

# 市営駐車場（建築物）個別施設計画

2024 ~ 2033

令和6年11月

倉敷市建設局まちづくり部市街地開発課

# 目 次

## 第1章 計画の策定にあたって

1 - 1	計画の位置付け .....	1
1 - 2	計画の対象施設 .....	1
1 - 3	計画策定の趣旨 .....	2
1 - 4	計画の期間 .....	2
1 - 5	計画対象施設の配置状況 .....	3
1 - 6	計画対象施設の写真 .....	4

## 第2章 現状と課題

2 - 1	倉敷美観地区の観光客数の推移 .....	5
2 - 2	各駐車場の運用状況 .....	5
2 - 3	老朽化等安全面での課題 .....	11

## 第3章 施設の整備方針

3 - 1	施設の配置・規模の方針 .....	11
3 - 2	施設改修等の方針 .....	11

## 第4章 個別の対応方針

( 1 )	駅前駐車場 .....	12
( 2 )	駅東駐車場 .....	13
( 3 )	あちてらす倉敷駐車場 .....	14
( 4 )	中央駐車場 .....	15
( 5 )	美観地区南駐車場 .....	16

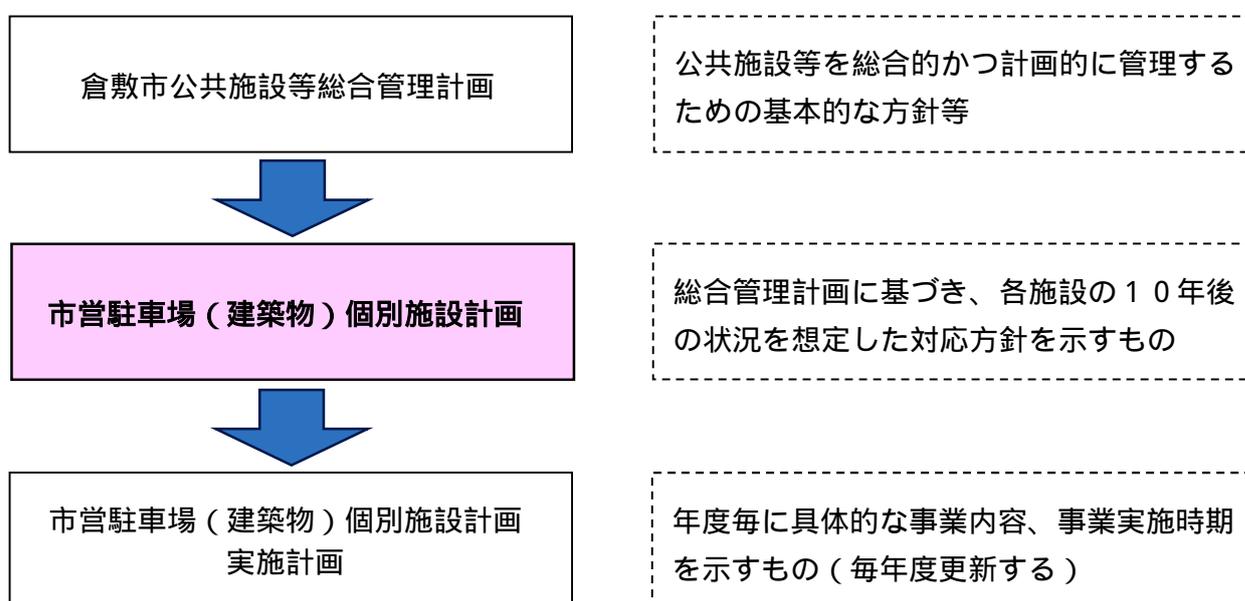
## 第1章 計画の策定にあたって

### 1-1 計画の位置付け

本市では、平成28年6月に「倉敷市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定し、今後の人口、財政の見込みを踏まえ、公共施設の現状と課題を明らかにし、全体的な方針を定めました。

このたび策定する「市営駐車場（建築物）個別施設計画」（以下「本計画」という。）は、総合管理計画に基づく本市所有の建築物である市営駐車場施設に関する個別計画と位置付け、個別具体的な対応方針を定めるものです。

#### 【階層イメージ】



### 1-2 計画の対象施設

市内の建築物である市営駐車場は「駅前駐車場」・「駅東駐車場」・「あちてらす倉敷駐車場」・「中央駐車場」・「美観地区南駐車場」・「児島市民交流センター第3駐車場」の6箇所です。

この内、児島市民交流センター第3駐車場については、令和4年3月策定の「倉敷市公共施設個別計画」において、「現状維持」の方針が示されていることから、本計画では、具体的な対応方針が示されていない5箇所を対象施設とします。

### 1 - 3 計画策定の趣旨

本計画の対象施設5箇所はいずれも中心市街地に位置しており、このうち法定耐用年数を超過した建物が2箇所、法定耐用年数を8割以上経過した建物が1箇所あり、建物だけでなく設備機器の老朽化も進行しています。また、駅前駐車場は、昭和55年に旧耐震基準で建築した建物で、築後44年が経過しているため、耐震診断を行ったところ、耐震化を行う必要がある結果となりました。

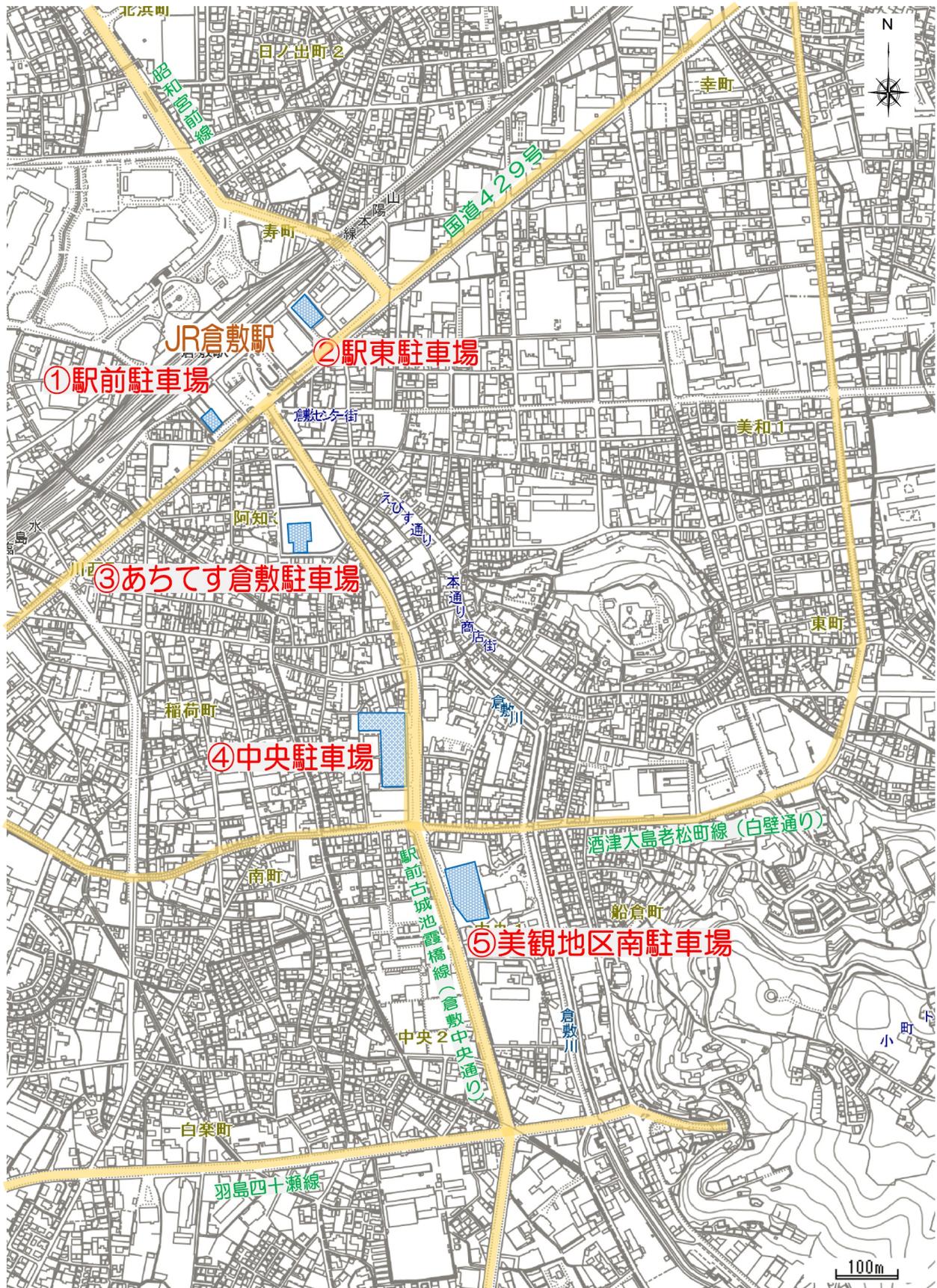
本市では、「倉敷市第七次総合計画」（以下「第七次総合計画」という。）で「まちなかを車中心からひと中心の魅力ある空間へと転換する。」としており、「倉敷市立地適正化計画」や「倉敷駅周辺総合整備計画」において、中心市街地への車両の流入抑制対策としてパークアンドライドを推進しています。

これらの方針を踏まえ、中心市街地における市営駐車場の今後については、目指すべき将来の都市像の観点から新たな施設は設けず、既存施設の適切な維持管理に努めるとともに、現在の機能を維持しつつ、安全で快適な施設運営を行いたいと考えています。

### 1 - 4 計画の期間

本計画の期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間を計画期間とします。ただし、今後の進捗状況を踏まえて、上位計画に当たる「総合管理計画」の改訂に合わせて、適時、改訂してまいります。

# 1 - 5 計画対象施設の配置状況



1 - 6 計画対象施設の写真

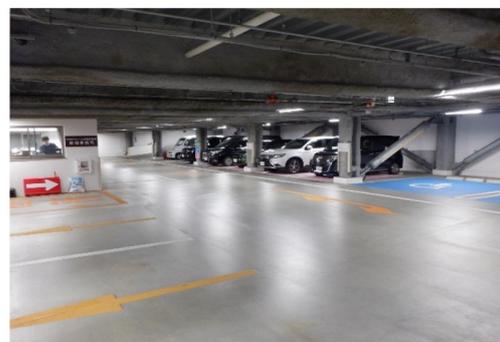
①駅前駐車場



②駅東駐車場



③あちてらす倉敷駐車場



④中央駐車場



⑤美観地区南駐車場

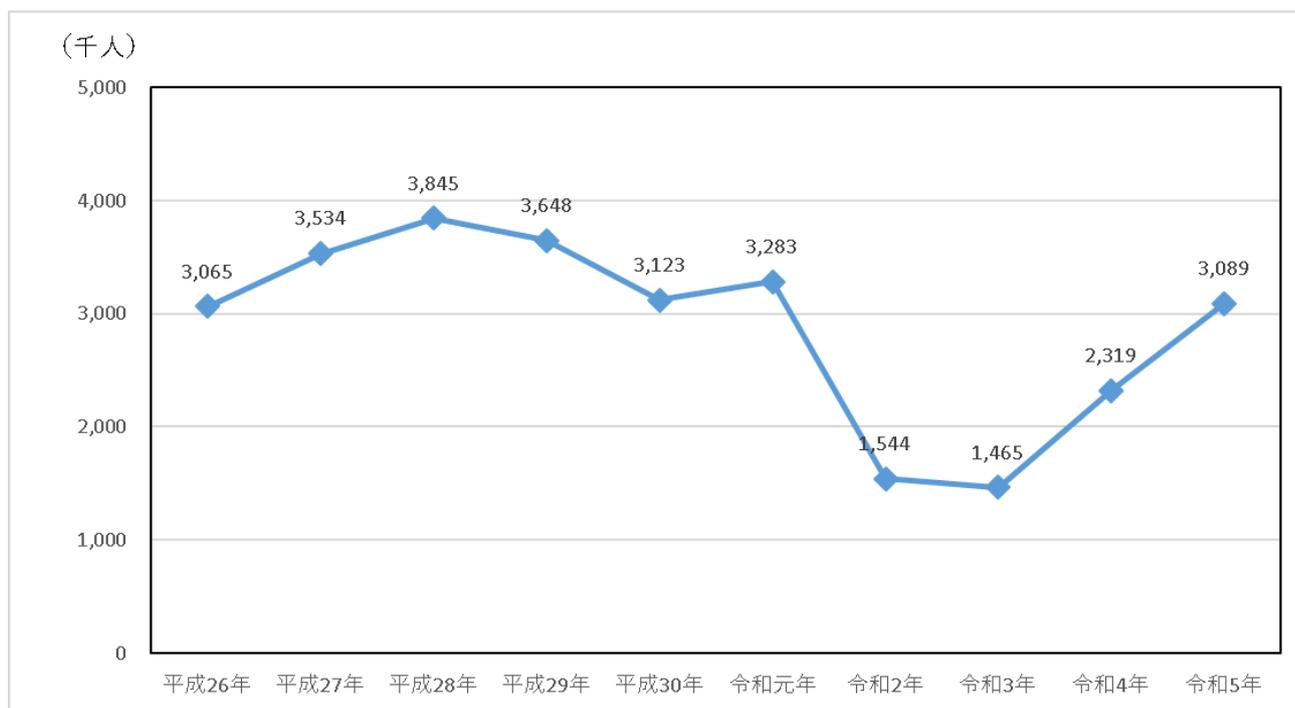


## 第2章 現状と課題

### 2 - 1 倉敷美観地区の観光客数の推移

倉敷美観地区の観光客数は、過去10年間では平成28年が最も多くなっており、年平均300万人以上の数値で推移していました。令和2年からは、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、一時的に観光客数は、減少しましたが、令和4年から回復傾向となっています。

倉敷美観地区の観光客数の推移



実績値は、倉敷市観光統計書より。

### 2 - 2 各駐車場の運用状況

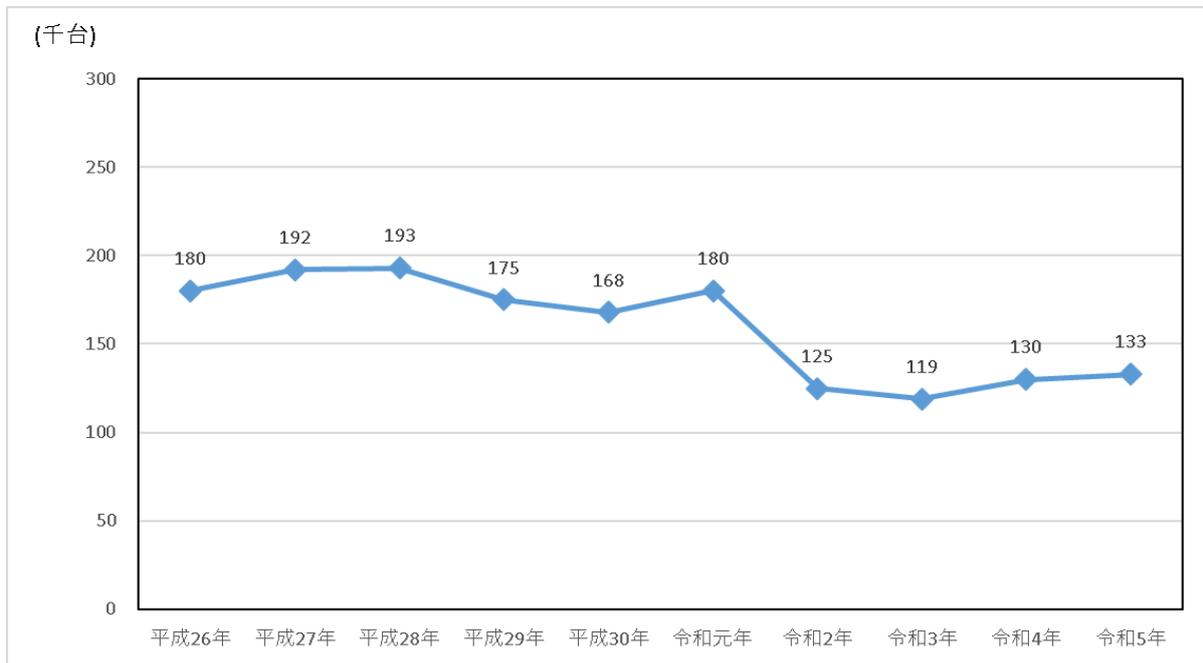
新型コロナウイルス感染症拡大により、令和2年からは、倉敷美観地区への観光客数が減少し、各市営駐車場とも利用台数が減少していましたが、令和4年のゴールデンウィークからは、観光客の増加に伴い、休日・祝日には満車になることも多くなっており、各駐車場の利用台数も回復してきています。

ここでは、各駐車場の運用状況を整理します。

## 駅前駐車場

本駐車場は、JR倉敷駅西側すぐの場所にあり、新型コロナウイルス感染症拡大以前は、利用台数が、年間約17万台から約19万台の間で推移していました。JRや水島臨海鉄道を利用される方に加え、倉敷駅に隣接している「くらしきシティプラザ西ビル」など、駅周辺施設へ来訪される方々の利用が多く、また、週末には、周辺ホテルに宿泊される方などの利用も多いことから、夜間の稼働率も高い状況です。

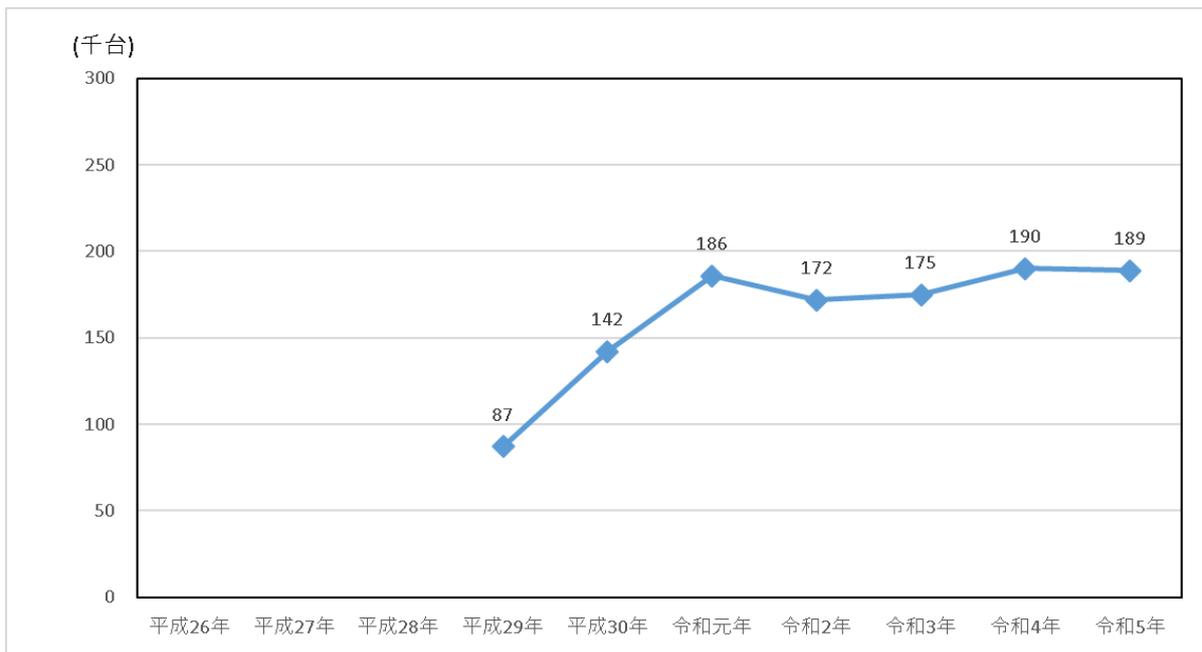
【駅前駐車場の利用台数動向】



## 駅東駐車場

本駐車場は、JR倉敷駅東側すぐの場所にあり、平成29年度の運用開始以降、施設認知度の高まりとともに利用台数も増加しています。令和元年以降は、年間約17万台から約19万台の安定した利用台数となっており、倉敷駅に隣接している商業施設「くらしきシティプラザ東ビル」での買い物など、日常的な利用が多く、新型コロナウイルス感染症拡大後においても利用台数は他の市営駐車場のような大幅な減少とはなっていません。

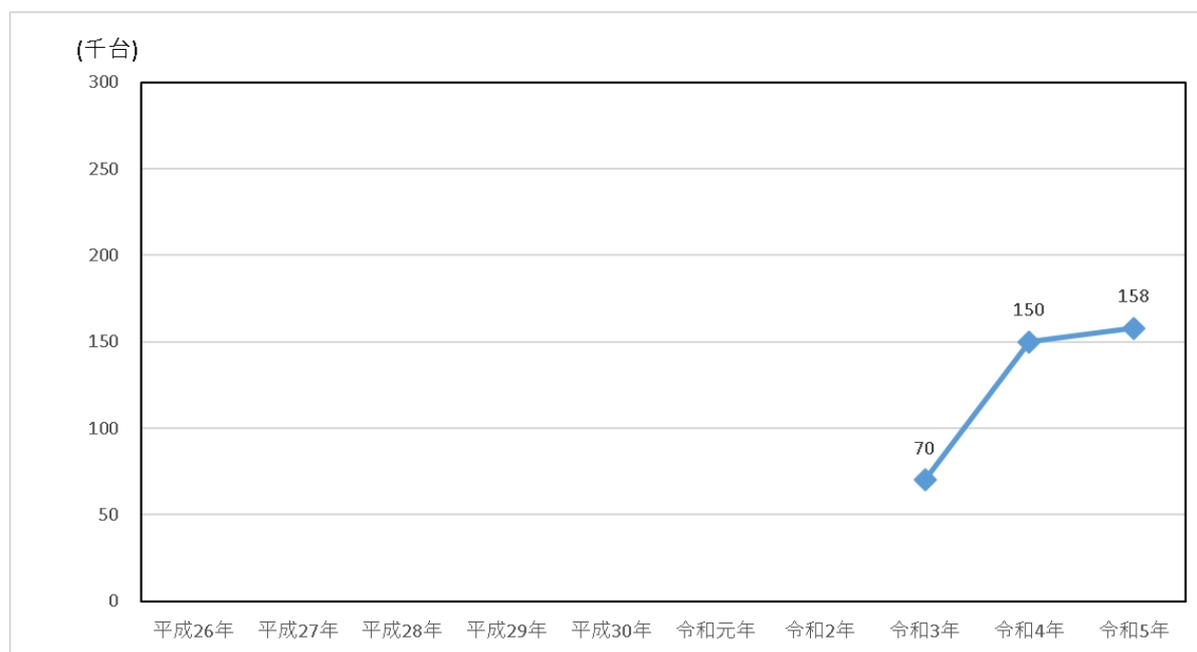
【駅東駐車場の利用台数動向】



## あちてらす倉敷駐車場

本駐車場は、JR倉敷駅より都市計画道路「駅前古城池霞橋線」を倉敷美観地区に向かって約200m進んだ場所であり、令和3年7月末の運用開始以降、施設認知度の高まりとともに利用台数も増加し、年間約15万台から約16万台の利用台数となっています。近隣商業施設での飲食や買い物をされる方、また、周辺ホテルに宿泊される方などの利用も多いことから、夜間の稼働率も高い状況です。

【あちてらす倉敷駐車場の利用台数動向】

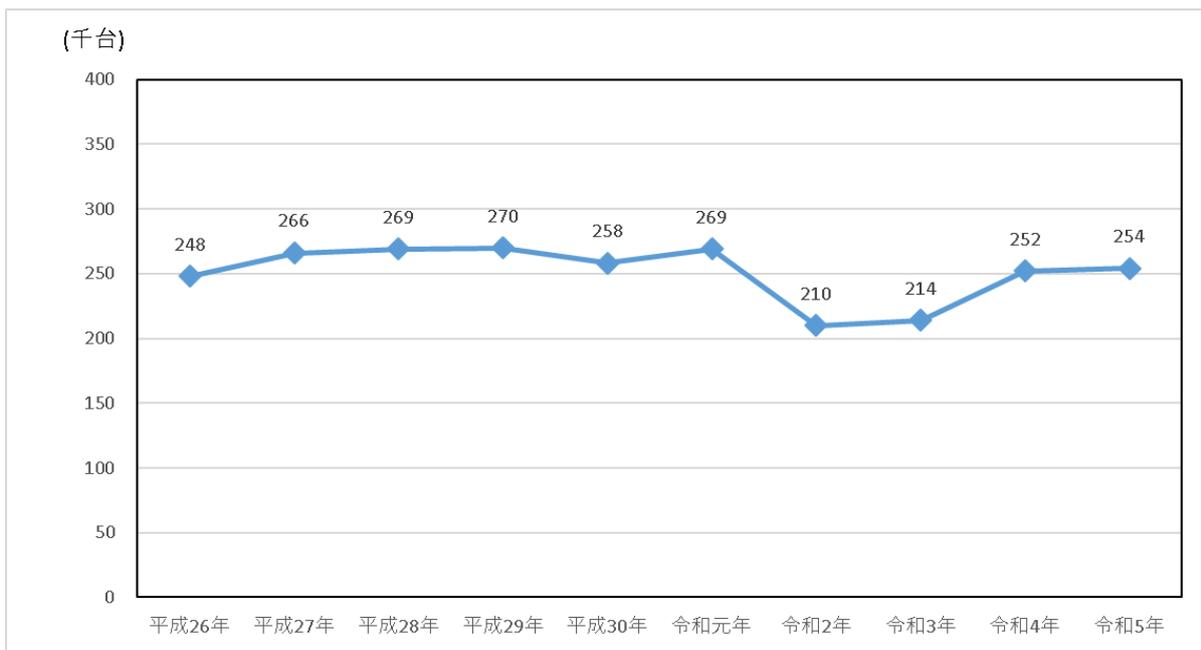


## 中央駐車場

本駐車場は、倉敷美観地区西側すぐの場所にあり、新型コロナウイルス感染症拡大前は、利用台数が、年間約25万台から27万台の間で推移していました。「中央」という名称のため、市の中心部にある駐車場と認識され、観光を目的とした来訪者の利用が多いことに加え、中央図書館が隣接していることから、図書館利用者の利用も多く、市営駐車場で最も利用率が高い状況です。

ゴールデンウィーク等の観光シーズンでは、倉敷美観地区への来訪者と図書館利用者の車両が集中し、混雑することがありますが、中央駐車場以外の周辺市営駐車場の全てが満車になっている状況ではないことから、空車台数に余裕のある近隣市営駐車場に、観光客の車両を誘導するなどの対策を行っています。

【中央駐車場の利用台数動向】

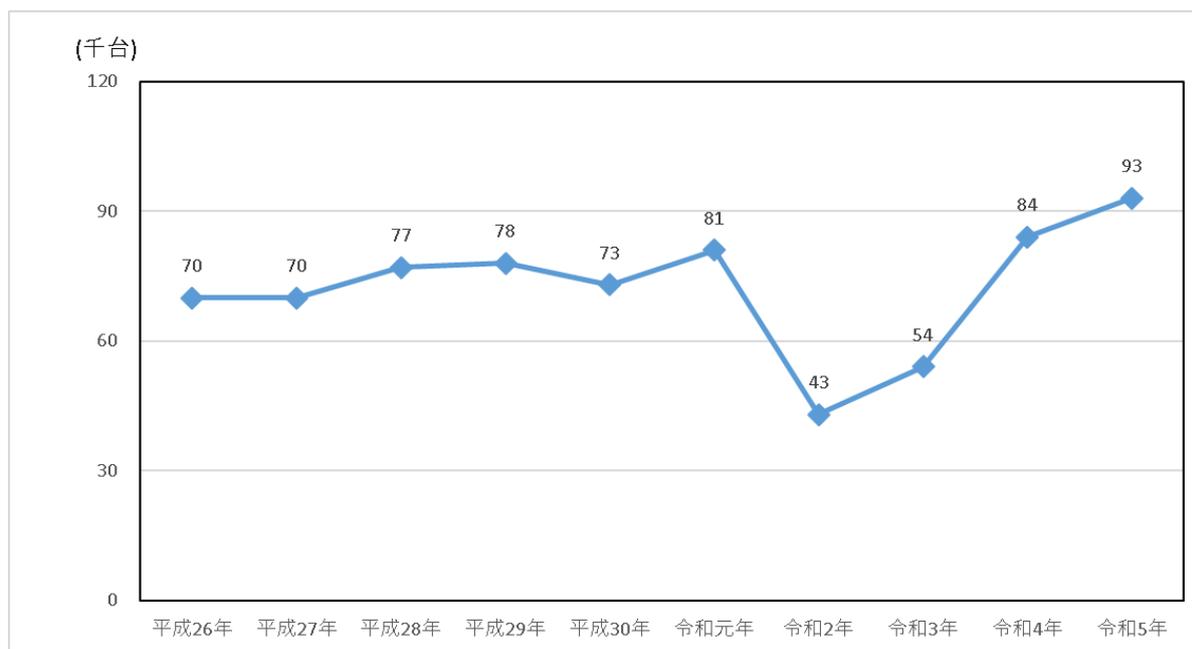


### 美観地区南駐車場

本駐車場は、倉敷美観地区南側すぐの場所にあり、新型コロナウイルス感染症拡大以前は、利用台数が、年間7万台から約8万台の間で推移していました。新型コロナウイルス感染症拡大後の令和2年以降は、倉敷市芸文館の利用者数や、倉敷美観地区などへの来訪者数が減少したことに比例して、駐車場の利用台数も減少していましたが、現在は、回復傾向となっています。

また、本駐車場は、倉敷市芸文館施設の建築に併せて同施設敷地の地下に整備した駐車場であり、駐車場名を「倉敷市芸文館地下駐車場」としていたことから、倉敷市芸文館の「専用駐車場である」との印象が強く、倉敷市芸文館の施設利用者以外の方の利用率が低い傾向にありましたが、令和4年10月に駐車場の名称を現在の「倉敷美観地区南駐車場」に変更してからは、観光を目的とした来訪者の方々の利用も増加しています。

【美観地区南駐車場の利用台数動向】



## 2 - 3 老朽化等安全面での課題

駅前駐車場、中央駐車場は法定耐用年数を超過しており、また、美観地区南駐車場も法定耐用年数の8割以上が経過していることから、電気・機械設備などにおいて、経年劣化に伴う老朽化が進んでいるものもあります。今後、こうした設備の改修・修繕量の増加などにより、維持管理経費が増大することが想定されるため、改修・修繕費の削減や予算の平準化等を図る必要があります。

また、駅前駐車場は、旧耐震基準で建築された建物であり、耐震診断を行ったところ、耐震化を行う必要がある結果となっています。

## 第3章 施設の整備方針

### 3 - 1 施設の配置・規模の方針

本計画対象の市営駐車場は、いずれも中心市街地に位置し、集客力の大きい公共施設や観光施設、商業施設などに隣接していることから、それらの施設を利用される方々の利便性を確保するために必要な施設であり、今後においてもその需要は継続されることが見込まれます。

施設規模については、平成24年度に実施した「倉敷駅周辺駐車場基礎調査」（以下、「基礎調査」という。）では、将来（概ね10年後の令和5年頃）における需要予測で中心市街地において、270台不足することが予想されていました。

その後、駅東駐車場（141台）、美観地区東駐車場（148台）を新たに整備するとともに、元町駐車場（令和元年閉鎖、駐車台数124台）の代替施設として、あちてらす倉敷駐車場（193台、69台増）を整備し、合計358台増設しています。

このため、現在、中心市街地で見ると必要な供給量は確保されているものと考えられますが、施設の大規模な更新時には、改めて将来的な需要を考慮して検討を行います。

### 3 - 2 施設改修等の方針

市営駐車場は、利用者が安心・安全に利用できることを最優先に管理・運営していかなければなりません。このため、総合管理計画に基づき、改修コストやライフサイクルコスト、関連施設への影響を考慮して、再整備・改修・維持管理等、個別の対応方針を定めます。

## 第4章 個別の対応方針

### (1) 駅前駐車場

駅前駐車場は、旧耐震基準で建築された建物で、建築後44年が経過し、耐震診断の結果、耐震化を行う必要があります。

現在の場所での駐車場建替えは、多額の費用が必要となるだけでなく、工事期間が改修に比べ長期にわたるため、休止中の周辺地区の駐車場不足も懸念されます。さらに、今後、倉敷駅周辺では、鉄道により分断されている市街地を一体的に整備する「倉敷駅付近連続立体交差事業」をはじめ、築後44年経過し老朽化が進んでいる「くらしきシティプラザ東西ビル」や、自家用自動車等による交通混雑などの課題を抱えている「倉敷駅南口駅前広場」の再整備も必要であると考えています。

今後は、これらの事業との整合を図る必要があるため、現時点での建替えは不相当であると判断し、既存施設の耐震改修を行います。また、耐震改修後は、建築基準法に基づく定期点検及び指定管理者が行う建築・設備の点検結果を基に、設備などの予防保全を行いながら現状維持により施設管理を進めます。

#### 【今後のスケジュール】

- ・令和6年度 耐震補強実施設計 約 24,000千円
- ・令和7～9年度 耐震補強（老朽改修）工事 約440,000千円

駅前駐車場				
建築年月日	昭和55年10月25日		経過年数 / 法定耐用年数	44 / 31
方針	改修	既存施設の補強による、耐震改修を行うとともに、安全で快適な施設運営を行うために、機器類等の予防保全を行いながら適切に維持管理する		
収容台数	231台（西ビル内64台含む）		延床面積	5,388.27 m <sup>2</sup>
構造	鉄骨造（地下：鉄骨鉄筋コンクリート造）			
階数	地上9階（9階10層）			
備考	・区分所有建物である「くらしきシティプラザ西ビル」の一部である			

## (2) 駅東駐車場

駅東駐車場は平成29年度に建築した比較的新しい建物で、定期的な建物点検においても、「屋上」、「外壁」、「電気設備」、「機械設備」の点検項目における劣化レベルの総合5段階評価は劣化度が一番低い「劣化レベル1」となっており、総合判定では「現状維持」の結果になっています。

本駐車場は、JR倉敷駅の直近に立地しており、倉敷駅周辺の交通結節機能の強化と駐車ピーク時における駐車場容量不足の解消および、倉敷駅周辺から倉敷美観地区周辺への回遊拠点としての役割も担っていることから、今後は、指定管理者が行う建築基準法に基づく定期点検及び建築・設備の点検結果を基に、設備などの予防保全を行いながら現状維持により施設管理を進めます。

駅東駐車場			
建築年月日	平成29年3月17日	経過年数 / 法定耐用年数	7 / 31
方針	現状維持	現在の機能を維持し、安全で快適な施設運営を行うために、機器類等の予防保全を行いながら適切に維持管理する	
収容台数	141台	延床面積	4,066.67 m <sup>2</sup>
構造	鉄骨造		
階数	地上4階(4階5層)		
備考			

### (3) あちてらす倉敷駐車場

あちてらす倉敷駐車場は、旧元町駐車場の代替施設として、令和3年度に倉敷市阿知3丁目東地区第一種市街地再開発事業により建築した施設です。

本駐車場は、「あちてらす倉敷」及び周辺地区の駐車場需要対策として整備したため、今後は、指定管理者が行う建築基準法に基づく定期点検及び建築・設備の点検結果を基に、設備などの予防保全を行いながら現状維持により施設管理を進めます。

あちてらす倉敷駐車場			
建築年月日	令和3年8月27日	経過年数 / 法定耐用年数	3 / 31
方針	現状維持	現在の機能を維持し、安全で快適な施設運営を行うために、機器類等の予防保全を行いながら適切に維持管理する	
収容台数	193台	延床面積	6,227.00 m <sup>2</sup>
構造	鉄骨造		
階数	地上4階(4階4層)		
備考	・区分所有建物である「あちてらす倉敷南館」の一部である ・住宅専用駐車場(地上5階から8階)と一体となった駐車場で、設備機器類などは共用になっている		

#### (4) 中央駐車場

中央駐車場は建築から39年が経過し、法定耐用年数を過ぎており、設備系機器類の経年劣化も激しく、施設の休止等による利用者サービスの低下を招かないよう対応を検討する必要があります。

また、令和3年3月策定の「倉敷市庁舎等再編基本構想」において、隣接する中央図書館と自然史博物館は、移転する方針となっているため、中央駐車場については、上位計画や利用者ニーズを考慮した将来像を検討し、庁舎等再編にあわせ駐車場の再整備を行います。

#### 【今後のスケジュール】

- ・令和6年度から 再整備方針の検討（配置・規模など）
- ・令和10年度 再整備詳細設計
- ・令和12年度以降 再整備工事（解体工事共）

中央駐車場			
建築年月日	昭和60年4月1日	経過年数 / 法定耐用年数	39 / 38
方針	再整備	・庁舎等再編にあわせ、中央図書館等移転後に再整備する ・「第七次総合計画」「倉敷市立地適正化計画」「倉敷駅周辺総合整備計画」などの方向性を考慮して再整備の検討を行う	
収容台数	109台（平面部：66台）	延床面積	2,931.50 m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造		
階数	地下1階		
備考	・再整備までは、現在の機能を維持し、安全で快適な施設運営を行うために、機器類等の予防保全を行いながら既存設備を適切に維持管理する ・平面駐車場部（2,190.5 m <sup>2</sup> ）を有する		

### (5) 美観地区南駐車場

美観地区南駐車場は、建築してから31年が経過し、定期的な建物点検において、「屋上」、「外壁」、「電気設備」、「機械設備」の点検項目における劣化レベルの総合5段階評価は劣化度が低い方から2番目の「劣化レベル2」となっており、総合判定では「現状維持」との結果になっています。

本駐車場は、「地下駐車場」であることから、地上の建築物と異なり、外壁や屋上防水の改修は必要ありませんが、構造躯体の一部に雨漏りが見受けられることや、電気・機械設備などの経年劣化に対応する必要があります。

また、本駐車場は、文化施設である倉敷芸文館に付随しており、施設を訪れる方や、観光目的で倉敷美観地区周辺へ来訪される方々の利便性を確保する必要があることから、今後は、指定管理者が行う建築基準法に基づく定期点検及び建築・設備の点検結果を基に、設備などの予防保全を行いながら現状維持により施設管理を進めます。

美観地区南駐車場			
建築年月日	平成5年9月30日	経過年数 / 法定耐用年数	31 / 38
方針	現状維持	現在の機能を維持し、安全で快適な施設運営を行うために、機器類等の予防保全を行いながら適切に維持管理する	
収容台数	177台	延床面積	6,636.00 m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造		
階数	地下1階		
備考			