



駐車場コラム



■ 駐車収益の地域還元という考え方

京都大学大学院経営管理研究部／工学研究科 教授 大庭哲治

近年、まちづくりとの連携強化の文脈において、駐車場の多機能化が進展している。従来の単なる車両の駐車スペースから、様々なサービスや機能を提供する空間へと変化しつつある。これは、都市部の土地利用効率の向上、新たな収益源の確保、持続可能な都市開発などのニーズに対応するための取り組みの一環である。例えば、カーシェアリングやバイクシェアリングのスペース提供や電気自動車用充電設備の設置に加え、最近ではイベント・観光・防災などの機能を兼ね備えた駐車場も見られるようになってきている。

元来、駐車場という土地利用は、それ自体には集客力を持たず、店舗や施設といったPOI (Point of Interest：目標地点)の近隣に立地し、その集客力に依存して収益をあげる。つまり、駐車場とPOIは、相互依存関係にあるといえる。しかしながら、都市中心部のような空間制約がある場合には、互いに限られた空間を奪い合う二律背反的な関係が生じ、また、POIが歴史的資源の残るエリアやウォークアブルなエリアに位置する場合には、デザインや配置を工夫する配慮関係が求められる。

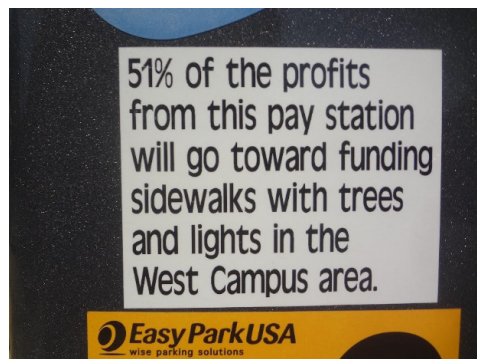
したがって、私たちの生活に欠かせない駐車場を考える上では、駐車スペースとしてのポテンシャルを最大限に引き出す一方で、地域の実情に応じて、駐車場の特性や駐車場としての土地利用の外部性に十分配慮し、周辺地域とどのように折り合いをつけるかという課題を抱えている。例えば、Oba&Iseki(2020)は、日米2都市の歴史的都心地区内における全ての平面駐車場を対象に、規模、密度、位置関係、デザインといった駐車場特性による影響とその差異を明らかにし、具体的な課題について言及している。

さて、読者の皆様は、まちづくりとの連携強化を図る上で、多機能化を通じて駐車場そのものの価値を高めるアプローチ以外にも、異なるアプローチがあることをご存じでしょうか？例えば、画像に示す事例では、路上駐車場の精算機に、「駐車場利益の51%を植栽や街灯を伴う歩道の更新財源に充てる」といった内容の掲示が見受けられる。これは、駐車料金から得られる収益を近隣の美化や環境の改善、公共交通の整備などに使用する取り組みの一例であり、地域コミュニティの支持を得ながら駐車料金の適正化を図る、「駐車収益の地域還元(Parking Revenue Reinvestment)」という考え方に基づいている。

駐車収益の地域還元という考え方は、カリフォルニア大学ロサンゼルス校のDonald Shoup 特別研究教授が、駐車に関する従来の考え方や政策を再評価して、2005年に出版した著書「The High Cost of Free Parking」で主張している、代表的な問題解決アプローチの一つである。日本では馴染みの薄い考え方ではあるものの、自動車大国である米国では、この考え方を

具現化したParking Benefit District(PBD)の取り組みが、画像に示すテキサス州オースティンなど、少なくない都市で採用されている。

実は、日本国内でも、駐車収益を市民に還元する取り組みの検討を始めている都市がある。京都府長岡京市では、鉄道駅に隣接する市営長岡京駅西駐車場を対象に、事業債完済後に将来的に生じる見込みの剰余金の使い道として、駐車料金の値下げや無償化で駐車場利用者に還元するのではなく、広く市民に還元するため、市内の公共交通機関の維持や確保に充てる方針を示している。実現にあたっては、財政制度上の課題克服や高度な政策判断、住民理解が求められることは言うまでもないが、駐車場という特性や土地利用の外部性に配慮した、まちづくりとの新たな連携強化の取り組みは、今後の駐車場のあり方を考える上でも、注目に値するのではないだろうか。



画像：Parking Benefit Districtの事例
(テキサス州オースティン“West Campus District”，著者撮影)

【参考文献】

- Oba, T. & Iseki, H. (2020). Transportation impacts on cityscape preservation: Spatial distribution and attributes of surface parking lots in the historic central districts. *Journal of Urban Planning and Development*, 146(2).
- Shoup, D. (2005). *The High Cost of Free Parking*. Chicago: APA Planners Press.