平成10年度　駅前・近隣センター街づくり推進支援事業

報 告 書

平成 11 年3月

財団法人港北ニュータウン生活対策協会

平成10年度　駅前・近隣センター街づくり推進支援事業

報　告　書

平成 11 年3月

財団法人港北ニュータウン生活対策協会

目　次

『駐車場の供給推進方策の検討』

『情報誌の制作』

駐車場の供給推進方策の検討

はじめに

1)駅前・近隣センターとは

(1)港北ニュータウンにおけるセンター計画の概要

港北ニュータウンでは、対象圏域に応じて「タウンセンター」「駅前センター」「近隣センター」の3段階のセンターが計画されており、それぞれの対象圏域において必要となる都市機能の充足に向けて、街づくりが進められている。各センターの概要は以下のとおりである。

①タウンセンター

タウンセンターは、横浜市の副都心に位置づけられており、さらに「横浜業務核都市業務核都市基本構想」でも業務施設集積地区に位置づけられるなど、横浜市北部及びその周辺の首都圏域を商圏とした商圏人口100万人のセンターとしての役割が期待されている。

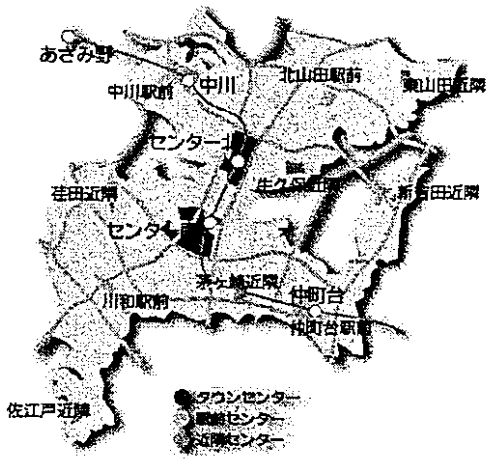
②駅前センター

駅前センターは、横浜市高速鉄道3号線中川駅、仲町台駅、さらに建設準備中の横浜市高速鉄道4号線の新駅・葛が谷駅、北山田駅を中心に展開する、駅勢圏を対象にしたセンターであり、各駅勢圏の中心地にふさわしい、それぞれのテーマをもった商業ゾーンの形成を目指している。

③近隣センター

タウンセンターや駅前センターの利用圏を補完し、日常の買い物などの利便性を確保するため、地域密着型のセンターとして6ヶ所計画されている。今後は、日常の最寄り品などのサービスに対応するだけではなく、タウンセンターや駅前センターとは異なる特色を備えた、集客力の高いセンターづくりが望まれている。

図序-1-1. 港北ニュータウンの各センターの位置



資料:住宅・都市整備公団ホームページ

(2)各駅前・近隣センターの概要

港北ニュータウン内には、4 つの駅前センターと 6 つの近隣センターが位置づけられている。

このうち、駅前センターの概要をみると、面積では仲町台駅前センターが最も大きく、次いで中川駅前センターとなっている。また、ビルトアップ状況をみると、中川駅前センターが 59.9%で最もビルトアップが進んでおり、次いで仲町台駅前センターが 55.5%となっている。

表序-1-1. 駅前・近隣センターの概要

		センター名	地権者数（人）	面積（㎡）	建物件数（棟）	ビルトアップ率（%）
第1地区	駅前	北山田	70	37,558	9	10.6
		中川	94	50,813	44	59.6
		計	164	88,371	53	—
	近隣	東山田	21	11,444	11	23.9
		牛久保	17	11,054	8	19.1
		計	38	22,498	19	—
第2地区	駅前	川和	75	42,169	16	35.8
		仲町台	160	65,002	75	55.5
		計	235	107,171	91	—
	近隣	荏田	21	9,754	16	84.3
		佐江戸	9	4,880	6	57.7
		茅ヶ崎	65	32,332	18	21.9
		新吉田	7	10,971	0	0.0
		計	102	57,937	40	—
			539	275,977	203	38.7

地権者数、面積は平成 9 年 1 月現在
面積は医療施設用地、行政施設用地、福祉文化施設用地棟を含まない。
建物件数、立地面積比は平成 11 年 2 月現在
資料:横浜市資料

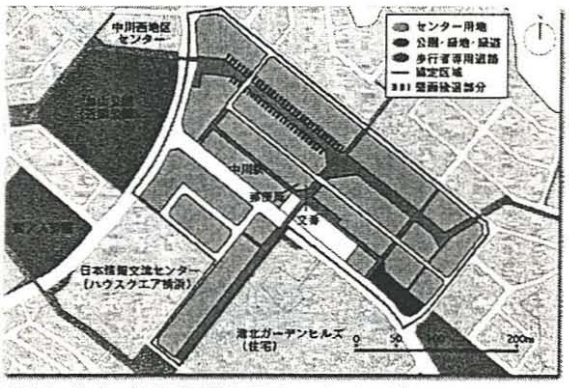
駅前センターのうち、ビルトアップの進む「中川駅前センター」、「仲町台駅前センター」の概要は以下のとおりである。

①中川駅前センター

中川駅前センターでは、平成 2 年に供用開始となり、それ以来、街づくり協定（テーマ：ネオロマンティック）に沿って街づくりが進められている。

中川駅前センターでは、ビルトアップされたビルが過半数を占め、テナントもさまざまな業種が充実し、車や地下鉄で買物に訪れる人々も多く、周辺の人々の生活を支える駅前商業地区として、賑わいのある街が形成されてきている。

図序-1-2. 中川駅前センター



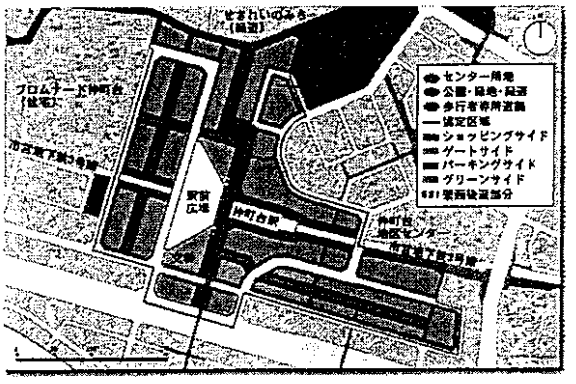
資料:住宅・都市整備公団ホームページ

②仲町台駅前センター

仲町台駅前センターは、平成５年に供用開始となり、それ以来、街づくり協定（テーマ：ネオクラシック）に沿って街づくりが進められている。

平成７年頃からはプロムナード仲町台をはじめとする数多くの集合住宅が入居を開始し、人口も順調に増加し、それにともなって、さまざまな店舗が続々とオープンしてきている。

図序-1-3. 仲町台駅前センター



資料：住宅・都市整備公団ホームページ

2)調査の目的

１）でみたように、港北ニュータウンの駅前・近隣センターは、地区によって差はあるもののビルトアップが進行しており、大規模小売店舗を含む商業施設等の立地も進んでいる。一方、地区内の施設立地が進むなかで、同一敷地内での十分な駐車場確保が困難であることや、路上駐車の発生等、駐車をめぐる問題も生じてきている。また、最近の商業施設では、駐車場確保が成功に大きく影響すると言われており、駅前・近隣センターが商業集積としての競争力の維持・向上を図るためには、地区全体として駐車場を確保していくことが求められる。

一方、各センターはビルトアップの途上にあることから、未利用地が数多く点在しており、成熟化に向けてこれらの活用を図る必要がある。

以上をふまえ、本調査では、駅前・近隣センターにおける駐車実態を把握するとともに、土地活用としての駐車場の採算性、駐車場供給の促進策の検討を行うことを目的とする。

なお、本調査は、駅前・近隣センターのビルトアップ状況を勘案し、主に中川地区センターを取り上げ、調査を行うものとする。

また、特に現況調査等において、中川駅前センターに次いでビルトアップの進んでいる仲町台駅前センターについても取り上げ、中川駅前センターと仲町台駅前センターを比較することにより、中川駅前センターの特徴を把握する。

Ⅰ．周辺環境調査

Ⅰ．周辺環境調査

1．対象地区の現状

1）土地利用状況

①用途地域等の指定状況

中川駅前センターは、牛久保・中川線の北側が近隣商業地域（建ぺい率 80％／容積率 400％）、牛久保・中川線沿道が準住居地域（建ぺい率 60％／容積率 200％）、牛久保・中川線の南側が第二種住居地域（建ぺい率 60％／容積率 200％）に指定されている。また、それに合わせて近隣商業地域は第 6 種高度地区、準住居地域と第二種住居地域では第 4 種高度地区に指定されており、中川駅前センター内の建物は 20ｍの高さ制限を受ける。中川駅前センターの周辺では、幹線道路沿道が第二種中高層住居専用地域、その後背地が第一種低層住居専用地域等の住居系用途地域に指定されている。

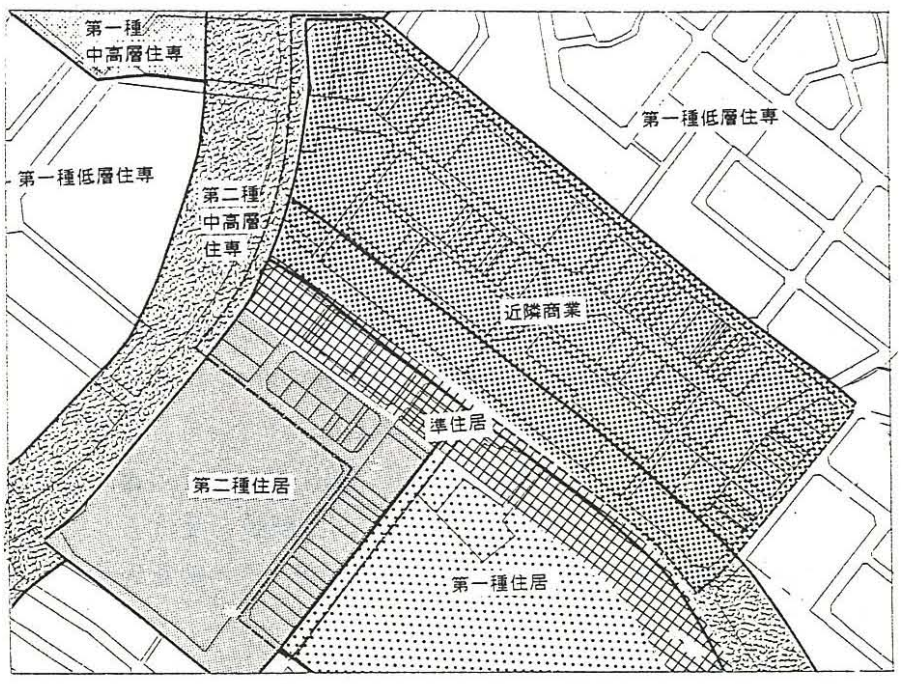
一方、仲町台駅前センターでは、仲町台駅周辺を中心に、地区の大半が近隣商業地域（建ぺい率 80％／容積率 400％）に指定されているほか、東側の一部が第二種住居地域（建ぺい率 60％／容積率 200％）に指定されている。また、仲町台駅前センター周辺では、幹線道路沿道が準住居地域に指定されているほか、地区に隣接して住居系用途地域が指定されている。さらにその後背地は市街化調整区域となっている。

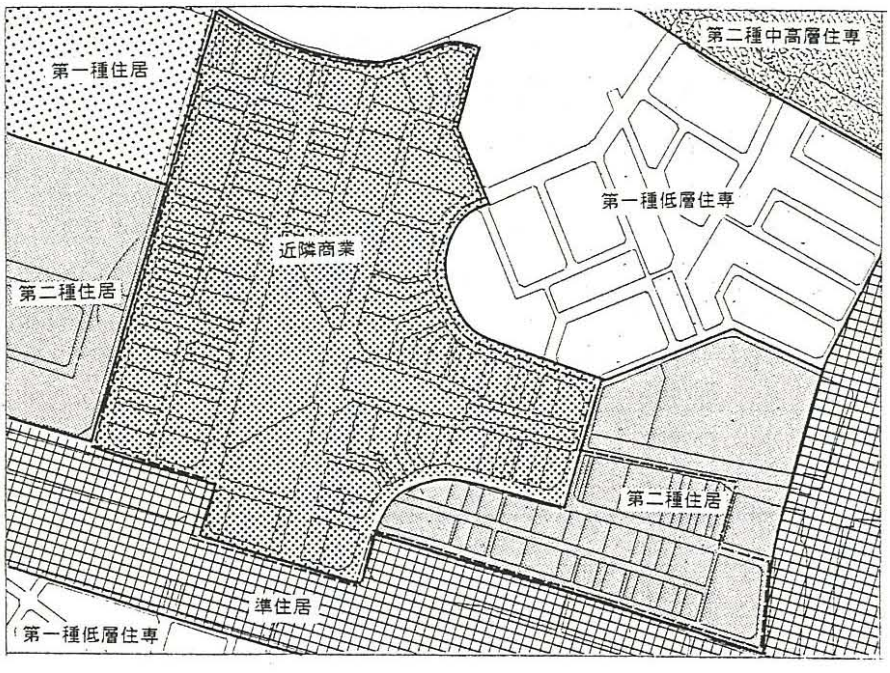
表 1-1-1. 中川駅前センター・仲町台駅前センターの用途地域指定状況

	用途地域	建ぺい率／容積率（%）	高度地区	防火地区
中川駅前センター	近隣商業	80/400	第 6 種	防火
	準住居	60/200	第 4 種	準防火
	第二種住居	60/200	第 4 種	準防火
仲町台駅前センター	近隣商業	80/400	第 6 種	防火
	第二種住居	60/200	第 4 種	準防火

資料：横浜市都市計画図

図 1-1-1. 中川駅前センター・仲町台駅前センターの用途地域指定状況





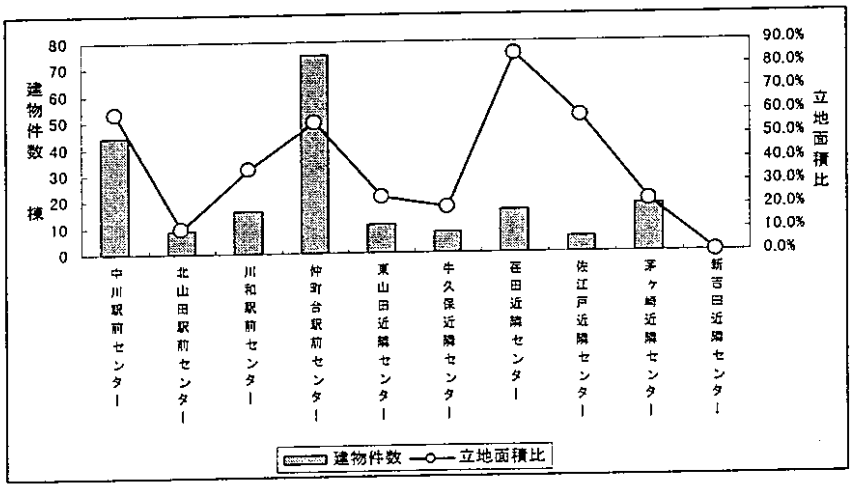
資料:横浜市都市計画図

②ビルトアップ状況

中川駅前センターのビルトアップ状況をみると、平成11年2月現在で44棟の建物が立地している。また、立地面積比では59.9%となっており、港北ニュータウン内の4つの駅前センターのなかで最もビルトアップが進んでいる。駅前センターのなかでは、中川駅前センターに次いで、仲町台駅前センターのビルトアップが進んでおり、ビルトアップ率は55.5%となっている。また、建物棟数は75棟で、中川駅前センターを上回っている。

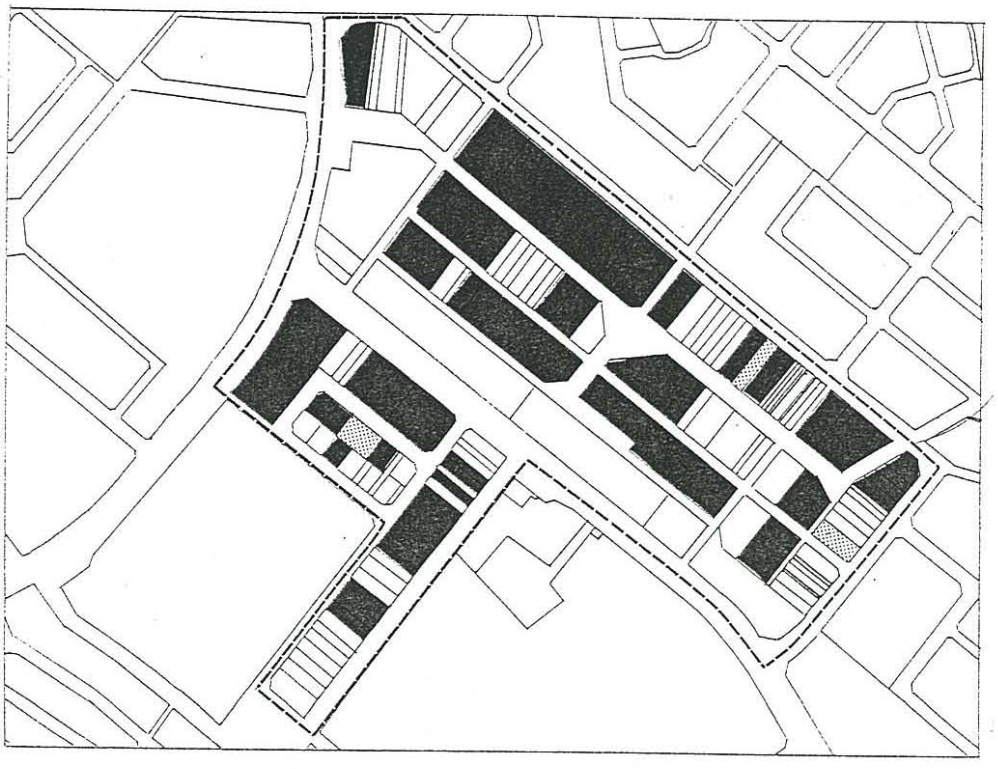
中川駅前センター、仲町台駅前センターともに、大規模な画地でマンションや商業施設等を中心にビルトアップが進む一方で、100～200 ㎡程度の比較的小規模な短冊型敷地が空閑地として残っている状況にある。

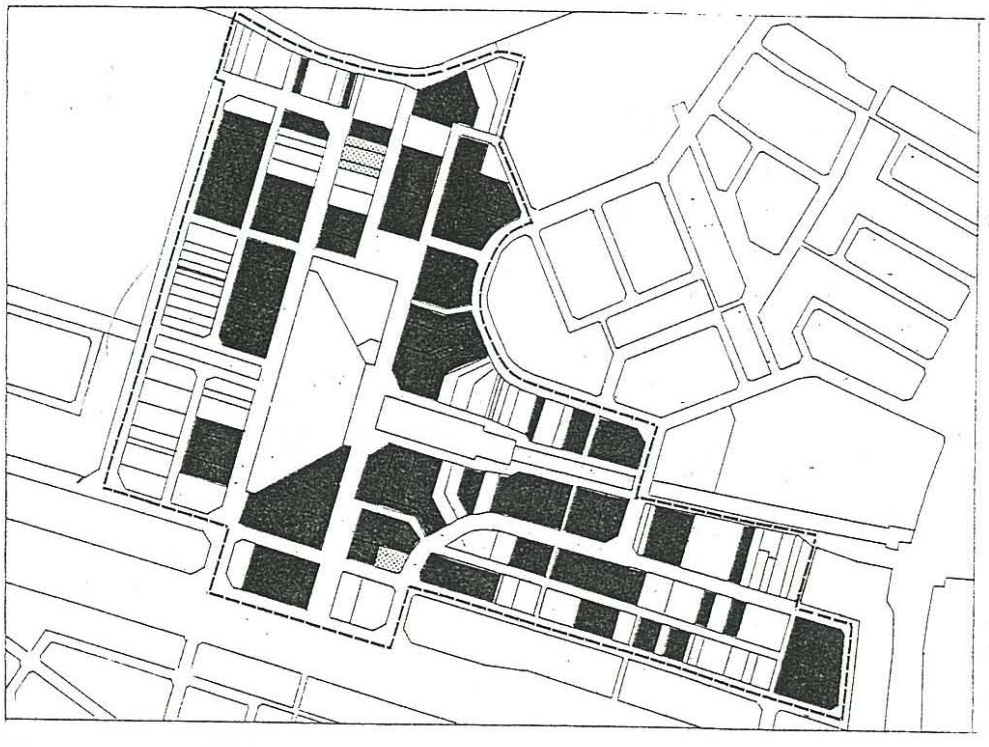
図 1-1-2. 駅前・近隣センターのビルトアップ率（平成11年2月現在）



資料:横浜市資料

図 1-1-3. 中川駅前センター・仲町台駅前センターのビルトアップ状況(平成 10 年 2 月現在)





開業済　　建設中

資料:住宅・都市整備公団資料

4)主要施設の立地状況

①大規模小売店舗

中川駅前センターの大規模小売店舗の立地状況をみると、平成 4 年に「タントム」(専門店)、平成 9 年に「マルエツ」(スーパー)が開店している。これらはいずれも、第二種大規模小売店舗(店舗面積 500 ㎡以上 6,000 ㎡未満)で、店舗面積は 1,500～2,500 ㎡程度である。

これに対し、中川駅前センターに次いでビルトアップの進む仲町台駅前センターでは、第二種大規模小売店舗(スーパー、店舗面積 869 ㎡)が 1 店立地しているのみであり、中川駅前センターに比べて店舗数、施設規模ともに少なくなっている。

表 1-1-2. 中川駅前センターの大規模小売店舗

	大規模小売店舗の名称	所在地	開店	業態	延床面積(㎡)	店舗面積(㎡)	主な小売業者
中 川	マルエツ 港北ニュータウン店	中川 1-20-5 外	H9. 7	スーパー	15,355	1,498	㈱マルエツ
	港北ニュータウン 大久保ビル	中川 1-19	H4. 11	専門店 (ＤＩＹ)	4,854	2,525	㈱タントム
仲町台	仲町台駅前共同ビル (スーパー文化堂仲町台店)	仲町台 1-29-22	H8. 5	スーパー	1,333	869	㈱文化堂

資料:全国大規模小売店総覧'98

②大規模小売店舗以外の駐車需要の発生施設

□中川駅前センター

中川駅前センターにおける大規模小売店舗以外の駐車需要の発生施設としては、地区内にパチンコ店が 2 店立地しているほか、フィットネスクラブが 1 店立地している。また、マンションの低層部分に、飲食店や大規模小売店舗に満たない規模の商業施設等の立地がみられる。

中川駅前センターの周辺では、住関連のショールームや住宅展示場、住まいづくり体験施設等が一体となった「ハウスクエア横浜」が当地区に隣接して立地している。また、中川駅前センターに隣接して、地域住民が文化活動やレクリエーション活動など多目的に利用でき、コミュニティ形成の拠点となる「中川西地区センター」が設置されているほか、近隣公園である「山崎公園」、地区公園である「鳥山公園」の 2 つの公園が整備されている。

さらに、大規模な施設群として、対象地区に隣接して住宅団地「港北ガーデンヒルズ」や、対象地区の西側に近接して「武蔵工業大学横浜キャンパス」が立地している。

□仲町台駅前センター

仲町台駅前センターでは、レストランや書店、住宅・都市整備公団ＰＲコーナー等の入る複合商業施設「パルスポット仲町台」が駅前に立地している。パルスポット仲町台では、ＣＡＴＶバーチャルモール実験拠点となる情報発信施設も備えている。

また、仲町台駅前センターに隣接して、市民利用施設である「仲町台地区センター」や近隣公園である「せせらぎ公園」、住宅団地である「プロムナード仲町台」が整備されている。

表 1-1-3. ハウスクエア横浜の概要

所在地	都筑区中川 1-4-1
用途業態	住関連のショールーム、住宅展示場、住まい体験施設
施設コンセプト	ワンストップハウジングセンター
施設規模	敷地面積：19,397 ㎡ 延床面積：24,709 ㎡ 駐車台数：200 台
事業主体	㈱日本住情報交流センター

資料：ハウスクエア横浜ホームページ

表 1-1-4. 地区センターの概要

	施設名	所在地	開館時間	施設内容
中 川	中川西地区センター	中川 2-8-1	平日 9～21 時 休日 9～17 時	会議室(42 人×2)、工芸室、和室(12 畳×2)、プレイルーム、体育室ほか
仲町台	仲町台地区センター	仲町台 2-7-2	平日 9～21 時 休日 9～17 時	会議室(20 人・40 人)、工芸室、和室(10 畳×2)、プレイルーム、体育室ほか

資料：施設ガイドよこはま

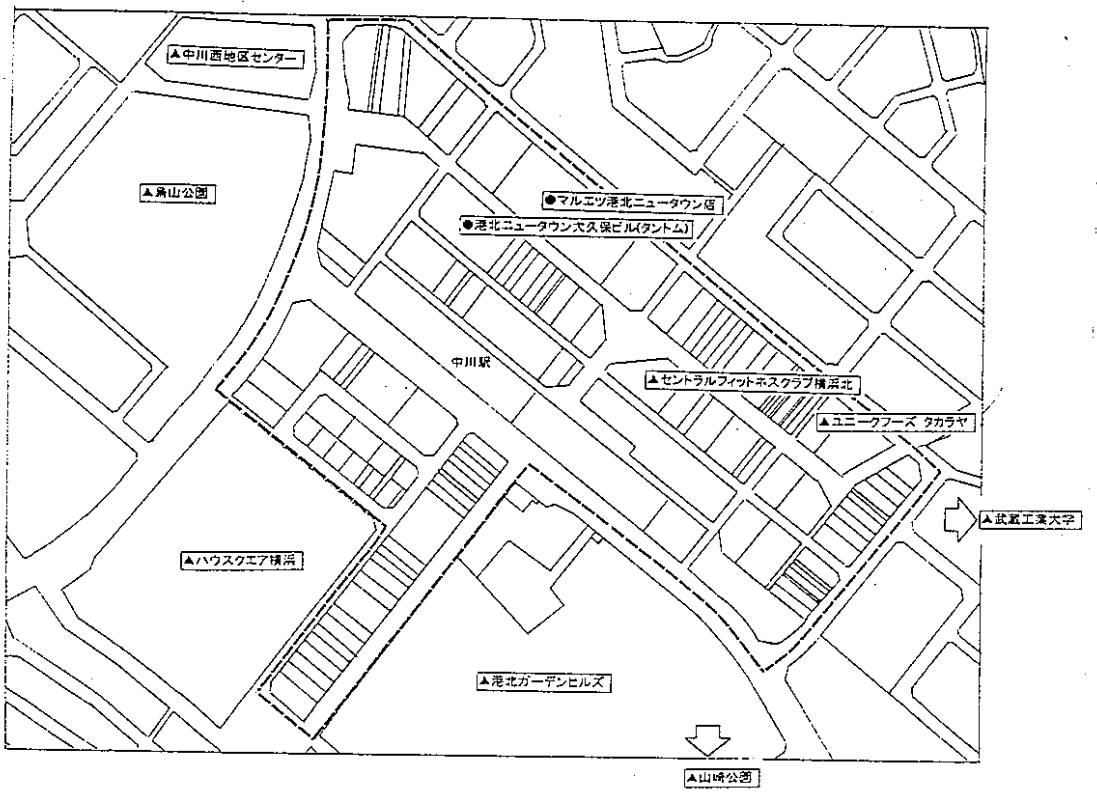
表 1-1-5. 武蔵工業大学横浜キャンパスの概要

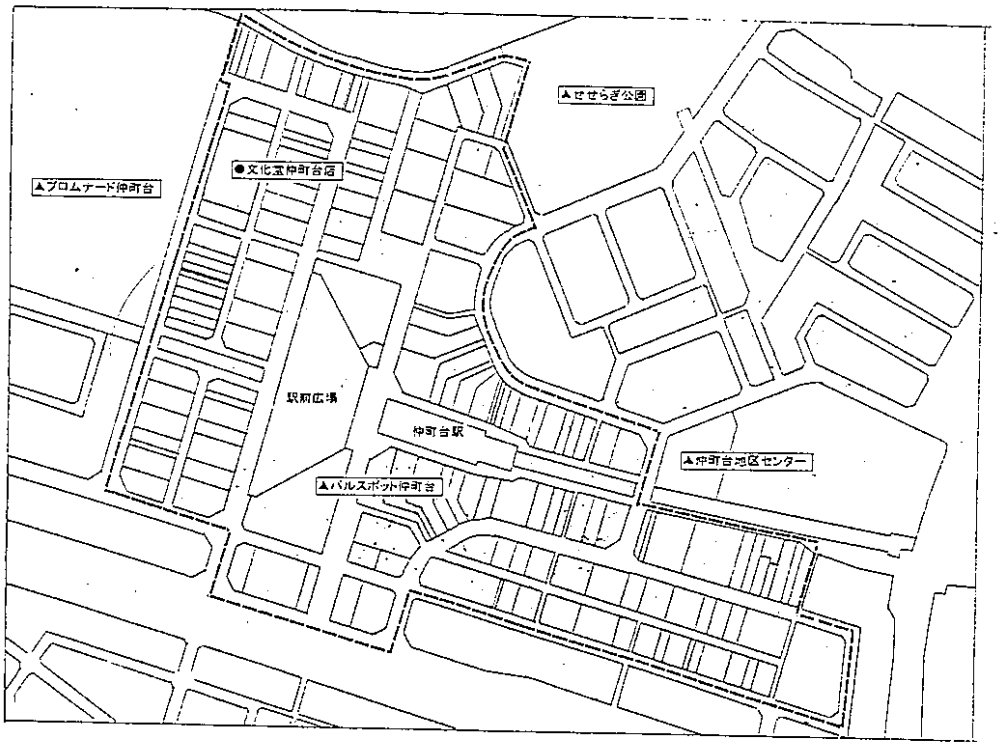
施設名	所在地	学部	学生数
武蔵工業大学 横浜キャンパス	牛久保西 3-3-1	環境情報学部	男　319 人　女　145 人 計　464 人

学生数は平成 10 年 5 月 1 日現在

資料：全国学校総覧 98

図 1-1-4. 中川・仲町台駅前センター周辺地区の主要施設の立地状況





●大規模小売店舗　　▲大規模小売店舗以外の駐車需要の発生施設

2. 対象地区の周辺環境

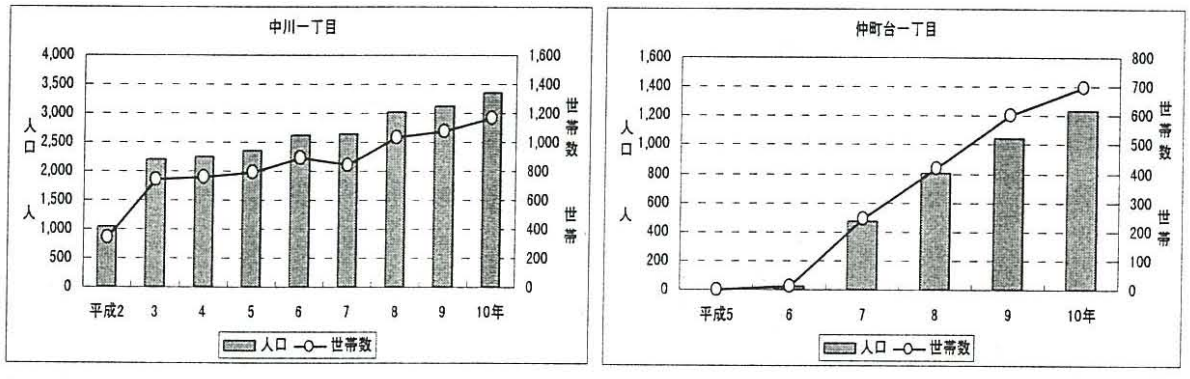
1)人口等の集積状況

①人口

中川駅前センター及び周辺地区の人口集積をみると、平成10年10月1日現在、中川駅を中心とした500m圏には10,850人・3,618世帯、500～1,000m圏には21,870人・8,331世帯が住んでおり、両者を合わせた1、000m圏の人口集積は32,720人・11,949世帯となっている。このうち中川駅前センターを含む中川一丁目には3,361人・1,169世帯が住んでいる。中川一丁目では、平成2年の供用開始以来、人口、世帯数ともにほぼ一貫して増加しており、人口は平成2～10年の8年間で3倍以上の規模に増加している。

これに対して、仲町台駅前センターでは、1,000m圏の人口・世帯数とも中川駅前センターよりも少なくなっている。仲町台駅前センターを含む仲町台一丁目の人口、世帯数の推移をみると、平成7年以降、急激に増加してきている。

図1-2-1.中川一丁目及び仲町台一丁目の人口の推移



資料:神奈川県市区町村内町丁・字別人口

②事業所数

中川駅前センター周辺の事業所集積をみると、500m圏には279事業所、500～1,000m圏には530事業所が集積している。また、従業者数をみると500m圏内に2,602人、500～1,000圏内に5,516人が就業している。このうち、中川駅前センターを含む中川一丁目をみると、事業所数は187事業所、従業者数は1,884人となっている。中川一丁目における事業所数の産業別内訳をみると、サービス業が72事業所(38.5%)で最も多く、次いで卸売・小売業、飲食店が63事業所(33.7%)となっており、両産業を合わせると地区の7割以上を占めている。

一方、仲町台駅前センター周辺の事業所数をみると、500m圏(245事業所)では中川駅前センターよりも少ないものの、500～1,000m圏(744事業所)では中川駅前センターを上回っており、中川駅前センターに比べて、仲町台駅前センターでは後背地に事業所集積が多いことがわかる。また、従業者数では、500m圏、500～1,000m圏ともに中川駅前センターを上回っている。

表 1-2-1. 中川一丁目及び仲町台一丁目の業種別事業所数・従業者数(平成 8 年)

中川一丁目

	事業所数		従業者数	
		構成比		構成比
農林漁業	1	0.5%	7	0.4%
鉱業	0	0.0%	0	0.0%
建設業	39	20.9%	315	16.7%
製造業	1	0.5%	6	0.3%
電気・ガス・熱供給・水道業	0	0.0%	0	0.0%
運輸・通信業	1	0.5%	7	0.4%
卸売・小売業、飲食店	63	33.7%	682	36.2%
金融・保険業	3	1.6%	42	2.2%
不動産業	7	3.7%	224	11.9%
サービス業	72	38.5%	601	31.9%
公務	0	0.0%	0	0.0%
計	187	100.0%	1,884	100.0%

仲町台一丁目

	事業所数		従業者数	
		構成比		構成比
農林漁業	0	0.0%	0	0.0%
鉱業	0	0.0%	0	0.0%
建設業	4	4.1%	20	1.8%
製造業	1	1.0%	4	0.4%
電気・ガス・熱供給・水道業	0	0.0%	0	0.0%
運輸・通信業	2	2.0%	11	1.0%
卸売・小売業、飲食店	41	41.8%	455	40.4%
金融・保険業	1	1.0%	12	1.1%
不動産業	6	6.1%	108	9.6%
サービス業	43	43.9%	515	45.8%
公務	0	0.0%	0	0.0%
計	98	100.0%	1,125	100.0%

資料:平成 8 年横浜市の事業所

表 1-2-2. 中川駅前センター・仲町台前センター周辺地区の人口等の集積状況

	人口 (H10.10.1)	世帯 (H10.10.1)	事業所 (H8)	従業者数 (H8)
中川一丁目	3,361	1,169	187	1,884
中川二丁目	2,411	764	9	107
中川三丁目	1,368	454	12	95
中川四丁目	700	251	15	43
中川五丁目	1,319	421	22	126
中川六丁目	3	1		
中川七丁目	737	232	19	132
中川町	120	45	30	221
牛久保一丁目	886	297	14	135
牛久保二丁目	1,311	441	9	168
牛久保三行目	657	223	25	865
牛久保町	342	107	26	116
牛久保西一丁目	745	276	23	272
牛久保西二丁目	1,122	357	19	170
牛久保西三丁目	237	75	2	19
牛久保西四丁目	465	146	9	16
すみれが丘	3,992	1,483	43	371
荏田南町	172	85	23	185
荏田東町	148	55	16	95
荏田町	126	55	12	265
荏田町	8,642	3,442	213	2,073
新石川四丁目	3,858	1,590	81	740
0～500m圏	10,850	3,618	279	2,602
500～1,000圏	21,870	8,331	530	5,516
1,000圏	32,720	11,949	809	8,118

	人口 (H10.10.1)	世帯 (H10.10.1)	事業所 (H8)	従業者数 (H8)
仲町台一丁目	1,233	495	98	1,125
仲町台二丁目	601	221	26	486
仲町台三丁目	722	258	20	494
仲町台四丁目	876	378	19	209
仲町台五丁目	2,313	1,001	40	537
勝田南一丁目	978	443	12	104
勝田南二丁目	871	351	10	108
勝田町	4,708	2,035	132	822
茅ヶ崎南一丁目	1,723	538	12	147
茅ヶ崎南二丁目	645	251	15	705
桜並木	1,153	396	22	445
新栄町	685	366	20	1,275
早渕一丁目	932	350	82	1,063
大熊町	2,221	803	202	1,438
折本町	1,491	510	174	2,688
東方町	2,228	798	105	3,476
0～500m圏	8,379	3,734	245	4,338
500～1,000圏	15,101	5,681	744	10,784
1,000圏	23,480	9,415	989	15,122

資料：神奈川県市区町村内町丁・字別人口(平成 9 年 10 月 1 日現在)

平成 8 年横浜市の事業所

③商業

中川駅前センターを含む中川一丁目の商業集積の現状をみると、商店数、年間商品販売額、売場面積ともに急激に増加している。小売業では、商店数が平成 3～9 年の 6 年間で 6 店から 18 店に増加したほか、売場面積も 5 倍以上の規模に拡大している。小売業商店数の内訳をみると、飲食料品小売業が 7 店と最も多くなっている。

一方、仲町台駅前センターを含む仲町台一丁目の商業集積の現状をみると、商店数では卸売業、小売業ともに中川駅前センターを上回る集積がみられ、年間商品販売額でも中川駅前センターの 2 倍近い規模となっている。一方、小売業の売場面積では、中川一丁目を下回っている。

表 1-2-3. 中川駅前センター・仲町台駅前センター周辺の商業の推移

中川一丁目

	平成3年	平成6年	平成9年
商店数	6	15	22
卸売業	0	3	4
小売業	6	12	18
各種商品	0	0	0
織物・衣服・身の回り品	2	1	1
飲食料品	2	6	7
自動車・自転車	1	1	1
家具・じゅう器・家庭用機械器具	1	1	3
その他	0	3	6
年間商品販売額(卸売業＋小売業)(万円)	31,735	314,594	646,544
売場面積(小売業)(㎡)	721	1,744	3,827

仲町台一丁目

	平成6年	平成9年
商店数	1	41
卸売業	0	16
小売業	1	25
各種商品	0	0
織物・衣服・身の回り品	0	0
飲食料品	0	8
自動車・自転車	0	1
家具・じゅう器・家庭用機械器具	0	5
その他	1	11
年間商品販売額(卸売業＋小売業)(万円)	－	1,277,163
売場面積(小売業)(㎡)	－	3,578

資料：横浜市の商業

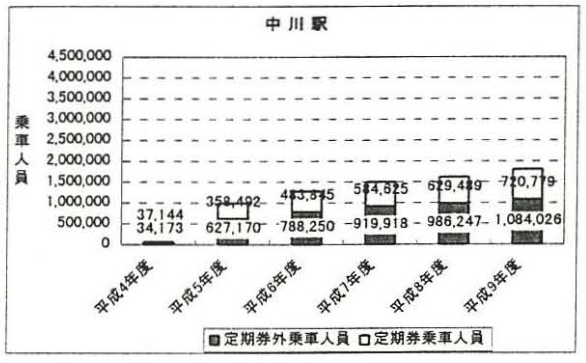
2)駅利用者数

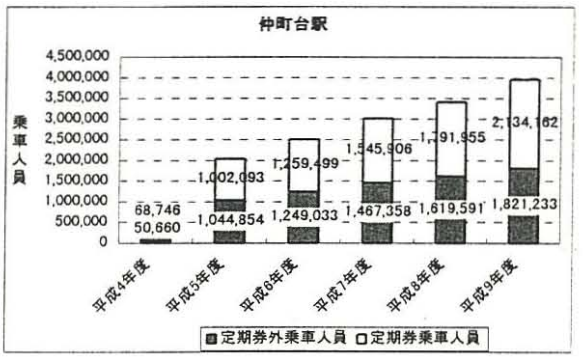
横浜市営地下鉄・中川駅の乗車人員は増加傾向にあり、定期利用者、定期外利用者ともに一貫して増加している。中川駅の乗車客の内訳をみると、平成9年度では定期利用者が41.6%、定期外利用者が58.4%と、定期外利用者が多くなっている。

また、平成10年1～10月の中川駅の1日当たり利用者数は5,144人となっている。

一方、仲町台駅でも乗車人員は一貫して増加傾向にあり、平成9年度では中川駅の3倍の利用がみられる。また、乗車客の内訳をみると、定期利用者(54.0%)が定期外利用者(46.0%)を上回っており、定期利用者と定期外利用者の構成比が中川駅とは逆転している。

図 1-2-2. 仲町台駅・中川駅の乗車人員の推移





	定期券外乗車人員	定期券乗車人員	計
平成4年度	37,144	34,173	71,317
平成5年度	627,170	358,492	985,662
平成6年度	788,250	483,845	1,272,095
平成7年度	919,918	584,625	1,504,543
平成8年度	986,247	629,489	1,615,736
平成9年度	1,084,026	720,779	1,804,805

	定期券外乗車人員	定期券乗車人員	計
平成4年度	50,660	68,746	119,406
平成5年度	1,044,854	1,002,093	2,046,947
平成6年度	1,249,033	1,259,499	2,508,532
平成7年度	1,467,358	1,545,906	3,013,264
平成8年度	1,619,591	1,791,955	3,411,546
平成9年度	1,821,233	2,134,162	3,955,395

資料:横浜市交通局電車管理課調

Ⅱ. 駐車実態調査

Ⅱ. 駐車実態調査

1. 地区内駐車場の分布状況

ここでは、平成 11 年 3 月に実施した現地調査をもとに、中川駅前センターにおける駐車場の分布状況について整理する。

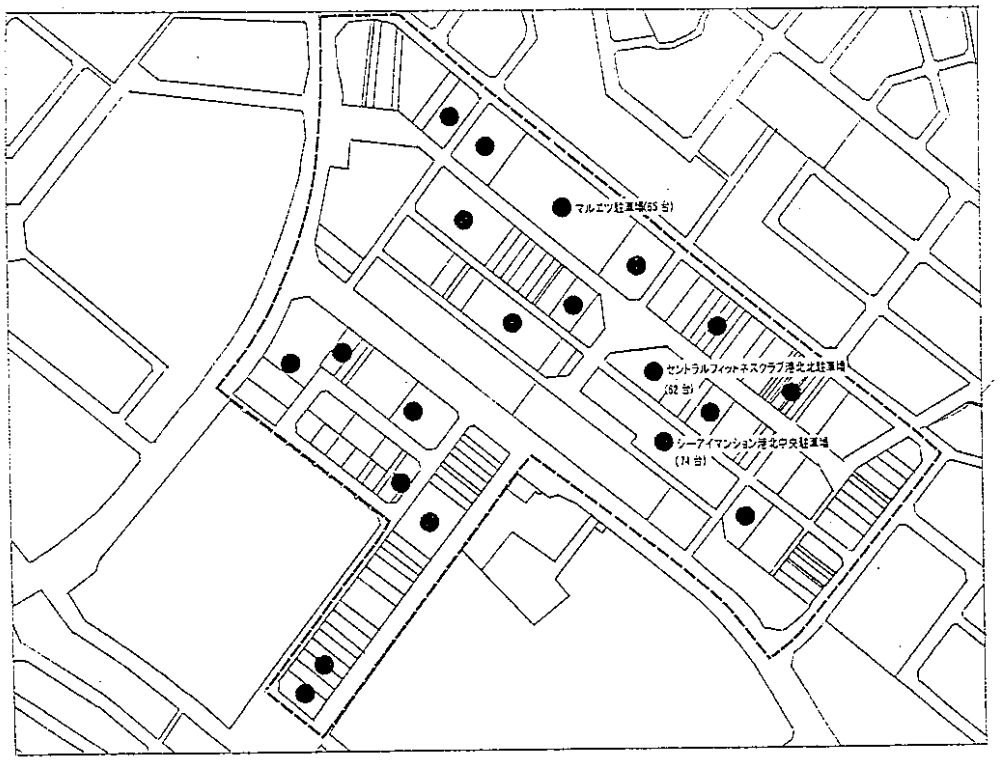
1)駐車場の設置状況

①駐車場数・収容台数

中川駅前センターの駐車場の設置状況をみると、独立駐車場、付帯駐車場を含め 71 箇所の駐車場が設置されており、その収容台数の合計は 1,046 台である。

中川駅前センター内の駐車場のうち、大規模なものとしては、シーアイマンション港北中央駐車場(74 台)、マルエツ駐車場(65 台)、セントラルフィットネスクラブ横浜北駐車場(62 台)などがある。これらを含め、中川駅前センター内には、収容台数が 20 台以上の駐車場が 17 か所ある。その内訳をみると、マンションや商業施設等に付帯する地下駐車場や機械式駐車場等の駐車場が中心であるが、収容台数が 20 台以上の比較的大規模な平面の独立駐車場も 5 か所みられる。

図 2-1-1. 中川駅前センターにおける駐車場の分布状況(収容台数 20 台以上)



●：収容台数 20 台以上

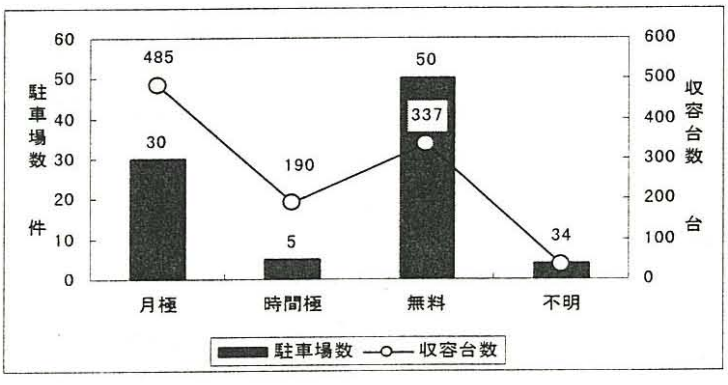
②駐車場の類型別整備状況

■利用形態

中川駅前センターの駐車場の利用形態をみると、月極駐車場と商業施設等の専用駐車場が件数、収容台数ともに多くなっており、それぞれ 30 件・445 台、50 件・337 台となっている。時間極の一時預かり駐車場は 190 台分整備されているが、件数は 5 件と少なく、また、そのほとんどが大規模商業施設等の専用駐車場としての役割を担っており、単独の時間極駐車場はほとんどみられない。

また、利用形態別の利用料金をみると、月極駐車場の賃料は 14,000 円～20,000 円となっている。時間極駐車場は、商業施設の専用駐車場として設置されているものあるのみであり、利用料金は 30 分あたり 300 円程度(ただし商業施設での購入金額により一定時間無料)となっている。

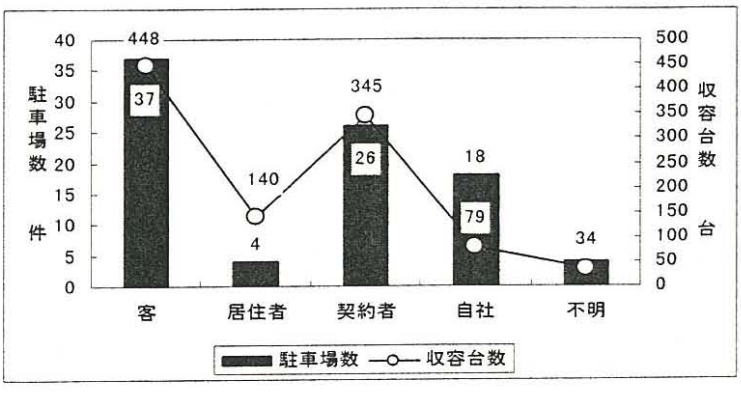
図 2-1-2. 中川駅前センターの利用形態別駐車可能台数



■利用対象者

中川駅前センター内の対象利用対象者別の駐車場の整備状況にみると、顧客用が最も多く、37 件が整備されており、その収容台数の合計は 448 台で、全体の 4 割以上を占めている。次いで、契約者用の駐車場が 26 件・345 台と多くなっており、居住者用(4 件・140 台)、自社用(18 件・79 台)等を補完する役目を果たしていると考えられる。

図 2-1-3. 中川駅前センターの利用者別駐車可能台数



■付帯・独立

中川駅前センターの駐車場の形態をみると、建築物に附属して設置される付帯駐車場が643台、遊休地等を活用して独立して設置される独立駐車場が403台で、全体の2/3が付帯駐車場となっている。これは中川駅前センターのビルトアップ率(59.9%)を反映しているものと考えられる。

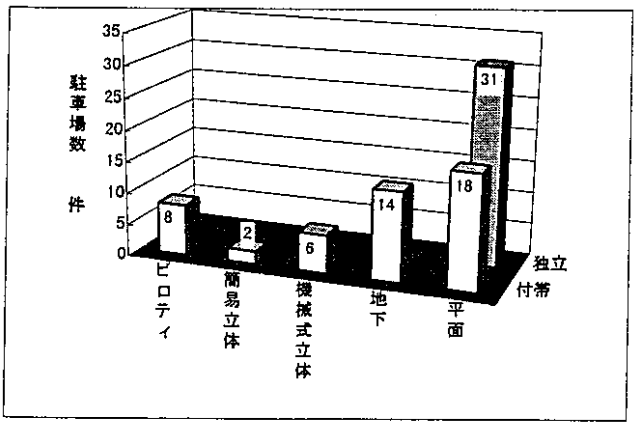
■構造

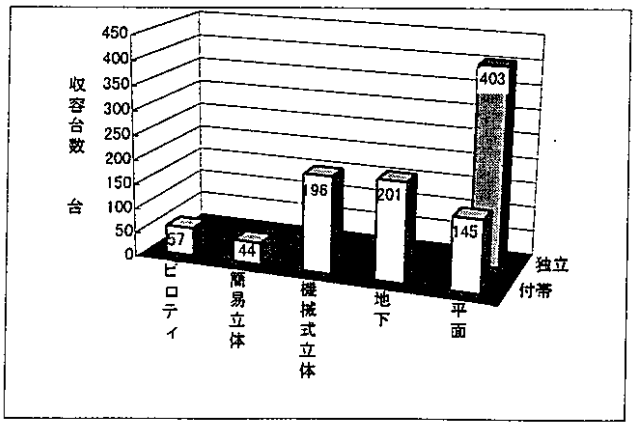
駐車場の構造別収容台数をみると、平面駐車場が548台と最も多く、地区全体の駐車収容台数の過半を占めている。次いで地下駐車場(201 台)、機械式駐車場(196 台)が多くなっている。

付帯・独立別に駐車場の構造をみてみると、独立駐車場(403 台)は、すべて平面駐車場であり、未利用地における暫定利用のかたちで設置されているものが多いと考えられる。これらの平面駐車場は、今後地区のビルトアップが進むなかで、駐車場から施設用地への転用が進み、将来的には減少することが予想される。そのため、現在、これらの平面駐車場を利用して必要な駐車場を確保している施設については、これらの駐車場に代替する新たな駐車場の確保が必要となる。また、独立型の平面駐車場は、収容台数で中川駅前センター内の3割以上を占めており、これらの駐車場におけるビルトアップの動向が地区全体に与える影響は極めて大きいと考えられる。

付帯駐車場では、地下駐車場が201台で最も多く、次いで平面駐車場(145 台)、機械式立体駐車場(196 台)となっている。建物の整備されている敷地では地下やピロティ、機械式立体駐車場など、立体的な空間利用により駐車場確保を図るものが多くみられる一方で、建物の前面に平面駐車場を設けているものもみられる。

図 2-1-4. 駐車場の構造別整備状況(左:駐車場数、右:駐車収容台数)





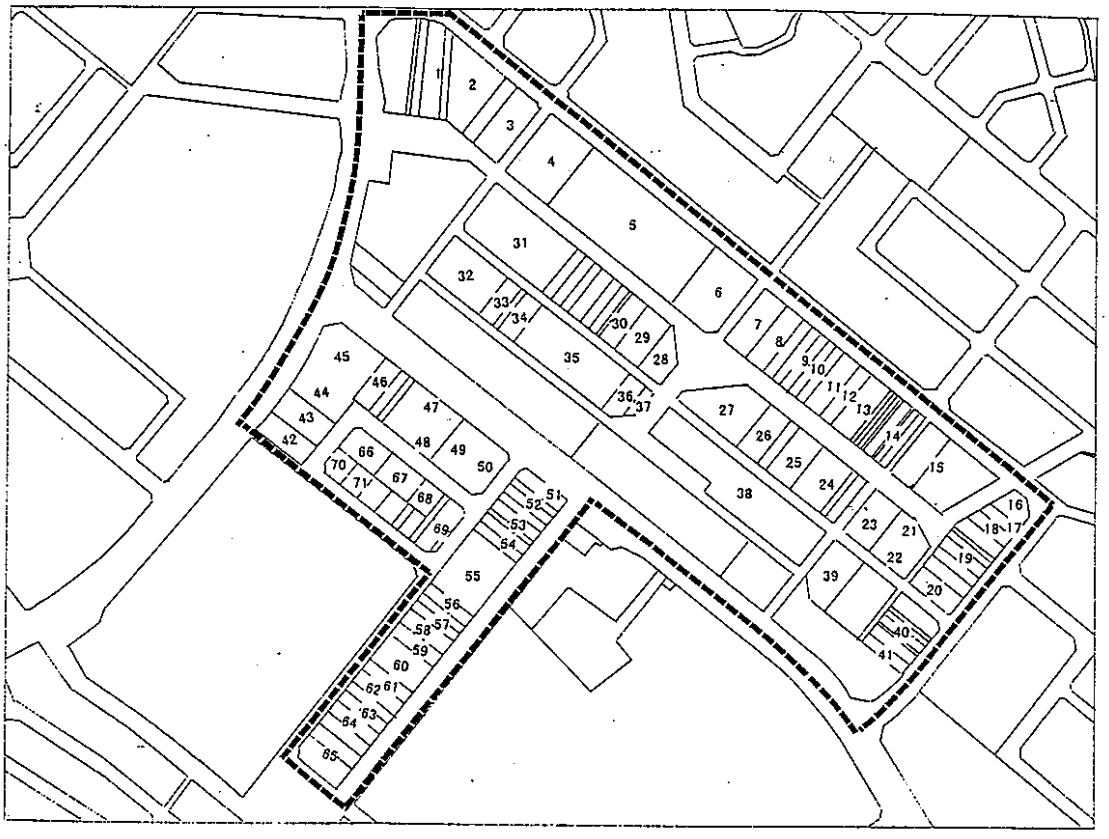
(参考)中川駅前センターの駐車場一覧

表 2-1-1. 中川駅前センターの駐車場一覧(平成 11 年 3 月現在)

番号	名称	構造	形態	駐車可能台数	料金種別	利用者	料金 月極	その他	備考
1	唐戸駐車場	平面	独立	40	月極	契約者	15,000円		
2	住都公団管理地	平面	独立	10	不明	不明			未整備
3	タントム・マルエツ共同駐車場	地下	付帯	35	時間極	客			
4	エバーラスティング	立体・地下	付帯	28	月極	契約者	17,000円		
5	マルエツ	地下	付帯	65	時間極	客		300円/30分	1000円以上購入で60分、5000円以上購入で90分無料
6	サファーレ中川	立体・地下	付帯	28	月極	居住者	17,850円		
7	中川第2宗ビル	地下	付帯	6	月極	契約者	16,000円		
8	富士ガーデン駐車場	平面	独立		時間極	客			1000円以上購入で60分無料
9	駐車場	平面	独立	30	月極	契約者	17,000円		
10	唐戸第一ビル	平面	付帯	2	無料	客			
11	駐車場	平面	独立	10	月極	契約者			
12	Village Square 中川	地下	付帯	3	月極	契約者	14,000円		
13	ガーデンプラザ宮台	平面	独立	3	無料	客			
14	U-タカラヤ	平面	独立	28	時間極	客		300円/30分	1000円以上購入で60分無料
15	ハーモニーヒルズ中川	地下	付帯		月極	契約者	18,000円		
16	オールメンビル	平面	付帯	3	無料	客			セブンイレブン
17	ランドワールド中川	地下	付帯	2	無料	自社			
18	アートスタジオアン駐車場	平面	独立	3	無料	客			
19	ジュネスEG	地下	付帯						
20	学樹舎	平面	付帯	6	無料	自社・客			
21	グランデュール中川	地下	付帯	10	月極	契約者	16,000円		
22	駐車場	平面	独立	6	無料	自社			
23	パチンコキング駐車場	平面	独立	19	無料	客			
24	駐車場	平面	独立	18	月極・無料	契約者・客			店舗用9台
25	ローラン駐車場	平面	独立	24	月極・無料	契約者・客			月極4台
26	吾川ビル	ピロティ・地下	付帯	8	月極・無料	契約者・客			店舗用2台
27	セントラルフィットネスクラブ	ピロティ・機械式立体	付帯	62	時間極	客		200円/120分	機械式立体2機(20台用・36台用)
28	中川SOビル	ピロティ	付帯	2	無料	客			テナント募集中・1階ドラッグストアのみ
29	ノースヒルズ中川	簡易立体	付帯	26	月極	契約者	18,000円		
30	中川イサワビル	ピロティ	付帯	3	無料	客			
31	大久保第五ビル タントム	地下	付帯	31	無料	客			
32	エスペランサ中川	簡易立体	付帯	18	月極	居住者			駐輪場32台
33	駐車場	平面	独立	17	月極	契約者・客			店舗用5台
34	駐車場	平面	独立	10	月極	契約者	15,000円		
35	パーラーキング	地下・機械式立体	付帯	32	月極・無料	契約者・客			
36	郵便局	平面	付帯	2	無料	自社			
37	派出所	平面	付帯	1	無料	自社			バイク2台
38	シーアイマンション港北中央	ピロティ・簡易立体	付帯	74	月極	居住者	16,000円		総住戸数112戸、立体駐輪場124台
39	中川駅前パーキング	平面	独立	26	月極	契約者	20,000円		
40	中川ローラン駐車場	平面	独立	16	無料	客			
41	中川歯科駐車場	平面	独立	5	無料	客			
42	林レディースクリニック	平面	独立	10	無料	自社、客			
43	KOUHOKU MARCHE	平面	独立	6	無料	自社			
44	駐車場	平面・ピロティ	付帯	24	無料	自社、客			
45	港北整形外科	平面	独立	5	無料	客			
46	駐車場	平面	独立	28	月極・無料	契約者・客			
47	ダイワハウス㈱	地下	付帯	17	無料	自社・客			
48	駐車場	平面	独立	6	無料	自社			
49	駐車場	平面	独立	24	無料	客			天狗
50	天狗	ピロティ	付帯	9	無料	客			天狗
51	大和ハウス専用駐車場	平面	付帯	9	無料	自社			
52	駐車場	平面	付帯	5	月極	契約者	15,000円		
53	大建商事㈱	平面	独立	5	無料	自社・客			
54	山岡設計	平面	独立	2	無料	自社・客			
55	ロイヤルパレス	機械式立体	付帯	20	月極	居住者			
56	ベルグの4月	平面	独立	2	無料	自社			
57	中川カスケード	平面	独立	2	無料	自社・客			
58	駐車場	平面	付帯	12	月極	契約者・客			
59	駐車場	平面	付帯	11	月極	契約者			
60	メゾン・ド・ピエール中川	平面	付帯	2	月極・無料	契約者・自社			
61	カリ・メイラサス横浜	平面	付帯	1	不明	不明			
62	駐車場	平面	付帯	11	月極	契約者			
63	駐車場	平面	付帯	7	月極・無料	契約者・自社			
64		平面	付帯	23	不明	不明			
65	駐車場	平面	付帯	24	月極	契約者			
66	ヒルズ オカモト	平面	独立	2	無料	客			
67	プロミネンス・14	平面	付帯	7	無料	客			住民分は不明
68	瑞ビル	平面・ピロティ	付帯	14	無料	自社・客			
69	駐車場	平面	独立	23	月極・無料	契約者・客			
70	駐車場	平面	独立	21	月極	契約者			
71	山口医院	平面	独立	2	無料	客			
計				1,046					

(注)番号は、図 2-1-2 と対応

図 2-1-5. 中川駅前センターにおける駐車場の分布状況



2. 駐車実態調査

1)地区内駐車場の利用状況

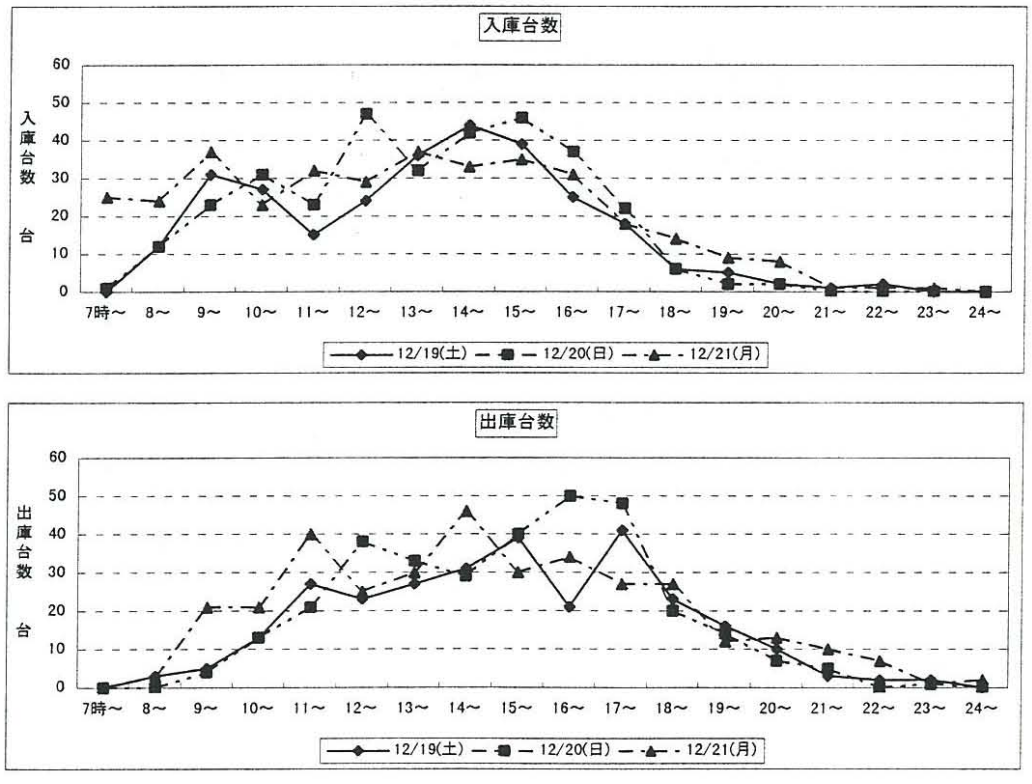
ここでは、中川駅前センターの地区内駐車場の利用状況として、「ハウスクエア横浜」の駐車場利用状況をみることにする。

ハウスクエア横浜の平成 10 年 12 月 19 日～21 日(土～月)の駐車場利用状況をみると、総駐車台数(総入庫台数)は、12/19(土)が 287 台、12/20(日)が 326 台、12/21(月)が 358 台となっている。ハウスクエア横浜の駐車場収容台数は 200 台であり、12/19～21 の駐車場の回転率は 1.44～1.79 となっている。

時間帯別の入庫状況をみると、月曜日(12/21)では 7 時台から入庫がみられ、16 時台まで 20～30 台で推移しているのに対し、日曜日(12/20)では時間帯によって 50 台近い入庫がみられ、曜日によって時間帯による変動の差がみられる。

また、出庫状況をみると、月曜日(12/21)は 14 時台、日曜日(12/20)は 16～17 時台がピークとなっている。

図 2-2-1. ハウスクエア横浜の駐車場利用状況(平成 10 年 12 月 19 日～12 月 21 日)



資料:ハウスクエア横浜提供資料より作成

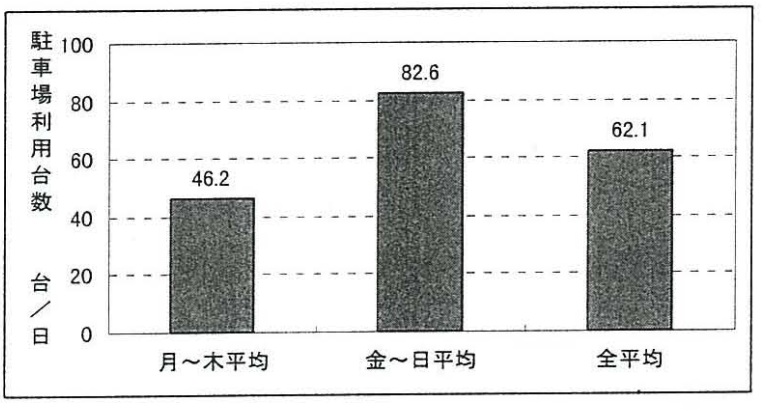
(参考)仲町台駅前センターにおける駐車場の利用状況

ここでは、駅前センターのうち、中川駅前センターと並んでビルトアップが進んでいる仲町台駅前センターにおける駐車場の利用状況をみることにする。

仲町台駅前センターのうち、パルスポット仲町台の駐車場における平成10年11月の平均利用台数は、月～木曜日が46.2台／日、金～日曜日が82.8台／日であり、週末は平日の1.8倍の利用がみられる。

収容台数との比較でみると、パルスポット仲町台の駐車場の収容台数は27台であるため、上で述べた平均利用台数と比較すると、回転率は平日で1.7回、週末で3.0回となっている。

図2-2-2. パルスポット仲町台の駐車場利用状況(平成10年11月)



2)路上駐車実態調査

中川駅前センターの路上駐車の実態を把握するため、次の通り現地調査を行った。

また、他地区との比較により中川駅前センターの路上駐車の特徴を把握するため、中川駅前センターに次いでビルトアップの進んでいる、仲町台駅前センターについてもあわせて現地調査を行った。

現地調査の概要は次のとおりである。

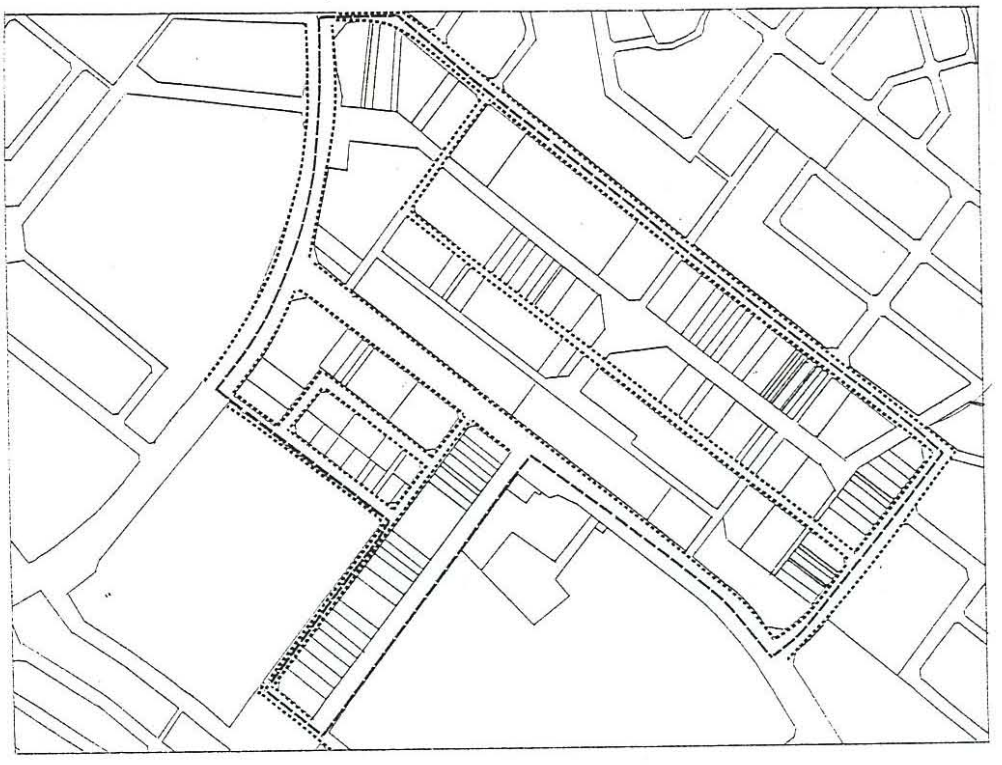
＜路上駐車実態調査(現地調査)の概要＞

1. 調査日時
   - 平成 11 年 1 月 28 日（木）　7～21 時　（以下、平日と略記）
   - 平成 11 年 1 月 31 日（日）　7～21 時　（以下、休日と略記）
2. 対象地区
   - 中川駅前センター
   - 仲町台駅前センター

   なお、対象地区については、図 2-1-1 を参照
3. 調査内容
   - 指定路線の指定区間において、ブロック別、時間別に路上駐車している車両の駐車時間と台数を調査する。(プレート式)
     - ブロック別…主要交差道路間の片側を 1 ブロックとし、ブロック別に調査する。
     - 時　間　別…10 分間隔で駐車の有無、荷物の積み卸し状況を調査する。

以下では現地調査の結果をふまえ、中川駅前センター、仲町台駅前センターにおける路上駐車の現状を整理する。

図 2-2-3. 路上駐車実態調査(現地調査)の対象エリア



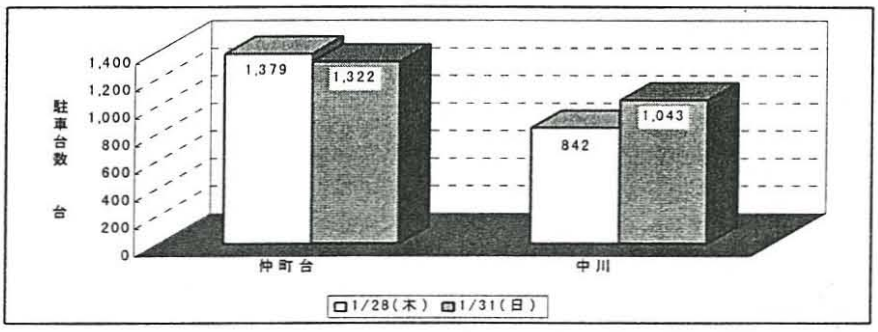
…… 調査対象となる道路

①駐車台数

路上駐車の実駐車台数をみると、中川駅前センターでは平日が 842 台、休日が 1,043 台であり、平日に比べて休日の路上駐車台数が多くなっている。

仲町台駅前センターと比較すると、仲町台駅前センターでは平日で 1,378 台、休日で 1,322 台となっており、中川駅前センターよりも 300～500 台多い路上駐車が発生している。また、仲町台駅前センターでは、平日と休日で台数にあまり差がみられなかった。

図 2-2-4. 仲町台・中川駅前センターにおける実駐車台数



②車種別駐車台数

路上駐車の車種別内訳をみると、中川駅前センター、仲町台駅前センターともに乗用車の占める割合が高くなっている。平日と休日で比較すると、平日は乗用車が 70%程度であるのに対し、休日には乗用車が 85%を超えており、休日に乗用車の路上駐車が多くなっている。

一方、中川駅前センター、仲町台駅前センターともに、平日には休日の 2 倍程度の小型貨物車の路上駐車があり、平日と休日で路上駐車の車種別構成に違いがみられる。

図 2-2-5. 中川駅前センターにおける路上駐車の車種別構成比

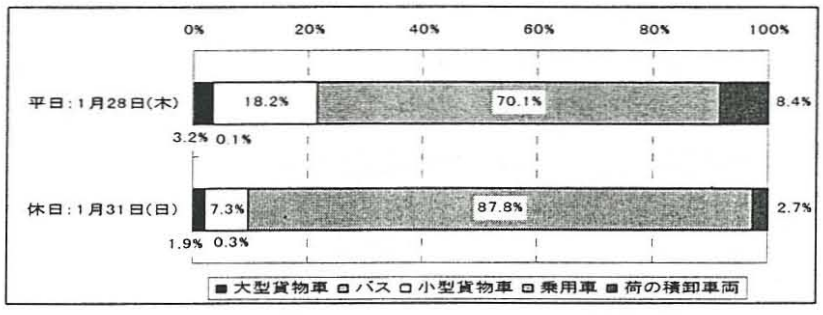


表 2-2-1. 仲町台・中川駅前センターにおける路上駐車の車種別内訳

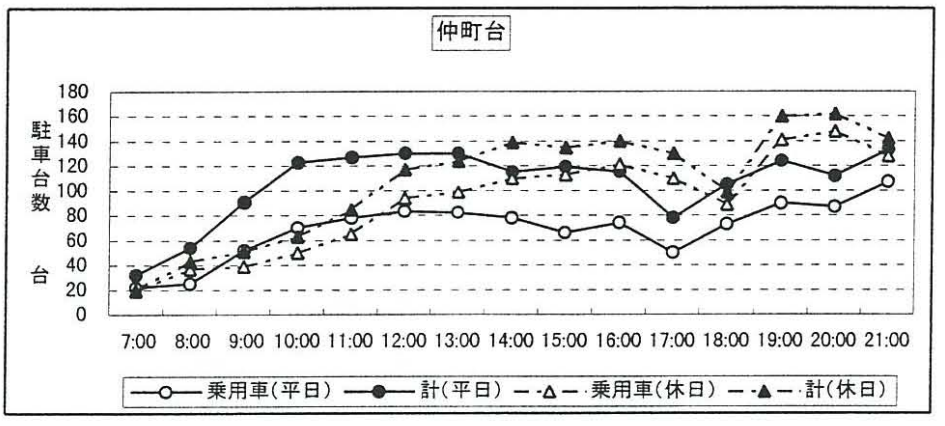
	仲町台駅前センター				中川駅前センター			
	1/28(木)	構成比	1/31(日)	構成比	1/28(木)	構成比	1/31(日)	構成比
実駐車台数	1,379	100.0%	1,322	100.0%	842	100.0%	1,043	100.0%
大型貨物車	35	2.5%	19	1.4%	27	3.2%	20	1.9%
バス	0	0.0%	0	0.0%	1	0.1%	3	0.3%
小型貨物車	334	24.2%	147	11.1%	153	18.2%	76	7.3%
乗用車	969	70.3%	1,135	85.9%	590	70.1%	916	87.8%
荷の積卸車両	41	3.0%	21	1.6%	71	8.4%	28	2.7%

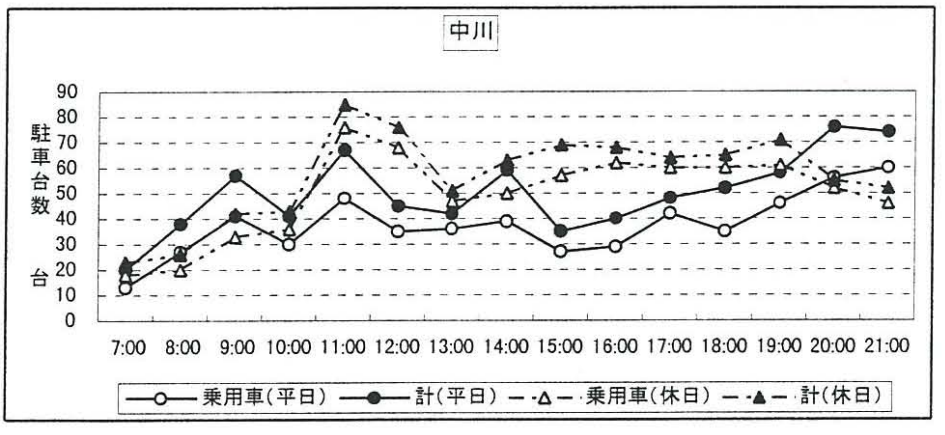
③時間帯別駐車台数

路上駐車の時間帯別駐車台数をみると、中川駅前センターでは、平日には 11 時台及び 20 時台に路上駐車台数が多くなっている。また、休日には 11 時台～12 時台が 80 台前後でピークとなっているほか、14 時台～19 時台は 60～70 台が連続的に観測されている。

これに対して仲町台駅前センターでは、平日には 10 時台から 20 時台まで 120 台前後が連続的に観測されている。休日では 12 時台から 100 台を超え、19 時台～20 時台には 160 台を超える路上駐車がみられる。

図 2-2-6. 仲町台・中川駅前センターにおける時間帯別駐車台数





7:00 における駐車台数は 7:00～7:10 に観測された台数、8;00 以降も同様
但し、21:00 は 20:50～21:00 に観測された台数

④駐車時間

路上駐車の平均駐車時間をみると、中川駅駅前センターでは乗用車が平日で 54.5 分、休日で 48.4 分となっており、平日に比べて休日の方が若干駐車時間が短くなっている。また、乗用車と小型貨物車では駐車時間に差はみられない。一方、仲町台駅前センターでは乗用車の平均駐車時間は平日で 62.8 分、休日で 71.7 分であり、1 時間を超えており、中川駅前センターと比較すると平均駐車時間が長くなっている。また、乗用車よりも小型貨物車の方が 30 分程度平均駐車時間が長くなっている。

駐車時間分布をみると、中川駅前センターでは平日は 10 分未満が最も多く、休日は 10 分以上 20 分未満が多くなっている。一方、仲町台駅前センターでは 30 分未満と 1 時間以上 2 時間未満が多くなっており、特に休日には 1 時間以上 2 時間未満が多くなっている。また、駐車時間が 5 時間を超えている車両が中川で 43 台、仲町台では 46 台あり、長時間にわたる路上駐車も発生していることがわかる。

図 2-2-7. 仲町台・中川駅前センターにおける路上駐車車両の平均駐車時間

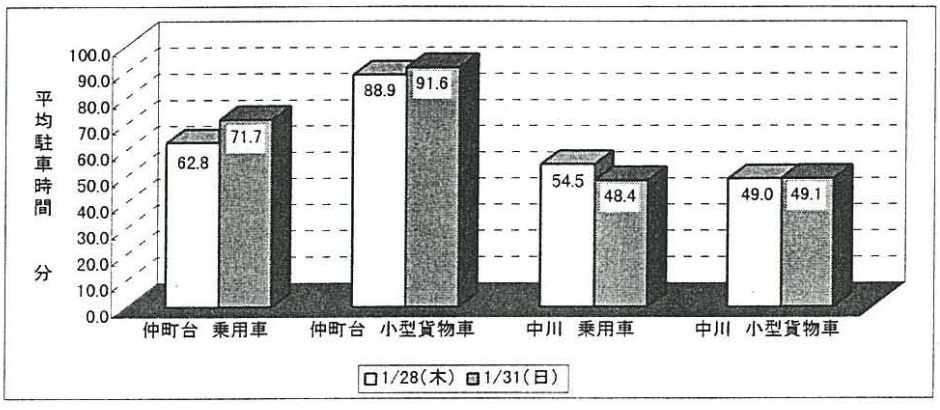
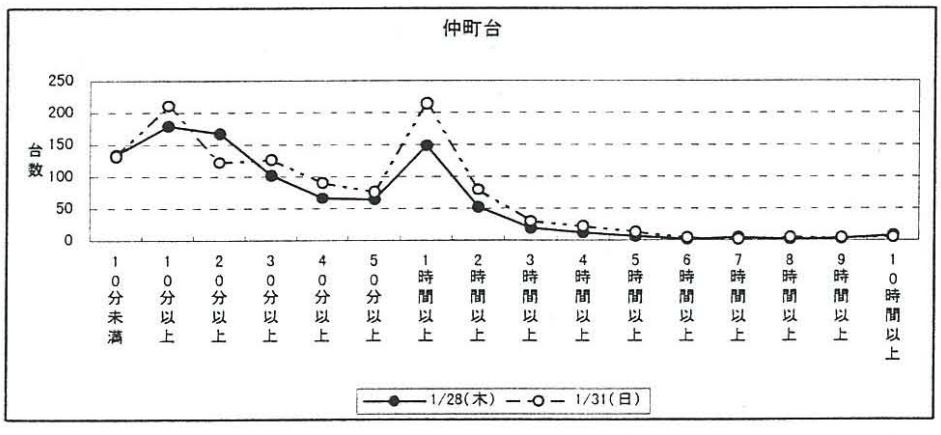
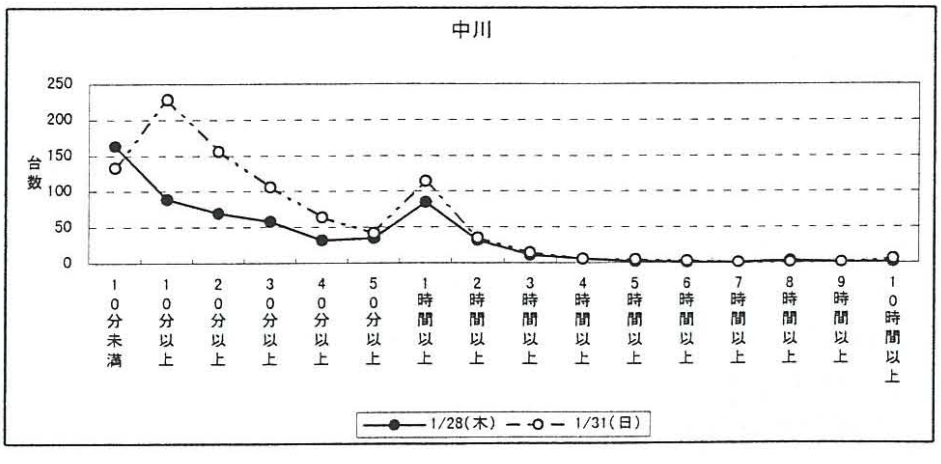


図 2-2-8. 仲町台・中川駅前センターにおける路上駐車の駐車時間別台数





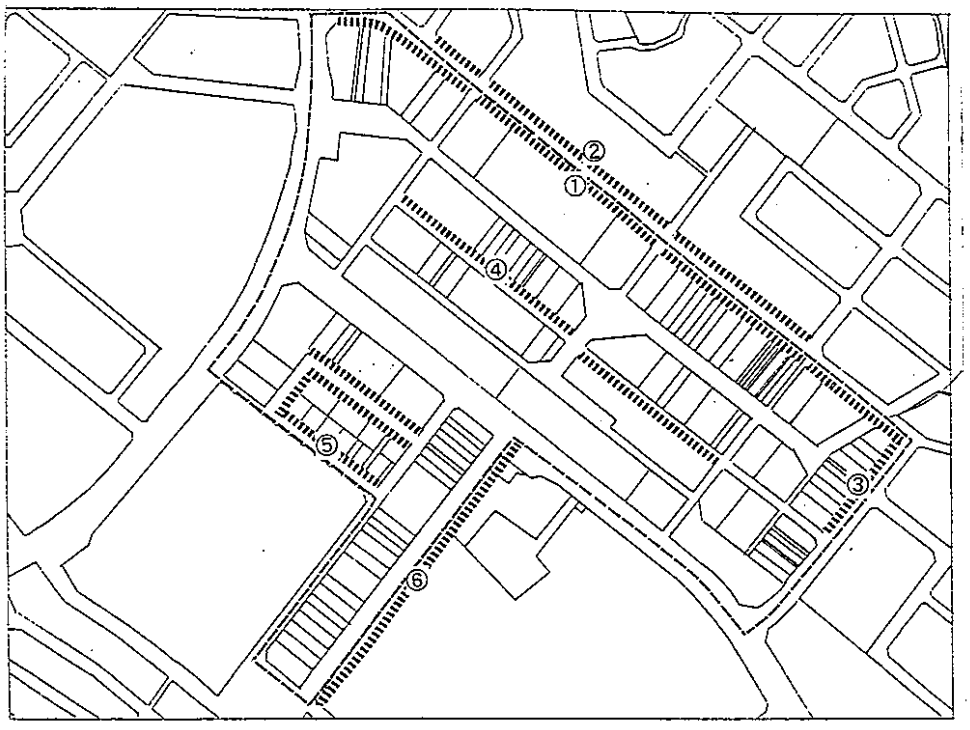
⑤路上駐車の発生箇所

中川駅前センターの路常駐車の発生箇所をみると、幹線道路ではなく区画街路への路上駐車が多くなっている。特に、牛久保・中川線以北では、地区の北側や東側の外周道路への路上駐車が多くなっており、場所によっては路上駐車が終日観測されている箇所もみられる。また、商業施設に面する道路では、主に午前中に荷物の積卸車両の路上駐車が観測されている。

牛久保・中川線以南では、ハウスクエア横浜の北側や東側の道路で、ハウスクエア横浜と反対車線側の路上駐車が多くなっている。また、港北ガーデンヒルズの南側道路でも時間帯によって多数の路上駐車が観測されている。

仲町台駅前センターの路上駐車の発生箇所をみると、駅前広場やプロムナード仲町台に面した道路での路上駐車が多くなっている。

図 2-2-9. 中川駅前センターの路上駐車発生箇所(平日)



▪▪▪▪▪ 路上駐車が著しい箇所

図 2-2-10. 中川駅前センターの路上駐車発生箇所の時間帯別推移(平日)

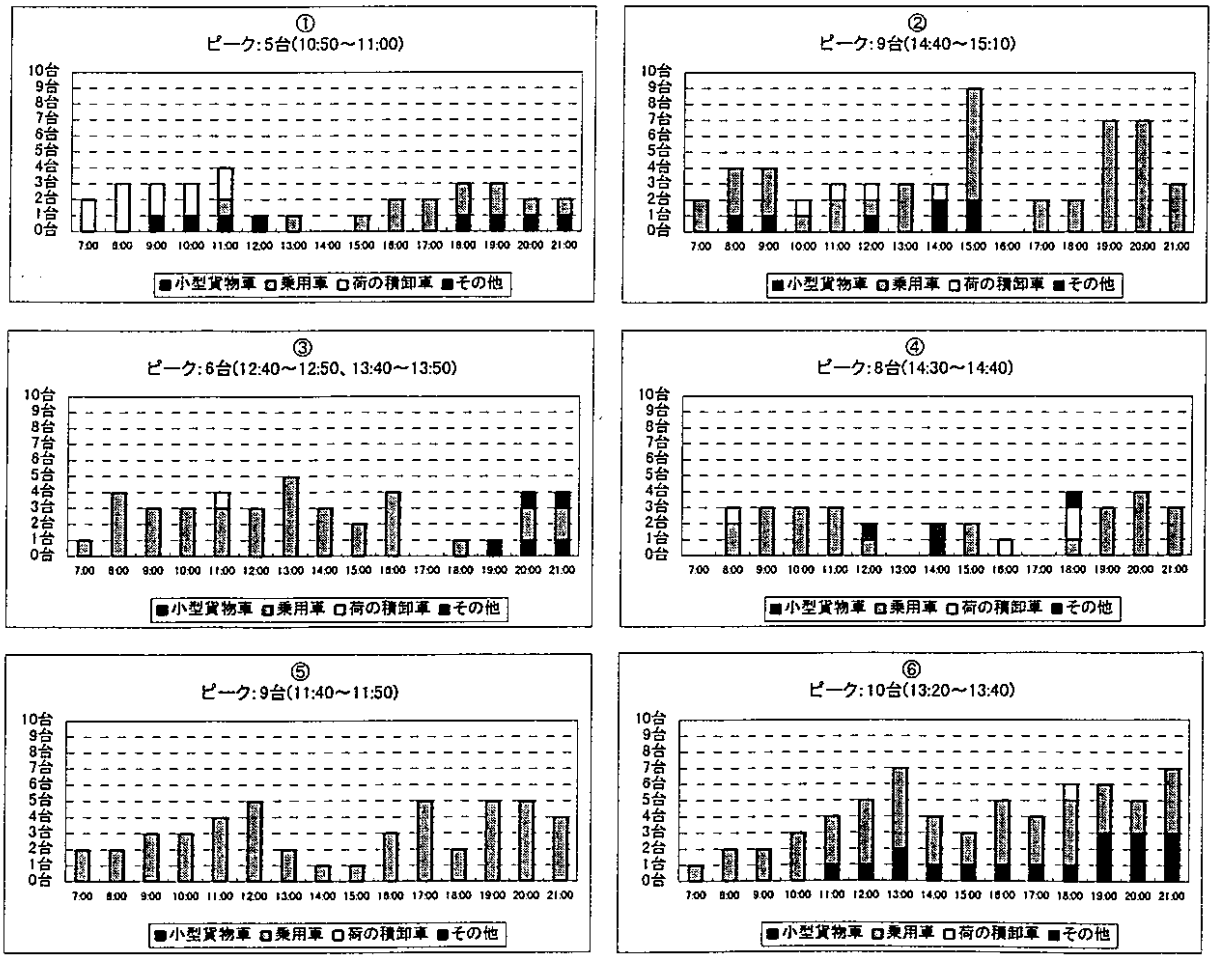


図 2-2-11. 中川駅前センターの路上駐車の状況(撮影日:平成 11 年 1 月 28 日)

<地点①>

<地点②>

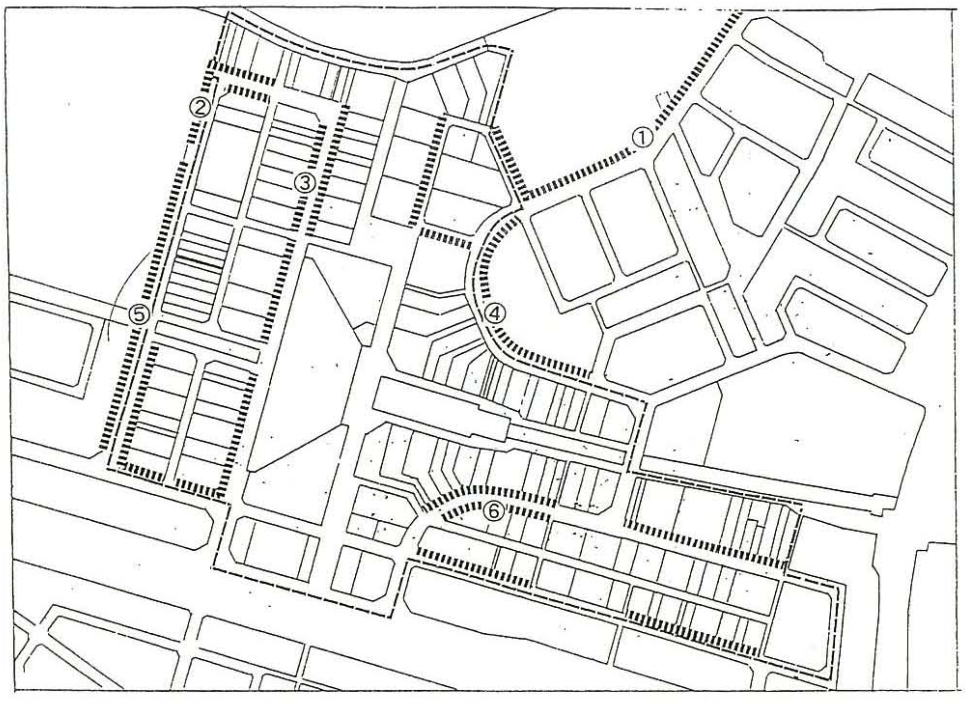
<地点③>

<地点④>

<地点⑤>

<地点⑥>

図 2-2-12. 仲町台駅前センターの路上駐車発生箇所(平日)



▪▪▪▪▪▪ 路上駐車が著しい箇所

図 2-2-13. 仲町台駅前センターの路上駐車発生箇所の時間帯別推移(平日)

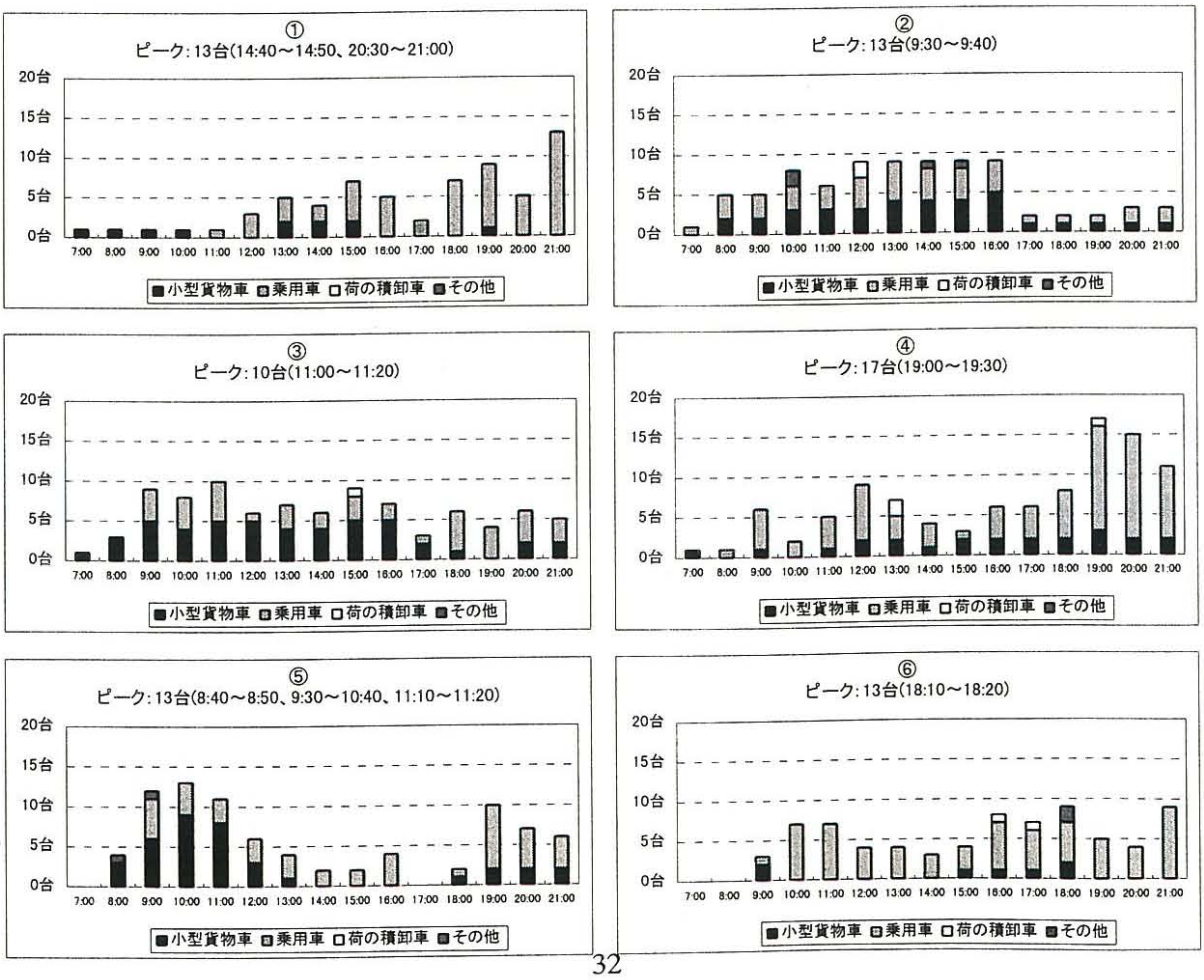


図 2-2-14. 仲町台駅前センターの路上駐車の状況(撮影日:平成 11 年 1 月 28 日)

<地点①>

<地点②>

<地点③>

<地点④>

<地点⑤>

<地点⑥>

Ⅲ. 駐車需給バランスの検討

Ⅲ. 駐車需給バランスの検討

1. 駐車需要量の推計

ここでは、中川駅前センターについて、現状における駐車需要量の推計を行う。中川駅前センターにおける駐車需要としては、次の2つがあると考えられる。

①地区内の居住者・従業者、商業施設等の利用者による駐車需要(＝施設集積に伴う駐車需要)
②中川駅利用者による駐車需要

以下では、中川駅前センターにおける駐車需要を上記の2つに分けて推計を行う。

1)施設集積に伴う駐車場需要量の推計

ここでは、中川駅前センター内の用途別延床面積をもとに、現状の施設集積に伴う駐車需要量の推計を行う。

施設集積に伴う駐車需要量は、次のように求められる。

駐車需要量＝Σ(用途別駐車原単位×用途別延床面積)

①用途別延床面積

街づくり協定に基づく申請状況から、中川駅前センターの建物整備状況をみると、総延床面積は87千㎡となっている。

用途別の延床面積を推計すると、住宅が44千㎡(50.9%)と最も多く、次いで商業22千㎡(25.0%)、業務 21 千㎡(24.1%)となっており、住宅が過半を占めている。また、住宅戸数は488戸である。

表 3-1-1. 中川駅前センターの用途別延床面積

	延床面積	構成比	備考
店舗	21,749	25.0%	
事務所	20,923	24.1%	
住宅	44,274	50.9%	488戸
合計	86,946	100.0%	

資料:街づくり協定に基づく申請をもとに推計

②駐車原単位

用途別延床面積に対する駐車需要量を推計するために用いる駐車原単位としては、パーソントリップ調査等の実績から求められる駐車原単位が考えられる。ここでは、実績に基づく駐車原単位を用いて、駐車需要を推計することにする。

パーソントリップ調査等を基に求められる駐車原単位の例を表 3-1-2～4 に示す。

表 3-1-2. 実績に基づく駐車原単位の例(単位:台／1,000 ㎡／ピーク時)

用 途	横浜市	新潟市
事務所・官公庁	5.36	10.04
商業施設	5.07	6.59
工業施設	10.49	14.96
住 宅	1.23	1.56
そ の 他	5.36	11.88
計	4.62	6.27

資料:(社)日本道路協会「駐車場設計・施工指針 同解説」(平成 4 年 11 月)

表 3-1-3. 昭和 63 年パーソントリップ調査による駐車原単位(横浜市全域)

(平日)

用 途	台／千㎡
商業	7.5
事務所	20.8
住居	4.8
その他	4.5
計	4.0

資料:「横浜市駐車場制度検討調査」(平成 3 年 3 月)
出所:「港北ニュータウン駅前センター駐車場対策に関する調査報告書」(平成 6 年 7 月)

表 3-1-4. 全国各都市の調査結果による駐車原単位(人口概ね 100 万人以上の都市)

		商 業	事務所
台／1,000 ㎡	最小値	8	6
	最大値	18	15
	中間値	15	11
㎡／台	最小値	125	170
	最大値	50	70
	中間値	88	120

資料:「附置義務駐車場整備のあり方に関する調査報告書」(平成 2 年 3 月)
出所:「港北ニュータウン駅前センター駐車場対策に関する調査報告書」(平成 6 年 7 月)

③駐車需要量の推計

ここでは、①で求めた用途別延床面積をもとに、②で取り上げた駐車原単位を用いて中川駅前センター内の駐車需要量を推計する。

表 3-1-2～4 でみたように、実績に基づく駐車原単位は、対象地区の立地条件によって大きく異なる。ここでは表 3-1-4 の最大値及び中間値を用いて駐車需要量の推計を行う。但し、住宅については表 3-1-3 の値を用いるものとする。

推計結果は以下のとおりである。

表 3-1-6. 実績に基づく駐車原単位による駐車場需要量

中間値	延床面積 住宅戸数	駐車原単位 (ピーク時)	駐車需要量
店舗	21,749㎡	15.00台/1,000㎡	326台
事務所	20,923㎡	11.00台/1,000㎡	230台
住宅	44,274㎡	4.80台/1,000㎡	213台
合計	86,946㎡		769台

最大値	延床面積 住宅戸数	駐車原単位 (ピーク時)	駐車需要量
店舗	21,749㎡	18.00台/1,000㎡	391台
事務所	20,923㎡	15.00台/1,000㎡	314台
住宅	44,274㎡	4.80台/1,000㎡	213台
合計	86,946㎡		918台

2)駅利用者による駐車需要量の推計

ここでは、Ⅰ-2 で整理した中川駅の乗車客数をもとに、駅利用者による駐車需要量の推計を行う。

①駅端末分担率

建設省都市局都市交通調査室監修「駅前広場計画指針」によると、パーソントリップ調査結果を基に求められる、大都市圏における鉄道利用者の駅端末分担率は次のようになる。

表 3-1-7. 大都市圏の鉄道利用者の駅端末分担率

	バス	タクシー	自動車	徒歩・二輪	乗車客比率の目安
通勤型の駅	10%	1%	8%	81%	0.8 以上
中間型の駅	8%	1%	1%	90%	0.3～0.8 以上
都心型の駅	4%	1%	1%	94%	0.3 未満

注：通勤型の駅：郊外の住宅地を抱えるような駅
　　中間型の駅：駅周辺にある程度の商業集積をもちつつ後背地に住宅地を抱えるような駅
　　都心型の駅：商業・業務地を抱えるような駅
　　乗車客比率＝ピーク時乗車客数／ピーク時乗降客数
資料：駅前広場計画指針

②駅利用者の駅端末交通量

中川駅の 1 日当たり乗車人員は 5,144 人である(平成 10 年 4 月～10 月の平均)。中川駅の乗車人員と①の通勤型の駅における駅端末分担率から、次のような駅端末交通量が発生すると考えられる。

推計結果によると、自動車による駅端末交通量は 411.5 台となる。仮にこのうちの 1 割の駐車需要が発生すると仮定すると、40 台程度の駐車需要が発生すると考えられる。

表 3-1-8. 仲町台駅、中川駅の駅端末交通量

	バス	タクシー	自動車	徒歩・二輪
中川駅	514.4 人	51.4 人	411.5 人	4,166.6 人

注：通勤型の駅の駅端末分担率を用いた
資料：横浜市交通局電車部管理課調
　　駅前広場計画指針

2. 需給バランスの検討

1)需給バランスの整理

①駐車需要量の整理

1で推計した中川駅前センターにおける駐車需要量の推計結果を整理すると、表 3-2-1のようになる。

施設集積に伴う駐車需要と駅利用者による駐車需要を合わせた、中川駅前センターにおける駐車場需要量は、ケース1(駐車原単位に中間値を用いたもの)で809台、ケース2(駐車原単位に最大値を用いたもの)で958台となり、概ね900台前後の駐車需要が発生していると考えられる。

表 3-2-1. 中川駅前センターにおける駐車需要推計結果

		ケース1 (中間値)	ケース2 (最大値)
施設集積に伴う駐車需要	店舗	326台	391台
	事務所	230台	314台
	住宅	213台	213台
	計(a)	769台	918台
駅利用者による駐車需要(b)		40台	
合計(a+b)		809台	958台

ケース1：駐車原単位に表 3-1-4 の中間値を用いた場合
ケース2：駐車原単位に表 3-1-4 の最大値を用いた場合

②駐車供給量の整理

Ⅱでみたように、現在、中川駅前センター内には1,046台の駐車場が整備されている。

また、中川駅前センターでは、街づくり協定に基づいて駐車場の整備水準を誘導している。街づくり協定では、駐車場の整備誘導水準として、住宅については住戸数の50%以上、事務所については100㎡に1台、店舗では50㎡に1台の駐車場を整備することを誘導している。中川駅前センターにおける延床面積、住宅戸数をもとに、街づくり協定に基づいて供給されるべき駐車場の収容台数は888台となる。中川駅前センターに整備されている駐車場の収容台数は1,046台であることから、現状では、街づくり協定に基づく整備誘導水準を150台程度上回る駐車場供給がなされていることになる。

表 3-2-2. 街づくり協定の整備誘導水準に基づく駐車収容台数

	延床面積 住宅戸数	整備水準	駐車需要量
店舗	21,749㎡	50㎡に1台	435台
事務所	20,923㎡	100㎡に1台	209台
住宅	488戸	住戸数の50%以上	244台
合計			888台

③需給ギャップの把握

中川駅前センターでは現在約 1,000 台の駐車場が整備されている。一方、現状の延床面積や駅利用者数をもとに推計した駐車需要量は 900 台前後であり、現状においては表 3-2-3 のように、駐車場供給が駐車需要を 100～200 台程度上回っていると考えられる。

表 3-2-3. 中川駅前センターにおける駐車場の需給ギャップ

	駐車場供給量 (a)	駐車需要量 (b)	需給ギャップ (b－a)
ケース1 (中間値)	1,046台 <888台>	809台	-237台
ケース2 (最大値)		958台	-88台

ケース１：駐車原単位に表 3-1-4 の中間値を用いた場合
ケース２：駐車原単位に表 3-1-4 の最大値を用いた場合
需給ギャップ＝駐車需要量－駐車場供給量(負の値の場合、供給が需要を上回っていることを示す)
＜　＞：街づくり協定に基づき整備されるべき駐車場収容台数

2)需給ギャップからみた今後の駐車場供給の可能性

1）でみたように、現状では中川駅前センター全体では駐車需要を上回る駐車場が整備されていると考えられる。しかし、現状の駐車状況及び今後の動向を考えると、次のような視点から、今後とも地区全体として駐車場の確保を図っていく必要があると考えられる。

①将来的なビルトアップへの対応

中川駅前センターはビルトアップの途上にあり、現状のビルトアップ率は6割である。そのため、将来的にはさらにビルトアップが進み、新たな駐車需要が発生することが予想される。また、未利用地(暫定的な平面駐車場等を含む)として残っている敷地をみると、狭小なものが多く、それらの敷地で駐車場を同一敷地内に確保するのは困難であることが予想されるため、地権者が個別に対応することには限界があり、地区全体として駐車場の確保を考える必要がある。

現在、中川駅前センターでは、平面式の独立駐車場が363台設置されている。仮にこのうちの1/2にあたる180台分の敷地でビルトアップが進行するものと仮定すると、新たに100台程度の駐車需要が発生すると考えられる。一方で、ビルトアップにより180台分の駐車場が減少するため、現在の駐車場供給が駐車場需要を100～200台程度上回っている状況から、ビルトアップの進捗状況によっては将来的に100～200台程度の駐車場不足に転じることも考えられる。

表 3-2-4. 180台分の平面式独立駐車場でビルトアップが進行した場合の想定延床面積

対象敷地面積	2,700㎡	15㎡/台と想定(180台×15㎡/台)
延床面積	10,800㎡	容積率を400%と想定
店舗	2,700㎡	現在の延床面積の構成比をもとに
事務所	2,603㎡	算出
住宅	5,497㎡	61戸

表 3-2-5. ビルトアップ進捗に伴う新規駐車需要と需給ギャップ

ビルトアップに伴う新規駐車需要

		ケース1（中間値）	ケース2（最大値）
施設集積に伴う駐車需要	店舗	41台	49台
	事務所	29台	39台
	住宅	26台	26台
	計(a)	96台	114台
駅利用者による駐車需要(b)		40台	
合計(a＋b)		136台	154台

駐車需要合計

		ケース1（中間値）	ケース2（最大値）
施設集積に伴う駐車需要	店舗	367台	440台
	事務所	259台	353台
	住宅	239台	239台
	計(a)	865台	1,032台
駅利用者による駐車需要(b)		40台	
合計(a＋b)		905台	1,072台

需給ギャップ

	駐車場供給量 (a)	駐車需要量 (b)	需給ギャップ (b－a)
ケース1（中間値）	866台 (1,046台-180台)	905台	39台
ケース2（最大値）	<999台>	1,072台	206台

②路上駐車への対応

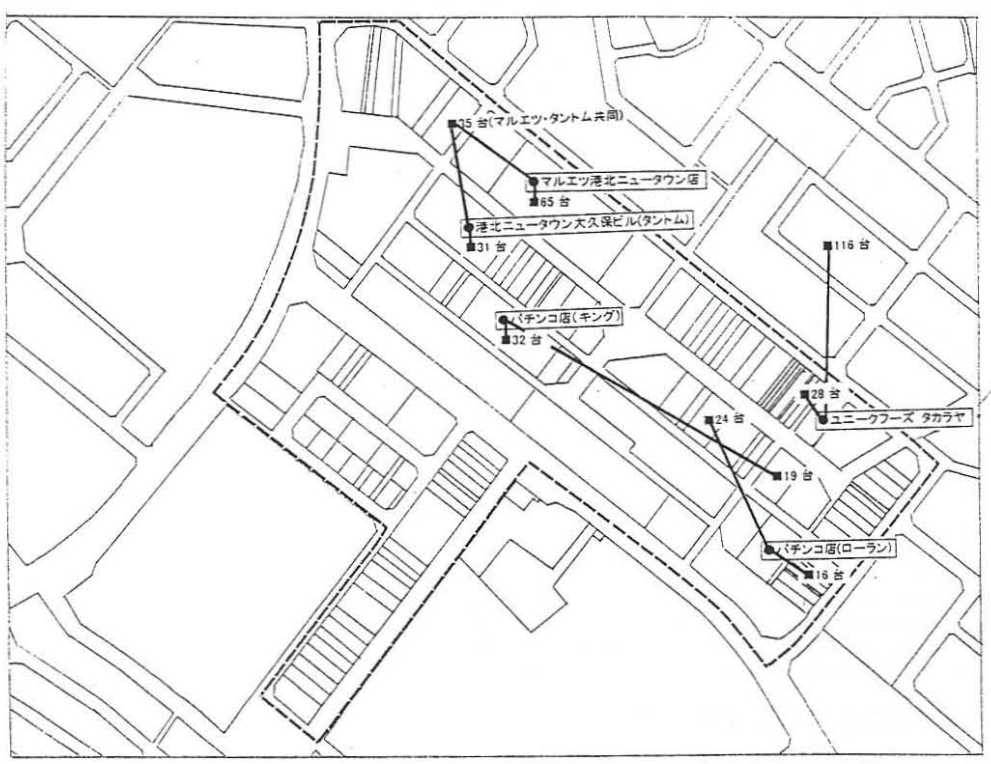
中川駅前センターでは、地区全体では需要を上回る駐車場が整備されているにもかかわらず、地区内において路上駐車が慢性的に発生しており、多い時間帯では 90 台近い路上駐車がみられる。安全性の観点からも、これらの車両の路上駐車を防止し、路上駐車車両の駐車場への駐車を促すため、ユーザーの使い勝手を考えた駐車場の供給を図ることも必要になると考えられる。

③隔地駐車場への対応

中川駅前センターでは、現状においても、街づくり協議の整備水準を満たす駐車場を同一敷地内に確保することが難しく、隔地駐車場のかたちで必要量を確保している施設がみられる。また、大規模商業施設等では、集客力を高めるために十分な駐車場の確保が必要であり、現状においても敷地内だけでなく隔地駐車場のかたちで、大規模な駐車場を確保している例もみられる。

隔地駐車場は、地権者が暫定的な土地利用として運営しているものが多いと考えられるため、現在、隔地駐車場に依存している収容台数を、将来的にも安定的に確保できるかは不透明な状況にある。仮に隔地駐車場におけるビルトアップが進めば、現状の新たな駐車需要の発生と隔地駐車場の減少による駐車場供給の減少により、駐車場の不足が顕在化することが予想される。

図 3-2-1. 中川駅前センターにおける主要施設の隔地駐車場



■ 駐車場（数字は収容台数）

④地区内商業施設等の活性化

最近の商業施設では、競争力を高める要素として駐車場の確保が大きく影響すると言われている。横浜市消費購買行動意識調査(平成 10 年 3 月)によると、買い物の際に利用する店舗の選択利用として、最寄品では「駐車場がある」が 20%程度を占めており、駐車場の有無が集客力に与える影響は大きいと考えられる。

中川駅前センターには大規模小売店舗をはじめとして、商業・サービス施設等が多数立地しており、同地区が商業集積としての競争力を高めるためには、地区全体として利用者にとって利便性の高い駐車場の確保を図る必要がある。

表 3-2-6. 品目別 店舗選択理由(平成 9 年)

	1位	2位	3位	4位	5位	6位
最寄品 (n=7060)	値段の安さ (53.1%)	店が近くにある (44.5%)	品数・種類が豊富 (39.9%)	一か所で買物がすむ (26.3%)	**駐車場がある (21.2%)**	品質の良さ (21.1%)
買回品 (n=14361)	品数・種類が豊富 (41.4%)	値段の安さ (41.0%)	品質の良さ (28.4%)	店が近くにある (19.9%)	交通の便がよい (15.5%)	センス・雰囲気がよい (13.7%)
食料品 (n=3526)	店が近くにある (46.2%)	値段の安さ (43.4%)	品数・種類が豊富 (37.1%)	品質の良さ (31.5%)	一か所で買物がすむ (30.9%)	**駐車場がある (21.8%)**
日用雑貨 (n=3534)	値段の安さ (62.8%)	店が近くにある (42.9%)	品数・種類が豊富 (42.7%)	一か所で買物がすむ (21.8%)	**駐車場がある (20.5%)**	交通の便がよい (10.9%)
紳士服 (n=1962)	品質の良さ (44.3%)	品数・種類が豊富 (43.9%)	値段の安さ (39.3%)	**駐車場がある (20.5%)**	センス・雰囲気がよい (18.0%)	店が近くにある (16.0%)
婦人服 (n=2667)	品質の良さ (43.0%)	値段の安さ (41.4%)	品数・種類が豊富 (39.4%)	センス・雰囲気がよい (30.7%)	交通の便がよい (17.5%)	なじみの店だから (12.4%)
靴・カバン類 (n=3316)	品質の良さ (42.9%)	値段の安さ (42.9%)	品数・種類が豊富 (41.3%)	センス・雰囲気がよい (19.1%)	交通の便がよい (14.8%)	ﾌﾞﾗﾝﾄﾞ品がおいてある (14.4%)
書籍・CD (n=3296)	品数・種類が豊富 (43.8%)	店が近くにある (36.6%)	交通の便がよい (23.3%)	なじみの店だから (18.3%)	**駐車場がある (10.6%)**	営業時間が長い (9.0%)
電気製品 (n=3120)	値段の安さ (74.8%)	品数・種類が豊富 (39.2%)	店が近くにある (20.4%)	**駐車場がある (18.3%)**	品質の良さ (17.8%)	配達してくれる (13.2%)

質問は、16 項目の理由の中から、品目ごとにそれぞれ 3 つまで選択する形式となっている。
資料:横浜市消費購買行動意識調査報告書(平成 10 年 3 月)

なお、中川駅前センターにおいては、平成 2 年の供用開始以来、魅力ある街づくりを推進するため、地権者相互の合意に基づき、街づくり協定を結び、それに沿って街づくりが進められている。駐車場についても、街づくり協定に基づいて確保を図ってきたところである。

①～④の視点、及びこれまでの駐車場確保に向けた取り組みをふまえ、地区内のビルトアップ状況等を勘案しながら、地区全体として、今後も駐車場の確保を図っていく必要がある。

表 3-2-7. 中川駅前センター街づくり協定の駐車場に関する規定

駐車場 荷捌き場	・駐車場は、住戸数の 50%以上かつ業務形態に応じた必要駐車台数を設ける ・駐車場、荷捌き場は、敷地内の車道側に確保する。 ・駐車場には植栽帯等を設け、景観に配慮する ・駐車場、駐輪場は車道側に設ける

資料：港北ニュータウンの街づくり

Ⅳ. 駐車場の事業性の検討

Ⅳ. 駐車場の事業性の検討

1. 前提条件の設定

1)敷地条件の想定

ここでは、地権者が駅前センターにおいて駐車場を経営する際の事業性を検討するための敷地条件を想定する。

駅前センターにおける換地パターンの特徴として、前面道路(幅員 6～9m)と歩行者専用道路(幅員 6～12m)に挟まれた、奥行 20～30mの矩形の敷地形態が中心となっている。従って、街区内に奥行きが一定の敷地が連担することになり、間口の長さによって敷地面積が決まることになる。

用途地域をみると、駅前センターは近隣商業地域、第二種住居地域、準住居地域に指定されており、それに伴い、第 6 種高度地区あるいは第 4 種高度地区に指定され、高さ制限が設けられている。

また、街づくり協定により、歩行者専用道路に面した部分で壁面後退が必要となる敷地もみられる。

駅前センターにおける敷地条件に係る上記のような条件をふまえ、ここでは事業採算シミュレーションの対象敷地として次の 4 つのケースを想定する。

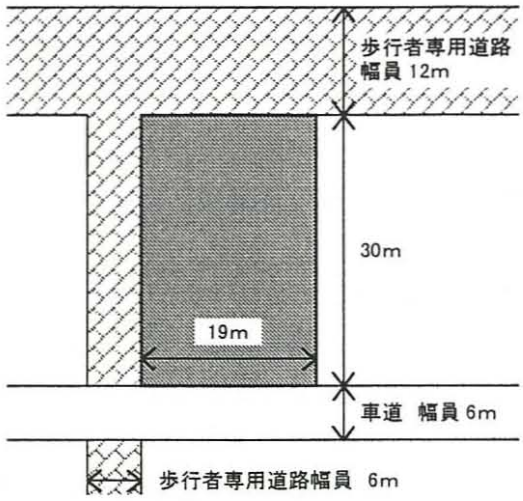
表 4-1-1. 敷地条件一覧

	ケース1	ケース2	ケース3	ケース4
面　積 間口×奥行	570 ㎡ 19m×30m	990 ㎡ 33m×30m	240 ㎡ 12m×20m	720 ㎡ 36m×20m
前面道路幅員	6m	6m	9m	9m
用途地域 建ぺい率 容 積 率	近隣商業地域 80% 400%	近隣商業地域 80% 400%	近隣商業地域 80% 400%	近隣商業地域 80% 400%
高度地区	第 6 種	第 6 種	第 6 種	第 6 種
防火・準防火地域	防火	防火	防火	防火
壁面後退		歩専道側 1.5m	歩専道側 1.5m	歩専道側 1.5m

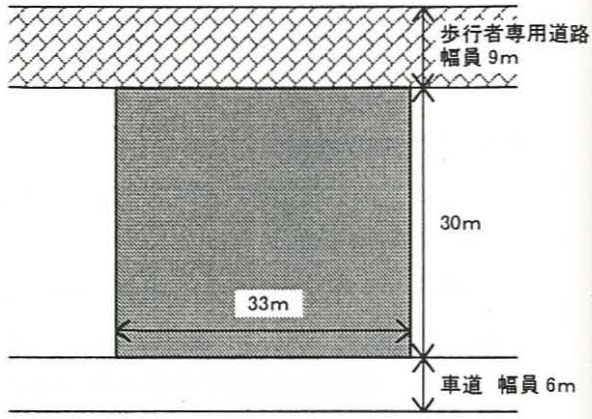
敷地形状については、図 4-1-1 を参照。

図 4-1-1. 事業採算シミュレーション敷地イメージ

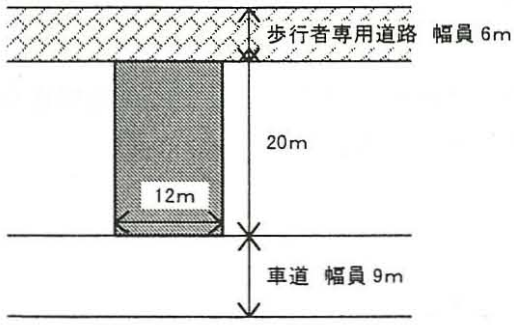
<ケース1>



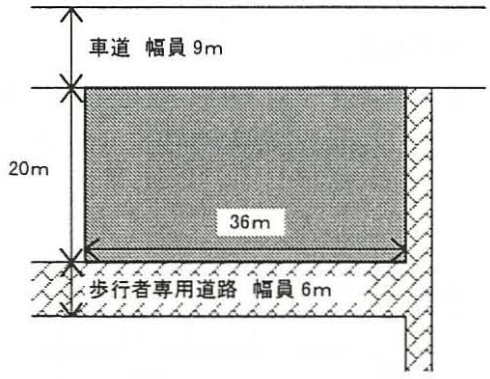
<ケース2>



<ケース3>



<ケース4>



2)駐車場建設に係る法的制約条件

①用途地域内の制限

駐車場(自動車車庫)の設置規模については、建築基準法に基づき用途地域によっての制限が設けられている。駅前センターで指定されている近隣商業地域、準住居地域、第二種住居地域においては、建築物に附属しない独立駐車場について、次のような制限が設けられている。

■近隣商業地域・準住居地域

・自動車車庫の規模による制限はない。

■第二種住居地域

・建築物である自動車車庫は床面積が 300 ㎡以下で、2 階以下が建築可能。

・工作物である自動車車庫は、築造面積が 300 ㎡以下で築造可能。

ここで、事業採算シミュレーションの対象となるケース 1 ～4 では近隣商業地域を想定しているため、自動車車庫の規模による制限は受けない。

表 4-1-2. 用途地域による独立駐車場の制限

自動車車庫の用途の部分の位置 F(階)	建築物車庫の床面積 S(㎡)	工作物車庫の築造面積 A(㎡)	住居系							商業系	工業系
			1種低層	2種低層	1種中高層	2種中高層	1種住居	2種住居	準住居		
F＜3	S≦300	－	×	×	○	○	○	○	○	○	○
	300＜S	－	×	×	×	×	×	×	○	○	○
	－	A≦50	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	－	A≦300	×	×	○	○	○	○	○	○	○
	*都市計画決定されたもの		×	×	○	○	○	○	○	○	○
3≦F	*都市計画決定されたもの		×	×	×	×	○	○	○	○	○
	*上記以外		×	×	×	×	×	×	○	○	○

商業系：近隣商業地域、商業地域
工業系：準工業地域、工業地域、工業専用地域

②出入口位置

駐車場法による構造基準では、駐車場の出入口の位置に関する制約を設けている。ケース 1 とケース 4 では横断歩道に近接するため、それぞれ出入口の位置の制約を受ける。

③高さ制限

ケース 1～4 は第 6 種高度地区に指定されており、最高高さ 20mの制限を受ける。そのため、タワー型の立体駐車場を建設する際の制約条件となる。

(参考)垂直循環式立体駐車場

①高さ制限と収容台数

メーカー資料によると、垂直循環式立体駐車場は高さによって収容台数の制約を受ける。垂直循環式駐車場の高さと収容台数の関係は、表 4-1-6 のとおりである。中川駅前センターでは第 6 種及び第 4 種高度地区に指定されており、20mの高さ制限を受けるため、導入可能な垂直循環式立体駐車場は、20 台収容型が上限となる。

表 4-1-3. 垂直循環式駐車場の高さ寸法(単位;mm)

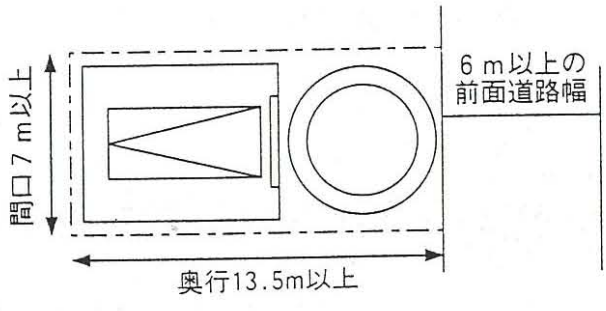
型式 / 台数	MC	FC	GC	LC
12	12,810	12,850	13,410	13,410
14	14,460	14,500	15,160	15,160
16	16,110	16,150	16,910	16,910
18	17,760	17,800	18,660	18,660
20	19,410	19,450	20,410	20,410
22	21,060	21,100	22,160	22,160
24	22,710	22,750	23,910	23,910
26	24,360	24,400	25,660	25,660
28	26,010	26,050	27,410	27,410
30	27,660	27,700	29,160	29,160
32	29,310	29,350	30,910	30,910
34	30,960	31,000	32,660	32,660
36	32,610	32,650	34,410	34,410
38	34,260	34,300	36,160	36,160
40	35,910	35,950	37,910	37,910

資料:石川島播磨重工業㈱資料

②垂直循環式立体駐車場の必要敷地規模

メーカー資料によると、垂直循環式立体駐車場を建設する際の必要最小敷地寸法は間口7m×奥行 13.5mである。対象敷地における駐車台数の想定にあたっては、敷地の間口と、上記の必要最小敷地の間口から、ケース 1 では 2 棟、ケース 2 とケース 4 では 4 棟、ケース 3 では 1 棟を設置することとする。

図 4-1-2. 垂直循環式立体駐車場の必要最小敷地寸法



資料:石川島播磨重工業㈱資料

3)駐車場形態の選定

①駐車場形態別の特性

一般に、駐車場は構造上、次のように分類できる。

- 平面駐車場
- 立体駐車場
  - 自走式…建物型・半自走式・プレハブ式(一層二段、二層三段)
  - 機械式…エレベーター式・垂直循環式・多層循環式・水平循環式・多段式・二段式　等

このうち、特に種類の多い機械式立体駐車場について、それぞれの特徴を整理すると次のようになる。

表 4-1-4. 機械式駐車場の種類別特性

種類		エレベーター式	垂直循環式	エレベータースライド式	多層循環式	水平循環式	平面往復式	多段式(3段)	単純二段式
タイプ		タワー型		多段型	ビル組込型(単独事業性は小さい)			多段型	二段型
最低必要面積(含前面空地)(Wm×Tm)		104m² (8×13)	97.5m² (7.5×13)	128m² (8×16)	160m² (20×8)	320m² (20×16)	270m² (15×18)	36m² (6×6)	15m² (3×5)
標準収容台数(台)		20～34	20～31	30～100	6～42	6～51	13～	4～25	2
標準総建設コスト(万円/台)[換算面積]		300～400 [15m²/台]	300～400 [15m²/台]	200～400 [15m²/台]	400～500 [15m²/台]	400～500 [15m²/台]	400～500 [15m²/台]	130～200 [15m²/台]	80～150 [15m²/台]
特徴	ランニングコスト	△	△	△	△	△	△	○	◎
	管理容易性	○	○	△	○	○	△	△	○
	土地効率	◎	◎	◎	○	○	○	◎	○
	最適用途	単独・ビル付帯	単独・ビル付帯	単独	ビル付帯	ビル付帯	ビル付帯	単独・住宅用	単独・住宅用
		振動・騒音・消費電力が少ない	振動・騒音・消費電力が大きい	振動・騒音・消費電力が少ない	地下部分での効率的収容が可能	地下部分での効率的収容が可能	普及していない	二段式の発展型。バリエーションが多様	コストが安い。家庭向きでもある
		[断面図]	[断面図]	[断面図]	[断面図]		●断面図		●単純型立面図
				[平面図]	●平面図		●平面図	●立面図	●昇降横行型立面図

資料:用途・業態事業特性データファイル

②採用可能な駐車場形態

ここでは、独立駐車場を前提に事業性を検討するため、①で整理した種類別の特徴から採用できる駐車場形態は限定される。

ここでは、次の 4 つの駐車場形態について事業性の検討を行うものとする。

- 平面式…自走式:①平面式
- 立体式…自走式:②プレハブ式
  機械式:③垂直循環式、④二段式

4)前提条件の整理

①収容台数

1）～3）で整理した、敷地規模、法的制約条件、駐車場形態別の特徴をふまえ、ここでは、各ケースごとに、駐車場の収容台数を次のように想定する。

表 4-1-5. 収容可能台数

	敷地面積	平面	機械式立体		プレハブ立体
			垂直循環式	二段式	1層2段
ケース1	570㎡	16台	40台	30台	22台
ケース2	990㎡	27台	80台	52台	41台
ケース3	240㎡	7台	20台	12台	―
ケース4	720㎡	20台	80台	38台	23台

垂直循環式：高さ 20mの制限を受けるため 1 棟あたり 20 台収容型を採用
プレハブ立体：ケース 3 では敷地規模が小さくスロープが設置できない

②経営形態の想定

駐車場の経営形態については、独立型の月極駐車場及び時間極駐車場を想定する。

③採算シミュレーションの前提条件の整理

■初期投資等

項目	前提条件
建設設備費	〈月極〉 ・平面式…アスファルト舗装(4.5 千円/㎡)と想定 ・垂直循環式…メーカー資料より 300 万円／台と想定 ・二段式…メーカー資料より 70 万円／台と想定 ・プレハブ式…メーカー見積による 〈時間極〉 ・月極の建設設備費に加え、平面、プレハブ式では全自動入出庫システムの導入を想定(メーカー資料により 1,200 万円と想定)
資金調達	・初期投資額の全額を市中銀行借入で調達すると想定

■収入

項目	前提条件
駐車場収入	〈月極〉 ・中川駅前センターの実績が 14,000～20,000 円であるため、初年度は、その中間値である 17,000 円とする ・3 年ごとに 3%ずつ上昇 〈時間極〉 ・初年度は 300 円／1 時間 ・回転率はハウスクエア横浜の実績をふまえ、初年度を 1.5 回転、その後 20 年間で段階的に 2.0 回転まで上昇すると仮定 ・駐車時間は 1 時間を想定
資金運用益	・敷金(賃料の 2 か月と想定)及び余剰キャッシュを年利 1.00%で運用

■支出

項目	前提条件
人件費	・月極、時間極ともに、機械操作を伴う垂直循環式、二段式で管理人員1名を配置すると想定 ・人件費は8,000円／1日と仮定 ・毎年2%ずつ上昇すると仮定
諸経費	・毎年2%ずつ上昇すると仮定
公租公課	〈土地〉 ・固定資産税、都市計画税 ・公示地価の70%を固定資産税評価額と仮定 〈建物〉 ・固定資産税、都市計画税 ・評価額は各期首の簿価
支払利息	・借入金利を5.00%と想定

2. 事業採算シミュレーション結果の整理

1)事業性の評価

①前提条件に基づく事業採算シミュレーション結果

ここでは、１で想定した前提条件をもとに、ケース１～４における駐車場の事業採算シミュレーションの結果を整理し、駐車場の構造や経営形態による事業性の良否について評価を行う。

事業採算シミュレーション結果をみると、すべてのケースについて、20 年間では投下資本の回収が困難であるほか、20 年間では当期利益が発生しないケースが大半であり、総じて事業採算性は低くなっている。20 年間のうちに当期利益が発生するものは、ケース２の垂直循環式(時間極)・プレハブ式(時間極)、ケース４の垂直循環式(月極・時間極)のみであり、これらのケースでも当期利益発生年度は 18～20 年度と遅くなっている。

■経営形態別の事業採算性比較

当期利益の発生するケースをみると、経営形態別では時間極駐車場で当期利益の発生するケースがみられるほか、ケース４の垂直循環式のように月極・時間極の双方で当期利益が発生する場合でも、時間極の方が当期利益発生年度は早く、相対的に時間極の方が採算性は高いと考えられる。しかし、時間極駐車場の場合、回転率の変動等によって収入が左右されるのに対し、月極駐車場の場合は安定的な収入が得られることが利点といえる。

■構造別の事業採算性比較

また、構造別に当期利益の発生しているケースをみると、ケース２やケース４のように敷地規模の大きいケースにおいて、垂直循環式のような土地を高度に利用する駐車場形態で当期利益が発生するケースがみられるが、一方で、こうした初期投資の大きい駐車場形態では、平面のような初期投資額の小さい駐車場形態に比べて累積赤字が膨大になり、事業としてはリスクが大きいといえる。これは、初期投資が大きいことに伴い、減価償却費や支払利息、借入金返済額等が大きくなるためである。

表 4-2-1. 事業採算シミュレーション結果(ケース1)

	平面(16 台)		垂直循環式(40 台)		簡易二段式(30 台)		プレハブ式(22 台)	
	月極	時間極	月極	時間極	月極	時間極	月極	時間極
初期投資額(千円)	2, 955	15, 240	126, 200	125, 532	22, 476	21, 975	29, 662	41, 847
当期利益発生年度	×	×	×	×	×	×	19 年度	19 年度
投下資本回収年度	×	×	×	×	×	×	×	×

表 4-2-2. 事業採算シミュレーション結果(ケース2)

	平面(27 台)		垂直循環式(80 台)		簡易二段式(52 台)		プレハブ式(41 台)	
	月極	時間極	月極	時間極	月極	時間極	月極	時間極
初期投資額(千円)	5, 119	17, 220	252, 400	251, 064	38, 958	38, 090	42, 537	54, 404
当期利益発生年度	×	×	×	19 年度	×	×	×	20 年度
投下資本回収年度	×	×	×	×	×	×	×	×

表 4-2-3. 事業採算シミュレーション結果(ケース3)

	平面(7 台)		垂直循環式(20 台)		簡易二段式(12 台)		プレハブ式(－台)	
	月極	時間極	月極	時間極	月極	時間極	月極	時間極
初期投資額(千円)	1, 249	13, 684	63, 100	62, 766	8, 990	8、790	－	－
当期利益発生年度	×	×	×	×	×	×	－	－
投下資本回収年度	×	×	×	×	×	×	－	－

表 4-2-4. 事業採算シミュレーション結果(ケース4)

	平面(20 台)		垂直循環式(80 台)		簡易二段式(38 台)		プレハブ式(23 台)	
	月極	時間極	月極	時間極	月極	時間極	月極	時間極
初期投資額(千円)	3, 729	15, 947	252, 400	251, 064	28, 470	27, 835	32, 817	44, 985
当期利益発生年度	×	×	19 年度	18 年度	×	×	×	×
投下資本回収年度	×	×	×	×	×	×	×	×

■採算性を低下させている要因

事業採算シミュレーション結果から、事業採算性を低下させている要因を収入面、支出面に分けて整理すると、次のような点があげられる。

○収入

・敷地規模の小さいケースでは、敷地形状の制約により、十分な収容台数の確保が困難であり、十分な駐車場収入が確保できない。

○支出

・垂直循環式や二段式のように、駐車場の管理に人を配置する必要がある場合、人件費が大きな負担となる。

・土地にかかる固定資産税及び都市計画税が大きな負担となる。建物等の設置を要しない平面式でも、固定資産税と都市計画税が駐車場収入を上回っている。

・垂直循環式のような初期投資額の大きい形態では、支払利息及び借入金返済額が大きな負担となる。

このうち、土地にかかる固定資産税及び都市計画税(以下、固定資産税等)については、ここで想定しているような駐車場事業を地権者が展開せず、遊休地として保有していても課税されることになる。そのため、事業採算シミュレーションのうち、土地にかかる固定資産税等を除いて利益が発生していれば、地権者が自己所有地を遊休地として保有するよりも、保有コスト負担を軽減できると考えられる。

そこで、土地にかかる固定資産税を除いて、駐車場事業における利益発生の有無をみると、ケース３の垂直循環式、簡易二段式を除き、当期利益が発生する。構造別では、初期投資額の少ない平面式の駐車場で当期利益発生年度が最も早く、逆に、膨大な初期投資額を必要とする垂直循環式では、土地にかかる固定資産税等を除いても当期利益が発生するのは 16 年度以降と、他の構造に比べて当期利益発生年度が著しく遅くなっている。このように、初期投資額の少ない構造の駐車場形態の方が事業採算性は高いと言える。

また、敷地規模でみると、当期利益発生年度が最も早いのはケース２であり、次いでケース４、ケース１、ケース３となっており、敷地規模が大きいほど、事業採算性が高くなると考えられる。

表 4-2-5. 土地にかかる固定資産税等を除いた場合の当期利益発生年度

	平面		垂直循環式		簡易二段式		プレハブ式	
	月極	時間極	月極	時間極	月極	時間極	月極	時間極
ケース1 570 ㎡	初	5	18	17	9	11	初	8
ケース2 990 ㎡	初	2	16	16	4	6	初	4
ケース3 240 ㎡	初	10	×	×	×	×	-	-
ケース4 720 ㎡	初	3	16	16	6	8	4	11

②採算性が成り立つための条件

①の採算シミュレーション結果では、総じて採算性が低いという結果が得られた。採算性を向上するためには、収入を増やすか、経常支出を削減する必要がある。

●収入増加による採算性の向上

各敷地における収容台数を増やすことは物理的な条件や法的制限等によって困難なため、収入を増加させるためには、利用料金を上げる必要がある。特に投下資本の回収が困難な月極駐車場について、どれくらいの水準であれば償却期間中に投下回収が可能かをみてみると、ケース 1 では平面で 27 千円(10 年度)、二段式で 28 千円(15 年度)、プレハブ式で 40 千円(15 年度)、垂直循環式で 59 千円(20 年度)となっている。特にプレハブ式や垂直循環式では現在の中川駅前センター周辺の相場の 2～3 倍の高い水準となっている。

●経常支出の削減による採算性の向上

経常支出のうち、削減が可能なものとしては支払利息があげられる。支払利息について、上では初期投資の全額を銀行からの借入によって調達するという前提条件で試算を行ったが、駐車場建設にあたっては、「横浜市駐車場整備融資」などの公的低利融資制度を活用することが考えられる。仮に全額を横浜市駐車場整備融資で調達すると仮定してケース 1 の月極・垂直循環式駐車場の採算シミュレーションを行うと、56 千円で 20 年度に投下資本が回収され、低利融資を受けない場合に比べて賃料水準を下げることが可能となる。

③事業採算シミュレーション結果のまとめ

事業採算シミュレーションの結果、駅前センターにおける単独の駐車場経営は、概して採算性が低く、特に多額の初期投資を必要とする垂直循環式では、採算面で問題がある。また、垂直循環式よりは初期投資が少ないプレハブ式では、敷地形状により効率的な配置ができず、収容台数が限定されるケースもみられ、比較的まとまった敷地での採用が前提となろう。

したがって、駅前センターでの駐車場経営にあたっては、採算面からは平面駐車場や簡易二段式駐車場などの、初期投資が比較的少ない駐車場形態が望ましいと考えられる。

ただし、平面や簡易二段式でも小規模な敷地では収容台数が確保できず、採算面では厳しいケースもみられるため、共同化等によるまとまった敷地規模の確保、公的支援や地区内の商業施設等との連携など、採算性向上のための取り組みが必要となる。

(参考)事業採算シミュレーションに基づく事業採算性の判断指標

上記の事業採算シミュレーション結果をみるにあたり、採算性の判断基準としては次のようなものがあげられる。

表 4-2-6. 事業採算シミュレーションに基づく事業採算性の判断指標

判断指標	内 容	判断基準		指標としての重要度	
				法 人	個 人
税引前利益黒字転換年	税引前利益が黒字転換する年度がいつかで、事業の収益性を判断する考え方である。	初年度～3 年度 4 年度～7 年度 8 年度～10 年度 11 年度以降	優 良 可 問題あり	◎	△
累計赤字解消年	賃貸事業では通常当初の税引前利益が赤字でスタートする。税引前利益の累計の赤字が解消する年度で事業の収益性を判断しようとする考え方である。	初年度～7 年度 8 年度～15 年度 16 年度～20 年度 21 年度以降	優 良 可 問題あり	◎	△
借入金完済可能年	剰余金累計が借入金残高を上回る年に、借入金の完済が事実上可能となるこの年度で事業の収益性を判断しようとする考え方である。	12 年度以下 13 年度～17 年度 18 年度～25 年度 26 年度以降	優 良 可 問題あり	○	○
投下資本回収年	剰余金累計が自己資本の累計と預り金、借入金残高合計を上回る年をいいもしこの年に事業を中止したとしても、預り金、借入金を返済し、自己資金を回収できることになる。	15 年度以下 16 年度～20 年度 21 年度～25 年度 26 年度以降	優 良 可 問題あり	◎	◎
剰余金発生年	借入金返済後の手取額としての単年度の剰余金が発生する年で、事業の収益性を判断しようとする考え方である。	初年度 2 年度～3 年度 4 年度～7 年度 8 年度以降	優 良 可 問題あり	△	○
剰余金平均額	各年度の剰余金の何年間かにわたる平均額を指標とする考え方である。通常初年度～10 年度の平均額、11～20 年度の平均額でみる	目標とする剰余金額(例えば、個人の場合の生活資金としての必要額)との比較で、個別に判断する。		○	◎
資金ショート(※)の有無	資金ショートが生じた場合は通常、短期借入を起こして不足額を補う。この資金ショートの連続度で事業の採算性を判断する考え方である。	短期借入金の発生なし 1～3 年連続 4～7 年連続 8 年間以上連続	優 良 可 問題あり	○	◎

(※)資金ショート:長期借入金などの返済のための資金がなくなること。

資料:都市・建築企画企画開発マニュアル 99

Ⅴ. 民間駐車場供給促進策の検討

Ⅴ. 民間駐車場供給促進策の検討

1. 関係法令、補助制度等の整理

1)関係法令の整理

駐車施設の関係法令としては、①駐車施設の設置・運営・構造を規定する法令と、②建築物、工作物である駐車場等を規定する法令がある。ここでは特に路外駐車場に関わる法令について整理する。

①駐車施設の設置・運営・構造を規定する法令

■駐車場法

駐車場法は都市内道路交通の円滑化と都市機能の維持及び増進を目的として、都市における自動車の駐車のための施設の整備に必要な次の事項を定めている。

・用語の定義(路上駐車場、路外駐車場等)
・駐車場整備地区の指定等
・駐車場整備計画の策定等
・路上駐車場、路外駐車場の設置、整備、構造及び設備の基準、設置の届出、管理、助成措置等
・建築物における駐車場施設の附置及び管理

■都市計画法

都市施設について都市計画に定める事項によって駐車場を定め、駐車施設整備に関する基本計画策定等を推進し、一般公共の用に供する自動車駐車場で必要なものを都市計画に定め、駐車場の計画的整備に関する事項を定めている。

②建築物、工作物である駐車場を規定する法令

■建築基準法

建築物、工作物である駐車施設については、建築基準法において自動車車庫その他自動車の停留又は駐車のための施設に関する建築規制を定めている。

・自動車車庫に関する用途規制
・自動車車庫、停留、駐車のための施設に対する形態規制
・特殊建築物としての構造、設備に関する規定
・簡易な構造の建築物に対する規制の緩和

■消防法

建築物、工作物としての駐車施設に対しては、防火対象物として火災の予防のための措置がとられるほか、消防用設備等の設置・維持に関する規定が定められている。

・防火対象物として防火管理者を定め、消防用設備の設置、維持管理を定める
・消防設備等の設置、維持管理義務

表 5-1-1. 駐車場法に基づく届出路外駐車場の構造基準

	構造基準
出入口	交差点、道路の曲がり角(内閣 120° 以下)からの距離は 5m超
	横断歩道、自転車横断帯、歩道橋、地下横断歩道の昇降口からの距離は 5m超
	安全地帯が設けられている道路の安全地帯からの距離は 10m超
	バスの停留所からの距離は 10m超
	踏切の前後の側端からの距離はそれぞれ 10m超
	小学校、盲学校、聾学校、養護学校、幼稚園、保育園、精神薄弱児通園施設、肢体不自由児通園施設情緒障害児短期治療施設、児童公園、児童遊園、児童館の出入口からの距離は 20m超
	陸橋の下、橋、トンネルには設置できない
	前面道路の幅員は 6m以上かつ縦断勾配 10%以下
	前面道路が 2 以上ある場合、自動車交通に支障を及ぼす恐れの少ない道路を設ける
	駐車スペースが 6,000 ㎡以上の場合、出入口を分離し、それらの間隔を 10m以上とること
	回転を容易にするためのすみ切り
	出入口の見通し、当該出入口から 2m後退した車路の中心線上 1.4mの高さにおいて、道路中心線に直角に向かって左右にそれぞれ 60° 以上の範囲を見通せること
	建築物である駐車場には、出入り及び道路交通の安全を確保するための警報装置を設置する
場内	直線部の車路の幅員、相互通行 5.5m以上、一方通行 3.5m以上、勾配 17%以下
	建築物である駐車場のはり下高さ、車路 2.3m、車質 2.1m以上
	屈曲部、5.0m以上の内のり半径で自動車が回転できること
	直接地上へ通じる出入口がある階以外の階には避難階段又はそれに代わるものを設置する(建築物である場合)
	火災に危険のある施設を附置する場合は防火区画を設ける(建築物である場合)
	換気装置 10 回/時以上、又はそれに代わる有効な開口(床面積の 1/10 以上)(建築物である場合)
	照明、車路 10 ルックス以上、車室 2 ルックス以上(建築物である場合)

対象となる駐車場(駐車場法第 2 条第 2 号、第 11 条及び第 12 条)

次の要件すべてに該当するもの

①不特定多数が利用する一時預かり駐車場であること(一般の用に供するもの)

②駐車場の利用料金を徴収するもの

③駐車マスの、面積の合計が 500 ㎡以上であるもの

表 5-1-2. 建築基準法に基づく自動車車庫に対する用途制限一覧

用途地域	建築物の用途規制(法第 48 条及び令第 130 条の 5、5 の 5、7 の 2 及び 8)		令第 138 条第 3 項第二号に掲げる準用工作物		
	同一敷地内に附属	独立	同一敷地内に附属	独立	備考
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	床面積が 600 ㎡以内 自動車車庫部分を除いた建築物の延床面積以内かつ 1 階以下のものを含む	禁止	築造面積に自動車車庫部分の床面積を加えた値が 600 ㎡を超えるものを指定 築造面積が 50 ㎡以下のものを除く	築造面積が 50 ㎡を超えるものを指定	〈準用規定〉 重要工作物については、法第 88 条第 2 項により法第 48 条の規定を準用する 準用される法第 48 条の規定により準用工作物の築造は原則として認められない
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	床面積が 3000 ㎡以内 自動車車庫部分を除いた建築物の延床面積以内かつ 2 階以下のものを含む 独立で許容されるものは許容	床面積が 300 ㎡以内かつ 2 階以下のものを許容	築造面積に自動車車庫部分の床面積を加えた値が 3000 ㎡を超えるものを指定 築造面積が 300 ㎡以下のものを除く	築造面積が 300 ㎡を超えるものを指定	
第一種住居専用地域 第二種住居専用地域	自動車車庫部分を除いた建築物の延床面積以内かつ 2 階以下のものを含む 独立で許容されるものは許容	床面積が 300 ㎡以内かつ 2 階以下のものを許容	築造面積に自動車車庫部分の床面積を加えた値が自動車車庫部分を除いた建築物の延床面積を超えるものを指定 築造面積が 300 ㎡以下のものを除く	築造面積が 300 ㎡を超えるものを指定	
準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域	規模、階数にかかわらず許容	規模、階数にかかわらず許容	準用工作物の指定なし	準用工作物の指定なし	

法：建築基準法
令：建築基準法施行令

2)駐車場建設のための融資制度及び補助制度

現在、横浜市では、駐車場の整備に対して表 5-2-1 のような融資制度、補助制度を設けている。しかし、収容台数の規模等の条件により中川駅前センターで一般地権者が単独駐車場を整備する際に活用できる制度は限られている。

表 5-1-3. 横浜市における駐車場建設のための融資制度及び補助制度

融資・補助制度	対象となる駐車場	融資・補助の内容	担当
横浜市駐車場整備融資	30 台以上の一時預かり又は月極駐車場を建設する場合(建築物に限る)	融資限度額：8 億円 利　　率　：長期プライムレート又は道路開発資金以下 償還期間　：20 年以内(5 年据置)	横浜市 都市計画局 駐車場対策課
横浜市共同住宅駐車場設置資金融資	延床面積 1,000 ㎡を超える共同住宅を新築する事業で、敷地内に駐車場を設置する場合	融資限度額：①工事費種別毎 300 万円以内/台 ②駐車場工事総額の 90%以内 ①②のどちらか低い方 利　　率　：年 2.65%(H10.9.11 現在) 償還期間　：20 年以内 (分譲住宅は 2 年以内一括償還)	横浜市建築助成公社
横浜市マンション管理組合向け駐車場整備融資	市内マンション管理組合所有の駐車場の新設・増設・補修工事で、住宅金融公庫のマンション共用部分のリフォームローンの「融資承認」がされている工事	融資限度額：①300 万円/台×台数 ②(建築総額の 90%以内) －(公庫融資額) ①②のどちらか低い方 利　　率　：年 2.65%(H10.9.11 現在) 償還期間　：15 年以内	横浜市建築助成公社
横浜市産業開発資金融資	市及び公社が企画立案段階から継続して指導し、中小・中堅企業等が土地・施設を共同で設置・整備する駐車場	融資限度額：①商店街が整備する「来街者用駐車場」(融資対象事業費-補助金)×90%以内 ②上記以外 (融資対象事業費-補助金)×70%以内 融資利率　：①の場合：無利子 ②の場合：年 1.5% 償還期間　：15 年以内(据置期間 3 年以内を含む)	横浜市産業振興公社
横浜市商店街共同施設整備助成事業	商店街振興組合法又は中小企業等協同組合法に基づく又は準ずる商店街が整備又は改修する来街者用駐車場	助成率　：25%以内 限度額　：500 万円 (土地取得費は除く)	横浜市 経済局 商業･ｻｰﾋﾞｽ業課
ライブタウン整備事業	ライブタウン整備事業の指定を受けた事業者が策定した計画に基づき整備される来街者用駐車場	助成率　：15%以内 限度額　：300 万円 (土地取得費は除く)	横浜市 経済局 商業･ｻｰﾋﾞｽ業課
横浜市中小企業団体共同施設整備助成事業	中小企業団体の組織に関する法律、中小企業等共同組合法、その他の法律に基づく法人(商店街組合は除く)が整備する駐車場	助成率　：15%以内 限度額　：300 万円 (土地取得費は除く)	横浜市 経済局 産業振興課
共同駐車場整備促進事業	次のすべての要件を満足する駐車場 ①駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域 ②概ね 4ha の地区内で 10 人以上の地権者等が共同で整備するもの ③駐車場法に基づく届出駐車場で、かつ一時預かり駐車台数が 50 台以上 ④助成されないと経営が困難であること ⑤周辺路上駐車の解消に寄与するもの	助成率　：共同駐車場整備事業費の 1/6 (国 1/12、横浜市 1/12) (概ね 500 台を限度とする)	横浜市 都市計画局 駐車場対策課

出所：横浜市都市計画局「附置義務駐車場施設の設置基準について(平成 10 年度)」(平成 10 年 11 月)

3)駐車場に関する税制上の特例措置

駐車場に関する税制上の特例措置としては表 5-2-2 のようなものがある。融資制度や補助制度と同様に、適用される駐車場の条件があるため、中川駅前センターで一般地権者が単独駐車場を整備する際に適用となるのは難しいと考えられる。

表 5-1-4. 駐車場整備に関する税制上の特例措置

	対象となる駐車場	特例内容	担当
所得税 法人税 <租税特別措置法>	<地下式・立体式(※1)> 1. 都市計画駐車場 2. 届出駐車場で次の要件を満たすもの ①商業地域、近隣商業地域又は駐車場整備地区 ②駐車場の用に供する面積が 2,000 ㎡以上又は建物床面積の 1/2 以上	駐車場の用に供する建築物及び機械式駐車装置について当初 5 年間 15%の割増償却(H10. 4. 1 以降については当初 5 年間 12%の割増償却)	税務署
	青色申告の個人又は法人が取得(又はリース)する駐車場利用車誘導装置 ①駐車場入出庫情報管理装置 ②駐車場利用状況表示板	初年度 30%の特別償却又は取得価額の 7%の税額控除 (リースの場合はその費用総額の 60%の金額について 7%の税額控除)	
不動産取得税 <地方税法附則>	<地下式・立体式(※1)> 1. 中心市街地特定届出駐車場(※2)の用に供する家屋 2. 都市計画駐車場の用に供する家屋 3. 終車上整備計画に定められた 1 以外の路外駐車場の用に供する家屋 (備考)1、3 については家屋の取得(新築を含む)前に駐車場法第 12 条に規定する設置の届出お行っていることが必要	1. H10. 7. 24～H11. 3. 31 に取得した家屋 地下部分 2/3、地上 3/4 に軽減 2. H9. 4. 1～h11. 3. 31 に取得した家屋 地下部分 3/4、地上 4/5 に軽減 3. 2 の軽減内容に同じ	県税事務所
固定資産税 <地方税法附則>	<地下式・立体式(※1)> 1. 中心市街地特定届出駐車場(※2) 2. 都市計画駐車場 3. 1 以外の主要な路外駐車場(※3)	1. H10. 7. 24～H11. 3. 31 に建設又は設置された家屋及び償却資産 地下部分 1/2、地上 1/3 に軽減 (5 年度分に限る) 2. H9. 4. 1～h11. 3. 31 に建設又は設置された家屋及び償却資産 地下部分 2/3、地上 3/4 に軽減 (5 年度分に限る) 3. 2 の軽減内容に同じ	区役所税務課
事業所税 <地方税法>	1. 路外駐車場(※4) 2. 附置義務駐車施設 3. 中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律に規定する認定事業者が認定事業計画に従って整備する施設に該当する駐車場	1. 路外駐車場施設部分の事業に係る事業所税及び新増設に係る事業所税を非課税 2. 附置義務駐車場施設部分の新増設に係る事業所税を 1/2 特例控除 3. H10. 4. 1～H15. 3. 31 までに新築又は増築された一定の施設については非課税又は特例の控除が受けられる。	区役所税務課

※1：複数の階に自動車の駐車の用に供する部分を設けているもの又は特殊の装置(※)を設けるもの
(※)垂直循環方式、エレベーター方式又はエレベータ・スライド方式による機械式駐車装置
(建築物であるものに限る)
※2：中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律第 14 条第 1 項の規定に基づき動向に規定する路外駐車場の整備に関する事業の計画の概要が定められた特定届出駐車場
※3：次の条件を満たし、横浜市の指定を受けることが必要
(1)駐車場整備地区内にあること
(2)駐車場法第 12 条の届出を行っている駐車場であること
(3)10 箇年以上継続して営業できること
※4：次のいずれかの条件に該当する路外駐車場
(1)都市計画駐車場
(2)駐車場法第 12 条の規定による届出に係る駐車場
(3)その他一般公共の用に供されるものとして指定都市等の長が認めたもの
資料：横浜市都市計画局「附置義務駐車場施設の設置基準について(平成 10 年度)」(平成 10 年 11 月)
財団法人都市交通問題調査会「駐車場建設の手引き'98」

2. 課題の整理

ここでは、Ⅰ～Ⅳをふまえ、駅前センターにおいて駐車場を整備していくうえでの課題について整理する。

1)駐車場の実態からみた課題

①路上駐車への対応

中川駅前センター、仲町台駅前センターでは多くの路上駐車がみられ、ピーク時には中川駅駅前センターで 90 台、仲町台駅前センターで 160 台程度の路上駐車が発生している。こうした路上駐車車両は 10～20 分程度の短時間の駐車が中心となっているが、一方で 5 時間を超える路上駐車車両もみられる。

一方、Ⅲでみたように、中川駅前センターでは、地区全体として駐車需要を上回る駐車場の供給がなされていると考えられる。地区全体として量的には駐車場が充足しているにもかかわらず、大量の路上駐車が発生している要因として、

- 利用ニーズの高い施設の敷地内及び近隣に施設利用者のニーズに対応した駐車場が整備されていない。(施設と駐車場のミスマッチ)
- 路上駐車に対する取り締まりが弱く、路上駐車を抑制する機能を果たしていない。
- 主に短時間駐車の場合、駐車場への入庫や駐車料金の負担をドライバーが厭う。

などが考えられる。

路上駐車車両への対応策として、取り締まりの強化により路上駐車を抑制するのに合わせて、路上駐車車両のドライバーのニーズに対応した駐車場の供給を図り、路上駐車車両を収容する受け皿として駐車場の整備を促進する必要がある。

②隔地駐車場への対応

中川駅前センターでは、街づくり協定において誘導している水準の駐車場を敷地内に確保できない場合、ビルトアップの進んでいない遊休地を利用して隔地駐車場として必要な収容台数を確保する動きがみられる。しかし、地権者にとっては隔地駐車場は本格的なビルトアップまでの暫定的な土地利用としての性格が強いため、今後、センター内のビルトアップが進めば、駐車場不足が顕在化することが予想される。

従って、地区として将来にわたり必要な駐車場を確保するための対応が必要となる。

2)事業採算性からみた課題

①採算性

中川駅前センターにおいて一般地権者が単独駐車場を整備し、経営を考えるうえでの課題としては、第一に採算性の低さがあげられる。平面駐車場や二段式駐車場のような初期投資の小さい形態の駐車場では事業として成立する可能性は高いものの、垂直循環式のように多額の初期投資を必要とするものについては、リスクが大きいと考えられる。

②地価負担

中川駅前センターにおける駐車場事業の採算性を引き下げている要因としては、まず、固定資産税等の負担が大きく、経常支出の増大に大きく影響している。

③物理的・法的制約による収容台数の制限

敷地規模の制約や法的な制約によって収容台数が限定されることも、採算性を引き下げる要因となっている。例えば、中川駅前センターは第6種高度地区及び第4種高度地区に指定されているため、20mの高さ制限がかかっており、垂直循環式駐車場を整備の整備を検討する際に収容台数を制限することになる(20 台収容型の高さは 19.7m、32 台収容型では29.4m必要となる)。

また、敷地規模も採算性を引き下げる要因になっていると考えられる。プレハブ式駐車場ではスロープの設置が必要となるが、スロープの設置には幅は5.5m、長さは26.5m程度が必要であり、特に奥行きの浅い形状の敷地や小規模は敷地ではプレハブ式駐車場の採用が困難なケースもみられる。一方で、中川駅前センターに残る空閑地は短冊型の小規模な敷地が多くみられることから、複数の敷地に跨った効率的な規模の駐車場供給を図る必要がある。

③駐車場整備に対する支援

①でも述べたように、一般地権者が単独で駐車場を整備するには採算面でリスクが大きく、特にビルトアップの進展が期待される将来に向けて立体型の駐車場整備を促進しようとすれば、駐車場を整備使用とする地権者のリスクを軽減するような支援施策が必要となる。現状においても駐車場建設のための融資制度や補助制度、税制上の特例措置などが設けられているが、それらの制度を活用できる駐車場は限られており、中川駅前センターでの駐車場整備に活用できるものも極めて限られている。

3. 民間駐車場供給促進策の検討

２で整理した課題をふまえると、駅前・近隣センターにおいて、民間駐車場の供給を促進するためには、多面的な取り組みが必要となる。

具体的には次のような点が考えられる。

①地区全体における必要駐車場の確保
②駐車場確保に向けた地権者の誘導
③事業性の向上
④路上駐車の解消

1）地区全体における必要駐車場の確保のための対応策

駅前・近隣センターは、地区ごとにビルトアップの進捗に差があるものの、概してビルトアップの途上にあり、将来的にさらなるビルトアップが期待される地区である。

一方、中川駅前センターでみられるように、現状においても同一敷地内に駐車場を確保することが難しく、隔地駐車場のかたちで対応している敷地もみられる、現在ビルトアップが遅れている敷地は狭小敷地が多く、これらのビルトアップが進めば、さらに同一敷地内での駐車場確保が困難になることが予想される。また、ビルトアップ途上の現状においては、未利用地を暫定的に隔地駐車場として活用できたが、隔地駐車場として利用されている敷地のビルトアップが進めば、これまで必要量を確保していた施設においても駐車場が不足することになり、駐車場不足が顕在化することが予想される。

こうしたなかで、駐車場を必要量確保するためには、個々の敷地や地権者の対応では限界があるため、地区全体としての取り組みが必要になると考えられる。

具体的には、次のような施策が考えられる。

■ビルトアップの段階に応じた駐車場整備目標の設定

各駅前・近隣センターにおいて、ビルトアップの段階に応じた必要駐車場量を推計し、それを整備目標として、計画的に地区全体での駐車場確保に向けた誘導を図る。なお、ビルトアップは段階的に進むと考えられることから、整備目標についても段階的に設定していく必要がある。

■既存駐車場の有効活用

中川駅前センターでみたように、駅前・近隣センターでは月極駐車場や専用駐車場が多く、買い物客のような一時利用者にとって利用しやすい駐車場の確保が必要となる。そのため、地区内及び周辺に立地する施設との連携を図り、休日における駐車場の一般開放など、既存駐車場の活用を図る。

(例)会員同士の相互乗り入れシステム

《(株) 日本パーキングシステム》

＜目的＞ 会員相互が月極め駐車場の空いた時間を有効利用し合い、利便性を高める。

＜システムの概要＞

○ 会員：企業や自営業者など、月極め駐車場の契約者

○ 仕組み ① プッシュホンで自分の契約駐車場、空く時間帯をコンピューターに登録。
② 利用者は、利用したい駐車場を同様に事前予約し、利用する。

○ 会費 入会金 → 8,500 円
月会費 → 500 円
利用料金 → 120 円／時間（予定：大半は、駐車場オーナーと会員に還元）

○ 将来的にはカーナビゲーションとの連携を予定している。

＜メリット＞

○ 月極め駐車場の空き時間を有効活用できる。(駐車場オーナー)

○ 一般の時間貸し料金よりも低料金で利用できる。(会員)

＜対象地区＞ 当面は明石市と神戸市西部の市街地で実施、将来は大阪でも実施を検討。

資料:大阪の交通環境の改善に向けて-企業の交通問題対策の手引き-

2)地権者の誘導に向けた対応策

駅前・近隣センターにおける駐車場確保にあたっては、地区内の地権者の主体的な取り組みが必要である。

未利用地を所有する地権者に対して、駐車場としての活用を誘導していくことが必要になる。また、施設を建設する地権者に対しては建設時に必要な駐車場を確保することを誘導していく必要がある

具体的には、次のような施策が考えられる。

■街づくり協定に基づく誘導

街づくり協定を結んでいる駅前・近隣センターでは、これまでも協定に基づいて必要な駐車場の確保を誘導してきているが、今後も引き続き、施設を建設する地権者に対して、協定に基づいた駐車場の整備を誘導していく必要がある。

■地権者に対する駐車場経営に関する情報提供

所有地が未利用のままとなっている地権者に対し、駐車場としての活用を誘導するため、駐車場経営に係る情報を提供する。具体的には、事業相談、公的融資・補助制度の情報提供、駐車場関連企業への仲介などが考えられる。

3)事業性向上のための対応策

民間駐車場の供給促進にあたっては、地権者等、駐車場を建設し、運営する主体にとって事業採算面で成立することが必要条件となる。一方で、事業採算シミュレーションの結果をふまえると、多額の初期投資が必要となる機械式立体駐車場等の採用は事業採算面で厳しい状況にあると考えられる。従って、駅前・近隣センターにおける駐車場経営の事業性を改善するための対応策が必要になると考えられる。

具体的には、次のような対応策が考えられる。

■駐車場整備に関する支援施策の充実

駐車場の建設にあたっては、現在も公的な融資制度や補助制度が設けられているが、それらの制度を利用するには、規模や法的な位置づけなどの条件があり、今後特に狭小敷地での駐車場供給が考えられる駅前・近隣センターでは、一般の地権者が活用するには条件面で適合しない可能性がある。従って、一般地権者が活用しやすい支援制度を検討する必要がある。

■商業施設等との協力

モータリゼーションの進展に伴い、駅前・近隣センターが商業地としての競争力の向上を図るためには、駐車場の確保が必要である。一方で、敷地内で商業施設が十分な駐車場を確保することは困難であると考えられることから、駐車場として土地を活用したいと考えている地権者と駐車場を確保したい商業者の提携を促進し、駐車場経営者のリスクを軽減することが必要となる。

(例)枚方市駅周辺コミュニティパーキング共通駐車券システム

＜目的＞ 枚方市駅周辺に立地する商業者、事業所、公共機関が共同して、消費者や業務来街者に駐車の利便を提供することにより路上迷惑駐車を一掃し、交通渋滞の緩和・歩行者等の安全確保に資するとともに、商圏の拡大や購買力の流失防止を通じて地域商業を振興し、中心市街地の活性化を図ることが狙い。

＜事業主体＞ 枚方市と北大阪商工会議所（実施機関は北大阪商工会議所）

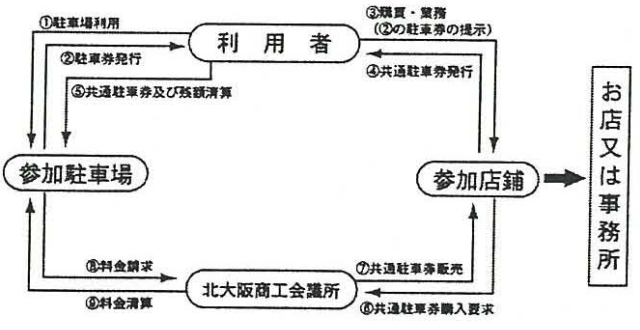
＜事業参加会員＞ 枚方周辺に所在する各店舗・事業所 64 社と大型店等の駐車場 12 ケ所

＜システム概要＞

・実施機関は、「共通駐車券」（100 円、150 円、300 円）を発行し、参加店舗に販売する。

・参加店舗は、参加駐車場に駐車した客に対し、買上げ額に応じて共通駐車券を発行する。

・参加駐車場では、利用者が持参した「共通駐車券」の券面額を駐車料金から差し引く。実施機関は、参加駐車場と駐車料金の清算を行う。



資料:大阪の交通環境の改善に向けて-企業の交通問題対策の手引き-

4)路上駐車解消のための対応策

中川駅前センターでは、一定規模の駐車場が整備されているにも関わらず、路上駐車が慢性的に発生しており、安全性の面で大きな課題といえる。路上駐車を解消するためには、路上駐車に代替する、利用者の多様なニーズに対応した駐車スペースの確保とドライバーに対する駐車場への駐車を誘導する必要となる。

具体的には、次のような対応が考えられる。

■時間極駐車場整備の誘導

駅前・近隣センターの駐車場の内訳をみると、専用駐車場や月極駐車場が中心であり、時間極駐車場は少なくなっている。また、路上駐車車両の平均駐車時間は1時間弱であり、短時間の駐車が中心となっていることから、短時間の駐車に対応するため、地権者に対して時間極駐車場の整備を誘導する必要がある。

■長時間の路上駐車への対応

長時間にわたる路上駐車も観測されている。これは、駅利用者や地区周辺の大学に通学する学生などによるものと考えられる。こうした人たちは、毎日は利用しないため月極駐車場を借りるほどではないが、駐車するときは長時間利用するという利用ニーズを持っていると考えられ、こうしたニーズに対応するためには、時間極駐車場のなかに長時間にわたって安価に止められる駐車場の供給が必要となろう。

(例)センター北・センター南駅前地下駐車場の平日10時間利用券

・駐車料金(通常)　…1時間まで300円、以降30分毎に150円
・平日10時間利用券…1,000円(月～土、ただし祝祭日を除く)
・月利用券(平日)　…12,600円(月～土、ただし祝祭日を除く)
・月利用券(前日)　…21,000円(全営業日)

■駐車場情報の提供

駐車場案内システムの導入などにより、ドライバーに対して駐車場情報を提供し、駐車場利用を促進する必要がある。

■関係主体との連携による路上駐車解消に向けた取り組みの展開

警察との連携により路上駐車の取締を行う。また、地区内の商業施設等、駐車需要発生源となる施設の運営主体との連携を図り、各主体に対して施設利用者や従業者等に対する呼びかけ等、路上駐車解消に向けた取り組みを求める。

(例)大阪資生堂(株)の自主パトロール

① ノーマイカーデーができた当時、そのノーマイカーデーに関連する取り組みとして、毎月20日はもとより独自に月2回計3回のノーマイカーデーを実施。
② ノーマイカーデー当日は、会社周辺の路上駐車がないか巡回パトロールを実施。
③ 平成7年からはマイカー通勤を全面禁止としたが、現在でもパトロールを毎日1回は実施している。

資料:大阪の交通環境の改善に向けて-企業の交通問題対策の手引き-

資　料

・路上駐車実態調査結果

・事業採算シミュレーション結果

路上駐車台数調査表

調査地区：中川駅前センター

調査年月日	平成11年 1月28日（木）						平成11年 1月31日(日)					
時間帯	大型貨物車	バス	小型貨物車	乗用車	荷の積卸車	計	大型貨物車	バス	小型貨物車	乗用車	荷の積卸車	計
7:00- 7:10	1	0	4	13	2	20	1	0	3	18	1	23
7:10- 7:20	1	0	4	13	3	21	1	0	4	21	1	27
7:20- 7:30	1	0	4	14	4	23	1	0	4	20	0	25
7:30- 7:40	0	0	4	18	5	27	1	0	3	19	1	24
7:40- 7:50	1	0	4	20	4	29	1	0	3	16	0	20
7:50- 8:00	1	0	4	22	4	31	1	0	3	16	0	20
8:00- 8:10	1	0	6	27	4	38	1	0	3	20	2	26
8:10- 8:20	1	0	6	29	2	38	2	0	3	24	2	31
8:20- 8:30	1	0	8	36	3	48	1	0	3	27	1	32
8:30- 8:40	0	0	9	39	2	50	2	1	3	30	1	37
8:40- 8:50	1	0	6	37	3	47	1	0	3	26	1	31
8:50- 9:00	1	0	6	38	4	49	1	0	4	20	1	26
9:00- 9:10	1	0	10	41	5	57	2	0	5	33	2	42
9:10- 9:20	1	0	11	44	5	61	2	0	6	47	2	57
9:20- 9:30	4	0	14	43	5	66	1	0	6	43	1	51
9:30- 9:40	4	0	13	49	7	73	1	0	6	43	0	50
9:40- 9:50	1	0	8	45	5	59	1	0	5	40	0	46
9:50-10:00	1	0	10	44	5	60	2	0	5	42	1	50
10:00-10:10	1	0	6	30	4	41	2	0	3	36	2	43
10:10-10:20	2	0	8	35	6	51	0	0	3	44	1	48
10:20-10:30	2	0	12	37	7	58	0	0	5	58	1	64
10:30-10:40	1	0	9	37	6	53	0	0	4	59	1	64
10:40-10:50	0	0	9	37	7	53	0	0	4	63	0	67
10:50-11:00	0	0	12	47	8	67	0	0	6	67	1	74
11:00-11:10	1	0	13	48	5	67	1	0	7	76	1	85
11:10-11:20	1	0	10	40	5	56	1	1	4	72	1	79
11:20-11:30	0	0	6	34	3	43	1	1	2	69	0	73
11:30-11:40	0	0	7	35	3	45	1	0	2	59	0	62
11:40-11:50	0	0	8	41	3	52	1	0	4	67	0	72
11:50-12:00	1	0	8	39	2	50	0	0	7	60	1	68
12:00-12:10	1	0	8	35	1	45	0	0	7	68	1	76
12:10-12:20	2	0	8	29	4	43	0	0	5	77	1	83
12:20-12:30	2	0	16	33	7	58	0	0	7	62	2	71
12:30-12:40	0	0	13	34	4	51	1	0	6	57	1	65
12:40-12:50	0	0	9	35	4	48	2	0	6	64	0	72
12:50-13:00	0	0	7	34	1	42	2	0	6	59	0	67
13:00-13:10	0	0	6	36	0	42	1	0	3	47	0	51
13:10-13:20	1	0	9	44	0	54	1	0	3	51	0	55
13:20-13:30	1	0	6	36	1	44	2	0	6	75	2	85
13:30-13:40	2	0	5	36	1	44	1	0	4	66	4	75
13:40-13:50	2	0	10	55	1	68	0	0	4	52	4	60
13:50-14:00	1	0	10	44	3	58	0	0	9	65	2	76
14:00-14:10	2	0	12	39	6	59	1	0	10	50	2	63
14:10-14:20	1	0	9	36	7	53	1	0	8	45	2	56
14:20-14:30	2	0	12	41	7	62	1	0	7	52	2	62
14:30-14:40	2	0	15	49	7	73	2	1	7	60	2	72
14:40-14:50	1	0	12	50	1	64	2	1	6	57	2	68
14:50-15:00	0	0	7	29	0	36	2	1	6	55	3	67
15:00-15:10	0	0	8	27	0	35	3	1	6	57	2	69
15:10-15:20	0	0	9	34	0	43	3	0	7	59	2	71
15:20-15:30	0	0	11	35	2	48	2	0	6	69	2	79
15:30-15:40	0	0	7	30	3	40	2	0	4	71	0	77
15:40-15:50	0	0	8	26	2	36	2	0	3	64	0	69
15:50-16:00	0	0	10	31	3	44	2	0	4	66	0	72
16:00-16:10	0	0	7	29	4	40	2	0	4	62	0	68
16:10-16:20	0	0	6	31	7	44	2	0	5	64	0	71
16:20-16:30	0	0	7	39	6	52	1	0	4	66	0	71
16:30-16:40	0	1	9	41	4	55	1	0	2	59	0	62
16:40-16:50	0	0	8	38	0	46	1	0	2	67	0	70
16:50-17:00	0	0	9	37	1	47	1	0	2	74	1	78
17:00-17:10	0	0	5	42	1	48	1	0	2	60	1	64
17:10-17:20	0	0	7	38	1	46	1	0	2	51	1	55
17:20-17:30	0	0	6	30	2	38	1	0	2	52	1	56
17:30-17:40	1	0	9	38	3	51	1	0	4	58	1	64
17:40-17:50	1	0	9	32	3	45	1	0	5	71	0	77
17:50-18:00	2	0	12	42	4	60	1	0	4	69	0	74
18:00-18:10	2	0	10	35	5	52	1	0	3	60	1	65
18:10-18:20	3	0	8	47	5	63	1	0	5	53	1	60
18:20-18:30	3	0	9	45	3	60	1	0	4	73	0	78
18:30-18:40	2	0	8	44	2	56	1	0	5	74	0	80
18:40-18:50	2	0	7	42	0	51	1	0	6	67	1	75
18:50-19:00	3	0	10	45	0	58	1	0	4	74	1	80
19:00-19:10	3	0	9	46	0	58	4	0	6	61	0	71
19:10-19:20	1	0	9	40	0	50	3	0	6	61	0	70
19:20-19:30	3	0	8	41	0	52	2	0	7	68	0	77
19:30-19:40	3	0	10	54	1	68	2	0	6	58	0	66
19:40-19:50	3	0	11	43	1	58	2	0	5	63	0	70
19:50-20:00	3	0	15	52	1	71	2	0	5	66	0	73
20:00-20:10	3	0	15	56	2	76	2	0	1	52	0	55
20:10-20:20	3	0	15	54	1	73	2	0	1	59	0	62
20:20-20:30	3	0	13	47	0	63	2	0	1	46	0	49
20:30-20:40	4	0	12	57	0	73	2	0	1	45	0	48
20:40-20:50	4	0	11	59	0	74	3	0	3	46	1	53
20:50-21:00	4	0	10	60	0	74	3	0	3	46	0	52

平均駐車時間集計表

調査地区：中川駅前センター
調査年月日：平成11年 1月28日（木）

駐車開始時間帯	大型貨物車		バス		小型貨物車		乗用車		荷の積卸車両		合計	
	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）
7:00- 7:10	1	30.0	0	−	4	107.5	13	170.0	2	70.0	20	140.5
7:10- 7:20	0	−	0	−	0	−	0	−	1	30.0	1	30.0
7:20- 7:30	0	−	0	−	0	−	1	540.0	1	60.0	2	300.0
7:30- 7:40	0	−	0	−	0	−	5	294.0	1	30.0	6	250.0
7:40- 7:50	1	40.0	0	−	0	−	2	235.0	0	−	3	170.0
7:50- 8:00	0	−	0	−	0	−	3	86.7	0	−	3	86.7
8:00- 8:10	0	−	0	−	2	425.0	7	71.4	1	20.0	10	137.0
8:10- 8:20	0	−	0	−	1	20.0	3	126.7	0	−	4	100.0
8:20- 8:30	1	10.0	0	−	2	45.0	9	161.1	3	43.3	15	112.0
8:30- 8:40	0	−	0	−	2	35.0	5	68.0	1	10.0	8	52.5
8:40- 8:50	1	20.0	0	−	1	40.0	3	153.3	2	170.0	7	122.9
8:50- 9:00	0	−	0	−	0	−	2	275.0	1	30.0	3	193.3
9:00- 9:10	1	30.0	0	−	4	182.5	5	118.0	1	40.0	11	126.4
9:10- 9:20	0	−	0	−	1	130.0	4	47.5	0	−	5	64.0
9:20- 9:30	3	36.7	0	−	6	25.0	3	76.7	1	40.0	13	40.8
9:30- 9:40	1	10.0	0	−	3	46.7	8	46.3	2	10.0	14	38.6
9:40- 9:50	0	−	0	−	0	−	2	30.0	1	200.0	3	86.7
9:50-10:00	0	−	0	−	2	10.0	6	75.0	0	−	8	58.8
10:00-10:10	0	−	0	−	0	−	1	60.0	0	−	1	60.0
10:10-10:20	1	30.0	0	−	3	23.3	5	58.0	3	43.3	12	43.3
10:20-10:30	0	−	0	−	4	25.0	5	110.0	2	50.0	11	68.2
10:30-10:40	0	−	0	−	1	40.0	4	75.0	0	−	5	68.0
10:40-10:50	0	−	0	−	2	335.0	5	38.0	1	20.0	8	110.0
10:50-11:00	0	−	0	−	3	23.3	11	44.5	1	20.0	15	38.7
11:00-11:10	1	20.0	0	−	2	25.0	3	10.0	0	−	6	16.7
11:10-11:20	0	−	0	−	1	10.0	3	13.3	1	10.0	5	12.0
11:20-11:30	0	−	0	−	0	−	2	20.0	0	−	2	20.0
11:30-11:40	0	−	0	−	4	17.5	8	40.0	0	−	12	32.5
11:40-11:50	0	−	0	−	2	15.0	9	54.4	0	−	11	47.3
11:50-12:00	1	40.0	0	−	4	42.5	3	23.3	0	−	8	35.0
12:00-12:10	0	−	0	−	1	50.0	1	50.0	0	−	2	50.0
12:10-12:20	1	20.0	0	−	1	30.0	2	30.0	3	16.7	7	22.9
12:20-12:30	0	−	0	−	9	20.0	10	24.0	4	17.5	23	21.3
12:30-12:40	0	−	0	−	0	−	11	44.5	1	10.0	12	41.7
12:40-12:50	0	−	0	−	1	10.0	9	60.0	2	10.0	12	47.5
12:50-13:00	0	−	0	−	3	50.0	6	46.7	0	−	9	47.8
13:00-13:10	0	−	0	−	0	−	3	50.0	0	−	3	50.0
13:10-13:20	1	40.0	0	−	3	13.3	15	20.7	0	−	19	20.5
13:20-13:30	0	−	0	−	0	−	9	64.4	1	80.0	10	66.0
13:30-13:40	1	60.0	0	−	0	−	3	43.3	0	−	4	47.5
13:40-13:50	0	−	0	−	5	36.0	22	45.9	0	−	27	44.1
13:50-14:00	0	−	0	−	3	60.0	7	25.7	2	40.0	12	36.7
14:00-14:10	1	10.0	0	−	3	23.3	6	15.0	3	26.7	13	19.2
14:10-14:20	0	−	0	−	2	25.0	4	25.0	2	25.0	8	25.0
14:20-14:30	1	20.0	0	−	3	26.7	7	34.3	1	20.0	12	30.0
14:30-14:40	1	20.0	0	−	5	16.0	15	22.0	2	15.0	23	20.0
14:40-14:50	0	−	0	−	3	23.3	13	26.9	0	−	16	26.3
14:50-15:00	0	−	0	−	0	−	2	15.0	0	−	2	15.0
15:00-15:10	0	−	0	−	2	45.0	3	16.7	0	−	5	28.0
15:10-15:20	0	−	0	−	2	20.0	18	37.2	0	−	20	35.5
15:20-15:30	0	−	0	−	3	20.0	6	40.0	2	70.0	11	40.0
15:30-15:40	0	−	0	−	1	20.0	5	30.0	1	10.0	7	25.7
15:40-15:50	0	−	0	−	1	60.0	4	37.5	0	−	5	42.0
15:50-16:00	0	−	0	−	3	23.3	11	21.8	1	20.0	15	22.0
16:00-16:10	0	−	0	−	1	20.0	8	56.3	1	20.0	10	49.0
16:10-16:20	0	−	0	−	0	−	13	53.8	4	22.5	17	46.5
16:20-16:30	0	−	0	−	2	80.0	19	51.6	1	20.0	22	52.7
16:30-16:40	0	−	1	10.0	3	20.0	6	20.0	1	10.0	11	18.2
16:40-16:50	0	−	0	−	2	15.0	9	35.6	0	−	11	31.8
16:50-17:00	0	−	0	−	3	40.0	8	86.3	1	10.0	12	68.3
17:00-17:10	0	−	0	−	0	−	17	22.4	1	10.0	18	21.7
17:10-17:20	0	−	0	−	2	10.0	8	31.3	1	70.0	11	30.9
17:20-17:30	0	−	0	−	1	80.0	5	98.0	1	10.0	7	82.9
17:30-17:40	1	100.0	0	−	3	66.7	14	35.0	2	35.0	20	43.0
17:40-17:50	0	−	0	−	2	25.0	2	25.0	1	30.0	5	26.0
17:50-18:00	1	190.0	0	−	3	26.7	14	65.7	1	50.0	19	65.3
18:00-18:10	0	−	0	−	0	−	5	54.0	1	40.0	6	51.7
18:10-18:20	1	20.0	0	−	1	170.0	18	63.9	1	10.0	21	64.3
18:20-18:30	0	−	0	−	1	50.0	7	84.3	0	−	8	80.0
18:30-18:40	0	−	0	−	1	10.0	8	32.5	0	−	9	30.0
18:40-18:50	0	−	0	−	1	50.0	5	22.0	0	−	6	26.7
18:50-19:00	1	20.0	0	−	4	57.5	9	53.3	0	−	14	52.1
19:00-19:10	0	−	0	−	0	−	3	36.7	0	−	3	36.7
19:10-19:20	0	−	0	−	1	10.0	1	40.0	0	−	2	25.0
19:20-19:30	2	10.0	0	−	1	100.0	6	55.0	0	−	9	50.0
19:30-19:40	2	90.0	0	−	3	73.3	20	45.0	1	20.0	26	50.8
19:40-19:50	0	−	0	−	1	80.0	2	60.0	0	−	3	66.7
19:50-20:00	0	−	0	−	5	32.0	15	54.0	1	30.0	21	47.6
20:00-20:10	0	−	0	−	1	60.0	10	54.0	1	10.0	12	50.8
20:10-20:20	0	−	0	−	1	50.0	3	23.3	0	−	4	30.0
20:20-20:30	0	−	0	−	0	−	1	40.0	0	−	1	40.0
20:30-20:40	1	30.0	0	−	0	−	10	25.0	0	−	11	25.5
20:40-20:50	0	−	0	−	1	20.0	6	20.0	0	−	7	20.0
20:50-21:00	0	−	0	−	1	10.0	6	10.0	0	−	7	10.0
全時間合計	27	39.6	1	10.0	153	49.0	590	54.5	71	35.6	842	51.4

平均駐車時間集計表

調査地区：中川駅前センター
調査年月日：平成11年 1月31日（日）

駐車開始時間帯	大型貨物車		バス		小型貨物車		乗用車		荷の積卸車両		合計	
	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）
7:00- 7:10	1	190.0	0	−	3	360.0	18	141.7	1	20.0	23	167.0
7:10- 7:20	0	−	0	−	1	260.0	3	16.7	0	−	4	77.5
7:20- 7:30	0	−	0	−	0	−	1	20.0	0	−	1	20.0
7:30- 7:40	0	−	0	−	0	−	5	86.0	1	10.0	6	73.3
7:40- 7:50	0	−	0	−	0	−	0	−	0	−	0	−
7:50- 8:00	0	−	0	−	0	−	2	20.0	0	−	2	20.0
8:00- 8:10	0	−	0	−	0	−	5	98.0	2	15.0	7	74.3
8:10- 8:20	1	10.0	0	−	0	−	6	140.0	1	20.0	8	108.8
8:20- 8:30	0	−	0	−	0	−	5	26.0	0	−	5	26.0
8:30- 8:40	1	10.0	1	10.0	0	−	6	65.0	1	20.0	9	47.8
8:40- 8:50	0	−	0	−	0	−	1	30.0	0	−	1	30.0
8:50- 9:00	0	−	0	−	1	40.0	1	40.0	1	10.0	3	30.0
9:00- 9:10	1	20.0	0	−	1	40.0	14	89.3	2	25.0	18	75.6
9:10- 9:20	0	−	0	−	1	20.0	16	70.0	0	−	17	67.1
9:20- 9:30	0	−	0	−	0	−	2	60.0	0	−	2	60.0
9:30- 9:40	0	−	0	−	2	20.0	4	32.5	0	−	6	28.3
9:40- 9:50	0	−	0	−	0	−	6	101.7	0	−	6	101.7
9:50-10:00	1	20.0	0	−	2	10.0	10	76.0	1	20.0	14	58.6
10:00-10:10	0	−	0	−	0	−	0	−	1	20.0	1	20.0
10:10-10:20	0	−	0	−	0	−	13	38.5	0	−	13	38.5
10:20-10:30	0	−	0	−	2	15.0	18	65.0	1	20.0	21	58.1
10:30-10:40	0	−	0	−	1	20.0	7	32.9	0	−	8	31.3
10:40-10:50	0	−	0	−	1	40.0	13	40.0	0	−	14	40.0
10:50-11:00	0	−	0	−	3	20.0	11	20.9	1	10.0	15	20.0
11:00-11:10	1	40.0	0	−	1	20.0	28	50.4	1	20.0	31	48.1
11:10-11:20	0	−	1	20.0	0	−	17	54.1	0	−	18	52.2
11:20-11:30	0	−	0	−	0	−	6	123.3	0	−	6	123.3
11:30-11:40	0	−	0	−	1	30.0	5	38.0	0	−	6	36.7
11:40-11:50	1	10.0	0	−	2	30.0	16	54.4	0	−	19	49.5
11:50-12:00	0	−	0	−	3	76.7	9	3.3	1	40.0	13	23.1
12:00-12:10	0	−	0	−	2	20.0	16	32.5	0	−	18	31.1
12:10-12:20	0	−	0	−	0	−	13	46.9	0	−	13	46.9
12:20-12:30	0	−	0	−	3	43.3	8	43.8	1	20.0	12	41.7
12:30-12:40	1	60.0	0	−	1	30.0	10	31.0	0	−	12	33.3
12:40-12:50	1	20.0	0	−	0	−	16	25.6	0	−	17	25.3
12:50-13:00	0	−	0	−	0	−	13	61.5	0	−	13	61.5
13:00-13:10	0	−	0	−	0	−	7	47.1	0	−	7	47.1
13:10-13:20	0	−	0	−	1	20.0	12	30.8	0	−	13	30.0
13:20-13:30	1	20.0	0	−	3	33.3	33	37.9	2	110.0	39	40.8
13:30-13:40	0	−	0	−	0	−	8	41.3	2	20.0	10	37.0
13:40-13:50	0	−	0	−	0	−	6	41.7	0	−	6	41.7
13:50-14:00	0	−	0	−	5	46.0	23	34.3	0	−	28	36.4
14:00-14:10	1	90.0	0	−	2	60.0	8	27.5	0	−	11	39.1
14:10-14:20	0	−	0	−	0	−	6	51.7	0	−	6	51.7
14:20-14:30	0	−	0	−	1	10.0	23	24.8	0	−	24	24.2
14:30-14:40	1	20.0	1	40.0	1	50.0	19	73.2	0	−	22	68.2
14:40-14:50	0	−	0	−	1	20.0	14	59.3	0	−	15	56.7
14:50-15:00	1	60.0	0	−	1	20.0	10	31.0	1	10.0	13	30.8
15:00-15:10	1	20.0	0	−	1	30.0	13	53.1	0	−	15	49.3
15:10-15:20	0	−	0	−	3	106.7	15	38.0	2	20.0	20	46.5
15:20-15:30	0	−	0	−	1	20.0	20	14.5	0	−	21	14.8
15:30-15:40	1	330.0	0	−	1	20.0	18	53.3	0	−	20	65.5
15:40-15:50	0	−	0	−	0	−	8	51.3	0	−	8	51.3
15:50-16:00	1	30.0	0	−	2	25.0	19	33.7	0	−	22	32.7
16:00-16:10	0	−	0	−	0	−	10	42.0	0	−	10	42.0
16:10-16:20	0	−	0	−	2	20.0	14	28.6	0	−	16	27.5
16:20-16:30	0	−	0	−	0	−	15	54.7	0	−	15	54.7
16:30-16:40	0	−	0	−	0	−	10	44.0	0	−	10	44.0
16:40-16:50	0	−	0	−	0	−	20	43.5	0	−	20	43.5
16:50-17:00	0	−	0	−	0	−	25	36.8	1	40.0	26	36.9
17:00-17:10	0	−	0	−	0	−	4	52.5	0	−	4	52.5
17:10-17:20	0	−	0	−	0	−	8	91.3	0	−	8	91.3
17:20-17:30	0	−	0	−	0	−	10	56.0	0	−	10	56.0
17:30-17:40	0	−	0	−	2	20.0	17	50.0	1	10.0	20	45.0
17:40-17:50	0	−	0	−	1	20.0	20	35.5	0	−	21	34.8
17:50-18:00	0	−	0	−	1	30.0	13	58.5	0	−	14	56.4
18:00-18:10	0	−	0	−	0	−	10	52.0	1	20.0	11	49.1
18:10-18:20	0	−	0	−	2	40.0	5	80.0	0	−	7	68.6
18:20-18:30	0	−	0	−	0	−	29	50.7	0	−	29	50.7
18:30-18:40	0	−	0	−	1	20.0	13	50.0	0	−	14	47.9
18:40-18:50	0	−	0	−	1	30.0	4	55.0	1	20.0	6	45.0
18:50-19:00	0	−	0	−	1	20.0	16	22.5	0	−	17	22.4
19:00-19:10	3	50.0	0	−	2	25.0	9	82.2	0	−	14	67.1
19:10-19:20	0	−	0	−	3	26.7	15	71.3	0	−	18	63.9
19:20-19:30	0	−	0	−	2	15.0	15	34.7	0	−	17	32.4
19:30-19:40	0	−	0	−	1	30.0	4	45.0	0	−	5	42.0
19:40-19:50	0	−	0	−	1	20.0	7	32.9	0	−	8	31.3
19:50-20:00	0	−	0	−	0	−	6	16.7	0	−	6	16.7
20:00-20:10	0	−	0	−	0	−	5	46.0	0	−	5	46.0
20:10-20:20	0	−	0	−	0	−	9	33.3	0	−	9	33.3
20:20-20:30	0	−	0	−	0	−	2	10.0	0	−	2	10.0
20:30-20:40	0	−	0	−	0	−	3	26.7	0	−	3	26.7
20:40-20:50	1	20.0	0	−	2	20.0	11	20.0	1	10.0	15	19.3
20:50-21:00	0	−	0	−	0	−	1	10.0	0	−	1	10.0
全時間合計	20	56.0	3	23.3	76	49.1	916	48.4	28	25.7	1043	47.9

駐車時間分布表

調査地区：中川駅前センター
調査年月日：平成11年 1月28日（木）

駐車時間	大型貨物車（台）	バス（台）	小型貨物車（台）	乗用車（台）	荷の積卸車（台）	計（台）	累積度数（%）
10分未満	5	1	43	163	23	235	27.9
10分以上 20分未満	9	0	39	89	17	154	46.2
20分以上 30分未満	4	0	17	70	10	101	58.2
30分以上 40分未満	3	0	8	58	5	74	67.0
40分以上 50分未満	0	0	10	32	2	44	72.2
50分以上 1時間未満	1	0	10	35	4	50	78.1
1時間以上 2時間未満	4	0	15	85	7	111	91.3
2時間以上 3時間未満	0	0	8	32	1	41	96.2
3時間以上 4時間未満	1	0	0	11	2	14	97.9
4時間以上 5時間未満	0	0	0	6	0	6	98.6
5時間以上 6時間未満	0	0	0	2	0	2	98.8
6時間以上 7時間未満	0	0	0	1	0	1	98.9
7時間以上 8時間未満	0	0	0	1	0	1	99.0
8時間以上 9時間未満	0	0	1	3	0	4	99.5
9時間以上10時間未満	0	0	0	1	0	1	99.6
10時間以上	0	0	2	1	0	3	100.0

調査年月日：平成11年 1月31日（日）

駐車時間	大型貨物車（台）	バス（台）	小型貨物車（台）	乗用車（台）	荷の積卸車（台）	計（台）	累積度数（%）
10分未満	4	1	10	133	7	155	14.9
10分以上 20分未満	8	1	31	228	16	284	42.1
20分以上 30分未満	1	0	11	156	1	169	58.3
30分以上 40分未満	1	1	11	106	2	121	69.9
40分以上 50分未満	0	0	6	64	0	70	76.6
50分以上 1時間未満	2	0	0	42	0	44	80.8
1時間以上 2時間未満	2	0	2	114	2	120	92.3
2時間以上 3時間未満	0	0	1	35	0	36	95.8
3時間以上 4時間未満	1	0	1	15	0	17	97.4
4時間以上 5時間未満	0	0	2	6	0	8	98.2
5時間以上 6時間未満	1	0	0	5	0	6	98.8
6時間以上 7時間未満	0	0	0	3	0	3	99.0
7時間以上 8時間未満	0	0	0	1	0	1	99.1
8時間以上 9時間未満	0	0	0	1	0	1	99.2
9時間以上10時間未満	0	0	0	1	0	1	99.3
10時間以上	0	0	1	6	0	7	100.0

路上駐車台数調査表

調査地区：仲町台駅前センター

調査年月日	平成11年 1月28日（木）						平成11年 1月31日（日）					
時間帯	大型貨物車	バス	小型貨物車	乗用車	荷の積卸車	計	大型貨物車	バス	小型貨物車	乗用車	荷の積卸車	計
7:00- 7:10	1	0	9	22	0	32	0	0	1	19	0	20
7:10- 7:20	1	0	8	21	0	30	0	0	1	27	0	28
7:20- 7:30	2	0	12	23	0	37	0	0	1	26	0	27
7:30- 7:40	2	0	13	24	0	39	0	0	1	28	0	29
7:40- 7:50	3	0	15	31	0	49	0	0	2	30	2	34
7:50- 8:00	3	0	20	30	0	53	0	0	4	33	3	40
8:00- 8:10	4	0	25	25	0	54	0	0	5	37	1	43
8:10- 8:20	3	0	25	27	0	55	0	0	13	41	0	54
8:20- 8:30	2	0	25	30	0	57	0	0	15	37	1	53
8:30- 8:40	2	0	30	36	0	68	1	0	17	38	1	57
8:40- 8:50	2	0	34	49	0	85	0	0	18	33	2	53
8:50- 9:00	2	0	30	45	0	77	0	0	13	35	2	50
9:00- 9:10	1	0	37	52	1	91	0	0	11	39	1	51
9:10- 9:20	1	0	38	51	2	92	0	0	10	37	2	49
9:20- 9:30	3	0	41	58	6	108	0	0	12	43	2	57
9:30- 9:40	5	0	42	64	6	117	0	0	13	43	3	59
9:40- 9:50	4	0	41	60	4	109	0	0	11	46	3	60
9:50-10:00	5	0	44	61	4	114	0	0	11	50	3	64
10:00-10:10	4	0	47	70	2	123	0	0	10	50	3	63
10:10-10:20	3	0	49	70	2	124	0	0	13	56	5	74
10:20-10:30	2	0	55	77	2	136	0	0	15	64	5	84
10:30-10:40	2	0	50	80	3	135	1	0	19	72	4	96
10:40-10:50	2	0	51	81	4	138	1	0	21	73	3	98
10:50-11:00	2	0	52	82	5	141	1	0	19	68	2	90
11:00-11:10	1	0	47	78	1	127	0	0	18	65	2	85
11:10-11:20	1	0	45	73	0	119	0	0	18	75	2	95
11:20-11:30	1	0	45	75	0	121	0	0	20	87	2	109
11:30-11:40	3	0	44	77	3	127	0	0	21	82	2	105
11:40-11:50	1	0	41	70	1	113	0	0	21	85	4	110
11:50-12:00	1	0	43	76	2	122	0	0	20	79	4	103
12:00-12:10	3	0	42	83	2	130	1	0	19	94	3	117
12:10-12:20	2	0	39	87	1	129	1	0	20	92	4	117
12:20-12:30	3	0	44	87	0	134	1	0	20	86	4	111
12:30-12:40	4	0	44	95	0	143	1	0	20	91	4	116
12:40-12:50	3	0	40	81	0	124	1	0	20	83	5	109
12:50-13:00	2	0	42	74	0	118	2	0	20	92	5	119
13:00-13:10	3	0	43	82	2	130	2	0	19	99	4	124
13:10-13:20	4	0	41	81	2	128	2	0	18	109	3	132
13:20-13:30	4	0	41	82	2	129	2	0	20	109	3	134
13:30-13:40	5	0	40	82	1	128	3	0	22	117	3	145
13:40-13:50	5	0	43	91	0	139	3	0	21	127	3	154
13:50-14:00	4	0	44	104	0	152	3	0	22	128	3	156
14:00-14:10	3	0	34	78	0	115	2	0	24	110	3	139
14:10-14:20	3	0	34	80	0	117	1	0	23	114	2	140
14:20-14:30	4	0	39	78	0	121	1	0	19	134	2	156
14:30-14:40	4	0	45	98	1	148	0	0	15	138	2	155
14:40-14:50	4	0	51	94	1	150	1	0	17	138	2	158
14:50-15:00	3	0	56	86	0	145	0	0	17	123	2	142
15:00-15:10	2	0	50	66	1	119	2	0	18	113	2	135
15:10-15:20	2	0	50	69	2	123	3	0	20	118	2	143
15:20-15:30	2	0	48	69	1	120	1	0	19	107	1	128
15:30-15:40	1	0	47	74	2	124	2	0	19	109	2	132
15:40-15:50	1	0	49	73	3	126	1	0	17	125	1	144
15:50-16:00	1	0	46	76	2	125	1	0	18	125	1	145
16:00-16:10	1	0	37	74	3	115	2	0	16	121	1	140
16:10-16:20	2	0	37	73	1	113	2	0	20	130	1	153
16:20-16:30	3	0	38	87	1	129	2	0	23	130	1	156
16:30-16:40	3	0	39	97	2	141	1	0	21	122	1	145
16:40-16:50	3	0	36	94	3	136	1	0	25	141	2	169
16:50-17:00	3	0	36	92	5	136	1	0	27	155	2	185
17:00-17:10	1	0	24	50	3	78	1	0	18	110	1	130
17:10-17:20	1	0	26	58	3	88	1	0	21	112	1	135
17:20-17:30	1	0	28	65	3	97	1	0	23	123	1	148
17:30-17:40	1	0	30	58	2	91	1	0	24	132	1	158
17:40-17:50	1	0	33	68	2	104	1	0	25	137	1	164
17:50-18:00	2	0	36	77	2	117	1	0	21	123	1	146
18:00-18:10	4	0	27	73	1	105	0	0	9	89	1	99
18:10-18:20	5	0	25	81	1	112	0	0	9	86	0	95
18:20-18:30	4	0	23	85	3	115	0	0	10	99	0	109
18:30-18:40	2	0	24	91	2	119	2	0	13	130	0	145
18:40-18:50	2	0	31	97	1	131	3	0	12	134	0	149
18:50-19:00	2	0	31	96	1	130	3	0	15	133	0	151
19:00-19:10	3	0	30	90	1	124	2	0	17	141	0	160
19:10-19:20	3	0	28	91	2	124	2	0	19	152	0	173
19:20-19:30	3	0	27	93	1	124	2	0	19	160	0	181
19:30-19:40	2	0	25	81	1	109	2	0	20	170	0	192
19:40-19:50	1	0	24	70	1	96	2	0	18	172	0	192
19:50-20:00	1	0	25	77	1	104	2	0	17	169	0	188
20:00-20:10	2	0	22	87	1	112	2	0	12	148	0	162
20:10-20:20	2	0	22	89	1	114	3	0	13	143	0	159
20:20-20:30	2	0	23	96	1	122	4	0	11	124	0	139
20:30-20:40	2	0	25	106	3	136	5	0	9	122	0	136
20:40-20:50	2	0	24	108	2	136	5	0	10	126	0	141
20:50-21:00	2	0	24	107	0	133	5	0	9	128	0	142

平均駐車時間集計表

調査地区：仲町台駅前センター
調査年月日：平成11年 1月28日（木）

駐車開始時間帯	大型貨物車		バス		小型貨物車		乗用車		荷の積卸車両		合計	
	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）
7:00- 7:10	1	70.0	0	−	9	246.7	22	128.6	0	−	32	160.0
7:10- 7:20	0	−	0	−	0	−	2	35.0	0	−	2	35.0
7:20- 7:30	1	60.0	0	−	4	155.0	5	154.0	0	−	10	145.0
7:30- 7:40	0	−	0	−	3	203.3	4	132.5	0	−	7	162.9
7:40- 7:50	1	20.0	0	−	4	462.5	11	275.5	0	−	16	306.3
7:50- 8:00	0	−	0	−	5	148.0	2	520.0	0	−	7	254.3
8:00- 8:10	2	90.0	0	−	7	350.0	7	67.1	0	−	16	193.8
8:10- 8:20	0	−	0	−	0	−	2	95.0	0	−	2	95.0
8:20- 8:30	0	−	0	−	0	−	4	322.5	0	−	4	322.5
8:30- 8:40	0	−	0	−	6	58.3	8	88.8	0	−	14	75.7
8:40- 8:50	0	−	0	−	6	58.3	14	105.7	0	−	20	91.5
8:50- 9:00	0	−	0	−	0	−	3	36.7	0	−	3	36.7
9:00- 9:10	0	−	0	−	12	131.7	15	48.0	1	50.0	28	83.9
9:10- 9:20	0	−	0	−	4	20.0	9	50.0	1	30.0	14	40.0
9:20- 9:30	2	25.0	0	−	9	141.1	16	41.3	4	22.5	31	66.8
9:30- 9:40	2	40.0	0	−	5	62.0	14	51.4	1	90.0	22	54.5
9:40- 9:50	0	−	0	−	2	50.0	5	26.0	1	20.0	8	31.3
9:50-10:00	2	15.0	0	−	5	52.0	9	32.2	1	10.0	17	34.7
10:00-10:10	2	40.0	0	−	11	56.4	25	91.2	1	20.0	39	76.9
10:10-10:20	0	−	0	−	2	80.0	2	135.0	0	−	4	107.5
10:20-10:30	1	80.0	0	−	6	103.3	14	65.7	1	40.0	22	75.5
10:30-10:40	0	−	0	−	4	85.0	12	41.7	1	10.0	17	50.0
10:40-10:50	0	−	0	−	5	40.0	13	64.6	2	25.0	20	54.5
10:50-11:00	0	−	0	−	1	20.0	1	10.0	1	10.0	3	13.3
11:00-11:10	0	−	0	−	8	41.3	15	42.0	0	−	23	41.7
11:10-11:20	0	−	0	−	4	185.0	13	75.4	0	−	17	101.2
11:20-11:30	0	−	0	−	7	57.1	16	61.9	0	−	23	60.4
11:30-11:40	2	50.0	0	−	5	90.0	10	36.0	3	20.0	20	48.5
11:40-11:50	0	−	0	−	1	80.0	4	32.5	0	−	5	42.0
11:50-12:00	0	−	0	−	2	95.0	7	67.1	1	20.0	10	68.0
12:00-12:10	2	25.0	0	−	12	30.8	30	58.7	0	−	44	49.5
12:10-12:20	0	−	0	−	1	80.0	6	26.7	1	10.0	8	31.3
12:20-12:30	1	30.0	0	−	9	35.6	24	74.2	0	−	34	62.6
12:30-12:40	1	420.0	0	−	7	40.0	22	18.2	0	−	30	36.7
12:40-12:50	0	−	0	−	3	93.3	15	24.0	0	−	18	35.6
12:50-13:00	0	−	0	−	5	84.0	13	56.9	0	−	18	64.4
13:00-13:10	2	65.0	0	−	11	135.5	29	59.0	2	25.0	44	76.8
13:10-13:20	1	40.0	0	−	1	60.0	6	51.7	0	−	8	51.3
13:20-13:30	0	−	0	−	3	30.0	9	68.9	1	20.0	13	56.2
13:30-13:40	1	90.0	0	−	3	110.0	11	46.4	0	−	15	62.0
13:40-13:50	0	−	0	−	3	40.0	11	74.5	0	−	14	67.1
13:50-14:00	0	−	0	−	2	75.0	15	49.3	0	−	17	52.4
14:00-14:10	0	−	0	−	2	45.0	7	40.0	0	−	9	41.1
14:10-14:20	1	40.0	0	−	4	80.0	12	86.7	0	−	17	82.4
14:20-14:30	1	40.0	0	−	6	158.3	6	126.7	0	−	13	134.6
14:30-14:40	0	−	0	−	7	71.4	24	45.8	1	20.0	32	50.6
14:40-14:50	0	−	0	−	6	63.3	6	43.3	0	−	12	53.3
14:50-15:00	0	−	0	−	6	48.3	1	10.0	0	−	7	42.9
15:00-15:10	1	30.0	0	−	7	55.7	14	45.0	1	50.0	23	47.8
15:10-15:20	0	−	0	−	2	30.0	6	80.0	1	10.0	9	61.1
15:20-15:30	0	−	0	−	3	110.0	10	73.0	0	−	13	81.5
15:30-15:40	0	−	0	−	5	46.0	16	45.6	1	20.0	22	44.5
15:40-15:50	0	−	0	−	3	156.7	7	74.3	1	30.0	11	92.7
15:50-16:00	0	−	0	−	0	−	7	18.6	1	20.0	8	18.8
16:00-16:10	0	−	0	−	5	54.0	23	57.0	1	120.0	29	58.6
16:10-16:20	1	50.0	0	−	1	60.0	6	96.7	0	−	8	86.3
16:20-16:30	1	40.0	0	−	5	42.0	18	38.3	0	−	24	39.2
16:30-16:40	0	−	0	−	3	16.7	14	33.6	1	30.0	18	30.6
16:40-16:50	0	−	0	−	2	45.0	9	43.3	1	80.0	12	46.7
16:50-17:00	0	−	0	−	1	40.0	10	80.0	2	25.0	13	68.5
17:00-17:10	0	−	0	−	1	30.0	1	130.0	0	−	2	80.0
17:10-17:20	0	−	0	−	3	126.7	15	80.0	0	−	18	87.8
17:20-17:30	0	−	0	−	2	40.0	14	47.9	0	−	16	46.9
17:30-17:40	0	−	0	−	4	47.5	10	65.0	0	−	14	60.0
17:40-17:50	0	−	0	−	5	22.0	16	35.0	0	−	21	31.9
17:50-18:00	1	40.0	0	−	3	70.0	10	18.0	0	−	14	30.7
18:00-18:10	2	100.0	0	−	8	61.3	35	64.6	1	30.0	46	64.8
18:10-18:20	1	20.0	0	−	0	−	16	60.0	0	−	17	57.6
18:20-18:30	0	−	0	−	1	160.0	13	74.6	2	40.0	16	75.6
18:30-18:40	0	−	0	−	4	65.0	20	54.0	0	−	24	55.8
18:40-18:50	0	−	0	−	10	40.0	13	86.2	0	−	23	66.1
18:50-19:00	0	−	0	−	1	130.0	8	42.5	0	−	9	52.2
19:00-19:10	1	40.0	0	−	10	71.0	24	68.8	0	−	35	68.6
19:10-19:20	0	−	0	−	2	70.0	11	70.0	1	70.0	14	70.0
19:20-19:30	0	−	0	−	0	−	7	77.1	0	−	7	77.1
19:30-19:40	0	−	0	−	0	−	1	90.0	0	−	1	90.0
19:40-19:50	0	−	0	−	4	70.0	3	36.7	0	−	7	55.7
19:50-20:00	0	−	0	−	2	70.0	11	40.9	0	−	13	45.4
20:00-20:10	1	60.0	0	−	3	60.0	17	45.3	0	−	21	48.1
20:10-20:20	0	−	0	−	0	−	8	50.0	0	−	8	50.0
20:20-20:30	0	−	0	−	1	20.0	17	31.2	1	30.0	19	30.5
20:30-20:40	0	−	0	−	3	30.0	22	30.0	2	15.0	27	28.9
20:40-20:50	0	−	0	−	2	20.0	5	20.0	0	−	7	20.0
20:50-21:00	0	−	0	−	0	−	1	10.0	0	−	1	10.0
全時間合計	35	59.1	0	−	334	88.9	969	62.8	41	30.5	1379	68.1

平均駐車時間集計表

調査地区：仲町台駅前センター
調査年月日：平成11年 1月31日（日）

駐車開始時間帯	大型貨物車		バス		小型貨物車		乗用車		荷の積卸車両		合計	
	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）	駐車台数（台）	平均駐車時間（分）
7:00- 7:10	0	-	0	-	1	120.0	19	218.4	0	-	20	213.5
7:10- 7:20	0	-	0	-	0	-	8	172.5	0	-	8	172.5
7:20- 7:30	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
7:30- 7:40	0	-	0	-	0	-	2	145.0	0	-	2	145.0
7:40- 7:50	0	-	0	-	1	10.0	2	55.0	2	25.0	5	34.0
7:50- 8:00	0	-	0	-	3	170.0	4	105.0	1	10.0	8	117.5
8:00- 8:10	0	-	0	-	2	215.0	5	120.0	0	-	7	147.1
8:10- 8:20	0	-	0	-	8	146.3	9	96.7	0	-	17	120.0
8:20- 8:30	0	-	0	-	3	343.3	6	41.7	1	110.0	10	139.0
8:30- 8:40	1	10.0	0	-	2	20.0	3	16.7	0	-	6	16.7
8:40- 8:50	0	-	0	-	2	15.0	0	-	1	20.0	3	16.7
8:50- 9:00	0	-	0	-	0	-	2	85.0	0	-	2	85.0
9:00- 9:10	0	-	0	-	3	193.3	11	96.4	0	-	14	117.1
9:10- 9:20	0	-	0	-	0	-	4	25.0	1	50.0	5	30.0
9:20- 9:30	0	-	0	-	2	30.0	12	65.0	0	-	14	60.0
9:30- 9:40	0	-	0	-	1	10.0	8	62.5	1	30.0	10	54.0
9:40- 9:50	0	-	0	-	0	-	6	143.3	0	-	6	143.3
9:50-10:00	0	-	0	-	0	-	11	11.8	0	-	11	11.8
10:00-10:10	0	-	0	-	0	-	16	93.8	2	105.0	18	95.0
10:10-10:20	0	-	0	-	3	193.3	16	124.4	3	116.7	22	132.7
10:20-10:30	0	-	0	-	4	122.5	14	104.3	1	20.0	19	103.7
10:30-10:40	1	30.0	0	-	4	90.0	12	37.5	1	20.0	18	47.8
10:40-10:50	0	-	0	-	2	20.0	11	29.1	0	-	13	27.7
10:50-11:00	0	-	0	-	1	20.0	15	47.3	0	-	16	45.6
11:00-11:10	0	-	0	-	1	80.0	4	75.0	0	-	5	76.0
11:10-11:20	0	-	0	-	1	200.0	26	118.1	0	-	27	121.1
11:20-11:30	0	-	0	-	2	40.0	16	80.0	0	-	18	75.6
11:30-11:40	0	-	0	-	1	20.0	8	125.0	0	-	9	113.3
11:40-11:50	0	-	0	-	2	30.0	13	32.3	2	20.0	17	30.6
11:50-12:00	0	-	0	-	1	10.0	6	46.7	0	-	7	41.4
12:00-12:10	1	60.0	0	-	5	178.0	40	97.8	1	60.0	47	104.7
12:10-12:20	0	-	0	-	1	170.0	5	40.0	1	120.0	7	70.0
12:20-12:30	0	-	0	-	3	46.7	10	22.0	0	-	13	27.7
12:30-12:40	0	-	0	-	2	75.0	14	37.9	0	-	16	42.5
12:40-12:50	0	-	0	-	1	20.0	3	20.0	1	330.0	5	82.0
12:50-13:00	1	80.0	0	-	1	100.0	15	44.7	0	-	17	50.0
13:00-13:10	1	90.0	0	-	2	85.0	34	76.2	0	-	37	77.0
13:10-13:20	0	-	0	-	0	-	19	75.3	0	-	19	75.3
13:20-13:30	0	-	0	-	2	120.0	5	82.0	0	-	7	92.9
13:30-13:40	1	30.0	0	-	2	65.0	18	102.2	0	-	21	95.2
13:40-13:50	0	-	0	-	0	-	14	77.1	0	-	14	77.1
13:50-14:00	0	-	0	-	1	30.0	4	80.0	0	-	5	70.0
14:00-14:10	0	-	0	-	3	53.3	11	113.6	0	-	14	100.7
14:10-14:20	0	-	0	-	0	-	22	80.9	0	-	22	80.9
14:20-14:30	0	-	0	-	1	60.0	27	74.1	0	-	28	73.6
14:30-14:40	0	-	0	-	1	40.0	25	42.4	0	-	26	42.3
14:40-14:50	1	10.0	0	-	3	100.0	7	38.6	0	-	11	52.7
14:50-15:00	0	-	0	-	0	-	2	75.0	0	-	2	75.0
15:00-15:10	2	20.0	0	-	5	86.0	27	64.8	0	-	34	65.3
15:10-15:20	1	30.0	0	-	3	66.7	20	93.5	0	-	24	87.5
15:20-15:30	0	-	0	-	2	160.0	8	65.0	0	-	10	84.0
15:30-15:40	1	150.0	0	-	2	20.0	12	69.2	1	10.0	16	64.4
15:40-15:50	0	-	0	-	0	-	29	66.6	0	-	29	66.6
15:50-16:00	0	-	0	-	1	10.0	12	51.7	0	-	13	48.5
16:00-16:10	1	20.0	0	-	4	135.0	33	67.6	0	-	38	73.4
16:10-16:20	0	-	0	-	4	67.5	18	85.6	0	-	22	82.3
16:20-16:30	1	10.0	0	-	4	20.0	27	60.7	0	-	32	54.1
16:30-16:40	0	-	0	-	0	-	6	106.7	0	-	6	106.7
16:40-16:50	0	-	0	-	5	58.0	43	33.5	1	20.0	49	35.7
16:50-17:00	0	-	0	-	3	96.7	17	64.7	0	-	20	69.5
17:00-17:10	0	-	0	-	1	60.0	13	85.4	0	-	14	83.6
17:10-17:20	0	-	0	-	6	45.0	21	62.4	0	-	27	58.5
17:20-17:30	0	-	0	-	4	85.0	18	50.6	0	-	22	56.8
17:30-17:40	0	-	0	-	1	20.0	26	39.2	0	-	27	38.5
17:40-17:50	0	-	0	-	2	110.0	15	39.3	0	-	17	47.6
17:50-18:00	0	-	0	-	0	-	8	67.5	0	-	8	67.5
18:00-18:10	0	-	0	-	2	75.0	8	122.5	0	-	10	113.0
18:10-18:20	0	-	0	-	1	90.0	10	96.0	0	-	11	95.5
18:20-18:30	0	-	0	-	1	20.0	20	60.5	0	-	21	58.6
18:30-18:40	2	150.0	0	-	3	110.0	37	77.3	0	-	42	83.1
18:40-18:50	1	20.0	0	-	1	110.0	12	73.3	0	-	14	72.1
18:50-19:00	0	-	0	-	3	63.3	15	76.0	0	-	18	73.9
19:00-19:10	0	-	0	-	3	73.3	22	77.3	0	-	25	76.8
19:10-19:20	0	-	0	-	2	75.0	17	54.7	0	-	19	56.8
19:20-19:30	0	-	0	-	0	-	8	70.0	0	-	8	70.0
19:30-19:40	0	-	0	-	1	50.0	13	66.9	0	-	14	65.7
19:40-19:50	0	-	0	-	2	60.0	23	64.3	0	-	25	64.0
19:50-20:00	0	-	0	-	0	-	13	46.9	0	-	13	46.9
20:00-20:10	0	-	0	-	1	60.0	7	54.3	0	-	8	55.0
20:10-20:20	1	50.0	0	-	1	50.0	4	50.0	0	-	6	50.0
20:20-20:30	1	40.0	0	-	0	-	8	37.5	0	-	9	37.8
20:30-20:40	1	30.0	0	-	0	-	11	30.0	0	-	12	30.0
20:40-20:50	0	-	0	-	1	20.0	6	20.0	0	-	7	20.0
20:50-21:00	0	-	0	-	0	-	4	10.0	0	-	4	10.0
全時間合計	19	52.6	0	-	147	91.6	1135	71.7	21	69.0	1322	73.6

駐車時間分布表

調査地区：仲町台駅前センター
調査年月日：平成11年 1月28日（木）

駐車時間	大型貨物車（台）	バス（台）	小型貨物車（台）	乗用車（台）	荷の積卸車（台）	計（台）	累積度数（%）
10分未満	3	0	40	134	10	187	13.6
10分以上　20分未満	6	0	53	179	13	251	31.8
20分以上　30分未満	4	0	42	167	7	220	47.7
30分以上　40分未満	7	0	41	102	4	154	58.9
40分以上　50分未満	2	0	11	66	2	81	64.8
50分以上　1時間未満	5	0	32	64	1	102	72.2
1時間以上　2時間未満	6	0	57	148	4	215	87.7
2時間以上　3時間未満	1	0	18	52	0	71	92.9
3時間以上　4時間未満	0	0	14	19	0	33	95.3
4時間以上　5時間未満	0	0	7	12	0	19	96.7
5時間以上　6時間未満	0	0	2	6	0	8	97.2
6時間以上　7時間未満	1	0	1	2	0	4	97.5
7時間以上　8時間未満	0	0	5	5	0	10	98.3
8時間以上　9時間未満	0	0	3	2	0	5	98.6
9時間以上10時間未満	0	0	4	3	0	7	99.1
10時間以上	0	0	4	8	0	12	100.0

調査年月日：平成11年 1月31日（日）

駐車時間	大型貨物車（台）	バス（台）	小型貨物車（台）	乗用車（台）	荷の積卸車（台）	計（台）	累積度数（%）
10分未満	3	0	16	132	2	153	11.6
10分以上　20分未満	4	0	22	211	10	247	30.3
20分以上　30分未満	4	0	7	122	2	135	40.5
30分以上　40分未満	1	0	19	126	0	146	51.5
40分以上　50分未満	1	0	11	90	1	103	59.3
50分以上　1時間未満	1	0	8	76	1	86	65.8
1時間以上　2時間未満	2	0	35	214	2	253	84.9
2時間以上　3時間未満	3	0	9	79	0	91	91.8
3時間以上　4時間未満	0	0	10	30	1	41	94.9
4時間以上　5時間未満	0	0	2	22	0	24	96.7
5時間以上　6時間未満	0	0	2	13	2	17	98.0
6時間以上　7時間未満	0	0	1	4	0	5	98.4
7時間以上　8時間未満	0	0	2	2	0	4	98.7
8時間以上　9時間未満	0	0	2	5	0	7	99.2
9時間以上10時間未満	0	0	1	4	0	5	99.6
10時間以上	0	0	0	5	0	5	100.0

ケース1
平面　月極

敷地面積	570 ㎡
初期投資	2,955 千円
建設・設備工事費	2,565 千円
公租公課	118 千円
開業費	272 千円
収容台数	16 台
利用料金	17,000 円
資金調達	
借入金	2,955 千円
金利	5.00%

減価償却		償却期	残存率
舗装	2,565	10年	10%
設備	0	15年	10%
開業費	272	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	3,269	3,269	3,269	3,367	3,367	3,367	3,468	3,468	3,468	3,572	3,572	3,572	3,679	3,679	3,679	3,789	3,789	3,789	3,903	3,903
駐車場収入	3,264	3,264	3,264	3,362	3,362	3,362	3,463	3,463	3,463	3,567	3,567	3,567	3,674	3,674	3,674	3,784	3,784	3,784	3,897	3,897
資金運用益	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
経常支出　b	4,650	4,647	4,647	4,649	4,652	4,656	4,661	4,666	4,672	4,678	4,684	4,687	4,694	4,701	4,708	4,714	4,721	4,728	4,734	4,740
人件費																				
諸経費	592	604	616	628	641	654	667	680	694	707	722	736	751	766	781	797	813	829	846	862
公租公課(土地)　c	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866
公租公課(建物・設備)	44	33	26	21	17	13	10	8	7	5	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	148	143	139	134	128	123	117	111	105	98	92	84	77	69	60	51	42	32	22	11
減価償却費　d	672	455	373	307	255	159	127	100	80	63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前利益　e=a-b-d	-2,053	-1,833	-1,751	-1,589	-1,540	-1,448	-1,319	-1,298	-1,283	-1,169	-1,112	-1,115	-1,015	-1,022	-1,029	-925	-932	-938	-831	-837
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(1,814)	(2,034)	(2,116)	(2,277)	(2,326)	(2,418)	(2,547)	(2,568)	(2,583)	(2,698)	(2,755)	(2,752)	(2,852)	(2,845)	(2,838)	(2,941)	(2,935)	(2,928)	(3,035)	(3,029)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-2,053	-1,833	-1,751	-1,589	-1,540	-1,448	-1,319	-1,298	-1,283	-1,169	-1,112	-1,115	-1,015	-1,022	-1,029	-925	-932	-938	-831	-837
発生キャッシュ　h=d+e	-1,380	-1,377	-1,378	-1,282	-1,285	-1,289	-1,193	-1,198	-1,203	-1,105	-1,112	-1,115	-1,015	-1,022	-1,029	-925	-932	-938	-831	-837
借入金返済額　i	89	94	99	103	109	114	120	126	132	139	146	153	160	169	177	186	195	205	215	226
借入金残高	2,866	2,772	2,673	2,570	2,461	2,347	2,227	2,102	1,970	1,831	1,685	1,533	1,372	1,204	1,027	841	646	441	226	0
返済後キャッシュ　j=h-i	-1,470	-1,471	-1,476	-1,385	-1,393	-1,403	-1,312	-1,324	-1,335	-1,244	-1,257	-1,267	-1,175	-1,190	-1,205	-1,111	-1,127	-1,143	-1,046	-1,063
同累計	-1,470	-2,941	-4,417	-5,802	-7,195	-8,598	-9,910	-11,234	-12,569	-13,813	-15,071	-16,338	-17,513	-18,703	-19,909	-21,020	-22,146	-23,289	-24,336	-25,399
投下資本回収	-4,425	-5,896	-7,372	-8,757	-10,150	-11,553	-12,865	-14,189	-15,524	-16,768	-18,026	-19,293	-20,468	-21,658	-22,864	-23,975	-25,101	-26,244	-27,291	-28,354

ケース1
平面　時間極

敷地面積　570 ㎡

初期投資　15,451 千円
　建設・設備工事費　14,565 千円
　公租公課　670 千円
　開業費　216 千円

収容台数　16 台
利用料金　300 円／1時間
回転率　1.5 回　→　2.0 回(20年度)

資金調達
　借入金　15,451 千円
　金利　5.00%

減価償却

		償却期	残存率
舗装	3,000	10年	10%
設備	12,000	15年	10%
開業費	216	5年	0%

(単位:千円)

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	2,628	2,716	2,759	2,887	2,933	2,978	3,113	3,160	3,206	3,350	3,398	3,446	3,599	3,648	3,697	3,859	3,910	3,961	4,132	4,184
駐車場収入	2,628	2,716	2,759	2,887	2,932	2,978	3,113	3,160	3,206	3,350	3,398	3,446	3,599	3,648	3,697	3,859	3,910	3,961	4,132	4,184
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出　b	5,486	5,435	5,389	5,348	5,310	5,274	5,241	5,209	5,177	5,147	5,116	5,081	5,050	5,019	4,986	4,952	4,916	4,879	4,840	4,799
人件費																				
諸経費	592	604	616	628	641	654	667	680	694	707	722	736	751	766	781	797	813	829	846	862
公租公課(土地)　c	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866
公租公課(建物・設備)	255	216	182	154	131	111	94	80	68	58	49	38	32	28	24	21	18	15	13	11
支払利息	773	749	725	699	672	643	614	582	549	515	479	441	401	359	315	268	220	169	115	59
減価償却費　d	2,365	1,996	1,687	1,429	1,212	987	835	706	598	507	368	316	271	233	200	171	147	126	108	93
税引前利益　e=a-b-d	-5,223	-4,715	-4,317	-3,889	-3,590	-3,284	-2,962	-2,755	-2,569	-2,303	-2,086	-1,951	-1,723	-1,603	-1,488	-1,264	-1,154	-1,045	-817	-708
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(-1,357)	(-849)	(-451)	(-23)	(277)	(582)	(904)	(1,111)	(1,297)	(1,563)	(1,780)	(1,915)	(2,144)	(2,263)	(2,378)	(2,602)	(2,713)	(2,822)	(3,050)	(3,159)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-5,223	-4,715	-4,317	-3,889	-3,590	-3,284	-2,962	-2,755	-2,569	-2,303	-2,086	-1,951	-1,723	-1,603	-1,488	-1,264	-1,154	-1,045	-817	-708
発生キャッシュ　h=d+e	-2,858	-2,719	-2,630	-2,460	-2,377	-2,297	-2,127	-2,049	-1,971	-1,796	-1,718	-1,635	-1,451	-1,371	-1,289	-1,093	-1,007	-919	-708	-615
借入金返済額　i	467	491	515	541	568	596	626	658	690	725	761	799	839	881	925	971	1,020	1,071	1,125	1,181
借入金残高	14,984	14,493	13,978	13,437	12,869	12,273	11,646	10,989	10,299	9,574	8,812	8,013	7,174	6,293	5,368	4,396	3,376	2,305	1,181	-0
返済後キャッシュ　j=h-i	-3,325	-3,210	-3,145	-3,001	-2,945	-2,893	-2,754	-2,706	-2,661	-2,521	-2,479	-2,434	-2,291	-2,252	-2,214	-2,064	-2,027	-1,990	-1,833	-1,796
同累計	-3,325	-6,535	-9,680	-12,681	-15,626	-18,519	-21,273	-23,979	-26,641	-29,162	-31,640	-34,074	-36,365	-38,617	-40,830	-42,895	-44,921	-46,911	-48,744	-50,539
投下資本回収	-18,776	-21,986	-25,131	-28,132	-31,077	-33,970	-36,724	-39,430	-42,092	-44,613	-47,091	-49,525	-51,816	-54,068	-56,281	-58,346	-60,372	-62,362	-64,195	-65,990

ケース1
垂直循環式　月極

敷地面積	570 ㎡	
初期投資	126,200 千円	
建設・設備工事費	120,000 千円	
公租公課	5,520 千円	
開業費	680 千円	
収容台数	40 台	20台×2棟
利用料金	17,000 円	
資金調達		
借入金	126,200 千円	
金利	5.00%	

減価償却		償却期	残存率
建物	48,000	35年	10%
設備	72,000	15年	10%
開業費	680	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	8,174	8,174	8,174	8,418	8,418	8,418	8,671	8,671	8,671	8,930	8,930	8,930	9,198	9,198	9,198	9,473	9,473	9,473	9,757	9,757
駐車場収入	8,160	8,160	8,160	8,405	8,405	8,405	8,657	8,657	8,657	8,917	8,917	8,917	9,184	9,184	9,184	9,460	9,460	9,460	9,743	9,743
資金運用益	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
経常支出　b	16,616	16,318	16,037	15,769	15,511	15,258	15,010	14,763	14,514	14,263	14,007	13,745	13,474	13,194	12,903	12,600	12,177	11,860	11,525	11,170
人件費	2,920	2,978	3,038	3,099	3,161	3,224	3,288	3,354	3,421	3,490	3,559	3,631	3,703	3,777	3,853	3,930	4,009	4,089	4,170	4,254
諸経費	1,480	1,510	1,540	1,571	1,602	1,634	1,667	1,700	1,734	1,769	1,804	1,840	1,877	1,915	1,953	1,992	2,032	2,072	2,114	2,156
公租公課(土地)　c	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866
公租公課(建物・設備)	2,040	1,845	1,674	1,525	1,394	1,279	1,177	1,086	1,005	933	868	809	755	706	661	620	475	454	433	411
支払利息	6,310	6,119	5,919	5,708	5,487	5,256	5,012	4,756	4,488	4,206	3,910	3,599	3,273	2,930	2,570	2,192	1,795	1,379	941	482
減価償却費　d	11,613	10,161	8,915	7,847	6,930	6,007	5,332	4,753	4,256	3,829	3,463	3,149	2,880	2,649	2,451	1,253	1,253	1,253	1,253	1,253
税引前利益　e=a-b-d	-20,056	-18,306	-16,779	-15,197	-14,022	-12,847	-11,671	-10,845	-10,099	-9,162	-8,540	-7,964	-7,157	-6,646	-6,156	-4,379	-3,957	-3,640	-3,020	-2,666
（公租公課(土地)を除く）　a-(b-c)-d	(-16,189)	(-14,439)	(-12,913)	(-11,331)	(-10,156)	(-8,981)	(-7,805)	(-6,978)	(-6,233)	(-5,296)	(-4,674)	(-4,098)	(-3,290)	(-2,779)	(-2,290)	(-513)	(-90)	(227)	(846)	(1,201)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-20,056	-18,306	-16,779	-15,197	-14,022	-12,847	-11,671	-10,845	-10,099	-9,162	-8,540	-7,964	-7,157	-6,646	-6,156	-4,379	-3,957	-3,640	-3,020	-2,666
発生キャッシュ　h=d+e	-8,443	-8,145	-7,864	-7,351	-7,092	-6,840	-6,339	-6,092	-5,844	-5,333	-5,077	-4,815	-4,277	-3,997	-3,705	-3,127	-2,704	-2,387	-1,768	-1,413
借入金返済額　i	3,817	4,007	4,208	4,418	4,639	4,871	5,115	5,370	5,639	5,921	6,217	6,528	6,854	7,197	7,557	7,934	8,331	8,748	9,185	9,644
借入金残高	122,383	118,376	114,168	109,750	105,111	100,240	95,125	89,755	84,116	78,195	71,978	65,450	58,596	51,400	43,843	35,908	27,577	18,830	9,644	-0
返済後キャッシュ　j=h-i	-12,259	-12,152	-12,072	-11,769	-11,731	-11,711	-11,454	-11,462	-11,483	-11,254	-11,294	-11,342	-11,131	-11,193	-11,262	-11,061	-11,035	-11,135	-10,953	-11,057
同累計	-12,259	-24,412	-36,483	-48,252	-59,984	-71,695	-83,149	-94,611	-106,094	-117,348	-128,642	-139,984	-151,115	-162,308	-173,570	-184,631	-195,666	-206,801	-217,754	-228,811
投下資本回収	-138,459	-150,612	-162,683	-174,452	-186,184	-197,895	-209,349	-220,811	-232,294	-243,548	-254,842	-266,184	-277,315	-288,508	-299,770	-310,831	-321,866	-333,001	-343,954	-355,011

ケース1
垂直循環式　時間極

敷地面積　570 ㎡

初期投資　126,060 千円
　建設・設備工事費　120,000 千円
　公租公課　5,520 千円
　開業費　540 千円

収容台数　40 台　20台×2棟
利用料金　300 円／1時間
回転率　1.5 回　→　2.0 回(20年度)

資金調達
　借入金　126,060 千円
　金利　5.00%

減価償却

		償却期	残存率
建物	48,000	35年	10%
設備	72,000	15年	10%
開業費	540	5年	0%

(単位:千円)

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	6,570	6,789	6,899	7,218	7,331	7,444	7,784	7,900	8,016	8,376	8,496	8,615	8,997	9,120	9,243	9,648	9,775	9,902	10,329	10,460
駐車場収入	6,570	6,789	6,899	7,218	7,331	7,444	7,783	7,899	8,016	8,376	8,495	8,615	8,997	9,120	9,243	9,647	9,774	9,901	10,329	10,460
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出　b	16,609	16,312	16,031	15,763	15,505	15,253	15,004	14,757	14,509	14,259	14,003	13,741	13,471	13,191	12,900	12,597	12,175	11,859	11,524	11,169
人件費	2,920	2,978	3,038	3,099	3,161	3,224	3,288	3,354	3,421	3,490	3,559	3,631	3,703	3,777	3,853	3,930	4,009	4,089	4,170	4,254
諸経費	1,480	1,510	1,540	1,571	1,602	1,634	1,667	1,700	1,734	1,769	1,804	1,840	1,877	1,915	1,953	1,992	2,032	2,072	2,114	2,156
公租公課(土地)　c	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866
公租公課(建物・設備)	2,040	1,845	1,674	1,525	1,394	1,279	1,177	1,086	1,005	933	868	809	755	706	661	620	475	454	433	411
支払利息	6,303	6,112	5,912	5,702	5,481	5,250	5,006	4,751	4,483	4,201	3,905	3,595	3,269	2,927	2,567	2,190	1,793	1,377	940	482
減価償却費　d	11,585	10,133	8,887	7,819	6,902	6,007	5,332	4,753	4,256	3,829	3,463	3,149	2,880	2,649	2,451	1,253	1,253	1,253	1,253	1,253
税引前利益　e=a-b-d	-21,624	-19,655	-18,019	-16,363	-15,075	-13,815	-12,553	-11,610	-10,749	-9,712	-8,971	-8,275	-7,354	-6,720	-6,108	-4,203	-3,653	-3,210	-2,447	-1,962
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	-17,758)	(-15,789)	(-14,153)	(-12,497)	(-11,209)	(-9,949)	(-8,686)	(-7,744)	(-6,883)	(-5,845)	(-5,104)	(-4,409)	(-3,488)	(-2,854)	(-2,241)	(-336)	(213)	(656)	(1,419)	(1,904)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-21,624	-19,655	-18,019	-16,363	-15,075	-13,815	-12,553	-11,610	-10,749	-9,712	-8,971	-8,275	-7,354	-6,720	-6,108	-4,203	-3,653	-3,210	-2,447	-1,962
発生キャッシュ　h=d+e	-10,039	-9,522	-9,132	-8,544	-8,173	-7,809	-7,221	-6,858	-6,494	-5,883	-5,507	-5,126	-4,474	-4,071	-3,657	-2,950	-2,401	-1,957	-1,194	-709
借入金返済額　i	3,812	4,003	4,203	4,413	4,634	4,866	5,109	5,364	5,633	5,914	6,210	6,520	6,846	7,189	7,548	7,926	8,322	8,738	9,175	9,634
借入金残高	122,248	118,245	114,041	109,628	104,994	100,129	95,020	89,655	84,023	78,108	71,898	65,378	58,531	51,343	43,794	35,869	27,547	18,809	9,634	0
返済後キャッシュ　j=h-i	-13,851	-13,525	-13,335	-12,958	-12,807	-12,674	-12,330	-12,222	-12,126	-11,797	-11,717	-11,646	-11,320	-11,260	-11,205	-10,875	-10,723	-10,695	-10,369	-10,343
同累計	-13,851	-27,377	-40,712	-53,670	-66,477	-79,151	-91,481	-103,703	-115,829	-127,626	-139,344	-150,990	-162,310	-173,569	-184,775	-195,650	-206,372	-217,068	-227,437	-237,780
投下資本回収	-139,911	-153,437	-166,772	-179,730	-192,537	-205,211	-217,541	-229,763	-241,889	-253,686	-265,404	-277,050	-288,370	-299,629	-310,835	-321,710	-332,432	-343,128	-353,497	-363,840

ケース1
簡易二段式　月極

敷地面積　570 ㎡

初期投資　22,476 千円
　建設・設備工事費　21,000 千円
　公租公課　966 千円
　開業費　510 千円

収容台数　30 台
利用料金　17,000 円

資金調達
　借入金　22,476 千円
　金利　5.00%

減価償却

		償却期	残存率
建物	0	15年	10%
設備	21,000	15年	10%
開業費	510	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	6,130	6,130	6,130	6,314	6,314	6,314	6,503	6,503	6,503	6,698	6,698	6,698	6,898	6,898	6,898	7,105	7,105	7,105	7,318	7,318
駐車場収入	6,120	6,120	6,120	6,304	6,304	6,304	6,493	6,493	6,493	6,687	6,687	6,687	6,888	6,888	6,888	7,095	7,095	7,095	7,308	7,308
資金運用益	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
経常支出　b	9,377	9,373	9,376	9,385	9,399	9,418	9,440	9,465	9,492	9,522	9,552	9,584	9,617	9,650	9,683	9,716	9,718	9,755	9,790	9,823
人件費	2,920	2,978	3,038	3,099	3,161	3,224	3,288	3,354	3,421	3,490	3,559	3,631	3,703	3,777	3,853	3,930	4,009	4,089	4,170	4,254
諸経費	1,110	1,132	1,155	1,178	1,201	1,226	1,250	1,275	1,301	1,327	1,353	1,380	1,408	1,436	1,465	1,494	1,524	1,554	1,585	1,617
公租公課(土地)　c	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866
公租公課(建物・設備)	357	306	263	225	193	166	142	122	105	90	77	66	57	49	42	36	0	0	0	0
支払利息	1,124	1,090	1,054	1,017	977	936	893	847	799	749	696	641	583	522	458	390	320	246	168	86
減価償却費　d	3,084	2,661	2,297	1,986	1,718	1,387	1,190	1,021	876	751	645	553	475	407	349	0	0	0	0	0
税引前利益　e=a-b-d	-6,331	-5,903	-5,543	-5,057	-4,804	-4,491	-4,127	-3,983	-3,865	-3,575	-3,499	-3,440	-3,193	-3,159	-3,134	-2,612	-2,613	-2,650	-2,472	-2,505
（公租公課(土地)を除く）　a-(b-c)-d	(-2,465)	(-2,037)	(-1,677)	(-1,191)	(-937)	(-624)	(-260)	(-116)	(1)	(291)	(367)	(427)	(673)	(707)	(732)	(1,255)	(1,253)	(1,216)	(1,394)	(1,361)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-6,331	-5,903	-5,543	-5,057	-4,804	-4,491	-4,127	-3,983	-3,865	-3,575	-3,499	-3,440	-3,193	-3,159	-3,134	-2,612	-2,613	-2,650	-2,472	-2,505
発生キャッシュ　h=d+e	-3,247	-3,243	-3,246	-3,071	-3,085	-3,104	-2,937	-2,962	-2,989	-2,824	-2,855	-2,887	-2,719	-2,752	-2,785	-2,612	-2,613	-2,650	-2,472	-2,505
借入金返済額　i	680	714	749	787	826	868	911	956	1,004	1,054	1,107	1,163	1,221	1,282	1,346	1,413	1,484	1,558	1,636	1,718
借入金残高	21,796	21,083	20,333	19,546	18,720	17,853	16,942	15,985	14,981	13,926	12,819	11,657	10,436	9,154	7,808	6,395	4,911	3,354	1,718	0
返済後キャッシュ　j=h-i	-3,927	-3,957	-3,995	-3,858	-3,912	-3,971	-3,848	-3,918	-3,994	-3,878	-3,962	-4,049	-3,939	-4,034	-4,131	-4,025	-4,097	-4,208	-4,108	-4,223
同累計	-3,927	-7,883	-11,878	-15,737	-19,648	-23,620	-27,468	-31,386	-35,380	-39,258	-43,220	-47,269	-51,208	-55,242	-59,373	-63,397	-67,495	-71,702	-75,810	-80,033
投下資本回収	-26,403	-30,359	-34,354	-38,213	-42,124	-46,096	-49,944	-53,862	-57,856	-61,734	-65,696	-69,745	-73,684	-77,718	-81,849	-85,873	-89,971	-94,178	-98,286	-102,509

ケース1
簡易二段式 時間極

敷地面積 570 ㎡

初期投資 22,371 千円
建設・設備工事費 21,000 千円
公租公課 966 千円
開業費 405 千円

収容台数 30 台
利用料金 300 円／1時間
回転率 1.5 回 → 2.0 回(20年度)

資金調達
借入金 22,371 千円
金利 5.00%

減価償却

		償却期	残存率
建物	0	35年	10%
設備	21,000	15年	10%
開業費	405	5年	0%

(単位:千円)

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入 a	4,928	5,092	5,174	5,414	5,498	5,583	5,838	5,925	6,012	6,282	6,372	6,461	6,748	6,840	6,933	7,236	7,331	7,426	7,747	7,845
駐車場収入	4,928	5,092	5,174	5,414	5,498	5,583	5,837	5,925	6,012	6,282	6,372	6,461	6,748	6,840	6,932	7,236	7,331	7,426	7,747	7,845
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出 b	9,372	9,368	9,371	9,380	9,395	9,413	9,436	9,461	9,488	9,518	9,549	9,581	9,614	9,648	9,681	9,715	9,717	9,754	9,789	9,823
人件費	2,920	2,978	3,038	3,099	3,161	3,224	3,288	3,354	3,421	3,490	3,559	3,631	3,703	3,777	3,853	3,930	4,009	4,089	4,170	4,254
諸経費	1,110	1,132	1,155	1,178	1,201	1,226	1,250	1,275	1,301	1,327	1,353	1,380	1,408	1,436	1,465	1,494	1,524	1,554	1,585	1,617
公租公課(土地) c	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866
公租公課(建物・設備)	357	306	263	225	193	166	142	122	105	90	77	66	57	49	42	36	0	0	0	0
支払利息	1,119	1,085	1,049	1,012	973	932	888	843	796	746	693	638	580	519	456	389	318	244	167	85
減価償却費 d	3,063	2,640	2,276	1,965	1,697	1,387	1,190	1,021	876	751	645	553	475	407	349	0	0	0	0	0
税引前利益 e=a-b-d	-7,507	-6,916	-6,473	-5,931	-5,593	-5,217	-4,788	-4,557	-4,352	-3,987	-3,822	-3,673	-3,341	-3,215	-3,098	-2,479	-2,386	-2,328	-2,042	-1,978
(公租公課(土地)を除く) a-(b-c)-d	(-3,641)	(-3,049)	(-2,607)	(-2,065)	(-1,727)	(-1,351)	(-921)	(-691)	(-486)	(-121)	(44)	(193)	(525)	(652)	(768)	(1,387)	(1,480)	(1,539)	(1,824)	(1,889)
法人税等 f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益 g=e-f	-7,507	-6,916	-6,473	-5,931	-5,593	-5,217	-4,788	-4,557	-4,352	-3,987	-3,822	-3,673	-3,341	-3,215	-3,098	-2,479	-2,386	-2,328	-2,042	-1,978
発生キャッシュ h=d+e	-4,444	-4,276	-4,197	-3,967	-3,896	-3,830	-3,598	-3,536	-3,477	-3,236	-3,177	-3,120	-2,867	-2,807	-2,749	-2,479	-2,386	-2,328	-2,042	-1,978
借入金返済額 i	677	710	746	783	822	863	907	952	1,000	1,050	1,102	1,157	1,215	1,276	1,340	1,407	1,477	1,551	1,628	1,710
借入金残高	21,694	20,984	20,238	19,455	18,633	17,769	16,862	15,910	14,911	13,861	12,759	11,602	10,387	9,111	7,772	6,365	4,889	3,338	1,710	0
返済後キャッシュ j=h-i	-5,121	-4,986	-4,943	-4,750	-4,719	-4,694	-4,505	-4,488	-4,476	-4,286	-4,279	-4,277	-4,082	-4,083	-4,088	-3,885	-3,863	-3,878	-3,670	-3,687
同累計	-5,121	-10,107	-15,050	-19,800	-24,518	-29,212	-33,717	-38,205	-42,681	-46,967	-51,246	-55,523	-59,605	-63,688	-67,776	-71,661	-75,524	-79,402	-83,072	-86,760
投下資本回収	-27,492	-32,478	-37,421	-42,171	-46,889	-51,583	-56,088	-60,576	-65,052	-69,338	-73,617	-77,894	-81,976	-86,059	-90,147	-94,032	-97,895	-101,773	-105,443	-109,131

ケース1
プレハブ式　月極

敷地面積	570 ㎡		
初期投資	29,662 千円		
建設・設備工事費	28,000 千円		
公租公課	1,288 千円		
開業費	374 千円		
収容台数	22 台		
利用料金	17,000 円		
資金調達			
借入金	29,662 千円		
金利	5.00%		
減価償却		償却期	残存率
建物	26,000	35年	10%
設備	2,000	15年	10%
開業費	374	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	4,495	4,495	4,495	4,630	4,630	4,630	4,769	4,769	4,769	4,912	4,912	4,912	5,059	5,059	5,059	5,210	5,210	5,210	5,366	5,366
駐車場収入	4,488	4,488	4,488	4,623	4,623	4,623	4,761	4,761	4,761	4,904	4,904	4,904	5,051	5,051	5,051	5,203	5,203	5,203	5,359	5,359
資金運用益	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
経常支出　b	6,639	6,594	6,548	6,501	6,451	6,400	6,347	6,292	6,235	6,174	6,112	6,046	5,977	5,905	5,829	5,749	5,663	5,576	5,485	5,388
人件費																				
諸経費	814	830	847	864	881	899	917	935	954	973	992	1,012	1,032	1,053	1,074	1,096	1,117	1,140	1,163	1,186
公租公課(土地)　c	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866
公租公課(建物・設備)	476	460	444	429	414	400	386	373	360	347	334	321	309	297	284	272	257	246	234	223
支払利息	1,483	1,438	1,391	1,342	1,290	1,235	1,178	1,118	1,055	989	919	846	769	689	604	515	422	324	221	113
減価償却費　d	1,037	997	962	933	907	811	792	776	762	750	740	731	724	717	712	679	679	679	679	679
税引前利益　e=a-b-d	-3,181	-3,096	-3,015	-2,803	-2,729	-2,581	-2,370	-2,299	-2,228	-2,013	-1,940	-1,865	-1,642	-1,563	-1,482	-1,218	-1,131	-1,044	-797	-701
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(685)	(770)	(851)	(1,063)	(1,138)	(1,285)	(1,496)	(1,567)	(1,639)	(1,853)	(1,926)	(2,001)	(2,224)	(2,303)	(2,384)	(2,649)	(2,735)	(2,822)	(3,070)	(3,166)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-3,181	-3,096	-3,015	-2,803	-2,729	-2,581	-2,370	-2,299	-2,228	-2,013	-1,940	-1,865	-1,642	-1,563	-1,482	-1,218	-1,131	-1,044	-797	-701
発生キャッシュ　h=d+e	-2,144	-2,099	-2,053	-1,871	-1,821	-1,770	-1,579	-1,523	-1,466	-1,263	-1,200	-1,134	-918	-846	-770	-539	-453	-366	-118	-22
借入金返済額　i	897	942	989	1,038	1,090	1,145	1,202	1,262	1,325	1,392	1,461	1,534	1,611	1,692	1,776	1,865	1,958	2,056	2,159	2,267
借入金残高	28,765	27,823	26,834	25,796	24,705	23,560	22,358	21,096	19,771	18,379	16,918	15,383	13,772	12,081	10,305	8,440	6,482	4,426	2,267	0
返済後キャッシュ　j=h-I	-3,041	-3,041	-3,042	-2,909	-2,912	-2,915	-2,781	-2,786	-2,791	-2,654	-2,661	-2,668	-2,529	-2,537	-2,546	-2,404	-2,411	-2,422	-2,277	-2,289
同累計	-3,041	-6,082	-9,124	-12,033	-14,944	-17,860	-20,640	-23,426	-26,217	-28,871	-31,533	-34,201	-36,730	-39,267	-41,813	-44,218	-46,629	-49,050	-51,327	-53,616
投下資本回収	-32,703	-35,744	-38,786	-41,695	-44,606	-47,522	-50,302	-53,088	-55,879	-58,533	-61,195	-63,863	-66,392	-68,929	-71,475	-73,880	-76,291	-78,712	-80,989	-83,278

ケース1
プレハブ式　時間極

敷地面積　570 ㎡

初期投資　42,137 千円
　建設・設備工事費　40,000 千円
　公租公課　1,840 千円
　開業費　297 千円

収容台数　22 台
利用料金　300 円／1時間
回転率　1.5 回　→　2.0 回(20年度)

資金調達
　借入金　42,137 千円
　金利　5.00%

減価償却

		償却期	残存率
建物	26,000	35年	10%
設備	14,000	15年	10%
開業費	297	5年	0%

(単位:千円)

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	3,614	3,734	3,794	3,970	4,032	4,094	4,281	4,345	4,409	4,607	4,673	4,738	4,948	5,016	5,084	5,306	5,376	5,446	5,681	5,753
駐車場収入	3,614	3,734	3,794	3,970	4,032	4,094	4,281	4,345	4,409	4,607	4,672	4,738	4,948	5,016	5,084	5,306	5,376	5,446	5,681	5,753
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出　b	7,467	7,374	7,284	7,194	7,104	7,015	6,924	6,832	6,738	6,642	6,542	6,439	6,333	6,222	6,107	5,987	5,841	5,712	5,578	5,436
人件費																				
諸経費	814	830	847	864	881	899	917	935	954	973	992	1,012	1,032	1,053	1,074	1,096	1,117	1,140	1,163	1,186
公租公課(土地)　c	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866
公租公課(建物・設備)	680	635	594	558	525	495	468	443	420	398	378	359	341	325	308	293	257	246	234	223
支払利息	2,107	2,043	1,976	1,906	1,832	1,755	1,673	1,588	1,498	1,404	1,305	1,202	1,093	978	858	732	599	460	314	161
減価償却費　d	2,726	2,444	2,201	1,994	1,815	1,603	1,472	1,359	1,262	1,180	1,108	1,047	995	950	912	679	679	679	679	679
税引前利益　e=a-b-d	-6,580	-6,084	-5,691	-5,217	-4,888	-4,524	-4,115	-3,846	-3,592	-3,214	-2,978	-2,748	-2,379	-2,156	-1,934	-1,359	-1,143	-945	-575	-361
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(-2,713)	(-2,218)	(-1,824)	(-1,351)	(-1,021)	(-657)	(-249)	(20)	(275)	(652)	(888)	(1,118)	(1,487)	(1,710)	(1,932)	(2,507)	(2,723)	(2,921)	(3,291)	(3,505)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-6,580	-6,084	-5,691	-5,217	-4,888	-4,524	-4,115	-3,846	-3,592	-3,214	-2,978	-2,748	-2,379	-2,156	-1,934	-1,359	-1,143	-945	-575	-361
発生キャッシュ　h=d+e	-3,854	-3,640	-3,489	-3,224	-3,072	-2,921	-2,643	-2,487	-2,329	-2,035	-1,869	-1,701	-1,384	-1,206	-1,023	-680	-465	-267	104	317
借入金返済額　i	1,274	1,338	1,405	1,475	1,549	1,626	1,708	1,793	1,883	1,977	2,076	2,180	2,289	2,403	2,523	2,649	2,782	2,921	3,067	3,220
借入金残高	40,863	39,525	38,120	36,644	35,096	33,469	31,761	29,968	28,085	26,109	24,033	21,853	19,565	17,162	14,639	11,990	9,208	6,287	3,220	0
返済後キャッシュ　j=h-i	-5,128	-4,978	-4,894	-4,699	-4,621	-4,547	-4,351	-4,280	-4,212	-4,012	-3,945	-3,880	-3,673	-3,609	-3,546	-3,330	-3,246	-3,187	-2,963	-2,903
同累計	-5,128	-10,106	-15,000	-19,699	-24,321	-28,867	-33,218	-37,499	-41,711	-45,723	-49,668	-53,548	-57,221	-60,830	-64,376	-67,706	-70,952	-74,139	-77,103	-80,006
投下資本回収	-47,265	-52,243	-57,137	-61,836	-66,458	-71,004	-75,355	-79,636	-83,848	-87,860	-91,805	-95,685	-99,358	-102,967	-106,513	-109,843	-113,089	-116,276	-119,240	-122,143

ケース2
平面　月極

敷地面積	990	㎡
初期投資	5,119	千円
建設・設備工事費	4,455	千円
公租公課	205	千円
開業費	459	千円
収容台数	27	台
利用料金	17,000	円
資金調達		
借入金	5,119	千円
金利	5.00%	

減価償却		償却期	残存率
舗装	4,455	10年	10%
設備	0	15年	10%
開業費	459	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	5,517	5,517	5,517	5,682	5,682	5,682	5,853	5,853	5,853	6,028	6,028	6,028	6,208	6,208	6,208	6,394	6,394	6,394	6,586	6,586
駐車場収入	5,508	5,508	5,508	5,673	5,673	5,673	5,843	5,843	5,843	6,019	6,019	6,019	6,199	6,199	6,199	6,385	6,385	6,385	6,577	6,577
資金運用益	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
経常支出　b	8,046	8,048	8,046	8,048	8,052	8,057	8,064	8,072	8,081	8,090	8,100	8,103	8,115	8,126	8,138	8,149	8,159	8,170	8,180	8,190
人件費																				
諸経費	999	1,019	1,039	1,060	1,081	1,103	1,125	1,148	1,170	1,194	1,218	1,242	1,267	1,292	1,318	1,345	1,371	1,399	1,427	1,455
公租公課(土地)　c	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715
公租公課(建物・設備)	76	65	52	41	33	26	21	16	13	10	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	256	248	240	232	223	213	203	193	182	171	159	146	133	119	104	89	73	56	38	20
減価償却費　d	710	882	719	590	487	314	249	198	157	125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前利益　e=a-b-d	-3,238	-3,413	-3,249	-2,956	-2,857	-2,689	-2,461	-2,417	-2,385	-2,187	-2,072	-2,075	-1,906	-1,918	-1,929	-1,754	-1,765	-1,775	-1,594	-1,604
（公租公課(土地)を除く）　a-(b-c)-d	(3,477)	(3,303)	(3,467)	(3,759)	(3,858)	(4,026)	(4,254)	(4,298)	(4,330)	(4,528)	(4,643)	(4,640)	(4,809)	(4,797)	(4,786)	(4,961)	(4,950)	(4,940)	(5,121)	(5,111)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-3,238	-3,413	-3,249	-2,956	-2,857	-2,689	-2,461	-2,417	-2,385	-2,187	-2,072	-2,075	-1,906	-1,918	-1,929	-1,754	-1,765	-1,775	-1,594	-1,604
発生キャッシュ　h=d+e	-2,529	-2,530	-2,529	-2,366	-2,369	-2,375	-2,211	-2,219	-2,228	-2,062	-2,072	-2,075	-1,906	-1,918	-1,929	-1,754	-1,765	-1,775	-1,594	-1,604
借入金返済額　i	155	163	171	179	188	198	207	218	229	240	252	265	278	292	307	322	338	355	373	391
借入金残高	4,964	4,802	4,631	4,452	4,264	4,066	3,858	3,641	3,412	3,172	2,920	2,655	2,377	2,085	1,778	1,457	1,119	764	391	-0
返済後キャッシュ　j=h-i	-2,683	-2,693	-2,700	-2,545	-2,558	-2,572	-2,419	-2,437	-2,457	-2,302	-2,324	-2,340	-2,184	-2,210	-2,236	-2,076	-2,103	-2,130	-1,967	-1,995
同累計	-2,683	-5,376	-8,076	-10,621	-13,179	-15,751	-18,170	-20,607	-23,064	-25,366	-27,690	-30,030	-32,215	-34,424	-36,660	-38,736	-40,839	-42,969	-44,936	-46,931
投下資本回収	-7,802	-10,495	-13,195	-15,740	-18,298	-20,870	-23,289	-25,726	-28,183	-30,485	-32,809	-35,149	-37,334	-39,543	-41,779	-43,855	-45,958	-48,088	-50,055	-52,050

ケース2
平面　時間極

敷地面積　990 ㎡

初期投資　17,576 千円
　建設・設備工事費　16,455 千円
　公租公課　757 千円
　開業費　365 千円

収容台数　27 台
利用料金　300 円／1時間
回転率　1.5 回　→　2.0 回(20年度)

資金調達
　借入金　17,576 千円
　金利　5.00%

減価償却

		償却期	残存率
舗装	3,000	10年	10%
設備	12,000	15年	10%
開業費	365	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	4,435	4,583	4,657	4,872	4,949	5,025	5,254	5,332	5,411	5,654	5,735	5,815	6,073	6,156	6,239	6,512	6,598	6,684	6,972	7,061
駐車場収入	4,435	4,583	4,656	4,872	4,948	5,025	5,254	5,332	5,411	5,654	5,734	5,815	6,073	6,156	6,239	6,512	6,598	6,683	6,972	7,060
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出　b	8,848	8,802	8,761	8,725	8,692	8,661	8,632	8,605	8,579	8,553	8,527	8,496	8,470	8,443	8,415	8,386	8,337	8,306	8,273	8,238
人件費																				
諸経費	999	1,019	1,039	1,060	1,081	1,103	1,125	1,148	1,170	1,194	1,218	1,242	1,267	1,292	1,318	1,345	1,371	1,399	1,427	1,455
公租公課(土地)　c	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715
公租公課(建物・設備)	255	216	182	154	131	111	94	80	68	58	49	38	32	28	24	21	0	0	0	0
支払利息	879	852	824	795	764	732	698	662	625	586	545	501	456	408	358	305	250	192	131	67
減価償却費　d	2,395	2,026	1,717	1,459	1,242	987	835	706	598	507	368	316	271	233	200	0	0	0	0	0
税引前利益　e=a-b-d	-6,808	-6,245	-5,821	-5,311	-4,985	-4,624	-4,213	-3,979	-3,766	-3,406	-3,161	-2,997	-2,669	-2,520	-2,375	-1,873	-1,739	-1,622	-1,301	-1,177
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(-93)	(470)	(894)	(1,404)	(1,730)	(2,091)	(2,502)	(2,736)	(2,949)	(3,309)	(3,555)	(3,718)	(4,047)	(4,195)	(4,340)	(4,842)	(4,976)	(5,093)	(5,414)	(5,538)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-6,808	-6,245	-5,821	-5,311	-4,985	-4,624	-4,213	-3,979	-3,766	-3,406	-3,161	-2,997	-2,669	-2,520	-2,375	-1,873	-1,739	-1,622	-1,301	-1,177
発生キャッシュ　h=d+e	-4,413	-4,219	-4,105	-3,852	-3,743	-3,636	-3,379	-3,273	-3,168	-2,899	-2,792	-2,681	-2,397	-2,287	-2,176	-1,873	-1,739	-1,622	-1,301	-1,177
借入金返済額　i	532	558	586	615	646	678	712	748	785	825	866	909	955	1,002	1,052	1,105	1,160	1,218	1,279	1,343
借入金残高	17,045	16,487	15,901	15,285	14,639	13,961	13,248	12,501	11,715	10,891	10,025	9,116	8,161	7,159	6,106	5,001	3,841	2,622	1,343	-0
返済後キャッシュ　j=h-i	-4,945	-4,777	-4,691	-4,468	-4,389	-4,315	-4,091	-4,021	-3,953	-3,723	-3,658	-3,590	-3,352	-3,290	-3,228	-2,978	-2,899	-2,841	-2,580	-2,520
同累計	-4,945	-9,722	-14,413	-18,880	-23,269	-27,584	-31,675	-35,696	-39,649	-43,372	-47,030	-50,621	-53,973	-57,262	-60,490	-63,469	-66,368	-69,209	-71,789	-74,309
投下資本回収	-22,521	-27,298	-31,989	-36,457	-40,846	-45,160	-49,251	-53,272	-57,225	-60,949	-64,607	-68,197	-71,549	-74,839	-78,067	-81,045	-83,944	-86,785	-89,365	-91,885

ケース2
垂直循環式　月極

敷地面積	990 ㎡	
初期投資	252,400 千円	
建設・設備工事費	240,000 千円	
公租公課	11,040 千円	
開業費	1,360 千円	
収容台数	80 台	20台×4棟
利用料金	17,000 円	
資金調達		
借入金	252,400 千円	
金利	5.00%	

減価償却		償却期	残存率
建物	96,000	35年	10%
設備	144,000	15年	10%
開業費	1,360	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	16,347	16,347	16,347	16,837	16,837	16,837	17,341	17,341	17,341	17,861	17,861	17,861	18,396	18,396	18,396	18,947	18,947	18,947	19,514	19,514
駐車場収入	16,320	16,320	16,320	16,810	16,810	16,810	17,314	17,314	17,314	17,833	17,833	17,833	18,368	18,368	18,368	18,919	18,919	18,919	19,487	19,487
資金運用益	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
経常支出　b	29,295	28,641	28,019	27,422	26,843	26,276	25,714	25,154	24,590	24,019	23,438	22,842	22,228	21,594	20,936	20,252	19,328	18,614	17,861	17,068
人件費	2,920	2,978	3,038	3,099	3,161	3,224	3,288	3,354	3,421	3,490	3,559	3,631	3,703	3,777	3,853	3,930	4,009	4,089	4,170	4,254
諸経費	2,960	3,019	3,080	3,141	3,204	3,268	3,333	3,400	3,468	3,537	3,608	3,680	3,754	3,829	3,906	3,984	4,063	4,145	4,228	4,312
公租公課(土地)　c	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715
公租公課(建物・設備)	4,080	3,690	3,349	3,050	2,788	2,557	2,353	2,172	2,010	1,866	1,735	1,618	1,510	1,413	1,323	1,239	950	908	865	823
支払利息	12,620	12,238	11,838	11,417	10,975	10,511	10,024	9,513	8,975	8,412	7,820	7,198	6,545	5,860	5,140	4,384	3,591	2,758	1,883	964
減価償却費　d	23,226	20,322	17,831	15,693	13,859	12,014	10,663	9,505	8,511	7,658	6,927	6,299	5,760	5,298	4,902	2,506	2,506	2,506	2,506	2,506
税引前利益　e=a-b-d	-36,174	-32,616	-29,503	-26,279	-23,865	-21,452	-19,036	-17,318	-15,760	-13,817	-12,504	-11,280	-9,593	-8,496	-7,442	-3,811	-2,888	-2,173	-853	-60
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	-29,458)	(-25,901)	(-22,788)	(-19,564)	(-17,150)	(-14,737)	(-12,321)	(-10,603)	(-9,045)	(-7,102)	(-5,789)	(-4,565)	(-2,878)	(-1,781)	(-727)	(2,904)	(3,828)	(4,542)	(5,862)	(6,655)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-36,174	-32,616	-29,503	-26,279	-23,865	-21,452	-19,036	-17,318	-15,760	-13,817	-12,504	-11,280	-9,593	-8,496	-7,442	-3,811	-2,888	-2,173	-853	-60
発生キャッシュ　h=d+e	-12,948	-12,294	-11,672	-10,586	-10,006	-9,439	-8,373	-7,813	-7,249	-6,159	-5,577	-4,981	-3,832	-3,198	-2,541	-1,306	-382	332	1,653	2,446
借入金返済額　i	7,633	8,015	8,416	8,836	9,278	9,742	10,229	10,741	11,278	11,842	12,434	13,055	13,708	14,394	15,113	15,869	16,662	17,496	18,370	19,289
借入金残高	244,767	236,752	228,336	219,500	210,222	200,479	190,250	179,509	168,232	156,390	143,956	130,901	117,193	102,799	87,686	71,817	55,155	37,659	19,289	-0
返済後キャッシュ　j=h-I	-20,581	-20,309	-20,088	-19,422	-19,285	-19,181	-18,602	-18,553	-18,527	-18,001	-18,011	-18,037	-17,541	-17,592	-17,654	-17,175	-17,044	-17,163	-16,718	-16,843
同累計	-20,581	-40,890	-60,977	-80,399	-99,684	-118,865	-137,467	-156,020	-174,547	-192,548	-210,559	-228,595	-246,136	-263,728	-281,382	-298,557	-315,601	-332,764	-349,482	-366,325
投下資本回収	-272,981	-293,290	-313,377	-332,799	-352,084	-371,265	-389,867	-408,420	-426,947	-444,948	-462,959	-480,995	-498,536	-516,128	-533,782	-550,957	-568,001	-585,164	-601,882	-618,725

ケース2
垂直循環式　時間極

敷地面積　990 ㎡

初期投資　252,120 千円
　建設・設備工事費　240,000 千円
　公租公課　11,040 千円
　開業費　1,080 千円

収容台数　80 台　20台×4棟
利用料金　300 円／1時間
回転率　1.5 回　→　2.0 回(20年度)

資金調達
　借入金　252,120 千円
　金利　5.00%

減価償却

		償却期	残存率
建物	96,000	35年	10%
設備	144,000	15年	10%
開業費	1,080	5年	0%

(単位:千円)

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	13,140	13,578	13,797	14,437	14,663	14,888	15,567	15,799	16,032	16,752	16,991	17,231	17,994	18,240	18,487	19,295	19,549	19,803	20,659	20,920
駐車場収入	13,140	13,578	13,797	14,436	14,662	14,888	15,567	15,799	16,031	16,752	16,991	17,230	17,994	18,240	18,486	19,295	19,549	19,803	20,658	20,920
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出　b	29,281	28,627	28,006	27,410	26,831	26,264	25,703	25,143	24,580	24,010	23,429	22,834	22,221	21,587	20,930	20,247	19,324	18,611	17,859	17,067
人件費	2,920	2,978	3,038	3,099	3,161	3,224	3,288	3,354	3,421	3,490	3,559	3,631	3,703	3,777	3,853	3,930	4,009	4,089	4,170	4,254
諸経費	2,960	3,019	3,080	3,141	3,204	3,268	3,333	3,400	3,468	3,537	3,608	3,680	3,754	3,829	3,906	3,984	4,063	4,145	4,228	4,312
公租公課(土地)　c	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715
公租公課(建物・設備)	4,080	3,690	3,349	3,050	2,788	2,557	2,353	2,172	2,010	1,866	1,735	1,618	1,510	1,413	1,323	1,239	950	908	865	823
支払利息	12,606	12,225	11,824	11,404	10,963	10,499	10,013	9,502	8,966	8,402	7,811	7,190	6,538	5,853	5,134	4,379	3,587	2,755	1,881	963
減価償却費　d	23,170	20,266	17,775	15,637	13,803	12,014	10,663	9,505	8,511	7,658	6,927	6,299	5,760	5,298	4,902	2,506	2,506	2,506	2,506	2,506
税引前利益　e=a-b-d	-39,310	-35,315	-31,983	-28,610	-25,972	-23,389	-20,799	-18,849	-17,060	-14,916	-13,364	-11,902	-9,987	-8,645	-7,345	-3,458	-2,281	-1,314	294	1,347
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	-32,595)	(-28,600)	(-25,268)	(-21,895)	(-19,256)	(-16,674)	(-14,084)	(-12,134)	(-10,344)	(-8,201)	(-6,649)	(-5,187)	(-3,272)	(-1,930)	(-630)	(3,258)	(4,434)	(5,402)	(7,009)	(8,063)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	147	674
税引後利益　g=e-f	-39,310	-35,315	-31,983	-28,610	-25,972	-23,389	-20,799	-18,849	-17,060	-14,916	-13,364	-11,902	-9,987	-8,645	-7,345	-3,458	-2,281	-1,314	147	674
発生キャッシュ　h=d+e	-16,141	-15,049	-14,209	-12,973	-12,168	-11,376	-10,136	-9,344	-8,549	-7,258	-6,438	-5,603	-4,227	-3,347	-2,444	-952	225	1,192	2,652	3,179
借入金返済額　i	7,625	8,006	8,406	8,827	9,268	9,731	10,218	10,729	11,265	11,829	12,420	13,041	13,693	14,378	15,097	15,851	16,644	17,476	18,350	19,267
借入金残高	244,495	236,489	228,083	219,256	209,988	200,257	190,039	179,310	168,045	156,217	143,797	130,756	117,063	102,685	87,589	71,737	55,093	37,617	19,267	0
返済後キャッシュ　j=h-i	-23,765	-23,055	-22,615	-21,799	-21,436	-21,107	-20,354	-20,073	-19,814	-19,087	-18,858	-18,644	-17,920	-17,724	-17,540	-16,803	-16,419	-16,284	-15,697	-16,088
同累計	-23,765	-46,820	-69,435	-91,235	-112,671	-133,778	-154,132	-174,204	-194,018	-213,105	-231,962	-250,606	-268,526	-286,251	-303,791	-320,594	-337,013	-353,297	-368,994	-385,083
投下資本回収	-275,885	-298,940	-321,555	-343,355	-364,791	-385,898	-406,252	-426,324	-446,138	-465,225	-484,082	-502,726	-520,646	-538,371	-555,911	-572,714	-589,133	-605,417	-621,114	-637,203

ケース2
簡易二段式　月極

敷地面積　990 ㎡

初期投資　38,958 千円
　建設・設備工事費　36,400 千円
　公租公課　1,674 千円
　開業費　884 千円

収容台数　52 台
利用料金　17,000 円

資金調達
　借入金　38,958 千円
　金利　5.00%

減価償却

		償却期	残存率
建物	0	15年	10%
設備	36,400	15年	10%
開業費	884	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	10,626	10,626	10,626	10,944	10,944	10,944	11,272	11,272	11,272	11,609	11,609	11,609	11,957	11,957	11,957	12,315	12,315	12,315	12,684	12,684
駐車場収入	10,608	10,608	10,608	10,926	10,926	10,926	11,254	11,254	11,254	11,592	11,592	11,592	11,939	11,939	11,939	12,298	12,298	12,298	12,667	12,667
資金運用益	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
経常支出　b	14,126	14,076	14,038	14,009	13,988	13,973	13,964	13,959	13,958	13,958	13,961	13,964	13,967	13,970	13,973	13,973	13,919	13,924	13,924	13,921
人件費	2,920	2,978	3,038	3,099	3,161	3,224	3,288	3,354	3,421	3,490	3,559	3,631	3,703	3,777	3,853	3,930	4,009	4,089	4,170	4,254
諸経費	1,924	1,962	2,002	2,042	2,083	2,124	2,167	2,210	2,254	2,299	2,345	2,392	2,440	2,489	2,539	2,589	2,641	2,694	2,748	2,803
公租公課(土地)　c	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715
公租公課(建物・設備)	619	531	456	391	335	288	247	212	182	156	134	115	98	85	73	62	0	0	0	0
支払利息	1,948	1,889	1,827	1,762	1,694	1,622	1,547	1,468	1,385	1,298	1,207	1,111	1,010	904	793	677	554	426	291	149
減価償却費　d	5,346	4,612	3,982	3,442	2,978	2,403	2,062	1,769	1,518	1,302	1,118	959	823	706	606	0	0	0	0	0
税引前利益　e=a-b-d	-8,846	-8,062	-7,394	-6,506	-6,022	-5,433	-4,755	-4,457	-4,204	-3,652	-3,469	-3,313	-2,833	-2,719	-2,621	-1,658	-1,604	-1,608	-1,240	-1,237
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(-2,131)	(-1,347)	(-679)	(209)	(693)	(1,282)	(1,960)	(2,258)	(2,511)	(3,064)	(3,246)	(3,402)	(3,882)	(3,996)	(4,094)	(5,057)	(5,111)	(5,107)	(5,475)	(5,479)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-8,846	-8,062	-7,394	-6,506	-6,022	-5,433	-4,755	-4,457	-4,204	-3,652	-3,469	-3,313	-2,833	-2,719	-2,621	-1,658	-1,604	-1,608	-1,240	-1,237
発生キャッシュ　h=d+e	-3,500	-3,450	-3,412	-3,065	-3,044	-3,030	-2,693	-2,688	-2,686	-2,349	-2,351	-2,355	-2,010	-2,013	-2,016	-1,658	-1,604	-1,608	-1,240	-1,237
借入金返済額　i	1,178	1,237	1,299	1,364	1,432	1,504	1,579	1,658	1,741	1,828	1,919	2,015	2,116	2,222	2,333	2,449	2,572	2,700	2,835	2,977
借入金残高	37,780	36,543	35,244	33,880	32,448	30,944	29,365	27,708	25,967	24,139	22,220	20,205	18,089	15,867	13,534	11,085	8,513	5,813	2,977	-0
返済後キャッシュ　j=h-i	-4,678	-4,687	-4,711	-4,429	-4,476	-4,533	-4,272	-4,346	-4,427	-4,177	-4,271	-4,370	-4,126	-4,235	-4,348	-4,108	-4,176	-4,309	-4,076	-4,214
同累計	-4,678	-9,366	-14,077	-18,505	-22,981	-27,515	-31,786	-36,132	-40,559	-44,736	-49,006	-53,376	-57,502	-61,737	-66,085	-70,193	-74,369	-78,677	-82,753	-86,967
投下資本回収	-43,637	-48,324	-53,035	-57,464	-61,940	-66,473	-70,745	-75,090	-79,517	-83,694	-87,965	-92,334	-96,460	-100,695	-105,044	-109,151	-113,327	-117,636	-121,711	-125,925

ケース2
簡易二段式　時間極

敷地面積　990 ㎡

初期投資　38,776 千円
　建設・設備工事費　36,400 千円
　公租公課　1,674 千円
　開業費　702 千円

収容台数　52 台
利用料金　300 円／1時間
回転率　1.5 回　→　2.0 回(20年度)

資金調達
　借入金　38,776 千円
　金利　5.00%

減価償却

		償却期	残存率
建物	0	35年	10%
設備	36,400	15年	10%
開業費	702	5年	0%

(単位:千円)

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	8,541	8,826	8,968	9,384	9,531	9,677	10,119	10,270	10,421	10,889	11,044	11,200	11,696	11,856	12,017	12,542	12,707	12,872	13,428	13,598
駐車場収入	8,541	8,826	8,968	9,384	9,530	9,677	10,118	10,269	10,420	10,888	11,044	11,200	11,696	11,856	12,016	12,542	12,707	12,872	13,428	13,598
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出　b	14,117	14,067	14,029	14,000	13,980	13,966	13,957	13,953	13,951	13,952	13,955	13,959	13,963	13,966	13,969	13,970	13,917	13,922	13,923	13,920
人件費	2,920	2,978	3,038	3,099	3,161	3,224	3,288	3,354	3,421	3,490	3,559	3,631	3,703	3,777	3,853	3,930	4,009	4,089	4,170	4,254
諸経費	1,924	1,962	2,002	2,042	2,083	2,124	2,167	2,210	2,254	2,299	2,345	2,392	2,440	2,489	2,539	2,589	2,641	2,694	2,748	2,803
公租公課(土地)　c	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715
公租公課(建物・設備)	619	531	456	391	335	288	247	212	182	156	134	115	98	85	73	62	0	0	0	0
支払利息	1,939	1,880	1,819	1,754	1,686	1,615	1,540	1,461	1,379	1,292	1,201	1,106	1,006	900	790	674	552	424	289	148
減価償却費　d	5,309	4,575	3,945	3,405	2,942	2,403	2,062	1,769	1,518	1,302	1,118	959	823	706	606	0	0	0	0	0
税引前利益　e=a-b-d	-10,885	-9,816	-9,006	-8,022	-7,391	-6,692	-5,901	-5,452	-5,049	-4,366	-4,028	-3,718	-3,089	-2,816	-2,558	-1,428	-1,210	-1,050	-495	-322
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(-4,170)	(-3,101)	(-2,291)	(-1,306)	(-676)	(23)	(814)	(1,263)	(1,666)	(2,349)	(2,687)	(2,998)	(3,626)	(3,899)	(4,157)	(5,287)	(5,506)	(5,666)	(6,221)	(6,393)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-10,885	-9,816	-9,006	-8,022	-7,391	-6,692	-5,901	-5,452	-5,049	-4,366	-4,028	-3,718	-3,089	-2,816	-2,558	-1,428	-1,210	-1,050	-495	-322
発生キャッシュ　h=d+e	-5,575	-5,241	-5,061	-4,616	-4,449	-4,289	-3,839	-3,683	-3,531	-3,064	-2,911	-2,759	-2,266	-2,110	-1,952	-1,428	-1,210	-1,050	-495	-322
借入金返済額　i	1,173	1,231	1,293	1,358	1,425	1,497	1,572	1,650	1,733	1,819	1,910	2,006	2,106	2,211	2,322	2,438	2,560	2,688	2,822	2,963
借入金残高	37,604	36,372	35,079	33,722	32,296	30,800	29,228	27,578	25,846	24,026	22,116	20,110	18,004	15,793	13,471	11,033	8,473	5,786	2,963	0
返済後キャッシュ　j=h-i	-6,748	-6,472	-6,354	-5,974	-5,875	-5,785	-5,410	-5,333	-5,263	-4,883	-4,821	-4,764	-4,372	-4,321	-4,274	-3,866	-3,769	-3,737	-3,317	-3,285
同累計	-6,748	-13,221	-19,574	-25,548	-31,423	-37,208	-42,618	-47,951	-53,215	-58,098	-62,919	-67,683	-72,056	-76,377	-80,651	-84,517	-88,287	-92,024	-95,341	-98,626
投下資本回収	-45,525	-51,997	-58,351	-64,325	-70,199	-75,985	-81,395	-86,728	-91,991	-96,874	-101,695	-106,459	-110,832	-115,153	-119,427	-123,294	-127,063	-130,800	-134,117	-137,403

ケース2
プレハブ式　月極

敷地面積　990 ㎡

初期投資　42,537 千円
　建設・設備工事費　40,000 千円
　公租公課　1,840 千円
　開業費　697 千円

収容台数　41 台
利用料金　17,000 円

資金調達
　借入金　42,537 千円
　金利　5.00%

減価償却

		償却期	残存率
建物	37,500	35年	10%
設備	2,500	15年	10%
開業費	697	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	8,378	8,378	8,378	8,629	8,629	8,629	8,887	8,887	8,887	9,154	9,154	9,154	9,428	9,428	9,428	9,710	9,710	9,710	10,001	10,001
駐車場収入	8,364	8,364	8,364	8,615	8,615	8,615	8,873	8,873	8,873	9,140	9,140	9,140	9,414	9,414	9,414	9,696	9,696	9,696	9,987	9,987
資金運用益	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
経常支出　b	11,039	10,982	10,924	10,864	10,801	10,736	10,668	10,596	10,522	10,444	10,363	10,277	10,187	10,092	9,993	9,888	9,774	9,659	9,537	9,409
人件費																				
諸経費	1,517	1,547	1,578	1,610	1,642	1,675	1,708	1,743	1,777	1,813	1,849	1,886	1,924	1,962	2,002	2,042	2,083	2,124	2,167	2,210
公租公課(土地)　c	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715
公租公課(建物・設備)	680	657	636	614	594	574	555	536	517	498	480	462	445	427	410	392	371	355	338	321
支払利息	2,127	2,063	1,995	1,924	1,850	1,771	1,689	1,603	1,513	1,418	1,318	1,213	1,103	988	866	739	605	465	317	163
減価償却費　d	1,473	1,423	1,379	1,342	1,311	1,144	1,120	1,100	1,083	1,068	1,056	1,045	1,035	1,027	1,020	979	979	979	979	979
税引前利益　e=a-b-d	-4,134	-4,027	-3,926	-3,577	-3,482	-3,251	-2,901	-2,809	-2,718	-2,359	-2,265	-2,168	-1,794	-1,692	-1,585	-1,157	-1,043	-927	-515	-387
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(2,581)	(2,688)	(2,790)	(3,138)	(3,233)	(3,465)	(3,815)	(3,906)	(3,997)	(4,356)	(4,451)	(4,547)	(4,921)	(5,024)	(5,130)	(5,559)	(5,672)	(5,788)	(6,200)	(6,328)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-4,134	-4,027	-3,926	-3,577	-3,482	-3,251	-2,901	-2,809	-2,718	-2,359	-2,265	-2,168	-1,794	-1,692	-1,585	-1,157	-1,043	-927	-515	-387
発生キャッシュ　h=d+e	-2,661	-2,604	-2,546	-2,235	-2,172	-2,107	-1,780	-1,709	-1,635	-1,291	-1,209	-1,123	-759	-664	-565	-178	-64	51	464	592
借入金返済額　i	1,286	1,351	1,418	1,489	1,564	1,642	1,724	1,810	1,901	1,996	2,095	2,200	2,310	2,426	2,547	2,674	2,808	2,949	3,096	3,251
借入金残高	41,251	39,900	38,482	36,992	35,429	33,787	32,063	30,253	28,352	26,356	24,261	22,061	19,751	17,325	14,778	12,103	9,295	6,347	3,251	0
返済後キャッシュ　j=h-i	-3,948	-3,955	-3,964	-3,724	-3,736	-3,749	-3,504	-3,519	-3,535	-3,286	-3,304	-3,323	-3,069	-3,090	-3,112	-2,852	-2,872	-2,897	-2,632	-2,659
同累計	-3,948	-7,903	-11,867	-15,591	-19,326	-23,075	-26,579	-30,098	-33,634	-36,920	-40,225	-43,548	-46,617	-49,708	-52,820	-55,672	-58,544	-61,441	-64,073	-66,732
投下資本回収	-46,485	-50,440	-54,404	-58,128	-61,863	-65,612	-69,116	-72,635	-76,171	-79,457	-82,762	-86,085	-89,154	-92,245	-95,357	-98,209	-101,081	-103,978	-106,610	-109,269

ケース2
プレハブ式　時間極

敷地面積　990 ㎡

初期投資　54,946 千円
　建設・設備工事費　52,000 千円
　公租公課　2,392 千円
　開業費　554 千円

収容台数　41 台
利用料金　300 円／1時間
回転率　1.5 回　→　2.0 回(20年度)

資金調達
　借入金　54,946 千円
　金利　5.00%

減価償却　　償却期　残存率
　建物　37,500　35年　10%
　設備　14,500　15年　10%
　開業費　554　5年　0%

(単位:千円)

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	6,734	6,959	7,071	7,399	7,515	7,630	7,978	8,097	8,216	8,585	8,708	8,831	9,222	9,348	9,475	9,889	10,019	10,149	10,588	10,722
駐車場収入	6,734	6,959	7,071	7,399	7,514	7,630	7,978	8,097	8,216	8,585	8,708	8,830	9,222	9,348	9,474	9,889	10,019	10,149	10,587	10,721
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出　b	11,863	11,759	11,656	11,554	11,451	11,347	11,242	11,134	11,023	10,909	10,791	10,668	10,541	10,408	10,269	10,124	9,951	9,794	9,630	9,456
人件費																				
諸経費	1,517	1,547	1,578	1,610	1,642	1,675	1,708	1,743	1,777	1,813	1,849	1,886	1,924	1,962	2,002	2,042	2,083	2,124	2,167	2,210
公租公課(土地)　c	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715	6,715
公租公課(建物・設備)	884	832	786	743	705	669	636	605	577	550	524	500	477	455	433	413	371	355	338	321
支払利息	2,747	2,664	2,577	2,485	2,389	2,288	2,182	2,071	1,954	1,831	1,702	1,567	1,425	1,276	1,119	954	782	600	410	210
減価償却費　d	3,148	2,856	2,605	2,390	2,205	1,936	1,800	1,684	1,583	1,498	1,424	1,361	1,306	1,260	1,220	979	979	979	979	979
税引前利益　e=a-b-d	-8,277	-7,656	-7,190	-6,545	-6,142	-5,653	-5,064	-4,720	-4,390	-3,821	-3,507	-3,199	-2,626	-2,320	-2,015	-1,214	-910	-624	-21	286
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(-1,562)	(-941)	(-475)	(170)	(573)	(1,062)	(1,651)	(1,995)	(2,325)	(2,894)	(3,208)	(3,517)	(4,090)	(4,395)	(4,701)	(5,501)	(5,805)	(6,091)	(6,694)	(7,002)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	143
税引後利益　g=e-f	-8,277	-7,656	-7,190	-6,545	-6,142	-5,653	-5,064	-4,720	-4,390	-3,821	-3,507	-3,199	-2,626	-2,320	-2,015	-1,214	-910	-624	-21	143
発生キャッシュ　h=d+e	-5,129	-4,800	-4,585	-4,155	-3,936	-3,717	-3,264	-3,037	-2,807	-2,324	-2,083	-1,838	-1,319	-1,060	-795	-235	68	355	958	1,122
借入金返済額　i	1,662	1,745	1,832	1,924	2,020	2,121	2,227	2,338	2,455	2,578	2,707	2,842	2,984	3,133	3,290	3,455	3,627	3,809	3,999	4,199
借入金残高	53,284	51,539	49,707	47,783	45,764	43,643	41,416	39,078	36,623	34,045	31,338	28,496	25,512	22,379	19,089	15,634	12,007	8,198	4,199	0
返済後キャッシュ　j=h-i	-6,791	-6,545	-6,417	-6,078	-5,956	-5,838	-5,490	-5,375	-5,262	-4,902	-4,790	-4,680	-4,303	-4,193	-4,085	-3,690	-3,559	-3,454	-3,041	-3,077
同累計	-6,791	-13,336	-19,752	-25,831	-31,787	-37,625	-43,115	-48,490	-53,752	-58,654	-63,443	-68,123	-72,426	-76,620	-80,704	-84,394	-87,953	-91,407	-94,448	-97,525
投下資本回収	-61,736	-68,281	-74,698	-80,776	-86,732	-92,570	-98,061	-103,436	-108,698	-113,599	-118,389	-123,069	-127,372	-131,565	-135,650	-139,339	-142,898	-146,352	-149,393	-152,470

ケース3
平面 月極

敷地面積	240 ㎡
初期投資	1,249 千円
建設・設備工事費	1,080 千円
公租公課	50 千円
開業費	119 千円
収容台数	7 台
利用料金	17,000 円
資金調達	
借入金	1,249 千円
金利	5.00%

減価償却		償却期	残存率
舗装	1,080	10年	10%
設備	0	15年	10%
開業費	119	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入 a	1,430	1,430	1,430	1,473	1,473	1,473	1,517	1,517	1,517	1,563	1,563	1,563	1,610	1,610	1,610	1,658	1,658	1,658	1,707	1,707
駐車場収入	1,428	1,428	1,428	1,471	1,471	1,471	1,515	1,515	1,515	1,560	1,560	1,560	1,607	1,607	1,607	1,655	1,655	1,655	1,705	1,705
資金運用益	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
経常支出 b	1,968	1,960	1,962	1,964	1,966	1,969	1,972	1,974	1,977	1,980	1,983	1,986	1,989	1,992	1,995	1,998	2,001	2,004	2,007	2,010
人件費																				
諸経費	259	264	269	275	280	286	292	298	303	310	316	322	328	335	342	349	356	363	370	377
公租公課(土地) c	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628
公租公課(建物・設備)	18	8	6	5	4	3	2	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	62	61	59	56	54	52	50	47	44	42	39	36	32	29	25	22	18	14	9	5
減価償却費 d	642	119	99	84	71	38	30	24	19	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前利益 e=a-b-d	-1,179	-649	-631	-575	-565	-534	-484	-481	-479	-433	-421	-423	-379	-382	-385	-340	-343	-346	-300	-303
(公租公課(土地)を除く) a-(b-c)-d	(449)	(979)	(997)	(1,053)	(1,063)	(1,094)	(1,144)	(1,147)	(1,149)	(1,195)	(1,207)	(1,205)	(1,249)	(1,246)	(1,242)	(1,288)	(1,285)	(1,282)	(1,328)	(1,325)
法人税等 f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益 g=e-f	-1,179	-649	-631	-575	-565	-534	-484	-481	-479	-433	-421	-423	-379	-382	-385	-340	-343	-346	-300	-303
発生キャッシュ h=d+e	-537	-530	-532	-491	-493	-496	-454	-457	-460	-418	-421	-423	-379	-382	-385	-340	-343	-346	-300	-303
借入金返済額 i	38	40	42	44	46	48	51	53	56	59	62	65	68	71	75	79	82	87	91	95
借入金残高	1,211	1,171	1,130	1,086	1,040	992	941	888	832	774	712	648	580	509	434	355	273	186	95	0
返済後キャッシュ j=h-i	-575	-570	-573	-535	-539	-544	-505	-510	-516	-476	-482	-487	-447	-454	-460	-419	-426	-433	-391	-398
同累計	-575	-1,145	-1,718	-2,253	-2,792	-3,336	-3,841	-4,351	-4,867	-5,343	-5,825	-6,313	-6,760	-7,213	-7,673	-8,092	-8,518	-8,951	-9,342	-9,740
投下資本回収	-1,824	-2,394	-2,967	-3,502	-4,041	-4,585	-5,090	-5,600	-6,116	-6,592	-7,074	-7,561	-8,008	-8,462	-8,922	-9,341	-9,767	-10,200	-10,590	-10,988

ケース3
平面　時間極

敷地面積　240 ㎡

初期投資　13,776 千円
　建設・設備工事費　13,080 千円
　公租公課　602 千円
　開業費　95 千円

収容台数　7 台
利用料金　300 円／1時間
回転率　1.5 回　→　2.0 回(20年度)

資金調達
　借入金　13,776 千円
　金利　5.00%

減価償却

		償却期	残存率
舗装	3,000	10年	10%
設備	12,000	15年	10%
開業費	95	5年	0%

(単位:千円)

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	1,150	1,188	1,207	1,263	1,283	1,303	1,362	1,382	1,403	1,466	1,487	1,508	1,574	1,596	1,618	1,688	1,711	1,733	1,808	1,831
駐車場収入	1,150	1,188	1,207	1,263	1,283	1,303	1,362	1,382	1,403	1,466	1,487	1,508	1,574	1,596	1,618	1,688	1,711	1,733	1,808	1,830
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出　b	2,831	2,776	2,726	2,680	2,638	2,599	2,561	2,525	2,489	2,454	2,420	2,381	2,346	2,311	2,274	2,236	2,179	2,141	2,101	2,058
人件費																				
諸経費	259	264	269	275	280	286	292	298	303	310	316	322	328	335	342	349	356	363	370	377
公租公課(土地)　c	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628
公租公課(建物・設備)	255	216	182	154	131	111	94	80	68	58	49	38	32	28	24	21	0	0	0	0
支払利息	689	668	646	623	599	574	547	519	490	459	427	393	357	320	281	239	196	151	103	53
減価償却費　d	2,341	1,972	1,663	1,405	1,188	987	835	706	598	507	368	316	271	233	200	0	0	0	0	0
税引前利益　e=a-b-d	-4,022	-3,559	-3,181	-2,822	-2,543	-2,283	-2,033	-1,848	-1,685	-1,495	-1,301	-1,189	-1,043	-947	-856	-548	-469	-408	-293	-227
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(-2,394)	(-1,931)	(-1,554)	(-1,194)	(-915)	(-655)	(-406)	(-220)	(-57)	(132)	(327)	(439)	(585)	(681)	(772)	(1,080)	(1,159)	(1,220)	(1,335)	(1,401)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-4,022	-3,559	-3,181	-2,822	-2,543	-2,283	-2,033	-1,848	-1,685	-1,495	-1,301	-1,189	-1,043	-947	-856	-548	-469	-408	-293	-227
発生キャッシュ　h=d+e	-1,681	-1,587	-1,519	-1,417	-1,355	-1,296	-1,199	-1,142	-1,086	-989	-933	-873	-772	-715	-657	-548	-469	-408	-293	-227
借入金返済額　i	417	437	459	482	506	532	558	586	616	646	679	713	748	786	825	866	909	955	1,003	1,053
借入金残高	13,360	12,922	12,463	11,980	11,474	10,942	10,384	9,798	9,182	8,536	7,857	7,145	6,396	5,611	4,786	3,920	3,010	2,055	1,053	-0
返済後キャッシュ　j=h-i	-2,098	-2,025	-1,978	-1,899	-1,862	-1,828	-1,757	-1,728	-1,702	-1,635	-1,612	-1,586	-1,520	-1,500	-1,481	-1,414	-1,378	-1,363	-1,296	-1,280
同累計	-2,098	-4,123	-6,100	-8,000	-9,861	-11,689	-13,446	-15,174	-16,876	-18,511	-20,123	-21,708	-23,228	-24,728	-26,210	-27,624	-29,002	-30,365	-31,661	-32,941
投下資本回収	-15,874	-17,899	-19,877	-21,776	-23,637	-25,465	-27,222	-28,951	-30,653	-32,287	-33,899	-35,484	-37,004	-38,505	-39,986	-41,400	-42,778	-44,142	-45,437	-46,717

ケース3
垂直循環式　月極

敷地面積	240 ㎡	
初期投資	63,100 千円	
建設・設備工事費	60,000 千円	
公租公課	2,760 千円	
開業費	340 千円	
収容台数	20 台	20台×1棟
利用料金	17,000 円	
資金調達		
借入金	63,100 千円	
金利	5.00%	

減価償却		償却期	残存率
建物	24,000	35年	10%
設備	36,000	15年	10%
開業費	340	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	4,087	4,087	4,087	4,209	4,209	4,209	4,335	4,335	4,335	4,465	4,465	4,465	4,599	4,599	4,599	4,737	4,737	4,737	4,879	4,879
駐車場収入	4,080	4,080	4,080	4,202	4,202	4,202	4,328	4,328	4,328	4,458	4,458	4,458	4,592	4,592	4,592	4,730	4,730	4,730	4,872	4,872
資金運用益	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
経常支出　b	9,463	9,343	9,232	9,129	9,030	8,936	8,844	8,753	8,663	8,571	8,478	8,383	8,284	8,181	8,073	7,960	7,788	7,669	7,542	7,407
人件費	2,920	2,978	3,038	3,099	3,161	3,224	3,288	3,354	3,421	3,490	3,559	3,631	3,703	3,777	3,853	3,930	4,009	4,089	4,170	4,254
諸経費	740	755	770	785	801	817	833	850	867	884	902	920	938	957	976	996	1,016	1,036	1,057	1,078
公租公課(土地)　c	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628
公租公課(建物・設備)	1,020	922	837	763	697	639	588	543	503	466	434	404	378	353	331	310	238	227	216	206
支払利息	3,155	3,060	2,959	2,854	2,744	2,628	2,506	2,378	2,244	2,103	1,955	1,799	1,636	1,465	1,285	1,096	898	689	471	241
減価償却費　d	5,806	5,080	4,458	3,923	3,465	3,003	2,666	2,376	2,128	1,915	1,732	1,575	1,440	1,325	1,225	626	626	626	626	626
税引前利益　e=a-b-d	-11,183	-10,337	-9,603	-8,843	-8,286	-7,730	-7,175	-6,794	-6,455	-6,021	-5,745	-5,492	-5,125	-4,906	-4,699	-3,849	-3,677	-3,559	-3,290	-3,154
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(-9,555)	(-8,709)	(-7,975)	(-7,215)	(-6,658)	(-6,102)	(-5,547)	(-5,166)	(-4,827)	(-4,393)	(-4,117)	(-3,864)	(-3,497)	(-3,278)	(-3,071)	(-2,222)	(-2,049)	(-1,931)	(-1,662)	(-1,527)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-11,183	-10,337	-9,603	-8,843	-8,286	-7,730	-7,175	-6,794	-6,455	-6,021	-5,745	-5,492	-5,125	-4,906	-4,699	-3,849	-3,677	-3,559	-3,290	-3,154
発生キャッシュ　h=d+e	-5,376	-5,256	-5,146	-4,920	-4,821	-4,727	-4,509	-4,418	-4,327	-4,106	-4,013	-3,917	-3,685	-3,582	-3,474	-3,223	-3,051	-2,933	-2,664	-2,528
借入金返済額　i	1,908	2,004	2,104	2,209	2,320	2,436	2,557	2,685	2,819	2,960	3,108	3,264	3,427	3,598	3,778	3,967	4,166	4,374	4,593	4,822
借入金残高	61,192	59,188	57,084	54,875	52,555	50,120	47,563	44,877	42,058	39,098	35,989	32,725	29,298	25,700	21,921	17,954	13,789	9,415	4,822	-0
返済後キャッシュ　j=h-i	-7,284	-7,260	-7,250	-7,129	-7,141	-7,162	-7,066	-7,103	-7,147	-7,067	-7,121	-7,181	-7,112	-7,180	-7,252	-7,190	-7,217	-7,306	-7,256	-7,350
同累計	-7,284	-14,545	-21,794	-28,923	-36,063	-43,226	-50,292	-57,395	-64,542	-71,608	-78,730	-85,911	-93,023	-100,203	-107,455	-114,645	-121,862	-129,168	-136,425	-143,775
投下資本回収	-70,384	-77,645	-84,894	-92,023	-99,163	-106,326	-113,392	-120,495	-127,642	-134,708	-141,830	-149,011	-156,123	-163,303	-170,555	-177,745	-184,962	-192,268	-199,525	-206,875

ケース3
垂直循環式　時間極

敷地面積　240 ㎡

初期投資　63,030 千円
　建設・設備工事費　60,000 千円
　公租公課　2,760 千円
　開業費　270 千円

収容台数　20 台　　20台×1棟
利用料金　300 円／1時間
回転率　1.5 回　→　2.0 回(20年度)

資金調達
　借入金　63,030 千円
　金利　5.00%

減価償却

		償却期	残存率
建物	24,000	35年	10%
設備	36,000	15年	10%
開業費	270	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	3,285	3,395	3,449	3,609	3,666	3,722	3,892	3,950	4,008	4,188	4,248	4,308	4,498	4,560	4,622	4,824	4,887	4,951	5,165	5,230
駐車場収入	3,285	3,395	3,449	3,609	3,666	3,722	3,892	3,950	4,008	4,188	4,248	4,308	4,498	4,560	4,622	4,824	4,887	4,951	5,165	5,230
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出　b	9,459	9,340	9,229	9,126	9,027	8,933	8,841	8,751	8,660	8,569	8,476	8,381	8,282	8,179	8,071	7,958	7,787	7,668	7,542	7,406
人件費	2,920	2,978	3,038	3,099	3,161	3,224	3,288	3,354	3,421	3,490	3,559	3,631	3,703	3,777	3,853	3,930	4,009	4,089	4,170	4,254
諸経費	740	755	770	785	801	817	833	850	867	884	902	920	938	957	976	996	1,016	1,036	1,057	1,078
公租公課(土地)　c	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628
公租公課(建物・設備)	1,020	922	837	763	697	639	588	543	503	466	434	404	378	353	331	310	238	227	216	206
支払利息	3,152	3,056	2,956	2,851	2,741	2,625	2,503	2,375	2,241	2,101	1,953	1,797	1,634	1,463	1,284	1,095	897	689	470	241
減価償却費　d	5,792	5,066	4,444	3,909	3,451	3,003	2,666	2,376	2,128	1,915	1,732	1,575	1,440	1,325	1,225	626	626	626	626	626
税引前利益　e=a-b-d	-11,967	-11,012	-10,223	-9,426	-8,813	-8,214	-7,615	-7,177	-6,780	-6,295	-5,960	-5,648	-5,223	-4,943	-4,675	-3,761	-3,526	-3,344	-3,004	-2,803
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(-10,339)	(-9,384)	(-8,596)	(-7,798)	(-7,185)	(-6,586)	(-5,987)	(-5,549)	(-5,152)	(-4,668)	(-4,332)	(-4,020)	(-3,595)	(-3,315)	(-3,047)	(-2,133)	(-1,898)	(-1,716)	(-1,376)	(-1,175)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-11,967	-11,012	-10,223	-9,426	-8,813	-8,214	-7,615	-7,177	-6,780	-6,295	-5,960	-5,648	-5,223	-4,943	-4,675	-3,761	-3,526	-3,344	-3,004	-2,803
発生キャッシュ　h=d+e	-6,174	-5,945	-5,780	-5,516	-5,362	-5,211	-4,949	-4,801	-4,652	-4,381	-4,228	-4,073	-3,783	-3,619	-3,450	-3,135	-2,899	-2,718	-2,377	-2,176
借入金返済額　i	1,906	2,001	2,102	2,207	2,317	2,433	2,554	2,682	2,816	2,957	3,105	3,260	3,423	3,594	3,774	3,963	4,161	4,369	4,587	4,817
借入金残高	61,124	59,122	57,021	54,814	52,497	50,064	47,510	44,828	42,011	39,054	35,949	32,689	29,266	25,671	21,897	17,934	13,773	9,404	4,817	0
返済後キャッシュ　j=h-i	-8,080	-7,947	-7,881	-7,723	-7,679	-7,644	-7,504	-7,483	-7,469	-7,338	-7,333	-7,333	-7,207	-7,213	-7,224	-7,097	-7,060	-7,067	-6,965	-6,993
同累計	-8,080	-16,027	-23,908	-31,631	-39,310	-46,954	-54,458	-61,941	-69,409	-76,747	-84,080	-91,414	-98,620	-105,833	-113,057	-120,155	-127,215	-134,302	-141,266	-148,259
投下資本回収	-71,110	-79,057	-86,938	-94,661	-102,340	-109,984	-117,488	-124,971	-132,439	-139,777	-147,110	-154,444	-161,650	-168,863	-176,087	-183,185	-190,245	-197,332	-204,296	-211,289

ケース3
簡易二段式　月極

敷地面積	240 ㎡
初期投資	8,990 千円
建設・設備工事費	8,400 千円
公租公課	386 千円
開業費	204 千円
収容台数	12 台
利用料金	17,000 円
資金調達	
借入金	8,990 千円
金利	5.00%

減価償却		償却期	残存率
建物	0	15年	10%
設備	8,400	15年	10%
開業費	204	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	2,452	2,452	2,452	2,526	2,526	2,526	2,601	2,601	2,601	2,679	2,679	2,679	2,759	2,759	2,759	2,842	2,842	2,842	2,927	2,927
駐車場収入	2,448	2,448	2,448	2,521	2,521	2,521	2,597	2,597	2,597	2,675	2,675	2,675	2,755	2,755	2,755	2,838	2,838	2,838	2,923	2,923
資金運用益	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
経常支出　b	5,584	5,618	5,655	5,695	5,738	5,783	5,830	5,880	5,931	5,984	6,038	6,094	6,150	6,208	6,266	6,326	6,374	6,437	6,500	6,563
人件費	2,920	2,978	3,038	3,099	3,161	3,224	3,288	3,354	3,421	3,490	3,559	3,631	3,703	3,777	3,853	3,930	4,009	4,089	4,170	4,254
諸経費	444	453	462	471	481	490	500	510	520	531	541	552	563	574	586	598	610	622	634	647
公租公課(土地)　c	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628
公租公課(建物・設備)	143	123	105	90	77	66	57	49	42	36	31	26	23	20	17	14	0	0	0	0
支払利息	450	436	422	407	391	374	357	339	320	300	279	256	233	209	183	156	128	98	67	34
減価償却費　d	1,234	1,064	919	794	687	555	476	408	350	301	258	221	190	163	140	0	0	0	0	0
税引前利益　e=a-b-d	-4,366	-4,230	-4,121	-3,963	-3,899	-3,812	-3,705	-3,687	-3,680	-3,605	-3,617	-3,636	-3,581	-3,611	-3,647	-3,484	-3,532	-3,595	-3,572	-3,636
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(-2,738)	(-2,602)	(-2,493)	(-2,335)	(-2,271)	(-2,184)	(-2,077)	(-2,059)	(-2,052)	(-1,977)	(-1,989)	(-2,008)	(-1,953)	(-1,983)	(-2,019)	(-1,856)	(-1,904)	(-1,967)	(-1,945)	(-2,008)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-4,366	-4,230	-4,121	-3,963	-3,899	-3,812	-3,705	-3,687	-3,680	-3,605	-3,617	-3,636	-3,581	-3,611	-3,647	-3,484	-3,532	-3,595	-3,572	-3,636
発生キャッシュ　h=d+e	-3,132	-3,166	-3,203	-3,169	-3,212	-3,257	-3,229	-3,279	-3,330	-3,305	-3,359	-3,414	-3,391	-3,449	-3,507	-3,484	-3,532	-3,595	-3,572	-3,636
借入金返済額　i	272	285	300	315	330	347	364	383	402	422	443	465	488	513	538	565	594	623	654	687
借入金残高	8,719	8,433	8,133	7,819	7,488	7,141	6,777	6,394	5,992	5,571	5,128	4,663	4,174	3,662	3,123	2,558	1,965	1,341	687	-0
返済後キャッシュ　j=h-i	-3,404	-3,451	-3,502	-3,484	-3,543	-3,604	-3,594	-3,661	-3,732	-3,727	-3,802	-3,879	-3,879	-3,961	-4,045	-4,049	-4,125	-4,218	-4,227	-4,323
同累計	-3,404	-6,855	-10,357	-13,841	-17,384	-20,988	-24,582	-28,243	-31,974	-35,701	-39,503	-43,382	-47,261	-51,223	-55,268	-59,317	-63,443	-67,660	-71,887	-76,210
投下資本回収	-12,394	-15,846	-19,348	-22,832	-26,374	-29,979	-33,572	-37,233	-40,965	-44,691	-48,493	-52,373	-56,252	-60,213	-64,258	-68,308	-72,433	-76,651	-80,878	-85,201

ケース3
簡易二段式　時間極

敷地面積　240 ㎡

初期投資　8,948 千円
　建設・設備工事費　8,400 千円
　公租公課　386 千円
　開業費　162 千円

収容台数　12 台
利用料金　300 円／1時間
回転率　1.5 回　→　2.0 回(20年度)

資金調達
　借入金　8,948 千円
　金利　5.00%

減価償却

		償却期	残存率
建物	0	35年	10%
設備	8,400	15年	10%
開業費	162	5年	0%

(単位:千円)

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	1,971	2,037	2,070	2,166	2,199	2,233	2,335	2,370	2,405	2,513	2,549	2,585	2,699	2,736	2,773	2,894	2,932	2,970	3,099	3,138
駐車場収入	1,971	2,037	2,070	2,165	2,199	2,233	2,335	2,370	2,405	2,513	2,549	2,585	2,699	2,736	2,773	2,894	2,932	2,970	3,099	3,138
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出　b	5,582	5,616	5,653	5,693	5,736	5,781	5,829	5,878	5,930	5,982	6,037	6,092	6,149	6,207	6,266	6,325	6,373	6,436	6,499	6,563
人件費	2,920	2,978	3,038	3,099	3,161	3,224	3,288	3,354	3,421	3,490	3,559	3,631	3,703	3,777	3,853	3,930	4,009	4,089	4,170	4,254
諸経費	444	453	462	471	481	490	500	510	520	531	541	552	563	574	586	598	610	622	634	647
公租公課(土地)　c	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628
公租公課(建物・設備)	143	123	105	90	77	66	57	49	42	36	31	26	23	20	17	14	0	0	0	0
支払利息	447	434	420	405	389	373	355	337	318	298	277	255	232	208	182	155	127	98	67	34
減価償却費　d	1,225	1,056	910	786	679	555	476	408	350	301	258	221	190	163	140	0	0	0	0	0
税引前利益　e=a-b-d	-4,836	-4,635	-4,494	-4,313	-4,215	-4,103	-3,969	-3,917	-3,875	-3,770	-3,746	-3,729	-3,640	-3,634	-3,632	-3,431	-3,441	-3,466	-3,400	-3,425
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(-3,208)	(-3,007)	(-2,866)	(-2,685)	(-2,587)	(-2,475)	(-2,342)	(-2,289)	(-2,247)	(-2,142)	(-2,118)	(-2,101)	(-2,012)	(-2,006)	(-2,004)	(-1,803)	(-1,813)	(-1,838)	(-1,773)	(-1,797)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-4,836	-4,635	-4,494	-4,313	-4,215	-4,103	-3,969	-3,917	-3,875	-3,770	-3,746	-3,729	-3,640	-3,634	-3,632	-3,431	-3,441	-3,466	-3,400	-3,425
発生キャッシュ　h=d+e	-3,611	-3,579	-3,583	-3,527	-3,536	-3,548	-3,494	-3,508	-3,525	-3,470	-3,488	-3,508	-3,450	-3,471	-3,493	-3,431	-3,441	-3,466	-3,400	-3,425
借入金返済額　i	271	284	298	313	329	345	363	381	400	420	441	463	486	510	536	563	591	620	651	684
借入金残高	8,678	8,394	8,095	7,782	7,453	7,108	6,745	6,364	5,964	5,545	5,104	4,641	4,155	3,645	3,109	2,546	1,955	1,335	684	-0
返済後キャッシュ　j=h-i	-3,882	-3,863	-3,881	-3,841	-3,865	-3,893	-3,856	-3,889	-3,925	-3,889	-3,929	-3,971	-3,936	-3,981	-4,028	-3,994	-4,032	-4,086	-4,052	-4,109
同累計	-3,882	-7,745	-11,626	-15,467	-19,332	-23,225	-27,081	-30,971	-34,895	-38,785	-42,713	-46,684	-50,620	-54,601	-58,629	-62,623	-66,655	-70,740	-74,792	-78,901
投下資本回収	-12,830	-16,693	-20,574	-24,415	-28,280	-32,174	-36,030	-39,919	-43,844	-47,733	-51,662	-55,632	-59,568	-63,549	-67,578	-71,571	-75,603	-79,689	-83,741	-87,849

ケース4
平面　月極

敷地面積	720	㎡
初期投資	3,729	千円
建設・設備工事費	3,240	千円
公租公課	149	千円
開業費	340	千円
収容台数	20	台
利用料金	17,000	円
資金調達		
借入金	3,729	千円
金利	5.00%	

減価償却		償却期	残存率
舗装	3,240	10年	10%
設備	0	15年	10%
開業費	340	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	4,087	4,087	4,087	4,209	4,209	4,209	4,335	4,335	4,335	4,465	4,465	4,465	4,599	4,599	4,599	4,737	4,737	4,737	4,879	4,879
駐車場収入	4,080	4,080	4,080	4,202	4,202	4,202	4,328	4,328	4,328	4,458	4,458	4,458	4,592	4,592	4,592	4,730	4,730	4,730	4,872	4,872
資金運用益	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
経常支出　b	5,865	5,864	5,864	5,866	5,869	5,874	5,879	5,885	5,892	5,899	5,907	5,910	5,919	5,928	5,936	5,944	5,953	5,961	5,968	5,976
人件費																				
諸経費	740	755	770	785	801	817	833	850	867	884	902	920	938	957	976	996	1,016	1,036	1,057	1,078
公租公課(土地)　c	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884
公租公課(建物・設備)	55	45	35	28	22	18	14	11	9	7	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	186	181	175	169	162	155	148	141	133	124	116	106	97	87	76	65	53	41	28	14
減価償却費　d	686	608	497	409	338	215	170	135	107	85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前利益　e=a-b-d	-2,464	-2,385	-2,274	-2,065	-1,998	-1,879	-1,714	-1,686	-1,664	-1,520	-1,442	-1,445	-1,320	-1,329	-1,337	-1,208	-1,216	-1,224	-1,090	-1,098
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(2,419)	(2,498)	(2,610)	(2,819)	(2,885)	(3,004)	(3,169)	(3,198)	(3,219)	(3,364)	(3,442)	(3,439)	(3,564)	(3,555)	(3,547)	(3,676)	(3,668)	(3,660)	(3,794)	(3,786)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-2,464	-2,385	-2,274	-2,065	-1,998	-1,879	-1,714	-1,686	-1,664	-1,520	-1,442	-1,445	-1,320	-1,329	-1,337	-1,208	-1,216	-1,224	-1,090	-1,098
発生キャッシュ　h=d+e	-1,778	-1,777	-1,777	-1,657	-1,660	-1,665	-1,544	-1,550	-1,557	-1,434	-1,442	-1,445	-1,320	-1,329	-1,337	-1,208	-1,216	-1,224	-1,090	-1,098
借入金返済額　i	113	118	124	131	137	144	151	159	167	175	184	193	203	213	223	234	246	258	271	285
借入金残高	3,616	3,498	3,374	3,243	3,106	2,962	2,811	2,652	2,486	2,311	2,127	1,934	1,731	1,519	1,295	1,061	815	556	285	0
返済後キャッシュ　j=h-i	-1,891	-1,896	-1,901	-1,787	-1,797	-1,809	-1,695	-1,709	-1,724	-1,609	-1,626	-1,638	-1,523	-1,541	-1,561	-1,442	-1,462	-1,483	-1,361	-1,382
同累計	-1,891	-3,787	-5,688	-7,475	-9,273	-11,081	-12,776	-14,485	-16,209	-17,818	-19,444	-21,082	-22,604	-24,146	-25,706	-27,148	-28,611	-30,093	-31,454	-32,837
投下資本回収	-5,620	-7,516	-9,417	-11,205	-13,002	-14,810	-16,505	-18,214	-19,938	-21,547	-23,173	-24,811	-26,333	-27,875	-29,435	-30,877	-32,340	-33,822	-35,183	-36,566

ケース4
平面　時間極

敷地面積　720 ㎡

初期投資　16,211 千円
　建設・設備工事費　15,240 千円
　公租公課　701 千円
　開業費　270 千円

収容台数　20 台
利用料金　300 円／1時間
回転率　1.5 回　→　2.0 回(20年度)

資金調達
　借入金　16,211 千円
　金利　5.00%

減価償却

		償却期	残存率
舗装	3,000	10年	10%
設備	12,000	15年	10%
開業費	270	5年	0%

(単位:千円)

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	3,285	3,395	3,449	3,609	3,666	3,722	3,892	3,950	4,008	4,188	4,248	4,308	4,498	4,560	4,622	4,824	4,887	4,951	5,165	5,230
駐車場収入	3,285	3,395	3,449	3,609	3,666	3,722	3,892	3,950	4,008	4,188	4,248	4,308	4,498	4,560	4,622	4,824	4,887	4,951	5,165	5,230
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出　b	6,689	6,640	6,596	6,557	6,520	6,487	6,455	6,425	6,395	6,366	6,337	6,304	6,275	6,245	6,214	6,182	6,130	6,097	6,062	6,024
人件費																				
諸経費	740	755	770	785	801	817	833	850	867	884	902	920	938	957	976	996	1,016	1,036	1,057	1,078
公租公課(土地)　c	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884
公租公課(建物・設備)	255	216	182	154	131	111	94	80	68	58	49	38	32	28	24	21	0	0	0	0
支払利息	811	786	760	733	705	675	644	611	576	540	502	462	420	376	330	282	231	177	121	62
減価償却費　d	2,376	2,007	1,698	1,440	1,223	987	835	706	598	507	368	316	271	233	200	0	0	0	0	0
税引前利益　e=a-b-d	-5,780	-5,252	-4,845	-4,387	-4,078	-3,752	-3,398	-3,181	-2,985	-2,685	-2,458	-2,312	-2,048	-1,918	-1,792	-1,358	-1,243	-1,146	-897	-794
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(-896)	(-368)	(39)	(497)	(806)	(1,132)	(1,486)	(1,703)	(1,898)	(2,199)	(2,426)	(2,571)	(2,836)	(2,966)	(3,092)	(3,526)	(3,641)	(3,737)	(3,987)	(4,090)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-5,780	-5,252	-4,845	-4,387	-4,078	-3,752	-3,398	-3,181	-2,985	-2,685	-2,458	-2,312	-2,048	-1,918	-1,792	-1,358	-1,243	-1,146	-897	-794
発生キャッシュ　h=d+e	-3,404	-3,246	-3,147	-2,947	-2,855	-2,765	-2,563	-2,475	-2,387	-2,178	-2,089	-1,996	-1,777	-1,685	-1,592	-1,358	-1,243	-1,146	-897	-794
借入金返済額　i	490	515	541	568	596	626	657	690	724	761	799	839	880	924	971	1,019	1,070	1,124	1,180	1,239
借入金残高	15,721	15,206	14,665	14,098	13,502	12,876	12,219	11,529	10,805	10,045	9,246	8,407	7,527	6,603	5,632	4,613	3,542	2,419	1,239	-0
返済後キャッシュ　j=h-i	-3,894	-3,760	-3,687	-3,515	-3,451	-3,391	-3,220	-3,165	-3,112	-2,939	-2,888	-2,835	-2,657	-2,610	-2,563	-2,377	-2,313	-2,270	-2,077	-2,033
同累計	-3,894	-7,655	-11,342	-14,857	-18,308	-21,698	-24,919	-28,084	-31,195	-34,134	-37,022	-39,857	-42,514	-45,123	-47,687	-50,064	-52,377	-54,647	-56,724	-58,756
投下資本回収	-20,105	-23,866	-27,553	-31,068	-34,519	-37,910	-41,130	-44,295	-47,406	-50,345	-53,233	-56,068	-58,725	-61,334	-63,898	-66,275	-68,588	-70,858	-72,935	-74,967

ケース4
垂直循環式　月極

敷地面積　720 ㎡

初期投資　252,400 千円
　建設・設備工事費　240,000 千円
　公租公課　11,040 千円
　開業費　1,360 千円

収容台数　80 台　　20台×4棟
利用料金　17,000 円

資金調達
　借入金　252,400 千円
　金利　5.00%

減価償却

		償却期	残存率
建物	96,000	35年	10%
設備	144,000	15年	10%
開業費	1,360	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	16,347	16,347	16,347	16,837	16,837	16,837	17,341	17,341	17,341	17,861	17,861	17,861	18,396	18,396	18,396	18,947	18,947	18,947	19,514	19,514
駐車場収入	16,320	16,320	16,320	16,810	16,810	16,810	17,314	17,314	17,314	17,833	17,833	17,833	18,368	18,368	18,368	18,919	18,919	18,919	19,487	19,487
資金運用益	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
経常支出　b	27,464	26,809	26,188	25,591	25,012	24,444	23,883	23,322	22,759	22,188	21,606	21,010	20,397	19,762	19,105	18,421	17,497	16,783	16,030	15,237
人件費	2,920	2,978	3,038	3,099	3,161	3,224	3,288	3,354	3,421	3,490	3,559	3,631	3,703	3,777	3,853	3,930	4,009	4,089	4,170	4,254
諸経費	2,960	3,019	3,080	3,141	3,204	3,268	3,333	3,400	3,468	3,537	3,608	3,680	3,754	3,829	3,906	3,984	4,063	4,145	4,228	4,312
公租公課(土地)　c	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884
公租公課(建物・設備)	4,080	3,690	3,349	3,050	2,788	2,557	2,353	2,172	2,010	1,866	1,735	1,618	1,510	1,413	1,323	1,239	950	908	865	823
支払利息	12,620	12,238	11,838	11,417	10,975	10,511	10,024	9,513	8,975	8,412	7,820	7,198	6,545	5,860	5,140	4,384	3,591	2,758	1,883	964
減価償却費　d	23,226	20,322	17,831	15,693	13,859	12,014	10,663	9,505	8,511	7,658	6,927	6,299	5,760	5,298	4,902	2,506	2,506	2,506	2,506	2,506
税引前利益　e=a-b-d	-34,342	-30,784	-27,671	-24,447	-22,034	-19,621	-17,205	-15,486	-13,929	-11,986	-10,672	-9,449	-7,761	-6,665	-5,611	-1,980	-1,056	-342	978	1,772
（公租公課(土地)を除く）　a-(b-c)-d	-29,458)	(-25,901)	(-22,788)	(-19,564)	(-17,150)	(-14,737)	(-12,321)	(-10,603)	(-9,045)	(-7,102)	(-5,789)	(-4,565)	(-2,878)	(-1,781)	(-727)	(2,904)	(3,828)	(4,542)	(5,862)	(6,655)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	489	886
税引後利益　g=e-f	-34,342	-30,784	-27,671	-24,447	-22,034	-19,621	-17,205	-15,486	-13,929	-11,986	-10,672	-9,449	-7,761	-6,665	-5,611	-1,980	-1,056	-342	489	886
発生キャッシュ　h=d+e	-11,117	-10,462	-9,841	-8,754	-8,175	-7,607	-6,542	-5,981	-5,418	-4,328	-3,746	-3,150	-2,001	-1,367	-709	526	1,449	2,164	2,995	3,391
借入金返済額　i	7,633	8,015	8,416	8,836	9,278	9,742	10,229	10,741	11,278	11,842	12,434	13,055	13,708	14,394	15,113	15,869	16,662	17,496	18,370	19,289
借入金残高	244,767	236,752	228,336	219,500	210,222	200,479	190,250	179,509	168,232	156,390	143,956	130,901	117,193	102,799	87,686	71,817	55,155	37,659	19,289	-0
返済後キャッシュ　j=h-I	-18,750	-18,477	-18,256	-17,591	-17,453	-17,349	-16,771	-16,722	-16,695	-16,169	-16,179	-16,205	-15,709	-15,760	-15,823	-15,343	-15,213	-15,332	-15,375	-15,897
同累計	-18,750	-37,227	-55,483	-73,074	-90,527	-107,876	-124,647	-141,369	-158,065	-174,234	-190,413	-206,618	-222,328	-238,088	-253,911	-269,254	-284,467	-299,799	-315,174	-331,071
投下資本回収	-271,150	-289,627	-307,883	-325,474	-342,927	-360,276	-377,047	-393,769	-410,465	-426,634	-442,813	-459,018	-474,728	-490,488	-506,311	-521,654	-536,867	-552,199	-567,574	-583,471

ケース4
垂直循環式　時間極

敷地面積	720 ㎡	
初期投資	252,120 千円	
建設・設備工事費	240,000 千円	
公租公課	11,040 千円	
開業費	1,080 千円	
収容台数	80 台	20台×4棟
利用料金	300 円／1時間	
回転率	1.5 回　→	2.0 回(20年度)
資金調達		
借入金	252,120 千円	
金利	5.00%	

減価償却		償却期	残存率
建物	96,000	35年	10%
設備	144,000	15年	10%
開業費	1,080	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	13,140	13,578	13,797	14,437	14,663	14,888	15,567	15,799	16,032	16,752	16,991	17,231	17,994	18,240	18,487	19,295	19,549	19,803	20,659	20,920
駐車場収入	13,140	13,578	13,797	14,436	14,662	14,888	15,567	15,799	16,031	16,752	16,991	17,230	17,994	18,240	18,486	19,295	19,549	19,803	20,658	20,920
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出　b	27,450	26,796	26,175	25,578	25,000	24,432	23,872	23,312	22,749	22,179	21,598	21,002	20,389	19,756	19,099	18,416	17,493	16,780	16,028	15,236
人件費	2,920	2,978	3,038	3,099	3,161	3,224	3,288	3,354	3,421	3,490	3,559	3,631	3,703	3,777	3,853	3,930	4,009	4,089	4,170	4,254
諸経費	2,960	3,019	3,080	3,141	3,204	3,268	3,333	3,400	3,468	3,537	3,608	3,680	3,754	3,829	3,906	3,984	4,063	4,145	4,228	4,312
公租公課(土地)　c	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884
公租公課(建物・設備)	4,080	3,690	3,349	3,050	2,788	2,557	2,353	2,172	2,010	1,866	1,735	1,618	1,510	1,413	1,323	1,239	950	908	865	823
支払利息	12,606	12,225	11,824	11,404	10,963	10,499	10,013	9,502	8,966	8,402	7,811	7,190	6,538	5,853	5,134	4,379	3,587	2,755	1,881	963
減価償却費　d	23,170	20,266	17,775	15,637	13,803	12,014	10,663	9,505	8,511	7,658	6,927	6,299	5,760	5,298	4,902	2,506	2,506	2,506	2,506	2,506
税引前利益　e=a-b-d	-37,479	-33,483	-30,152	-26,778	-24,140	-21,558	-18,968	-17,017	-15,228	-13,085	-11,533	-10,070	-8,156	-6,813	-5,514	-1,626	-449	518	2,125	3,179
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	-32,595)	(-28,600)	(-25,268)	(-21,895)	(-19,256)	(-16,674)	(-14,084)	(-12,134)	(-10,344)	(-8,201)	(-6,649)	(-5,187)	(-3,272)	(-1,930)	(-630)	(3,258)	(4,434)	(5,402)	(7,009)	(8,063)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	259	1,063	1,589
税引後利益　g=e-f	-37,479	-33,483	-30,152	-26,778	-24,140	-21,558	-18,968	-17,017	-15,228	-13,085	-11,533	-10,070	-8,156	-6,813	-5,514	-1,626	-449	259	1,063	1,589
発生キャッシュ　h=d+e	-14,309	-13,217	-12,377	-11,141	-10,337	-9,544	-8,304	-7,512	-6,717	-5,427	-4,606	-3,772	-2,395	-1,515	-612	879	2,056	2,765	3,568	4,095
借入金返済額　i	7,625	8,006	8,406	8,827	9,268	9,731	10,218	10,729	11,265	11,829	12,420	13,041	13,693	14,378	15,097	15,851	16,644	17,476	18,350	19,267
借入金残高	244,495	236,489	228,083	219,256	209,988	200,257	190,039	179,310	168,045	156,217	143,797	130,756	117,063	102,685	87,589	71,737	55,093	37,617	19,267	0
返済後キャッシュ　j=h-I	-21,934	-21,223	-20,784	-19,968	-19,605	-19,276	-18,522	-18,241	-17,982	-17,255	-17,026	-16,813	-16,088	-15,893	-15,709	-14,972	-14,588	-14,712	-14,782	-15,172
同累計	-21,934	-43,157	-63,941	-83,909	-103,514	-122,790	-141,312	-159,553	-177,535	-194,791	-211,817	-228,629	-244,718	-260,611	-276,319	-291,291	-305,879	-320,591	-335,372	-350,545
投下資本回収	-274,054	-295,277	-316,061	-336,029	-355,634	-374,910	-393,432	-411,673	-429,655	-446,911	-463,937	-480,749	-496,838	-512,731	-528,439	-543,411	-557,999	-572,711	-587,492	-602,665

ケース4
簡易二段式　月極

敷地面積	720	㎡
初期投資	28,470	千円
建設・設備工事費	26,600	千円
公租公課	1,224	千円
開業費	646	千円
収容台数	38	台
利用料金	17,000	円
資金調達		
借入金	28,470	千円
金利	5.00%	

減価償却		償却期	残存率
建物	0	35年	10%
設備	26,600	15年	10%
開業費	646	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	7,765	7,765	7,765	7,997	7,997	7,997	8,237	8,237	8,237	8,484	8,484	8,484	8,738	8,738	8,738	9,000	9,000	9,000	9,269	9,269
駐車場収入	7,752	7,752	7,752	7,985	7,985	7,985	8,224	8,224	8,224	8,471	8,471	8,471	8,725	8,725	8,725	8,987	8,987	8,987	9,256	9,256
資金運用益	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
経常支出　b	11,085	11,065	11,053	11,048	11,049	11,056	11,067	11,081	11,098	11,116	11,137	11,158	11,180	11,203	11,225	11,246	11,227	11,252	11,275	11,295
人件費	2,920	2,978	3,038	3,099	3,161	3,224	3,288	3,354	3,421	3,490	3,559	3,631	3,703	3,777	3,853	3,930	4,009	4,089	4,170	4,254
諸経費	1,406	1,434	1,463	1,492	1,522	1,552	1,583	1,615	1,647	1,680	1,714	1,748	1,783	1,819	1,855	1,892	1,930	1,969	2,008	2,048
公租公課(土地)　c	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884
公租公課(建物・設備)	452	388	333	286	245	210	180	155	133	114	98	84	72	62	53	45	0	0	0	0
支払利息	1,423	1,380	1,335	1,288	1,238	1,186	1,131	1,073	1,012	949	882	812	738	661	580	495	405	311	212	109
減価償却費　d	3,906	3,370	2,910	2,515	2,176	1,756	1,507	1,293	1,109	952	817	701	601	516	443	0	0	0	0	0
税引前利益　e=a-b-d	-7,227	-6,670	-6,198	-5,565	-5,228	-4,815	-4,337	-4,137	-3,970	-3,585	-3,470	-3,375	-3,044	-2,981	-2,929	-2,246	-2,228	-2,253	-2,006	-2,025
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(-2,343)	(-1,786)	(-1,314)	(-682)	(-344)	(69)	(547)	(747)	(914)	(1,299)	(1,414)	(1,508)	(1,840)	(1,903)	(1,954)	(2,637)	(2,656)	(2,631)	(2,878)	(2,858)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-7,227	-6,670	-6,198	-5,565	-5,228	-4,815	-4,337	-4,137	-3,970	-3,585	-3,470	-3,375	-3,044	-2,981	-2,929	-2,246	-2,228	-2,253	-2,006	-2,025
発生キャッシュ　h=d+e	-3,321	-3,300	-3,288	-3,050	-3,052	-3,058	-2,830	-2,844	-2,861	-2,633	-2,653	-2,675	-2,443	-2,465	-2,487	-2,246	-2,228	-2,253	-2,006	-2,025
借入金返済額　i	861	904	949	997	1,047	1,099	1,154	1,212	1,272	1,336	1,402	1,473	1,546	1,624	1,705	1,790	1,879	1,973	2,072	2,176
借入金残高	27,609	26,705	25,755	24,759	23,712	22,613	21,459	20,248	18,976	17,640	16,238	14,765	13,219	11,595	9,891	8,101	6,221	4,248	2,176	0
返済後キャッシュ　j=h-i	-4,182	-4,204	-4,237	-4,047	-4,098	-4,157	-3,983	-4,055	-4,133	-3,968	-4,056	-4,147	-3,989	-4,088	-4,191	-4,036	-4,107	-4,226	-4,078	-4,201
同累計	-4,182	-8,385	-12,622	-16,669	-20,768	-24,925	-28,909	-32,964	-37,096	-41,065	-45,120	-49,268	-53,256	-57,345	-61,536	-65,572	-69,680	-73,906	-77,983	-82,185
投下資本回収	-32,651	-36,855	-41,092	-45,139	-49,237	-53,395	-57,378	-61,433	-65,566	-69,534	-73,590	-77,737	-81,726	-85,814	-90,006	-94,042	-98,149	-102,375	-106,453	-110,654

ケース4
簡易二段式　時間極

敷地面積　720 ㎡

初期投資　28,337 千円
　建設・設備工事費　26,600 千円
　公租公課　1,224 千円
　開業費　513 千円

収容台数　38 台
利用料金　300 円／1時間
回転率　1.5 回　→　2.0 回(20年度)

資金調達
　借入金　28,337 千円
　金利　5.00%

減価償却

		償却期	残存率
建物	0	35年	10%
設備	26,600	15年	10%
開業費	513	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	6,242	6,450	6,554	6,858	6,965	7,072	7,394	7,505	7,615	7,957	8,071	8,185	8,547	8,664	8,781	9,165	9,286	9,407	9,813	9,937
駐車場収入	6,242	6,450	6,554	6,857	6,964	7,072	7,394	7,504	7,615	7,957	8,071	8,184	8,547	8,664	8,781	9,165	9,286	9,406	9,813	9,937
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出　b	11,079	11,058	11,046	11,042	11,044	11,050	11,061	11,076	11,093	11,112	11,133	11,155	11,177	11,200	11,222	11,244	11,226	11,251	11,274	11,294
人件費	2,920	2,978	3,038	3,099	3,161	3,224	3,288	3,354	3,421	3,490	3,559	3,631	3,703	3,777	3,853	3,930	4,009	4,089	4,170	4,254
諸経費	1,406	1,434	1,463	1,492	1,522	1,552	1,583	1,615	1,647	1,680	1,714	1,748	1,783	1,819	1,855	1,892	1,930	1,969	2,008	2,048
公租公課(土地)　c	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884
公租公課(建物・設備)	452	388	333	286	245	210	180	155	133	114	98	84	72	62	53	45	0	0	0	0
支払利息	1,417	1,374	1,329	1,282	1,232	1,180	1,125	1,068	1,008	944	878	808	735	658	577	492	403	310	211	108
減価償却費　d	3,880	3,343	2,883	2,488	2,150	1,756	1,507	1,293	1,109	952	817	701	601	516	443	0	0	0	0	0
税引前利益　e=a-b-d	-8,717	-7,952	-7,376	-6,673	-6,228	-5,735	-5,174	-4,864	-4,587	-4,107	-3,879	-3,671	-3,231	-3,051	-2,883	-2,078	-1,940	-1,844	-1,461	-1,357
（公租公課(土地)を除く）　a-(b-c)-d	(-3,833)	(-3,068)	(-2,492)	(-1,789)	(-1,345)	(-851)	(-290)	(20)	(297)	(777)	(1,005)	(1,213)	(1,653)	(1,833)	(2,001)	(2,805)	(2,944)	(3,039)	(3,423)	(3,527)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-8,717	-7,952	-7,376	-6,673	-6,228	-5,735	-5,174	-4,864	-4,587	-4,107	-3,879	-3,671	-3,231	-3,051	-2,883	-2,078	-1,940	-1,844	-1,461	-1,357
発生キャッシュ　h=d+e	-4,837	-4,608	-4,493	-4,184	-4,079	-3,978	-3,667	-3,571	-3,478	-3,155	-3,062	-2,970	-2,630	-2,535	-2,441	-2,078	-1,940	-1,844	-1,461	-1,357
借入金返済額　i	857	900	945	992	1,042	1,094	1,148	1,206	1,266	1,329	1,396	1,466	1,539	1,616	1,697	1,782	1,871	1,964	2,062	2,166
借入金残高	27,480	26,580	25,635	24,643	23,601	22,508	21,359	20,153	18,887	17,558	16,162	14,696	13,157	11,541	9,844	8,063	6,192	4,228	2,166	-0
返済後キャッシュ　j=h-i	-5,694	-5,508	-5,437	-5,176	-5,121	-5,072	-4,815	-4,777	-4,744	-4,484	-4,458	-4,436	-4,169	-4,151	-4,137	-3,860	-3,810	-3,808	-3,523	-3,523
同累計	-5,694	-11,202	-16,640	-21,816	-26,937	-32,009	-36,824	-41,601	-46,345	-50,829	-55,287	-59,723	-63,892	-68,043	-72,180	-76,040	-79,851	-83,659	-87,182	-90,705
投下資本回収	-34,031	-39,539	-44,976	-50,153	-55,273	-60,346	-65,161	-69,938	-74,682	-79,166	-83,624	-88,060	-92,228	-96,380	-100,517	-104,377	-108,187	-111,996	-115,519	-119,041

ケース4
プレハブ式　月極

敷地面積	720	㎡
初期投資	42,231	千円
建設・設備工事費	40,000	千円
公租公課	1,840	千円
開業費	391	千円
収容台数	23	台
利用料金	17,000	円
資金調達		
借入金	42,231	千円
金利	5.00%	

減価償却		償却期	残存率
建物	37,800	35年	10%
設備	2,200	15年	10%
開業費	391	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	4,700	4,700	4,700	4,841	4,841	4,841	4,986	4,986	4,986	5,135	5,135	5,135	5,289	5,289	5,289	5,447	5,447	5,447	5,610	5,610
駐車場収入	4,692	4,692	4,692	4,833	4,833	4,833	4,978	4,978	4,978	5,127	5,127	5,127	5,281	5,281	5,281	5,439	5,439	5,439	5,602	5,602
資金運用益	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
経常支出　b	8,526	8,457	8,386	8,313	8,237	8,158	8,076	7,991	7,902	7,809	7,712	7,611	7,505	7,395	7,279	7,157	7,027	6,894	6,755	6,609
人件費																				
諸経費	851	868	885	903	921	940	958	978	997	1,017	1,037	1,058	1,079	1,101	1,123	1,145	1,168	1,192	1,215	1,240
公租公課(土地)　c	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884
公租公課(建物・設備)	680	658	637	616	596	576	557	538	519	501	483	465	447	430	412	395	374	357	341	324
支払利息	2,112	2,048	1,981	1,910	1,836	1,759	1,677	1,592	1,502	1,407	1,308	1,204	1,095	980	860	734	601	461	315	161
減価償却費　d	1,377	1,333	1,295	1,262	1,234	1,132	1,111	1,094	1,078	1,065	1,054	1,045	1,036	1,029	1,023	987	987	987	987	987
税引前利益　e=a-b-d	-5,204	-5,090	-4,981	-4,735	-4,631	-4,449	-4,202	-4,099	-3,995	-3,740	-3,632	-3,521	-3,253	-3,135	-3,013	-2,697	-2,567	-2,434	-2,131	-1,985
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(-320)	(-207)	(-98)	(149)	(253)	(434)	(682)	(785)	(889)	(1,144)	(1,252)	(1,363)	(1,631)	(1,749)	(1,870)	(2,187)	(2,317)	(2,450)	(2,753)	(2,899)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-5,204	-5,090	-4,981	-4,735	-4,631	-4,449	-4,202	-4,099	-3,995	-3,740	-3,632	-3,521	-3,253	-3,135	-3,013	-2,697	-2,567	-2,434	-2,131	-1,985
発生キャッシュ　h=d+e	-3,826	-3,758	-3,687	-3,472	-3,396	-3,318	-3,091	-3,005	-2,916	-2,674	-2,578	-2,476	-2,217	-2,106	-1,990	-1,710	-1,580	-1,447	-1,145	-998
借入金返済額　i	1,277	1,341	1,408	1,478	1,552	1,630	1,712	1,797	1,887	1,981	2,080	2,184	2,294	2,408	2,529	2,655	2,788	2,927	3,074	3,227
借入金残高	40,954	39,613	38,205	36,726	35,174	33,544	31,832	30,035	28,148	26,167	24,086	21,902	19,608	17,200	14,671	12,016	9,228	6,301	3,227	-0
返済後キャッシュ　j=h-i	-5,104	-5,099	-5,095	-4,951	-4,949	-4,948	-4,802	-4,802	-4,803	-4,656	-4,658	-4,661	-4,510	-4,514	-4,519	-4,365	-4,368	-4,374	-4,218	-4,226
同累計	-5,104	-10,202	-15,297	-20,248	-25,197	-30,144	-34,946	-39,749	-44,552	-49,208	-53,866	-58,527	-63,037	-67,551	-72,070	-76,436	-80,803	-85,178	-89,396	-93,622
投下資本回収	-47,335	-52,433	-57,528	-62,479	-67,428	-72,375	-77,177	-81,980	-86,783	-91,439	-96,097	-100,758	-105,268	-109,782	-114,301	-118,667	-123,034	-127,409	-131,627	-135,853

ケース4
プレハブ式　時間極

敷地面積　720 ㎡

初期投資　54,703 千円
　建設・設備工事費　52,000 千円
　公租公課　2,392 千円
　開業費　311 千円

収容台数　23 台
利用料金　300 円／1時間
回転率　1.5 回　→　2.0 回(20年度)

資金調達
　借入金　54,703 千円
　金利　5.00%

減価償却

		償却期	残存率
建物	37,800	35年	10%
設備	14,200	15年	10%
開業費	311	5年	0%

（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
経常収入　a	3,778	3,904	3,967	4,151	4,215	4,280	4,476	4,542	4,609	4,816	4,885	4,954	5,173	5,244	5,315	5,547	5,620	5,693	5,939	6,015
駐車場収入	3,778	3,904	3,967	4,150	4,215	4,280	4,475	4,542	4,609	4,816	4,885	4,954	5,173	5,244	5,315	5,547	5,620	5,693	5,939	6,014
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出　b	9,354	9,237	9,121	9,006	8,890	8,772	8,653	8,531	8,405	8,276	8,143	8,005	7,861	7,712	7,557	7,395	7,204	7,031	6,848	6,656
人件費																				
諸経費	851	868	885	903	921	940	958	978	997	1,017	1,037	1,058	1,079	1,101	1,123	1,145	1,168	1,192	1,215	1,240
公租公課(土地)　c	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884
公租公課(建物・設備)	884	833	787	745	706	671	638	608	579	552	527	503	480	458	436	415	374	357	341	324
支払利息	2,735	2,652	2,566	2,474	2,379	2,278	2,172	2,062	1,945	1,823	1,695	1,560	1,419	1,270	1,114	950	778	598	408	209
減価償却費　d	3,065	2,779	2,533	2,322	2,141	1,924	1,791	1,677	1,579	1,495	1,423	1,361	1,308	1,262	1,223	987	987	987	987	987
税引前利益　e=a-b-d	-8,641	-8,112	-7,688	-7,178	-6,816	-6,416	-5,968	-5,665	-5,375	-4,955	-4,680	-4,412	-3,996	-3,730	-3,465	-2,834	-2,571	-2,324	-1,895	-1,628
(公租公課(土地)を除く)　a-(b-c)-d	(-3,757)	(-3,228)	(-2,804)	(-2,294)	(-1,932)	(-1,532)	(-1,085)	(-781)	(-491)	(-71)	(203)	(472)	(888)	(1,154)	(1,419)	(2,050)	(2,313)	(2,560)	(2,989)	(3,255)
法人税等　f=e*(1/2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益　g=e-f	-8,641	-8,112	-7,688	-7,178	-6,816	-6,416	-5,968	-5,665	-5,375	-4,955	-4,680	-4,412	-3,996	-3,730	-3,465	-2,834	-2,571	-2,324	-1,895	-1,628
発生キャッシュ　h=d+e	-5,576	-5,333	-5,155	-4,855	-4,674	-4,492	-4,177	-3,988	-3,796	-3,460	-3,258	-3,051	-2,688	-2,468	-2,242	-1,847	-1,584	-1,337	-909	-642
借入金返済額　i	1,654	1,737	1,824	1,915	2,011	2,111	2,217	2,328	2,444	2,566	2,695	2,829	2,971	3,120	3,275	3,439	3,611	3,792	3,981	4,180
借入金残高	53,048	51,311	49,487	47,572	45,561	43,450	41,233	38,905	36,461	33,894	31,200	28,370	25,399	22,280	19,004	15,565	11,954	8,162	4,180	-0
返済後キャッシュ　j=h-i	-7,230	-7,070	-6,979	-6,770	-6,685	-6,603	-6,394	-6,316	-6,241	-6,027	-5,953	-5,880	-5,659	-5,587	-5,517	-5,286	-5,195	-5,129	-4,890	-4,822
同累計	-7,230	-14,301	-21,279	-28,050	-34,735	-41,338	-47,733	-54,049	-60,290	-66,316	-72,269	-78,149	-83,808	-89,396	-94,913	-100,199	-105,395	-110,524	-115,413	-120,236
投下資本回収	-61,933	-69,003	-75,982	-82,752	-89,438	-96,041	-102,435	-108,752	-114,992	-121,019	-126,971	-132,852	-138,511	-144,098	-149,615	-154,902	-160,097	-165,226	-170,116	-174,938

情報誌の制作

年4回発行　平成10年7月発行

KOHOKU 街づくり通信 NEW TOWN

港北ニュータウンのセンター街づくり情報紙

'98 SUMMER VOL.9

特集

まる1日楽しめるスポーツ&リラクゼーション施設

北山田に新名所誕生！横浜国際プール

データすくらんぶる

市営地下鉄3号線 各駅1日当たりの乗車人員／港北NTに住む人に聞きました！ほか

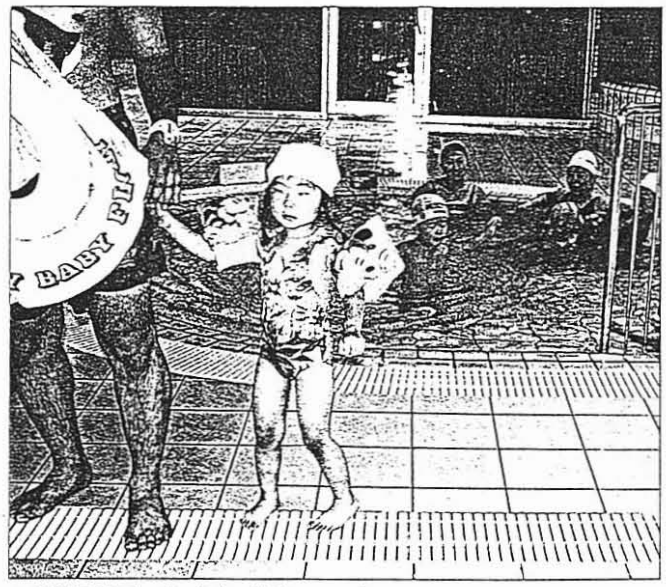
Catch up！THE 港北NT

魅力ある街づくりへの仕掛け人「仲町台商業振興会」

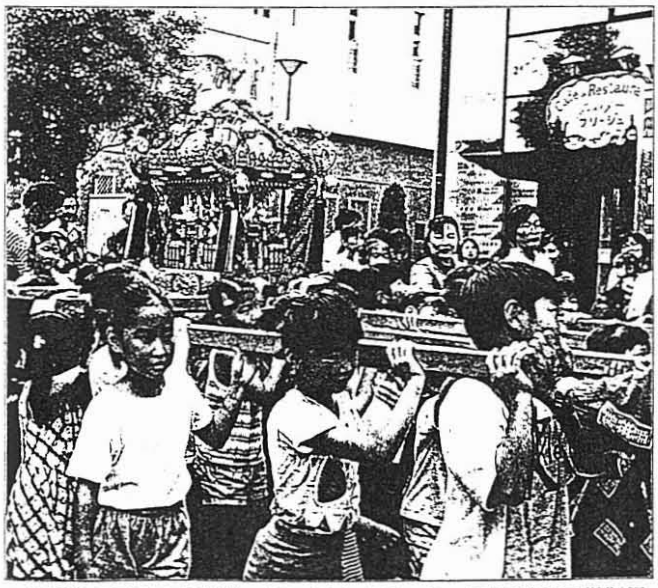
THE INFORMATION

第2回ヨコハマ都市デザインフォーラム

アジア太平洋21世紀都市会議開催！ほか



▲横浜国際プール／レストランのテラス



▲横浜国際プール／ジャグジーコーナー

▲仲町台の夏まつり（グルメフェスタ '98・イン・仲町台）の子供御輿

▲夏まつりで賑わう仲町台駅前

Special Issue

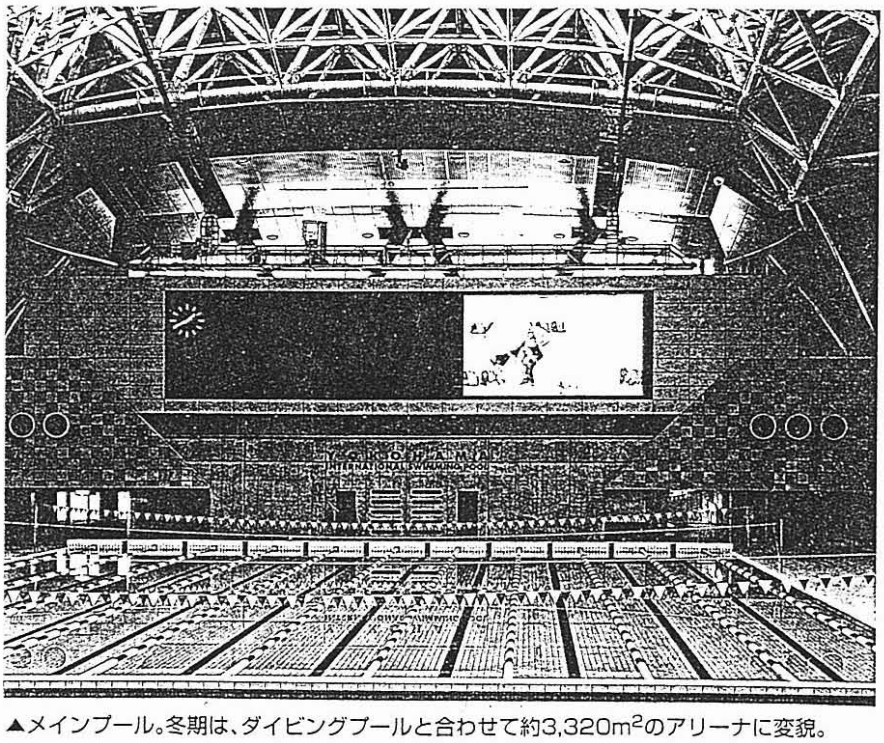
特集

北山田に新名所誕生！

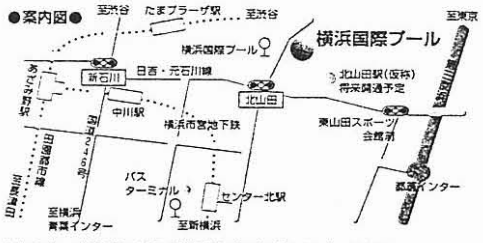
まる1日楽しめるスポーツ&リラクゼーション施設

YOKOHAMA INTERNATIONAL SWIMMING POOL 横浜国際プール

去る7月4日、港北NTの北山田に横浜国際プールがオープンしました。この施設は、横浜市の総合計画「ゆめはま2010プラン」の中で、市民が育てる国際的なスポーツ拠点として計画されたもの。9月に行なわれる「かながわ・ゆめ国体」夏季大会をかわきりに、数々の国内・国際大会の舞台となる予定です。市民がまる1日楽しめるさまざまな施設・設備も充実。この夏、港北NTで最もホットなスポットのひとつとなりそうです。



▲メインプール。冬期は、ダイビングプールと合わせて約3,320m²のアリーナに変貌。



●センター北駅よりバス6分東急バス横浜国際プール行き
または東山田営業所行き、「横浜国際プール」下車
●車の場合は第三京浜「都筑インター」から約6分
東名高速「横浜青葉インター」から約12分

市民の期待を集めて誕生！ 9月に「かながわ・ゆめ国体」開催！

横浜国際プールが位置するのは、北山田の丘陵地。日本最大級の規模と設備を誇る室内水泳競技場とあって、平成8年1月に着工以来、市民の大きな期待と関心を集めてきました。

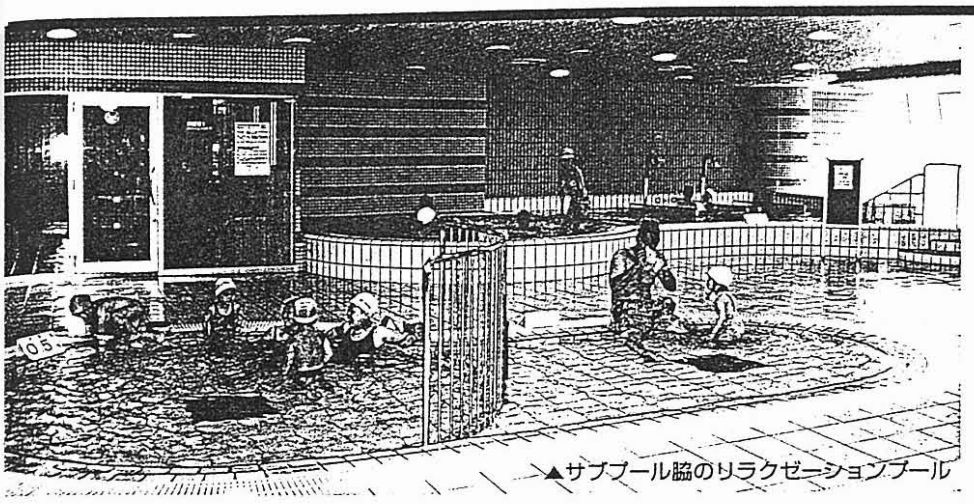
7月4日のオープン記念式典には、一般公募で選ばれた市民をはじめ、約3,500人が招かれ、多数のマスコミにも取り上げられて大盛況のスタート。6日からいよいよ一般公開されました。夏休み前であったにもかかわらず、オープン直後から週末には1日約2,500人以上が訪れる人気ぶりで、すでに港北NT注目のスポットとなっています。

平成15～16年頃には、現在建設準備中の横浜市営地下鉄4号線が開通し、すぐ目の前に北山田駅が開業する予定。港北NTの名を全国に知らしめる施設として、また、北山田駅前センターの核施設のひとつとしても期待されています。

会員制スポーツクラブ並みのスポーツ施設充実！庭園散策も堪能！

館内には、メインプール、ダイビングプール、サブプールの3つのプールがあります。メインアリーナには、50m×10コースのメインプールと、25m×25m・水深5mのダイビングプールが併設されており、観客席は約4,000席。臨場感たっぷりに競技を楽しめるよう、全体に低い位置に設置されており、最前面はガラス張り。また、前面の壁には大型電光表示装置と映像表示装置が整備され、巨大な画面で映像と記録を同時に見ることができます。

メインプールの床は可動式になっており、水深を0～3.5mまで調節可能。オフシーズン（11月～3月）には、メインアリーナ全体がスポーツフロアに転換され、テニスコートなら5面、バレーボールやバスケットコートなら4面、バドミントンコートなら20面がとれるアリーナへと変貌します。その広さは3,320m²で、なんと横浜文化体育館の約1.7倍。最新鋭の設備を搭載した放送操作室、医務室、役員室も完備されています。



▲サブプール脇のリラクゼーションプール

■施設概要

●所　在　地：横浜市都筑区北山田7-3-1
●敷 地 面 積：75,845.49m²
●建 築 面 積：23,385.98m²
●規模・構造　：地上3階・地下2階・鉄筋コンクリート造
●駐　車　場：約320台
●休　館　日：年末年始（12月29日～1月3日）施設点検日
●利 用 時 間：9時30分～21時30分
※サブアリーナやテニスコート利用の場合、また貸切使用の場合は異なります。詳細はお問い合わせください。
●お問い合わせ：045-592-0453
（財）横浜市スポーツ振興事業団
横浜国際プール

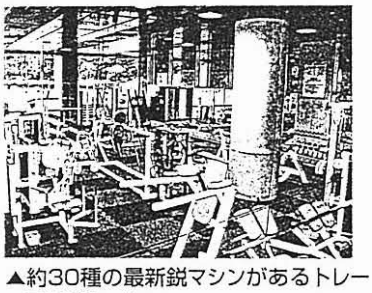
■主な個人利用料金

		2時間	超過料金1時間
メインプール サブプール	おとな	700円	350円
	こども（中学生以下）	350円	170円
トレーニングルーム	おとな	500円	250円
	子供（中学生）	250円	120円

※その他の施設利用料金、貸切利用料金については、お問い合わせください。

大人も子供も大満足！ リゾート気分を味わえる、サブプール。

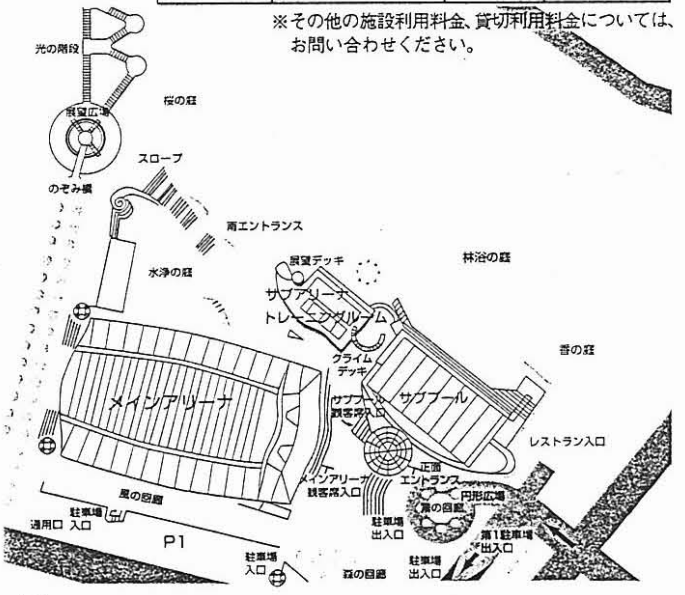
メインアリーナとゆるやかなスロープでつながるサブプールは、50m×8コース。こちらは年間を通して水泳を楽しめる通年温水プールで、半面が0.3～3.5mまで調節可能な可動床、もう半面が2.5mの固定床。観客席は約400席で、国内大会なら充分に対応可能です。



▲約30種の最新鋭マシンがあるトレーニングルーム

ここでの最大の特徴は、リラクゼーションプールを併設しているということ。ジャグジー、ウォーターステーション、プログラムジェットの3種類が設置されており、日頃の疲れを癒し、ゆったりリラックスするには、絶好の場所です。また、冷えた身体を暖めるサウナのような温暖室もあって、泳いだ後のフォローも万全。

もうひとつ注目したいのは、サブプールから自由に出入りできるオープンデッキ。泳ぎ疲れたら、水着のまま屋外へ出て、白いデッキチェアに横たわってひとやすみ。監視員に申し込めば、3階のレストランから軽食をケータリングしてもらうこともでき、ちょっとしたリゾート気分を味わえます。家族で、仲間同士で、さまざまな楽しみ方ができそうです。



最新鋭設備搭載！世界の一流選手が集まるメインプール＆ダイビングプール

個人で気軽に利用できる施設としてトレーニングルームも人気の施設。約330m²の広さに最新鋭のトレーニングマシン30種・約50台を完備しており、専任のトレーナーがトレーニングのメニューづくりから、指導まで行なってくれます。室内は庭園に面した壁が総ガラス張りになっており、緑を眺めながらリラックスしてトレーニング可能。初回は安全に効率良く運動を行なうための利用講習会を受けることとなっており、予約が必要なのでお忘れなく。

このほか、バスケットボールコート1面分の広さのサブアリーナをはじめ、多目的ホール、会議室等もあり、いずれも低料金で貸切利用可能。さまざまなコミュニケーションの場としても活用可能。

敷地内には、森の回廊、風の回廊、水の回廊、霧の回廊、記憶の回廊などと名付けられた遊歩道や、水浄の庭、瞑想の庭、香の庭などといったガーデンスペースもあり、夜は一部ライトアップもされて、ロマンチック。さらに敷地西側に広がる保存緑地にも、さまざまな散策コースが連なっています。とても1日でまわりきれない広さですが、訪れるたびに違った楽しみ方ができそう。こちらも、ぜひ、お見逃しなく。

スイミングやアクアビクスのスクールも計画中！ご家族みなさんで、お気軽におこしください。

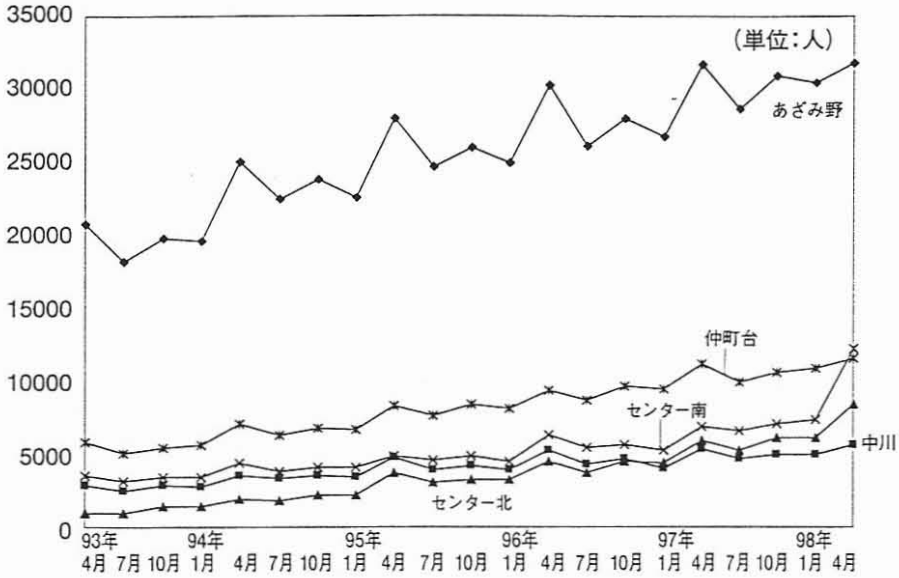
（財）横浜市スポーツ振興事業団
刀祢明　文さん

国際プールということで、競技者向けプールと思っておられる方が多いのですが、小さなお子さんからお年寄りまで安心して泳いでいただけますし、さまざまなスポーツも楽しめます。また、緑もいっぱいで、泳がない人でも充分に楽しむことができると思います。今後は、スイミングやアクアビクスをはじめ、さまざまなスポーツの教室も開こうと、現在計画中。ご期待ください。

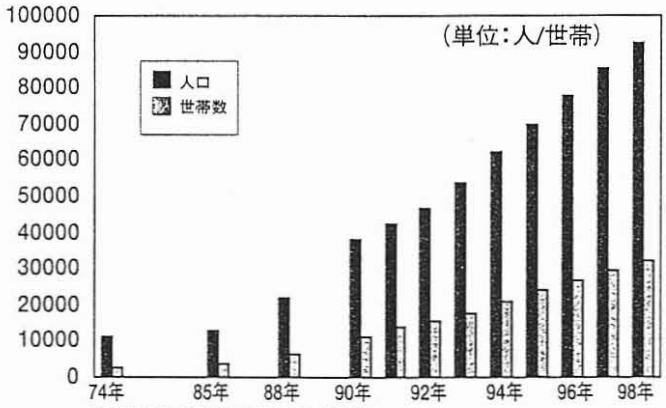
DATA SCRAMBLE

数字で読む港北ニュータウン データすくらんぶる

■市営地下鉄3号線　各駅1日当たりの乗車人員（平成10年4月末日現在）

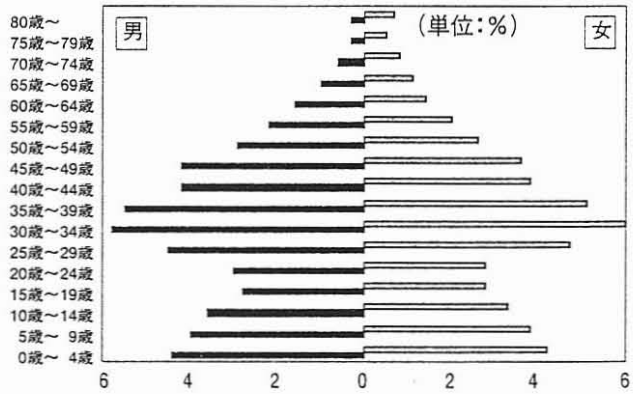


■港北NTの人口・世帯数の推移（平成10年6月まで）



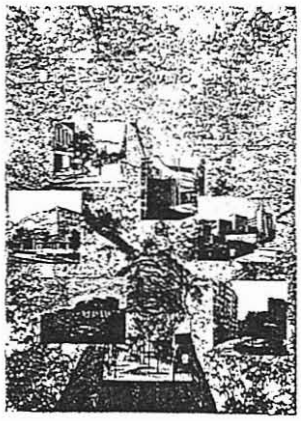
※1974年は、事業認可時の人口・世帯数

■港北NTの年齢別人口構成（平成10年3月末日現在）



SPECIAL INFORMATION

港北NTの街づくりパンフレット発行！



港北NTの街づくりを理解していただくための一助として、事業の概要や建築協定、地区計画、街づくり協議要綱など、街づくり誘導の仕組みをまとめたパンフレットを作成しました。建物づくりを計画する際の参考などにご利用ください。なお、郵送サービスは行なっておりませんのでご了承ください。

●お問い合わせ

横浜市中区港町1丁目1番地
横浜市都市計画局港北ニュータウン部/TEL.045-671-2682

ひと口メモ

●街づくり協議要綱とは？

横浜市では、駅周辺の商業・業務地区や計画的開発地など、都市政策上重要な地区を「街づくり協議地区」に指定し、市民の皆様や企業などの協力を得ながら、より安全で快適な街づくりを目指しています。「街づくり協議要綱」は、その主旨・目的をご理解いただくとともに、協議の際の指針となるようまとめられたもので、法律による規制とは異なります。建物づくりを計画する場合は、調査・企画段階等、できるだけ早い時期から協議をお願いしています。

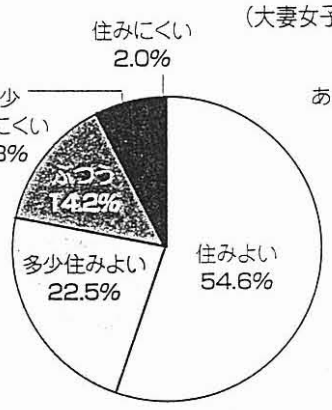
●敷地面積の最低限度をご存知ですか?

港北NT内の第1種および第2種低層住居専用地域では、都市計画法により、敷地面積の最低限度が165m²と定められています。

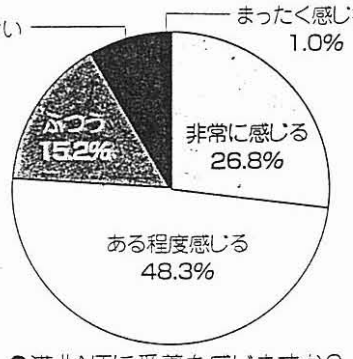
データすくらんぶる アンケート・街頭インタビュー編　港北NTに住む人に聞きました！

アンケート

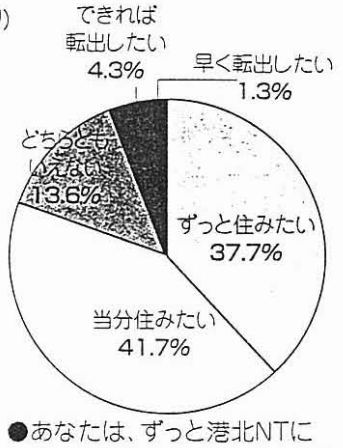
（大妻女子大・社会情報学部人文地理学研究室　平成9年9月調査より）



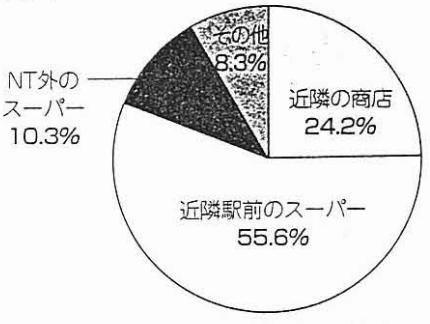
●港北NTは、住みよい場所だと思いますか？



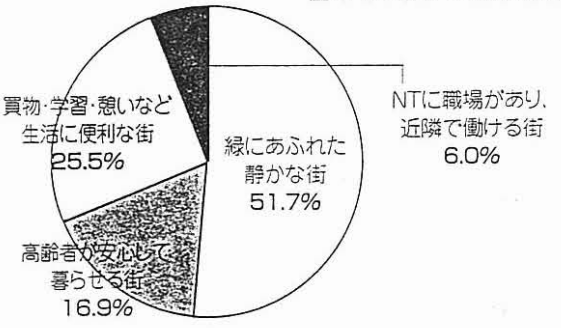
●港北NTに愛着を感じますか？



●あなたは、ずっと港北NTに住んでいたいと思いますか？



●家庭の日常の買い物はどこでしますか？



●将来、港北NTはどの方向に重点をおいて発展していくべきだと思いますか？

街頭インタビュー

（街づくり通信編集室　平成10年7月調査より）

●中川在住　恒川さん

定年後、息子たちの住む横浜へ転居しようと決心。妻がきれいな街並みにひと目惚れして、2年前港北NTへ来ました。交通の便は良いし、散歩コースもたくさんある。永住の地としては最高ですね。

●新栄高校バスケット部の皆さん

小さい頃は、センター南の『オリンピック』のあたりに裏山があって、そこでよく遊んでました。懐かしい場所がなくなったのはちょっと悲しい。ブティックとかファーストフードのお店、もっとつくって下さい！

●仲町台在住　加藤さん（中学生）

港北NTに引っ越してきたのは、小1のとき。その頃は本当に何もなかったし、工事現場ばっかりだったから、マンションの広場で遊んでました。今は、公園やきれいな街など、行くところがたくさんできてうれしい。

●勝田在住　鈴木さん

10年前から港北NTに住んでますが、住み心地はどんどん良くなっていきますね。車道と歩道が分離してるから、子供がうろちょろしてても安心という点も、気にいってます。

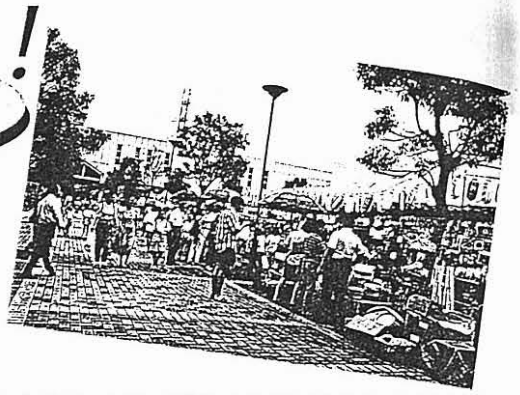
●仲町台在住　大沢さん

綱島から引っ越してきて、たった2年の間にも、すごく便利になりましたね。でも、一番うれしいのは、駅前に交番ができたこと。港北NTは、まだ交番が少ないので、その点は何とかして欲しいと思います。

Catch-up!
The港北NT

魅力ある街づくりへの仕掛け人

『仲町台商業振興会』



ここ数年で急速に熟成化が進んできた仲町台。去る7月25・26日の2日間、ここで夏まつりが開催され、あいにくの天候にもかかわらず、地域はもとより近隣からも多くの人を集め、大きな盛り上がりをみせました。その仕掛け人となったのは、『仲町台商業振興会』。商業の発展だけではなく、仲町台をより魅力ある街として発展させることを目的に設立された同会は、行政などの関係機関や『街づくり協定運営委員会』との協力・連携によって、街づくりの行方にも大きくかかわるさまざまな活動を展開しています。

街づくりの新しいステップへ踏み出した、仲町台。

仲町台は、平成5年3月に街づくりテーマを「自然と人間」、「ネオクラシック」をデザインテーマ、ふれあいテーマを「花」とする街づくり協定が締結され、同月末に供用開始。その後、地元地権者により組織された『街づくり協定運営委員会』によって街づくりが進められてきました。しかし街の熟成が進むにつれ、街づくりも新たな段階へと前進。商業の活性化や街のさらなる発展を図る必要性が高まり、平成6年6月、『街づくり協定運営委員会』から4人の理事を迎え、『仲町台商業振興会』が発足しました。

「地域の繁栄と振興」「会員の相互繁栄と親睦」「治安秩序の維持」を主目的に掲げる同会では、商店だけでなく、銀行や事務所など、仲町台駅前周辺で事業を行なうすべての事業者を対象に会員を募っており、現在約90社が参加。年1回の総会と毎月1回の役員会を開催してさまざまな活動を展開しています。

発足から2年ほどですが、『街づくり協定運営委員会』や行政などの関係機関に協力、あるいは連携する形で取り組んできた活動も多数。都筑区暴力追放推進協議会に参加して、街の治安維持に協力したり、駐車場問題の検討も積極的に展開。また、NTTバーチャルNタウンのマルチメディア実験にも参加して、企業PRを行なうとともに、マルチメディアを活用した新しい商店経営の方向性も模索しています。

このほか、月に1回の『駅前さわやか清掃』や、昨年からスタートした夏まつり『グルメフェスタ・イン・仲町台』も開催。特に今年で2回目となった夏まつりは、新しく港北NTの住人となった人々の"地元意識"や、ここで生まれ育つ子供たちの"ふるさと感"を喚起する仲町台の夏の行事として、定着していきそうです。

グルメフェスタ'98・イン・仲町台

▲恒例!茅ケ崎八木節保存会と茅ケ崎小学校の皆さんによる八木節。

▶ 豪華商品が当たる抽選会。特等は約20万相当のエアコンとミニコンポ

駅前の特設会場には、"グルメの街"として知られる仲町台らしく、本格的な味が楽しめる模擬店がずらり。ステージでは、茅ケ崎小学児童と茅ケ崎八木節保存会による八木節や、のど自慢、大道芸、フラダンス、地元の子供たちによる子供ダンスやポケモン音頭、「都築音頭」の歌手・一愛(にのまえ　あい)オンステージなどが行なわれ大好評。茅ケ崎祭囃子連中の心踊る太鼓や笛の音が響きわたる中、会場から出発した大人御輿・子供御輿が駅前からグルメ通りへと練り歩き、祭り気分を盛り上げました。初日は雨で中止となった盆踊り大会も2日目には行なわれ、前夜から楽しみにしていた子供たちの、はじけるような笑顔が見られました。

▲あいにくの天候にもかかわらず、会場は大賑わい。

対談 Discussion

熟成過程の街だからこそ実現できた、新しい商業振興会のカタチ。

仲町台商業振興会会長
田中　孝長さん

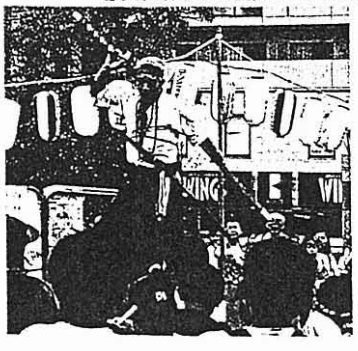
仲町台商業振興会理事／仲町台・街づくり協定運営委員会委員長
関　義和さん

『街づくり協定運営委員会』との連携は、商業振興会の理想のパターン？！

【関】新しい街の商業振興会というのは、会員全員が、それぞれに自分の事業を街に根付かせ、発展させるために必至になっている状態ですから、それをまとめて何かをしようというのは、大変なことですよね。発足して2年、田中さんは、会長として本当によくやっておられると思います。

【田中】いやいや、とんでもない(笑)。仲町台は熟成過程にある街ですから、街そのものの魅力をまずつくらなければ、自分たちの事業にも未来はない。だから、みんなで協力し合って魅力ある街づくりをしようという雰囲気がすごくある。そういう意味ではとてもやりやすい環境だと思いますよ。

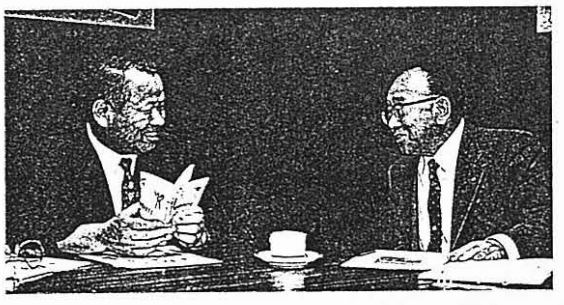
▲大人御輿



▲ガマの油売りの大道芸。長い真剣？を振り回すサムライの登場に、子供たちもドッキドキ。

【関】そうですね。会員全員が"街づくり"という視点をきちんと持っていて、しかも『街づくり協定運営委員会』と連携しながら活動している。そこが、普通の商業振興会とはまったく違うところですね。「街づくり協定」は"縛り"だというイメージが強いため、商業者から敬遠されがちなのが普通。それが協力しあってやっていこうというのですから、「そんなことができれば、理想的だ」と、設立当初、行政の方からも言われましたね(笑)。

【田中】確かに、立場上、必ずしも意見が一致するとは限りませんよね。でも、商業者や事業者だけでやっていると、つい、街づくりという視点から遠ざかってしまいがち。それをうまく調整するためにも、『街づくり運営委員会』との連携は重要だと思うんです。



また、我々は駐車場問題にも積極的に取り組んでいますが、仲町台の街づくり協定には「住戸数の50%以上、かつ業務形態に応じた必要駐車場台数を敷地内の車道側に設置する」という内容が盛り込まれていますよね。このように、互いの目標が重なる場合もあるわけです。だから、とても良いコンビネーションだと思いますよ。

【関】ただし、『街づくり協定運営委員会』や街づくり協定が縛りになってはいけない。ここが大切なポイントですね。

"グルメの街"のイメージは、大きな武器。

【関】タウンセンターに百貨店などの大型商業施設もできましたし、商業振興会としては、これからますます気持ちを引き締めていかなければいけませんよね。

【田中】もちろんです。でも、"仲町台＝グルメの街"というイメージが浸透してきたおかげで、飲食店などは百貨店オープン以後、売上を伸ばしてるところも多いようですよ。街全体の賑わいにもつながる、うれしい効果ですよね。

【関】お客さんは賢明ですから、どこにどんなお店があって、どこがおいしいか、安いか、便利か、また、人の流れはどうなってるか、ちゃんと見極めている。ということは、人々の求める店づくり、街づくりをちゃんとしていけば、仲町台はまだまだ発展するということですよ。

【田中】そのためにも、グルメ通りをもっとPRしたいし、会員ももっと増やして活動の幅も広げていきたいですね。

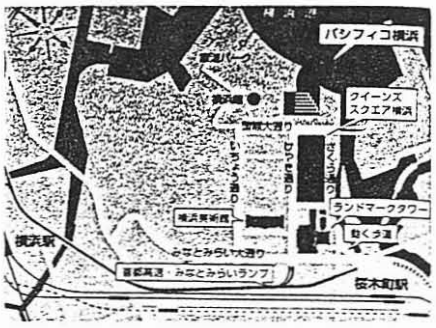
【関】ポイントカードの導入なども検討中だし、まだまだやることはいっぱいある。がんばりましょう。

THE INFORMATION

第2回ヨコハマ都市デザインフォーラム
YOKOHAMA URBAN DESIGN FORUM
アジア太平洋21世紀都市会議開催!

街づくりの新しい時代を担う専門家、市民、企業や行政の関係者、学生が国内外から参加して議論するアジア初の国際会議・ヨコハマ都市デザインフォーラムの第1回目が開催されたのは平成4年。21世紀を目前にし、その第2回目がこの秋開催されます。今回は、**「地区からの発想でつくる都市の活力と魅力」**をテーマに、横浜およびアジア・太平洋各都市の21世紀に向けた街づくりの目標や方策について議論が進められる予定。また、地域の具体的な課題を踏まえての「地域会議」を市内3カ所で開催。そのひとつが**「郊外部の持続的まちづくりを考える」**と題して港北NTの武蔵工業大学で行なわれます。当日は、タウンセンター地区とグリーンマトリクスシステムを中心に現地を視察し、その後ディスカッションを行う予定。港北NT計画の意義、今後の課題、展望等に対する専門家の貴重な声を聞くめったにないチャンス。この機会にぜひ。

◆開催日　11月20～23日
◆会　場
11月20・21・23日
・・・パシフィコ横浜会議センター
11月22日・・・各地域会場
●都筑区【港北NT地区】・・・武蔵工業大学
●関内・みなとみらい21・横浜駅周辺地区
・・・関内新井ホール
●金沢区・・・横浜市立大学
◆主　催
第2回ヨコハマ都市デザインフォーラム実行委員会・アジア太平洋都市間協力ネットワーク[シティネット]・横浜市



※会議等に参加するためには参加登録が必要です。また一部会議のみへの参加をのぞき、参加登録料が必要です。ご希望の方は、下記まで。

◆お問い合わせ
第2回ヨコハマ都市デザインフォーラム実行委員会事務局　TEL.045-223-2525

街づくり通信 VOL.9

平成10年7月発行

街づくり通信編集室
〒224－0006
横浜市都筑区茅田東4丁目10番3号
財団法人 港北ニュータウン生活対策協会内
TEL 045(942)8745　FAX 045(942)8972

編・集・後・記

◆暑い日が続きます。平日の日中、センター南駅前で道行く人にインタビューすると、ほとんどが港北NT外の人ばかり。場所を変えて中川や仲町台の駅前へ行くと、今度は埼玉や静岡、果ては九州から実家に遊びに来ているという人ばかりに会ってしまいました。運がいいのか、悪いのか。それとも港北NTが全国区の街になった証か?!

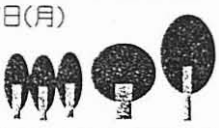
◆さて「街づくり通信」では、表紙に掲載する写真を公募しています。テーマ不問。モノクロ・カラー、サイズも問いません。街づくり通信に対するご意見・ご希望・ご感想等もお待ちしています。

街づくり通信編集室　一同

集まろう! 楽しいイベントが、めじろ押しだよ!

8月22日(土)
都筑中央公園イベント第2弾!
「親子で学ぼう!これ何の木?」

都筑中央公園内の自然観察と、木の名札づくりを楽しむイベントを先着20組100人(原則として小学生以上)を対象に開催。
◆日時:8月22日(土)
午前9時30分～午後2時(荒天中止)
◆集合場所:都筑区役所1階区民ホール
◆費用:1人200円
(保険代および材料費として当日徴収)
◆持ち物:弁当、水筒、筆記用具、軍手、ビニール袋、タオル、敷物、ルーペ
(動きやすい服、運動靴、リュックサックで。帽子は必ずお持ちください。)
◆応募およびお問い合わせ:都筑区役所区政推進課企画調整係　TEL.948-2226
◆応募締切:8月17日(月)



9月12日～15日
「かながわ・ゆめ国体」
夏季大会を応援しよう!

横浜国際プールで「かながわ・ゆめ国体」夏季大会が開催されます。夏季大会の競技種目は水球とシンクロナイズドスイミング。観戦は無料。
◆開催日:9月12日～15日
◆お問い合わせ:
かながわ・ゆめ国体横浜市実行委員会事務局　TEL.671-3860

9月13日
「お月見ライブ」

しの笛と声楽、ギターとオカリナのジョイントライブほか、お茶会も開催。
◆日時:9月13日午後6時～8時
◆場所:横浜市歴史博物館　都筑民家園
◆協力金:300円　定員100人先着順
◆お問い合わせ:横浜市歴史博物館　都筑民家園　TEL.594-1723

◆ お 願 い ◆

ニュータウン事業の足跡を記録した、写真・スライド等を募集しています!

(財)港北ニュータウン生活対策協会では、ニュータウン事業の長い道のりをしるす資料を収集・整理し、将来、市民の皆様に公開したいと考えています。そのため、広く一般の皆様からも写真・スライド等を募集しております。貴重な資料の散逸を防ぎ、後世に残すためにも、ぜひご協力をお願いいたします。

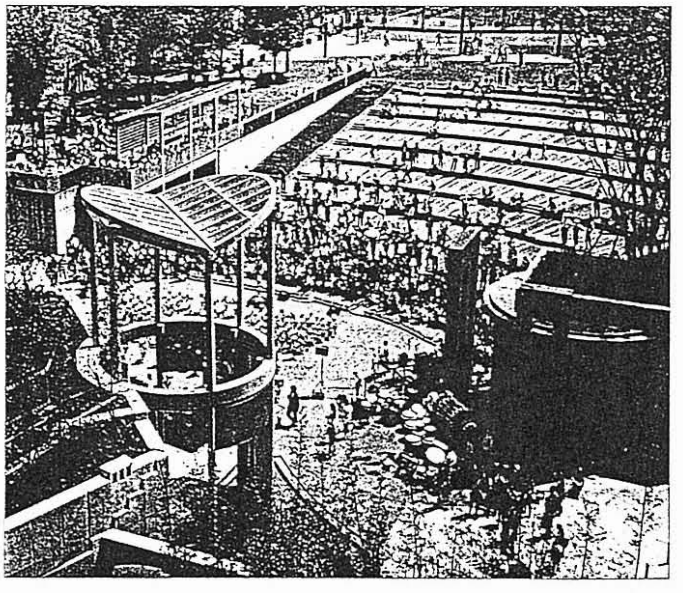
※建設事業の前後の状況、事業推進中の状況など、当時の足跡が回顧できるものなら何でも結構です。
※モノクロ・カラー・サイズは問いません。また、ネガをお貸しくださることも歓迎します。
※詳しくは、左記の(財)港北ニュータウン生活対策協会「NT事業写真・スライド募集係」まで

年4回発行・平成10年11月発行

KOHOKU 街づくり通信 NEW TOWN

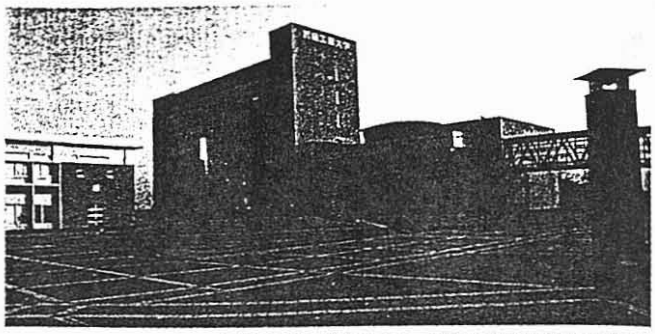
港北ニュータウンのセンター街づくり情報紙

'98 AUTUMN VOL. 10



▲平成10年度都市景観大賞建設大臣賞「都市景観100選」を受賞した港北ニュータウン・タウンセンター地区
左上：センター北駅前広場・大階段／左下：センター南駅前／右上：センター南駅前・すきっぷ広場／右下：センター南・都筑区総合庁舎前

Special Issue
特集


▲地域会議の会場となる、武蔵工業大学環境情報学部

第2回 ヨコハマ都市デザインフォーラム
「港北ニュータウン地区」
地域会議プレインタビュー！

「持続的街づくり」を可能にする新しいネットワークとは！

アジア初の都市デザインに関する国際会議として、平成4年にスタートしたヨコハマ都市デザインフォーラム。その第2回目が11月20日～23日に開催されます。今回は、メイン会場以外にも市内外の5地区に会場を設け、各地域の具体的な課題をふまえた地域会議が開催される予定で、港北NT地区もそのひとつとなっています。テーマは、「郊外部の持続的街づくりを考える」。この会議の意義は、そして狙いは何か、企画コーディネーターのひとりとして活躍されている武蔵工業大学教授の岩村和夫氏に伺いました。

まず、港北NTの課題を顕在化させること。それが、街づくりのエネルギーになる。

【街づくり通信（以降、通信）】この地域会議は、会場に集まった参加者全員がテーマごとにいくつかのグループに分かれて議論し、その結果を発表し合うなど、言わば参加者主導型で進められると伺っています。非常におもしろい試みだと思うのですが、その意図は、どういうものなのですか？
【岩村】港北NTはこれまで、地権者の方々と市、公団などのさまざまな関係者が互いに協力し合い、長い時間をかけて基盤整備を行い、街づくりを進めてこられました。ただ、街というのは生き物ですから、住む人や社会状況によってどんどん変化していきます。ましてNTの場合、もともとそこに住んでいた人々の思いや文化、現在に至るまでの歴史などを全く知らない方々が大勢移り住み、あるいは事業を始めるわけですから、計画者側が立派なマスタープランを作成し、理想の街を思い描いていても、100%その通りになるということは、まずあり得ませんよね。

つまり、誤解を恐れずに言うなら、NTをつくるということは、同時にさまざまな問題を生み出す作業でもあるわけです。僕は、それを「ズレ」と呼んでいるのですが、必ずしも悪い意味ではなく、「良いズレ」もあれば「悪いズレ」もあり、時にはそれが街づくりのエネルギーになったりすると思うんです。


武蔵工業大学　環境情報学部教授
岩村和夫氏

◆プロフィール

建築家、武蔵工業大学環境情報学部教授、千葉大学大学院・東京農業大学講師、(株)岩村アトリエ代表取締役。
1948年兵庫県生まれ。早稲田大学大学院卒業後、フランス政府給費留学生として渡仏。その後、中近東、ギリシャ、ドイツでの活動を経て、帰国後、東京にアトリエを開設。1990年以来建設省が推進する環境共生住宅の研究・開発・実践にかかわる統括コンサルタントを務める。著書は「建築環境論」ほか多数。作品も「自邸/カッセル・エコロジー団地」「世田谷深沢環境共生住宅」ほか多数。

街づくりを考える上ではまず、この「ズレ」を顕在化させ、認識する必要がある。それには、もともと港北NTに住んでおられる方、新しい住民の方、そして行政関係者や専門家など、さまざまな立場の方の意見をひとつひとつ汲み上げられるスタイルをとるのが一番いいだろうということになったわけです。
【通信】なるほど。これはかなり盛り上がるでしょうね。
【岩村】ええ。ただし街づくりには、スゴロクみたいに「アガリ」なんてありませんから、何らかのきれいな結論を導き出そうとしても無理だと思うんです。だから、とにかくまず、前向きに盛り上がってくれればいいですね。

求められているのは、さまざまな市民活動のネットワーク。

【通信】今、港北NTでは、昔からあった自治会や町内会はもちろん、街づくり、緑地保全、地域のコミュニケーションなどを目的としたさまざまな組織、グループの活動が盛んになっていますよね。それも、「良いズレ」のひとつというわけでしょうか。
【岩村】ええ。街が熟成していく過程では、そこで起こった問題を核にして、さまざまな主体的活動が生まれてきますからね。

しかし残念なことに、今のところ、さまざまな活動が互いに交流する場やネットワークが少ないのが現状のようです。これでは、市民ひとりひとりが街づくりにかかわるというレベルにまでは、なかなか発展しないし、仮に「悪いズレ」が生じた場合・・・たとえば駐車場の不足とか、防犯の問題もそうですが、それらを解決する仕組みも形成されていかないと思うんです。

ネットワークづくりには、一朝一夕にできるものではありませんが、少なくとも今回の地域会議のような交流の場を、ひとつひとつ積み重ねていくことが大切だと思いますね。
【通信】先生は、この地域会議で港北NTの生活者意識について基調報告するため、地域住民の方に対する意識調査をされたそうですが、そこでも「ズレ」を発見されましたか？
【岩村】ええ。調査と言っても、都筑区の方から、何人か属性の異なるキーパーソンを紹介していただき、それぞれの方に4～5名ずつお知り合いを集めていただいて、7つのグループをインタビューさせていただいたんですが、非常に勉強になりました。

しかしもっとも大きな収穫は、インタビューさせていただいた方が、また別の方を紹介してくださったりして、それこそ芋ヅル式にわ〜っとネットワークが広がったということなんです。

港北NTの方は、いくつになっても何かを吸収していたい、向上したいという意識の高い方が非常に多くて、打てば響くというか、きっかけさえあれば、さまざまなネットワークを構築できる可能性を持っておられると思うんです。今回の会議でも、参加者同士のさまざまな出会いがあると思いますから、そこからどんなネットワークが広がるか、非常に楽しみですね。

たとえば、地域の大学や学生との関係を深めると、地域活動はもっとおもしろくなる。

【通信】先生は、環境デザインや街づくりの専門家でいらっしゃいますが、地域コミュニティやネットワークを形成するための仕掛けや仕組みについても、数々の事例をご存知なんですよね。

【岩村】そうですね。ドイツなどでは、地域の大学がコミュニティの核として機能しているんですが、これもひとつの方法だと思いますよ。幸い、港北NTには武蔵工業大学の環境情報学部があり、図書館やテニスコート、ホールや会議室もある。大学のコンピュータに地域情報を集積させ活用することだって可能です。

▲仲町台駅前商業振興会と地元町内会の協力で開催された仲町台駅前の夏祭り。

【通信】確かに、環境情報学部には社会学、経済学、生態学、心理学、建築学、都市計画や環境デザインなどの専門家の教授がおられて、街づくりを考える上では最高の環境ですよね。

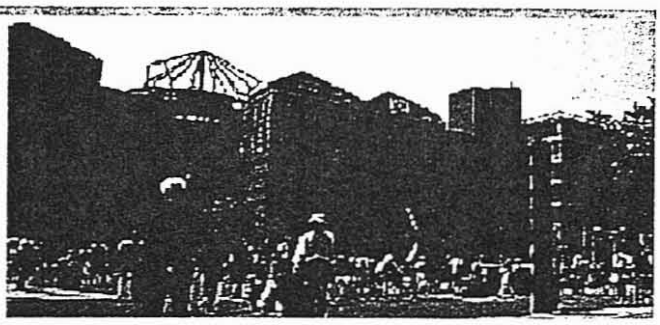
【岩村】そうなんです。たとえば、港北NTが誇るグリーンマトリックスにしても、育成管理していくには、樹木を剪定したりして手入れをする必要がありますよね。そういう場合も、武蔵工大には生態学の専門家がいるわけです。

また、今の大学生というのはボランティアに非常に関心を持っていますから、お手伝いできることもたくさんあると思いますよ。特に港北NTは熟成過程にある街だから、卒業研究や事例研究などの題材がいくらでも転がっていますから、それを地域活動とからめてやることができれば、彼らにとっても素晴らしい人生勉強になると思うんです。

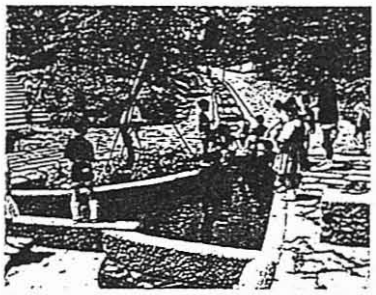
都筑区の平均年齢は34.8歳ですから、手のかかる小さな子供がいたり、共稼ぎだったりして、何か活動をしたくてもなかなか時間がとれない方も大勢いらっしゃいますよね。そういう方たちのために、活動の一部を学生が手伝ったり、ときには活動をする間、お子さんの世話をすることも可能だと思います。

ボトムアップ型街づくりの源流となるか？今後の展開に期待！

【通信】先ほど、この地域会議は何らかの結論を導き出すのが目的ではないというようなことをおっしゃいましたよね。では、



▲港北NTの賑わいの核となるタウンセンター。
南地区ではこの夏「センター南地区商業振興会」が設立されたばかり。



▲港北NTでは、地域のグリーン・マトリックスを育成管理しようとする市民活動も盛ん。

この会議が目指すものは、何なのでしょうか。

【岩村】やはり、課題を顕在化させ、認識し合うというのが、一番でしょうね。そして、地域コミュニティやネットワークづくりのきっかけになれば、成功と言えるのではないでしょうか。

ヨーロッパなどの街づくりを見てみると、非常に地域コミュニティが熟成していて、地域の人々の考えが煮詰まって行政を動かすという、ボトムアップ型がほとんどなんです。日本はそういう意味ではまだまだ遅れていて、ほとんどトップダウン型。今回武蔵工大で開催される地域会議が、港北NTにおけるボトムアップ型街づくりの新たな源流になればと、私もおおいに期待しています。

第2回　ヨコハマ都市デザインフォーラム
都筑区「港北ニュータウン地区」地域会議　概要

テーマ：郊外部の持続的街づくりを考える

開催日：11月22日
会　場：武蔵工業大学環境情報学部

■ディスカッション(13：00〜17：00)

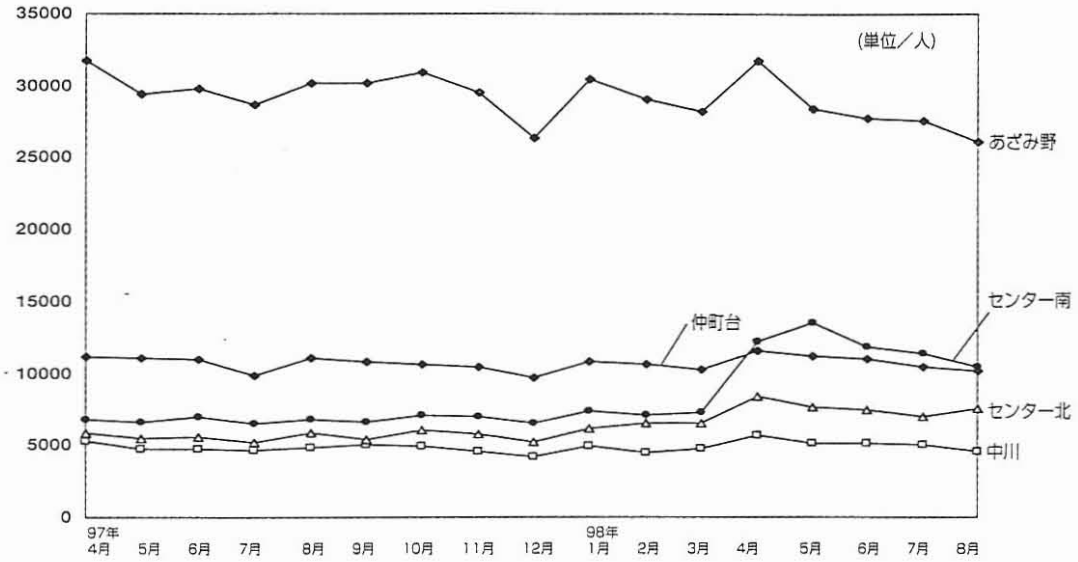
1. 基調報告
　①成熟期のニュータウン
　②港北ニュータウンの生活者意識
2. 市民によるまちづくり活動発表
　(A)センターの魅力づくり
　(B)グリーンマトリックスの育成管理と市民活動
　(C)コミュニティー形成に向けた市民活動
　の３つのテーマにもとづき、地域で活動する8人の方がその活動概要と課題、今後望まれる方向性について各5分間発表。
3. グループディスカッション
　市民活動報告者、コメンテーター、一般参加者が数グループに別れて議論。
4. グループディスカッションの報告とまとめ

◆お問い合わせ
第２回ヨコハマ都市デザインフォーラム実行委員会事務局
TEL045-223-2525
※当日、会場で受付ができます。直接お越しください。
※当日、武蔵工業大学体育館にて港北NTに関するパネル展を開催しております。
(11月10〜19日、都筑区総合庁舎1階区民ホールにて同パネル展を開催)

数字で読む港北ニュータウン データすくらんぶる

■市営地下鉄3号線　各駅1日当たりの乗車人員（平成9年4月～平成10年8月）

「港北東急百貨店S.C.」がオープンした今年4月を境に、センター南駅の乗車人員は飛躍的に増加。センター北駅も、ほぼ同時期にオープンした「ショッピングタウンあいたい」が好調で、例年各駅ともに昇降客が減少する夏も、この夏は逆に上向き。大型施設の誕生により、センター南・北両駅ともに順調に賑わいを形成しているようです。



街頭インタビュー編 港北NTにすむ人に聞きました！

●荏田在住　大丸からたち公園仲間のみなさん
区役所の母親学級で知りあった仲間です。近所にいろんな公園があるし、雨の日や暑い日は「港北東急百貨店S.C.」もあるし、港北NTって子持ちには暮らしやすい街。しいて言えば、近所に窓口業務をやってる銀行が欲しいですね。

●武蔵工業大学環境情報学部学生　猿田さん・田中さん
2人とも自宅から約2時間かけて大学へ通う日々。通学は大変だけど、サークルでバンドをやっているため、週末もしょっちゅう中川駅を利用しています。ファーストフードの店や飲み屋などが駅前にあったらもっと便利。そろそろできないかなあ。

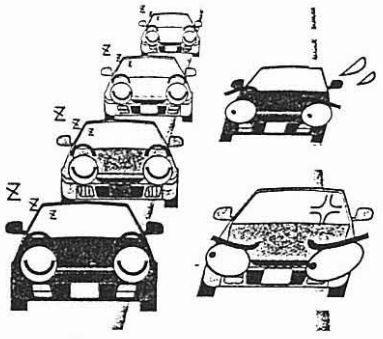
●桜並木在住　福田さん
1年半前から仲町台の遊歩道(文化堂前の通り)で露店の花屋「グラス・ナイーヴ」をやっています。仲町台は街がきれいだし、花の好きな人も多くて、大好き。将来この街で店舗を借りて花屋を開店するのが夢です。白いパラソルが目印。雨の日も風の日もやってます。どうぞよろしく。

●中川在住　赤間さん・木村さん・小林さん
日常の買い物はほとんど近所で済ませています。中川駅前センターは車が入らないから小さな子供を連れてても安心。ただ、ファミレスなど、子供連れで気軽にお茶や食事を楽しめる店があったらと思います。

●牛久保在住　松石さんとお友達
最近よく行くのはセンター北駅周辺。「ショッピングタウンあいたい」だけでなく、周辺にリサイクルショップとかもできて、ぶらぶら歩くだけで楽しい。ただし、駐車場がもっとたくさんあれば文句なしなんだけど。

Think the 港北NT

路上駐車、してませんか？



最近港北NTで目立ってきた問題のトップと言えば、やっぱり路上駐車。市営地下鉄3号線駅周辺は特にその傾向が顕著で、センター北駅・センター南駅周辺にいたっては、道路両脇にずらりと駐車し、すれ違うことができないような場所もあります。これでは渋滞を増長するばかりか、緊急車両が通れなくなる危険性も！

4月にオープンした両センターの地下にある公共駐車場は、駅舎や駅前商業施設にも直結していてとても便利。「ちょっとの間だし」などと路上駐車をせず、公共駐車場を利用して、安全で快適、便利なタウンセンターにしましょう。

◆便利な共通利用券を利用しよう！

センター北・南駅地下駐車場では、周辺の商業施設等の利用者の皆様のために、共通利用券を発行しています。ご利用店舗等にお問い合わせください。

●お問い合わせ
株式会社　港北都市開発センター
〒224-0006 横浜市都筑区茅田東4丁目10番2号
TEL045-943-2466

センター南・北駅前地下駐車場

■年中無休
8：00～24：00
■駐車料金
1時間まで300円、
以降30分毎に150円
（平日10時間利用券1,000円）

〈センター南・北駅前地下駐車場MAP〉

Catch-up! The港北NT

タウンセンター熟成への軌跡

～街づくりという名のマラソンを駆け抜けた地権者たち～

センター南商業地区振興会　会長　金子三千男さん

区庁舎をはじめ駅前の広場や地下駐車場などの公共施設の開設、大規模商業施設のオープンなど、ここ数年で一気に賑わいを見せるようになった港北NTのタウンセンター。その魅力的な街並みは、平成10年度都市景観大賞・建設大臣賞「都市景観100選」に選ばれるなど、内外からも大きく評価されています。ここに至るまでには、官民の膨大なエネルギーが注がれてきましたが、この夏に設立された「センター南商業地区振興会」の会長である金子三千男さんは、昭和40年代からタウンセンター計画にたずさわってきた地権者のリーダーのひとり。今日に至る経緯、そしてセンター南商業地区振興会について語っていただきました。

地権者の情熱が実現させた申出換地。

港北NTの大きな特徴のひとつとして、地権者が街づくりや事業に対して非常に積極的で熱心だということがあると思います。港北NT事業スタート当時は地権者の大多数が農業をやっていましたから、開発事業の中でどう生活を転換していくのか、それだけでも大変な問題でした。また、みんな素人ですから、公団や市が持ってくる書類のひとつひとつを理解するのも大変なことでした。しかし、市と公団が港北NTの基本設計を地元に説明した年、さっそく若手地権者たちで研究をスタートしましたし、当初から、決してお役所まかせにするのではなく、自分たちの目で見極め、自分たちの手で街づくりを進めようという高い意識を、みなさん持っておられたんですね。

たとえば、私たちの活動の成果は、申出換地の実現という形でも反映されています。

土地区画整理事業の場合、本来なら、従前の土地に相当する他の土地に換地されるわけですが、この場合、農業をしたいのに駅前に換地されたり、事業を行いたいのに商業地区ではないところに換地されるという事態にもなりかねません。そうなれば、街づくりにも支障をきたしてしまいます。そこで私たちは、換地先を自由に申し込めるようにしたいと考え、「申出換地方式」を提案。何しろ前例のないことでもあり、それを受ける市や公団も大変だったでしょうが、公団総裁に直接訴えるなどして、ついに実現。その結果、地権者は生活や将来設計をより自由に考えられるようになっただけでなく、より効果的で計画的な街づくりが可能になったというわけです。

タウンセンター計画の経緯

昭和47年●港北NT建設研究会発足
昭和51年●「港北NT中心地区基本設計」を市・公団策定
●特別な用地への申出換地の実施（3～5月）
昭和61年●マスタープラン修正作業スタート
昭和62年●第1回地権者説明会(総会）にてタウンセンター議論の開始
●世話人会開催開始(2月)
昭和63年●地権者による「代表者会議」発足(7月)
●修正マスタープラン市・公団合意(11月)
平成元年 ●第3回地権者説明会(総会）（4月）にてマスタープランの修正内容承認
●共同化申し出等調査の実施（8月～10月）
平成2年 ●「共同化義務街区開発推進会」発足
平成3年 ●「タウンセンター開発推進協議会」発足(6月)
平成4年 ●第2地区共同化義務街区、建設組合発足
●第1地区共同化義務街区、企業説明会(8月～11月)
平成5年 ●市営地下鉄3号線開通(3月)
●街づくり協定成立(5月)
●第1地区共同化義務街区、建設組合発足(8月)
平成 6年●港北NTを中心としたエリアが都筑区として分区(11月)
●東急グループの第2地区共同化義務街区進出決定(11月)
平成 7年●横浜市歴史博物館開設(1月)
●都筑区総合庁舎開設
●第2地区共同化義務街区建設組合を事業者組合に改組(6月)
平成 8年●港北NT全面的供用開始(3月)
●プラザビル(現・ショッピングタウンあいたい)着工(3月)
●センター南駅前共同ビル(港北東急百貨店S.C.)着工(3月)
●事業組合が建物管理の法人設立(4月)
●センター南駅前広場開設(4月)
●土地区画整理事業換地処分(9月)
●港北NT事業推進連絡協議会解散(11月)
平成 9年●第1地区共同化義務街区　阪急百貨店S.C.(仮称)着工
平成10年●センター北駅前に「ショッピングタウンあいたい」オープン(4月)
●センター南駅前に「港北東急百貨店S.C.」オープン(4月)
●センター南商業地区振興会発足(7月)

タウンセンターの方向性を決定づけた、昭和60年代のマスタープラン修正。

このように、港北NT事業は市、公団、地権者が互いに協力し合って進められてきたわけですが、タウンセンターに関しても、現在のような街が形成されるまでには、ともにさまざまなハードルを乗り越えてきました。そのひとつが、道路計画の一部の修正・変更です。

タウンセンターの基盤整備は、当初の供用開始予定からかなり遅れてしまいましたが、その間、社会経済の変動、車社会の急激な進展、人々の価値観やニーズの多様化など、時代は大きく変化し、昭和40年代に策定された港北NTのマスタープランは修正・変更の必要性が出てきました。特に危惧されていたのは、車社会に対応していない道路計画のこと。そこで、タウンセンターの地権者は世話人会を発足。市、公団とともに研究を重ね、道路計画変更案を検討するなどして、マスタープランの修正の際に反映していただきました。

もうひとつは、共同化義務街区の導入です。昭和60年代以降、商業・業務施設は大規模複合開発へと変化していきましたが、申出換地の結果、所有者が細分化した短冊状の換地が多数できてしまい、共同化による計画的ビルトアップが課題となってきました。

地権者側としても、昭和50年代から地権者同士でグループをつくって換地を申し込んだり、各ゾーンでグループ討議を行って土地利用の共同化を検討していましたが、月日の流れとともに地権者が2代目、3代目と世代交代していくと、次第に足並みも揃わなくなり、当初描いていた通りの街づくりを進めていくのが難しくなってしまったのです。

▲10月2日に行われたセンター南商業地区振興会設立祝賀パーティで挨拶する金子氏

そこで、マスタープランの修正に際して、将来街づくりの核となる場所を核施設用地として設け、そのうち地権者の換地で構成する街区を「共同化義務街区」とすることを提案。その結果、センター南の東急百貨店S.C.とセンター北のモザイクモール港北(仮称／阪急百貨店S.C.)のような、大規模商業施設が実現し得たというわけです。

「街づくりはマラソンのようなもの」と私はよく言うのですが、ランナーはそれぞれ考え方も体力も違うから、みんな一緒に足並みを揃えて走るわけにいきませんよね。そこが難しいところだと思うんです。でも、できれば全員完走したいし、できるだけ良い街にしたいじゃないですか。マネージャー役としては、先頭の走者のところへ走って行って状況を確かめたり、後方の走者のところへ行って励ましたりしなければならず、長い歳月の間には息切れしたりもしましたが、その結果が今日につながっているんだと思います。

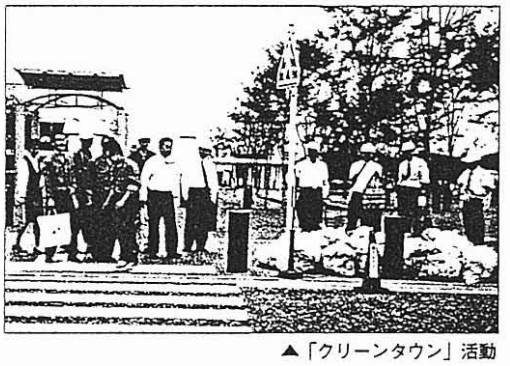
夢のある街づくりを目指す、センター南商業地区振興会

センター南地区に、東急百貨店S.C.がオープンして約半年。来客数、売り上げともに計画通りの数字を記録しており、センター南地区全体の賑わいの核としてはまずまずの滑り出し。我々もほっとひと安心ですが、センター南全体の魅力づくりは、これからが正念場。そこで設立されたのが、「センター南商業地区振興会」です。

現在のところ会員は52事業者。具体的な活動については年1回の総会と2ヶ月に1度の役員会を行い、その中で徐々に検討していく計画ですが、とりあえず、「クリーンタウン」と銘打ってエリア内の清掃・美化活動に取り組み始めました。

通常、こうした活動は朝行うところが多いようですが、私たちの場合は地元へのPRの意味も込めて毎月第2木曜日の午後12時30分から実施。地味ではありますが、このような活動を通してタウンセンターを魅力的な街にしていこうという私たちの精神とともに、振興会の存在を地元のみなさまに認知していただけるよう、がんばりたいと思っています。

これは、あくまでも私個人の夢ですが、いずれは、振興会が仕掛け人となってセンター南独自の祭りを開催し、将来はセンター北も含めたタウンセンター全体の祭りとして発展させられたらいいですね。それも、全国から人が集まるような、そんな祭りにすることができれば・・・。本当に夢のような話ですが、タウンセンターにはそれだけの可能性があると思いますし、港北NTの住民や地権者、行政や事業者などが一体となり、港北NTならではの文化や魅力づくりを行っていくには、祭りの開催が一番効果的な方法だと思うのです。


▲「クリーンタウン」活動

今のタウンセンターを見ていると、港北NT建設研究会を発足した昭和40年代は遠い昔のことのような気がしますが、あのときの情熱をもってすれば、決して不可能な夢ではないような気がしています。

◆センター南商業地区振興会

【活動目的】
地域の繁栄と振興並びに会員相互の発展のためお互いに協力し、実行することを目的に活動する。

【平成10年度事業計画】
1.会員の増強を図る
2.駅前およびその周辺における治安・秩序の確立・美化運動等に協力する
3.会員相互の親睦と研修
4.周辺町内会・自治会との交流と協力

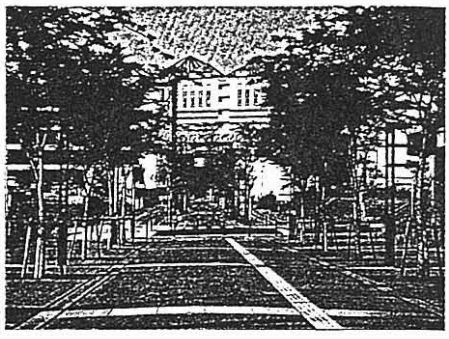
【事務局】
茅ケ崎中央26-1エクレール横浜2F
TEL.045-943-5257

THE NEWS

港北NTタウンセンター地区が、平成10年度都市景観大賞・建設大臣賞受賞！

平成3年度より建設省が実施している都市景観大賞・建設大臣賞「都市景観100選」を、「港北ニュータウン・タウンセンター地区」が受賞し、去る10月5日、東京都千代田区イイノホールにおいて表彰式が行われました。

これは、駅前の都市緑地を核とした歩行者ネットワークにより、歴史資産、緑および水空間を積極的に取り入れた質の高い公共空間整備と、地権者による街づくり協定によって、基盤と建物が調和した魅力ある都市景観を創り出していることが高く評価されたもの。地区内では、現在も熟成へ向けて街づくりが進められていますが、今回の受賞はその大きな励みであり、行政、地権者はもちろん、地元住民も含めた街づくりへのエネルギーとなって、港北NT全体に波及していくことが期待されます。(表紙写真参照)



▶センター南・シンボル道路から商業施設へのビスタライン

THE INFORMATION

街づくり通信
VOL.10
平成10年11月発行
街づくり通信編集室
〒224-0006
横浜市都筑区茅田東4丁目10番3号
財団法人 港北ニュータウン生活対策協会内
TEL.045(942)8745 FAX.045(942)8972

編・集・後・記

◆つい数年前までの港北NT・タウンセンター地区は、秋になるとむき出しの造成地に早くも木枯らしが吹き、ぽつぽつと建設された真新しい建物も、どこか寂しげな風情でした。しかし今年はセンター北・センター南両駅前のシンボル広場や大型商業施設が完成して賑わいが生まれ、夜になってもきらびやかなイルミネーションや街灯に彩られています。ちょっと気が早いですが、クリスマスになるともっと美しいことでしょう。

◆「街づくり通信」では そんな四季折々の港北NTをテーマとした表紙掲載用写真を募集しています。モノクロ・カラー・サイズは問いません。本紙に対するご意見・ご希望・ご感想もお待ちしています。ぜひお寄せください。

街づくり通信編集室　一同

11月1日(日) ～15日(日)

菊花展

都筑区の菊づくりの伝統が花開きます。丹誠込めてつくられた菊1000鉢の展示、菊の切り花・鉢植えの即売もあります。

◈会場　センター南構内ほか
※11月9日10：00～15：00に鑑賞会を実施

11月17日(火)

プレ・都市デザインフォーラム

第3回/港北ニュータウン事業における市民参加

港北ニュータウン事業にどのように市民が参加してきたかを振り返り、今後の街づくりの方向性を考えます。

◈場所　都筑区役所6階大会議室
◈時間　19：00～21：00
◈定員　200人、先着順
◈申込　電話またはファクシミリ(住所、氏名、電話番号を明記)で企画調整係まで
TEL.045-948-2226 FAX.045-948-2239

12月17日(木)

都筑の森芸術劇場主催　オペラ アリアの夕べ

菅　英三子ソプラノ・リサイタル

◈場所　都筑公会堂
◈時間　19：00開演
◈チケット　一般/4,000円学生/2,000円
◈電話予約・お問い合わせ：都筑の森芸術劇場事務局　TEL.045-942-3989

◈ お 願 い ◈

ニュータウン事業の足跡を記録した 写真・スライド等を募集 しています！

(財)港北ニュータウン生活対策協会では、ニュータウン事業の長い道のりをしるす資料を探しています。写真やスライドは、港北ニュータウン建設事業の着工前の状況や、現在の姿になるまでの足取りがわかるものならなんでも結構です。モノクロ・カラー・サイズは問いません。また、ネガをお貸しくださることも歓迎します。

▲昭和40年代の茅ヶ崎周辺道をならす住民たち

▲平成元年夏 中川の竹林と柿畑(現在は武蔵工大が立地)

▲平成4年夏 センター南駅周辺

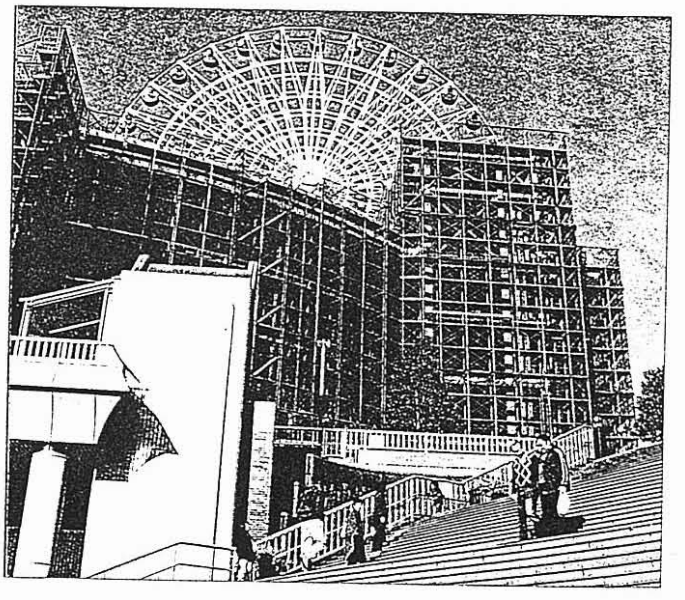
◈お問い合わせ
(財)港北ニュータウン生活対策協会
TEL.045-942-8745 写真等収集担当/山本、小松原

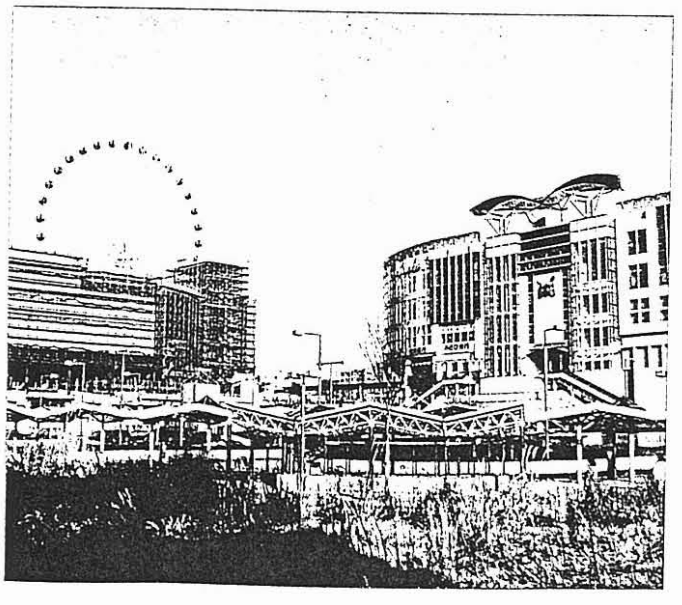
KOHOKU 街づくり通信

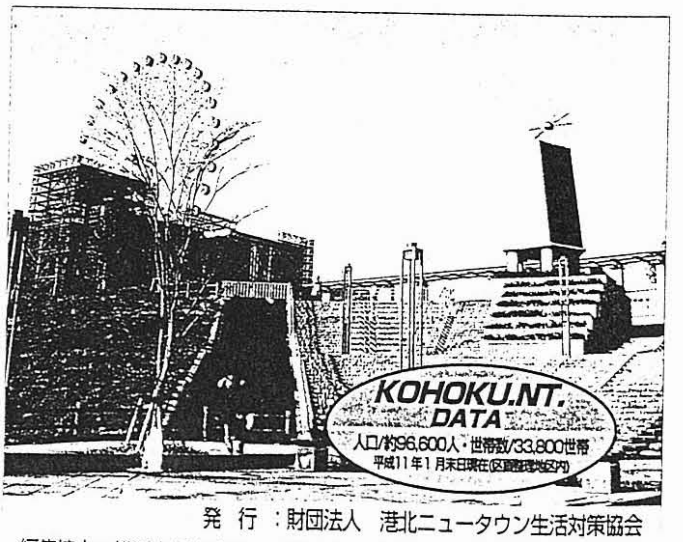
港北ニュータウンのセンター街づくり情報紙

NEW TOWN

'99 WINTER VOL. 1







発 行 ：財団法人 港北ニュータウン生活対策協会
編集協力：横浜市都市計画局／住都公団 神奈川地域支社 港北開発事務所

Special Issue

インタビュー特集

これからの港北NTをつくる人々

街の熟成にともない、さまざまな地域コミュニティが誕生しつつある港北NT。そこには、積極的に地域にかかわり、自らも楽しみながら、さまざまな活動をしている仕掛け人たちがいます。これからの港北NTを魅力的にするのは、そんな一人ひとりの心意気やエネルギーではないか・・・。今回は、本紙が注目する3人の方に登場いただき、活動内容やそこに注ぐ思い入れについて伺いました。

Part. 1

楽しみながら、情報交換・交流をしたい！ 港北ニュータウンネット『緑の小径』。

パソコン通信で地域コミュニティをつくりたいと考えた人
港北ニュータウンネット『緑の小径』主宰者　常楽　弘明さん

パソコン通信が可能にした、半径10kmのご近所付き合い。

今でこそ、港北NTの情報が欲しいと思えば、雑誌やインターネットなど、さまざまな方法で入手することができ、たくさんの地域コミュニティも誕生しています。しかし、ほんの数年前までは、港北NTに新たに移り住んできた人が地域情報を集める手段も、住民同士のコミュニケーションの場も、決して豊富とは言えませんでした。

そんな中、「それなら自分で何とかしよう」と、パソコン通信『ニフティ・サーブ』を媒介とした地域コミュニティをつくってしまった人がいます。常楽弘明さん36歳。パソコン好きの港北NT住民の間では知る人ぞ知る、港北ニュータウンネット『緑の小径』(みどりのこみち)の主催者です。

「港北NTは、自分が生まれて初めて家を買い、落ち着いた場所。当然、港北NTについて自分なりにいろいろ調べてはいたのですが、引っ越してきて、もっと地域のことを知りたいと思い、『ニフティ・サーブ』の『マイホームと不動産』という既存会議室で、港北NTの情報はないかと探し始めたんです。ところが、ほとんどなくて(笑)。仕方がないから"はじめまして(from港北NT)"と題して自分で港北NTの話題を書き込み始めたら、「私も港北NTの住民です」「近々港北NTに引っ越す予定です」といったレスポンス(反響)が来るようになったんです。

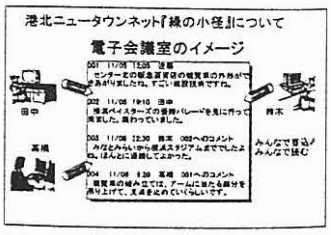
次第に仲間が増えてきたので、1996年6月に『港北ニュータウンホームパーティ』という小会議室をつくって独立。さらに翌年には、"みんなでワイワイ地域の情報交換して友達になって、お互いの生活をより豊かにしていこう"を合言葉に、名称も港北ニュータウンネット『緑の小径』と変更。本格的に始動開始したというわけです。」

読むだけでも面白い、耳寄りな生活情報が満載。

現在、登録メンバーは約120名。港北NTの住人がメインですが、老若男女を問わず希望すれば誰でもメンバーになれるので、他市・他県からの参加者もあり、「僕のようなごく普通のサラリーマン」や主婦をはじめ、顔触れは多彩。夫婦・家族で参加している人も多いとのこと。

「一部の仲間でしか通じない『内輪ネタ』やギャグの応酬などはご遠慮いただいていますが、基本的に話題は限定しておらず、フリートークも大歓迎。ただし、おしゃべりだけじゃなくて、情報性のあるやりとりをしたいと思っているので、自分でも積極的に情報を書き込むようにしています。」

実際に会議室を覗いてみると、趣味の話や近況報告などのフリートークをはじめ、港北NTに新しくできたお店などの地域情報や、幼稚園情報、病院情報、「譲ります・譲ってください」情報などの生活情報・話題が盛りだくさん。いずれも地元住民のナマ情報だけに、情報の切り口も面白く、実用性も大。港北NTに引っ越してきたばかりで右も左もわからないという人はもちろん、長年住んでいる人も、十分に楽しめそうな内容です。



▲「緑の小径」の電子会議室のイメージ
◀「緑の小径」
インターネット上のホームページ
(http://member.nifty.ne.jp/kntnet/)

飲み会、テニス、バーベキュー・・・実際に集まって交流する「オフ」活動も盛ん。

また、パソコン上での情報交換やおしゃべりのほかに、飲み会、テニス、カラオケ、バーベキューなど、実際に顔を合わせて交流する、「オフ」と称する活動も行っていて、これがかなり盛り上がっているよう。この2年半の間に、大小合わせて約百数十件もの「オフ」が開催されたというから、かなりの頻度です。

「たとえば誰かが、『暖かくなってきたから、外でバーベキューでもしたいね』と言ったとすると、別の誰かが『じゃあ、ボクが幹事をするよ』という感じで、自然発生的にやっているものがほとんど。パソコン通信を媒介としているので、いちいち参加希望者全員に電話して日程調整する手間もいらないから、決まると早いんですよね。逆に、あまり人が集まらなければ、やめちゃおうという感じで、すごく気楽にやってます。

ネットの主宰者としては一応『オフ』は全て把握しているつもりですが、基本的にはメンバー同士で自由にやっています。」

根底では、いつも港北NTについて真面目に考えている。

活動の趣旨にもある通り、「港北NTをより快適な街にしていくため」の話題や「オフ」活動にも真面目に取り組んでいるというのも、『緑の小径』の特徴のひとつです。「設立当初は構想ばっかり大きくて、港北NTで知らない人はいないものにしたいとか、行政と連携して街づくりに貢献したいとか、だいそれたことを考えていました(笑)。でも、メンバーはそれぞれ家庭や仕事を大切にしつつ、単に趣味としてやっているわけです。だから今は、あまり大上段に構えず、とにかく楽しくやって、その上でちょっとは真面目なこともやろうという感じ。


▲「梨賞味会オフ」

僕自身、港北NTの事業計画に関することやゴミ問題、自治会活動についてなど、折にふれ、意識的に話題にしていますが、共感してくださるメンバーも多く、定例オフとして『クリーンナップ・オフ』も開催しています。これは、月に1度、日曜日の午前中に駅周辺のゴミ拾いをする活動なんですが、強制ではなく、たまたま都合のついた人たちが子供連れなどで集まってくれて、小規模ですが楽しみながらやっています。」

自分たちが主役という意識を持てる街。だから、地域にこだわる。

「楽しみながら」と言いつつも、主宰者である常楽さんの日常は、想像以上に多忙。職場のある幕張まで約2時間の通勤車中では、携帯用パソコンで前日の会議室の内容をすべて読む、というのが日課。合間を縫って自ら書き込みもするし、月に1度は『緑の小径通信』作成し、登録メンバー全員にメールで送付しています。また、インターネット上にも『緑の小径』のホームページを設けており、その管理・運営も常楽さんの仕事。その上、最近では区の生涯学習センターから依頼され、インターネットのボランティア講師を引き受けたり、昨年11月に行われたヨコハマ都市デザインフォーラムの港北NT地域会議では、パネラーを務めました。


▲「清掃工場見学オフ」
◀「テニスオフ」

これらは全て『緑の小径』の主宰者という立場で行っている活動ですが、プライベートでも、行政が主催するイベントにマメに顔を出したり、地元自治会や自宅マンションの自治会活動にも、積極的にかかわっています。なぜ、それほどまでに地域にこだわるのか？「そんなに変ですかね(笑)。特に無理をしているつもりはないし、何事も自分がやりたくて、楽しみながらやっているだけなんです。僕に限らず、何らかの形で地域にかかわりたいと思っている人は、多いと思いますよ。

港北NTに移り住んできた人というのは、自分が気に入って、自分の意志で港北NTを選んだわけですよね。しかも、これからまだまだ発展していく街です。だから、すでに出来上がってしまっている街に住むのとは全然違った感覚・・・たとえば、“自分たちが何かをしなきゃ”とか、“この街の主役は自分たちだ”という意識が強いんじゃないでしょうか。少なくとも、僕はそうなんです。」

『緑の小径』設立から2年半。常連メンバーも増え、設立当初の目的はほぼ達成したと言えそう。では、今後の目標は？「あまりにも心地良い“空間”になっちゃって、そろそろ新しい風も必要かなとは思いますが、僕が一人で把握しきれる規模としてはこれくらいがちょうどいいし、もっと大きな組織にしようとか、新たにこんな活動をしようといった展望は、恥ずかしながらありません。

ただ、楽しみながら情報の交換・蓄積をし、真面目な活動もちょっとずつしていくうちに、何か新しいコトが見えてくるかもしれないとは思っています。興味のある方は、ぜひ、気楽に遊びに来てください。」

港北ニュータウンネット『緑の小径』（みどりのこみち）

活動の趣旨

①港北NTに関する生活情報交換をしよう
②港北NTをより快適な街にしていくために話し合おう
③さまざまな話題を通じて、楽しくおしゃべりし、友の輪を広げよう

参加方法

・ニフティサーブのIDが必要です。
・参加を希望される方は、簡単なプロフィールと「参加案内希望」の旨を書いて、下記アドレスまで。折り返し参加案内をお送りします。

E-mail：hiroaki.joraku@nifty.ne.jp
NIFTY SERVE：PXI06156

Part. 2

子供たちの安全のために自分たちでできることから始めよう！

通学路の安全を確保したいと考えた人
荏田東第一小学校・PTA　細山田　幸子さん
(前列右。PTAの仲間たちとともに。)

通学路に茂る樹木や草を、放置するのか？素朴な疑問からスタート。

昨年11月28日土曜日、荏田東第一小学校とそのPTAの共催によって『チェックラリー・イン・通学路』が開催されました。参加者は、同小の児童と父母の有志約170人に、校長先生や副校長先生、市の都市計画局の職員数名も加わった、計約180人。途中でクイズに答えたりゴミを拾ったりしながら、約1時間のコースを歩き、通学路の危険箇所をチェックしてまわるというこの企画、実は、主催者側にはもうひとつの目的がありました。

同PTAでは、今年春に通学路の草刈りをしてはどうかと検討中で、このラリーは、その予行演習とも言うべきプレ企画。そもそものきっかけは、PTAの役員のひとりである細山田さんが抱いた、ある"疑問"でした。

「昨年PTAの役員となり、たまたま『スクールゾーン対策協議会』に出席したときのことです。この協議会の目的は"通学路の安全の確保"で、警察署・土木事務所・市の西部公園事務所・区役所の4ヶ所に対する要望を出し、対応していただく場です。しかし、特に通学路付近の樹木の剪定や草刈りに関しては、行政との情報交換が不十分で、毎年同じ要望が繰り返されているんです。

行政側は、可能な限り努力しているが、管理費が年々減らされているし、港北NTだけを特別扱いできず苦慮しているとおっしゃる。だからと言って、市の緑地にある樹木や草を、自分たちで勝手に切るわけにもいかない。これでは堂々めぐりだと思ったんですよね。」

行政との情報交換が、重要な鍵のひとつ。

港北NTは、他の地区に比べてダントツに緑が多く、公園や学校、神社・仏閣は緑道で結ばれていて、豊かなグリーンマトリックスが形成されています。しかしそれだけに、管理上さまざまな問題を抱えているのも事実。

「たとえば緑道。市の西部公園事務所では、夏と秋の2回樹木の剪定や草刈りを実施しています。でも、1年で最も緑が茂るのは4～5月。この頃になると、緑道脇の水辺から伸びてきたガマなどが、子供の背丈ほどにも伸び、緑道を覆ってしまいます。通学の支障になるだけでなく、見通しが悪いので不審者に出没のチャンスを与えてしまう。親にとっては心配の種なんです。」

そこで、細山田さんは市の港北NT事業の調整窓口である都市計画局に相談し、西部公園事務所の剪定・除草の時期に関する詳細情報や、条件付きで区からゴミ袋やカマの貸与が受けられるといった情報を入手。さらに、「この学区は、港北NTの中でも最初に"街びらき"をした所であり、緑も育っていることから、港北NTの緑の維持管理のモデル地区として、一緒に考えてみよう」という都市計画局の前向きな対応にも出会い、"自分たちにできること"を探る糸口をつかみました。

単なる労働ではなく、楽しいイベントにしたい。

実はこのインタビューを申し込んだ際、細山田さんは強く固辞されました。「ラリーを実現できたのは、ネーミングを考える人、お知らせ文のカットを描く人など、

▲11月28日の『チェックラリー・イン・通学路』に集まった、荏田東第一小の父兄と子供たち。

PTAの皆さんのさまざまな努力があり、そして学校の先生方の協力があったから。私は単にPTAの一人に過ぎない」というのが、その理由。そこを曲げて承諾してくださったのは、同じPTA仲間のお一人が「確かに、細山田さんはきっかけをつくっただけかもしれない。でも、誰かが突破口を開かないと何も始まらない。胸を張っていいんじゃない？」と後押ししてくださったおかげでした。

ひとつの疑問を抱いた人がいて、一緒に考える仲間がいて、学校が協力し、行政が理解を示す。今回のラリーは、緑地管理だけでなく、官民が協力し合う街づくりのモデルケースとも言えるでしょう。

「この春、荏田東第一小学校区内に『つづきの丘小学校』が新設開校されるため、PTAは2つに分かれますし、PTAの委員や役員も毎年入れ替わります。でも、せっかく糸口をつかんだのだから、できれば続けていって欲しい。そのためにも、この春の草刈り活動をぜひ実現させたいですね。単なる労働奉仕でなく、植物観察とからめたりして楽しいものにできれば・・・。そして、同じような問題を抱えている港北NT内の他の学校区にも広がっていって欲しいと思います。」

Part. 3

大人も子供も、輝きながら成長していく。それが、わたしたちのミュージカル。

大人も楽しめる子供のためのミュージカルをやりたいと考えた人

ヨコハマ・都筑ミュージカル制作上演委員会委員長　岡本　紀子さん

「元気なお母さんたち」が始めた、市民ミュージカル。

市民ミュージカルそのものは、別段珍しくありません。しかし、学校や行政、プロが軸となって運営されているものが多く、『ヨコハマ・都筑ミュージカル制作上演委員会』のように、一般の主婦が中心となって発足・運営し、出演者・スタッフとも公募によって集められたボランティアだけで構成しているところは、あまり例がありません。しかも、2年に1度というペースで質の高い作品をつくっているとなれば、これはもう、かなり希有な存在。

その委員長を務めるのが、岡本紀子さん。音大を卒業後、劇団四季の研究科に入所しましたが、結婚を機に「すっぱり足を洗って」専業主婦に。しかし、港北NTに転居し、「元気なお母さんたちと出会ってしまった」ことが、彼女の生活を一変させてしまったと言います。

「子供たちのために音楽会を主催していた荏田南地区のお母さんたちから、ミュージカルをやりたいというお話があったんです。本当は、劇団四季の俳優である夫にかかわって欲しかったのでしょうが、主人は多忙で、結局私で我慢してくださった(笑)。最初に『サウンド・オブ・ミュージック』のダイジェストをやったら、これがなかなか感動的でね。私もすっかりハマってしまったんです。」

隣の子が出ている、近所のオジサンも出ている。手作りだけど、作り手も観客もみんながワクワクする、胸の奥が熱くなるような舞台。これをきっかけに、オリジナルミュージカルへの夢が大きく膨らんでいきました。

自分を活かせる場が必ず見つかる、ミュージカルの魅力。

その夢をかなえたのは、約2年後の1995年4月。記念すべき第一作目は『北極星を探して～都筑の街の不思議な出会い～』。さらに2年後の1997年11月には、原作・脚本も公募して制作された2作目「不思議の森の三日坊主」を上演。はたからは、ごく順調に見えます。

「とんでもない(笑)。特に第一作目などは、都筑区誕生を記念する、都筑公会堂のこけら落としでの上演でしたが、初めて区に企画書を持ち込んだときは、あっさり蹴られちゃって(笑)。それでも諦め切れず、準備や稽古をしながら交渉を続け、ようやく実現したんです。また、プロの方にアドバイスをしていただいたりもしていますが、

基本的にはすべて素人による手探り・手作り。だから、右往左往の連続ですよ。ただ、ミュージカルはあらゆる要素を必要としますから、それぞれの趣味を活かす場が必ずあるし、特に得意分野がなくても、自分を活かせる場が必ず見つかる。しかも、その結果が形になって、たくさんの人に喜んでもらえる。そんな魅力があるから何とかやってこれたんでしょうね。」

子供たちに、自分を表現する場を与えてあげたい。

事務局、美術・制作部、演出部で構成するスタッフと、オーディションで選ばれる約60人の出演者を合わせると総勢約120人。それをまとめ上げるのは、大変な作業。まして、数ある市民ミュージカルグループの中には、人間関係やハードワークのため、内部分裂や空中分解の憂き目をみるところも少なくないと聞きます。

「リーダーがしっかりしているところほど、そういうことがあるみたい。かっちりした会社的組織にしてしまって、趣味より義務感のほうが大きくなり、楽しくなくなったり、やる意味を見失ってしまうのでしょう。その点、うちは頼りない私が委員長ですから(笑)。見るに見かねて皆さんが助けてくださる。だからうまくいってるんですよ。」

現在、来春上演予定の第3作目を準備中。成功し続けてきただけにプレッシャーも大きいに違いありません。

「ただ、私たちが一貫して目指しいるのは、"子供たちに自分を表現する場を与えてあげて、大人もそれを楽しむ"ということ。今は、子供たちが自分を表現する場が少ないでしょ。表現する手段も喜びも知らないで大人になってしまったら、哀しい。大人が楽しみ、感動しながらやっていれば、子供たちにもきっと何かが伝わると思うんです。僕にもできる、私にもできそう、ってね。それに、老若男女が一緒に活動するから、自然にタテ社会も覚えるし、大人がモノを創る姿も見られる。だから続けていきたいと思うし、質の高い舞台を目指したい。最初はぎこちなかった子供たちが、だんだん上手に、イキイキとしていくのを見るのは、とても幸せな気分ですよ。」

Catch-up!

The港北NT

来年春まで待てない！
際立つ要素がいっぱい！

エコロジーエンターテイメントを目指す『モザイクモール港北』(仮称)

港北NTの街をドライブしていると、青い空と豊かな緑を背景に忽然と浮かび上がる巨大な観覧車の姿を随所から見ることができます。これは、市営地下鉄3号線・センター北駅前で建設中のショッピングセンター(以下、S.C.)『モザイクモール港北』(地下2階・地上5階)の5階部分に設置された大観覧車で、最高点は地上75m。S.C.の開業は来年春の予定ですが、大観覧車は昨年夏頃に早くもその姿を現し、今ではすっかり港北NTのランドマークとなっています。こうなると、来年の春まで待ちきれない！というのが人の情。現在発表可能な最新情報のすべてを一挙ご紹介いたしましょう。

▲みなとみらい21や新宿副都心まで見渡せる大観覧車。1周約12分。ゴンドラは32台で内2台は車椅子のまま乗れます。

関東圏では初の、阪急グループが打ち出す郊外型S.C.。

「都心から郊外へ、そして、百貨店を核とした郊外型S.C.へというのは、百貨店業界全体の流れ。しかし、『モザイクモール港北』は、おそらく従来のものとは、ひと味もふた味も違ったものになるはず。期待していただいていいと思いますよ。」と口を揃えておっしゃるのは、核テナントである(株)阪急百貨店の港北SC事業部・業務専任参与・岡嶋利文さんと、副参与・松井久子さん。岡嶋さんは、開発・運営を手がける(株)モザイク開発の取締役でもあります。

阪急グループでは関西と首都圏で9店舗の百貨店を展開するほか、平成4年には神戸・ハーバーランドにオープンモール型のS.C.『モザイク』を、平成8年には兵庫県川西市に箱形S.C.『モザイクボックス』をオープンしており、S.C.開発の実績も大。(株)モザイク開発は、そのノウハウや経験をふまえ、100%阪急百貨店の出資で設立したディベロッパーです。阪急グループでは初の関東圏のS.C.ということで、その意気込みはかなりのものです。

「私たちの目標の柱は２つ。まず、港北NTに深くガッチリと根づくこと。その上で、最終的には二子玉川の賑わいをもしのぐRSC(広域型S.C.)となること。東急グループのドミナントエリアに出て行くというのは大変なことですし、隣駅にはほぼ同規模の『港北東急百貨店S.C.』がありますが、テーマ性の高いS.C.をつくることで、お客様の支持を得たいと思っています。」

▲(株)阪急百貨店の港北SC事業部・松井さん(左)と、開発・運営を手がける(株)モザイク開発の取締役岡嶋さん(右)

モノを売るだけではない、本物の“エコロジー”を感じさせるハード&ソフト。

開発テーマは“エコロジーエンターテイメント”。

「エコロジーという発想そのものは、時代のトレンドであり、緑豊かな港北NTを愛する地域の方々の志向を大切にしたいと考えた結果です。しかし、それを単なるモノを売るための方便で終わらせるつもりはありません。エコロジーを真っ正面からとらえ、追求していきたい。そんな気持ちを表現するため、環境変化の指標とも言われる“野鳥”をシンボルとしています。」

館内は、滝や小川、樹木で彩られ、陽光が降り注ぐ吹き抜けのアトリウムには、野鳥のオブジェや巣箱を配したシンボルツリーがそびえる・・・という演出。また、ネイチャースクールの定期的な開講や、体験学習ツアーなどのイベントの実施、野鳥の種類や生態を楽しみながら学べる鳥のギャラリーの常設などなど自然へのこだわりは、S.C.のハード面だけでなく、ソフト面にもさまざまな形で反映される予定です。港北NTで活動するさまざまなボランティアグループと連携した企画も検討中。

「たとえば、地元幼稚園のお子さんたちに傘などに絵を描いてもらって売り、その収益金をボランティア活動に使ってもらうとか・・・。自然について学び、自然を楽しむ地域ネットワークの拠点としても機能していきたいと考えています。」

また、ゴミ問題にも積極的に取り組む方針。「エコロジーと銘打つ以上、ゴミ問題は無視できません。地下1階に、生ゴミを下水に流せるよう処理する装置を設置するほか、リサイクルを考慮したゴミの分別化を徹底したりして、ゴミ処理問題にも真摯に取り組んでいきたいと考えています。」

百貨店と専門店街、両者合わせてのワンストップ・ショッピング。

さて、『モザイクモール港北』は、キーテナントである阪急百貨店と140店の専門店街で構成されます。しかし、ディベロッパーが阪急百貨店100%出資の子会社であるだけに、両者の関係は限りなくボーダーレス。

「テナントにスペースを提供したら、あとはご自由に、というのが一般的なディベロッパー。しかし(株)モザイク開発は、MD(マーチャンダイジング)のプロである阪急のメンバーで構成されていますから、商品構成や企画内容にまで踏み込んで考える。そこが大きな違いです。

▲川と滝が流れ、シンボルツリーがある、自然をふんだんに取り込んだ地下1階からの吹き抜け。

たとえばファッション関連なら、こういうものを開発して欲しいとお願いする場合もありますし、アミューズメントなどはアトラクションの内容に関しても、テナントさんと一緒に考えています。ですから、すべてのテナントさんが『モザイクモール港北』に出店するため、新しいスタイルや企画を打ち出してくださる予定です。当然、百貨店サイドと専門店街サイドの連携も密に行っていますから、専門店街を歩いていたら、いつの間にか百貨店にいた、という感じになるでしょう。」

具体的な内容は未発表ですが、専門店街では「新・郊外ライフスタイル」を提案し、百貨店はどちらかと言えば都心型になるとか。

計画概要

- ●構　造　／鉄骨造および鉄筋コンクリート造
  (地下3階/地上5階/塔屋2階建)
- ●敷地面積／　18,112m²　●建築面積／16,228m²
- ●延床面積／108,221m²　●店舗面積／50,708m²
- ●店舗数(専門店)／140店
- ●駐 車 場／約1,100台(建物内)
- ●駐 輪 場／約　700台

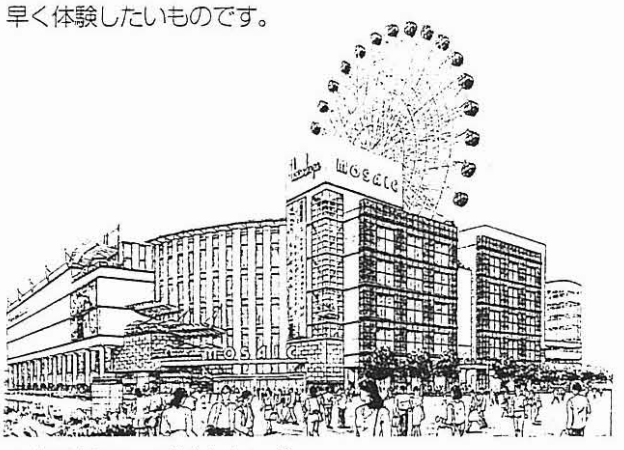
「神奈川都民と言われるように、港北NTの皆さんは郊外に住みながらも都心的な発想で暮らしておられます。そこをうまく融合する形で、百貨店と専門店街、両方合わせてのワンストップショッピングを目指しています。」

建物内に約1100台。使いやすさを追求した駐車場。

ちなみに、モザイクというのは“大小さまざまな楽しい要素を組み合わせた”という意味が込められているそうで、テナントの区画も大中小さまざま。また“お客様本位”の思想・サービスも、モザイクのようにさまざまな形で盛り込まれています。

「快適・便利で楽しいS.C.であるために、トイレひとつとっても、この数年でかなり研究しました。特に自慢できるのは、駐車場です。入り口を2ヶ所、出口を3ヶ所を設け、手荷物が多い時に便利なよう、車寄せも完全完備。車路幅も余裕の5.5m。また、地下1階の「大日常生活界」と直結した地下2階をはじめ、3階・4階・5階・屋上の駐車場には、売り場に直接アクセスできる通路を設けてあります。駐車場内をぐるぐるまわって停めるのではなく、各階の空きスペースに直接行ける方式ですから、駐車待ちの時間も最小限にできるはずです。」

駐車場に入ったときからすでに始まっている快適さ、楽しさ。早く体験したいものです。



▲『モザイクモール港北』イメージ

新・郊外ライフスタイルを提案する専門店街

【屋　上】
屋上庭園と連動した、テーマ型レストラン。
20～30代の女性が、結婚前に都心で楽しんでいたようなお店の雰囲気・味を子供と一緒に楽しめる、新感覚のレストラン。主婦の集まるバンケットルームの併設等、楽しい仕掛けも企画中。

【5　階】
大人も子供も大満足の、レストラン&アミューズメント。
各種レストランと、「遊びながら学ぶ、身体を動かすとかいう要素を盛り込んだ、これまでにない切り口を満載した」大人も子供も楽しめるアミューズメント。観覧車も、このフロアから乗れます。

【4　階】
教室、託児所も併設した、“キッズ・エデュテイメント”。
子供中心のライフスタイルを応援するフロア。子供のファッション、玩具、キャラクター雑貨はもちろん、遊びや知育などのサービスを徹底的に集積。パソコン、バレエ、英会話などの教室や、子供専門の歯医者、美容室なども集積される予定です。

【1～3階】
テーマ性のある商品構成のファッション&雑貨フロア。
アウトドア、スポーツ、ヘルシーをキーワードに、港北初、首都圏初、日本初のブランドを数多く導入。ライフスタイル別に、ファッションあり、雑貨あり、CDありといった楽しいマッチングによるフロアづくりです。

【地下1階】
日常生活をフルサポートする“大日常生活界”。
百貨店やS.C.の地下と言えば食料品というのがオキマリですが、ここではその他にも生活用品や日用雑貨、ドラッグストア、書籍、クリーニング、DPE、ミニバンクまで、日常生活に必要なものを一気に集積。ストリート的な感覚でレイアウトされた“大日常生活界”です。

THE INFORMATION

都筑区生涯学習交流会 つづき人交流フェスタ開催！

①講演会
「市民・企業・行政のパートナーシップでつくるまちづくり」(要申込)
三島市の手づくり講演の達人・渡辺豊博氏の講演。
- 日　時　3月6日(土)　午後2時～4時
- 場　所　区役所6階大会議室
- 定　員　先着200人
- 保　育　しっかり歩ける子供から未就学児対象。保育料100円。

②体験コーナー、パネルコーナー
区内で活動しているさまざまなグループやボランティアの紹介。
- 日　時　3月7日(日) 午前10時～午後2時（パネル展示は3月12日まで）
- 場　所　区役所1階区民ホール

③出会いのパーティ(要申込)
仲間づくりをしたい人、グループ間のネットワークを広げたい人、ワインを片手に語りませんか。
- 日　時　3月7日(日)　午後3時～5時
- 場　所　区役所6階食堂
- 参加料　500円(飲み物・軽食代)
- 定　員　先着100人

【申込・問い合わせ】
往復ハガキに「講演会」または「出会いのパーティ」希望と書いて、住所・氏名・電話番号・グループに所属していればグループ名・保育希望者は子供の名前・生年月日を記入の上、
〒224-0032　都筑区茅ケ崎中央32-1
都筑区役所生涯学習支援係
「交流フェスタ」まで。2月26日必着。
TEL948-2235　FAX.948-2239

横浜市歴史博物館・都筑民家園でひな祭り！

①ひな祭りウィークリー
都筑のおひな様をモダンにコーディネイトして展示。
- 日　程　2月23日(火)～3月3日(木)

②ひな祭りお茶会
- 日　時　2月28日(日)　午後1時～3時
- 参加費　300円
- 定　員　先着100人
- 申　込　当日直接民家園へ

③ひな祭り女のおしゃべりサロン
- 日　時　3月3日(木)　午後1時～3時
- 参加費　300円(茶菓子付き)
- 定　員　30人
- 申　込　電話またはファクシミリで。

TEL&FAX.594-1723

街づくり通信
VOL .11
平成11年2月発行
街づくり通信編集室
〒224-0006
横浜市都筑区荏田東4丁目10番3号
財団法人 港北ニュータウン生活対策協会内
TEL045(942)8745　FAX.045(942)8972

編・集・後・記

◆本号では、港北NTのさまざまなコミュニティで活躍する"人"に注目し、巻頭で特集させていただきました。紙面の都合上3人の方しかご紹介できませんでしたが、港北NTは人材の宝庫。このほかにも、趣味やボランティア、地域教育、商業振興、街づくりなどなど、さまざまな分野で活躍しておられる魅力的な人材がたくさんいらっしゃいます。また、これから活動を始めようという方、他のグループと交流したいとお考えの方もおられるでしょう。そんな情報を、ぜひ「街づくり通信」にもお知らせください。

◆本紙に対するご意見・ご感想・ご希望もお待ちしています。

街づくり通信編集室　一同

(財)港北ニュータウン生活対策協会からのお知らせ

スライド「望郷ー失われたものの記録」をお貸ししています！

(財)港北ニュータウンでは、区内北山田町に在住の男全冨雄氏直筆の墨絵を、スライド(全100枚)にまとめた資料を制作いたしました。戦時中から戦後にかけての港北NTの生活ぶりが忠実に描かれており、米づくりを中心とした農作業をはじめ、働く主婦や子供たちの暮らし、さらには都市開発等、地域のさまざまな情景や歴史を知ることのできる、ストーリー性に満ちた構成になっております。新・旧住民の交流の促進ならびに連帯感のいっそうの醸成を図るため、区内の小・中学校をはじめ、諸団体に広く提供(貸与)いたしますので、ご希望の方はお問い合わせください。


▲公団職員による移転交渉


▲子供たちの暮らし―通学―

◆お問い合わせ
(財)港北ニュータウン生活対策協会
担当/山本、小松原
TEL.045-942-8745