

# 駐車場のこれから

## ウォーカービリティとアーバンデザインの観点から

東京大学大学院 新領域創成科学研究科

特任助教 三浦詩乃

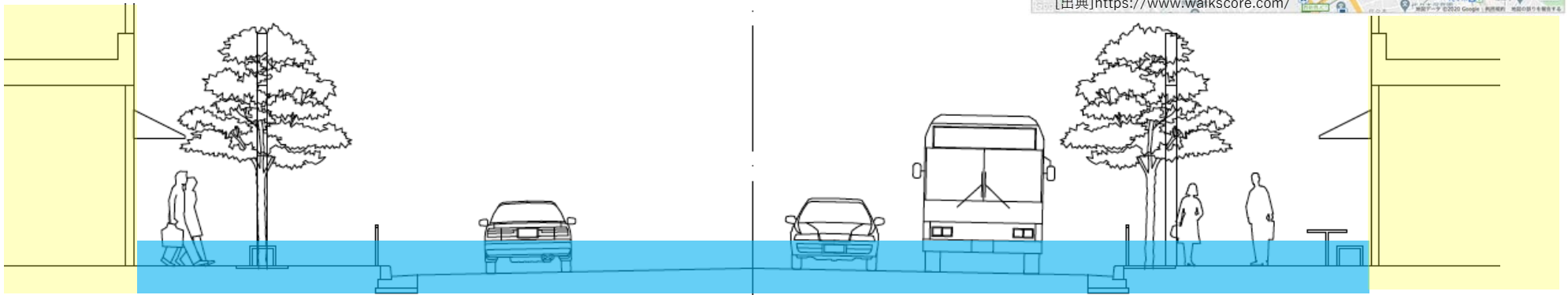
# ウォーカビリティ: 既存指標例

# 駐車場は各観点にどう配慮できるか？

## 「歩きたくなる」

- 沿道用途
- パーミアビリティ
- 景観

視線/動線の浸透性



## 組み合わせ



## 「歩きやすさ」

ネットワーク密度  
街区サイズ



## 路上環境 公開空地

通行・横断しやすさ

GLOBAL WALKABILITY INDEX (GWI) (Krambeck & Shah, 2006)  
時空間暴露量 (陳,1998)

休憩できる施設  
パブリックライフ調査



# 国土交通省 まちなかウォーカブル推進事業

荷さばき駐車場や駐車場出入口付け替え、給電・給排水施設の整備について支援

## 施行地区

- ①都市再生整備計画事業の施行地区、かつ、
- ②まちなかウォーカブル区域（周辺環境整備に係る事業を含む）

※まちなかウォーカブル区域の設定については、令和3年度までの経過措置を想定

## 対象事業

**【基幹事業】**  
道路、公園、既存建造物活用事業 その他、既存ストックの修復・改変メニューに限定

**【提案事業】**  
都市再生整備計画事業と同様（提案事業枠は2割を上限とする）



### ○ウォーカブルな空間整備

- 道路、公園、広場等の既存ストックの改修・改変
- まちなかウォーカブル区域を下支えする周辺環境の整備  
例) 街路の広場化、バリアフリー環境の創出、公共空間の芝生化・高質化 等

### ○アイレベルの刷新

- 沿道施設の1階部分をリノベーションし、市民に開かれた民間による公共空間の提供
- 1階部分の透明化等の修景整備  
例) 沿道施設の1階部分の開放、市民に開かれた公共空間の提供 等

### ○滞在環境の向上

- 『滞在環境整備事業』を新たに基幹事業として創設
- 滞在環境の向上に資する屋根やトランジットモール化に必要な施設等の整備
- 滞在環境整備に関する社会実験やコーディネート等の調査  
例) 社会実験の実施、デザイン検討・利活用施設の導入 等

### ○景観の向上

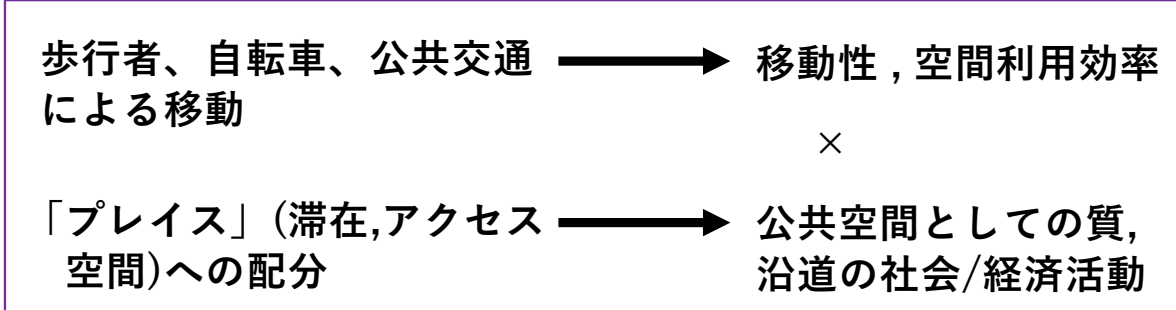
- 景観資源の活用  
例) 外観修景、照明施設の整備、道路の美化化 等

# 街路マネジメントによるウォークビリティ向上へのアプローチ

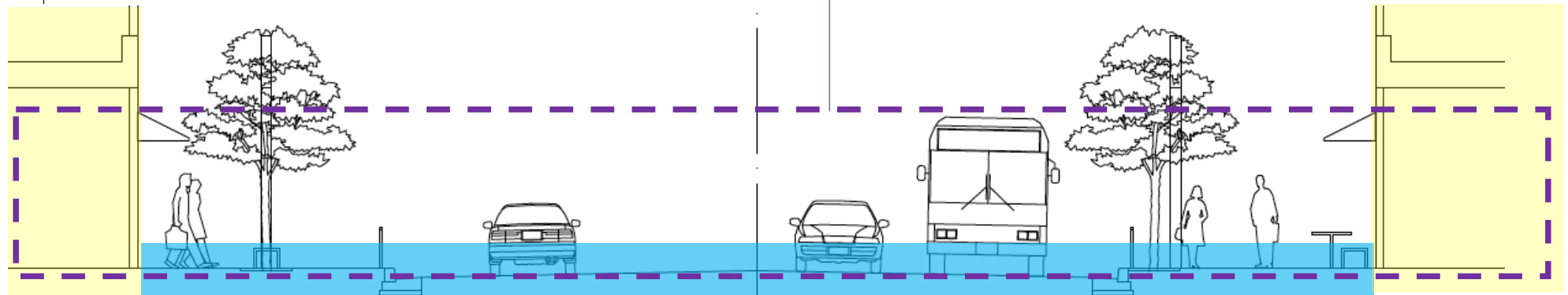
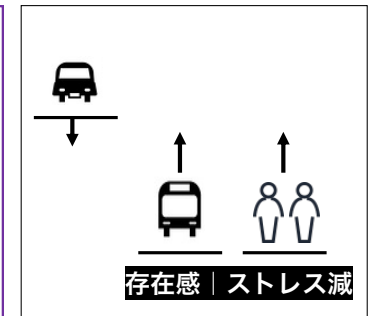
「歩きたくなる」

沿道用途
パーミアビリティ
景観

地上(1階)レベル一体の取り組み



優先順位の  
リ・デザイン



「歩きやすさ」

ネットワーク密度  
街区サイズ

路上環境

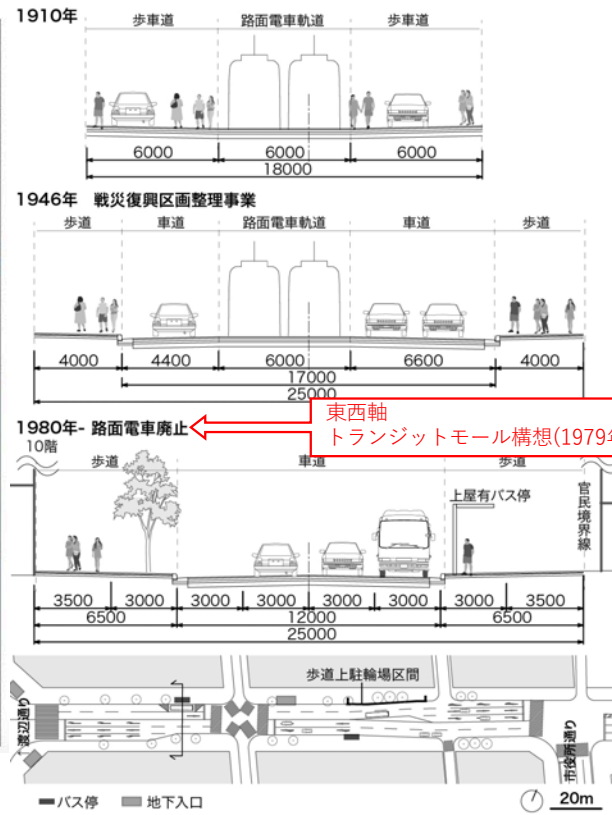
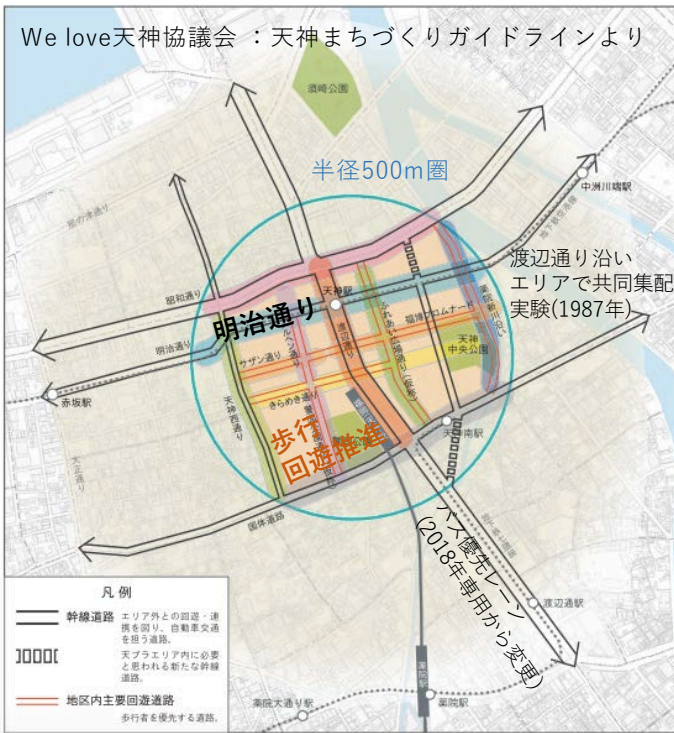
公開空地

通行・横断しやすさ  
休憩できる施設



# 国内都市におけるバス通りケーススタディ

## 福岡市明治通り



■天神地区への流入交通量の変化



- ・ 路面電車軌道があった通り→廃止(1975年)に伴い地元経済界からモール化提案 [2000年代~]
- ・ まちづくりの中で公共交通事業者\*の活躍→街路,交通に関する戦略に力を入れる、エリアマネジメントによる街路の高質化 \*子会社が不動産事業
- ・ 沿道建築物更新→公共交通利用促進措置を行った建物では、附置義務駐車場の台数を削減、隔地集約可能 (従業員の自家用車通勤規制-5%、公共交通利用者への割引サービス実施-10%、鉄道駅への地下通路等の接続-20%：計-40%可能)

# 国内都市におけるバス通りケーススタディ

## 八戸市三日町、六日町



「交通戦争」：  
交通安全のため一方通行化  
(1967年)  
→断面2車線区間でも追い越し可

[2000年代~]  
\*福島大学 (吉田先生)  
・八戸駅線共同運行化(2008年)\*：  
2社ダイヤ平準化(10分間隔)  
・一方通行路上をみなしバスターミナル化\*

・駐車場整備地区廃止  
一般車→荷捌き車附置義務化へ

・八戸ポータルミュージアム  
はっち開館  
→内部にコンシェルジュ機能\*  
・まちなか広場マチニワ、  
ブックセンター開館  
→滞在快適性





## アーバンデザインの今後の潮流①：環境施策/環境配慮型開発上の駐車場位置づけ

### 認証 LEED v4 for Neighborhood Development Plan

### LEED v4 BD + C 建物設計と建設

Neighborhood Pattern & Design		41
Prereq	Walkable Streets	Required
Prereq	Compact Development	Required
Prereq	Connected and Open Community	Required
Credit	Walkable Streets	9
Credit	Compact Development	6
Credit	Mixed-Use Neighborhoods	4
Credit	Housing Types and Affordability	7
Credit	Reduced Parking Footprint	1
Credit	Connected and Open Community	2
Credit	Transit Facilities	1
Credit	Transportation Demand Management	2
Credit	Access to Civic & Public Space	1
Credit	Access to Recreation Facilities	1
Credit	Visitability and Universal Design	1
Credit	Community Outreach and Involvement	2
Credit	Local Food Production	1
Credit	Tree-Lined and Shaded Streetscapes	2
Credit	Neighborhood Schools	1

立地条件によって駐車場削減率調整

ケース 1.

「周辺密度と利用の多様性」または  
「十分な交通機関へのアクセス」なしの立地  
プロジェクト：

ベース比率から 20% 削減

ケース 2. 上記いずれかの立地に該当

ベース比率から 40% 削減

\*路上以外の既存または新規の駐車スペースで、  
プロジェクトがリースまたは所有するものを含めなければならない。  
プロジェクト境界線の外部にあるが、プロジェクトで使用しているものも含む。

\*\*路上駐車場は、この計算から除外する。

\*\*\*ベース比率からの削減実施後の全体の 5% を、  
自動車相乗りに割り当てる。

### 不透水エリアへの課金・課税

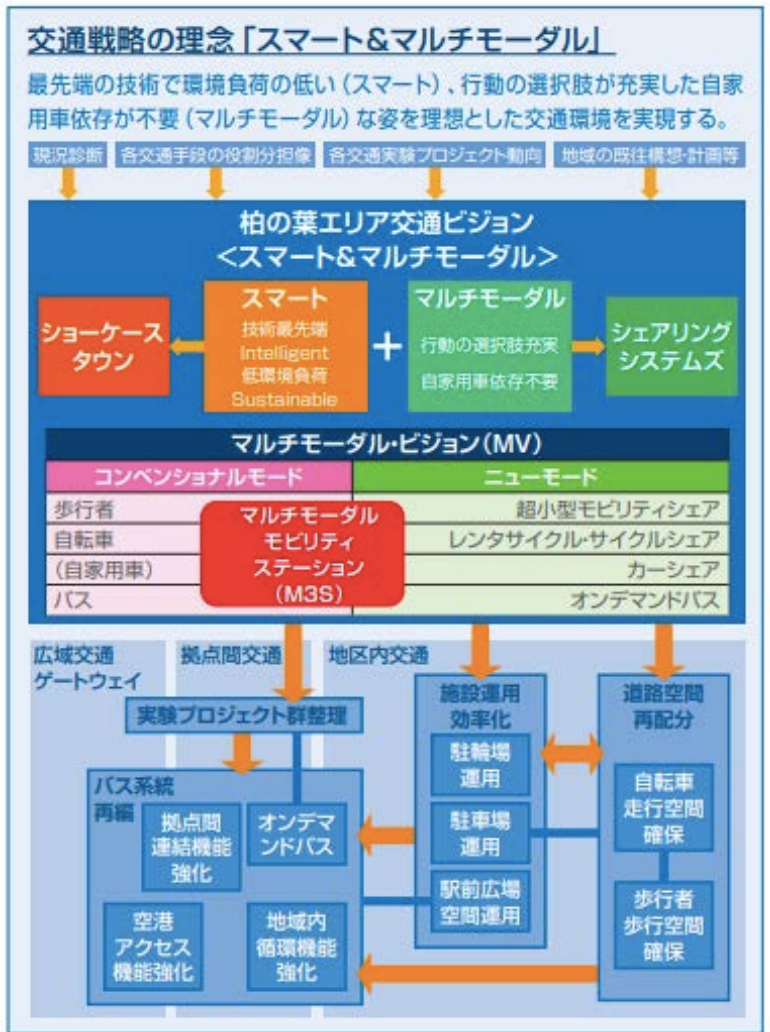
stormwater utility fee(対・不動産オーナー) など：駐車場も課金の対象

# アーバンデザインの今後の潮流①：環境施策/環境配慮型開発上の駐車場位置づけ

柏市柏の葉 42ha 「LEED-ND」 プラチナ認証(2016年)「計画認証」「完成後認証」

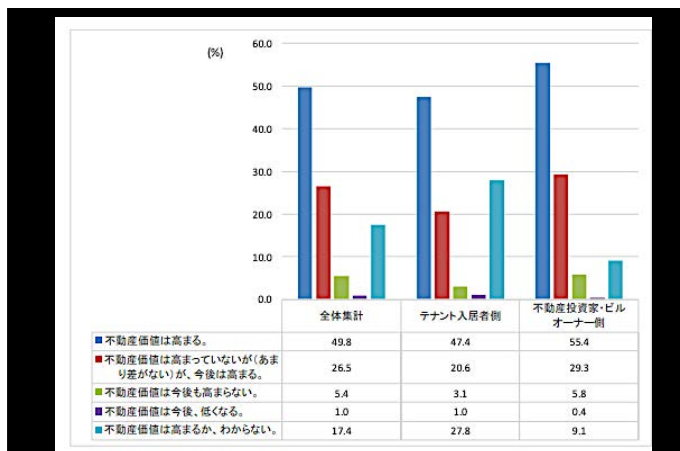


[https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2016/1122\\_01/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2016/1122_01/)



## 柏の葉 交通戦略(2013年)

- ▶ 立地利便性に比例した駐車場利用料金の傾斜設定
- ▶ 路線バス・シェアリングシステムズ等の利用も含め、利用者が地区で使う金額に応じた割引制度の導入(目標とする交通手段分担像にあわせて、割引方法を差別化)
- ▶ 駐車場での地域共通カード・ポイントシステムの利用導入



E S G 不動産の価値 国土交通省アンケート結果 (2019)

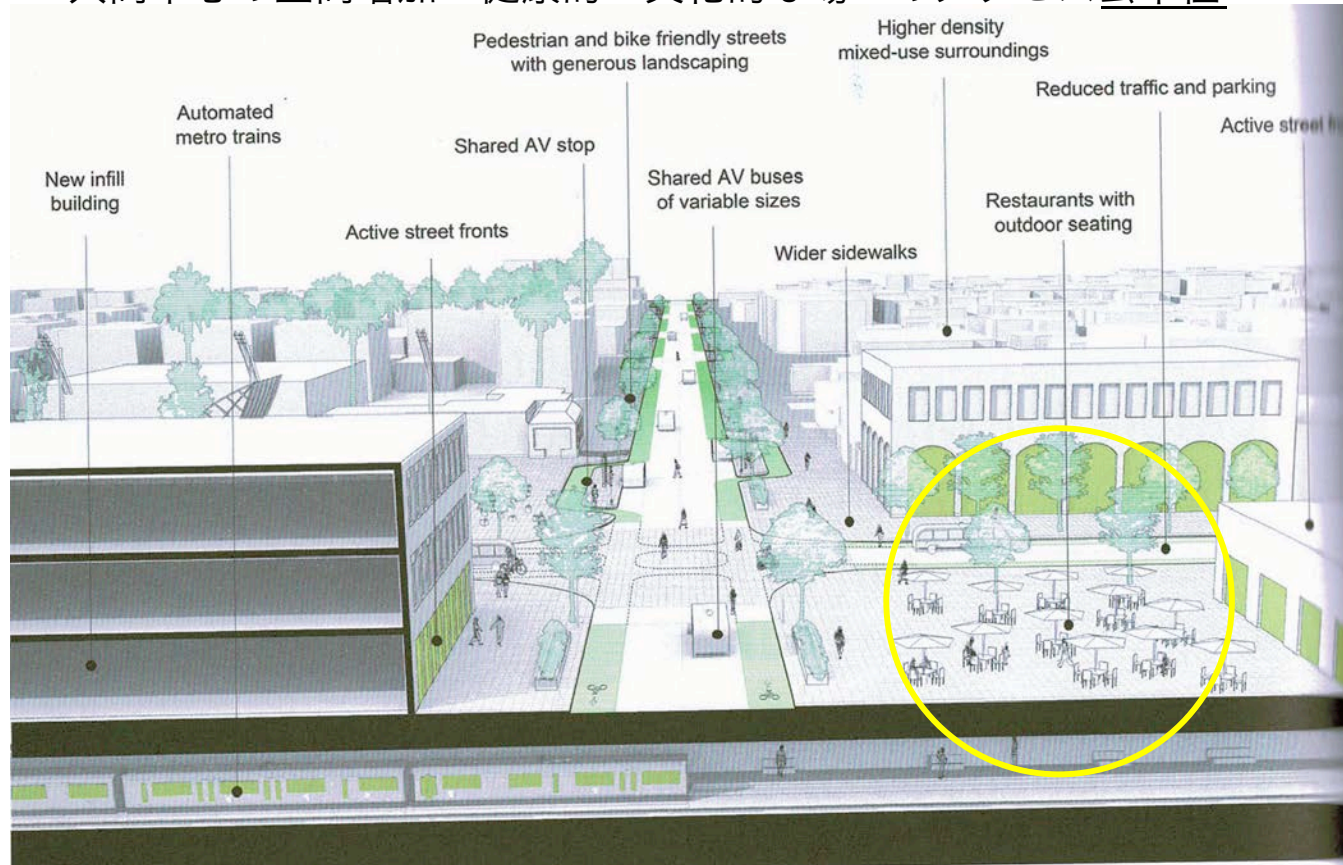
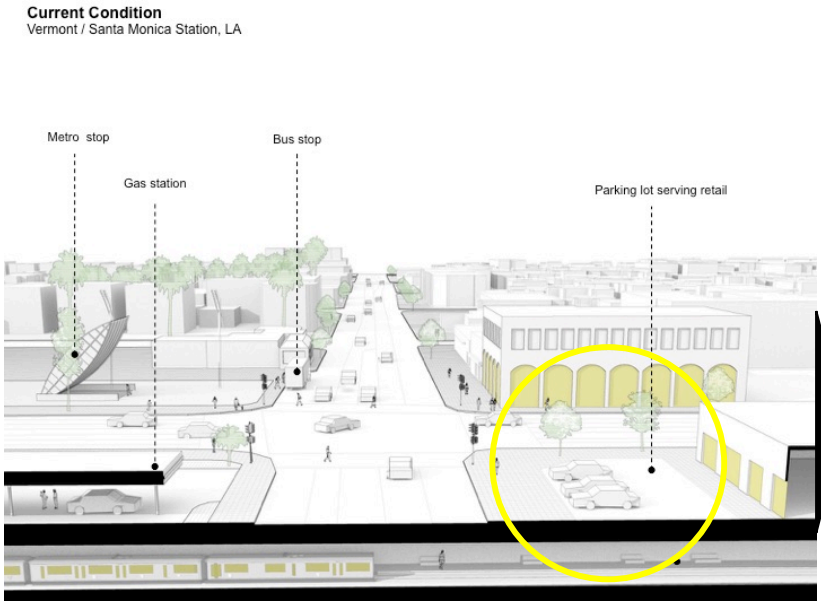


## アーバンデザインの今後の潮流②：地域の包摂性向上に向かうような自動運転化デザイン

[現状]

[最高のシナリオ] 空間の効率的運用+クリーンな交通手段

→人間中心の空間増加→健康的・文化的な場へのアクセス公平性



MIT City Form Lab,  
Prof. Andres Sevtsuk

自動運転化における最高のシナリオと最悪のシナリオ

> 需要追従でなく、最高のシナリオに近づけるバックカスティング型計画の必要性

New London Architecture: Future Streets, 2019

## [ウォーカービリティの観点から]

### 1. 民間のアクション

街路マネジメントの取り組みと駐車場運用の整合性：地域ルール

### 2. 行政による民間アクション素地づくり

歩きやすさ/歩きたくなりやすさ指標による現況ポテンシャルと課題の可視化  
(東京都エリア全体でのヒートマップ化など)

- 意義
- ①各エリア/区への問題提起
  - ②1.の支援対象の選定根拠

## [今後のアーバンデザインの観点から]

1. 東京の競争力（環境施策の潮流,包摂性）の観点からの 駐車場総体の見直し

2. 動的なマネジメント指針を：

建築物更新前：

デュアルユース化(週末/平日、時間帯別の利用実態を鑑み、  
自家用車以外の交通手段、地域活動等への空きマス活用)

建築物更新期：駐車場以外の用途による暫定活用促進

将来:長期スパンで空いてくる駐車マスの転用方針