

アイデアを創出して付加価値を向上 駐車場がまちづくりの一翼を担う

本誌編集長
山本 稔

木村 恵司

一般社団法人全日本駐車協会会長
一般社団法人東京駐車協会会長
三菱地所株式会社 特別顧問

【プロフィール】

木村 恵司(きむら けいじ)

1947年2月生まれ、1970年東京大学経済学部卒業 三菱地所株式会社入社 1996年秘書部長 2004年専務執行役員(代表取締役) 海外事業部門担当 株式会社ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ取締役社長兼職 2005年取締役社長(代表取締役) 2011年取締役会長 2017年特別顧問 / 2019年一般社団法人 全日本駐車協会会長

趣味：ゴルフ、読書、音楽+芸術鑑賞、オーディオ関係、ドライブ(愛車2台)

座右の銘：「悪魔のように細心に、天使のように大胆に！」(黒澤 明)

家族構成：妻、息子3人、愛犬2匹

日本の主要自治体にある各駐車協会の束ねる重要な団体、それが一般社団法人全日本駐車協会だ。今回のゲストは、同協会の会長職に就いて約3年となった木村恵司氏である。

就任した2019年の6月から2020年の2月頃までは通常のスタイルで仕事ができていたが、3月頃、コロナ禍となってからは現地視察や対面で議論する機会が激減。さらに、国家公安委員会委員の仕事が重なった時期もあり多忙を極めたが、それでも事務局のサポート、リモートも駆使し、十分にコミュニケーションを取ることができたという。

三菱地所で半世紀以上にわたって積み重ねた経験も活かしながら、木村氏は近未来の駐車場をどのような方向へ牽引していくのか。話を聞いた。

収録：2022年8月3日
聞き手：本誌編集長 山本稔

都市部で顕著になってきた駐車場の課題に対処する

山本 本日は一般社団法人全日本駐車協会の会長として対談ゲストにご登場いただきありがとうございます、かつては三菱地所

社長、会長を務められており、お話できるチャンスをいただいて、とても気分が高揚しています。まずは、自動車や駐車場にまつわる思い出深い体験からお聞きしてもよろしいでしょうか。

木村 1990年頃、ある大きな不動産案件の仕事でドイツへ行ったのですが、現地での移動で走ったアウトバーンが思い出されますね。初めて自動車走行での時速200km超えを体験しました。

山本 車は何だったのですか。

木村 確かメルセデスベンツのハイヤーでした。とにかく200km超えはさすがに別世界でした。ただし、我々の車を追い越して行く車が多かったのにも驚きました。日本的高速道路で出せる最速は、新東名と東北道の一部区間の時速120kmだったでしょうか。

山本 アウトバーンの200km超に比べると、120kmはやはり遅く感じますね。私もいつかアウトバーンを走ってみたいものです。では、ここから本題に入りましょう。一般社団法人全日本駐車協会の会長に就任されてから、ここまでで特に印象に残っている取り組みは何でしょうか。

木村 やはり東京五輪開催に伴う駐車場ニーズへの対応ですね。知ってのとおり

結局は無観客になったので、当初予測していたニーズよりはかなり減りましたが、それでも大規模イベントに対する駐車場の確保、運用は有意義な知見として、次世代に継承していければと思います。

山本 なるほど。コロナ禍にあっても、全日本駐車協会さんは地方協会とのリレーションもしっかり維持されていると思いますが、ただ、このご時勢では地方視察もままならなかったでしょうか。

木村 今年の6月頃、ちょうど第6波と第7波のはざままで状況が落ち着いていた時に新潟に視察に参りました。

山本 昨年末、全国的に自動車保有台数、乗用車は漸減、軽自動車も漸減傾向が見られるとの報道があり、その状況は今に至ってもあまり変わっていないのではと思います。新潟の状況はいかがでしたか。

木村 駐車場が空いてしまって困っているといった声は聞かれませんでした。新潟に限らず、地方はまだまだ車社会で、軽自動車を1人1台所有しているケースも珍しくありませんからね。ただ、駐車場経営スタイルの違いを目の当たりにできたのは収穫でした。駐車場を専業で経営している方がいる一方、ショッピングセンターやオフィスビルの附置駐車場を経営されている方もいらっしゃいました。



① 全日本駐車協会第61回通常総会で議長を務める。2022年6月8日 於：日本工業倶楽部会館

② 翌日には新潟へ移動し、新潟駐車協会創立50周年記念式典に出席。2022年6月9日 於：ホテルイタリア軒





東北再生の起爆剤に!? 「国際リニアコライダー」とは

木村 駐車場ニーズが減りつつある課題で言うと、連想されるのが社会問題化している空き家の増加です。総務省や野村総研などの調査によると、2015年頃の段階で日本の空き家は既に800万戸を超え、総住宅数の約13.5%を占めていました。そして2035年頃には2100万戸を超え、総住宅数の30%を超えるという予測もあります。まさに危機的な状態なのですが、私は、同じようなことが駐車場にも起きる可能性があると考えています。駐車場の空きを解消する手段として、よく「防災備品の備蓄庫にすれば良い」「トランクルームに転用できないか」「コンビニに入居してもらってはどうか」など用途変更を期待する声を聞きますが、それは実現できたとしてもほんの一部ではないでしょうか。大概の駐車場は周囲の環境や構造上の問題などもあり、そう簡単に他の用途に変えられません。

山本 そのとおりですね。

木村 また、後付けでエレベーターを設置するなど、バリアフリー化の議論もよく聞くのですが、これも既存の駐車場では、できるのはやはり一部だと思います。設置するにしてもスペースが狭く導入が難しい、資金不足で困難であるといった場合が少なくありません。既存設備の

局所的なりニューアルではなく、再開発のように「まち」「エリア」単位で白紙の状態からつくっていくのなら、バリアフリー化を含めて、対応しやすいでしょう。

山本 そうした課題を抱えた既存の駐車場は、どのように改善していくべきだとお考えでしょうか。

木村 例えば、国の法改正によって駐車場施設に対する減価償却の期間を短くするなどは一ひとつ方法でしょう。節税効果

が高まり、浮いたお金を投資にまわしてエレベーターの設置ができるかもしれません。ただ、国は目の前の課題を優先しがちで、中長期的なものは先送りにする傾向があります。

山本 都市アセットをつかってリニューアルを行い、まちを再生していこうとする取り組みにも挑んではいますが…。

木村 それは確かにインセンティブを与える形でやってはいますね。ただ、先ほど申し上げた空き家問題のような、もっと深刻な課題に対しては、残念ながら腰が重いのが実情です。個人的には都市計画法の一部を改正する、国土の利用法を見直す、そうしたことを真剣に考えるべき時期に来ているのではと感じています。

山本 国土強靱化計画の推進は、国土の利用法の見直しとはなりませんか。

木村 私から見れば、道路をつくる、防波堤をつくる、といった部分が主であり本当の意味での国土利用の見直しとは言えないと思っています。強靱化も大切なのは確かですが、中長期的なまちづくり、地方創生にも目を向けるべきではないでしょうか。地方創生は空き家問題に歯止めをかける効果も期待できますし。そうそう、地方創生といえば、宮城～岩手の山間部で、大規模なプロジェクトの誘致活動があることを知っていますか？

山本 東北…？ 何でしょうか。不勉強で恐縮です。

木村 「国際リニアコライダー」といまして、国際協力で設計開発が推進されている施設の誘致活動で、次世代の「直線型衝突加速器」なのだそうです。電子と陽電子の素粒子を、電気や磁気の力で光速近くまで加速して、加速器内部で正面衝突させる実験を行うということです。

山本 衝突させるとどうなるのでしょうか。

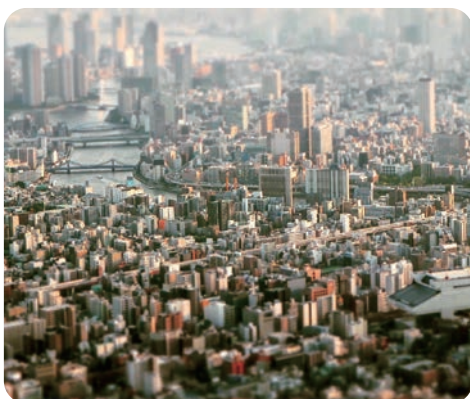
木村 宇宙の始まりである「ビッグバン」から1兆分の1秒後の状態を、人為的に再現できるのだそうです。すると未知の素粒子を探索し、宇宙誕生の謎を探求できる、ということなんですね。

地方会員の在り様を知り、なおかつ生の声を聞くことができたのは良かったです。

山本 保有台数減少の影響を受けているのは都市部のほうでしょうか。

木村 そう感じますね。例えばかつては、総戸数100戸のマンションなら、全戸分の駐車場完備はそれほど珍しくありませんでしたが、昨今は車離れを見越して20～30台程度にとどめている物件も見られます。また、既存のオフィスビルや月極駐車場などでも空きが出て、苦勞しているという声も入ってきますね。

山本 近年は都市部のマンション住人にも車離れが進み、機械式駐車場を平面駐車場に変更したり、空き車室を外部に貸したりする管理組組合も見られますからね。



社会問題化している「空き家」。木村会長は「パーキング業界にとって対岸の火事ではない」と警鐘を鳴らす。(写真はイメージ)

山本 宮城～岩手の一帯がその施設の建設候補地にあがっていると。

木村 そうなんです。あまりアピールされていないので知名度は低いのですが、誘致が実現したら、日本発で世界的な技術革新につながるのももちろんのこと、雇用創出・人材育成、さらには世界中から一流の科学者やその家族が東北に集まって住むことになり、地域振興などの面でも大きな波及効果も期待できるという、一大プロジェクトなのです。

山本 それはすごい話ですね。まったく知りませんでした。

木村 いや、『パーキングプレス』さんの媒体趣旨と離れた話題となり、恐縮です。

山本 三菱地所の会長を務められた方なので、出てきて当然の話題です。国際リニアコライダーが実現すれば、東北再生の起爆剤となるのは確実ですね。

木村 ええ。翻って我々全日本駐車協会も中長期的なビジョンに立ち、どんなソリューションが必要になるか、アイデアやヒントを発信して、国に働きかけていかなければなりません。あるいは不動産協会や日本ビルディング協会連合会、日本パーキングビジネス協会、立体駐車場工業会、日本自走式駐車場工業会とも連携できればさらに良いでしょう。皆で知恵

を出し、国に動いてもらえるよう、積極的なアクションを起こすことが必要です。

**新しいモビリティ導入前には
公益性・経済性・安全性を
検証せよ**

山本 ここからは話題を変えて、国が進めているウォークアブルなまちづくりについてお聞かせください。市街地中心部から駐車場を郊外に移すフリンジパーキングなども行われていますが、どのようにお考えですか。

木村 歩行者中心の快適なまちづくりにつながるわけですから、基本的に賛成です。再開発でのまちづくりなどにも採り入れて進めていければ良いと考えています。そのなかでバリアフリー、デジタル化への対応も実現していければ、より理想的ですね。

山本 再開発関連で言いますと、例えば、本日お邪魔しているこちらの三菱地所さんの大手町パークビルディングも、駐車場の出入口は裏通りのほうに設置されていて、交通渋滞を引き起こさないような工夫がされていました。ひとつの理想的な駐車場の在り方だと感じました。

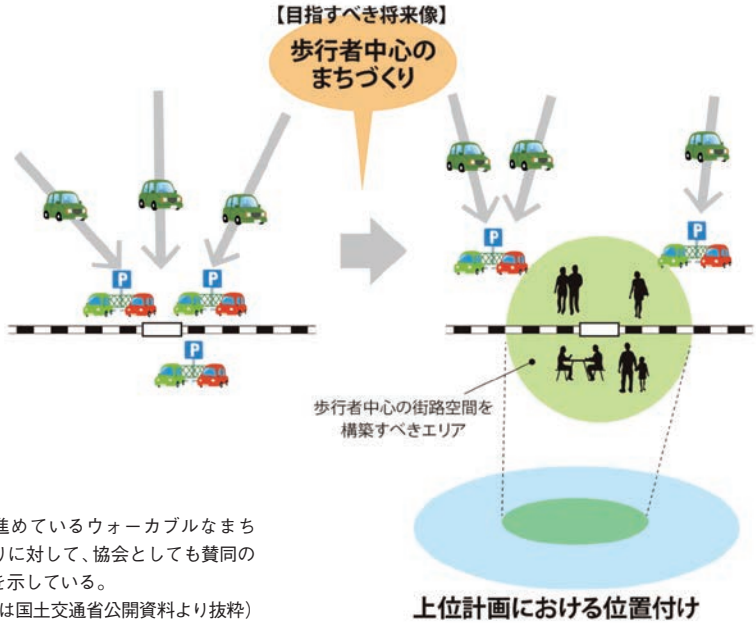
木村 ありがとうございます。再開発



では自動運転車両への対応も課題ですね。将来的に自動運転車両が増えてきたら、今の駐車場の在り様もかなり変わることでしょう。例えば、バレーパーキングの仕組みを応用した車両基地のようなスタイルになるのでしょうか。

山本 今年3月4日、政府は特定の条件下で運転を完全に自動化する「レベル4」の自動運転車の公道走行を許可する制度を盛り込んだ道路交通法の改正案を閣議決定しています。近い将来、自動運転車両を停めるための駐車場についても議論が活発になるでしょう。車両基地のようなコンセプトの駐車場も検討されるのではないのでしょうか。

木村 特定の条件下での運転といえば、最近増加している電動キックボードを連想します。私見では、あれも専用レーンなり、特定の環境下なりで走ったほうが良いのではと思っています。いまはまだルールが浸透していないこともあるのですが、時には歩道を走っていたり、信号を守らなかったり、ルールを無視している乗り手も散見されます。今後、電動キックボードに続いて、多様なスタイルの新しいモビリティがどんどん登場してくるでしょう。そのこと自体は良いと思うのですが、ただし、本格的に導入する前には、公益性・経済性・安全性の



国が進めているウォークアブルなまちづくりに対して、協会としても賛同の立場を示している。
(図版は国土交通省公開資料より抜粋)



この先、新たなモビリティを導入する際、木村会長は「公益性・経済性・安全性の3点を満たしているかをチェックすべき」と強調する。

3点を満たしているかどうかはしっかりチェックする必要があると考えています。

山本 確かにそうですね。現在、全国の都市や観光地で導入されているシェアサイクルは、概ね各地で歓迎されていますが、導入当初は、まずシェアサイクルありきで、公益性や経済効果の予測はやや軽視されていたきらいがありました。この経験も踏まえて、これから登場してくる次世代型モビリティを検証していく必要がありますね。

木村 そのとおりですね。

複合再開発を活用して 駐車場の質的整備を

山本 新たなモビリティと駐車場の観点からの質問ですが、駐車場の付加価値をもたせるハブ化についてはどんなお考えを持っていますか。

木村 需要があるのですから、それを満たさなければならない。賛成ですね。新しいモビリティをはじめ、既存の自動二輪、シェアサイクルなどもスペースに余裕があれば駐車場所を確保して良いと思います。ただ、新たなモビリティについては、先ほど申し上げた公益性・経済性・安全性の3点を満たしたもののだけを駐車することができる、という条件はつけ加えたいですね。

山本 これからの駐車場は、量的整備ではなく、質的整備の時代へ移行するといわれています。どうお考えですか。

木村 もちろん賛成の立場です。先ほども触れましたが、複合再開発を行う際に同時に進められれば、よりスムーズに質的整備ができるのではないのでしょうか。DXや駐車場予約、見やすい満空表示など、より利便性が高まり、クオリティの高い駐車体験ができると分かれば、お客様はおのずと増えてくるはずですよ。そうすればより良いレストランや商業施設などもできてくるのではないのでしょうか。駐車場がひとつのきっかけとなって人が集まり、楽しく過ごせる空間ができれば良いと思います。

山本 駐車場の質的整備といえばEV充電設備の導入も直近の課題です。全日本駐車協会さんでは会員企業さんへ向けて導入のあっせんなどされているのですか。

木村 2022年3月31日から、令和3年度補正「クリーンエネルギー自動車・インフラ導入促進補助金(充電インフラ整備補助)」の交付申請の受付が開始されて

いますよね。ご存じのとおり、業界にとっての今回のトピックは、充電設備等の購入費および工事費の補助対象に、月極駐車場、時間貸し駐車場が加わったことです。したがって会員企業には「充電器の導入を検討してはどうでしょうか」とアドバイスはしています。

山本 反応はどうですか。

木村 率直に言って、EVの普及率がまだ低いことから、いくら補助金が出るといっても及び腰の会員企業が多いですね。

山本 確かに普及率はまだまだ低いですよ。過日の報道には、日本国内の新車販売台数におけるEV比率は1%未満とありました。これでは導入に消極的になるのも無理はありません。

木村 EV充電設備導入を含む「カーボンニュートラル」への取り組みも、会員企業によって温度差があります。多数の駐車場を展開する大手企業ならば脱



国内外で数々の再開発プロジェクトを手掛けている三菱地所。上は“クルマのための通路”から“人が中心の空間”へとリニューアルされた丸の内仲通り。2014年度グッドデザイン賞を受賞し、国土交通省の主催する「平成27年度都市景観大賞(都市空間部門)」において大賞(国土交通大臣賞)に輝いている。下は三菱地所がJR東京駅日本橋口前で進めている、オフィス、ホテル、商業施設などの大規模複合再開発「TOKYO TORCH」。常盤橋タワー(A棟)、商業施設などは既に開業。トーチ風(たいまつ型)のデザインが印象的なTorch Tower(B棟)は地上63階建て・高さ約390mで2027年度に完成予定。日本一の超高層ビルとなる。



炭素に向けた取り組みを行うことで、企業スケールに応じた成果を得ることが期待できるでしょう。しかし1~2カ所の駐車場をお持ちのオーナーさんにとって、カーボンニュートラルは、まだ自分事としてとらえづらい感もあります。当協会としては引き続きアドバイスをを行い、意識を高めていただこうと考えています。

業界の安全意識向上に一役 「団体パーキング保険」の効果

山本 もうひとつお聞きしたかったのが、駐車場業界の団体では唯一の保険商品「団体パーキング保険」についてです。この保険を始められた目的を教えてください。

木村 国土交通省が進める「機械式駐車場の安全対策の手引き」をはじめとした、駐車場事業者の安全対策に関する政策を後押しすることが主な目的です。そこで東京海上日動火災保険株式会社と共に、会員の安全対策の実施状況に応じて、割引を適用する団体パーキング保険の仕組みを考案しました。

山本 安全対策に注力している企業には、インセンティブとして割引を適用されているというのがポイントですね。

木村 ありがとうございます。国土交通省が策定した駐車場管理者向け自己チェックシートを基に、当協会が本制度のために機械式駐車場はもちろん、他の方式の駐車場も対象とするオリジナル設問を設けた「安全対策割引チェックシート」を採用しています。このシートの合



皇居を望む大手町パークビルディングの応接室で対談。日本の経済界をけん引してきた人物とは思えない気さくな雰囲気に対応していただき、時折笑いも起きる収録となった。

評評価点に応じ、割引を適用する画期的な仕組みであると自負しています。保険会社と我々全日本駐車協会の会員企業が、Win-Winの関係になれるわけです。

山本 なるほど。

木村 さらに団体保険としての割引や駐車場規模による割引のほか、放置車両対策保険への加入ができる点も特徴です。おかげ様で会員の皆様から高評価をいただいております、2018年度の保険制度開始以来5年目を迎えますが、毎年契約数を増やしています。

山本 それは素晴らしい。今後、さらに団体パーキング保険が普及していくことで、パーキング業界の安全への意識もより高まっていくと思います。では、最後に協会としての今後の展望を教えてください。

木村 先に申し上げましたが、大切なのは目先にとらわれず、中長期的な視点に立つことです。現場の個別データを持っ

ている不動産協会や日本ビルダング協会連合会、日本パーキングビジネス協会、立体駐車場工業会、日本自走式駐車場工業会とも連携してアイデア、ヒントを出し合い、国の政策実現を促すような活動ができれば望ましいですね。

山本 たびたびお話に登場したキーワード「再開発」における駐車場の位置づけはいかがでしょうか。

木村 より重要なものになるととらえています。単純に車を駐車する場所にとどまらず、多機能化、バリアフリー化、ハブ化などの付加価値をもたせて、街の重要な機能を担う役割を持たせたいものです。

山本 うれしいお言葉ですね。駐車場は、再開発を通じたまちづくりには欠かせない…というところでしょうか。本日は木村会長の豊富な経験から多くのことを学ばせていただきました。お忙しいところお時間をいただき、誠にありがとうございました。 **PP**

聞き手：本誌編集長 山本 稔（やまもと みのる）

1959年神奈川県横浜市生まれ。1981年東京工芸大学写真工学部卒業。制作会社にて宣伝広告・商業カタログ等の写真制作に携わりながら1994年に独立し、デザイン・印刷・出版を主な事業とする(有)サン・ネットを設立。2010年より本誌編集長

過去の対談記事をWEBで公開しています

パーキングプレス 対談 で検索

または <http://www.parkingpress.jp/taidan/> にアクセス

