

地方都市中心市街地の駐車場共通化事業の検討

A PROPOSAL ON THE COMMUNALIZATION OF CAR PARKING AT THE CENTRAL DISTRICT IN LOCAL CITY

小林剛士 —*1 鷗 心治 —*2
中園真人 —*3

Takeshi KOBAYASHI —*1 Shinji IKARUGA —*2
Mahito NAKAZONO —*3

キーワード：
低未利用地, 駐車場実態調査, 共通化事業, 採算シミュレーション

Keywords:
Extention used land, Fact-finding of car parking, Communalization enterprise, Simulation of profitability

Because of depopulation and decline of central district in the local city, the extensive used lands have been increasing. This research aims to recommend approach that the management and the number of car parking in right adjustment.

As a result of following points ;

- 1) In order to succeed an enterprise, it turns out that a store which is in a shopping center needs to be cooperated from investigation in Yamaguchi.
- 2) As for management of a parking lot, it is desirable to be carried out by TMO.
- 3) Or the shopping center association borrows an exclusive parking lot and a monthly contract parking lot, it is the conditions of system introduction to buy and to fix as a keeping-for-a-time parking lot.
- 4) It is a subject how minus by about 2,400,000 yen per year is compensated as the whole system.

1 はじめに

地方都市では郊外スプロール等によって、中心市街地の空洞化が著しい。駐車場、空地、空き家、空き店舗、空きビルなどの低未利用地が増加しており、それらの有効活用が望まれている。地方自治体は、都心居住の推進をはじめ、市街地の再構築を図るべく、各種施策を準備しているが、空洞化に歯止めをかけるには至っていない。このような背景から、筆者らは、既報¹⁾において、中心市街地の駐車場の現状及び地権者の意向を明らかにした。その結果、中心市街地全域にわたり、小規模な駐車場が分散しており、その多くは専用駐車場と月極駐車場であることを明らかにした。また、路上駐車者アンケートから、新規に一時預かり駐車場整備を行なっても、利用者は30%～50%程度であることが分かった。地権者アンケートでは、駐車場敷地の集約・再編によって土地を有効活用する方策の検討が必要であることを明らかにした。

本研究では、まず中心市街地の駐車場を有効に活用する第一段階として、新規に駐車場をつくるのではなく、既存の駐車場の利用率を上げることを考える。駐車場の有効利用を推進するために、複数の駐車場を1種類の駐車券により利用できる「共通駐車サービス券システム事業(以下共通化事業)」²⁾の導入による共通化の可能性と、その事業による採算性を検討することを目的としている。

具体的には、現在、共通化事業を実施している山口市での実態調査を行なう。次に、既報と同じ対象地区である宇部市の中心市街地(140ha)を調査区域とし、主要商店街2地区において共通化事業を導入する場合の手法を検討する。さらに、事業の採算シミュレーションを行い、駐車場共通化の可能性について考察する。

地方都市中心部の低未利用地に関する研究は、樋口ら³⁾により長岡市の屋外駐車場の分布を経年的に調査し、集約再編により大規

模駐車場の整備を考え、採算のシミュレーションを行なったものがあるが、駐車場の共通利用や複合的利用を考慮したものなど、その蓄積は少ない。

2 山口市における駐車場共通化事業の状況

宇部市において、駐車場の共通利用を検討する上での手法と課題を考察するために、山口市中心商店街で実施されている共通化事業を取り上げ、事業の概要、運営状況を整理した。また、共通化事業の利用者アンケート調査より、利用者の意向を整理した。

2.1 共通駐車サービス券導入に至る背景

山口市は、中心商店街を「県都山口の顔」と位置づけて、商店街空き店舗対策事業(平成9年)、商店街等活性化先進事業(平成10年)をそれぞれ実施したが、平成10年に中心商店街の中の大型店が相次いで撤退した。さらに、郊外部に大規模店舗が進出し、中心商店街を取り巻く経営状況は厳しさを増している。そのような中、中心商店街への来街者の利便性を向上させ、活性化を図ることを目的として、TMOとして認定された(株)街づくり山口により、平成11年度から駐車場統一管理システム事業への取り組みがなされ、平成12年度にシステム事業の立ち上げを行った。

2.2 共通化事業の概要

共通駐車サービス券システムとは、来街者がこのシステム加盟店で買い物をした際に、金額に応じて駐車サービス券を受け取り、このシステムに契約しているどの駐車場でも駐車券として共通利用できるものである。平成13年時点での加盟店数は219店であり、各店舗で2,000円以上の買い物をした来店者に対し、1時間無料券(100円)の共通駐車サービス券1枚を進呈する。ただし、高額の支払いをした来店者へのサービス券の進呈枚数は、各店舗の自由裁量

*1 山口大学大学院理工学研究科 博士後期課程・工修
(〒755-8611 山口県宇部市常盤台2-16-1)

*2 山口大学工学部感性デザイン工学科 助教授・工博

*3 山口大学工学部感性デザイン工学科 教授・工博

*1 Graduate Student, Graduate School of Science and Engineering, Yamaguchi Univ., M. Eng.

*2 Assoc. Prof., Kansei Design and Engineering, Yamaguchi Univ., Dr. Eng.

*3 Prof., Kansei Design and Engineering, Yamaguchi Univ., Dr. Eng.

としている。共通駐車サービス券の利用できる駐車場は、9 駐車場 (1, 678 台) で、そのうち 5 箇所が商店街直営、他の 4 箇所が民間駐車場である。

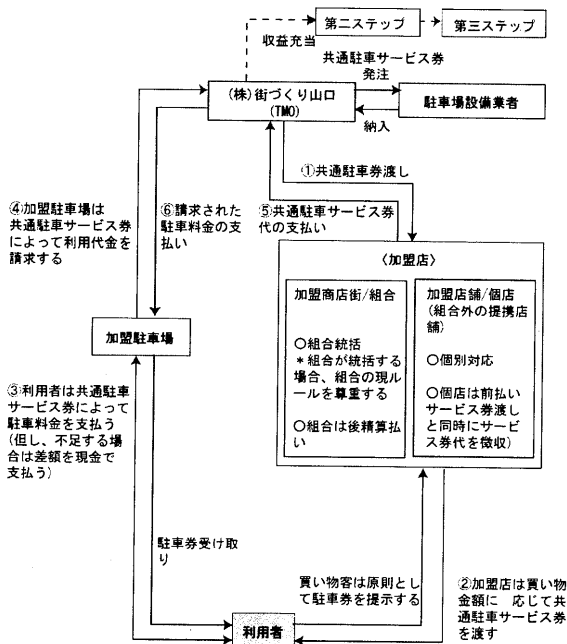
2. 3 共通サービス券の徴収および支払方法

(1) 料金と共通駐車サービス券の流れ (①~⑥) は図 1 に対応

- ① (株) 街づくり山口が、共通駐車券を作成、発行し、加盟店 (組合または個店) に配布する (図 1)。
- ② 加盟店は、ルールに従い、共通駐車サービス券を来店者に進呈する。
- ③ 利用者は、加盟駐車場で共通駐車サービス券を提出することで無料サービスが受けられる。
- ④ 加盟駐車場は、毎月 5 日までに共通駐車サービス券の枚数・金額を (株) 街づくり山口に請求する
- ⑤ (株) 街づくり山口は、毎月 10 日までに共通駐車サービス券の代金を加盟店 (組合) から集金する。
- ⑥ (株) 街づくり山口は、毎月 10 日までに加盟店 (組合) から集金し、加盟駐車場に 12 日までに請求金額を支払う。

(2) 手数料及び施設負担金

- ① 駐車場所有者が負担する手数料は、1 時間無料券 1 枚ごとに 7 円とする。収益は駐車券や広告の印刷代として当てる。
- ② 商店街振興組合などで、駐車場施設を保有しない組合、商店街組織に所属しない加盟店は、1 店当り 2, 000 円の加入金を支払う。
- ③ 共通駐車券システムに加入する駐車場は、施設負担金として 1ヶ所当り 50, 000 円を支払う。



2. 4 共通駐車サービス券の回収状況

平成 12 年 7 月から平成 16 年 5 月までの商店街別、駐車場別の駐車券回収枚数を集計した。事業が実施された期間を 4 期 (第 1 期 H12. 7~H13. 5、第 2 期 H13. 6~H14. 5、第 3 期 H14. 6~H15. 5、第 4 期 H15. 6~H16. 5) に分け、それぞれの期間における商店街別駐車券の回収状況 (図 2)、駐車場別駐車券の回収状況 (図 3)、月別駐車券の回収状況 (図 4) を整理した。

(1) 商店街別駐車券の回収状況

現在の商店街別加盟店数は中市商店街が 77 店 (35. 1%) で最も多く、次いで道場門前商店街が 43 店 (19. 6%)、米屋町商店街が 37 店 (16. 9%) と多くなっている (表 1)。4 期それぞれの回収枚数の総数は、第 1 期から第 2 期にかけて大幅に増加し、その後は 50 万枚から 60 万枚前後と安定している。事業導入後、利用者が定着したと考えられる。商店街別回収状況を見ると、回収枚数の多い商店街は、主要アーケードを有する中市商店街、道場門前商店街、米屋町商店街である (図 5)。特に、回収枚数の最も多い中市商店街には、唯一の大規模店舗が立地している。以上から、事業導入後の 1 年間は利用者を確認し、広くシステムを認知してもらうための PR 活動が十分に行われていたと考えられる。また、加盟店数が多い商店街ほど回収枚数は多くなっている (表 1、図 2)。

(2) 駐車場別駐車券の回収状況

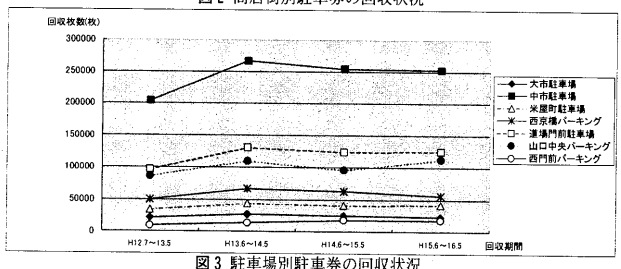
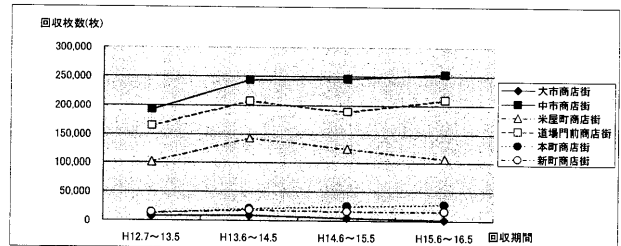
駐車場別回収状況を見ると、中市商店街組合所有の大規模な中市駐車券が、最も回収枚数が多い。その他の駐車場は、駐車可能台数が多い駐車場ほど、回収枚数が多くなっている。回収枚数の推移は、商店街別と同様に、第 1 期から 2 期にかけて増加し、その後は安定している。

(3) 月別駐車券の回収状況

各期間の月ごとの回収状況を見てみると、第 1 期では、事業導入開始の 7 月から 8 月、また、9 月から 10 月にかけて大幅に増加しており、その後は他の 3 期間の推移と同様の傾向を示している。また、各期間で回収枚数が多い月は、7 月、12 月、3 月であり、各個店により、セールが行なわれる月である。

(4) 循環バスとの連携による共通駐車券の利用

平成 14 年 4 月から、山口市は、市内循環バスを運行し、乗車券として共通駐車サービス券を利用できる「山口循環バス運行业」を実施している。バスで中心商店街に買い物に来た人に対し、降車時に乗車証明書を発行し、利用者が、それを加盟店で見せると共通駐車サービス券 1 枚 (または、循環バス乗車券 1 回分) と交換できる仕組みになっており、この効果によって回収枚数も徐々に増加している。以上のような取り組みが評価され、中市商店街では商店街直営駐車場 1 箇所、利用者から駐車場設置の要望がある米屋町商店街では、民間駐車場 1 箇所が、平成 16 年度 8 月から新たに加盟駐車場として整備された。



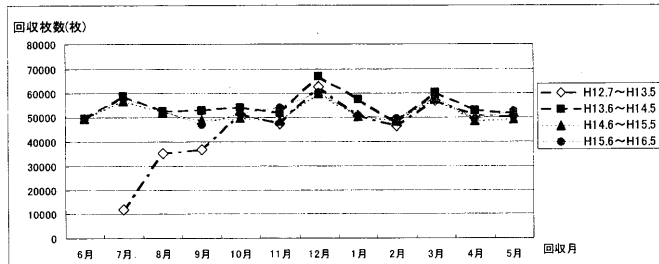


図4 月別の駐車券の回収状況

表1 商店街別共通化事業加盟店数

商店街	加盟店数	構成比(%)
大市商店街	12	5.5
中市商店街	77	35.1
米屋町商店街	37	16.9
道場門前商店街	43	19.6
本町商店街	18	8.2
新町商店街	10	4.6
駅通り商店街	17	7.8
その他	5	2.3
合計	219	100

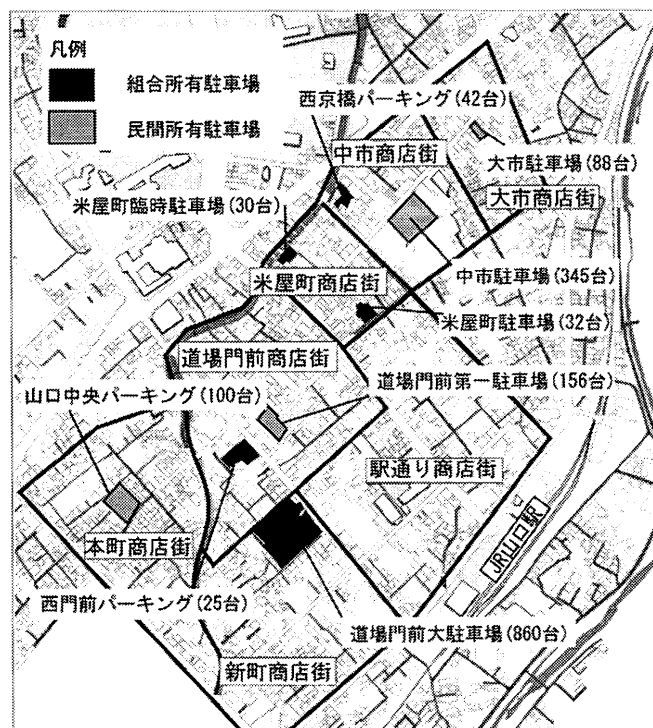


図5 共通化事業加盟駐車場と商店街

2.5 共通駐車サービス券システムのPR

山口市が行っている共通化事業のPR活動は以下のとおりである。

- ① 新聞折込チラシ(平成12年7月18日一回のみ)・・・150,000部
- ② パーキングマップの作成・・・30,000部
- ③ 加盟店用ステッカーの作成
 - a 店頭用(14cm×14cm)・・・500枚
 - b レジ用(7cm×21cm)・・・500枚
- ④ 加盟駐車場用統一看板の提示・・・10枚
- ⑤ 駐車場誘導看板の設置・・・36枚
- ⑥ 買い物ポイント券350ポイントと1時間無料券5枚の交換
- ⑦ 商店街協同放送施設の利用

2.6 来街者アンケートによる共通化事業の評価

共通駐車券システム事業の利用実態を確かめるために、平成12年8月と12月に加盟店で買い物をした来街者に対してアンケート調査を行った。

- (1) 事業を知ったきっかけとして、「お店で聞いた」という回答が107(43%)と最も多く、次いで「チラシ」が45(18%)、「サンデー山口(雑誌)」が44(18%)であった(表2)。
- (2) サービス券進呈時の加盟店の対応として、「もらえると知らなかった」が117(43%)と最も多く、「催促したら出した」という回答も42(15%)と目立った(表3)。つまり、加盟店であってもサービス券を進呈していないことが分かる。
- (3) 「加盟店のステッカー」に気付いている人(20.5%)、加盟駐車場の「看板」に気づいている人(27.8%)は多くない(表5)。
- (4) 「どの駐車場がシステムに加盟しているか」ということを知っている人は66(37.5%)と少ない(表5)。
- (5) 共通駐車サービス券自体の認知度は上がってきているが、「PR不足である」というコメントが見られた(表6)。
- (6) 共通駐車サービス券に対する意見として、「チケットを2,000円ごとに出してほしい」、「1,000円ぐらいで1枚進呈してほしい」、「はじめの30分の利用は無料にしてほしい」などの金額面についてのコメントがあった(表6)。

表2 システム事業を知ったきっかけ

きっかけ	人数(人)	構成比(%)
お店で聞いた	107	43
チラシ	45	18
サンデー山口	44	18
ケーブルTV	11	4
パンフレット	0	0
新聞記事	0	0
その他	41	17
計	248	100

表3 加盟店の駐車券進呈時の対応

対応	人数(人)	構成比(%)
お店が進んで出した	93	34
催促したら出した	42	15
もらえると知らなかった	117	43
必要ないので催促しなかった	23	8
計	275	100

表4 駐車券受け取りの有無

券をもらった	券をもらってない	計	
8月調査時	63	72	135
12月調査時	72	68	140

表5 システム、PR活動の認知度

システム認知	認知していない(人)	構成比(%)	認知している(人)	構成比(%)	計
8月調査時	111	55.5	89	44.5	200
12月調査時	121	60.5	79	39.5	200
2ヶ月平均	31	15.5	169	84.5	200
12月調査時	36	20.5	140	79.5	176
PR認知	69	34.5	131	65.5	200
8月調査時	49	27.8	127	72.2	176
12月調査時	56	28.0	144	72.0	200
2ヶ月平均	66	37.5	110	62.5	176

表6 共通駐車券システム事業に対するコメント

コメント	人数(人)	構成比(%)
駐車券の進呈金額に対する意見		
もっと安い金額でチケットを出して欲しい		
何円買っても2000円以上で一枚しかもらえない		
1000円ぐらいで1枚ほしい		
券を買っても2000円以上で一枚しかもらえない		
郊外のお店のように無料にしてほしい		
30分程度の利用は無料にして欲しい		
1時間では足りない、2時間を希望		
加盟店の対応に対する意見		
加盟店がシステムに加盟している駐車場を知らないので困る		
お店の方から言ってくれたい(催促しないで)		
駐車券の更新に関する意見		
今年いっぱい古いチケットを使えるようにしてほしい		
古いのと新しいのを交換してほしい		
システムの利用に関する意見		
PR不足		
市外へのアピールをもっとしてほしい		
商店街全部で使えるようにしてほしい		
看板だけでなく、もっとわかりやすく加盟店表示をして欲しい		
駐車券の利用方法に対する意見		
駐車場の出入口が混みなくてよい		
レシートだけで券を出してほしい		
わからないことがあっても無人だと聞けない		

2.7 山口市における共通駐車券システムの今後の課題

山口市は、もともと商店街が大規模な駐車場を所有しており、これを共通化したことで、事業の導入が比較的行ないやすかった。そこに、複数の民間駐車場が事業に参入したことが事業成立の要因と言える。しかし、アンケートの結果から、利用者が共通化事業を知ったきっかけとして、「お店で聞いた」という回答が多くを占めることや、山口市では、サービス券を進呈する店舗の割合が、このシステムに加入している加盟店の内、約3分の1に過ぎないことが明らかになった。今後、システムの利用率を上げることは、加盟店の意識の問題と言えよう。こうした状況の中、(株)まちづくり山口は、加盟店の意識を高めるための講習会の実施を検討する必要がある。

3 宇部市の駐車場での共通化シュミレーション

ここでは、宇部市で最大占有率が低い一時預かり駐車場を対象にして、共通化する手法を検討する。

3.1 銀天街地区の共通化検討駐車場

宇部市の中心商店街、銀天街地区に存在する全10ヶ所の一時預かり駐車場を対象として、共通駐車サービス券の導入を考察した(図6)。

銀天街地区は、中心市街地を横断するJR宇部線の宇部新川駅を最寄り駅とし、駅からは市内循環バスが出ており、公共交通による利便性の高い地区である。対象となる10駐車場の内、7箇所の駐車場では、現在、「GINTENGAI30分駐車券」により共通化が行なわれている(表7)。それぞれ、取扱機関は、宇部中央銀天街協同組合と宇部商工会議所である。宇部中央銀天街協同組合は、駐車券を組合買取価格100円、個店(加盟店)買取価格105円で販売し、5円の手数料を得ている。また、宇部商工会議所は、商店街連合同パーキングの駐車券を西部商店街連合会へ63円で販売し、これが同連合会から個店に70円で販売されており、7円の手数料を得ている。

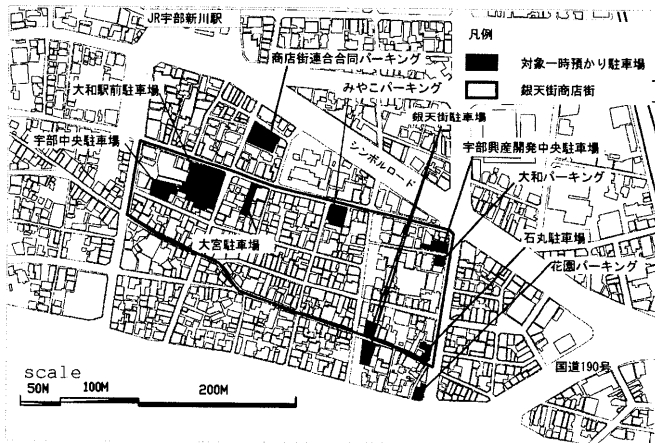


図6 銀天街地区共通化検討駐車場

表7 銀天街地区共通化検討駐車場

名称	駐車券名称	利用対象(分)	取扱機関	導入前価格(円)	導入後価格(円)	取扱機関
宇部興産開発中央駐車場	駐車利用券	100/30	機械式	90	90	宇部中央銀天街協同組合
大和駅前駐車場	駐車サービス券	100/30	機械式	70	70	宇部中央銀天街協同組合
石丸駐車場	GINTENGAI30分駐車券	100/30	有人	105	100	宇部中央銀天街協同組合
大和パーキング	GINTENGAI30分駐車券	100/30	機械式	105	100	宇部中央銀天街協同組合
花園パーキング	GINTENGAI30分駐車券	100/30	有人	105	100	宇部中央銀天街協同組合
藤文前駐車場	GINTENGAI30分駐車券	100/30	有人	105	100	宇部中央銀天街協同組合
みやこパーキング	GINTENGAI30分駐車券	100/30	有人	105	100	宇部中央銀天街協同組合
宇部中央駐車場	GINTENGAI30分駐車券	100/30	有人	105	100	宇部中央銀天街協同組合
大宮駐車場	GINTENGAI30分駐車券	100/30	有人	105	100	宇部中央銀天街協同組合
商店街連合同パーキング	駐車サービス券	100/45	機械式	70	63	宇部商工会議所

3.2 駐車券の統一への方法

共通化のためには、どの駐車場でも共通して利用できる駐車券が必要である。駐車券を統一するための方法として、山口市での考察の結果を踏まえ、その方法を整理した。

(1) 販売価格と取扱機関の統一

販売価格は、10ヶ所の駐車場で使われている駐車券を組み買い取り価格100円、個店販売価格105円で統一することが望ましい。宇部商工会議所で取り扱っている駐車券は、直接個店に105円で販売することを検討する。また、宇部中央銀天街協同組合は、対象10ヶ所の駐車場のうち9箇所の駐車券の管理も行なっているため、10ヶ所の駐車場の共通駐車券の発行は、取り扱いが多い宇部中央銀天街協同組合によって管理すると共通化しやすい。

(2) 新規駐車券を導入する際の設備更新

人的に処理する駐車場以外では、既存の駐車券読み取り装置の取替の必要がある。機械化のための投資及び各駐車場の収容台数にあった機械設備の導入が必要である。また、駐車券の共通化に伴い、それまで利用していた駐車券の更新時期や利用期限を定め、新規の駐車券と交換を行なう必要がある。

(3) 加盟店の募集と駐車券配布に関するルールづくり

各個店が同じルールのもと、来街者に共通駐車券を進呈するためのルールづくりが必要である。利用者の共通化事業の認知度、信頼は、加盟店の対応に影響されるため、加盟店が駐車券の進呈を怠らないように促す。来店者へ共通駐車券システムと利用可能駐車場を説明するようなサービスを心掛ける。新規建物立地等に伴う新テナントの増加や、加盟していない既存商店店舗への募集を推進するなど、PR活動への取り組みを行なう。

(4) 駐車券の複合的な利用

車を使わない人のために共通駐車券を循環バスの乗車券として利用する。高齢者、商店街の近くに住む人にとっても価値のあるような利用を検討するとともに、公共交通機関の利用率を高める。

3.3 新規の共通化事業を導入する際の条件と方法

以上の銀天街地区での共通化の検討から、一般的に新規の共通化事業を行なう際の条件整理を行なった。中心市街地の駐車場の多くは、小規模な専用駐車場、もしくは月極駐車場である。また、一時預かり駐車場の最大占有率も30%程度である。しかし一方で、地元商店街から一時預かり駐車場の整備の要望がある。このような地区で、新規に共通化事業を導入し、共通駐車サービス券を用いて駐車場利用する場合、次の点を考慮する必要がある。まず、共通化事業に参加するよう各個店、駐車場地権者に協力を求める必要がある。次に、一時預かり駐車場として利用できるように、専用駐車場、月極駐車場の運営形態の変更を促す必要がある。さらに、共通駐車サービス券の利用に対応できるように設備投資を行なう必要がある。

4 モデルケースの設定と採算シュミレーション

山口市は、商店街組合直営の一時預かり駐車場を所有していたが、宇部市は銀天街商店街地区を除いて、商店街組合が直営の駐車場を所有していないため、まず、土地の借り上げ、または、専用駐車場及び月極駐車場の一時預かり駐車場化により、駐車場敷地を取得することを検討する。ここでは、商店街組合やTMO等が、共通化事業を導入する際の前提として、一つは、一定規模の土地を借り上げて駐車場を運営するモデル、もう一つは、既に商店街の各個店が個別に駐車場を所有しており、それを共通化するモデルを設定し、実際に管理運営していく際の採算性を評価する。

4.1 借地運営型駐車場の採算シュミレーション

(1) 借地料

面積2,500㎡(100台収容の駐車場)規模の駐車場整備を考えた場合、宇部市の中心市街地の借地料は300円/㎡/月(坪1,000円)程度であり、年間では900万円(2,500㎡×300円/㎡/月×12ヶ月=900万円)程度となる。

(2) 必要運営経費

必要運営経費は、料金ゲートのリース料が(7年間)で60万円であり、保守点検料、消耗品料、保険料などを含め、年間250万円/年

程度^{注2)}である。

(3) 事業収入

銀天街地区での一時預かり駐車場の料金設定を基に、できるだけ低料金で(1)、(2)で算出された経費を事業収入でまかなうことを検討する。

すべて一時預かり駐車場として利用した場合(8:00~22:00^{注3)})の事業収入は、100円/60分で貸し出し、利用率が30%程度と考えると、月126万円(30台×100円/60分×840分×30日=126万円/月)である。年間の収入は、1,512万円(1,260,000円/月×12ヶ月=1,512万円)程度となる。従って、100円/60分で貸し出しでも経費をまかなうことができる。

4.2 土地所有型駐車場経営の採算シュミレーション

(1) 固定資産税および都市計画税

面積2,500㎡(100台収容の駐車場)規模の駐車場整備を考えると、宇部市の平均的な駐車場敷地の路線価は年間100千円/㎡程度で、固定資産税は年間約350万円、都市計画税は年間約7.5万円である。

(2) 必要運営経費

必要運営経費は4.1-(2)と同様に年間250万円となる。

(3) 事業収入

4.1-(3)同様に、銀天街地区での一時預かり駐車場の料金設定を基に、できるだけ低料金で(1)、(2)で算出された経費を事業収入でまかなうことを検討する。

すべて一時預かり駐車場として利用した場合(8:00~22:00)の事業収入は、50円/60分で貸し出し、利用率が30%程度と考えると、月63万円(30台×50円/60分×840分×30日=63万円/月)である。1年間経営したとして、63万円/月×12ヶ月=756万円程度となる。従って、50円/60分で貸し出しでも経費をまかなうことができる。

4.3 小規模駐車場の複数運営形式の採算シュミレーション

事業実施の可能性を考察するため、中心商店街である新天町商店街地区で、周辺に存在する既存の専用駐車場、月極駐車場^{注4)}を再整備し、共通化することを土地所有型採算シュミレーションの結果とあわせて検討した(図7)。

(1) 月極・一時預かり駐車場(計7箇所)を共通化した場合

①固定資産税および都市計画税

駐車場面積は2,150.7㎡(121台収容の駐車場)であり、1年間の固定資産税は合計287.7万円、都市計画税は合計61.7万円で、計年間349.4万円となる。

②必要運営経費

すべての駐車場に機械式ゲートを設けたとすると、料金ゲートのリース料600万円(7年間)、保守点検料、消耗品量、保険料等で計年間1,750万円となる。

③事業収入

①、②で算出された経費の合計は年間2,099.4万円となる。

a 稼働率が30%の場合

すべて一時預かり駐車場として利用した場合(8:00~22:00)、利用料金を100円/60分に設定すると、事業後の収支(年間-269.8万円)は差損がある。また、事業による利潤(-1,804万円)はマイナスとなる。従って100円/60分では、経費をまかなうことは困難である。

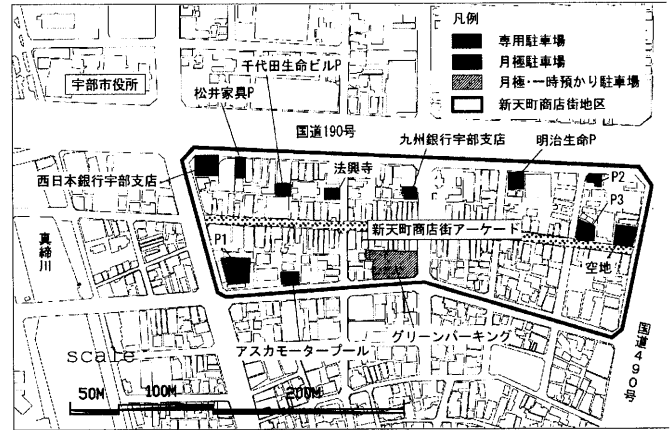


図7 新天町商店街共通化検討駐車場

表8 すべて一時預りとして貸し出し利用率30%の場合

名称	駐車場の種類	面積(㎡)	収容台数	固定資産税(万円)	都市計画税(万円)	必要運営経費(万円)	現況収入(万円)	事業後の収入(万円)	収支増減(万円)	事業後の収支(万円)	事業後の利潤(万円)
グリーンパーク	専用	878.1	54	110.6	23.7	250.0	1,079.5	1,639.0	553.5	1,248.6	303.5
P1	月極	472.5	25	46.3	9.9	250.0	300.0	756.0	456.0	449.8	206.0
P2	月極	114.5	6	15.4	3.3	250.0	72.0	181.4	109.4	-67.2	-140.5
P3	月極	112.4	7	41.7	8.9	250.0	84.0	211.7	127.7	-89.0	-122.3
千代田生命ビルP	月極	296.3	11	40.2	8.6	250.0	132.0	332.6	200.6	33.8	-49.4
アスカモータープール	月極	156.3	10	19.3	4.1	250.0	120.0	302.4	182.4	29.0	-57.6
明治生命P	月極	120.6	8	14.2	3.0	250.0	96.0	241.9	145.9	-25.3	-104.1
計		2,150.7	121	287.7	61.7	1,750.0	1,883.5	3,859.0	1,775.5	1,559.7	25.5

1. 駐車許容台数は、現地調査により明らかにした現状の駐車マス数を使用した。2. 固定資産税、都市計画税は路線価と面積、課税標準額より算出した。3. 現況収入は、既設の地権者アンケートの回答と契約台数と各駐車場の月額料金より算出した。4. 収益増減(万円)は、事業後の収入(課税額、必要運営経費を含まない)から現況収入を差し引いたものである。5. 事業後の収支は、事業後の収入から課税額、必要運営経費を差し引いたものである。6. 事業による利潤は、事業導入前後の収支の差額である。以下表9、表10、表11、表12についても同様。

表9 すべて一時預りとして貸し出し利用率50%の場合

名称	駐車場の種類	面積(㎡)	収容台数	固定資産税(万円)	都市計画税(万円)	必要運営経費(万円)	現況収入(万円)	事業後の収入(万円)	収支増減(万円)	事業後の収支(万円)	事業後の利潤(万円)
グリーンパーク	専用	878.1	54	110.6	23.7	250.0	1,079.5	2,721.6	1,642.1	2,337.3	1,392.1
P1	月極	472.5	25	46.3	9.9	250.0	300.0	1,260.0	960.0	953.8	710.0
P2	月極	114.5	6	15.4	3.3	250.0	72.0	302.4	230.4	33.7	-19.6
千代田生命ビルP	月極	112.4	7	41.7	8.9	250.0	84.0	352.8	268.8	52.2	18.8
P3	月極	296.3	11	40.2	8.6	250.0	132.0	554.4	422.4	255.5	172.4
アスカモータープール	月極	156.3	10	19.3	4.1	250.0	120.0	504.0	384.0	230.6	134.0
明治生命P	月極	120.6	8	14.2	3.0	250.0	96.0	403.2	307.2	136.0	57.2
計		2,150.7	121	287.7	61.7	1,750.0	1,883.5	6,098.4	4,214.9	3,999.0	2,464.9

一方、100円/30分に設定し貸し出すと、事業後の収支(年間1,559.7万円)は差益がある(表8)。また、事業による利潤(25.5万円)はプラスとなる。

b 稼働率50%の場合

すべて一時預かり駐車場として利用した場合(8:00~22:00)、利用料金を100円/60分に設定すると、事業後の収支(年間949.8万円)は差益がある。また、事業による利潤(-584.3万円)はマイナスとなる。

一方、100円/30分に設定し貸し出すと、事業後の収支(年間3,999万円)は差益がある(表9)。また、事業による利潤(年間2,464.9万円)はプラスとなる。

(2) 月極駐車場、専用駐車場(計10箇所)を共通化した場合

①固定資産税および都市計画税

駐車場面積は2,134.4㎡(88台収容の駐車場)、固定資産税569.6万円、都市計画税122.1万円、計年間691.7万円である。

②必要運営経費

機械式ゲートを設けたとすると、料金ゲートのリース料600万円(7年)、保守点検料、消耗品量、保険料等で計年間2,500万円となる。

③事業収入

①、②で算出された経費は年間3,191.7万円となる。

a 稼働率30%の場合

すべて一時預かり駐車場として利用した場合(8:00~22:00)、利用料金を100円/60分に設定すると、事業後の収支(年間-1861.2

表10 すべて一時預りとして貸し出し利用率30%の場合

名称	面積(m ²)	建築費(万円)	固定資産税(万円)	都市計画税(万円)	必要経費(万円)	運営費(万円)	収入(万円)	支出(万円)	事業後の収支(万円)	事業の利潤(万円)
月極	114.5	6.0	15.4	3.3	250.0	72.0	181.4	109.4	-67.2	-140.6
専用	432.2	16.0	163.4	35.0	250.0	0.0	493.8	493.8	35.5	233.8
共用	220.5	10.0	81.8	17.5	250.0	0.0	302.4	302.4	-46.5	-52.4
兼用	112.4	7.0	41.7	8.9	250.0	84.0	211.7	211.7	-69.0	-122.3
月極	171.8	3.0	22.4	4.8	250.0	0.0	90.6	90.6	-186.6	-159.4
専用	296.3	11.0	40.2	8.6	250.0	132.0	332.6	200.6	33.8	-49.4
共用	331.9	3.0	111.5	23.9	250.0	0.0	90.6	90.6	-294.8	-159.4
兼用	177.9	14.0	59.8	12.8	250.0	0.0	423.4	423.4	100.8	173.4
月極	156.3	10.0	19.3	4.1	250.0	120.0	304.4	182.4	29.0	-67.6
専用	120.6	8.0	14.2	3.0	250.0	96.0	241.9	145.9	-25.3	-104.1
合計	2,134.4	88	569.6	122.1	2,500.0	504.0	2,660.9	2,156.9	-530.8	-343.1

表11 すべて一時預りとして貸し出し利用率50%の場合

名称	面積(m ²)	建築費(万円)	固定資産税(万円)	都市計画税(万円)	必要経費(万円)	運営費(万円)	収入(万円)	支出(万円)	事業後の収支(万円)	事業の利潤(万円)
月極	114.5	6.0	15.4	3.3	250.0	72.0	302.4	230.4	33.7	-19.6
専用	432.2	16.0	163.4	35.0	250.0	0.0	806.4	806.4	358.0	556.4
共用	220.5	10.0	81.8	17.5	250.0	0.0	504.0	504.0	154.7	254.0
兼用	112.4	7.0	41.7	8.9	250.0	84.0	352.6	268.8	52.2	18.8
月極	171.8	3.0	22.4	4.8	250.0	0.0	151.0	151.0	-126.2	-99.0
専用	296.3	11.0	40.2	8.6	250.0	132.0	554.4	422.4	255.5	172.4
共用	331.9	3.0	111.5	23.9	250.0	0.0	151.0	151.0	-234.4	-99.0
兼用	177.9	14.0	59.8	12.8	250.0	0.0	705.6	705.6	383.0	455.6
月極	156.3	10.0	19.3	4.1	250.0	120.0	504.0	384.0	230.5	134.0
専用	120.6	8.0	14.2	3.0	250.0	96.0	483.2	307.2	136.0	57.2
合計	2,134.4	88	569.6	122.1	2,500.0	504.0	4,434.8	3,830.8	1,243.1	1,430.8

表12 利用率、料金設定による事業収支及び事業による利潤

名称	利用率30%		利用率50%	
	a 100円/60分	b 100円/30分	c 100円/60分	d 100円/30分
備地運営型シュミレーションによるモデル駐車場(2,500m ² 、100台収容)	事業収入1,512万円			
新天町地区月極一時預り駐車場(7カ所:2,150.7m ² 、121台収容)	事業収支 : -269.8万円 事業による利潤 : -1,804.2万円	事業収支 : 1,559.7万円 事業による利潤 : 25.5万円	事業収支 : 949.8万円 事業による利潤 : -584.3万円	事業収支 : 3,999万円 事業による利潤 : 2,462.9万円
新天町地区専用・月極駐車場(10カ所:2,134.4m ² 、88台収容)	事業収支 : -1,861.2万円 事業による利潤 : -1,673.6万円	事業収支 : -530.8万円 事業による利潤 : -343.1万円	事業収支 : -974.1万円 事業による利潤 : -786.4万円	事業収支 : 1,243.1万円 事業による利潤 : 1,430.8万円

万円)は差損がある。また、事業による利潤(-1,673.6万円)はマイナスとなる。

一方、100円/30分に設定し貸し出すと、事業後の収支(年間-530.8万円)は、差損がある(表10)。また、事業による利潤(年間-343.1万円)はマイナスとなる。

b 稼働率50%の場合

すべて一時預り駐車場として利用した場合(8:00~22:00)、利用料金を100円/60分に設定すると、事業後の収支(年間-974.1万円)は差損がある。また、事業による利潤(年間-786.4万円)はマイナスとなる。

一方、100円/30分に設定し貸し出すと、事業後の収支(年間1,243.1万円)は差益がある(表11)。また、事業による利潤(年間1,430.8万円)はプラスとなる。

以上をまとめたものを表12に示す。

(3) 小規模な駐車場の効率的な共通化への課題

採算シュミレーションの結果、利用率30%の場合に駐車可能台数10台以下の駐車場において、事業後の収支及び事業による利潤がマイナスになった。

①専用駐車場を一時預り駐車場として利用しても、新規に設備投資の料金が必要となり、その分をまかなうことができず、事業前よりも大きな損失が出る事が明らかになった。専用駐車場は、もともと店舗経営者や通勤者のために整備されており、駐車可能台数も少なく、面積も小さい。専用駐車場の地権者に協力してもらうためには、固定資産税、都市計画税、設備投資の料金は、加盟店全体の利益からまかなえるような方法を検討する必要がある。

②月極駐車場を一時預り駐車場として利用する場合は、利用率が30%であっても加盟駐車場全体として利益があった。しかし、小規模な駐車場では、現況の収支に比べてマイナスとなった。また、事業導入により、敷地面積が大きくても、駐車スペースを適切に確保していない駐車場では、課税額が大きく、事業導入によりマイナスとなった。

5 おわりに

本研究において、明らかになったことを以下に整理する。

(1) 共通化事業は、商店街が直営の駐車場を所有していると実施しやすい。また、駐車券の配布に関しては、加盟店を増やして、より利用しやすいシステムとすることが必要である。来街者アンケート

の結果から、加盟店の説明で事業を知った人が多いことが分かり、各個店の接客時の説明が認知度を上げる上で重要である。

(2) 新規に共通化事業を実施する際の条件として、まず第一に、事業に参加するよう各個店、駐車場地権者に協力を求める必要がある。次に、一時預り駐車場として利用できるように、専用駐車場、月極駐車場の運営形態の変更を促す必要がある。また、共通駐車サービス券の利用に対応できるように設備投資を行なう必要がある。

(3) 採算シュミレーションの結果から、駐車場の利用率が30%の場合、特に、小規模な駐車場の収支がマイナスになり、利用率50%の場合でも加盟駐車場全体での利益が得られたが、小規模駐車場では、損失が出た。複数の小規模駐車場を共通化して運営するためには、ある程度の利用率の高さと駐車場面積に適した駐車スペースの確保が必要である。現状の宇部市の駐車場の利用率が、一般的に30%程度であることを考えると、システム全体で年間343.1万円程度の損失をどのように補填していくかが課題となる。

【注釈】

注1) 宇部市駐車場整備計画調査業務報告書において、宇部市中心市街地の一時預り駐車場の最大占有率が調査され、新天町商店街地区において30%と報告されている。

注2) 山口市、宇部市において広く普及している駐車場管理会社の(株)AMANOの料金設定を基に、1年間の料金ゲートのリース料、保守点検料、消耗品料、保険料を試算した。

注3) 一時預り駐車場の利用時間は、宇部市駐車場整備計画調査業務報告書において、最大占有率を調査した時間帯8:00~22:00の間において設定した。

注4) 既報において、駐車場地権者に対してアンケート調査を行い、駐車場の一時預り駐車場化に協力すると回答した地権者の敷地を共通化シュミレーションの対象として抽出した。

【参考文献】

- 1) 鶴心治、中園真人、柏野慶子、小林剛士：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、pp. 275-278、2004年
- 2) 山口商工会議所商店街活性化先進事業対策委員会：平成12年度商店街等活性化先進事業報告書山口循環バス運行事業・共通駐車サービス券システム事業、2001年
- 3) 樋口秀、仲条仁：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、日本都市計画学会学術研究論文集 pp. 443-438、2001年
- 4) 財団法人駐車場整備推進機構：宇部市駐車場整備計画調査業務報告書、1999年
- 5) 宇部市：宇部市中心市街地のまちづくり、宇部市中心市街地活性化基本計画、2000年

[2004年10月19日原稿受理 2005年2月23日採用決定]