

# 八戸市駐車場事業経営戦略

団 体 名 : 八戸市

事 業 名 : 駐車場事業

策 定 日 : 令和 4 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 4 年度 ~ 令和 13 年度

## 1. 事業概要

### (1) 事業形態

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	八戸市中央駐車場	昭和52年7月1日
				八戸駅東口広場駐車場	平成14年12月1日
				八戸駅西口広場駐車場	
職 員 数	1人(兼務)		施 設 名	八戸市中央駐車場 八戸駅東口広場駐車場 八戸駅西口広場駐車場	
種 類	八戸市中央駐車場	届出駐車場	構 造	八戸市中央駐車場	立体式
	八戸駅東口広場駐車場	その他(路外駐車場)		八戸駅東口広場駐車場	広場式
	八戸駅西口広場駐車場	届出駐車場		八戸駅西口広場駐車場	
立 地	八戸市中央駐車場	その他(市庁舎)	建設後(建替後)の経過年数	八戸市中央駐車場	3年
	八戸駅東口広場駐車場	駅		八戸駅東口広場駐車場	19年
	八戸駅西口広場駐車場			八戸駅西口広場駐車場	4年
駐 車 場 使 用 面 積	八戸市中央駐車場	12,001 m <sup>2</sup>	収 容 台 数	八戸市中央駐車場	436台
	八戸駅東口広場駐車場	720 m <sup>2</sup>		八戸駅東口広場駐車場	16台
	八戸駅西口広場駐車場	1,705 m <sup>2</sup>		八戸駅西口広場駐車場	40台
営 業 時 間	八戸市中央駐車場	7:30~22:00			
	八戸駅東口広場駐車場	24時間営業			
	八戸駅西口広場駐車場				
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託		八戸駅東口広場駐車場、八戸駅西口広場駐車場(管理業務、使用料徴収業務、警備業務、駐車場機器保守点検業務、除排雪業務)		
	イ 指定管理者制度		八戸市中央駐車場(料金収受代行制度)		
	ウ PPP・PFI				

(2) 料金形態

八戸市中央駐車場

車種	営業時間	7:30～22:00		22:00～7:30
	自動車	1時間まで 160円	1時間を超え 30分増すまで毎に 80円	30分まで毎に 30円
定期駐車料金		1箇月 13,200円		
料金形態の考え方		収支状況や周辺の民間駐車場を勘案し、料金を設定する。		
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)		平成30年7月28日		

八戸駅東口広場駐車場及び八戸駅西口広場駐車場

車種	営業時間	6:00～24:00			0:00～6:00
	自動車	30分まで 無料	30分を超え 1時間まで 210円	1時間を超え 30分増すまで毎に 100円	1時間まで毎に 100円
料金形態の考え方		駅への送迎用駐車場ということを勘案し、料金を設定する。			
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)		平成14年12月1日			

(3) 現在の経営状況

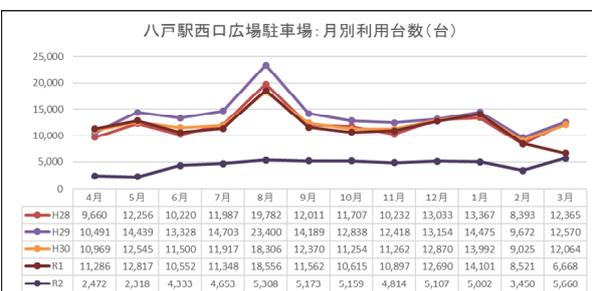
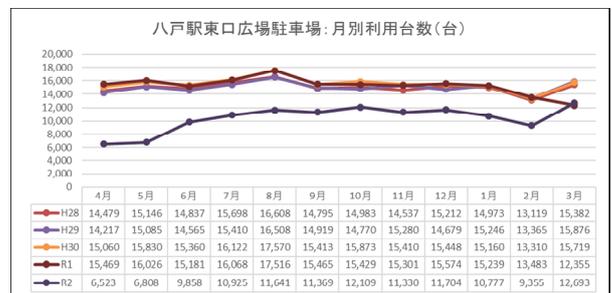
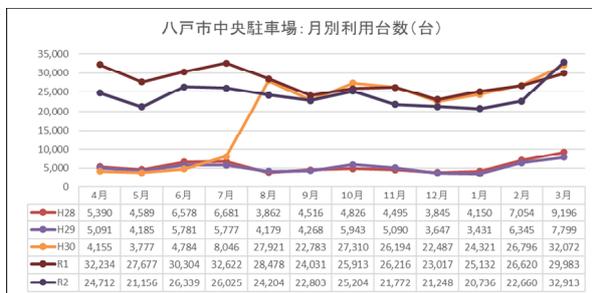
直近の経営比較分析表(「公営企業に係る「経営比較分析表」の策定及び公表について」(公営企業三課室長通知)による経営比較分析表)を添付すること。

・八戸市中央駐車場  
 収益的収支比率について、H27からH29は改築事業のため、臨時の場所にて規模を縮小しながら営業していたため、100%を下回り赤字となっていたが、H30からは改築事業が完了し、駐車台数が増えたことで増収となったため、100%を超え黒字となっている。  
 ・八戸駅東口広場駐車場及び八戸駅西口広場駐車場  
 当駐車場は、八戸駅利用者の送迎用駐車場として整備したことから、送迎目的の利用者に配慮し、入庫から30分までの駐車料金を無料としている。そのため、無料時間帯の利用者が駐車場利用者全体の約9割を占めており、収入が少ないため赤字となっている。

2. 将来の事業環境

(1) 駐車場需要の見通し

・八戸市中央駐車場  
 当駐車場は、八戸市庁舎に隣接して立地しているため、利用者がおおむね来庁者であることから、年間を通じて安定した需要が見込まれる。  
 ・八戸駅東口広場駐車場及び八戸駅西口広場駐車場  
 当駐車場は、八戸駅前広場に整備されており、八戸駅利用者の送迎用駐車場として利用されるため、新型コロナウイルスに伴う緊急事態宣言等による変動はあるが、今後は安定した需要が見込まれる。  
 以下のグラフは、今後の見通しを立てるに当たり、参考とした実績データである。

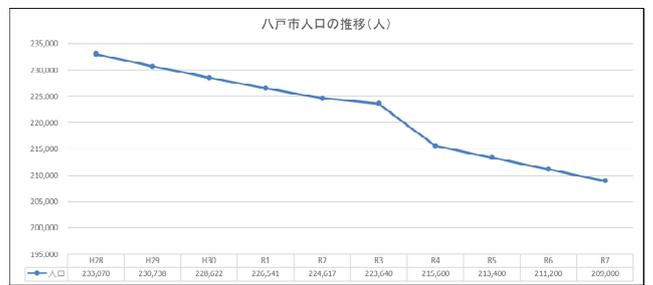
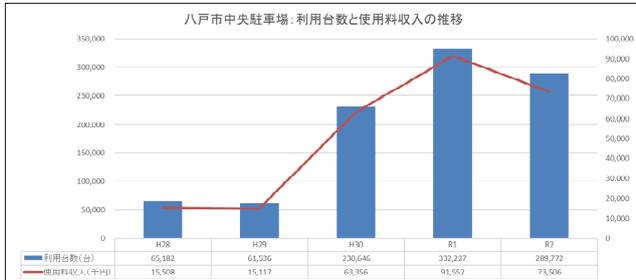


八戸市中央駐車場のH28.4月からH30.7月までの利用台数は、改築事業の影響により、低い数値となっている。(新八戸市中央駐車場供用開始日：H30.7.28)  
 八戸駅東口広場駐車場及び八戸駅西口広場駐車場のR2.3月からR3.3までの利用台数は、新型コロナウイルスの影響により、低い数値となっている。(両駐車場ともにR3.11月時点で、R1.11月時点の数値とほぼ同等まで回復している)

## (2) 料金収入の見通し

各駐車場とも新型コロナウイルスの影響により、使用料収入が低迷しているが、令和3年12月の駐車場収入が新型コロナウイルスの影響を受けていない令和元年12月の収入に戻りつつあること、また、八戸市中央駐車場に近接している八戸市公会堂の催し物が再開したこと、令和3年11月3日に八戸市美術館がオープンしたことにより、増収が見込まれることを考慮し、令和3年度から徐々に回復している使用料収入が、令和5年度には令和元年度の収入と同程度まで回復すると思われる。しかし、各駐車場利用者が八戸市庁舎への来庁者、八戸駅利用者を送迎される方であることから、市民の利用が大部分を占めるため、八戸市の人口が年々減少していることも考慮し、今後、駐車場利用者及び使用料収入が人口減少と比例して減収していく見通しとしている。

以下のグラフは、今後の見通しを立てるに当たり、参考とした実績データである。



八戸市中央駐車場のH28からH30までの数値は、改築事業の影響により、低い数値となっている。(新八戸市中央駐車場供用開始日: H30.7.28)  
 各駐車場のR2.3月からR3.3月までの利用台数は、新型コロナウイルスの影響により、低い数値となっている。  
 八戸市人口の推移のR3の数値は、R3.11.30時点の数値を採用しており、R4以降の数値は、第6次八戸市総合計画に記載されている数値を参考に算出している。

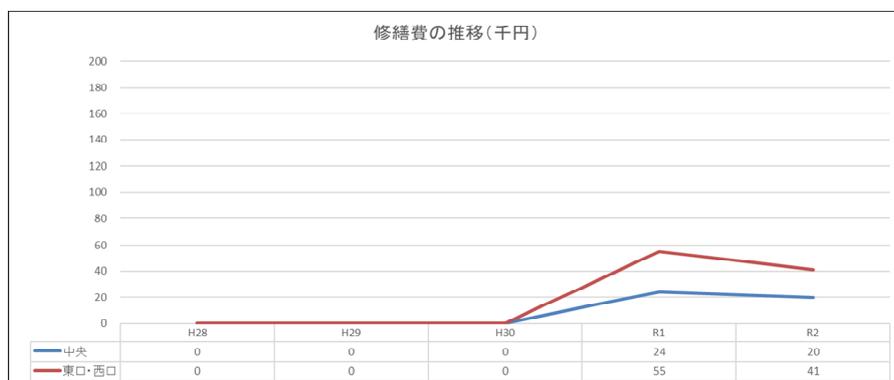
## (3) 施設の見通し

・八戸市中央駐車場  
 平成30年度に供用開始してから3年しか経過していない新しい施設のため、目立った施設の破損等は見受けられないが、照明設備について、気温等の環境に影響されることから、定期点検の結果を基に修繕を実施する。

・八戸駅東口広場駐車場  
 平成14年度に供用開始してから19年経過しており、駐車場精算機器等に不具合や経年劣化が見られることから、定期点検の結果を基に機器の改修を実施する。また、管理入室については、良好な状態を保っているが、平成6年に建築された建物をそのまま使用しているため、劣化の状況次第で改修が必要となる。

・八戸駅西口広場駐車場  
 平成29年度に供用開始してから4年しか経過していない新しい施設のため、目立った施設の破損等は見受けられず、大規模修繕の予定はない。

以下のグラフは、今後の見通しを立てるに当たり、参考とした実績データである。



#### (4) 組織の見直し

専任職員がおらず、特別会計に人件費が計上されていないため、職員の増減が事業収支に影響しない。  
指定管理による管理としている八戸市中央駐車場は、今後も同様の体制で運営する予定である。  
民間委託による管理としている八戸駅東口広場駐車場及び八戸駅西口広場駐車場は、指定管理者制度の導入を検討する。

### 3. 経営の基本方針

【道路交通の円滑化】  
駐車場を運営することで中心街や八戸駅周辺の路上駐車を削減すること等により、道路交通の円滑化を図る。  
【施設利用者の利便性向上】  
市庁舎を含めた公共施設、交通結節点である駅等の機能を支援することにより、それぞれの施設利用者の利便性向上を図る。  
【満足度の高いサービスの向上】  
利用者のニーズを的確に把握し、顧客満足度向上に努める。

### 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

#### 収支計画のうち投資についての説明

目 標	
	・個別施設計画に基づき、計画的に修繕を実施する。 ・老朽化及び経年劣化した施設等の更新を計画的に実施する。

八戸市中央駐車場については、個別施設計画に基づき、大規模な改修は行わない見込みとする。  
八戸駅東口広場駐車場については、管理棟及び精算機器が耐用年数を過ぎるため、定期的な点検を行いながら、点検結果等を基に修繕を行う。  
(計画範囲内で改修が必要と想定される施設)  
管理棟：改修時期 令和6年度(耐用年数30年経過)  
改修費用 1,430千円  
精算機器：改修時期 令和10年度(耐用年数15年経過)  
改修費用 11,649千円  
各施設とも小規模修繕(駐車場の区画線修繕等)については、指定管理者及び受託者と連携しながら、計画的に行っていく見込みとする。

#### 収支計画のうち財源についての説明

目 標	
	・営業収益(料金収入) 令和4年度 96,606千円 令和13年度 92,960千円

各駐車場の駐車料金による収入が主な財源となる。  
各駐車場とも新型コロナウイルスの影響により、使用料収入が低迷しているが、令和3年12月の駐車場収入が新型コロナウイルスの影響を受けていない令和元年12月の収入に戻りつつあること、また、八戸市中央駐車場に近接している八戸市公会堂の催し物が再開したこと、令和3年11月3日に八戸市美術館がオープンしたことにより、増収が見込まれることを考慮し、令和3年度から徐々に回復している使用料収入が、令和5年度には令和元年度の収入と同程度まで回復すると思われる。しかし、各駐車場利用者が八戸市庁舎への来庁者、八戸駅利用者を送迎される方であることから、市民の利用が大部分を占めるため、八戸市の人口が年々減少していることも考慮し、今後、駐車場利用者及び使用料収入が人口減少と比例して減収していく見通しとしている。  
令和5年度以降の使用料収入予想は、令和元年度使用料収入に人口減少率(前年度の人口から毎年度1%減少と仮定)を乗じて算定する。  
令和20年度まで他会計からの繰入金が必要となる。  
八戸駅東口広場駐車場及び八戸駅西口広場駐車場について、入庫から30分までの無料時間帯の利用者が駐車場利用者の9割を占めているため赤字となっているが、八戸駅利用者の送迎用駐車場として整備したことを考慮し、料金設定は変更しない考えとする。

収支計画のうち投資以外の経費についての説明

八戸市中央駐車場の指定管理料については、人件費等の高騰により、5年毎の更新時に増額になる見込みとする。  
 八戸駅東口広場駐車場及び八戸駅西口広場駐車場に係る委託費については、人件費等の高騰により、毎年増額になる見込みとする。

(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。

今後の投資についての考え方・検討状況

民間活用	・八戸市中央駐車場 今後も指定管理者による、民間企業のノウハウを活用した運営を行う。 ・八戸駅東口広場駐車場及び八戸駅西口広場駐車場 現在、民間委託による管理を行っているが、今後は指定管理者制度の導入を検討し、経営改善を図る。
駐車場の配置の適正化	八戸市庁舎への来庁者駐車場、八戸駅利用者の送迎用駐車場としての役割を担っていることから、駐車場の配置は適正である。
投資の平準化	・八戸市中央駐車場 個別施設計画に基づき、計画的な投資を行う。 ・八戸駅東口広場駐車場及び八戸駅西口広場駐車場 修繕箇所や設備投資をすべき箇所を精査し、計画的な投資を行う。
その他の取組	-

今後の財源についての考え方・検討状況

料 金	定期的に近隣の民営駐車場の状況確認を行う。
利用者増加に向けた取組	快適な施設とするための維持管理、監視カメラ、巡回、交通誘導による安全・安心の確保など、利用者の満足度向上に努める。
企業債	計画に基づき償還を進めており、令和20年度に償還完了予定である。 令和6年及び令和10年に予定している八戸駅東口広場駐車場改修工事の際に、新規の起債予定あり。
繰入金	平成30年度に完了した八戸市中央駐車場改築事業に係る償還が令和20年度完了予定であることから、当面は一般会計からの繰り入れを予定している。
資産の有効活用等による収入増加の取組	八戸市中央駐車場において、今後の利用状況に応じて、一般への定期駐車について検討する。
その他の取組	-

投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・八戸市中央駐車場 指定管理者制度を導入済みであり、管理業務を委託している。</li> <li>・八戸駅東口広場駐車場及び八戸駅西口広場駐車場 管理業務、使用料徴収業務、警備業務、駐車場機器保守点検業務、除排雪業務をそれぞれ委託している。</li> </ul>
管理運営費	消耗品費、光熱水費、修繕料、保険料、通信運搬費等の必要経費を計上する。
職員給与費	市職員1人(兼務)で行う。
その他の取組	-

5. 公営企業として実施する必要性など

事業の意義、提供するサービス自体の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・八戸市中央駐車場 八戸市庁舎に隣接して立地しているため、主に来庁者の駐車場として機能し、来庁者の利便性向上や中心市街地における道路混雑緩和機能を有している。</li> <li>・八戸駅東口広場駐車場及び八戸駅西口広場駐車場 八戸駅前広場に立地し、八戸駅利用者の送迎用駐車場として機能し、八戸駅利用者の利便性向上や八戸駅周辺の道路混雑緩和機能を有している。</li> </ul>
公営企業として実施する必要性	駐車場事業を継続的に運営することで、道路交通の円滑化を図るとともに、八戸市庁舎への来庁者及び八戸駅利用者の利便性向上を図る必要がある。

6. 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項

経営戦略の事後検証、改定等に関する事項	「経営戦略の改定推進について」の通知(令和4年1月25日付け総務省自治財政局発出)に伴い、令和7年度末までに当該通知に沿った内容での改定を行うものとし、適宜経営比較分析表を活用しながら進捗管理を行い、指定管理者更新時(令和5年度)や大規模修繕時(令和10年度)等のタイミングで経営戦略の見直しを行う。
---------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------