

1. 経営戦略策定の背景と目的

◆ 背景

- 公共駐車場の位置する中心市街地においては、大規模商業施設の撤退や都市型集合住宅の増加など、都市機能が大きく変化しています。
- また、高齢者の運転免許証の返納や今後の人口減少に伴う駐車場利用需要の減少、保有する施設の老朽化に伴う修繕・更新費用の増大など、公共駐車場を取り巻く経営環境は厳しさを増すことが予想されます。

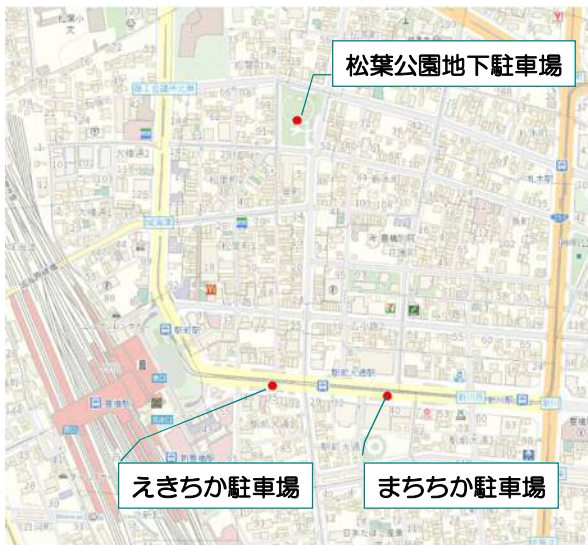
◆ 目的

- このような経営環境の変化のなか、将来にわたって優良な駐車サービスを安定的に提供しつつ、経営基盤の強化を図るために、経営に関する方針などを定めた「豊橋公共駐車場 経営戦略」(以下、「経営戦略」という。)を策定し、経営健全化の取組みを推進します。



2. 事業概要

◆ 位置図



◆ 各駐車場の事業

	まちちか駐車場	えきちか駐車場	松葉公園地下駐車場
事業開始年月	昭和44年8月	昭和53年7月	平成9年10月
都市計画決定	昭和43年12月	昭和50年8月	平成6年12月
構造・規模	地下式 4,771㎡	地下式 5,104㎡	地下式2層 10,018㎡
駐車収納台数	128台	130台	214台
営業時間	7:00~23:00	5:00~24:00	24時間
普通駐車	150円/30分		
一日最大	—	—	1,200円 4時間以降24時間
夜間駐車	900円(17:00~翌9:00まで)		
定期駐車	全日・夜間	夜間	全日・昼間・夜間

まちちか駐車場



えきちか駐車場



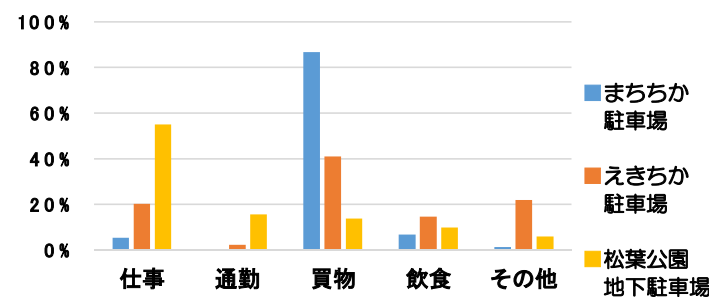
松葉公園地下駐車場



3. 経営分析

- 公共駐車場を取り巻く環境が変化するなかで、将来にわたり事業を安定的に継続するためにも、今後の収入・支出の見通しを把握して、経営環境の変化に適切に対応していく必要があります。
- そのためにも、将来の駐車場需要に影響する駐車場利用動向、駐車場利用者層の人口推移、中心市街地の環境変化等の要因について分析を行い、現状と課題を整理します。

表 駐車場利用者アンケート 駐車場利用の目的

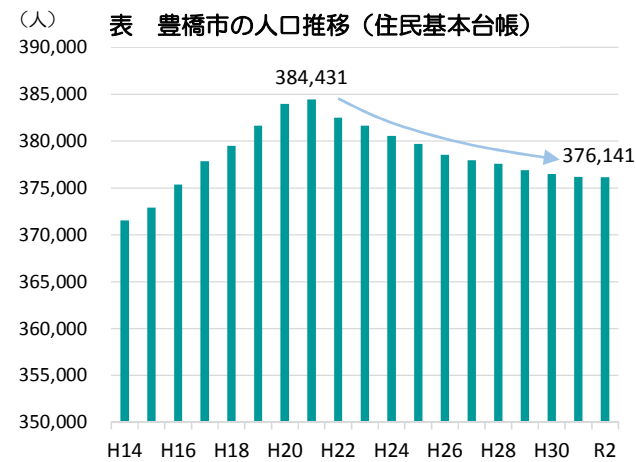


まちちか・えきちか駐車場の利用目的は買物利用が最も多く、次いで仕事利用が多い。松葉公園地下駐車場は仕事利用が最も多い。

◆ 現状

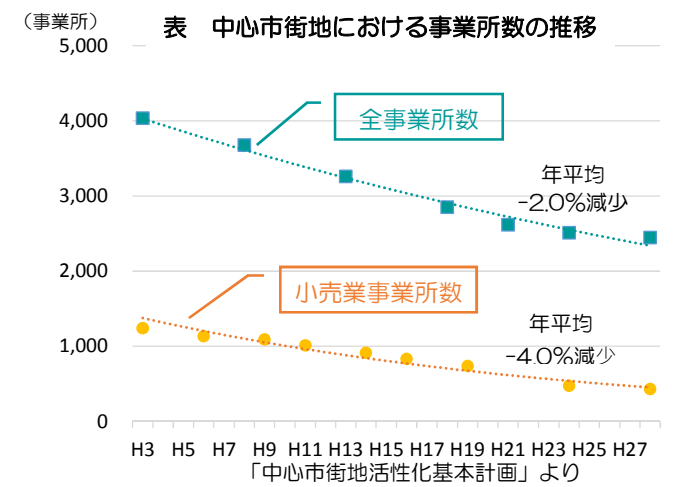
① 本市の人口推移

本市の人口は、2009年を境に減少に転じており、今後もその傾向は続くものと思われます。人口の減少は、駐車場利用ニーズの減少に繋がることが懸念されます。



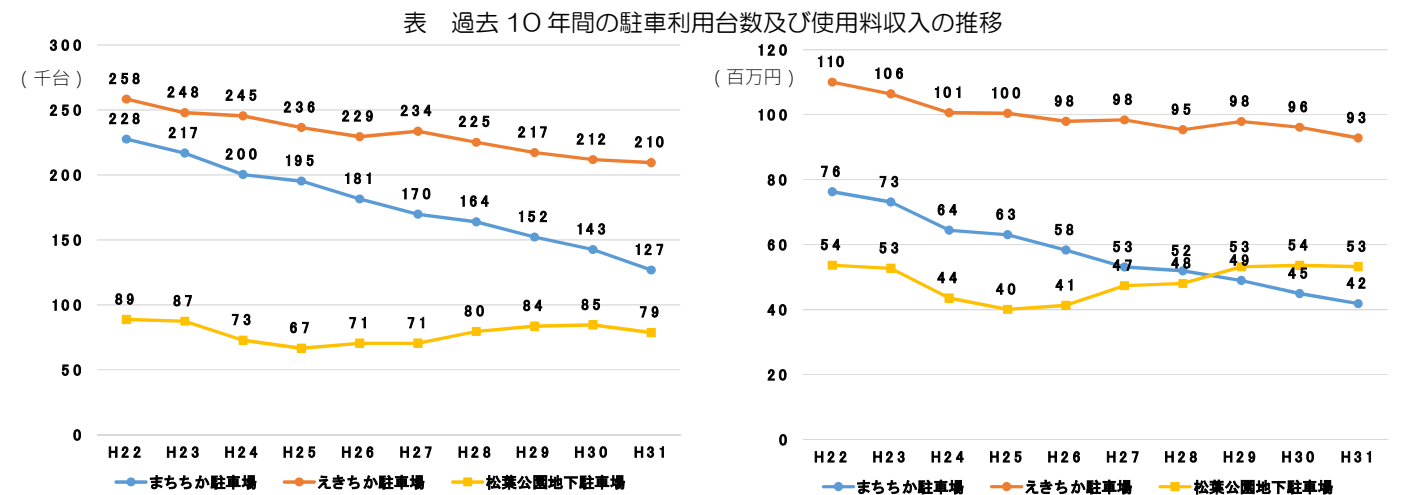
② 中心市街地の事業所数

公共駐車場の位置する中心市街地の全事業所数、小売業事業所数は減少が続いています。事業所数の減少は、駐車場利用ニーズの減少に繋がることが懸念されます。



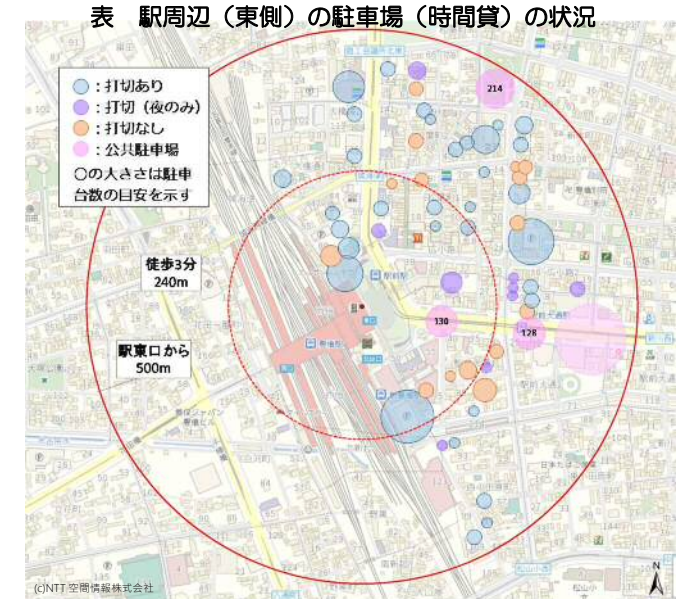
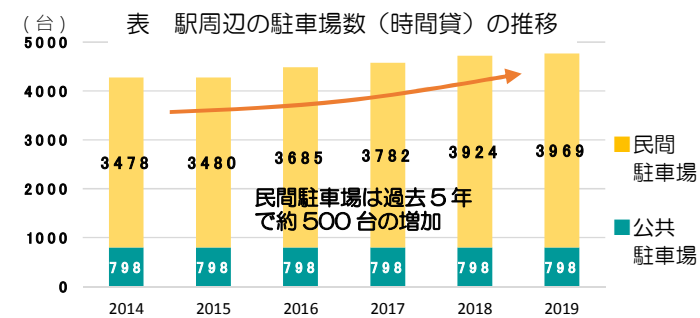
③ 駐車場利用台数及び使用料収入の推移

駅に近接し、利用台数・使用料収入が最も多いえきちか駐車場は、10年前と比較して20%程度近く減少し、まちちか駐車場は、10年前と比較して、利用台数が半数程度まで減少しています。松葉公園地下駐車場については、平成26年度の24時間営業化以降は一時増加傾向となり、近年も横ばいで推移しています。



④ 中心市街地における駐車場の増加

駅周辺における民間駐車場は、5年前と比較すると500台近く増加しており、毎年平均して100台近く増加しています。駐車場需要が減少傾向のなか、駐車場の供給過多は、中心市街地の空洞化を招くことが懸念されます。



⑤ 大規模商業施設の閉店

中心市街地では、大規模商業施設の閉店が続いており、令和2年3月には、ほの国百貨店が閉店しました。ほの国百貨店は、駅周辺の駐車場需要の中核であったため、駐車場利用の大幅な減少が見込まれます。

(台) 表 まちちか駐車場の前年同月の駐車台数比較



⑥ 市街地再開発事業（まちなか図書館の開館）

豊橋駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業において、令和3年11月にまちなか図書館の開館を予定しています。まちなか図書館は、まちちか駐車場と地下通路で接続しており、大幅な駐車場需要が見込まれます。

(左表) まちちか駐車場の前年同月の駐車利用台数の比較

(下表) まちなか図書館開館の立地と目標利用者数



図 市街地再開発事業のイメージ図



※まちなか図書館(仮称)の整備に関する説明会資料より

4. 課題

○ まちちか駐車場・えきちか駐車場

- 人口減少の進行、都市機能の変化、民間駐車場の増加、大規模商業施設の閉店等、公共駐車場を取り巻く環境は変化しており、経営環境は厳しさを増しています。
- 変化する駐車ニーズ等に適切に対応し、公共駐車場としての役割を果たす必要があります。
- まちちか・えきちか駐車場は建設後40-50年が経過し、老朽化に進行により維持管理費の増加が見込まれます。

○ 松葉公園地下駐車場

- 24時間営業の導入により一定の利用増が見られますが、駐車利用の回転率が低いため、周辺の駐車ニーズを捉えながら、更なる利用促進を図る必要があります。



図 公共駐車場を取り巻く環境の変化(イメージ)

5. 経営の基本方針

経営分析で整理した現状と課題から、公共駐車場としての今後の経営に関する基本方針を下記のとおり定めます。

◆ 中心市街地のまちづくり方針との連携

- 設置当初の目的である道路交通の円滑化に加え、駅周辺公共施設の公共駐車場としての役割を担うほか、中心市街地におけるまちづくり施策と連携し、まちなかのにぎわいの創出、豊橋駅の交通結節点としての機能強化、商業・サービス業の活性化などに、都市機能として貢献します。

◆ 安全・安心な駐車場サービスの提供

- 定期に実施する点検等の適切な維持管理により、早期に劣化・異常を発見し、本経営戦略とあわせて作成した長寿命化計画に沿った予防的かつ経済的な保全により、施設の健全性を維持し、安全・安心かつ誰もが利用しやすい駐車場サービスを提供します。

◆ 健全な経営

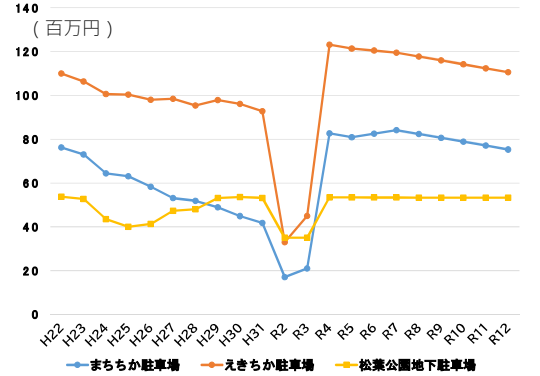
- 将来にわたり事業を安定的に継続するために、施設の老朽化に伴う大規模改修や機械設備の更新など長期的な財政支出を把握し、あわせて長時間利用者の利便性向上など、市場ニーズに合わせたサービス拡充により財源確保を図り、収支の均衡を見極めながら、継続的に効率化・経営健全化に取り組めます。

6. 投資・財政計画

① 財源の見通し

- 令和3年度以降、まちなか図書館、市街地再開発事業等による新たな駐車ニーズによる安定的な駐車利用により、使用料収入の増加が見込まれます。一方で、人口減少の進行、都市機能の変化、民間駐車場の増加による使用料収入の減少も見込まれます。
- 財源の見通しには、まちなか図書館・市街地再開発事業等による新たな駐車利用ニーズに対応し、駐車利便性を向上させるため、長時間利用者向けのサービス導入を想定しています。

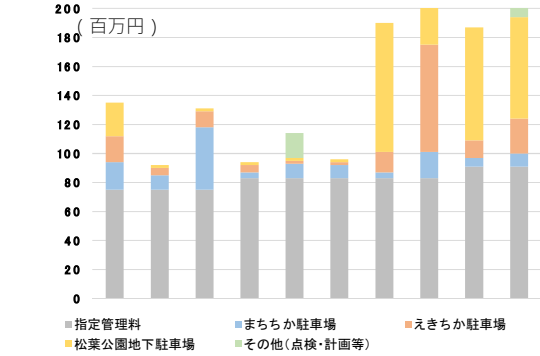
表 各駐車場の使用料収入の見通し



② 投資の見通し

- 経営戦略とあわせて策定した長寿命化計画では、今後10年間の修繕・更新費用等の見通しは右表のとおりであり、経年劣化による老朽化の進行により、今後の維持管理費増加も見込まれます。
- 今後は、5年毎の定期点検に応じて、長寿命化計画を見直し、費用支出の適切化を図り、指定管理者制度(利用料金制)の活用も視野に入れ、更なる効率的・効果的な維持管理に取組みます。

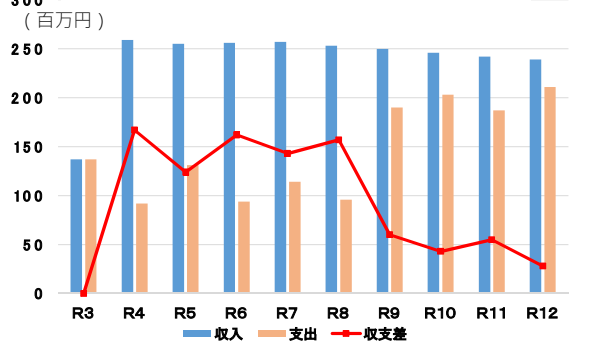
表 公共駐車場の維持管理費等の支出の見通し



③ 収支計画

- 今後10年間の収入見通しは、支出見通しを1.6倍程度上回ることでありますが、定期に実施する大規模リニューアル工事、緊急的な修繕・更新等の対応のほか、将来的な駐車場自体の解体費用等を考慮すると、十分な財源を確保していく必要があります。そのため、収入については、今後10年間の収入水準を大幅に下回らないように、一定の水準を維持していくことを目指していきます。
- 事業を安定的に継続していくため、維持管理の合理化に取組み、市場ニーズに合わせたサービス提供・拡充により財源を確保することで、収支の均衡を図り、経営健全化に取り組んでいきます。

表 公共駐車場の収入・支出の見通し



7. 公共駐車場としての役割

- 中心市街地の環境の変化とともに、公共駐車場は設置当初の中心市街地における駐車場需要への対応、路上駐車防止等の道路交通環境の円滑化に対する役割等に加えて、穂の国とよはし芸術劇場、こども未来館などの周辺公共施設やまちなか図書館、まちなか広場など、今後新たに供用される施設の新たな駐車場需要への対応も重要な役割となっています。
- 中心市街地の活性化に関するまちづくりの観点から「まちなかのにぎわい創出」のために、公共駐車場として新たな駐車場需要に対応することが重要であり、今後も公共として事業を継続する必要性は高いといえます。

8. 経営戦略の事後検証

- 経営戦略は、現時点で把握可能な経営環境から、今後の見通しを可能な範囲で予想して策定したもので、今後も継続的に公共駐車場を取り巻く環境の変化を注視しながら、適切に対応していくことが重要です。
- そのため、進捗の管理とともに、収入・支出の見通しと実績との乖離及びその原因を分析し、定期に経営戦略の見直しを行い、経営環境の変化に適切に対応するPDCAサイクルを確立し、経営健全化を推進していきます。

