

Keywords:

中心市街地、月極駐車場、利用実態

1. 背景と目的

地方都市では中心市街地が衰退し、空き家・空き店舗の増加などの空洞化に併せて、駐車場の増加が進行している。駐車場の増加は、近隣の住民や従業者などにとって便利な面もある一方で、住宅や店舗・事務所の滅失とも大きな関わりがあるため、住機能の低下や商業機能の低下という問題も含んでいる。また街並みの連続性が失われ、市街地の魅力が低下し、さらなる中心市街地の衰退に拍車をかける要因にもなり得る。

駐車場の中で、都市計画で規制誘導することができるのは時間貸し駐車場だけであり、これについてはモータリゼーションの進展とともに整備されてきた背景がある。しかし、月極駐車場については、中心市街地内の駐車場の中でも敷地数、台数など最も高い割合を占め、現在も増加傾向でありながら、届出も不要なことから、統計上、把握されていない。

長岡市では、既往研究より月極駐車場が多いことがわかっているが、その利用実態は、地区内居住者が契約する場合と、他地区や郊外からの従業者が契約する場合、企業が来客用駐車場として確保するために契約する場合など、複雑であることが予想される。それにも関わらず、実際の利用状況は明らかにされておらず、利用者に応じた適正な駐車場が整備されているとは言いがたい。

これまで、長岡市の駐車場の実態を扱った研究は、低未利用地の実態把握と有効利用方策について言及した樋口らの研究¹⁾、低未利用地化のメカニズムを明らかにした仲条らの研究²⁾がある。他の地方都市の駐車場実態では、宇部市で鶴らの研究³⁾が、豊橋市でLeleitoらの研究⁴⁾が、八戸市では田村らの研究⁵⁾がある。また月極駐車場に関する研究としては、宇都宮市で休日の駐車場開放(ホリデーパーキング)の導入評価を行った本橋らの研究⁶⁾がある。し

かし、実際にどの程度の月極駐車場の需要があり、どのような用途で利用されているのか、利用実態を明らかにした研究はない。

そこで本研究では、地方都市である長岡市をケーススタディーとして、中心市街地(中心市街地活性化基本計画の計画区域を含み、操車場地区を除いた33町丁目)を対象に、駐車場の分布状況を把握し、月極駐車場の利用状況を明らかにしたのち、駐車場を利用している中心市街地の企業、従業者、居住者について、利用者側の利用実態および今後の意向について調査し、今後の計画的な駐車場整備に対して提言することを目的とする。

2. 研究の方法

まず、中心市街地の駐車場の現状を把握するために、現地調査を行った。次に、月極駐車場の料金、契約率、法人・個人契約率を把握するために、駐車場管理者へヒアリングを行った。続いて、利用者側からの利用実態を把握するために、企業および従業者に対しアンケート調査を行った。対象企業は長岡商工会議所に会員登録する登録従業者数30名以上の企業とし、利用実態と意向を明らかにした。また同企業の従業者のうち、自家用車通勤者5名、公共交通等通勤者5名を対象として、それぞれアンケート調査を行い、利用実態および意向を明らかにした⁽¹⁾。それぞれの結果を踏まえて、企業と従業者の利用する駐車場の比較を行い、それぞれの場合の駐車場の特徴を明らかにした上で今後の月極駐車場の動向を推測し、計画的な駐車場整備への提言を行った。

3. 駐車場分布

対象地域の長岡市中心市街地33町丁目は、面積106.9ha、人口6,756人、2,996世帯、事業所2,241、従業者数16,941

人である⁽²⁾。この中心市街地の駐車場について、現地調査(調査日2005年10~11月)によって475件の敷地を特定し、その分布状況を明らかにした(図1)。

月極駐車場は263件3,983台、専用駐車場は159件2,101台、時間貸しは34件2,631台を把握した(表1)。分布の特徴としては、時間貸し駐車場は大手通りと長岡駅近辺で多く、それを取り囲むように対象地域の縁辺部で月極駐車場が多く存在している。専用駐車場は全体に分散している。

中心市街地の道路率は38.1%と高く、可住地面積は64.1haであり、そのうち駐車場面積が15.3haと23.8%も占めている。月極駐車場の占める割合は、件数、台数、面積いずれも最も高いことが明らかとなった。

1980年から2000年にかけて、長岡市では、既往研究¹⁾より駐車場の増加が明らかだが、2000年から2005年にかけては、14箇所まで駐車場から他用途への転換がみられおり、転換後の敷地にはマンションや高齢者用住宅、事業所ビルなどが建てられていた。しかし駐車場の増加は50箇所みられ、ほとんどが月極駐車場となっている。合計では5年間で36箇所増加していることが明らかとなった。

4. 管理者側からみた月極駐車場の利用実態

月極駐車場の契約台数、法人・個人の契約台数、月額料金等の利用実態を把握するために、月極駐車場の管理者へ、ヒアリング調査を行った。管理者の特定は、前述の現地調査により、駐車場内に設置された看板等から把握した。

月極駐車場263敷地のうち139敷地58社を特定し、ヒアリングを行った。その結果、月極駐車場の管理者が特定され、尚且つ契約台数が明らかな敷地での、契約台数は2090台中、2019台であり、駐車場契約率は全体で96.6%と高いことがわかった(表2)。また8割の敷地で100%となっており、月極駐車場の契約率は非常に高く、現状では需要に見合った駐車場の増加とも考えられる。

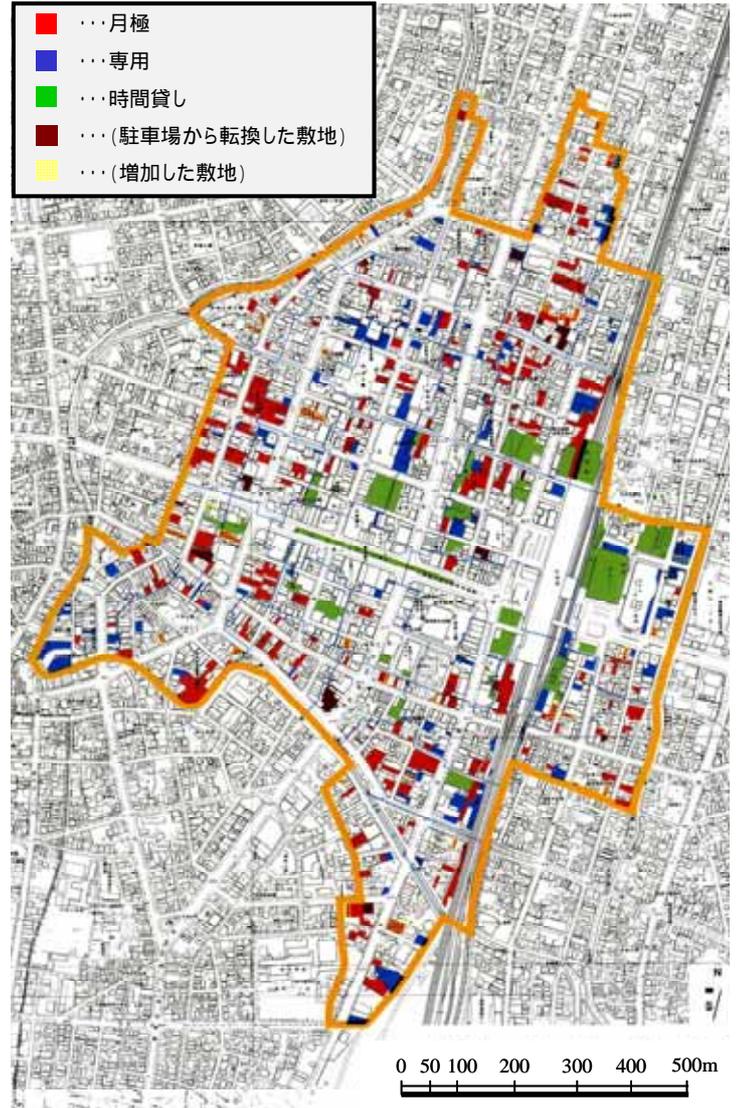


表1 駐車場の集計結果

駐車場 営業形態	駐車場敷地数					駐車場敷地面積 (㎡)				
	平面		立体	屋内	小計	平面		立体	屋内	小計
	屋外	屋根有				屋外	屋根有			
月極	236	15	3	9	263	66984	2147	2032	4994	76156
専用	137	5	4	13	159	30257	611	945	1067	32880
時間貸し	22	0	12	0	34	24066	0	18598	0	42664
その他	17	2	0	0	19	943	0	0	0	943
小計	412	22	19	22	475	122251	2758	21574	6061	152643

駐車場 営業形態	駐車可能台数					駐車台数(調査時)				
	平面		立体	屋内	小計	平面		立体	屋内	小計
	屋外	屋根有				屋外	屋根有			
月極	3269	126	418	170	3983	1496	52	250	70	1868
専用	1763	34	208	96	2101	883	10	62	55	1010
時間貸し	958	0	1673	0	2631	564	0	559	0	1123
その他	100	10	0	0	110	28	6	0	0	34
小計	6090	170	2299	272	8825	2971	68	871	125	4035

契約率を台数規模別にみると、台数規模の小さな敷地は、大きな敷地に比べ、契約率が低い傾向にあった（図2）。

月極駐車場の法人契約率は56.7%、個人契約率は43.3%であった。法人・個人の契約率と料金の関係性をみるため、月額料金に対する法人の契約率を示す（図3）。法人契約率を見ると、料金に関わらず、広く分布しているが、料金が20,000円前後になると法人利用の高い敷地が集中している。料金と契約率の相関を見ると、弱いながらも右肩上がりになっており、料金が高い敷地においては法人契約率が高いという、若干の傾向を見せていることがわかった。同様に個人契約率は、料金が高い敷地において、その契約率が低いという傾向を見せた。料金が10,000円前後の低い敷地については、はっきりとした傾向は現れなかった。

月極駐車場の月額料金の平均は、15,102円であり、特に10,000円～20,000円の間集中していることがわかった。料金の高い敷地は中心市街地の中心に集中しており、契約率も高いことが明らかとなった。法人契約率が高い駐車場は、市街地の内郭に多く、料金に関わらず、企業からの距離が重要視されていると考えられる。個人契約率が高い駐車場は市街地の外郭に多く、距離よりも料金を重視していると考えられる。

5. 利用者側からみた月極駐車場の利用実態

(1) 企業の利用実態

月極駐車場の利用者側の意向、実態を把握するために、長岡商工会議所に登録する従業者30人以上の企業61社に対しアンケート調査を行った。

その結果、企業の利用する駐車場は、敷地内4割、敷地外6割であり、敷地外の利用が多いことがわかった。用途では、来客用5割、社用車用3割、従業者用2割となっており、中心市街地の企業では来客用の確保に利用している割合が高い。これは百貨店やホテル業などの中心市街地特有の業種が他業種よりも来客用の駐車場を必要としているためである。よって、業種に応じて必要とする駐車場の質・量が異なり、それに応じた整備が必要となってくると考えられる。

利用する駐車場を月極駐車場のみでみると、5割が従業者通勤用、3割が社用車用、2割が来客用となっており、月極駐車場を従業員用に確保していることが多いことがわかった。

表2 月極駐車場の管理者特定状況と契約率

月極駐車場	敷地数	駐車可能台数	契約台数	利用率	法人契約		個人契約	
					台数	利用率	台数	利用率
全数	263	3983						
管理者が特定できた敷地	139	2385						
契約台数が明らかな敷地	121	2090	2019	96.6%				
法人・個人の契約台数が明らかな敷地	50	1048	996	95.0%	565	56.7%	431	43.3%

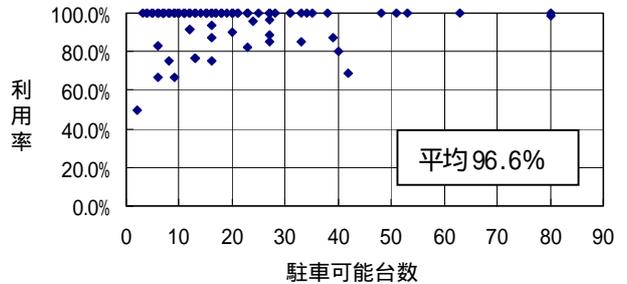


図2 駐車可能台数と契約率

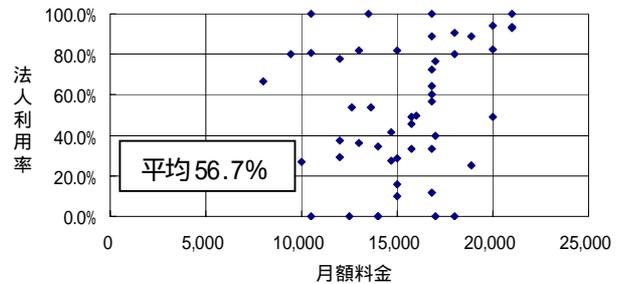


図3 料金と法人契約率

表3 月極駐車場の料金と台数規模

敷地数	台数規模					合計
	1～5台	6～10台	11～20台	21～50台	51台以上	
月額料金						
10000円未満		2	1			3
10000～14999円	6	12	17	10	1	46
15000～19999円	4	17	23	10	3	57
20000～24999円			3	7	1	11
25000円以上				1		1
不明	1	10	7	3		21
合計	11	41	51	31	5	139

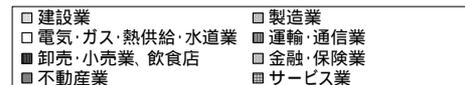
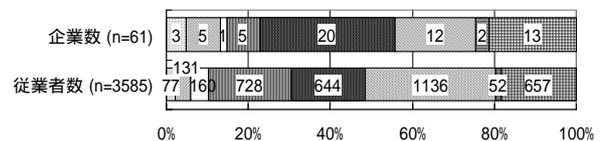
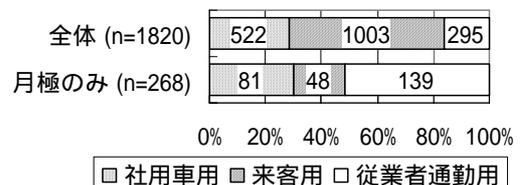


図4 調査対象企業



0% 20% 40% 60% 80% 100%

□ 社用車用 □ 来客用 □ 従業者通勤用

企業が駐車場を利用する割合は敷地数ベースで 85%と高く、平均すると1企業につき1.5敷地、29.8台の駐車場を利用している。

企業が自敷地内に確保している駐車場は4割、敷地外に専用駐車場として確保が2割、敷地外に民間の月極駐車場を契約で確保が4割という結果だった。台数ベースでは、敷地内4割、専用駐車場4割、月極2割となっている。民間の契約料金は平均15,725円である。

産業分類別にみると、「卸売・小売業、飲食店」、「サービス業」、「金融・保険業」の3種の来客用駐車場で全体の約半数を占めている。

企業の意向では、7割の企業で、今後も駐車場は現状のままで良いと考えている。15%程度の企業で、駐車場台数を増やしたいと考えており、具体的な増やす方法としては、敷地購入か民間月極を利用したいと回答している。5%の企業で、具体的に社用車用駐車場を増やす計画が進行している。中心市街地の衰退に対しては7割の企業で危機を感じている。中心市街地の駐車場については、不足しているが6割、足りている・余っているが3割の回答であった。敷地の高度利用化については否定的で、立体駐車場化は5割が必要を感じていない。主な理由としては経費がかかることが挙げられる。敷地の集約化は4割が必要を感じていない。

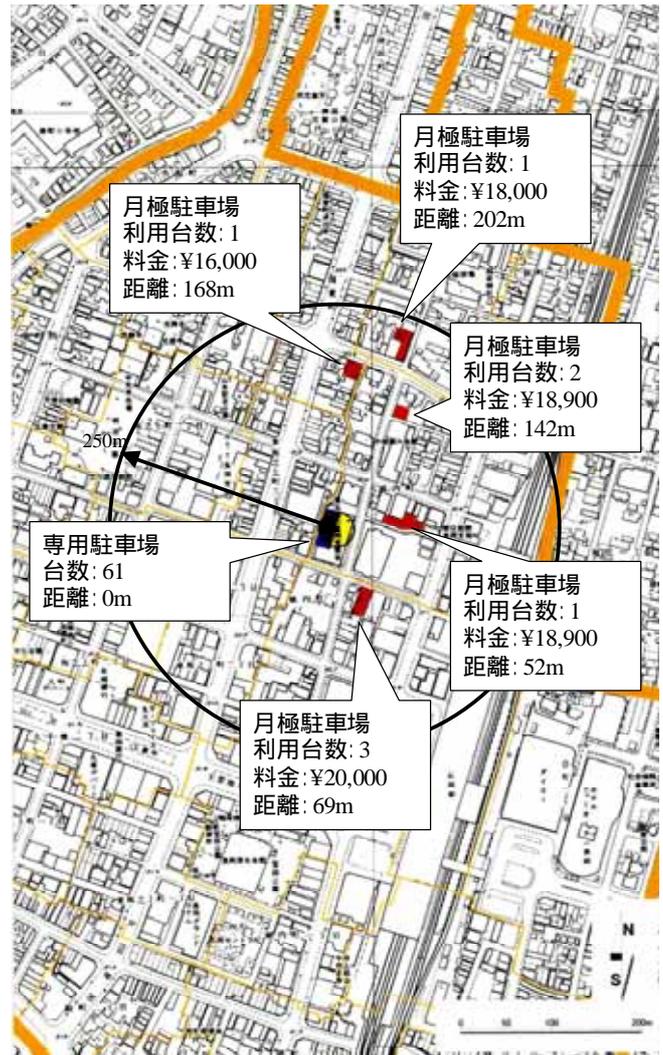


図6 企業の利用する駐車場例

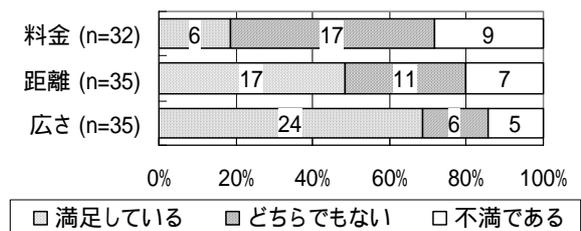


図7 企業の月極駐車場に対する満足度

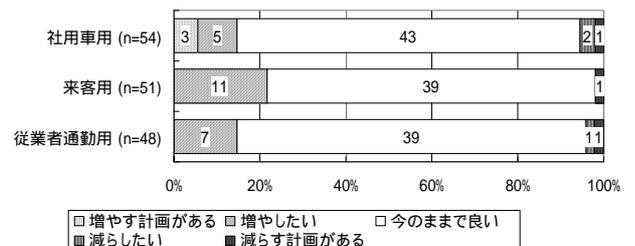


図8 企業の今後の駐車場利用意向

(2) 従業者

駐車場を利用する従業者は全体の従業者のうち3割で、そのうちの4割の従業者が駐車場を自分で探して民間契約をしている。利用時間をみると、通勤用ということで、平日の夜間及び休日はほとんど利用されていない。この時間帯に他者に貸し出すことに対しては、消極的な意向が多かった。しかし、安全面の保障がなされれば、貸し出すことも可能だという意見もあり、有効利用に向けて管理方法の安全面の向上が求められる。

従業者の自宅は、1割が長岡市中心市街地内、7割がその他の長岡市内、2割が長岡市外という結果だった。通勤手段は、4割がバス、鉄道、自転車、徒歩がそれぞれ2割であった。

通勤にかかる片道の平均時間は、自家用車が38分、バスが27分、鉄道が50分、自転車が12分、徒歩が14分だった。1か月の通勤費用は、バスが7,837円、鉄道が20,197円だった。現在、公共交通等を利用している従業者の中で、1割は過去に通勤用に駐車場を利用しており、平成15年前後で通勤手段を変更していた。

平面駐車場の増加に対する意識では、現状でちょうど良いが3割、わからないが3割、増やすべきが2割、減らすべきが1割だった。

敷地の有効利用として、平面駐車場を抑制し、立体駐車場を整備することに対する意識では、条件によっては賛成が5割、わからないが3割、反対が1割だった。

の月極駐車場の利用実態調査で、利用者の実態を把握することができた。企業側と従業者側の意向から、駐車場は需要を満たしていると考えられる。ただ、企業側の駐車場需要は、増やしたい意向はあるものの、敷地の高度利用には消極的で、今後も民間の月極駐車場契約は増加する可能性がある。また、従業者は、中心市街地外にその利用を求めており、駐車場の増加および、広がりが懸念されるところである。

表4 従業者アンケート実施状況

従業者アンケート種類	自家用車通勤者	公共交通等通勤者
調査協力企業	51	
従業者数	2642	
対象従業者数	870	1772
配布数	198	208
回収数	169	177
回収率	85.4%	85.1%

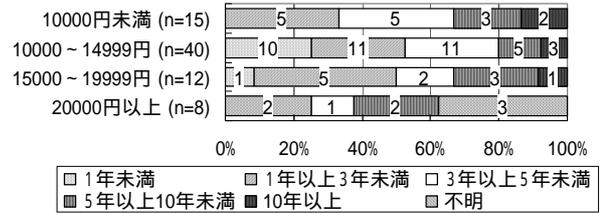


図9 従業者の月極駐車場利用年数と料金

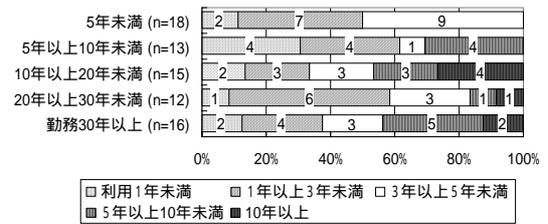


図10 従業者の駐車場利用年数と通勤年数

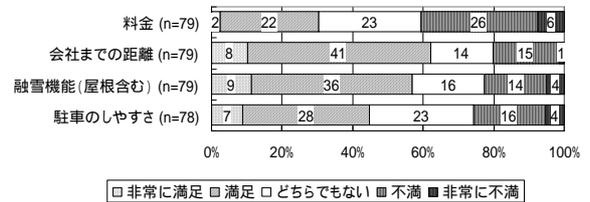
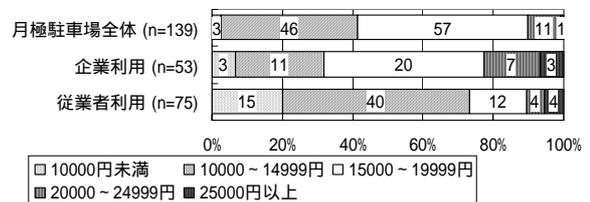


図11 駐車場料金の比較



6.まとめ

(1)月極駐車場の利用

月極駐車場は、駐車場全体の約半数を占めており、その契約率は96.6%と非常に高いものだった。約8割の敷地で契約率100%であったため、月極駐車場の需要もそれに伴って高いと推測される。また法人利用が個人利用よりも高くなっており、中心市街地内においては、企業利用の需要が高いことがわかった。

企業の利用する月極駐車場は、会社からの距離を優先して選択されており、用途は5割が従業者通勤用、3割が社用車用、2割が来客用であった。

従業者が個人で通勤用として利用する駐車場は、

(2)月極駐車場の増加抑制

・駐車場の届出制度

現在、駐車場整備に関して、登録制度が必要なのは、駐車場法で定められた「一般公共の用に供される」、「駐車場の用に供する部分の面積が500㎡以上」、「都市計画区域内で料金を徴収する」の条件に当てはまる営業用の駐車場である。つまりは時間貸し駐車場であり、ここには月極駐車場や、業務ビルに付帯する立体駐車場などは含まれていない。

多くの地方都市で、駐車場整備計画を定め、駐車場整備地区を設定しているが、主に路上駐車を抑制する目的で、時間貸し駐車場のみが対象となっている場合が多い。本研究で明らかにしたように、月極駐車場が質・量共に重要であり、中心市街地全体の駐車場マネジメントには必要不可欠である。

先進的な事例としては、金沢市では月極駐車場を含む駐車場届出制度を採用している。「金沢市における駐車場の適正な配置に関する条例(H18.3.27)」において、平成18年10月30日より、まちなかで駐車場を新設・変更する際に、届出が必要になった。この制度の是非に関しては、今後の調査が必要となるが、駐車場の新設の前に、市側が助言・指導が行えるようになり、無秩序な駐車場の増加を抑制できると考えられる。

【補注】

- (1) 対象企業の総務等担当の人に調査票を渡し、後日回収した。
- (2) 出典「平成12年国勢調査」、「平成13年事業所・企業統計」

【参考文献】

- 1) 樋口 秀・仲条 仁(2001),「地方都市中心部の低未利用地の実態把握と有効活用方策の検討 - 屋外駐車場に着目した長岡市におけるケーススタディ -」,日本都市計画学会学術研究論文集,73, pp.433-438
- 2) 仲条 仁・樋口 秀(2002),「地方都市中心部における低未利用地のメカニズムと有効活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 -」,日本都市計画学会学術研究論文集,100, pp.595-600
- 3) 鶴 心治・中園 真人・柏野 慶子・小林 剛士(2004),「地方都市中心市街地の駐車場敷地の実態と地権者意識に関する研究」,日本建築学会技術報告集 第19号, pp275-278
- 4) Leleito Emanuel・大貝 彰・中神 康仁(2005),「豊橋市中心市街地の低未利用地の実態把握 その1:豊橋市中心市街地の駐車場実態調査の分析」,日本建築学会大会学術講演梗概集(近畿) 7223, pp507-508
- 5) 中神 康仁・大貝 彰・Leleito Emanuel(2005),「豊橋市中心市街地の低未利用地の実態把握 その2:駐車場の経年変化と駐車場用地所有者の意向」,日本建築学会大会学術講演梗概集(近畿) 7224, pp509-510
- 6) 田村 憲章・石川 宏之(2006),「地方都市中心部における低未利用地の活用状況と有効活用方策に関する研究 - 八戸市中心市街地の屋外駐車場におけるケーススタディ」,日本建築学会大会学術講演梗概集(関東) 7309, pp641-642
- 7) 本橋 稔・永井 護(1994),「地方都市中心市街地における月極駐車場の有効活用方策に関する研究」,日本都市計画学会学術研究論文集,50, pp.295-300