

北九州市営駐車場マネジメント実行計画  
(案)

平成 30 年 3 月

北九州市

# 目 次

<b>第1章 市営駐車場の現状と課題</b> .....	1
1 市営駐車場整備の背景 .....	1
2 市営駐車場を取り巻く現状と課題 .....	3
3 民間を含む駐車場の利用状況 .....	5
4 マネジメントの必要性 .....	6
<b>第2章 市営駐車場マネジメント方針</b> .....	11
1 基本的な考え方 .....	11
2 取り組みの視点 .....	11
3 取り組み期間 .....	11
<b>第3章 計画策定にあたっての基本方針</b> .....	12
1 計画策定にあたっての基本方針 .....	12
<b>第4章 駐車場別実行計画</b> .....	14
1 天神島駐車場 .....	15
2 室町駐車場 .....	19
3 勝山公園地下駐車場 .....	23
4 中央町駐車場 .....	27
5 黒崎駅西駐車場 .....	32
6 今後の方針 .....	35

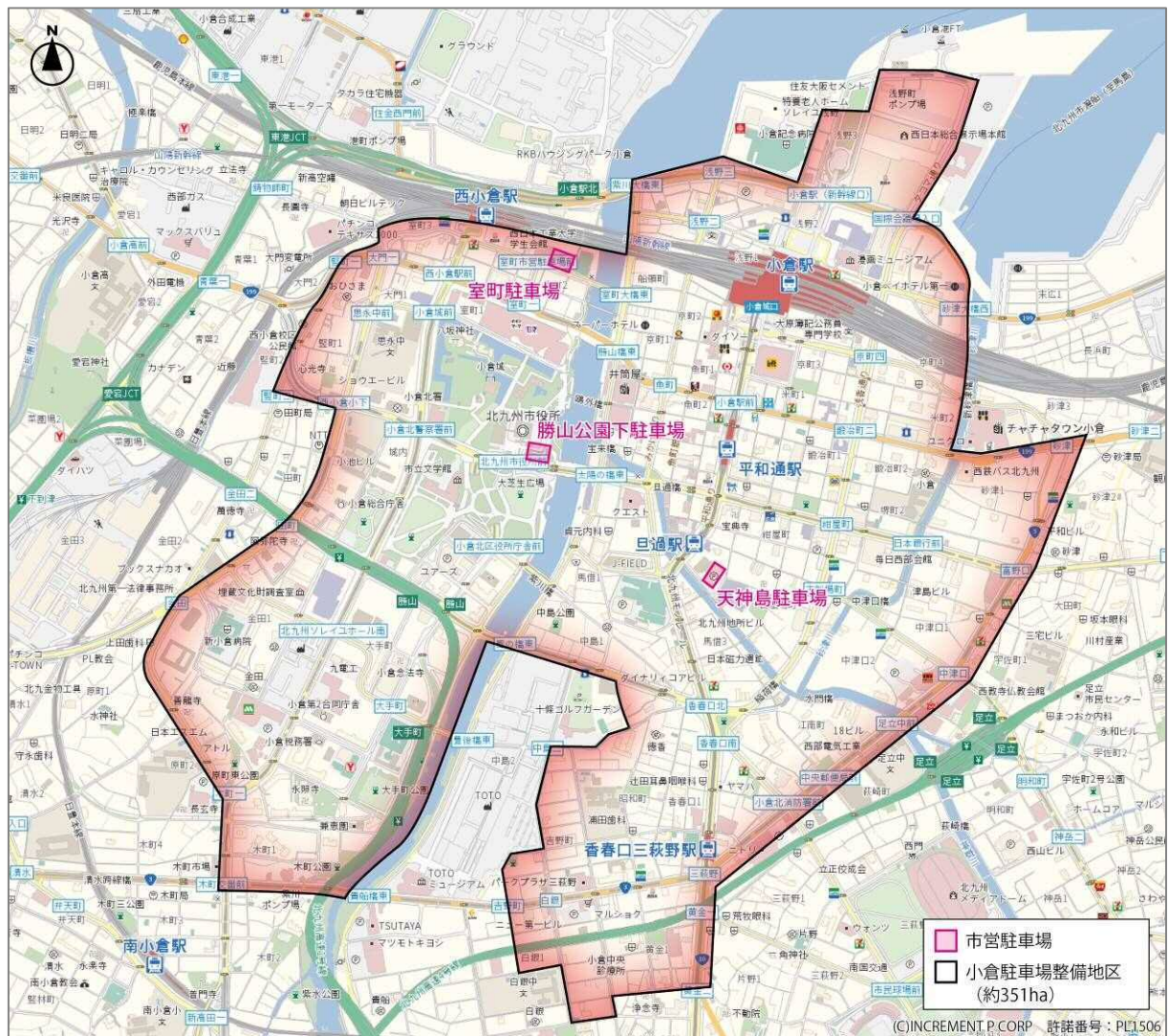
# 第1章 市営駐車場の現状と課題

## 1 市営駐車場整備の背景

本市の市営駐車場は、自動車利用者への駐車場不足の解消と、路上違法駐車等による交通混雑及び交通事故防止のため、都心・副都心を中心に整備されてきました。

また、平成7年の駐車場整備地区の都市計画決定を受け、平成10年に路外駐車場の需要と供給を勘案した駐車場整備の推進に関する「北九州市駐車場整備計画」を策定しており、整備地区内の駐車場としての役割も担っています。

会計については、平成元年度までは一般会計で運営していましたが、国の有料道路整備事業の無利子貸付を受け、市庁舎敷地内で勝山公園地下駐車場を建設する事に伴い、経理を明確にする必要が生じたため、平成2年4月に特別会計が設置されています。



図一 市営駐車場の配置状況（小倉地区）



図一2 市営駐車場の配置状況（八幡中央地区）



図一3 市営駐車場の配置状況（黒崎地区）

## 2 市営駐車場を取り巻く現状と課題

現在、本市の市営駐車場は天神島駐車場、中央町駐車場、室町駐車場、勝山公園地下駐車場、黒崎駅西駐車場の5箇所がありますが、主に昭和40年代から平成5年代に整備されており、古いもので建設後50年を経過した駐車場もあります。こうした駐車場では、既に老朽化が進んでおり、近年中に大規模改修や更新（建替え）が必要な状況になってくることが予想されます。

市営駐車場全体としての利用状況については、平成15年度をピークに年々減少していく傾向にありましたが、黒崎駅西駐車場の収容台数を、併設するコムシティのリニューアルオープン（平成25年4月1日）に合わせて167台から637台へ増やしたことにより、料金収入と利用台数ともに回復の兆しを見せています。

しかしながら、駐車場別の利用状況を見ると、黒崎駅西駐車場を除く4駐車場については、減少傾向に歯止めがかかっていない状況です。その要因としては、市営駐車場周辺における路外駐車場やコインパーキングなどの民間駐車場の増加、安価な料金設定、割引制度の充実などによる競争が考えられます。

運営に関しては、建設当初から業務委託を行ってききましたが、地方自治法の改正を受けて、平成18年4月より天神島駐車場、室町駐車場、勝山公園地下駐車場、中央町駐車場において指定管理者制度を導入しており、その後、北九州市行財政改革推進計画に基づき、管理運営費削減の観点から、平成26年度より折尾駅前駐車場、黒崎駅西駐車場においても指定管理者制度を導入（折尾駅前駐車場は平成27年11月1日に廃止）しています。

現在（平成26～30年度）は、天神島駐車場、室町駐車場、勝山公園地下駐車場の小倉地区3駐車場と、中央町駐車場、黒崎駅西駐車場の八幡地区2駐車場に分けて指定管理者による管理運営を行っています。

今後の運営にあたっては、一部の駐車場を除いて収入が減少する見込みである一方、今後大規模な改修を含む維持管理費の増加が予想されることから、長期的な収支を見込んだ検討が必要となります。

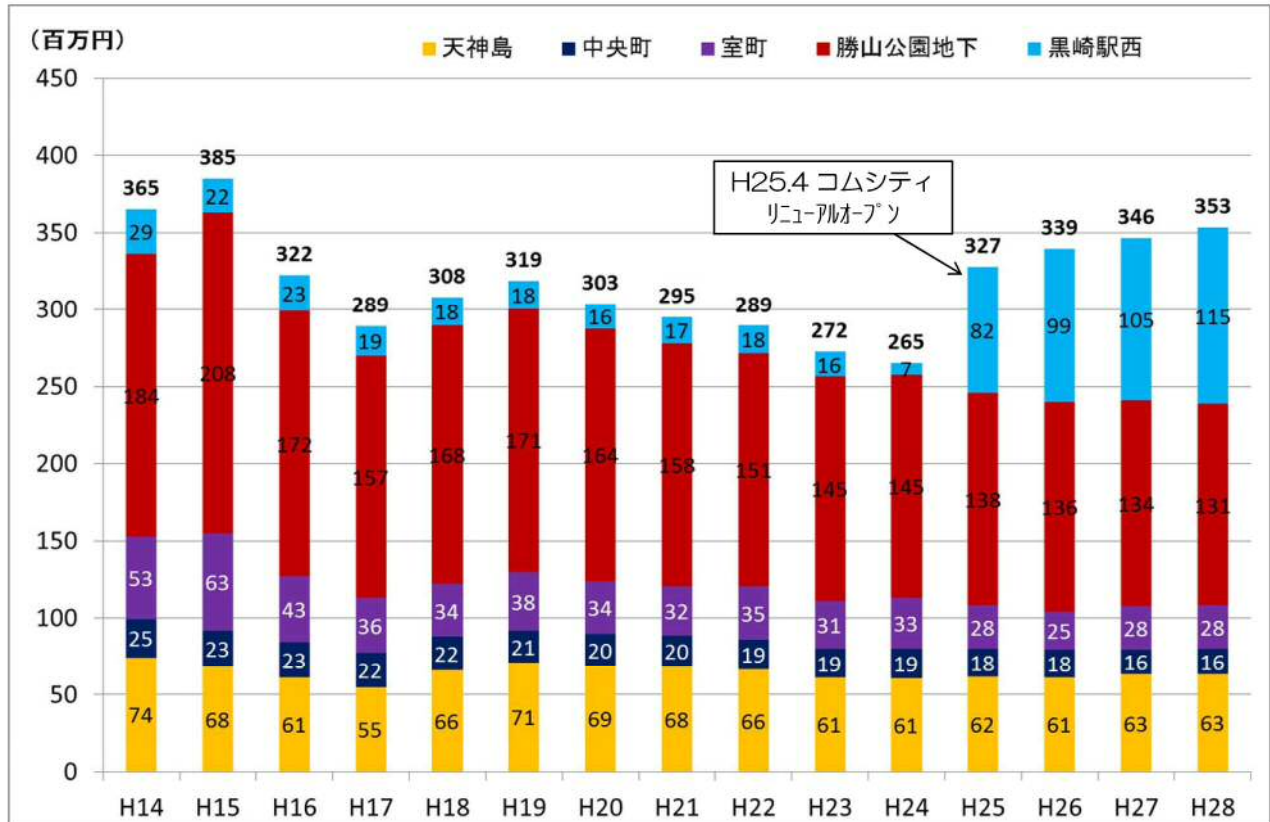


図-4 市営駐車場の料金収入（H14年度～H28年度）

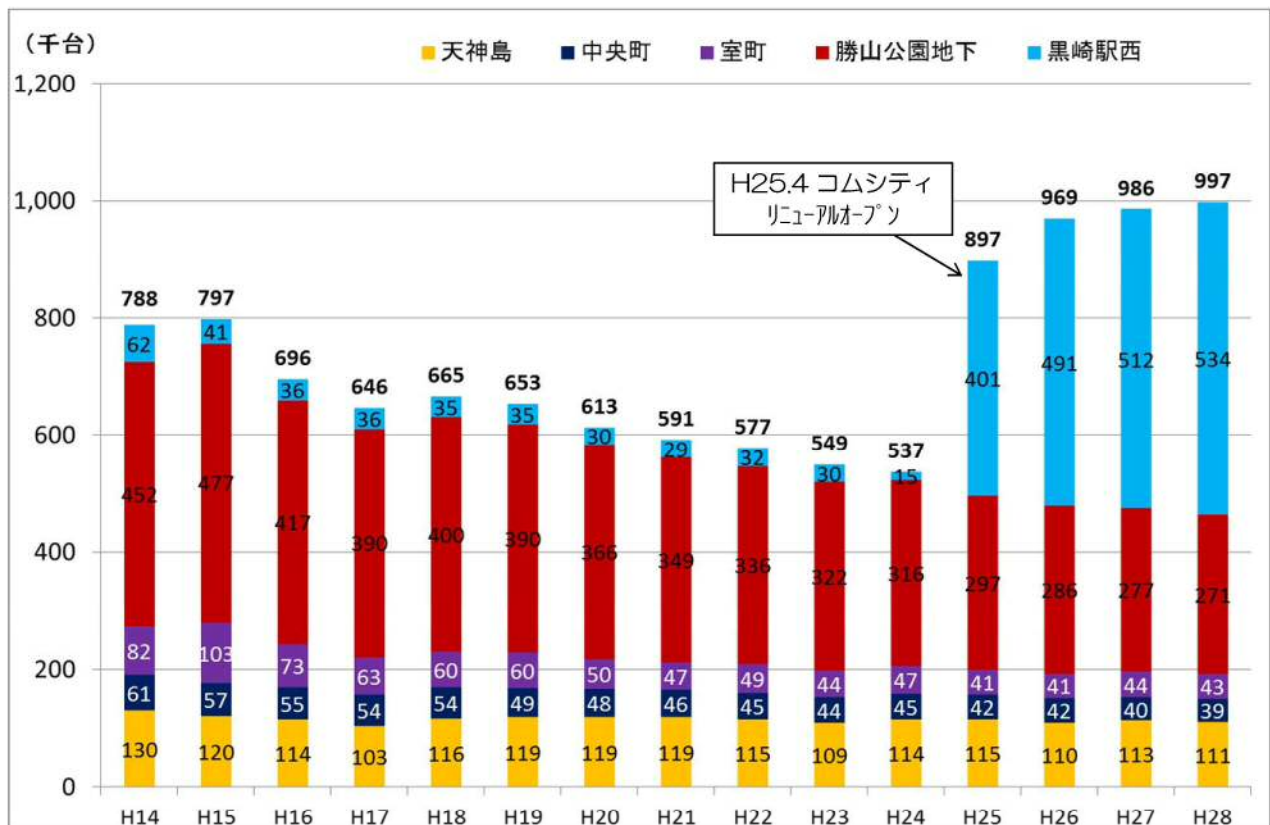


図-5 市営駐車場の利用台数（H14年度～H28年度）

### 3 民間を含む駐車場の利用状況

平成26年度に実施した市内の駐車場利用実態調査では、市営駐車場がある小倉地区、八幡中央地区、黒崎地区において、駐車場収容可能台数が実駐車台数を上回っており、需要と供給のバランスは確保されていると考えられます。[表-2 参照]

#### ■路外駐車場利用実態調査（平成26年度実施）

##### 【調査方法】

調査範囲：駐車場整備地区及び行政区中心部に位置する商業地域

対象駐車場：指定された調査対象範囲の時間貸し駐車場

※機械式駐車場を除く。自走式との併用の場合は、自走式部分のみ対象とする。月極・専用等との併用の場合は、時間貸し台数の割合が5割を超える場合のみ対象とする。

調査日及び時間帯：平日 1日のピーク時（13～15時）2時間

休日 日曜のピーク時（13～15時）2時間

表-1 路外駐車場利用実態調査結果

地区名	収容可能台数（台）		実駐車台数（台）		利用率（％）	
	平日	休日	平日	休日	平日	休日
小 倉	16,176 (15,175)	16,158 (15,157)	10,995	11,093	68.0 (72.5)	68.7 (73.2)
八幡中央	1,516 (1,386)	1,516 (1,386)	995	512	65.6 (71.8)	33.8 (36.9)
黒 崎	3,293 (2,656)	3,206 (2,569)	1,681	1,744	51.0 (63.3)	54.4 (67.9)

※下段は市営駐車場を除いた値

小 倉：天神島304台、勝山500台、室町197台

八幡中央：中央町130台

黒 崎：黒崎駅西637台

#### 4 マネジメントの必要性

市営駐車場については、自動車利用者への駐車場不足の解消と、路上違法駐車等による交通混雑及び交通事故防止などを目的として整備しているものですが、民間駐車場のように駐車場周辺の施設や動態等に対応した整備が求められる一方で、公共施設の駐車場としての役割を持つなど、必ずしも料金収入や利用状況に依存しない駐車場も存在します。

財政面については、市営駐車場全体（駐車場特別会計）としての収支は黒字となっており、一見、健全な経営が成り立っているように見受けられますが、歳入の傾向を見ると、平成25年度までは一般会計からの繰り入れを行うなどしています。[図-6、図-7]

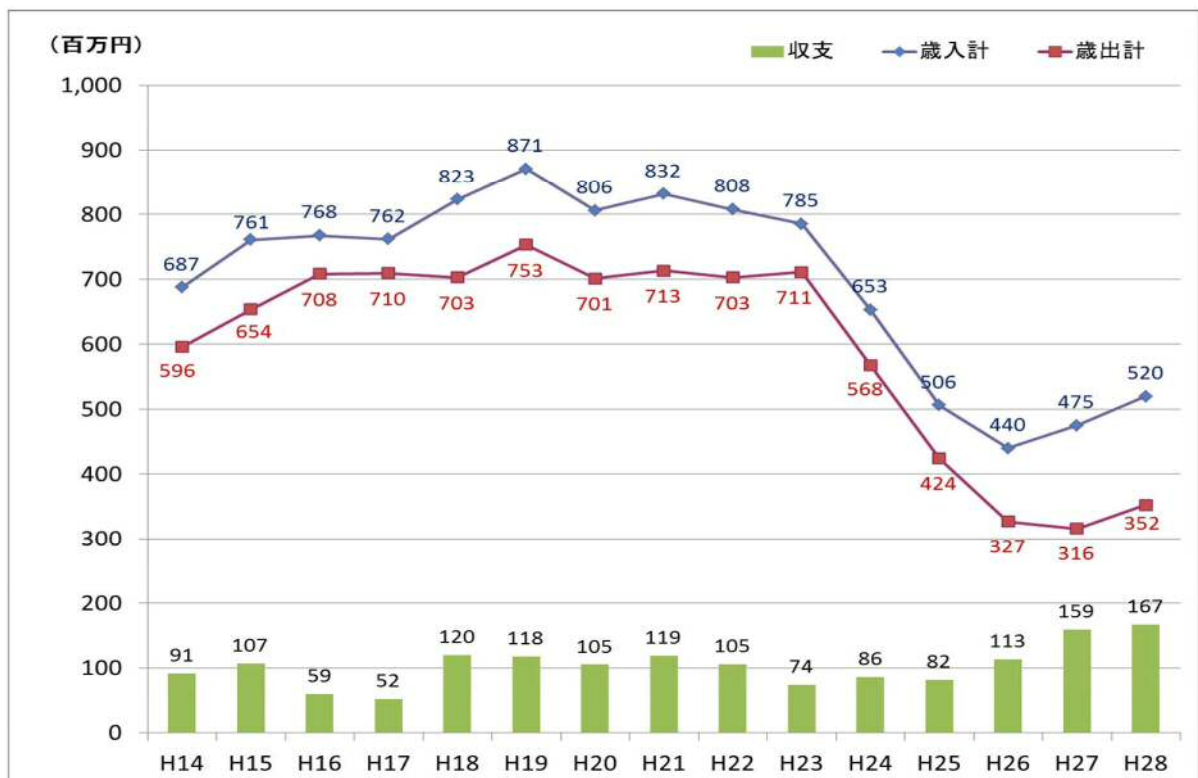


図-6 駐車場特別会計 歳入・歳出・収支

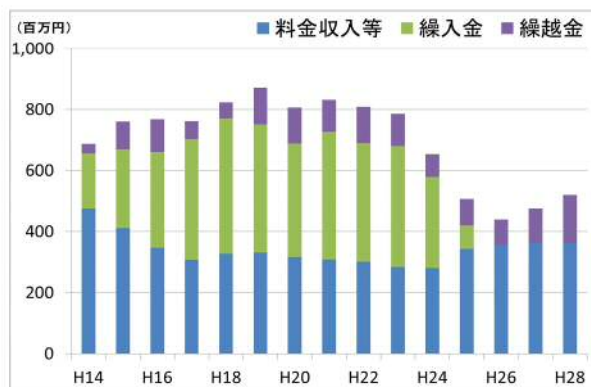


図-7 駐車場特別会計 歳入内訳

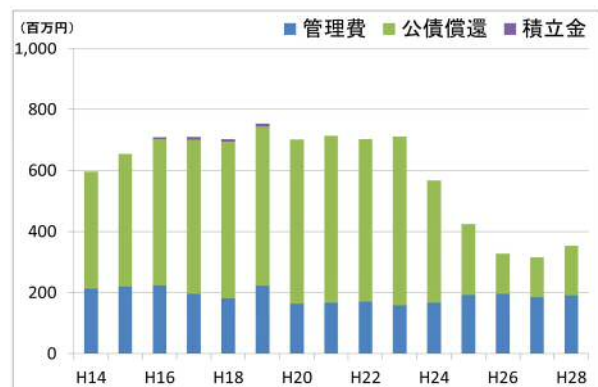


図-8 駐車場特別会計 歳出内訳



このような特殊要素を除いた単年度実質収支では、平成26年度からは黒字となっていますが、駐車場建設に係る費用の償還が残っており、料金収入が減少傾向にある駐車場もあることから、収支の大幅な改善は見込めない状況となっています。[図-9 参照]

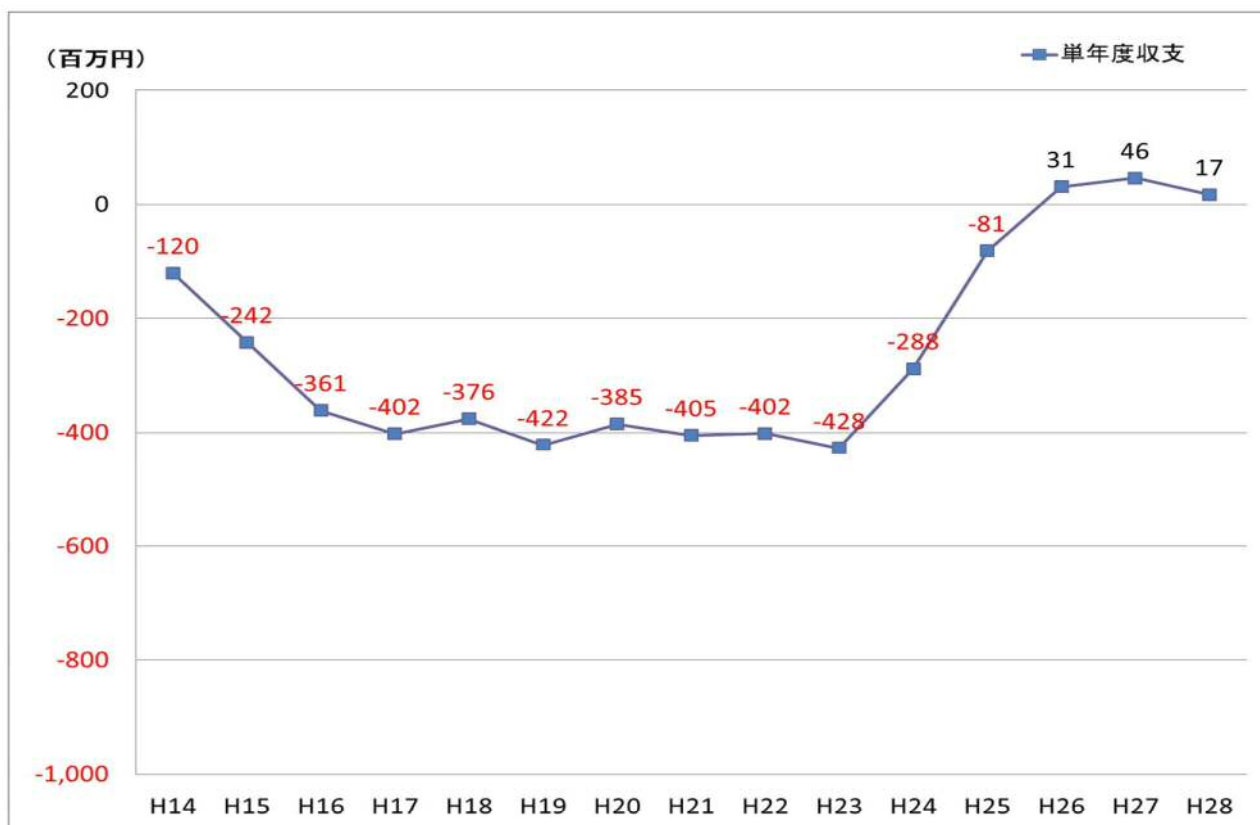
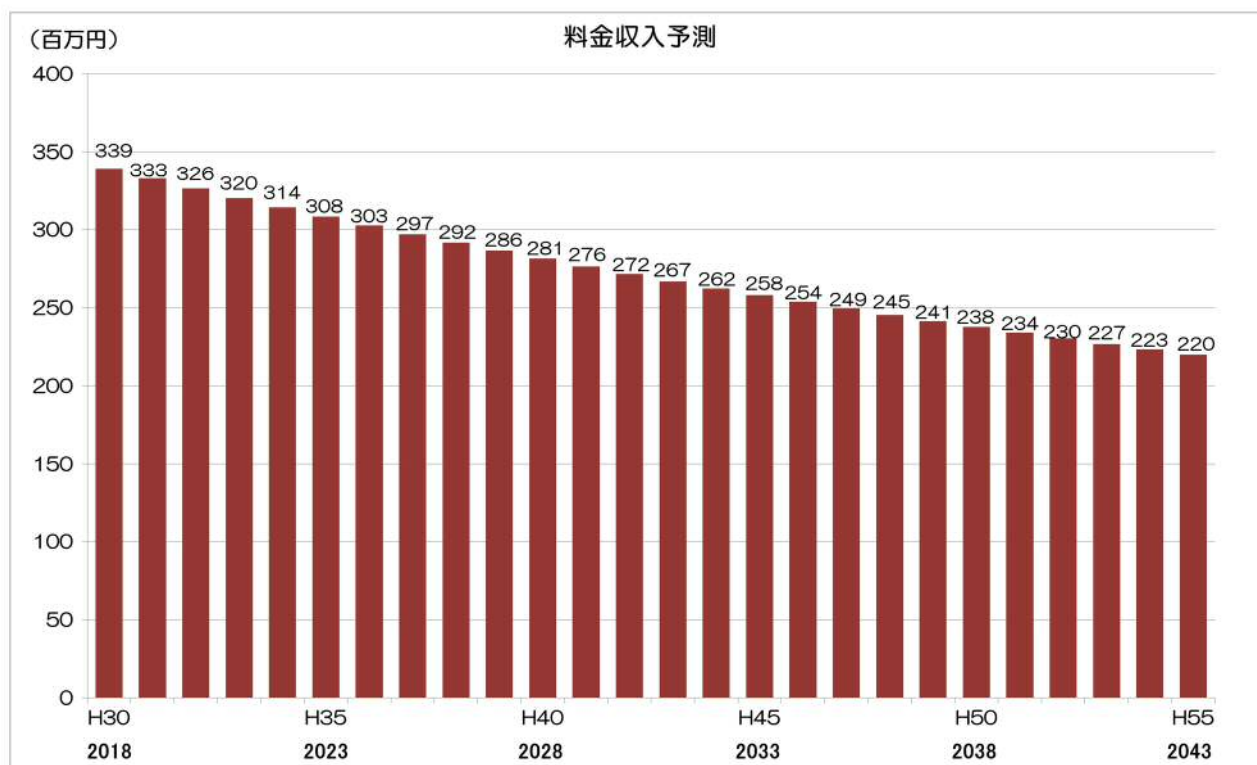


図-9 駐車場特別会計 単年度実質収支

※単年度実質収支…歳入計（一般会計繰入金＋前年度繰越金を除く）－ 歳出計

さらに、発生集中量の減少等の要因から、将来における料金収入は大幅に減少する見込みとなっています。[図－10参照]



図－10 市営駐車場 料金収入予測

※料金収入は、平成 28 年度(2017)決算を基準に、平成 19 年度(2007)～平成 28 年度(2017)の駐車場使用料実績の年平均伸び率と、立地する区の発生集中量の変化率（H17～H42(2005～2030)の 1 年ごとの伸び率）を、年度ごとに乗することにより算出。

※将来発生集中量は、H17(2005)道路センサス及びH42(2030)道路センサスの 2 点間の発生集中量を基に平均変化率を算出し、年度ごとに乗することにより算出。

また、老朽化が進んでいる駐車場もあり、近年中に大規模改修や更新（建て替え）が必要となることが予想されます。

現在の市営駐車場を全て保有し続けた場合の平成30年度（2018）から平成55年度（2043）までの更新や改修に必要な費用は、劣化状況や施設の耐用年数、機器の更新時期を踏まえて、年度に応じたばらつきが見られますが、総額で約25億円が必要になると試算されます。[図-11 参照]

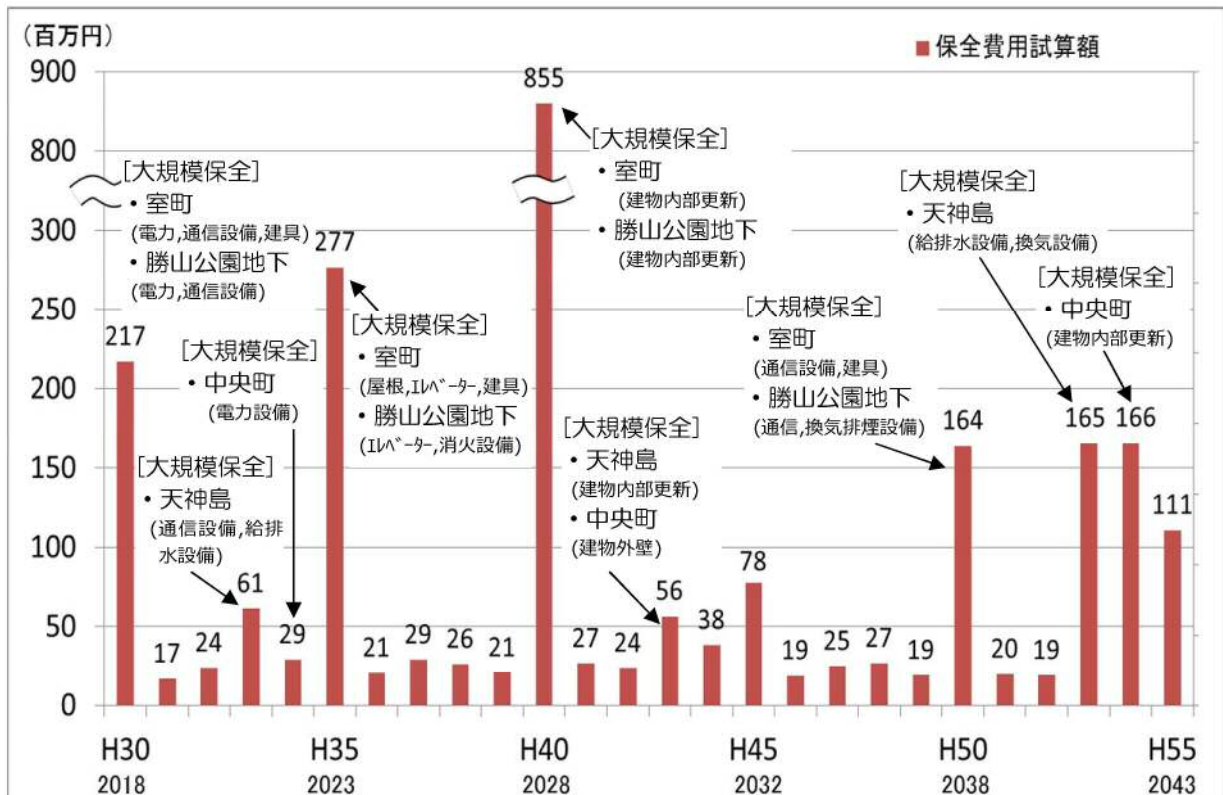


図-11 市営駐車場 長期保全費用 試算結果

※黒崎駅西駐車場の長期保全費用は含まない

駐車場特別会計の累積収支予測は、前述の料金収入予測を基に、保全費用や指定管理料等の管理費、及び公債償還の各費目を踏まえたものとなります。

現在の財政状況のままでは、料金収入だけで整備に係る費用を賄うことが難しく、駐車場の大規模な修繕や改修が必要な年次では、収支が赤字に転落してしまう恐れがあります。

[図-12 参照]

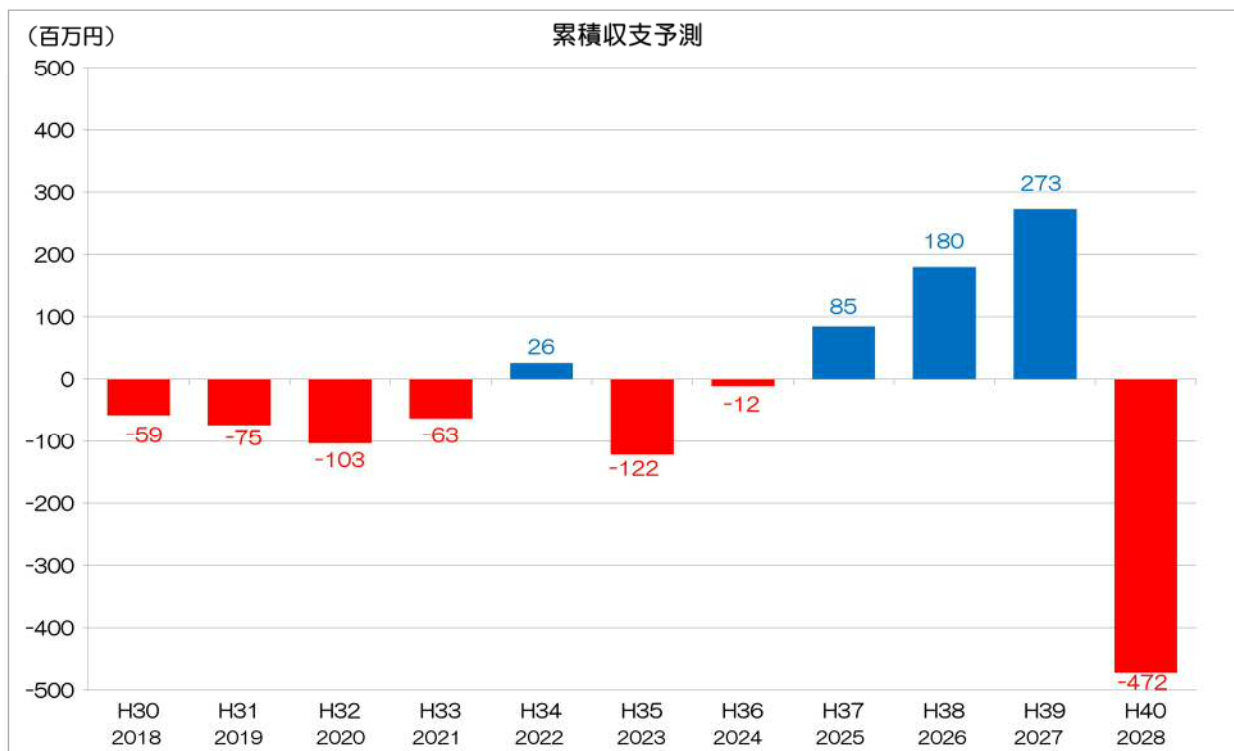


図-12 市営駐車場 長期累積収支予測

※累積収支予測は、平成 40 年度(2028)までに大規模改修が必要となることから、平成 30 年度(2018)から平成 40 年度(2028)の 10 年間で行なった。

※黒崎駅西駐車場の長期保全費用は含まない

今後、財政状況も厳しくなっていくことが予想される中、現在の市営駐車場に関する対策を何も講じなかった場合、将来的には、「財源不足のため必要な補修ができず、老朽化した壁や天井が壊れ、立ち入りや使用を禁止せざるを得ない駐車場が発生する」といった最悪の事態になりかねません。

こうした事態を未然に防ぎ、市民の安全・安心を確保するためにも、できるだけ早く市営駐車場マネジメントの取組みを進め、市民が市営駐車場を利用しやすい環境を整えるとともに、真に必要な駐車場を安全に保有し続けることができる運営体制を確立することが大変重要です。そのため、整備当初の使命が薄れた駐車場については順次廃止を検討し、維持管理・運営方法を見直す必要があります。

## 第2章 市営駐車場マネジメント方針

### 1 基本的な考え方

本市の市営駐車場マネジメントは、「民間にできることは民間に委ねる」考えに基づき、市営である必要性を十分検討し、民営化（民間への売却）を図るとともに、引き続き市が管理する必要がある駐車場では、安全かつ安定的に保有し続けることができる運営体制を確立していくことを目的とします。

そのため、全市営駐車場を対象に、施設の維持管理・運営方法の見直し、資産の有効活用等、市営駐車場に関する将来的な財政負担を軽減するための取り組み（市営駐車場マネジメント）を積極的に進めます。

市営駐車場マネジメントの推進にあたっては、本市のにぎわいづくりや活性化にも留意しながら、現在及び将来のニーズ等を見据え、市営駐車場を効果的に活用してもらうための取り組みを進めます。

### 2 取り組みの視点

上記の基本的な考え方に基づき、全市営駐車場を対象に、以下の視点により、市営駐車場マネジメントに取り組みます。

#### （1）維持管理・運営方法等の見直し

建設から長期間が経過し、整備当初の使命が薄れた駐車場については、廃止を検討し、民間での運営が可能な駐車場については、積極的に民営化を進めます。

また、維持管理・運営方法については、民間活力の導入等により、一層の効率化に取り組みます。

#### （2）資産の有効活用

市が管理する必要がある駐車場では、長期間良好な状態で利用できるよう、計画的な予防保全の仕組みを導入するなど、長寿命化に取り組みます。

また、市営駐車場の廃止等によって生じた余剰地については、民間への売却や賃貸を積極的に進めるなど、効果的かつ効率的な資産活用に取り組みます。

### 3 取り組み期間

本市での市営駐車場マネジメントの取り組みについては、保有するほとんどの駐車場が平成40年度（2028年度）までに大規模改修を要することから、平成30年度（2018年度）から平成39年度（2027年度）までの10年間を計画期間として、マネジメントに取り組むこととします。

## 第3章 計画策定にあたっての基本方針

### 1 計画策定にあたっての基本方針

#### (1) 駐車場機能の集約と利用の効率化

- 整備当初の使命が薄れた駐車場や、今後収益が見込めないと予想される駐車場、他の民間駐車場への振替えが可能な駐車場は廃止します。
- 今後も市が管理する必要のある駐車場については、これまでのサービス水準を極力低下させずに、安定的な維持を目指します。

今後の市営駐車場のあり方として、厳しい財政状況を踏まえ、これまで以上に効率の良い管理運営が求められます。

このため、社会情勢の変化等により、整備当初の使命が薄れたと考えられる駐車場や、今後維持費が料金収入を上回り収益が見込めないと予想される駐車場、周辺の民間駐車場による利用の振替えが可能な駐車場など、必要性が低くなった駐車場については、積極的に廃止していきます。

また、公共施設の付帯駐車場など、今後も市が維持管理していく必要のある駐車場については、これまでのサービス水準を極力低下させずに、市民が安全でかつ安心して利用できるよう、安定的な維持を目指します。

#### (2) 民間ノウハウの活用

- 施設の管理・運営については、指定管理者制度の一部料金制を導入するなど、積極的に民営化を進めます。
- 今後廃止を行う駐車場については、市が資産として保有せず、可能なものは民間への売却を検討、または民間ノウハウを活用した新たなサービスの提供を検討します。

現在、市営駐車場の維持管理・運営については、全駐車場で指定管理者制度を導入しており、これまでも効率化を図ってきたところですが、公債償還に必要な一定の料金収入確保のため、指定管理者制度は非利用料金制<sup>※1</sup>を採用しています。償還の終了（平成35年度完了予定）後は、利用料金制<sup>※2</sup>の導入や駐車場料金の単価設定など、周辺の民間駐車場料金を勘案しながら、弾力的な料金体系の検討に取り組みます。

廃止する駐車場については、可能なものから民間への売却を検討していきます。

※1 非利用料金制とは、指定管理者が管理を行うために必要な経費は、北九州市からの支出金（指定管理料）で賄う方法です。

※2 利用料金制とは、指定管理者が管理を行うために必要な経費の全てを、駐車場の利用料金収入で賄う方法です。

### (3) 施設の長寿命化と毎年度費用の平準化

- 今後も継続して維持する駐車場は、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減に取り組み、支出の平準化を図ります。

計画的に維持改修を行う予防保全によって、建物の長寿命化に取り組み、施設を長期に渡り維持することで、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

更新時期が集中する期間については、前倒しや更なる長寿命化により、更新費用の平準化を図り、今後増大する財政負担のピークを抑えます。

### (4) 利用料金の見直し

- 今後も継続して維持する駐車場については、利用料金の見直しや料金制度の見直しを検討します。

利用料金については、付帯施設の公共関与の必要性の程度や収益性の程度なども勘案しながら、統一的な視点から見直しを行います。

また、定期利用など、現行の料金制度の見直しの他、新たな料金制度の導入などについて検討を行います。

### (5) まちづくりの視点からの資産の有効活用

- 駐車場の廃止などにより生じた剰余資産は、まちづくりの視点を取り入れながら民間売却を基本としつつ、積極的な利活用を図ります。

マネジメントの結果、廃止した駐車場の建物や土地については、剰余資産として一元的に管理し、都市の再構築に資するような施設のリノベーションや跡地利用を計画します。

こうした剰余資産は、計画に基づいた適切な条件を付すなど、民間売却を基本として積極的に利活用を図り、まちの活性化や魅力あるまちづくりに取り組みます。

## 第4章 駐車場別実行計画

駐車場別実行計画は、利用状況や改修・保全計画、課題を踏まえて、今後の施設のあり方・方向性をまとめています。



## 1 天神島駐車場

### 【駐車場概要】

所在地	小倉北区古船場町1番27号
構造	地下1階地上3階屋上
供用開始	昭和45年10月21日（立駐昭和56年4月15日）
収容台数	310台
利用料金	30分150円（最大1,200円）
整備事業費	5億8643万円（起債5億5300万円、市費3343万円）
耐用年次	平成53年【2041年】（総務省モデルにより60年とする）
耐震対策	平成27年耐震工事実施
周辺環境	歓楽街・ビジネス街・商業地
主な周辺施設	商工貿易会館、旦過市場、ホテル、市立医療センター、アシスト
その他	昭和56年3月21日 都市計画決定

### 【利用状況】

- ・年間利用料金収入・台数は、平成18年度以降、ほぼ横ばいとなっています。[図-13 参照]

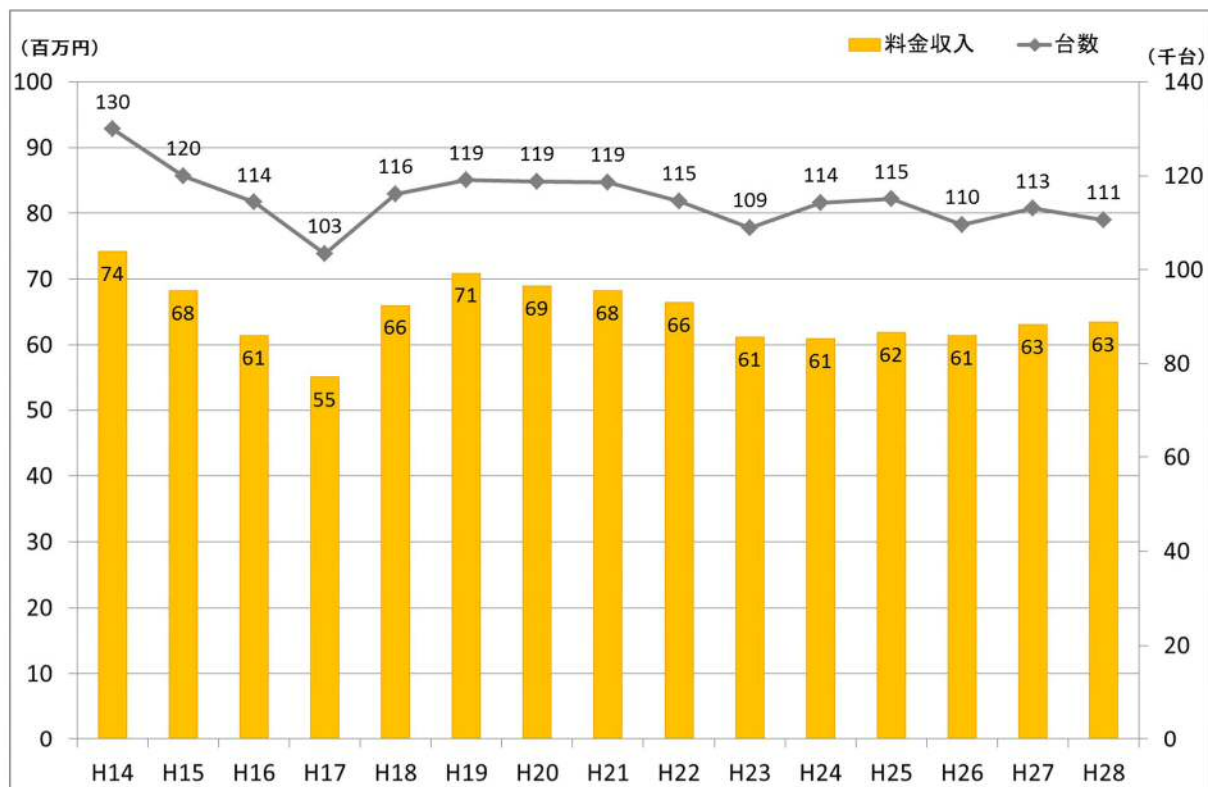


図-13 天神島駐車場 料金収入および利用台数実績

【周辺の動向】

- ・近隣民間駐車場料金：60分／100～200円
- ・時間貸駐車場が増加しています。
- ・旦過市場再開発事業が進められています。

小倉地区	H6	H11	H16	H26
時間貸	8,234台	11,503台	13,593台	17,091台
駐車場	89箇所	140箇所	204箇所	304箇所

【大規模改修・保全計画】

- ・耐震補強工事（H27完了）。[図-14 参照]

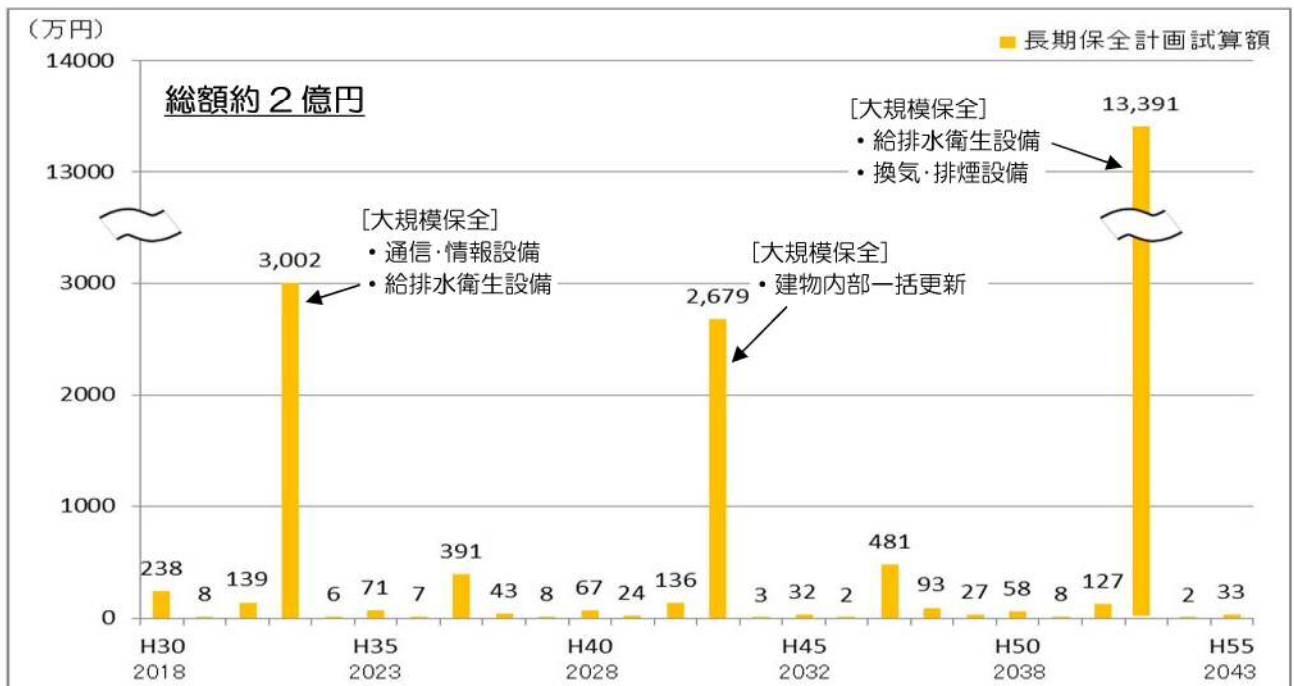


図-14 天神島駐車場 長期保全計画試算額

【課題】

- ・施設の老朽化が大きな課題となっています。[図-15 参照]
- ・バリアフリーに対応していない（エレベーター設置なし）ため、対策を講じる必要があります。



柱下部の腐食・破損

耐火被覆損傷、鉄骨の劣化

図-15 施設の老朽化状況

【料金収入予測】

- 将来における料金収入は、右肩下がりで見込まれます。 [図-16 参照]

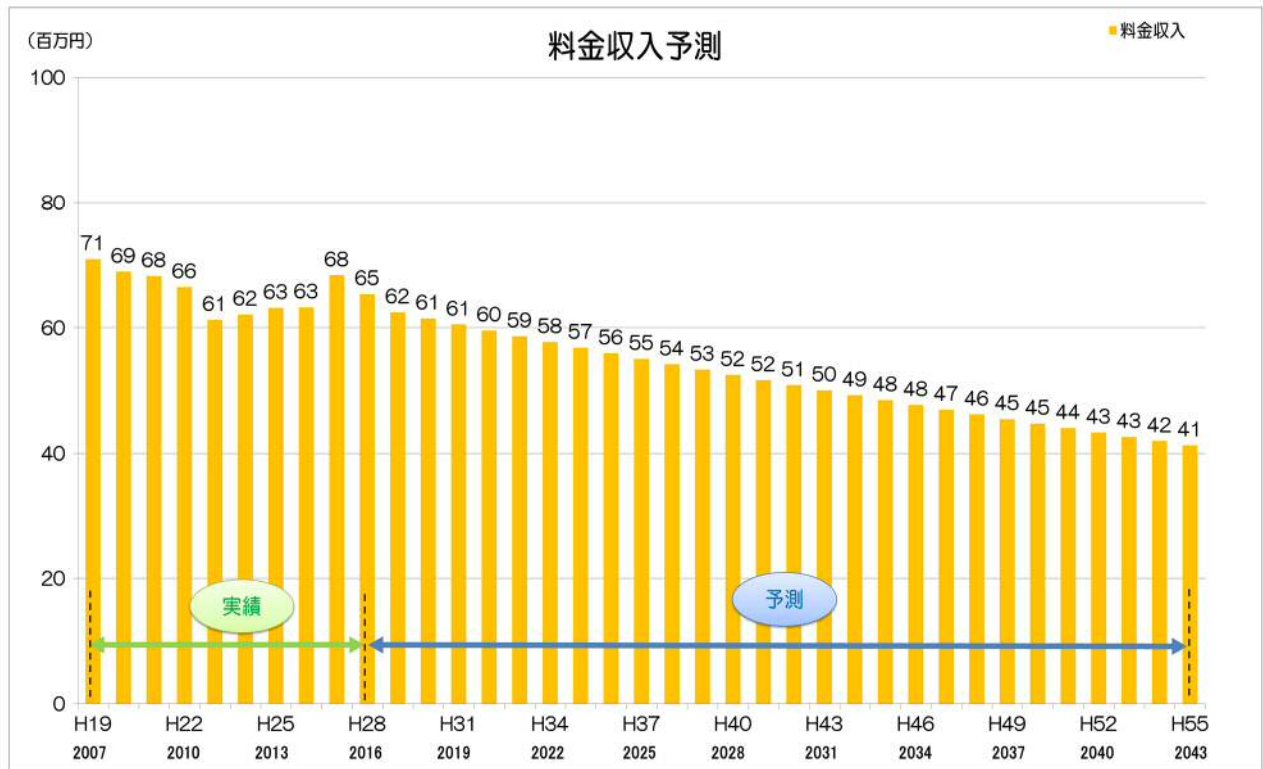


図-16 天神島駐車場 料金収入予測

※料金収入は、平成 28 年度(2017)決算を基準に、平成 19 年度(2007)～平成 28 年度(2017)の駐車場使用料実績の年平均伸び率と、立地する区の発生集中量の変化率 (H17～H42(2005～2030)の 1 年ごとの伸び率) を、年度ごとに乗することにより算出。

※将来発生集中量は、H17(2005)道路センサス及びH42(2030)道路センサスの 2 点間の発生集中量を基に平均変化率を算出し、年度ごとに乗することにより算出。

【個別収支状況】

- 単年度収支予測は、前述の料金収入予測を基に、保全費用や指定管理料等の管理費、及び公債償還の各費目を踏まえたものとなります。
- 長期的には安定した黒字収支が見込まれますが、平成53年度の大規模保全の実施により、赤字収支となることが予想されます。
- 耐用年数より平成53年度（2042）には建て替え時期を迎えます[図-17 参照]

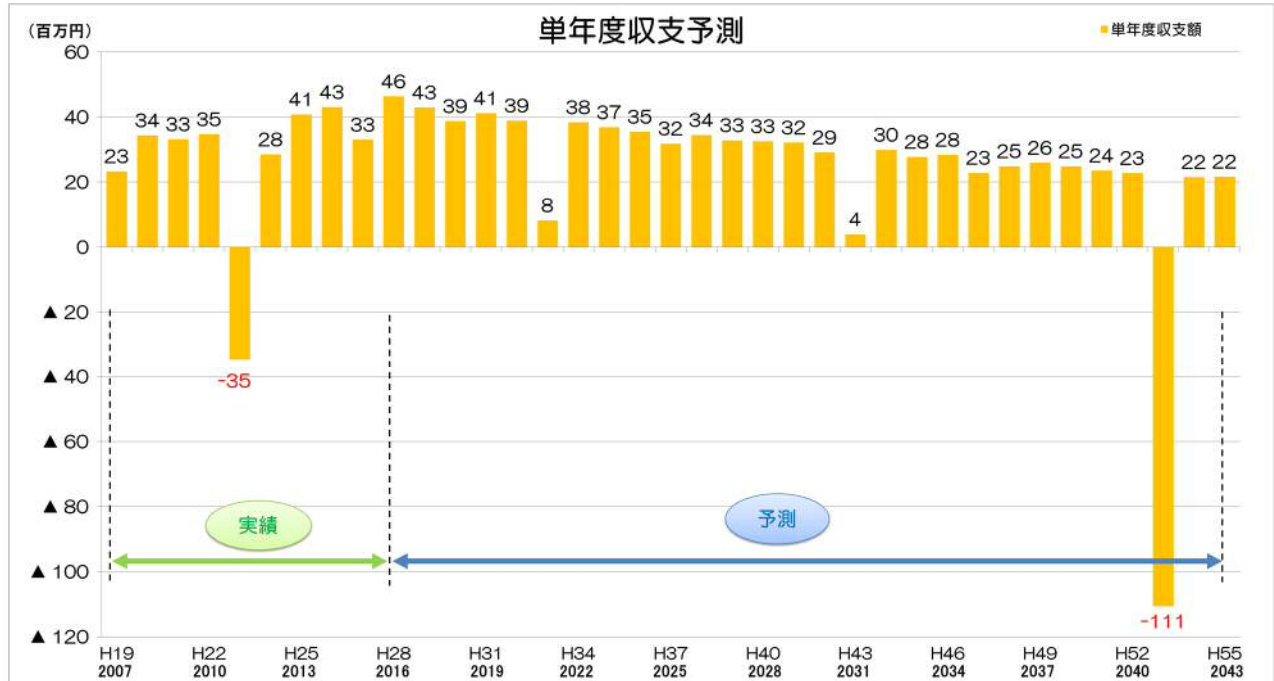


図-17 天神島駐車場 単年度収支予測

【今後の方向性】

- 長期的に見て黒字が見込めるものの、平成29年度までで施設が老朽化（建設後36年経過）しており、今後大規模な改修が必要となります。
- 現在策定が進められている「巨過地区まちづくり整備計画」を視野に、天神島駐車場の活用策等を検討していくこととします。
- 他駐車場の収支状況や全体の保全計画のタイミングを勘案しながら、売却等の検討を進めていきます。

## 2 室町駐車場

### 【駐車場概要】

所在地	小倉北区室町三丁目2番
構造	7階屋上（5～7階は公用車駐車場）
供用開始	平成5年4月29日
収容台数	197台（公用車250台駐車分除く）
利用料金	30分150円（最大1,000円）
整備事業費	10億5000万円（国費（特定交通安全施設等整備事業）2億6500万円、市費7億8500万円） ※建設局で整備後、駐車場特別会計に無償で所管換
耐用年次	平成65年【2053年】（総務省モデルにより60年とする）
耐震対策	非該当
周辺環境	商業地・住居（マンション）
主な周辺施設	リバーウォーク、ヤマダ電機、北九州健診診療所

### 【利用状況】

- ・年間利用料金収入・台数は、平成15年度をピークに減少傾向となっています。

[図-18 参照]

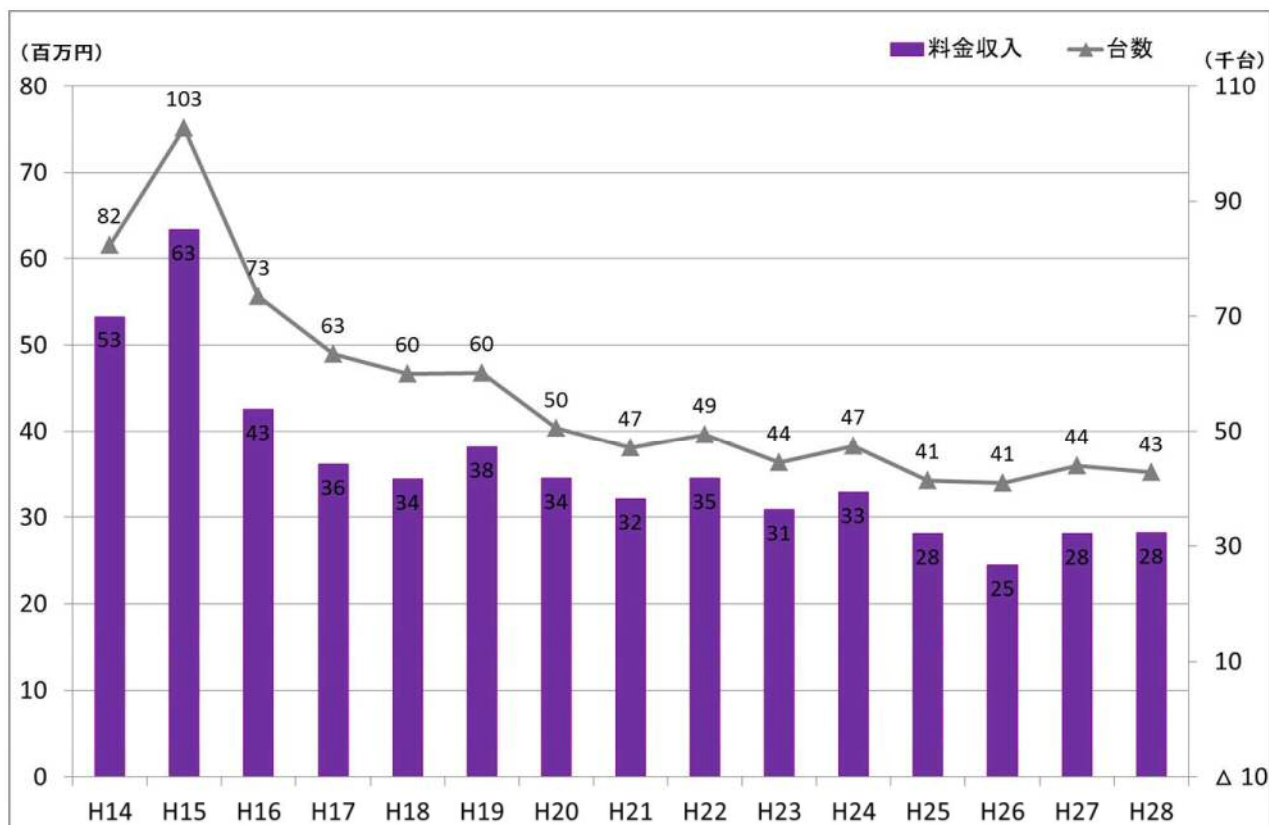


図-18 室町駐車場 料金収入および利用台数実績

【周辺の動向】

- 近隣民間駐車場料金：60分／150～200円
- 室町市街地再開発による大型複合施設が建設（リバーウォーク北九州H15開業）されています。
- 時間貸駐車場が増加しています。
- 大型商業施設設置の駐車場料金割引制度等が拡充されています。
- 集合住宅が増加しています。

小倉地区	H6	H11	H16	H26
時間貸	8,234 台	11,503 台	13,593 台	17,091 台
駐車場	89 箇所	140 箇所	204 箇所	304 箇所

【大規模改修・保全計画】

- ITV設備更新（H26完了）
- 外壁フェンス更新（H27完了）
- 平成30年度（2018）から5年おきに、大規模保全工事が必要となります。

[図-19 参照]

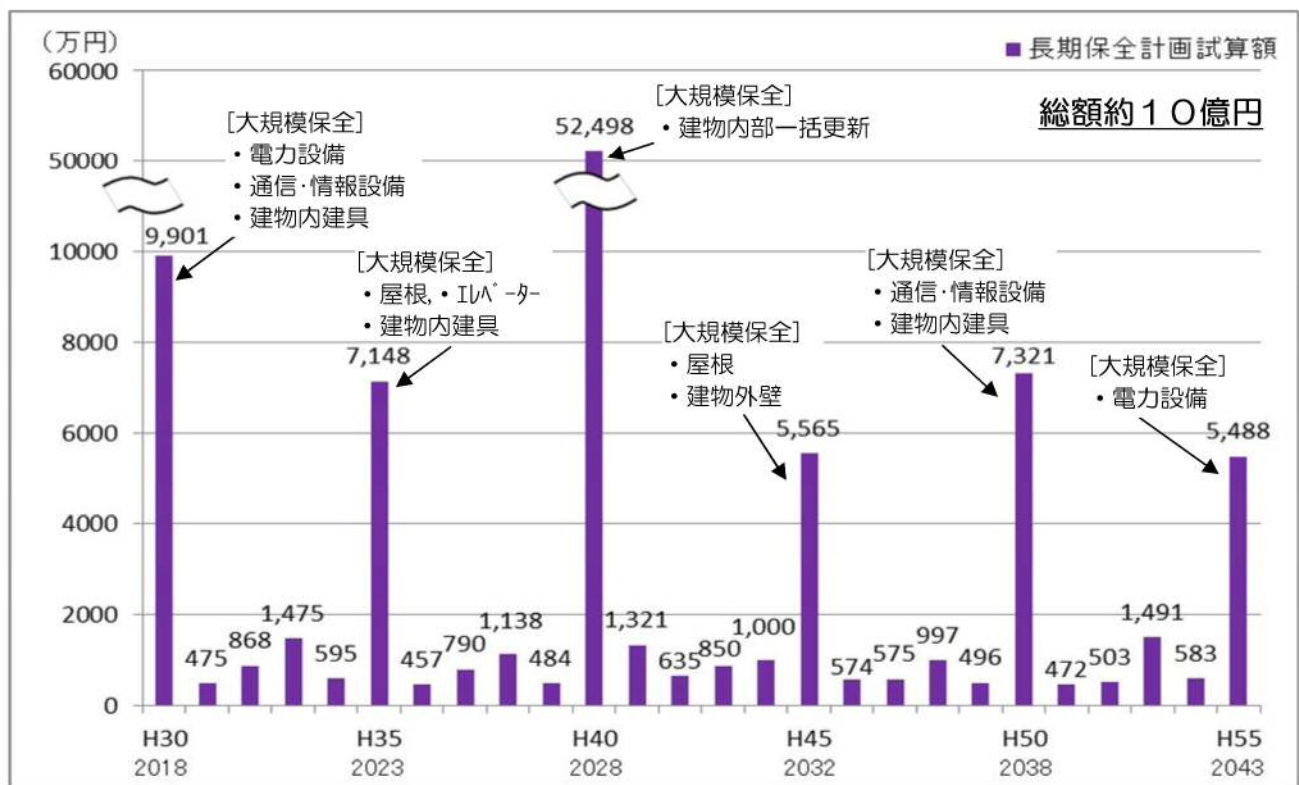


図-19 室町駐車場 長期保全計画試算額

【料金収入予測】

- 将来における料金収入は、右肩下がりで見込まれます。[図-20 参照]

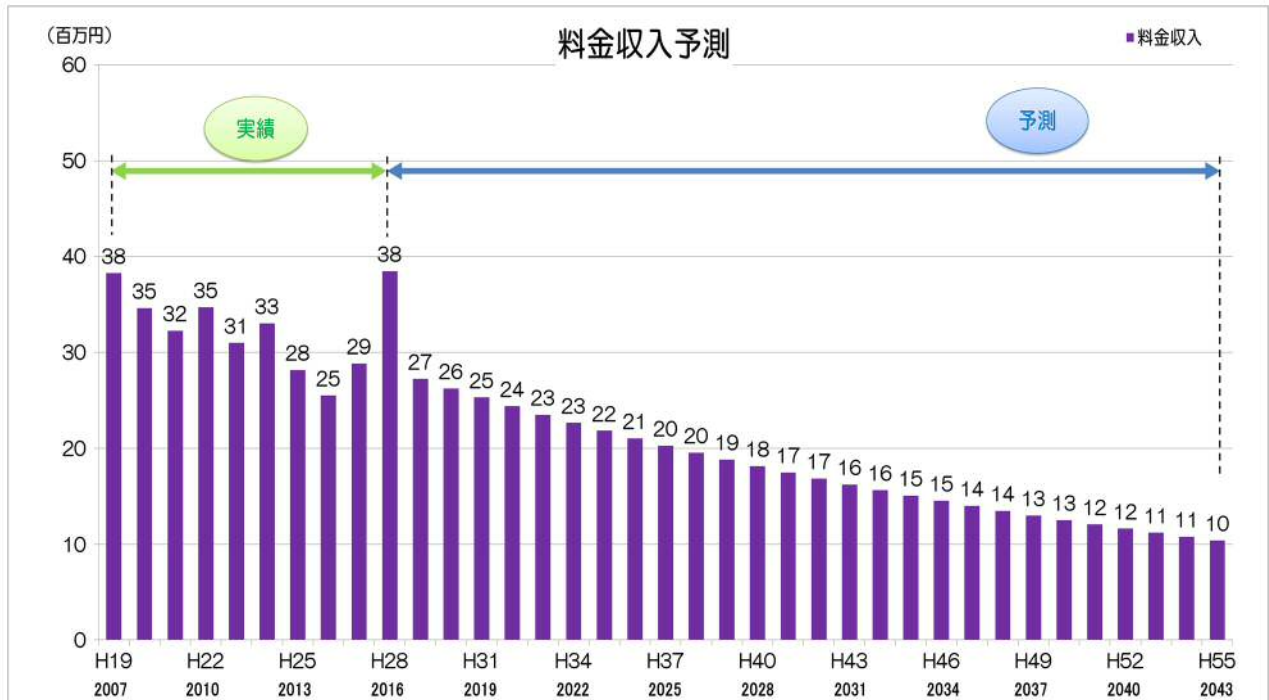


図-20 室町駐車場 料金収入予測

※料金収入は、平成 28 年度(2017)決算を基準に、平成 19 年度(2007)～平成 28 年度(2017)の駐車場使用料実績の年平均伸び率と、立地する区の発生集中量の変化率 (H17～H42(2005～2030)の 1 年ごとの伸び率) を、年度ごとに乗することにより算出。

※将来発生集中量は、H17(2005)道路センサス及びH42(2030)道路センサスの 2 点間の発生集中量を基に平均変化率を算出し、年度ごとに乗することにより算出。

【個別収支状況】

- 単年度収支予測は、前述の料金収入予測を基に、保全費用や指定管理料等の管理費、及び公債償還の各費目を踏まえたものとなります。
- 単年度収支では、料金収入の減少と大規模な保全工事が必要となることから、赤字計上となる見通しです。[図-19、-20、-21 参照]
- 大規模保全は収入だけでは収支が見込めないため、一般会計繰出や起債等を検討しながら対応する必要があります。[図-19、-21 参照]

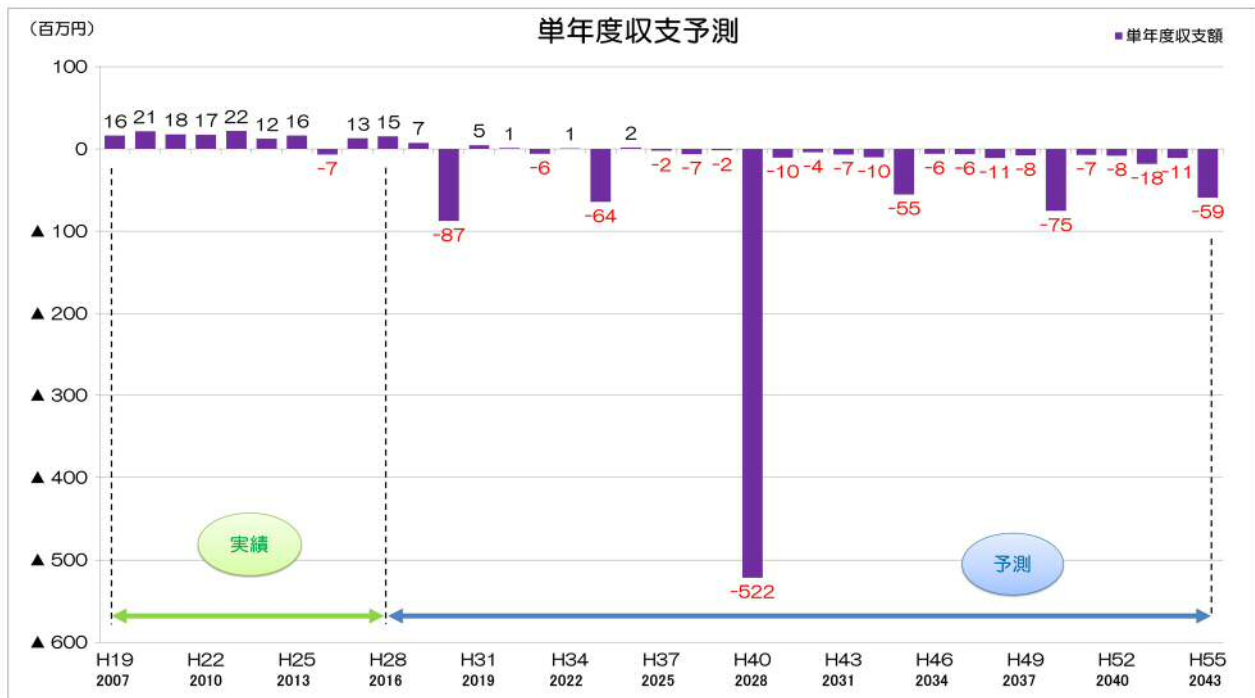


図-21 室町駐車場 単年度収支予測

【課題】

- 利用数（料金収入）の減少もあり、単体収支が見込めない状況となっています。

【今後の方向性】

- 周辺の民間駐車場の価格競争により、利用の増加は見込めない状況です。
- 公の施設の利点（維持管理体制等）を活かした、新たな利用体系を検討します。
- 大規模保全計画のタイミングを見ながら、民間への売却を検討します。