

## 豊橋市駐車場整備事業経営戦略

団 体 名 : 豊橋市

事 業 名 : 駐車場整備事業

策 定 日 : 令和 8 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 8 年度 ~ 令和 17 年度

※複数の駐車場を有する事業にあつては、駐車場ごとの状況が分かるよう記載すること。

## 1. 事業概要

## (1) 事業形態

凡例:

- ① 駅前大通公共駐車場(第1):まちちか駐車場  
② 駅前大通公共駐車場(第2):えきちか駐車場  
③ 松葉公園地下駐車場

法適(全部適用・一部適用) 非 適 の 区 分	非適用	事 業 開 始 年 月 日	① 昭和44年8月 ② 昭和53年7月 ③ 平成9年10月
職 員 数	1 人	施 設 名	① 駅前大通公共駐車場(第1) ② 駅前大通公共駐車場(第2) ③ 松葉公園地下駐車場
種 類	都市計画駐車場	構 造	地下式
立 地	商業施設	建設後(建替後)の経過年数	① 56 年 ② 47 ③ 28
駐 車 場 使 用 面 積	① 4,771.20 ② 5,104.52 m <sup>2</sup> ③ 10,018.42	収 容 台 数	① 128 台 ② 130 ③ 214
営 業 時 間	① 7:00~23:00 ② 5:00~24:00 ③ 24時間		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託		
	イ 指定管理者制度	収納代行制を導入	
	ウ PPP・PFI		

## (2) 料金形態

※近隣駐車場に比較して減免を行っている場合は、その点についても記載すること。

営業時間 車種		駅前大通公共駐車場(第1) 「まちちか駐車場」 7時～23時	駅前大通公共駐車場(第2) 「えきちか駐車場」 5時～24時	松葉公園地下駐車場 24時間
		普通車	普通駐車	150円/30分 17時～9時:上限900円
定期駐車	全日		— 円	18,330 円
	昼間		— 円	9,900 円
	夜間		8,220 円	9,900 円
料金形態の考え方		周辺の民間駐車場と乖離しないような料金設定としている。		
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)		平成30年6月1日		

## (3) 現在の経営状況

※直近の経営比較分析表(「公営企業に係る「経営比較分析表」の策定及び公表について」(公営企業三課室長通知)による経営比較分析表)を添付すること。

<p>まちちか駐車場は、経営比較分析表において、収益的収支比率が100%を上回っており、直近では類似団体平均と同程度である。令和2年度は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う外出抑制により、利用者が大幅に減少したが、令和4年度以降は回復傾向にあり、稼働率も類似団体平均を上回っている。特にまちちか駐車場の増加率が大きい理由は、令和3年度11月に開館したまちなか図書館の影響が大きいと言える。令和6年度のEBITDAは類似団体と同程度であり、売上高GOP比率はマイナスであることから経営状況は芳しくないため、経営改善により収益性を確保する必要がある。</p> <p>えきちか駐車場は、経営比較分析表において、収益的収支比率が200%を上回っており、類似団体平均よりも高い。令和2年度は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う外出抑制により、利用者が大幅に減少したが、直近では稼働率も350%を上回っている。えきちか駐車場は、駅と地下通路で直結していることから、駅利用者の利用や駅周辺の商業店の利用が多いことがその要因と言える。売上高GOP比率やEBITDAについても類似団体平均を大きく上回っており、3つの駐車場の中でも売上が最も多い駐車場として、経営を維持していく必要がある。</p> <p>松葉公園地下駐車場は、経営比較分析表において、直近では収益的収支比率が80%程度と100%を下回っており、類似団体平均と比較しても低くなっているが、定期利用を一定数契約していることから当面は極端に低くなることはないと考えられる。ただし、売上高GOP比率やEBITDAがマイナスであることから、経営状況は芳しくないため、時間貸しの利用者の増加に向けて対策が必要である。</p> <p>なお、各駐車場とも、現状では他会計からの繰入金に依存していない。</p> <p>今後の課題としては、施設の老朽化の進行により(まちちか・えきちか駐車場は建設後50年程度、松葉公園地下駐車場は30年程度経過)、維持管理費の増加が見込まれ、当面、市街地再開発等の大幅な需要増加が見込めない中で、変化する駐車ニーズ等に適切に対応し、まちづくり施策と連携を図りながら、公共駐車場としての役割を果たすことである。</p>
---

## 2. 将来の事業環境

### (1) 駐車場需要の見通し

供用開始以降、公共駐車場を取り巻く環境は変化しており、次の駐車場需要に影響する要因について、現状把握・分析を行い、駐車場需要の見通し(低位、中位、高位)を整理した。

駐車場需要の見通しは、駐車場利用者アンケートの結果のうち、各駐車場の利用目的を整理し、その利用目的毎に今後の見通しを設定したうえで、令和6年度の各駐車場の利用台数を基準値として今後の増減率を考慮して算出した。

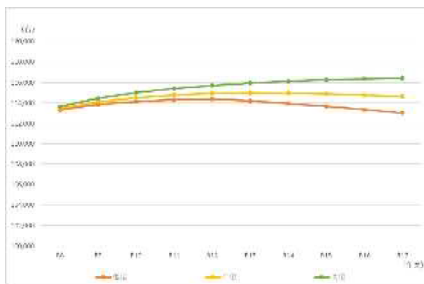
【駐車場需要に影響する要因】 ※1:まちなか駐車場、えきちか駐車場のみ ※2:松葉公園地下駐車場のみ

- ・豊橋駅の乗車数
- ・emCAMPUS(まちなか図書館)の利用者数 ※1
- ・駅周辺の商業店の事業所数
- ・定期利用者 ※2
- ・人口減少

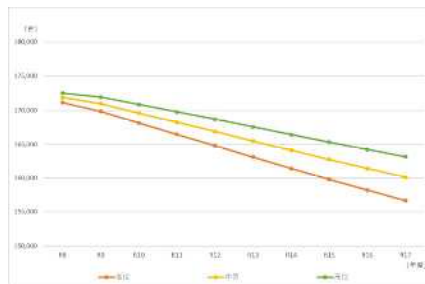
過去には人口減少の進行、民間駐車場の増加、都市機能の変化等により、駐車場需要の長期的な減少が続いており、新型コロナウイルス感染症の発生により一時的な需要低下の後、直近では回復傾向にあるものの、今後10年のうちに減少に転じることが想定される。

まちなか駐車場は、今後数年間はまちなか図書館利用者の増加により駐車場利用も増加すると想定される。また、えきちか駐車場は、人口減少等の影響により今後は減少傾向となる見込みである。松葉公園地下駐車場は、令和8年度から令和9年度にかけて改修工事による駐車場の閉鎖期間があるため、利用者が減少し、令和10年度以降も徐々に減少することが想定される。

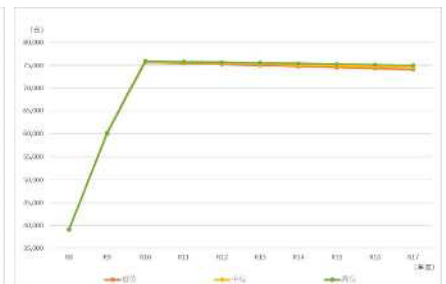
まちなか駐車場



えきちか駐車場



松葉公園地下駐車場

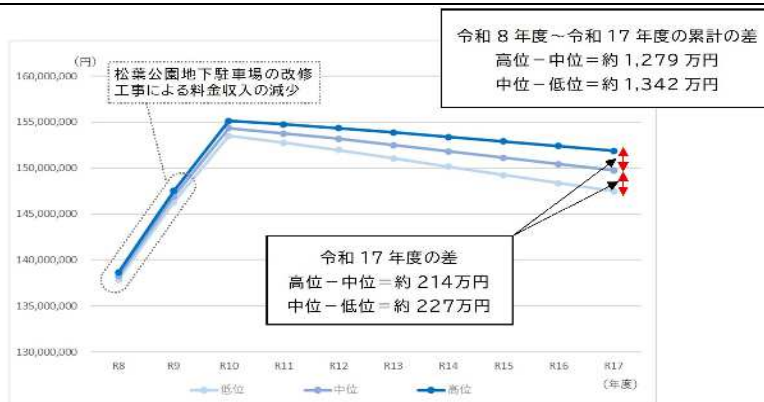


(2) 料金収入の見通し

料金収入の見通しについては、「(1) 駐車場需要の見通し」のとおり駐車場需要が減少すると想定し、現行の料金形態を維持した場合で推計した。

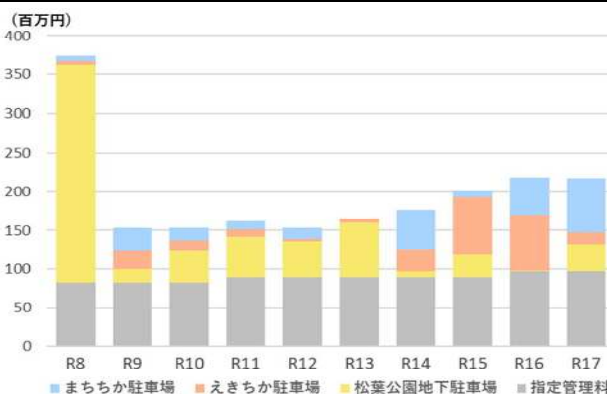
料金収入は、令和8年度から令和9年度の松葉公園地下駐車場の改修工事の影響により減少する。また、令和10年度から令和17年度にかけて料金収入が450万円程度減少する見込みである。

推計は低位、中位、高位で実施しており、令和17年度時点の料金収入の差は、高位と中位が約214万円、中位と低位が約227万円であった。また、令和8年度から令和17年度の累計の差は、高位と中位が約1,279万円、中位と低位が約1,342万円である。



(3) 施設の見通し

駐車場の修繕、更新等に必要な維持管理費は、老朽化の進行等により増加が見込まれる。令和8年度から令和9年度に松葉公園地下駐車場の改修工事(入出庫路改修、車路のライン再塗装、子育て応援駐車枠新設、高圧受変電設備取替)を行う他、各駐車場にて躯体の修繕や設備機器の修繕・更新が必要である。



(4) 組織の見通し

公共駐車場の維持管理においては、既に指定管理者制度を導入しており、収納代行制により運用している。令和11年度には指定管理者の更新時期となるため、駐車需要を見極めながら、更なる駐車サービスの向上、経営の効率化等により経営健全化を図っていく必要がある。

### 3. 経営の基本方針

本市駐車場整備事業の現状と課題を踏まえ、将来にわたり持続可能な事業運営を行うため、次の3つの基本方針を設定している。

(1) 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交通結節点の大型駐車場として道路交通の円滑化に寄与するとともに、駅周辺公共施設の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方針と連携し、まちなかのにぎわいの創出、商業・サービス業の活性化などに、都市機能として貢献する。

(2) 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、修繕を行う予防的な保全により、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サービスを提供する。

(3) 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、施設の老朽化や機械設備の更新に伴う大規模改修など長期的な財政支出を把握し、また、市場ニーズに合わせたサービス拡充により、効率化・経営健全化の継続的な取組みを図る。

### 4. 投資・財政計画(収支計画)

(1) 投資・財政計画(収支計画)：別紙のとおり

(2) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明

① 収支計画のうち投資についての説明

目 標	<p>・5年毎に実施する定期点検に応じて、長寿命化計画における修繕・更新等の実施計画を見直し、費用支出の適切化を図る。</p> <p>&lt;目標&gt;</p> <p>・令和17年度時点の稼働率について令和6年度時点と同程度を維持し、平準化した費用支出を目安に維持管理を行うことで収支の均衡を保つ。</p> <p>・稼働率：まちちか駐車場200%、えきちか駐車場：350%、松葉公園地下駐車場：80%</p> <p>・費用支出：令和8年度の松葉公園地下駐車場の改修工事及び指定管理料を除き、年平均7千万円～8千万円</p> <p>&lt;考え方&gt;</p> <p>・現在の稼働率は、まちちか駐車場、えきちか駐車場では類似団体の平均よりも高く、松葉公園地下駐車場は低い状況であり、今後の駐車需要は低下していく見込みであるが、中心市街地のまちづくり方針との連携等により稼働率を維持することを目標とする。</p> <p>・収支の均衡を保つために、5年毎に実施する定期点検に応じて、長寿命化計画における修繕・更新等の実施計画を見直し、費用支出の適切化を図る。</p>
-----	--

○投資に関する説明

・指定管理料、駐車施設の修繕・更新等費用、定期に実施する定期点検、修繕計画の改訂等の費用を考慮している。  
・各費用には物価上昇を考慮している。

①投資の平準化

・法定耐用年数を超えている施設の中でも、改築・更新の必要性の高い施設から優先的に投資し、改築・更新の必要性の低い施設については投資を先送りすることを検討する。

②設備等の効率化

・照明設備等は順次LEDに入れ替えるなど今後も継続する。また、同様に今後も換気設備のダウンサイジングを図る。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来にわたって安定的に事業を継続していくために、可能な限り他会計からの繰入金に依存せず、中長期的に自立・安定した経営基盤を築く必要がある。そのため、駐車場整備事業の料金については、「収支ギャップ」解消に係る取組等の合理化・効率化を徹底し、必要に応じて料金形態の見直しを検討する。</li> <li>・投資と同様に運営方針の見直しを視野に入れ、稼働率を低下させないことを目標とする。</li> <li>・令和17年度時点の稼働率について令和6年度時点と同程度を維持し、平準化した費用支出を目安に維持管理を行うことで収支の均衡を保つ。</li> <li>・稼働率：まちちか駐車場200%、えきちか駐車場：350%、松葉公園地下駐車場：80%</li> </ul>
-----	---

○財源に関する説明

- ・時間貸し利用料、定期利用料の他、負担金収入等を考慮している。
- ・財産収入として、基金利子等を考慮している。

①料金

・将来にわたって安定的に事業を継続していくために、他会計からの繰入金に依存せず、中長期的に自立・安定した経営基盤を築く必要がある。そのため、駐車場整備事業の運営については、「収支ギャップ」解消に係る取組等の合理化・効率化を徹底し、必要に応じて料金形態の見直しを検討する。一方、令和7年3月現在の各公共駐車場の周辺における民間駐車場の30分あたりの利用料金の平均は140円未満である。公共駐車場の利用料金は30分あたり150円であり、今後、時間あたりの利用料金を値上げする場合、民間駐車場との時間あたりの利用料金の差が広がり、公共駐車場の利用者の減少につながる可能性がある。そのため、周辺の民間駐車場の状況や需要の変化を勘案しながら、料金形態の見直しを検討する必要がある。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・当駐車場は、指定管理者制度を運用しているため、当面は、投資以外の経費(委託料や管理運営費)について検討を予定していない。

(3)投資・財政計画(収支計画)に未反映の取組や今後検討予定の取組の概要

※投資・財政計画(収支計画)に反映することができなかった検討中の取組や今後検討予定の取組について、その内容等を記載すること。

また、(1)において、純損益(法適用)又は実質収支(法非適用)が計画期間の最終年度で黒字とならず、赤字が発生している場合には、赤字の解消に向けた取組の方向性、検討体制・スケジュールや必要に応じて経費回収率等の指標に係る目標値を記載すること。

① 今後の投資についての考え方・検討状況

民間活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○当駐車場では、指定管理者制度を運用している。</li> <li>○当面は、指定管理者制度の運用についてモニタリングを実施しながら改善するとともに、施設の老朽化に伴う大規模な改築・更新に関する整備を行う際は、PPP/PFIの手法による整備を検討する。</li> </ul>
駐車場の配置の適正化	○中心市街地活性化へ貢献する駅周辺の公共駐車場として、当面は集約化等の検討を行わない。
投資の平準化	○法定耐用年数を超えている施設の中でも、改築・更新の必要性の高い施設から優先的に投資し、改築・更新の必要性の低い施設については投資を先送りすることを検討する。
その他の取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>○公共駐車場は老朽化が進行しており、令和7年度に公共駐車場のコンクリート躯体の詳細調査を実施し、一定の健全性があることを確認した。</li> <li>○コンクリート構造物の長寿命化を図る場合の一般的な耐用年数とされる80年を耐用年数と仮定した場合、24年後にはまちちか駐車場の建て替えを行う必要性があり、早期段階から整備計画を立案する必要がある。</li> </ul>

② 今後の財源についての考え方・検討状況

料 金	○各駐車場の周辺における民間駐車場の30分あたりの利用料金の平均は140円未満である。 ○周辺の民間駐車場への影響や需要の変化を勘案しながら、料金形態の見直しを検討する必要がある。
利用者増加に向けた取組	○まちづくり施策との連携や公共施設の利用者負担軽減策の推進など、中心市街地活性化に資する取組を検討する。 ○今後の大型集客施設の開業を見据えた駐車サービスの検討を行う。 ○駐車場利用者へのアンケート調査等により、改善すべき内容を整理するとともに、周囲の民間駐車場の状況も踏まえてICTを活用した駐車場案内システムの導入等、駐車場利用者の増加を図るための検討を行う。
企業債	—
繰入金	○今後は支出が料金収入を上回ることが想定され、施設整備等の際には基金の取り崩しや他会計からの繰入を視野に入れる。
資産の有効活用等による収入増加の取組	○資産の有効活用等(遊休資産の売却や貸付、債券運用の導入など)は予定していない。
その他の取組	○特になし

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	○当駐車場は、指定管理者制度を運用しているため、当面は、投資以外の経費(委託料や管理運営費)について検討を予定していない。
管理運営費	
職員給与費	
その他の取組	

## 5. 公営企業として実施する必要性など

<p>事業の意義、提供するサービス自体の必要性</p>	<p>駅周辺の民間駐車場が増加する中、当駐車場は、中心市街地にある公共駐車場として、誰もが利用しやすい駐車場、中心市街地活性化への貢献、交通結節点としての交通円滑化など、市全体の経済活動の促進や駐車場を利用する多世代への利便性向上を図ることが重要である。今後も以下の視点を踏まえて公共性を確保していく必要がある。</p> <p>【誰もが利用しやすい駐車場】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○天候に左右されない屋内駐車環境の提供</li> <li>○常駐管理体制による防犯面での安全性の確保</li> <li>○高齢者や障害者、多様な利用者が利用しやすいようなバリアフリー及びユニバーサルデザインへの対応</li> <li>○子育て世帯に対する駐車枠の拡充などの対応</li> </ul> <p>【中心市街地活性化への貢献】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○まちなか図書館利用者に対する利用者負担の軽減など公共施設の利便増進</li> </ul> <p>【交通結節点としての交通円滑化】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○えきちか駐車場は、豊橋駅と地下通路でつながる利便性があり、送り迎えなど短時間の駐車無料措置(15分以内無料)による駅前の渋滞緩和に寄与</li> </ul>
<p>公営企業として実施する必要性</p>	<p>中心市街地活性化への貢献、交通結節点としての交通円滑化などまちづくりを担う駐車場であり、様々な施策との連携を柔軟に行うため。</p>

## 6. 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項

<p>経営戦略の事後検証、改定等に関する事項</p>	<p>本経営戦略は、PDCAサイクルによる進捗状況等の評価・検証を行った上で、駐車場利用者のニーズや社会環境の変化等を踏まえ、適宜修正を行っていく。</p> <p>具体的には、毎年の決算が公表された後、経営戦略の収支計画との乖離を踏まえて、収支計画の見直しを図るとともに、5年に1度の定期点検を踏まえ、経営戦略全体の見直しを実施する。5年毎の経営戦略の見直しの際には、収支計画と実績の乖離を是正するための検討を行うとともに、時代にあった適切な経営戦略となっているか十分に吟味する。また、経営戦略の改定を行った際は、速やかに周知する。</p> <p>なお、5年に1度の見直し時期以外に、上位・関連計画において抜本的な見直しが行われ、駐車場事業に大きく影響を及ぼす場合にも経営戦略の見直しを検討する。</p>
----------------------------	--

