

都心近郊における余剰地の土地利用に関する研究

—農園と駐車場の分布の比較より—

A study on land use for surplus in urban area

—Comparison with a farm and the parking lot—

○國府田亮<sup>1</sup>, 小木曾裕<sup>2</sup>, 山崎晋<sup>2</sup>

\*Ryo Koda<sup>1</sup>, Yutaka Kogiso<sup>2</sup>, Shin Yamazaki

Abstract: On the way of land use for surplus in urban area, we surveyed four stations where farmers were seen along the Odakyu Line. As a result, it is difficult to leave a farm in urban area, it seems easy to leave at a suburb, because the value of the farm in the city is considered high, I will do further research.

1. 研究背景および目的

近年, 余剰地の有効利用の手段として駐車場が多く見られるようになった. 路上駐車を少なくさせることができるなど, 地域施設として駐車場が有効に利用されていると思われる. さらに, 駐車場は誰もが簡易的に経営することができ, 収益性が見込めることも需要のある要因であると思われる. しかし, 駐車場の多くは, まちの景観にそぐわないとして問題がある<sup>[1]</sup>. そこで本研究では, 東京都内である新宿から町田までの小田急線沿線の地価, 農園と駐車場の料金や分布等から現状を把握し, 今後の都心近郊における余剰地の土地利用のあり方について考察を行うことを目的とする.

2. 研究方法

本研究では小田急線沿線において, 駅から半径 1 km 圏内に 2 つの農園がみられた千歳船橋(世田谷区)・祖師ヶ谷大蔵(世田谷区)・成城学園前(世田谷区)・狛江(狛江市)の 4 つの駅を対象とし, 農園と駐車場について Table1, に示す調査を行った.

Table1. Outline of survey

調査対象	農園	駐車場
調査方法	文献(インターネット)調査	現地調査
調査期間	2016 年 12 月 1 日~2017 年 1 月 10 日	
調査内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>区画数</li> <li>料金</li> <li>使用契約期間</li> <li>位置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>件数</li> <li>台数</li> <li>料金</li> <li>位置</li> </ul>

Table2. Land prices average of the area

駅名	千歳船橋	祖師ヶ谷大蔵	成城学園前	狛江
地価平均料金	555,000(円/㎡)	478,428(円/㎡)	615,000(円/㎡)	352,166(円/㎡)

Table3. Survey results of the farm

最寄り駅	農園名	運営	区画数	区画面積	料金	使用契約期間
千歳船橋	第二宇山	行政	35 面	1.5 ㎡	18,400 (円/1 年 11 ヶ月)	1 年 11 ヶ月
	第二桜丘四丁目		11 面	1.5 ㎡	18,400 (円/1 年 11 ヶ月)	
祖師ヶ谷大蔵			碓四丁目	30 面	1.5 ㎡	18,400 (円/1 年 11 ヶ月)
			碓五丁目	76 面	1.5 ㎡	18,400 (円/1 年 11 ヶ月)
成城学園前	アグリ成城	民間	307 面	レギュラーA(約 6 ㎡)	12,300~12,800 (円/月)	月ごと
				レギュラーB(約 6 ㎡)	5,650~11,800 (円/月)	
				ラーズ(約 7.5 ㎡)	14,900 (円/月)	
				スモール(約 3.5 ㎡)	7,400 (円/月)	
狛江	いわどみなみ しらはた	行政	41 面	1.5 ㎡	18,400 (円/1 年 11 ヶ月)	1 年 11 ヶ月
			シルバー(26 面)一般(68 面)	1.3 ㎡	シルバー(4550 円/年)一般(6500 円/年)	2 年
			シルバー(16 面)一般(40 面)	1.5 ㎡	シルバー(5250 円/年)一般(7500 円/年)	2 年

1 : 日大理工・学部・まち 2 : 日大理工・教員・まち

アグリス成城だけは月ごとである．分布図(Figure1)からアグリス成城だけは駅周辺にあり，利便性が高いことから利用者の入れ替わりが激しいと推測する．

3-3. 駐車場(Table4)—各駅とも駐車場の数は20~30件であり，駅ごとに差異はみられなかった．台数に着目すると，成城学園前がもっとも総台数が多く，最多台数を比較したところ，駅ごとに大きな差異がみられたが，最少台数を比較したところ差異はみられなかった．しかし，平均台数を比較したところ差異はみられなかった．以上のことから，急行の停止する成城学園前と一駅隣の祖師ヶ谷大蔵では広い駐車場が多く，千歳船橋と狛江では小さい駐車場が多いといえよう．1時間当たりの日中の料金に着目すると，最大料金は世田谷区に立地する駐車場が少し高い．しかし，最小料金に差異はみられなかった．さらに，平均料金を比較すると，成城学園前は，他の駅と比較して高いことがわかる．これは前述した地価の問題と急行が停止する駅であるからだといえよう．さらに分布図(Figure1)をみると，他の駅と比較して成城学園前駅は，駐車場が駅周辺にしかないことから料金が高いことがわかる．夜間の料金は日中と違い急行の停止する成城学園前以外は，差異はみられない．夜間は駐車場の利用が著しく減るため，長い時間止めても料金が高くないように，住民が利用しやすいようにしていると考えられる．

3-4. 農園と駐車場の分布の比較(Figure1)—分布図に着目すると，成城学園前だけがほとんどの駐車場と農園が半径500m以内にある．以上のことから，急行駅という利便性から全てが駅周辺に集約されているといえよう．しかし，その分地価が高いことから維持費がかかることを考えると，農園も駐車場も料金が高くなるのがわかる．一方，他の駅は駅周辺に駐車場が少なくなっている．そのため，主な利用目的が駅ではないと考えられ，周辺の施設や住民のための駐車場であるといえよう．

3-5. 市民農園の設置状況 (Figure2)—平成4(1992)年以降，農園の数が増加している<sup>[2]</sup>．これは，

平成元(1989)年の特定農地貸付法，平成2(1990)年の市民農園整備促進法といった法制度の確立であろう．

#### 4. まとめ

小田急線沿線でみた結果，東京都内に市民農園を作るとなると，急行駅周辺では地価の問題や駅周辺の利便性の問題から，市民農園を作ることは難しい．そして，全体の傾向から各駅停車の駅であっても地価が高いため，23区内に農園を残すのは難しく，簡易的であり，採算性の取れるパーキング化が進んでしまう．一方，23区外になると地価が安くなるため，農園の存続がしやすく，郊外の方が農園を残しやすいと思われるが，都市の農園の価値は高いと考えられるので，更にそのあり方を研究していきたい．

#### 5. 参考文献

- [1] 勝又英明，「世田谷区におけるコインパーキングに関する実態調査」，日本建築学会関東支部研究報告集II，p121-124，2006-02-28
- [2] 農林水産省 ホームページ

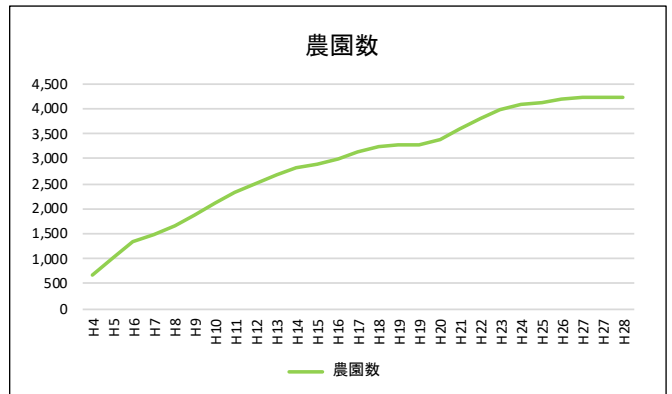


Figure2. Number of plantations per year

Table4. Parking lot survey results

駅名	千歳船橋	祖師ヶ谷大蔵	成城学園前	狛江
駐車場の数	22件	29件	24件	21件
最多	52台	16台	19台	39台
最少	2台	2台	2台	3台
平均	8.59台	6.24台	8.17台	6.71台
総合	189台	190台	196台	141台
日中料金				
最大	600(円/h)	900(円/h)	600(円/h)	480(円/h)
最小	300(円/h)	100(円/h)	300(円/h)	100(円/h)
平均	380.91(円/h)	395.17(円/h)	416.67(円/h)	308.57(円/h)
夜間料金				
最大	200(円/h)	200(円/h)	600(円/h)	400(円/h)
最小	50(円/h)	50(円/h)	50(円/h)	200(円/h)
平均	102.27(円/h)	96.55(円/h)	179.17(円/h)	119.05(円/h)



Figure1. Distribution map of a farm and the parking lot