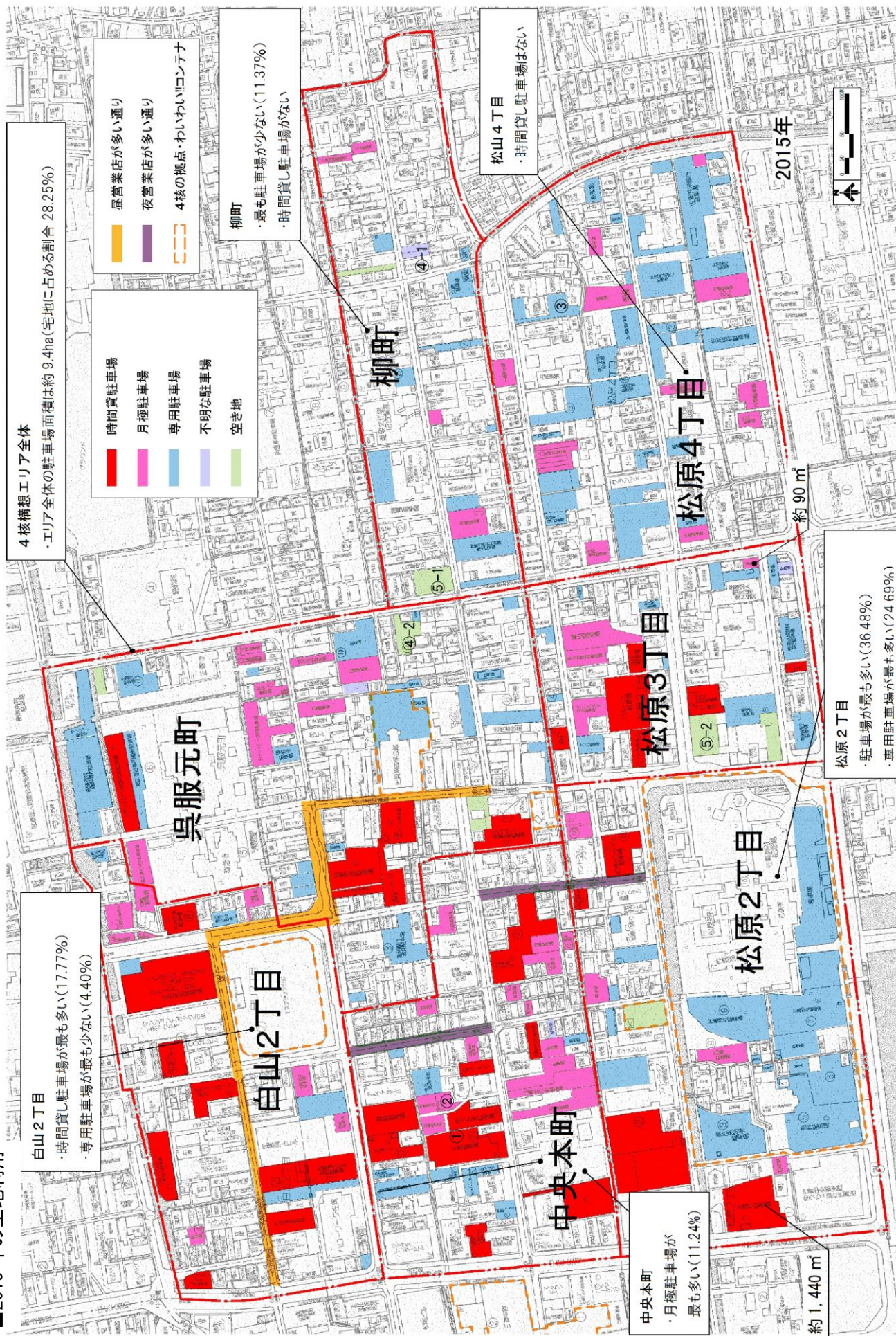
※上段：面積（㎡）、下段：宅地面積に占める割合

※1995年はベースの地図が異なるため、1995年面積に補正率1.047を乗算して算出

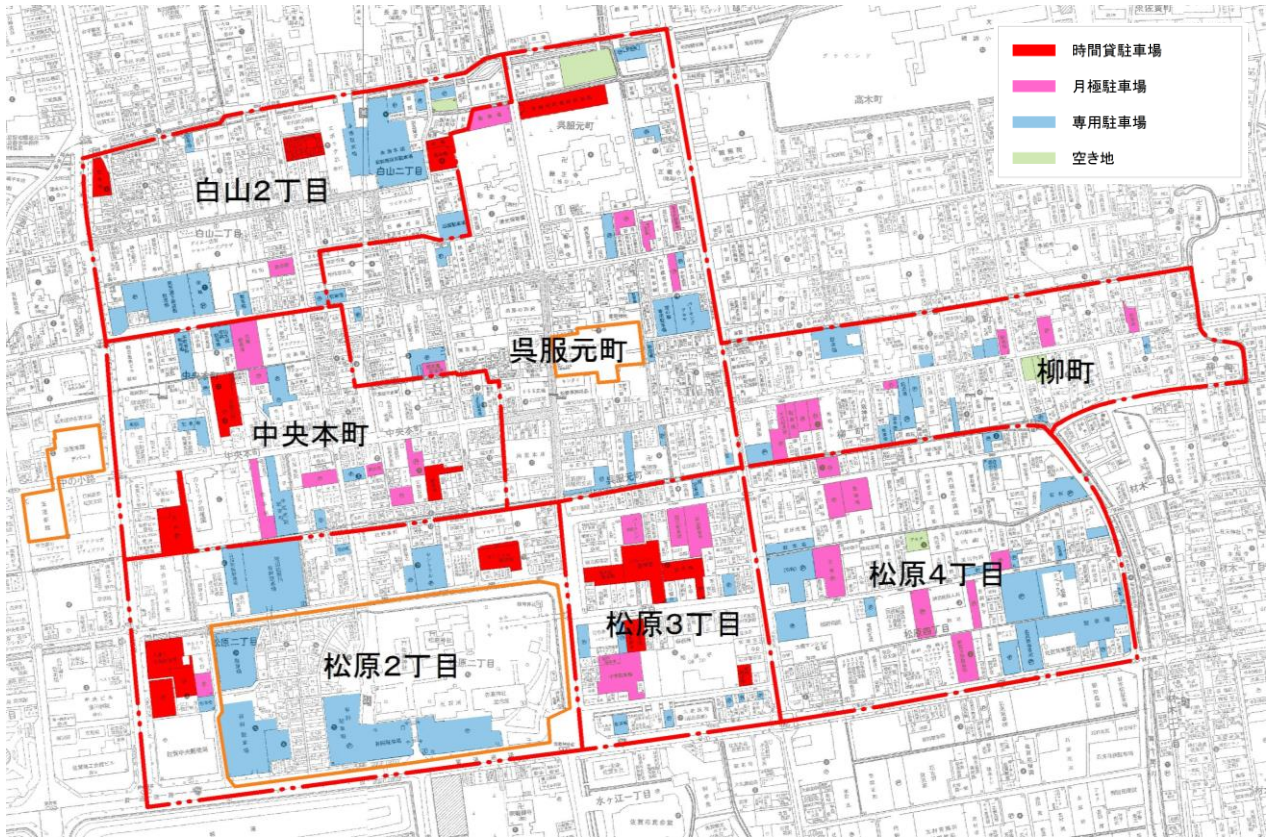
※白山二丁目・呉服元町は1995年から2000年にかけて町丁目界の変更あり

※1995年から2000年にかけて、道路の拡幅に伴い宅地面積が大幅に減少している

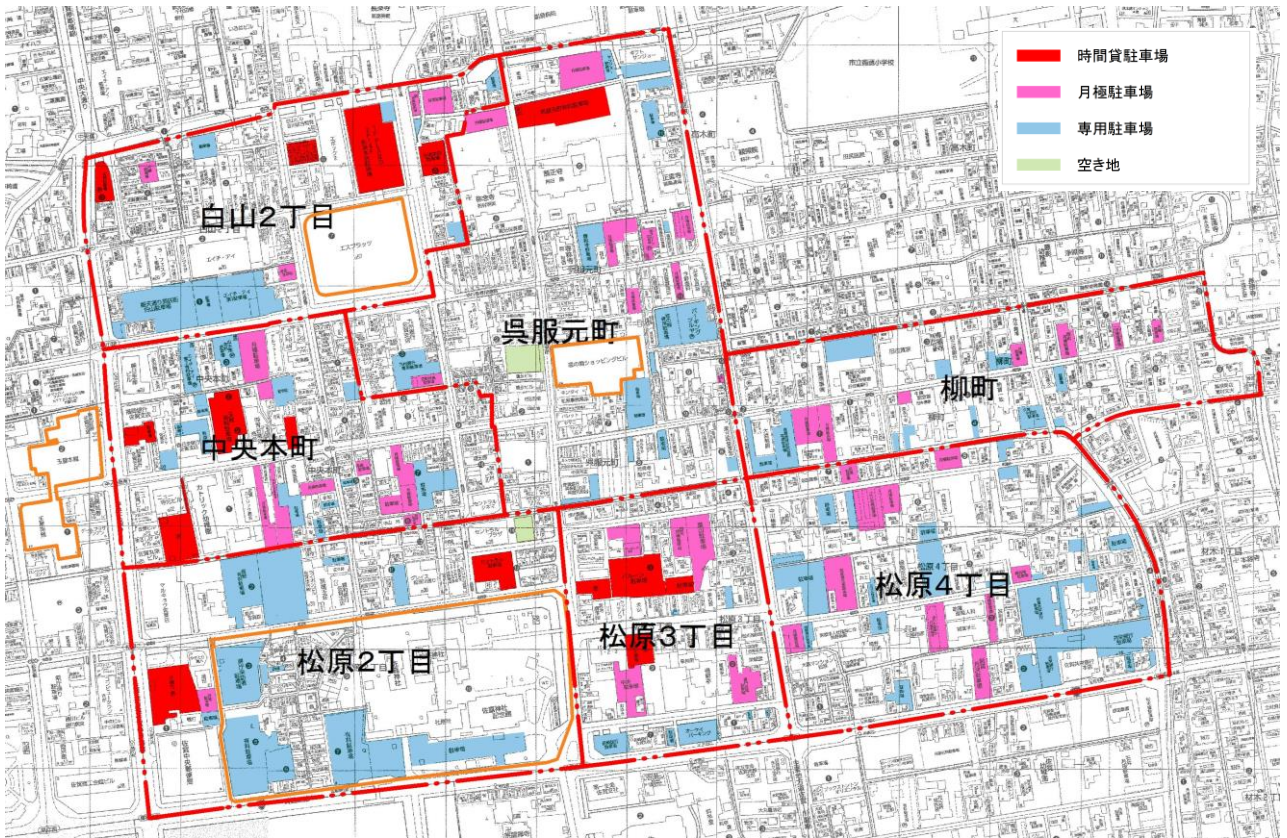
■ 2015年の土地利用



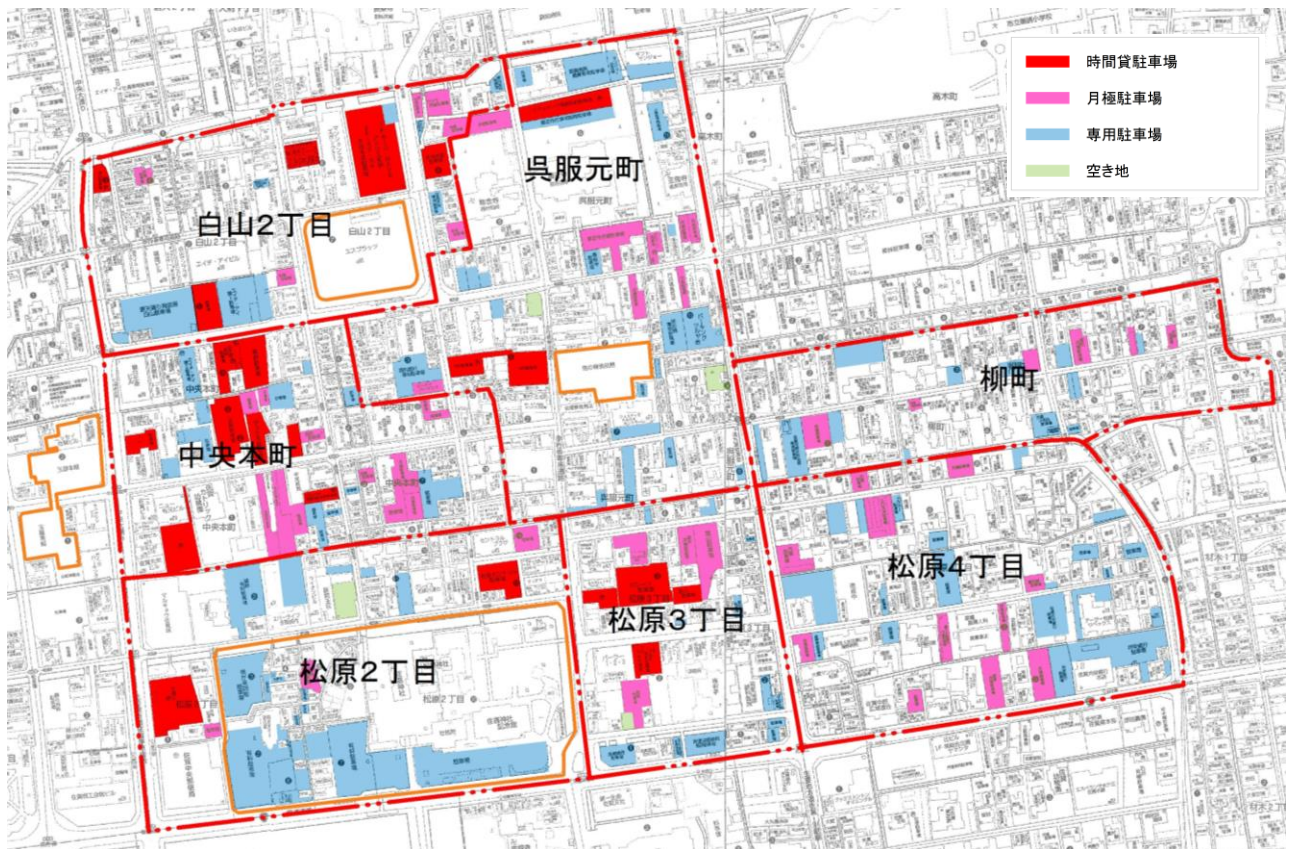
■1995年の土地利用



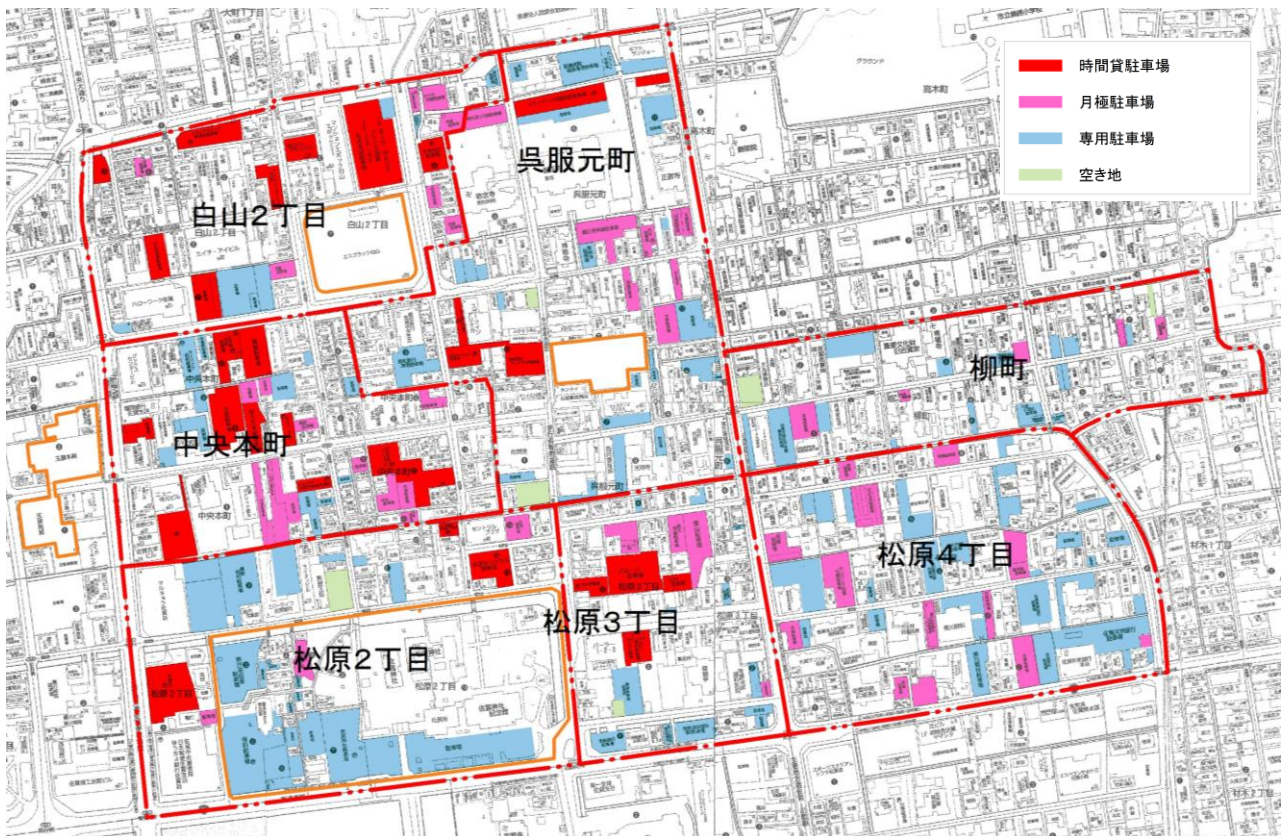
■2000年の土地利用



■2005年の土地利用



■2010年の土地利用



### 3) 20年間の土地利用変化別にみる低未利用地の傾向と経年変化

#### ①20年間駐車場

- ・専用駐車場から月極駐車場や、月極駐車場から専用駐車場など、駐車場形態の変化が多少見られた。
- ・月極駐車場が個人宅の駐車場となった箇所もある。

#### ②建物利用・空き地から駐車場利用に変化

- ・駐車場に隣接する土地が空き地となり、駐車場が拡大されている箇所が多く存在した。
- ・敷地内で建物の建替えに伴って駐車場の位置や大きさが変更されている箇所があった。
- ・駐車場に変化する前の従前土地利用については、**個人住宅・商店が最も多かった**。また、アパートから駐車場への変化は2箇所で見られた。
- ・**立地の良い商業・業務ビルの跡地などでは時間貸し駐車場に変化**する箇所も見られたが、アパートや寮の跡地から時間貸し駐車場への変化は見られなかった。

#### ③20年間空き地

- ・20年間ずっと空き地となっている場所はなかった。

#### ④建物利用から空き地に変化

- ・2015年時点で空き地は、宅地分譲として販売中の箇所を除くと、4箇所ある（わいわいテナ1の跡地および市によって原っぱ化した空き地を含む）。
- ・駐車場から空き地に変化した場所はなかった。

#### ⑤駐車場利用・空き地から建物利用に変化

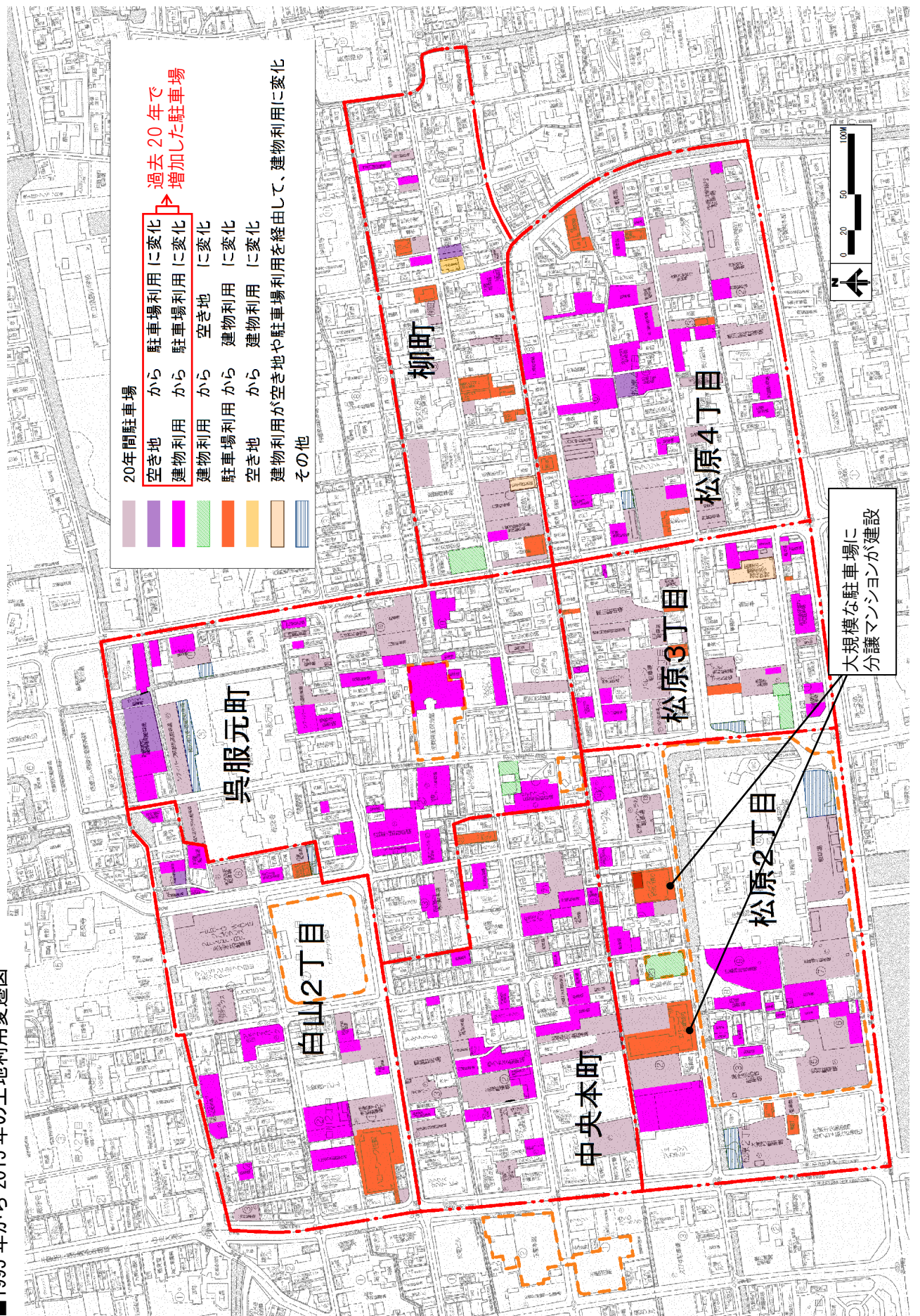
- ・柳町、松原3丁目、松原4丁目では、敷地内での建替えにより駐車場利用地や空き地に新規に建物が建つところが見られた。また、一部では駐車場利用地に新規住宅が建った箇所も見られた。
- ・松原2丁目では2箇所で、**大規模駐車場利用地にマンション**が建った。
- ・柳町では一箇所で、空き地から建物利用への変化があった。

#### ⑥その他

- ・駐車場として使用されていたところが、公園や道路・水路などの公共用地となった箇所があった。
- ・建物除却後の土地を、駐車場として整備せずに駐車使用している箇所も見られた。



■ 1995年から2015年の土地利用変遷図



■ 1995年から2015年の建物利用から駐車場利用に変化したものについて、従前建物種別および駐車場の形態

