事例No.	353
公表年度	H28
団体の属性	指定都市
団体名	静岡県浜松市

事例区分	公営企業

タグ	・駐車場整備事業 ・公共施設活用 ・歳入確保

事例種類	民間活用

事例内容・タイトル

「立体式駐車場の民営化」（駐車場整備事業）

出典

地方公営企業の抜本的な改革等に係る先進・優良事例集

駐車場整備:事例3

○ 事例名等

事例名	立体式駐車場の民営化
団体名	浜松市
事業名(事業区分)	駐車場整備事業
法適用区分	非適用

○団体及び事業の概要

行政区域内人口(人)	809,027	行政区域内面積(㎢)	1558.06
供用開始年月日	昭和61年3月15日	周辺駐車場の需要・供給調査の実施有無	有
立地	浜松駅から徒歩10分圏内	構造	立体式
駐車場使用面積(㎡)	1,013.53	収容台数(台)	172
一時間あたり料金(円)	300	一日平均駐車台数(台)	95
営業時刻	7:00～23:00	職員数(人)	1

※表中の計数はH26年3月末時点

1. 取組の背景、検討を開始した契機・導入過程

(1)取組の背景

浜松駅北口周辺の駐車場需要に応えるため、昭和61年に万年橋駐車場を開設した。浜松市は土地を所有せず、地権者法人(以下、法人)が各地主から土地を借り受け、法人から浜松市が転借していた。また、当該借地上に、地主と市が区分所有する立体式駐車場を建設した。

(2)検討を開始した契機・導入過程

・浜松市は、平成17年8月に行財政運営全般にかかる改革について審議を進めることを目的とした「浜松市行財政改革審議会(以下、「行革審」)」を設置した。
・行革審では、市営駐車場について、社会情勢が変化してきており市が税金を投入してまで運営する必要性は希薄になってきているとし、「市営駐車場の内、供給過多で運営収支がとれない駐車場の廃止に向けた駐車場経営計画策定」の答申を発した。
・万年橋駐車場については、「土地賃貸借契約満了時(平成26年10月)までに、駐車場部分を処分することにより経営から手を引くこと」と答申した。
・上記答申を踏まえ、市は法人へ「契約満了以降、契約を更新しない。建物は解体する」と告げ、協議を進めた。
・法人は、建物の耐用年数を鑑み、契約の更新を希望した。
・協議を重ねる最中に、法人は駐車場と商店街がより一層協力して商業振興に取り組んでいく意思を抱き始め、駐車場を自らが運営し、商店街への集客装置となるよう変えていく構想をまとめた。
・法人は、駐車場運営を希望したものの運営経験が無く、運営に対して不安感を持っていた。そこで、一時的に市から駐車場を賃借することにより駐車場運営を経験し、運営の見込を計ることとした。
・市は、将来的に法人へ駐車場を所有権移転(売買)することを前提に賃借を承認し、平成23年4月から貸し付けた。
・貸付以降、売買について協議を継続し、貸付契約満了時(平成26年10月22日)に売買することとした。

2．取組の具体的内容とねらい、効果

(1)取組の具体的内容とねらい
・当駐車場は、商店街や百貨店へ来訪する駐車場として機能してきたが、商業環境の変化により来訪者数が減り、駐車場利用も減ってきていた。
・法人は、将来の駐車場のあり方として、自動車を駐車する来訪者を待つのではなく、駐車場自体が来訪目的になるよう駐車場内でのイベント開催や情報発信が必要であると認識を深めていった。
・また、駐車場の経営面では、特定者への優遇措置等を採用し、経営改善を図っていく案も検討した。
・そのためには、駐車場を存続させ、イベント等を企画し開催していくため、法人自らが運営していくこととした。
・市は公共施設の適正な所有として「借地解消」に取り組んでおり、借地契約満了までに所有権移転を目的としていた。その中で、一時的な貸し付けが可能と判断した。
・さらに商店街振興策が同時に立案でき、中心市街地の活性化の一助となった。

(2)効果
赤字経営であった駐車場の売却と借地料の解消が図られた。また、以前は市営駐車場のため特定者に対する貸出(フロア貸など)ができなかったが、民営化後、特定者への優遇措置を取ることが可能となった。
さらに、法人自らがイベントを企画・開催することで、駐車場と地域の商店街の連携が深化したと思われる。

3．他の自治体の参考となる点、今後の課題等

(1)他の自治体の参考となると考えられる点
権利関係が複雑であった駐車場について、①貸付、②譲渡と段階的に手続きを踏むことで、民間経営に移行することができたこと。
(2)今後の課題等
駐車場施設の解体時にかかる費用について、浜松市も応分の負担を行う旨、法人と契約しており、将来、一時に多額の費用負担が見込まれること。

〇問合せ先

担当課	浜松市都市整備部交通政策課		
TEL	053-457-2910	MAIL	kotsu@city.hamamatsu.shizuoka.jp