

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、コロナ禍による行動様式の変容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や物価等の上昇に伴う修繕・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。

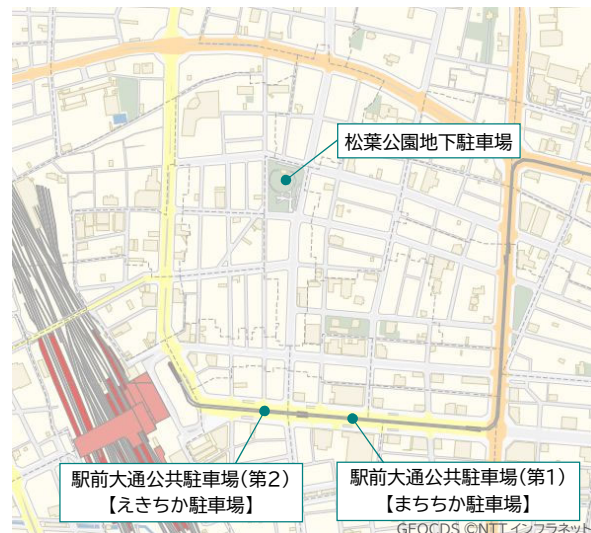


◆ 目的

- 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「豊橋市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

令和8年3月時点

	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 4,771.20㎡	地下式 5,104.52㎡	地下式2層 10,018.42㎡
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	夜間	夜間	全日・昼間・夜間

まちちか駐車場



えきちか駐車場



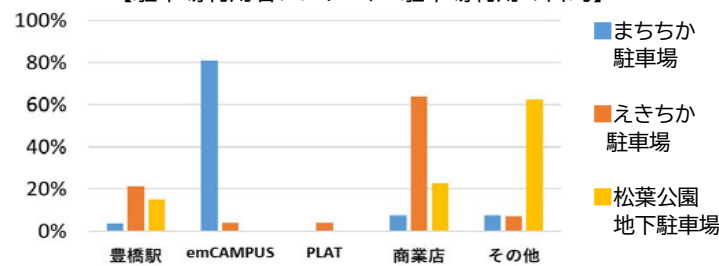
松葉公園地下駐車場



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。

【駐車場利用者アンケート 駐車場利用の目的】

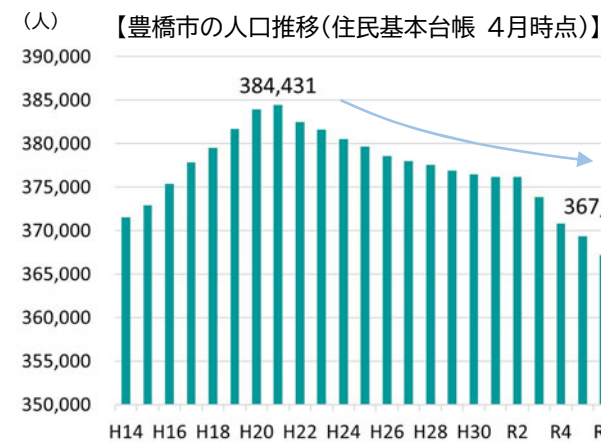


まちちか駐車場はemCAMPUS(まちなか図書館)の利用が多く、えきちか駐車場は商業店の利用が多い。松葉公園地下駐車場はその他(仕事など)の利用が最も多い。

◆ 現状

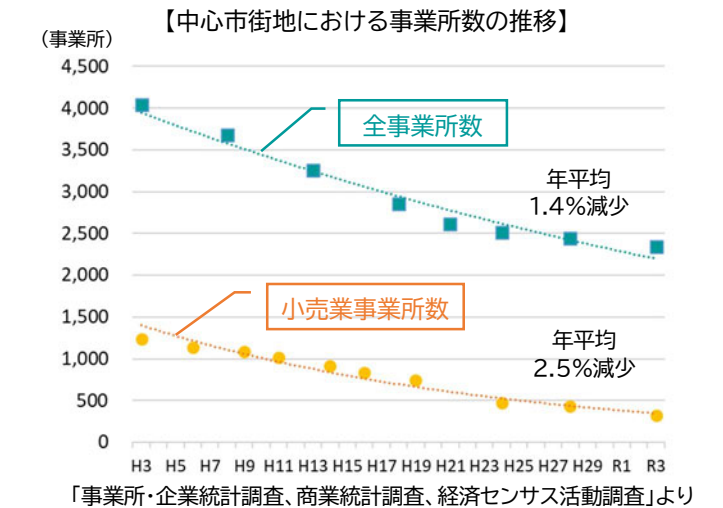
① 本市の人口推移

本市の人口は、平成21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。



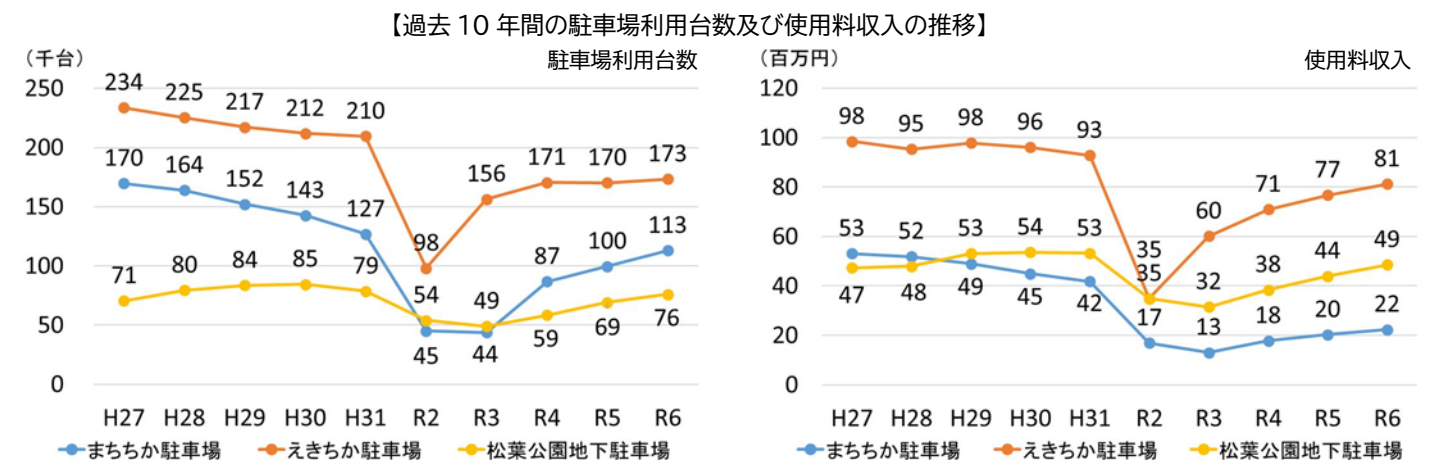
② 中心市街地の事業所数

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

各駐車場とも、令和2年度のコロナ禍の影響により駐車場利用台数は減少しました。行動様式の変容が影響していると考えられ、現在もコロナ禍前の駐車場利用台数まで回復していない状況です。ただし、松葉公園地下駐車場は、安定した定期券の利用者需要があることから、コロナ禍による影響は限定的となっています。駐車場利用台数は、10年前と比較してえきちか駐車場が26%程度減少、まちちか駐車場は34%程度減少しています。

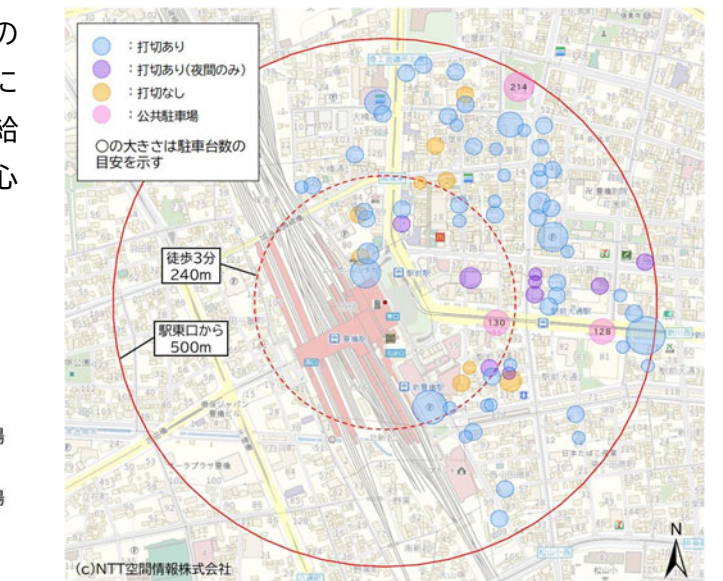


④ 中心市街地における駐車場の増加

駅周辺における民間駐車場は、令和5年に大型駐車場の閉鎖があり減少しましたが、小規模な駐車場は増加傾向にあります。駐車需要が減少傾向のなか、駐車場の過剰供給は低未利用地の増加につながる一因となり、将来的に中心市街地の魅力が低下することが懸念されます。



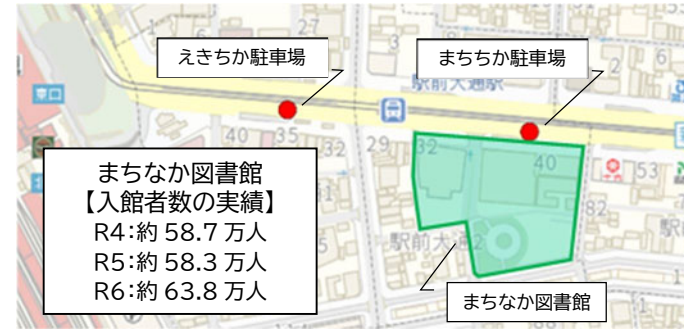
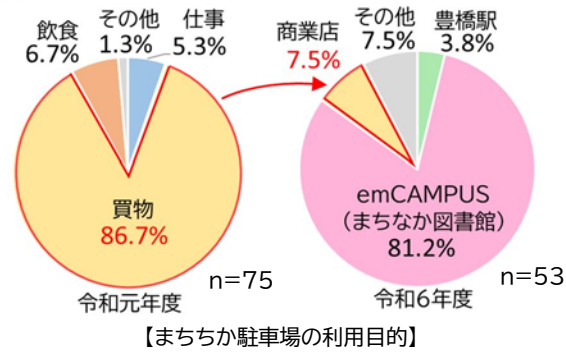
【駅周辺(東側)の駐車場(時間貸)の状況】



⑤ ほの国百貨店の閉店とまちなか図書館の開館

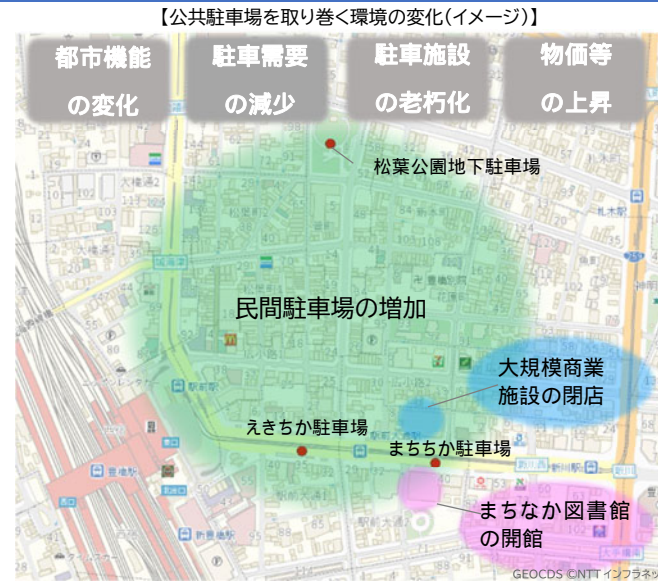
中心市街地では、大規模商業施設の閉店が進みました。令和2年3月に、駅周辺の駐車場需要の中核であったほの国百貨店が閉店したことにより、近接するまちちか駐車場の買物目的の利用者が大幅に減少しました。

一方で、令和3年11月に市街地再開発事業においてまちなか図書館が開館したことにより、図書館目的の利用者が多くを占めるようになりました。まちなか図書館の入館者は増加傾向にあり、それに伴い駐車場利用も増加しています。



4. 課題

- 各駐車場とも、コロナ禍の影響により駐車場利用台数は減少し、現在も回復していない状況です。
- 都市機能の変化、駐車需要の減少、駐車施設の老朽化、物価等の上昇など、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。
- 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年程度経過し、老朽化の進行により維持管理費の増加が見込まれます。
- 当面、市街地再開発等の大幅な需要増加が見込めないなかで、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必要があります。



5. 経営の基本方針

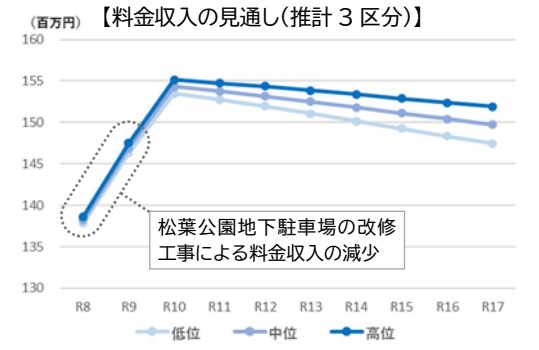
経営分析で整理した現状と課題から、公共駐車場としての今後の経営に関する基本方針を下記のとおり定めます。

- ◆ **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交通結節点の大型駐車場として道路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します。
- ◆ **安全・安心な駐車場サービスの提供**
 - 定期的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り組みを図ります。

6. 投資・財政計画

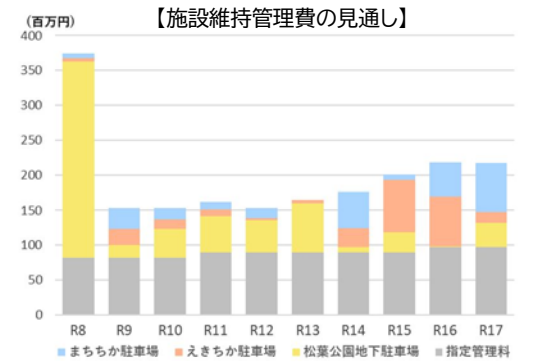
財源の見通し

- まちなか図書館の利用者数が増加傾向であることに伴い、まちちか駐車場の収入は一定の増加が見込まれます。
- 松葉公園地下駐車場は、安定した定期券の利用者需要があることから、今後も収入は同水準で推移していくと見込まれます。
- 一方で、駐車場全体としては、人口減少等の影響を受けて、収入が減少する見込みです。



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図のとおりであり、老朽化の進行等により、今後の維持管理費の増加が見込まれます。
- 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、支出の適切化を図ることで更なる効率的・効果的な維持管理に取組みます。



収支計画

- 人口減少や維持管理費の増加の影響により、今後10年間は、支出が収入を上回ることが見込まれることから、長寿命化計画に基づく計画的な修繕・更新や、突発的な緊急修繕に対応するため、計画的に基金を繰り入れる必要があります。また、駐車場利用者の増加に向けた運営方法の見直しについて引き続き検討を進めるとともに、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り組みを検討します。一方で、今後も安定して駐車場運営を継続していくために、収支の状況をモニタリングしながら、他会計からの繰入を検討することも必要です。

7. 公営企業として実施する必要性

- 駅周辺の小規模な民間駐車場が増加するなか、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す。以下の視点を踏まえ公共性を確保していきます。

【誰もが利用しやすい駐車場】

- 天候に左右されない屋内駐車環境の提供
- 常駐管理体制による防犯面での安全性の確保
- 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
- 子育て世帯に対する駐車枠の拡充などの対応

【中心市街地活性化への貢献】

- 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

【交通結節点としての交通円滑化】

- 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

8. 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項

- 本経営戦略は、PDCAサイクルによる進捗状況の評価・検証を行い、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きます。
- 具体的には、毎年、経営戦略の収支計画と実績の乖離を踏まえて、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します。

