

1. これまでの需要推計手法

- 大丸有地区地域ルールにおける駐車需要推計の考え方は、使用できるデータの質・量に応じて変化してきている。

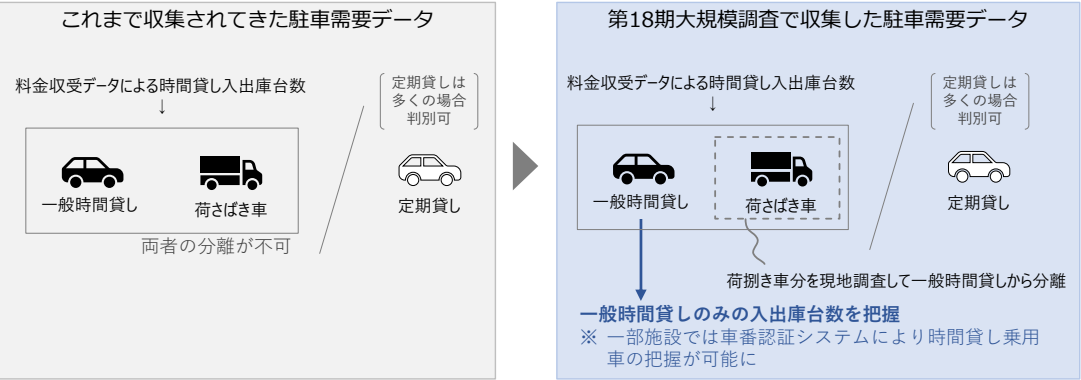
	地域ルールでの適用状況	原単位の根拠データ	商業用途の扱い		事務所タイプの扱い
大規模開発マニュアルに基づく推計	・2004～2006年ごろ ・6件	・全国のオフィスサポート商業を含むオフィスビル（都心部と周辺部に分類） ・人単位の出入りデータ	・事務所ビルでは概ね商業床率15%未満が一般的とのことから、15%未満であれば全体を事務所とみなす。（商業床にも事務所の原単位を適用する） ・そのうえで、商業床5%未満の場合に割引率、10～15%の場合に割増率を設定し、商業床率に応じて原単位が増大する形となっている。（ただし、これは人単位の推計においてとられた対応であり、台単位の推計時に求められる考え方ではない）	➤事務所とオフィスサポート商業をまとめた原単位	・単館：主要な1テナントが50%以上占めるもの、として区分
大丸有地区の平均値	・2007～2008 ・4件	・人単位から台単位へ ・大丸有地区データでの分析へ ・マニュアル一律から個別の建物特性考慮へ			・—
商業床率による推計	・2009～2011年 ・4件	・大丸有地区の大小ビル混在データ ・古いビルが主体	・大丸有地区の実績データを見た場合、商業床率と原単位との相関を認めている。 ・オフィスサポート商業のみの施設の推計を対象とし、大規模商業等は別途推計が望ましいとされているが、<u>根拠データには大規模商業を備える施設も含んでいる</u>。	➤事務所とオフィスサポート商業をまとめた原単位	・単館の考慮なし
	・2012年以降 ・7件	・大丸有地区の大規模ビルのデータ（大規模商業含む） ・新しいビルのデータを順次追加			

→今後も、車番認証システムなど精緻なデータ取得の進展を踏まえ、推計の考え方をアップデートしていくことが課題となる。

- 大丸有地区における新たなデータを活用（大規模調査や車番認証など）
- 人単位の推計に由来する商業床式による推計は台単位の推計において必須ではない（オフィスサポート商業施設の利用者はオフィス利用者と同一とみなし、商業床率による割増は必須ではない）
- 大丸有地区の単館ビル等の駐車特性を踏まえて推計

2. 第18期大規模調査について

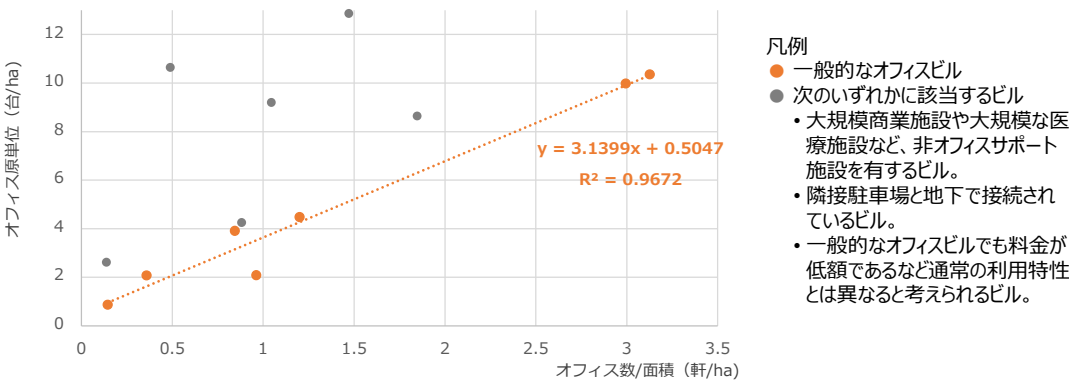
- 第18期大規模調査では、一般時間貸しの需要を正確に把握するための調査を実施した。
- これまで料金収受データで一般時間貸しと荷さばき車が分離されていない施設でも、荷さばき車入出庫を現地目視調査することで一般時間貸しの入出庫台数の把握を実現した。



→一般時間貸しに着目した駐車需要の特性把握が課題

3. ビル別の入庫原単位とビル特性の関係性分析(第19期～20期分析)

- 第18期大規模調査や車番認証データによる一般時間貸し原単位とビル特性の関係を、様々な観点から分析した。（商業床率、ホテルやカンファレンス影響、料金、オフィス入居状況など）
- 商業床率と入庫原単位の間にはこれまでのような相関は見られなかった。
- 大型商業施設等の含まない一般的なオフィスビルに着目すると、面積当たりのオフィステナント軒数において、強い相関がみられた。



→商業床率にこだわらず、面積当たりオフィス数との相関に基づく推計も可能とする推計体系の構築が課題

4. 望ましい需要推計体系の考え方

- 車番認証などを通じて、今後一般時間貸しに限定した需要データが入手しやすくなると考えられる。
- オフィスによる一般時間貸し駐車需要に限定した予測については、面積あたりオフィス数と入庫原単位の関係に基づく推計など、より精緻にできる可能性がある。
- このような状況を踏まえ、一般時間貸し/定期貸し等/荷さばきに分けて予測を行い、さらに、一般時間貸しについてはオフィスによる駐車需要とその他施設による駐車需要を明確に分離しながら予測することが望ましい。

駐車需要	一般時間貸し	（対象とする駐車需要）	（推計手法の例）
		・ 事務所への訪問や通勤などによる駐車（定期利用は含まない） ・ オフィスサポート商業施設利用目的の駐車 ・ オフィスサポート商業施設の例：当該ビルや近隣のビルの従業員、訪問者をターゲットとして飲食店、物販施設、小規模な医療施設（診療所や歯科など）などが挙げられる。 注）商業施設利用者は事務所利用者と概ね同一で新たな駐車需要を生じさせるものではないとみなすことも考えらえる。	・ 面積当たりオフィス数との相関に基づく推計 ・ 商業床率による推計 ・ 類似ビルの原単位の利用 など
	その他施設による駐車需要	（対象とする駐車需要）	（推計手法の例）
		・ 事務所従業員、訪問者以外の利用が見込まれる施設 ・ 例えば次のような施設が該当する。 ・ オフィスサポートではない商業施設の例：ハイブランドショップ、宝飾品店、高級レストランなど事務所従業員や来訪者以外もターゲットとする商業施設群 ・ 銀行窓口 ・ 医療機関のうち、健康診断用の設備や特殊な検査設備、リハビリ設備を有するなど広範囲から来院を予測するもの	・ 類似ビルの原単位の利用 など ※ 駐車場利用データ単体ではなく、ヒアリングやアンケートの実施なども複数手法の組み合わせが望ましい
定期貸し			
荷さばき			