

大津市駐車場事業の在り方検討



写真:びわ湖大津観光協会

平成31年2月1日(金)
大津市まちづくり計画課

大津市の概要

—大津市役所へのアクセス—

- JR：琵琶湖線(東海道本線)・・・大津駅
湖西線・・・大津京駅
- 車：大津ICから約10分
- 飛行機：伊丹空港から高速道 車で約50分
関西国際空港から高速道 車で約100分

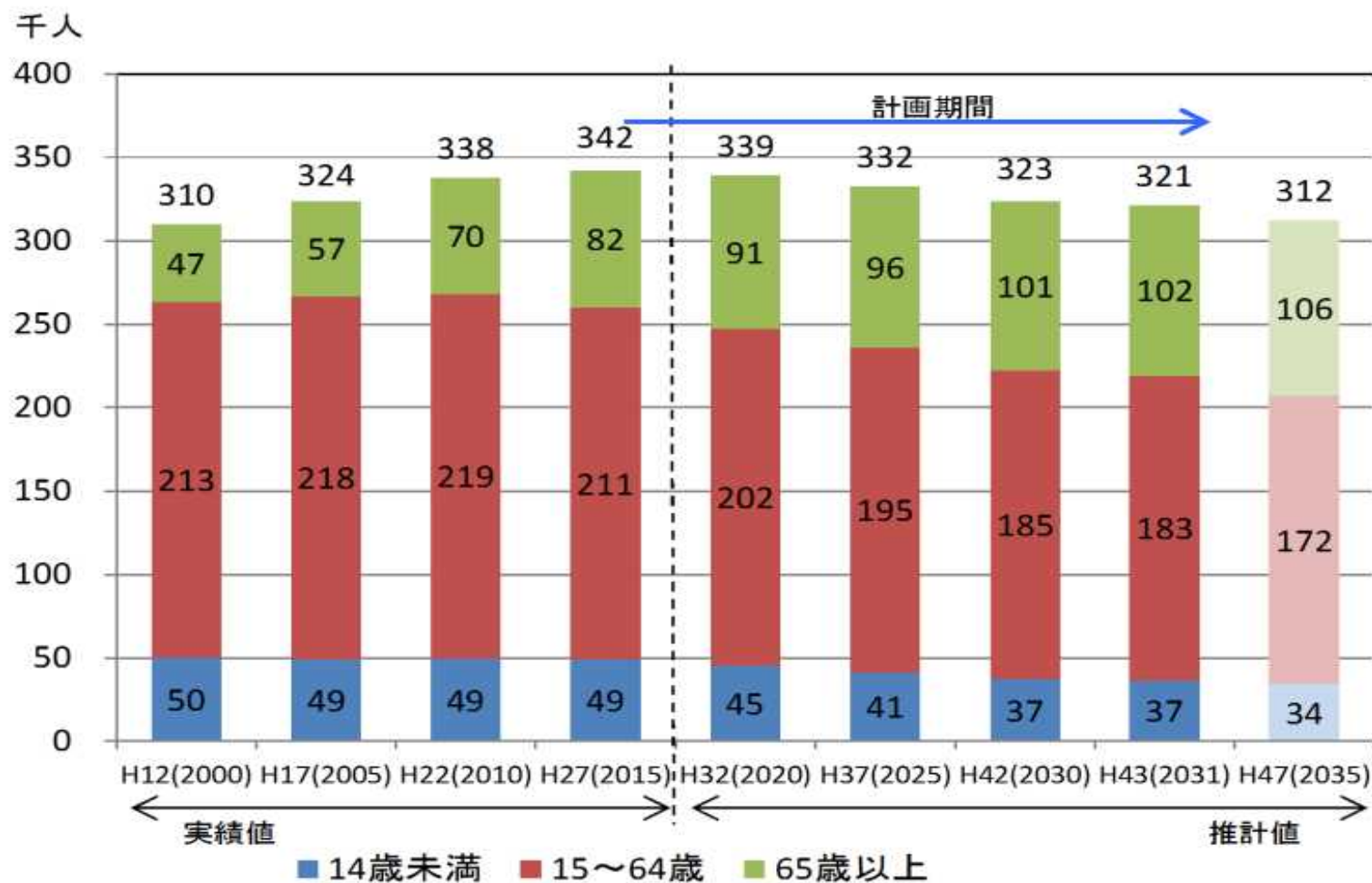


—大津市の人口・世帯— H30.12.1現在

男 性:165,639人
女 性:177,280人 合計342,919人
総世帯数:148,048世帯
面 積:464.51 km²



人口の推移と将来推計



都市計画マスタープランにおける 将来都市構造

○地域拠点・生活拠点

- 生活に必要な医療・福祉、教育・文化、商業・業務等の都市機能の確保と居住機能の集積を図る。

○都心エリア

- 琵琶湖、琵琶湖疏水、園城寺、旧東海道などの自然や歴史・文化遺産が集積するとともに、高次都市機能が集積するエリアで、さらなる都市機能の集積を図るとともに、居住、観光・交流機能を高める。

○公共交通

- 地域拠点・生活拠点を結ぶとともに、基幹的な公共交通（バス等）が通る道路沿道では、居住を促進し公共交通を維持する。

○中山間地・農業地などの集落地

- 既存の公共交通と地域特性に応じた輸送サービスなど、市街地との交通ネットワークの再構築をめざすとともに、地域コミュニティの維持・充実に努める。



駐車場事業の在り方検討の目的



違法駐車対策を主な目的として整備した公共駐車場7箇所と月極駐車場7箇所を管理運営しているが、建設当初から社会情勢や周辺環境が変化し、民間駐車場が多数立地するとともに、公共駐車場の老朽化による修繕費用等の負担が増加している。このことから、本市では平成29年度から平成30年度にかけて、駐車場事業の在り方の方向性を定める。

(経過)

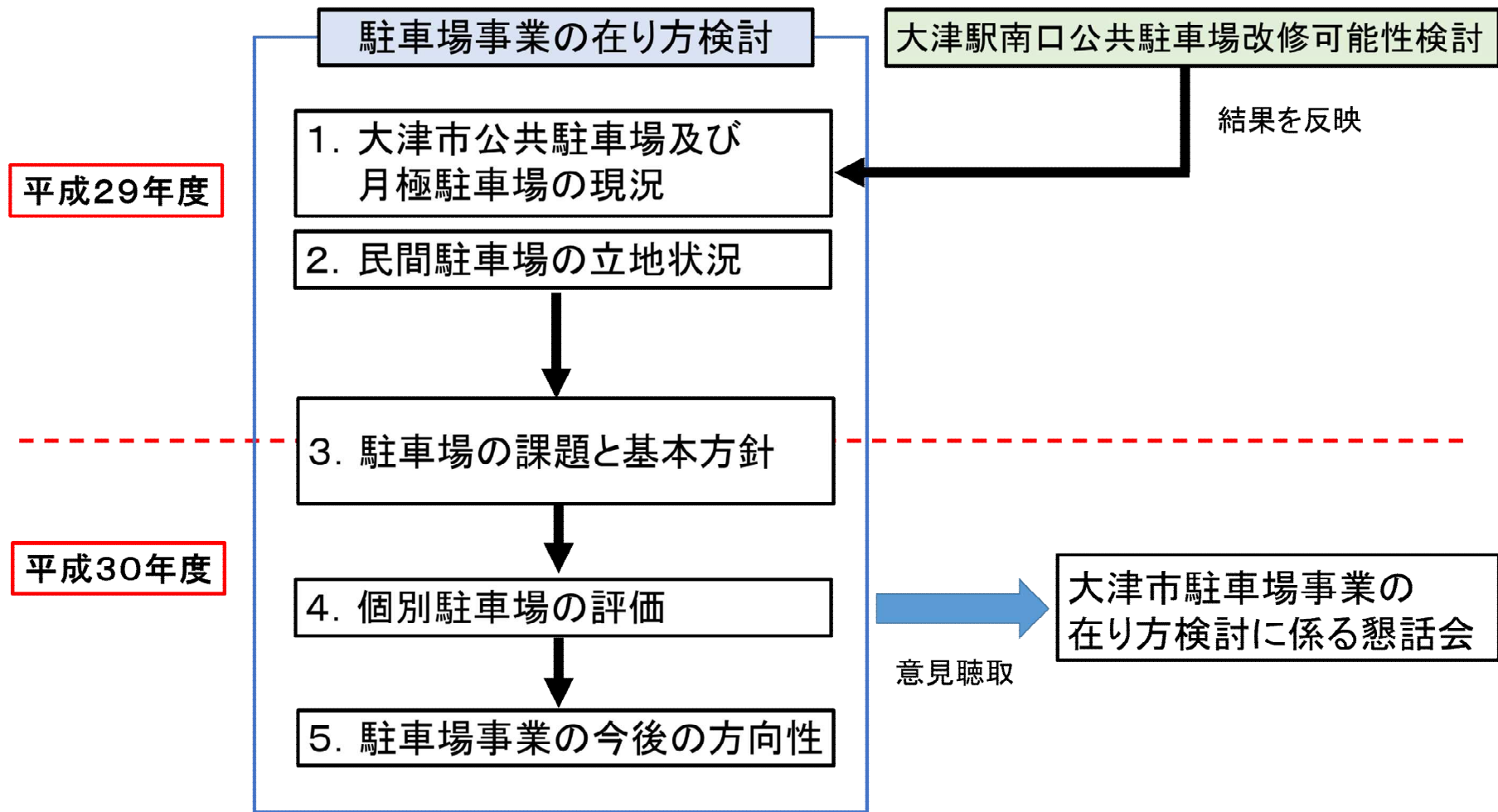
平成29年度

大津駅南口公共駐車場改修可能性検討

平成29・30年度

大津市駐車場事業の在り方検討

検討フロー



検討体制

大津市駐車場事業の在り方検討に係る懇話会

(委員)

- ・京都大学大学院工学研究科 助教 大庭哲治氏
- ・甲南大学マネジメント創造学部 准教授 倉本宜史氏
- ・公認会計士 本城正貴氏
- ・パーク24株式会社モビリティ研究所長 間地信夫氏

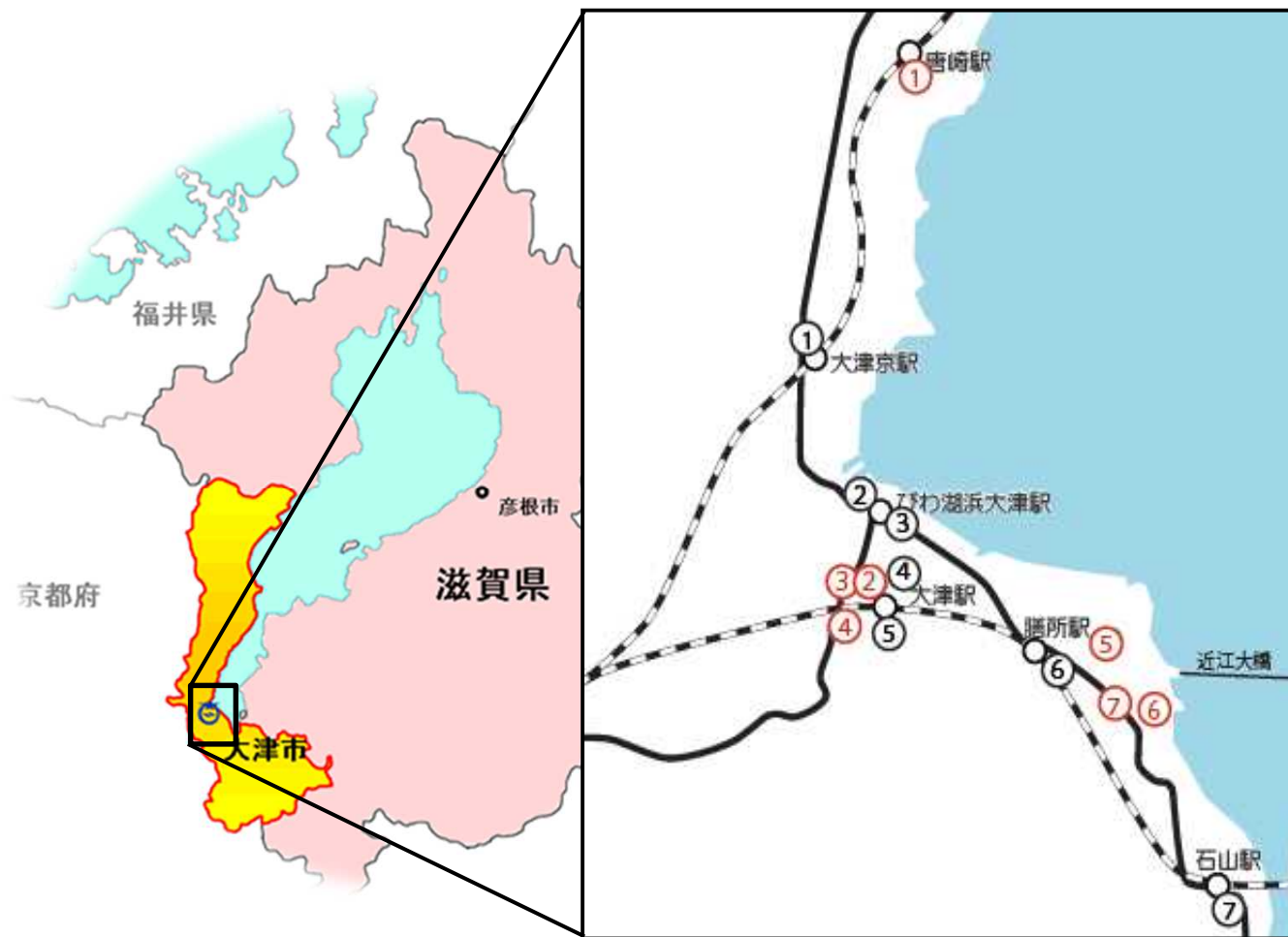
市営駐車場の位置

公共駐車場(7箇所)

- ①大津京駅前
- ②明日都浜大津
- ③浜大津
- ④大津駅北口
- ⑤大津駅南口
- ⑥膳所駅前
- ⑦晴嵐

月極駐車場(7箇所)

- ①唐崎駅前
- ②逢坂
- ③逢坂第二
- ④垣内
- ⑤西の庄
- ⑥本丸町
- ⑦膳所本町



駐車場の施設概要

	構造・形式	建物の経過年数	収容台数(台)
唐崎駅前月極駐車場	立体自走式	24年	137
大津京駅前公共駐車場	平面自走式		160(一時 25/定期 135)
明日都浜大津公共駐車場	複合ビルの立体自走式	20年	349(一時 263/定期 86)
浜大津公共駐車場	複合ビルの立体自走式	20年	247(一時 194/定期 53)
大津駅北口公共駐車場	平面自走式+地上機械式	34年(機械式26年)	131(一時 69/定期 62)
大津駅南口公共駐車場	複合ビルの地下機械式	18年	117(一時 57/定期 60)
逢坂月極駐車場	平面自走式		28
逢坂第二月極駐車場	平面自走式		8
垣内月極駐車場	平面自走式		14
膳所駅前公共駐車場	平面自走式		124(一時 33/定期 91)
西の庄月極駐車場	平面自走式		40
本丸町月極駐車場	平面自走式		27
膳所本町月極駐車場	平面自走式		11
晴嵐公共駐車場	平面自走式	44年	18(一時 18/定期 0)

駐車場の利用状況

	利用台数	回転率 (一時利用)	契約率 (定期利用)	公共施設利用率	鉄道利用率
唐崎駅前月極駐車場	—	—	62.7%	—	38.3%
大津京駅前公共駐車場	459百台/年	2.4	95.6%	3.8%	30.8%
明日都浜大津公共駐車場	2,081百台/年	1.8	100.0%	53.6%	3.3%
浜大津公共駐車場	1,342百台/年	1.8	98.1%	17.4%	33.3%
大津駅北口公共駐車場	1,277百台/年	4.3	100.0%	13.2%	3.0%
大津駅南口公共駐車場	287百台/年	1.1	70.0%	5.0%	53.8%
逢坂月極駐車場	—	—	100.0%	—	0.0%
逢坂第二月極駐車場	—	—	100.0%	—	0.0%
垣内月極駐車場	—	—	92.9%	—	0.0%
膳所駅前公共駐車場	617百台/年	3.9	86.6%	3.0%	10.4%
西の庄月極駐車場	—	—	100.0%	—	0.0%
本丸町月極駐車場	—	—	100.0%	—	0.0%
膳所本町月極駐車場	—	—	—	—	0.0%
晴嵐公共駐車場	265百台/年	4.1	—	0.0%	2.5%

駐車場の財務状況

	収支状況	将来的な赤字の可能性	鑑定評価額(概算)
唐崎駅前月極駐車場	5,447千円	低い	222,015千円
大津京駅前公共駐車場	13,781千円	低い	427,076千円
明日都浜大津公共駐車場	1,678千円	可能性あり	※1
浜大津公共駐車場	20,317千円	低い	※1
大津駅北口公共駐車場	20,004千円	低い	169,087千円
大津駅南口公共駐車場	△11,238千円	現状で赤字	※1
逢坂月極駐車場	2,902千円	低い	103,068千円
逢坂第二月極駐車場	897千円	低い	24,733千円
垣内月極駐車場	1,089千円	低い	40,790千円
膳所駅前公共駐車場	20,726千円	低い	798,858千円
西の庄月極駐車場	1,738千円	低い	139,155千円
本丸町月極駐車場	2,627千円	低い	96,628千円
膳所本町月極駐車場	※2	低い	36,039千円
晴嵐公共駐車場	287千円	可能性あり	56,833千円

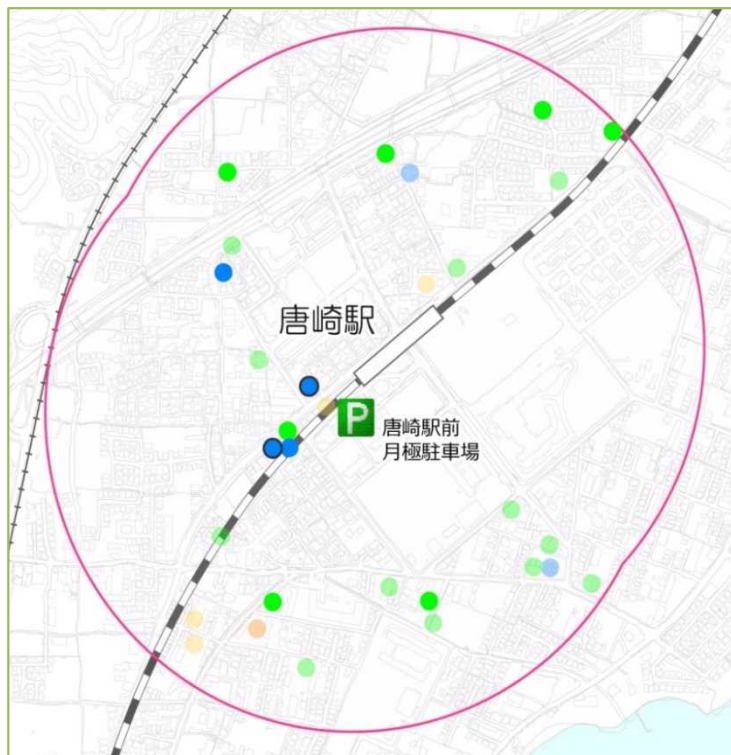
※1 複合ビルの立体駐車場または地下機械式駐車場のため算出していない

※2 膳所本町月極駐車場は平成29年度開設のため算出していない

周辺の民間駐車場(1/3)

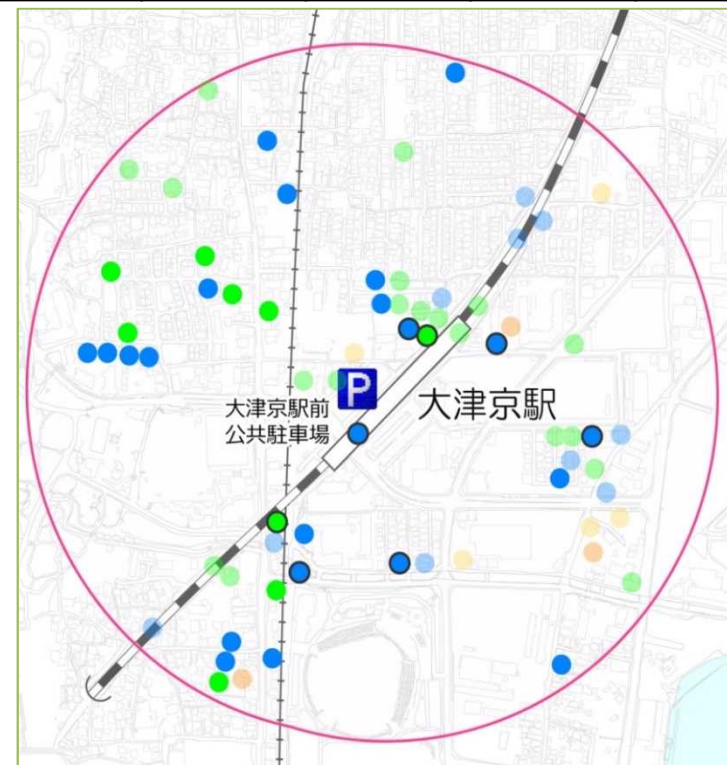
収容可能台数

	時間貸し	月極	時間貸し ・月極	合計
唐崎駅勢圏	11	461	0	472



収容可能台数

	時間貸し	月極	時間貸し ・月極	合計
大津京駅勢圏	114	687	0	801

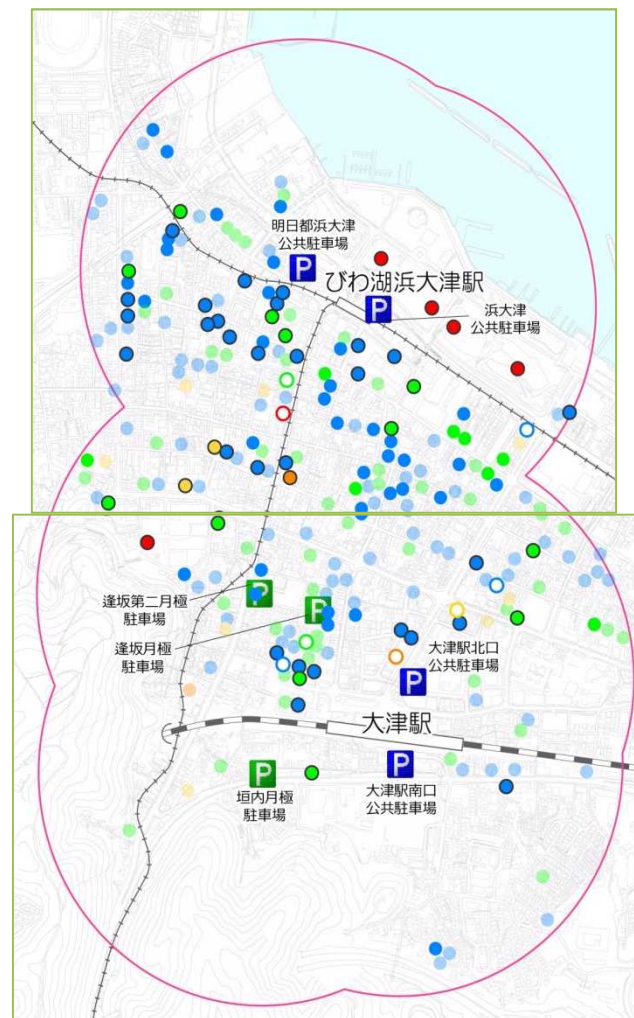


周辺の民間駐車場 (2/3)

収容可能台数

	時間貸し	月極	時間貸し ・月極	合計
びわ湖浜大津駅 大津駅勢圏	1,784	1,499	294	3,577

凡 例			
	大津市公共駐車場		
	大津市月極駐車場		
民間駐車場			
収容可能台数	時間貸し	月極	時間貸し ・月極
0～10台			
11～30台			
31～50台			
51～100台			
101～500台			
	JR線		
	京阪電鉄		
	調査圏域(半径500m)		



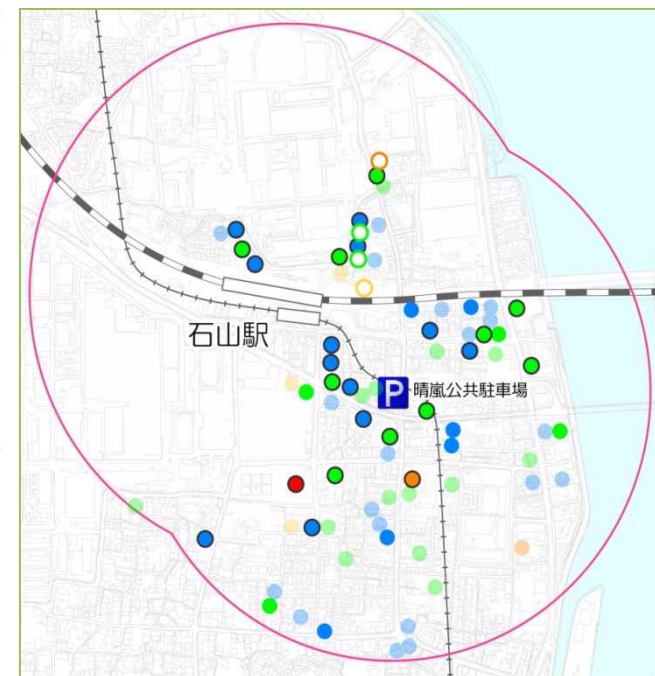
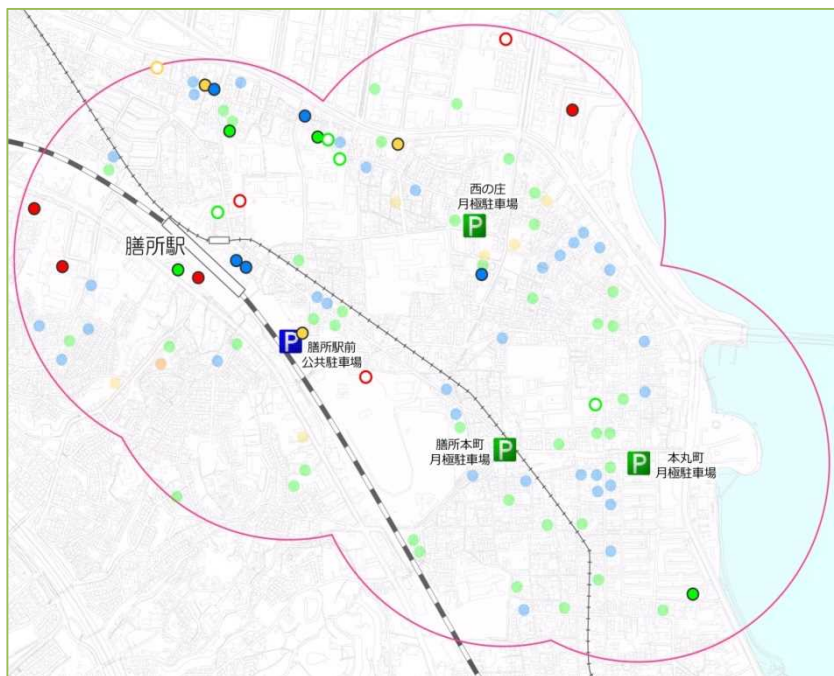
周辺の民間駐車場 (3/3)

収容可能台数

	時間貸し	月極	時間貸し ・月極	合計
膳所駅勢圏	1,076	1,210	1,093	3,379

収容可能台数

	時間貸し	月極	時間貸し ・月極	合計
石山駅勢圏	434	490	136	1,060



課題

課題1

利用実態に合わせた公共駐車場の総量の適正化

課題2

将来的なまちづくりの方向性を踏まえた土地利用の検討

課題3

民間ノウハウを活用した駐車場事業の効率化

課題4

駅周辺の公共駐車場の確保による公共交通と駅前商業施設の利用促進

基本方針

方針1

駅勢圏の駐車場供給と将来的なまちづくりの方向性を踏まえた駐車場の適正化

方針2

効率的な事業手法による事業採算性の健全化

方針3

都心エリアのにぎわいを創る駐車場の確保

評価

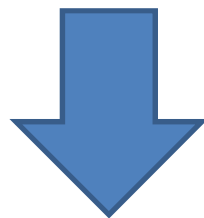
一次評価（個別評価）

①公共性

②民間駐車場の供給状況

③社会的状況

④財務状況



二次評価（総合評価）

維持

継続検討

廃止に向けた取組

一次評価

①公共性

	併設施設の有無		一時利用の主な利用目的		評価
唐崎駅前月極駐車場	なし	×	(月極)	×	×
大津京駅前公共駐車場	なし	×	通院など	○	△
明日都浜大津公共駐車場	公共施設	○	公共施設利用など	○	○
浜大津公共駐車場	公共施設	○	公共施設利用など	△	○
大津駅北口公共駐車場	なし	×	公共施設利用など	○	△
大津駅南口公共駐車場	なし	×	余暇の買い物など	△	×
逢坂月極駐車場	なし	×	(月極)	×	×
逢坂第二月極駐車場	なし	×	(月極)	×	×
垣内月極駐車場	なし	×	(月極)	×	×
膳所駅前公共駐車場	なし	×	通院など	○	△
西の庄月極駐車場	なし	×	(月極)	×	×
本丸町月極駐車場	なし	×	(月極)	×	×
膳所本町月極駐車場	なし	×	(月極)	×	×
晴嵐公共駐車場	なし	×	通院など	○	△

一次評価

②民間駐車場の供給状況

	平均駐車率		平均回転率		路上駐車台数		評価
	平均	評価	平均	評価	平均	評価	
唐崎駅勢圏	81.3%	○	1.6	○	1.9台/3時間	×	○
大津京駅勢圏	83.6%	○	1.2	○	1.2台/3時間	×	○
びわ湖浜大津駅 大津駅勢圏	50.3%	×	0.8	×	2.7台/3時間	○	×
膳所駅勢圏	34.7%	×	0.6	×	1.8台/3時間	×	×
石山駅勢圏	63.3%	×	0.9	×	2.6台/3時間	○	×

一次評価

③社会的状況

	地域計画		立地適正化計画 (都市機能誘導区域に指定される可能性)		評価
唐崎駅前月極駐車場	駐車場整備地区	○	低い	×	△
大津京駅前公共駐車場	駐車場整備地区	○	高い	○	○
明日都浜大津公共駐車場	駐車場整備地区	○	高い	○	○
浜大津公共駐車場	駐車場整備地区	○	高い	○	○
大津駅北口公共駐車場	駐車場整備地区	○	高い	○	○
大津駅南口公共駐車場	駐車場整備地区	○	高い	○	○
逢坂月極駐車場	駐車場整備地区	○	高い	○	○
逢坂第二月極駐車場	駐車場整備地区	○	高い	○	○
垣内月極駐車場	駐車場整備地区	○	高い	○	○
膳所駅前公共駐車場	駐車場整備地区	○	高い	○	○
西の庄月極駐車場	—	×	低い	×	×
本丸町月極駐車場	—	×	低い	×	×
膳所本町月極駐車場	—	×	低い	×	×
晴嵐公共駐車場	駐車場整備地区	○	高い	○	○

一次評価

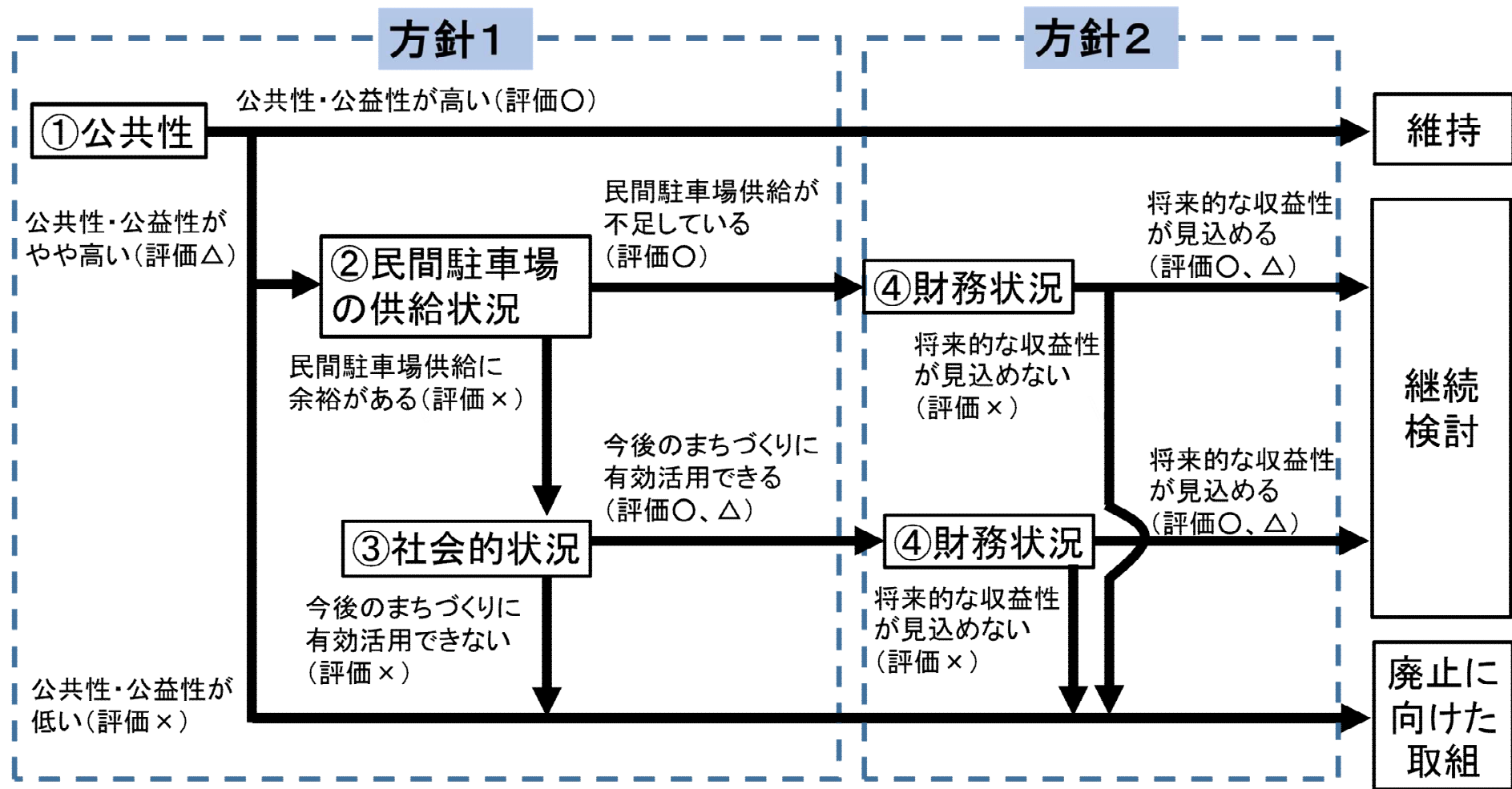
④財務状況

	経常収支比率		将来的な赤字の可能性		売却時の収益性		評価
唐崎駅前月極駐車場	2.5	○	低い	○	約41年分	×	○
大津京駅前公共駐車場	3.7	○	低い	○	約31年分	×	○
明日都浜大津公共駐車場	0.7(1.0)※1	×	可能性あり	×	—	—	×
浜大津公共駐車場	0.8(1.6)※1	×	低い	○	—	—	△
大津駅北口公共駐車場	1.7	○	低い	○	約35年分	×	○
大津駅南口公共駐車場	0.6(0.7)※1	×	現時点で赤字	×	—	—	×
逢坂月極駐車場	5.2	○	低い	○	約36年分	×	○
逢坂第二月極駐車場	5.5	○	低い	○	約28年分	×	○
垣内月極駐車場	4.0	○	低い	○	約37年分	×	○
膳所駅前公共駐車場	3.7	○	低い	○	約39年分	×	○
西の庄月極駐車場	3.1	○	低い	○	約80年分	×	○
本丸町月極駐車場	5.4	○	低い	○	約37年分	×	○
膳所本町月極駐車場	※2	—	※2	—	※2	—	—
晴嵐公共駐車場	1.1	○	可能性あり	×	約198年分	×	×

※1 ()内は元金・利子、繰入金(元金・利子分)を除いた値

※2 膳所本町月極駐車場は平成29年度開設のため算出していない

二次評価



今後の方向性

維持

明日都浜大津公共駐車場、浜大津公共駐車場

- 公共性が高いため維持する
- 利用料金制の導入により、市場競争・駐車場運営の効率化を促進する

継続検討

大津京駅前公共駐車場、大津駅北口公共駐車場、膳所駅前公共駐車場

- 土地活用の方針や財務状況を踏まえて検討を継続する
- 利用料金制の導入により、市場競争・駐車場運営の効率化を促進する

廃止に向けた取組

大津駅南口公共駐車場、晴嵐公共駐車場、月極駐車場7箇所

- 公共性が低いまたは赤字(見込み)のため廃止に向けて取り組む
- 住宅系・商業系の土地利用を中心に民間へ募集を図る



ご清聴、ありがとうございました。