

焼津市駐車場事業経営戦略

令和3年度～令和12年度

令和3年3月策定

焼津市建設部道路課

目 次

1	経営戦略策定の趣旨	3
2	事業概要	
	(1) 事業形態	4
	(2) 料金形態	4
3	経営比較分析表を活用した現状分析	
	(1) 収益的収支比率 (%)	5
	(2) 他会計補助金比率 (%)	6
	(3) 売上高GOP比率 (%)	7
	(4) EBITDA (千円)	8
4	将来の事業環境	
	(1) 駐車場需要の見通し	9
	(2) 料金収入の見通し	10
	(3) 施設の見通し	13
	(4) 組織の見通し	13
5	経営の基本方針	14
6	投資・財政計画 (収支計画)	
	(1) 投資・財政計画 (収支計画)	15
	(2) 投資・財政計画 (収支計画) の策定にあたっての説明	15
	(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	16
7	公営企業として実施する必要性など	17
8	経営戦略の事後検証、改定等に関する事項	17

1 経営戦略策定の趣旨

本市の駐車場事業は、昭和 46 年度に焼津市小石川駐車場の供用開始から始まり、昭和 50 年度に焼津駅北口駐車場の供用開始をしております。両駐車場とも、焼津駅及び駅前商店街に至近の立地条件であり、日常の買い物や近隣市への鉄道利用における自家用車の駐車場として多くの方に利用をいただき、都市機能の維持・推進と市民生活の利便性の向上が図られてきました。

しかし、平成 14 年度以降から、焼津駅周辺に民間駐車場が増加しており、少子高齢化による人口減少も続いていることから、市営駐車場利用者は減少傾向にあり、それに比例して使用料収入の減少も見られ、今後における安定的な財源の確保が課題となります。経営環境が厳しくなると想定される状況において、社会情勢の変化に適切に対応し、持続的な経営を行っていくため、現状と課題を踏まえた中長期における経営の基本となる「経営戦略」を策定し、より一層効率的かつ計画的な事業経営を目指します。

2 事業概要

(1) 事業形態

焼津市駐車場事業の概要		
施設名	焼津市小石川駐車場	焼津駅北口駐車場
法適非適の区分	法非適	法非適
事業開始年月日	昭和46年4月1日	昭和50年5月1日
職員数	兼務職員2名	
種類	都市計画駐車場	都市計画駐車場
構造	広場式	広場式
立地	駅	駅
建設後の経過年数	50年	46年
駐車場使用面積	1,630 m ²	491 m ²
収容台数	62台	29台
営業時間	24時間営業	24時間営業
民間活用の状況	平成17年度より指定管理者による管理	

(2) 料金形態

焼津市駐車場事業の概要		
施設名	焼津市小石川駐車場	焼津駅北口駐車場
車種	長さ5.3m以下、幅2m以下	長さ5.3m以下、幅2m以下
営業時間	24時間営業	24時間営業
料金の算定	○最初の1時間：150円 以降30分毎：50円 5時間30分を超える場合 24時間まで：600円 ○月極 1か月9,160円 夜間のみ1か月4,580円	○最初の1時間：150円 以降30分毎：50円
料金形態の考え方	中心商店街や近隣市への鉄道利用に向けた利用のしやすさで設定。長時間の利用もしやすい上限料金も設定。	中心商店街や近隣市への鉄道利用に向けた利用のしやすさで設定。

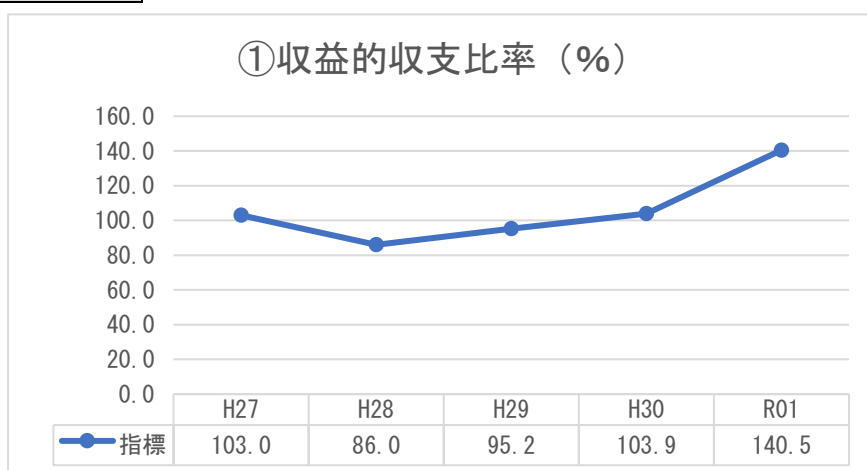
3 経営比較分析表を活用した現状分析

経営及び施設の状況を表す経営指標を活用し、経年比較や複数の指標を組み合わせた分析を行うことによって、経営の現状及び課題を的確かつ簡明に把握することが可能となります。このため、経営指標を「経営比較分析表」としてとりまとめ、今後の見通しや課題への対応に活用していきます。

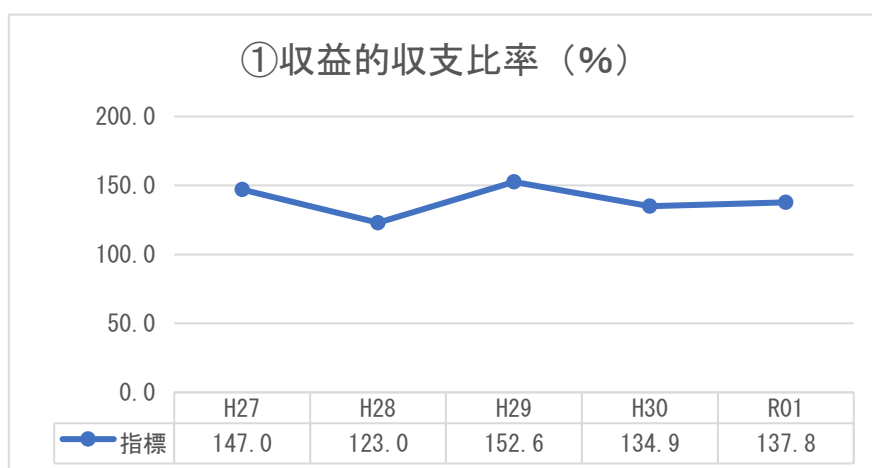
(1) 収益的収支比率 (%)

使用料収入の収益で、総費用をどの程度賄えているかを示す指標です。当該指標は、単年度の収支が黒字であること示す 100%以上となっていることが重要です。両駐車場とも、増減がある中で過去5年間とも 100%以上を達成しており、健全な数値となっています。

焼津市小石川駐車場



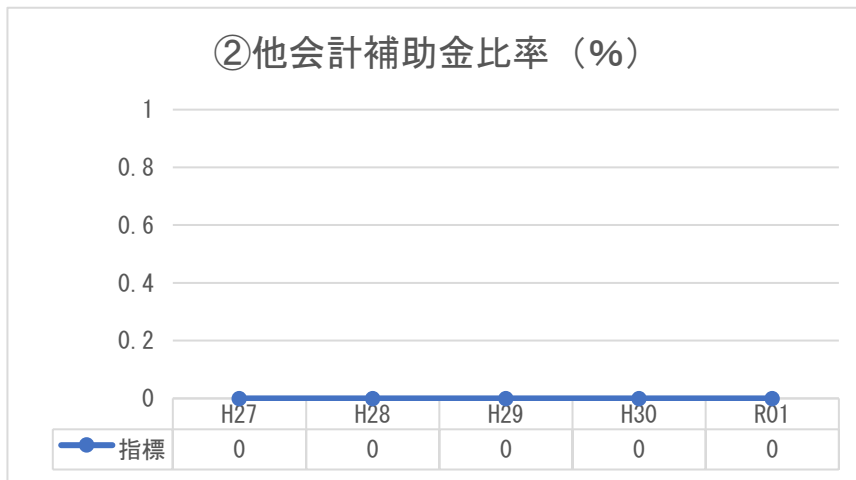
焼津駅北口駐車場



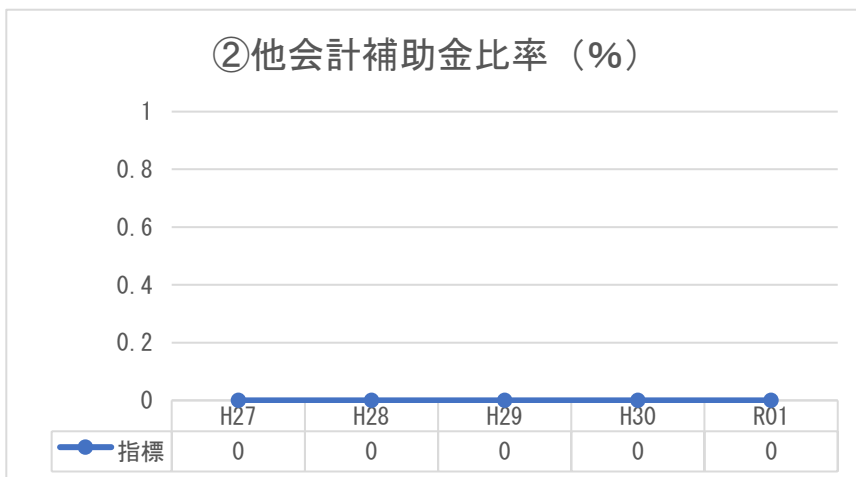
(2) 他会計補助金比率 (%)

支出が一般会計からの繰入金によってどの程度賄われているかを示す指標です。当該指標は、特別会計の独立採算制の観点から、数値が低いことが望ましいものです。本事業は、一般会計からの繰入金を用いておらず、過去5年とも0%となっています。

焼津市小石川駐車場



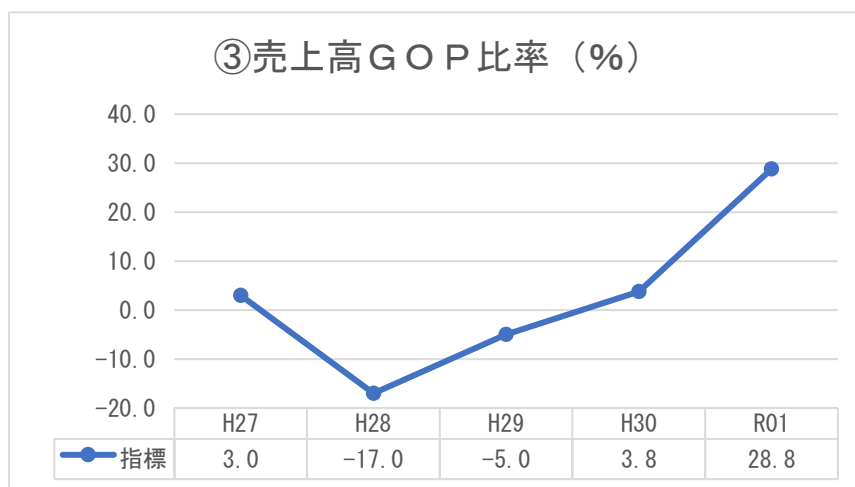
焼津駅北口駐車場



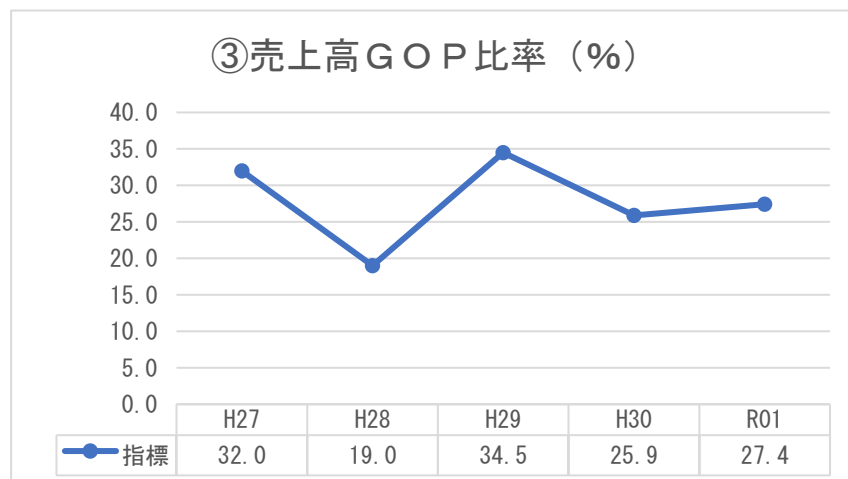
(3) 売上高GOP比率 (%)

営業利益に対する営業総利益（粗利益）の割合であり、施設の営業に関する収益性を示す指標です。GOPとは、営業総利益のことで、営業収益から営業費用を除いたものです。当該指標は、一般的に数値が高いことが望ましいものです。小石川駐車場は令和元年度に収益増加によって大きく上昇し、焼津駅北口駐車場の数値より高くなっています。

焼津市小石川駐車場



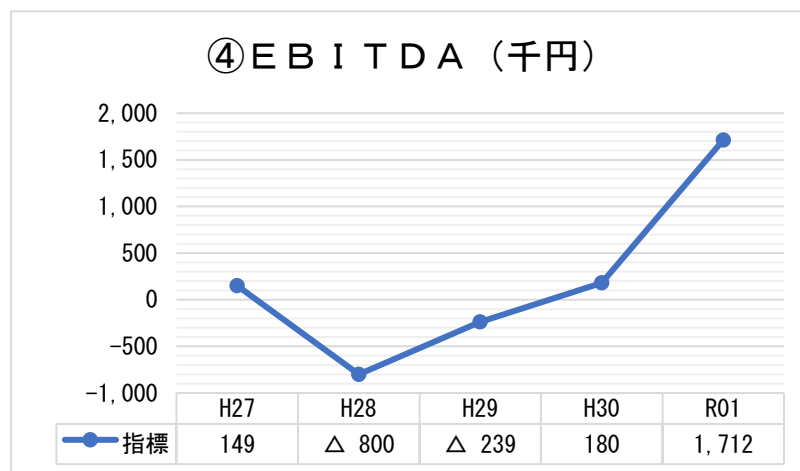
焼津駅北口駐車場



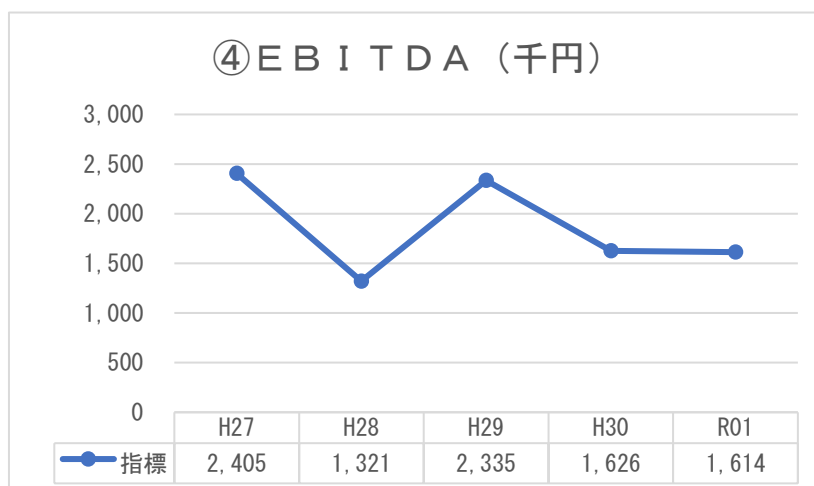
(4) EBITDA (千円)

営業利益に減価償却費や公課費を加えたもので、その経年の推移を見ることで企業の収益が継続して成長しているかどうかを判断するための指標であり、当該指標は一般的に数値が大きいことが望ましいものです。売上高GOP比率と同様に、小石川駐車場は令和元年度に収益増加によって大きく上昇し、焼津駅北口駐車場の数値より大きくなっています。

焼津市小石川駐車場



焼津駅北口駐車場



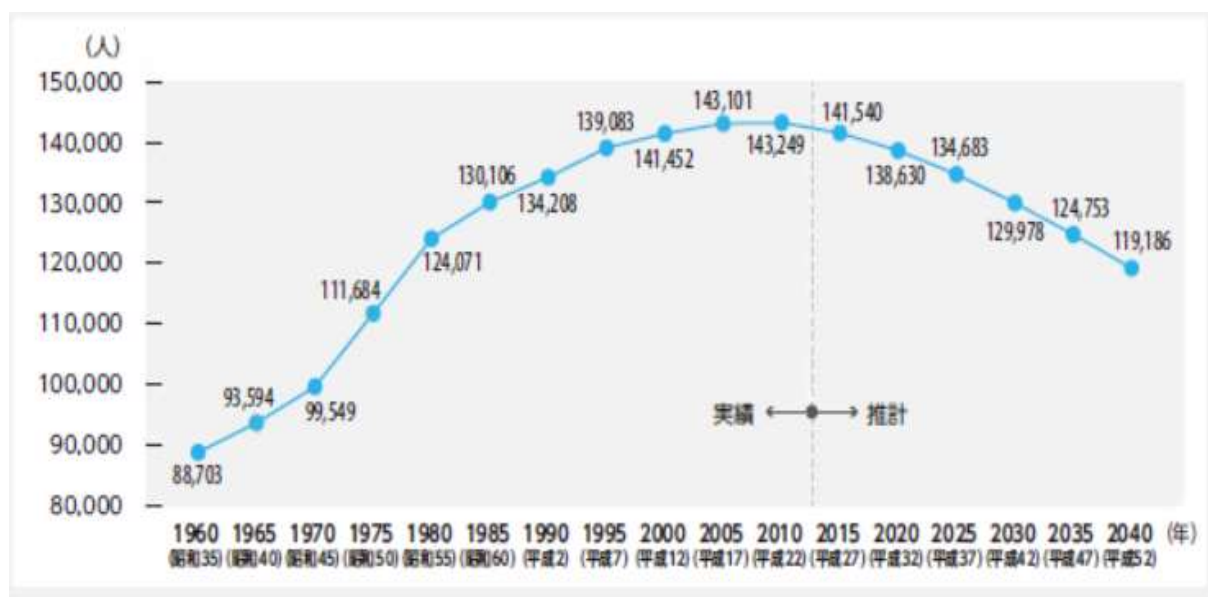
4 将来の事業環境

(1) 駐車場需要の見通し

本計画期間において、周辺における大規模な集客施設の整備や廃止は予定されておりません。また、市の人口推移が減少傾向であることや、民間駐車場の増加による利用者の分散があること、新しい生活様式による外出形態の変化などから、現状の水準から微減で推移する見通しとしています。

将来推計人口

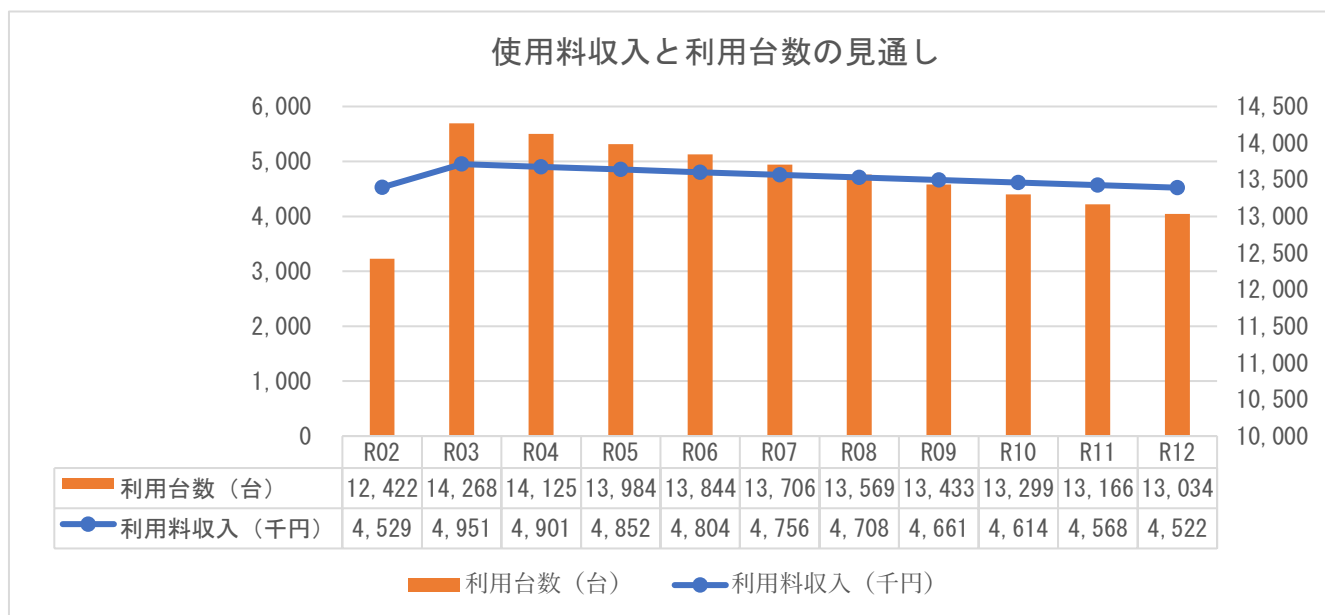
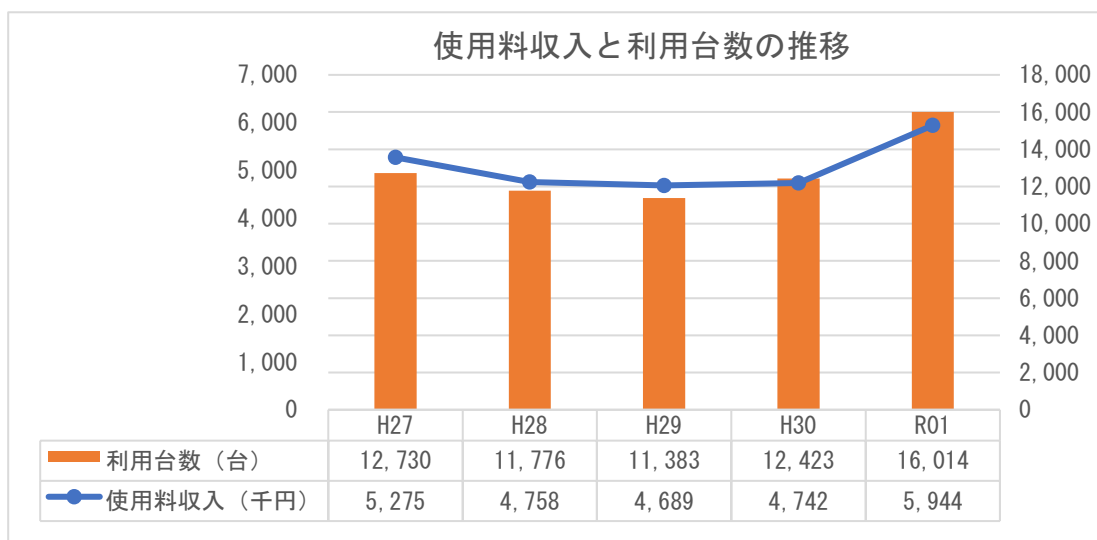
(平成30年策定「第6次焼津市総合計画」より)



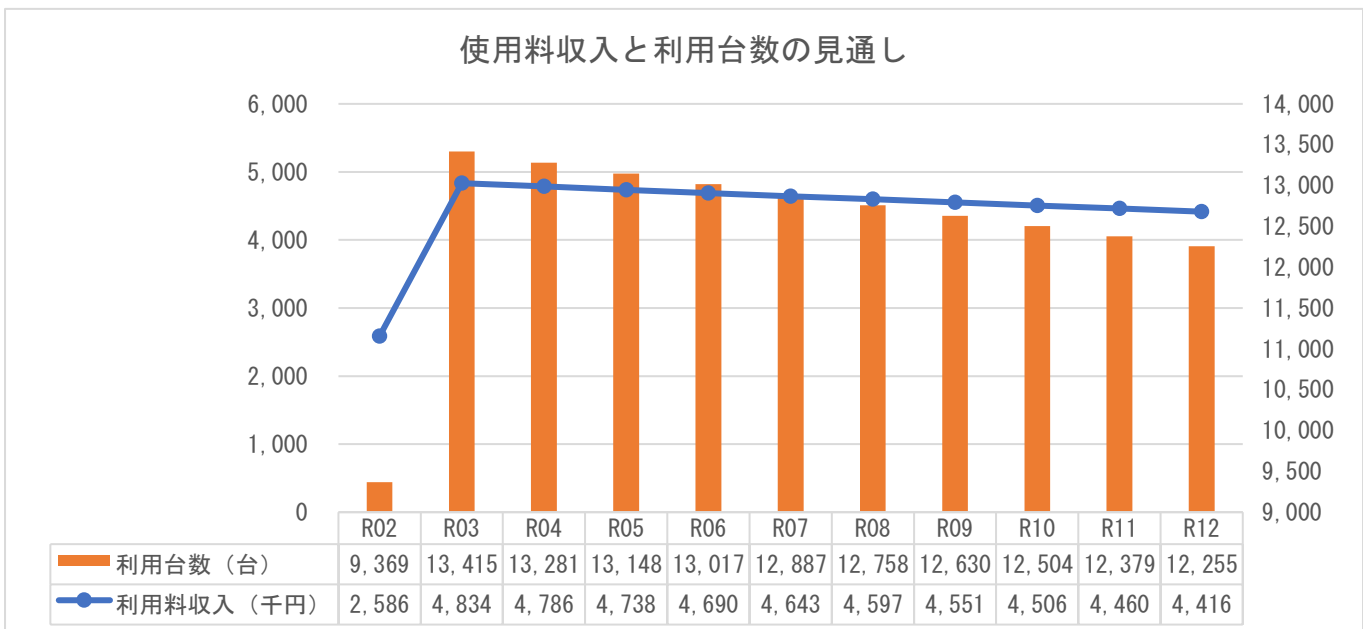
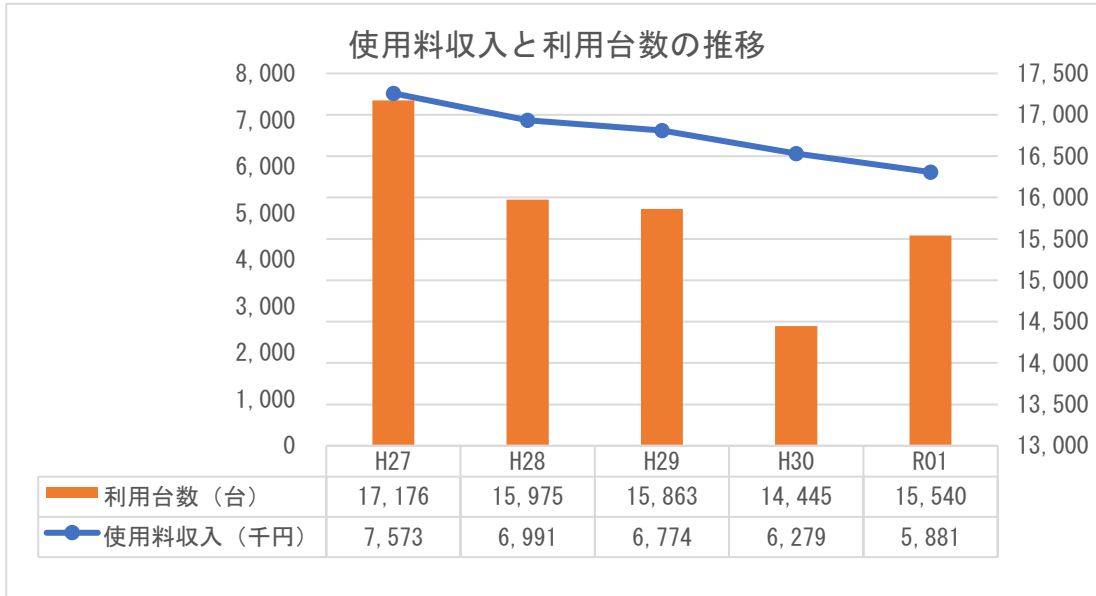
(2) 料金収入の見通し

令和2年度は新型コロナウイルス感染症の影響により料金収入は低迷する見込みですが、令和3年度は新型コロナウイルス流行前の1割減の水準まで回復する見込みとしています。以後は、人口が減少傾向であることや民間駐車場の増加による利用の分散などから、料金収入は現状の水準から微減で推移する見通しとしています。

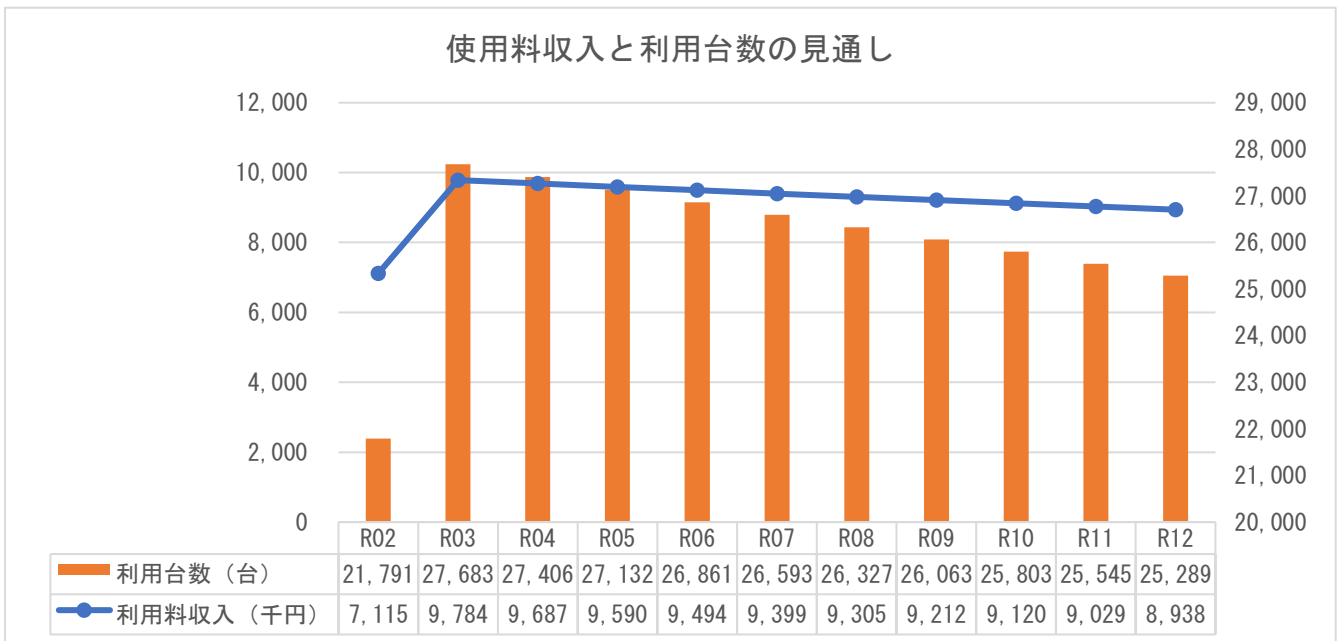
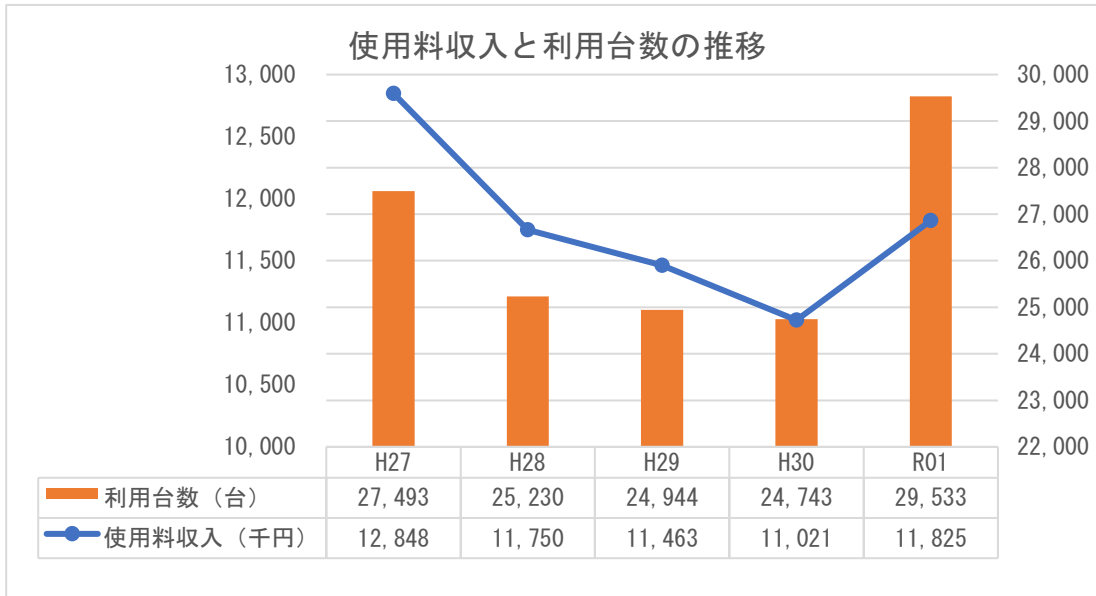
焼津市小石川駐車場



焼津駅北口駐車場



合 計



(3) 施設の見通し

広場式駐車場である焼津市小石川駐車場、焼津駅北口駐車場で、機器などの設備に特段の老朽化は見られないため、計画期間における施設の更新の予定はありません。

(4) 組織の見通し

業務形態は現状を継続するため、引き続き兼務職員2名を配置します。

5 経営の基本方針

市営駐車場については、車社会の到来とともに、焼津駅前の中心市街地における駐車場需要に対応するために設置されており、平成6年度から駐車場事業は特別会計で運営をしています。平成13年度以降から焼津駅前に多数の民間駐車場が開設されたことにより利用者ピーク時の半分以下まで激減し、平成15、16年度には一般会計からの繰入を余儀なくされた経緯があります。しかし、平成17年度の指定管理者制度を導入後は利用者・収入が徐々に回復し、黒字経営に転じており、制度導入の効果が十分に認められました。

近年は民間駐車場の増加の中、利用者の減少が続いているところですが、令和元年度より上限料金を導入した小石川駐車場においては、大きく収入が増加しました。

駐車場ごとに課題を分析し、駐車場の現状に応じた経営改善策を実施しながら、民間駐車場と役割を分担しながら、他会計からの繰入金が無い収支均衡の経営状況を維持することと、収益面だけではなく利用者の満足度の向上を目指すことを、本市駐車場における経営の基本方針とします。

6 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）の策定にあたっての説明

①収支計画のうち投資について説明

目標	一般会計からの繰入は行わず、駐車料金収入のみで運営する
<p>案内看板の補修や駐車場枠線の引き直しといった小規模な修繕は、指定管理者が行い維持管理に努めます。建物や設備の更新は、広場式駐車場における機器などに特段の老朽化はが見られないため計画期間においては特に行いません。</p>	

②収支計画のうち財源についての説明

目標	一般会計からの繰入は行わず、駐車料金収入のみで運営する
<p>令和2年度はコロナウイルス感染拡大の影響で大きく収入が減少する見込みであり、令和3年度以降は駐車場需要が、令和元年度の1割減の水準となるものとして計画しています。小石川駐車場は上限料金の導入により、令和元年度は大きく増収となりましたが、以後1%減の推移で積算しています。焼津駅北口駐車場については、令和3年度は過去3年間の推移を基に算出し、上限料金を導入後の令和4年度以降は、以後1%減の推移で積算しています。民間駐車場の経営について考慮し、収支均衡経営の継続を目指します。</p>	

③収支計画のうち投資以外の経費について説明

<p>指定管理料は同額で積算しています。指定管理期間終了後に変動については、その時点で見直します。人件費は、令和2年度より兼務職員の給与の2か月分から1か月分に削減して積算しています。その他の主なものは、公課費と他会計への繰出金となっています。</p>	
--	--

(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

① 今後の投資についての考え方・検討状況

民間活用	指定管理者制度を平成 17 年度から導入しています
駐車場の配置の適正化	計画はありません
投資の平準化	計画はありません
その他の取組	計画はありません

②今後の財源についての考え方・検討状況

料金	小石川駐車場の上限料金制導入に効果が認められたことから、焼津駅北口駐車場についても令和 3 年度の導入を進めていきます
利用者増加に向けた取組	引き続き、指定管理者と協力の上、利便性の向上を図り、利用者増加に向けた取り組みを実施していきます
企業債	計画はありません
繰入金	計画はありません
試算の有効活用等による収入増加の取組	計画はありません
その他の取組	計画はありません

③投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	指定管理者制度を平成 17 年度から導入しています。
管理運営費	指定管理者制度を平成 17 年度から導入しています。
職員給与費	計画はありません
その他の取組	計画はありません

7 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	焼津駅周辺については民間駐車場が増加してきましたが、令和 2 年度には撤退する動きも見られます。このことから、市民の皆様へ、利便性の良い駐車場を安定して供給していくため、市営駐車場の必要性があると考えています。
公営企業として実施する必要性	規模が小さいこと、更新投資もほとんど要していないことから、公営企業の実施は検討していません。

8 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	経営指標を「経営比較分析表」としてとりまとめ、事後検証を行い、課題への対応に活用していきます。「経営比較分析表」については市ホームページ上で公表します。一般会計からの繰入が続いた場合は、今後のあり方について検討し、経営戦略の改定を行います。
------------------------	--

経営比較分析表（令和元年度決算）

静岡県焼津市 焼津市駅北駐車場

業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	—	A 3 B 1	非設置
自己資本構成比率（％）	種類	構造	建設後の経過年数（年）	
該当数値なし	都市計画駐車場	広場式	44	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積（㎡）
駅	無	491
収容台数（台）	一時間当たりの基本料金（円）	指定管理者制度の導入
29	150	代行制

グラフ凡例	
■	当該値
—	類似施設の平均値（国）
 	令和元年度全国平均

分析欄

1. 収益等の状況について

収益的収支比率は、類似施設平均値を下回っているが、健全数値である100%を超え、他会計からの補助金もなく黒字の状況を維持している。収益低下の主要因としては、近隣に上限料金の設定がある民間駐車場が増えてきていることから、当該施設の利用者が短時間となり収益の低下につながっていると考えられる。また、売上高GOP比率及びEBITDAについては、平均値に比べ低い数値で推移している。これも前述の利用者数の減少に伴う収益低下が主要因であると考えられる。令和元年度は、電子マネー精算への対応や車室白線の引き直しなどを実施し利用促進を図り、収益の増加に努めたが、引き続き収入は減少傾向にある。

2. 資産等の状況について

駐車場事業実施に必要な機械やシステムについては、指定管理者が設置し、適切に管理・保守を実施している。現時点で、市として新たな設備投資の計画はない。

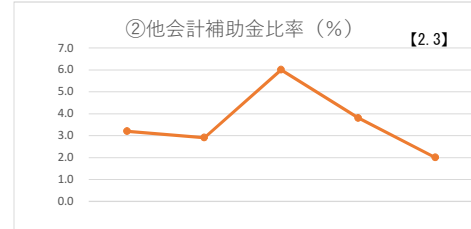
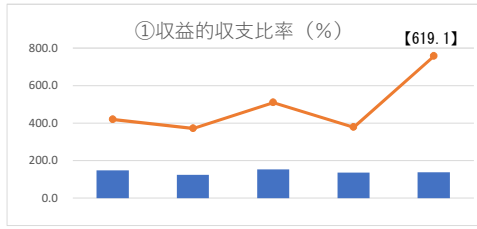
3. 利用状況について

稼働率については、類似施設の平均値を下回っており、緩やかな減少傾向が続いていたが、令和元年度は稼働率は若干増加した。これは、近隣の民間駐車場が増加している中で、当該駐車場が駅に直近であることから短時間の利用による利用者の増加があったものの、上限料金を導入している民間駐車場に長時間の利用者が流れているものと考えられる。具体的な利用状況については、利用台数は前年度14,445台に対し本年度15,540台（1,095台、7.6%）、収入は前年度6,279,060円に対し、本年度5,880,600円（-398,460円、-6.3%）となっている。令和元年度より、電子マネー精算への対応や車室白線の引き直しなどを実施し、利用の増加に努めている。

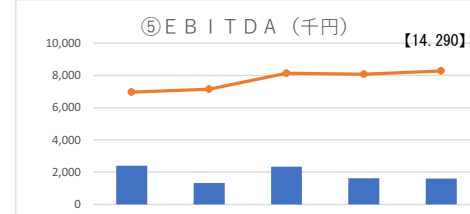
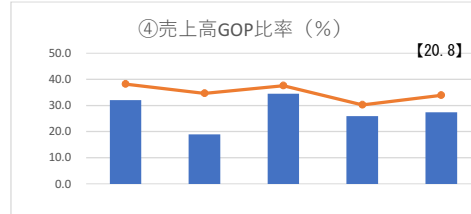
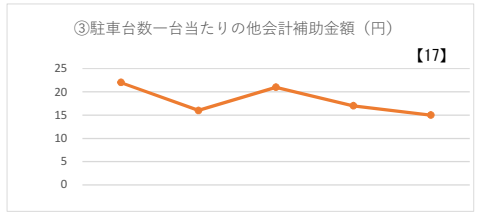
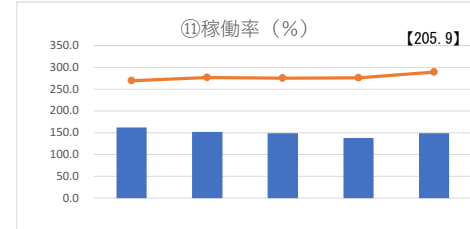
全体総括

北口駐車場については、近年減少傾向にあるものの、焼津駅北口から最も近い駐車場として、短時間利用を中心とした需要があり、経営状況も黒字を維持している。今後も指定管理者の民間ノウハウを活かした業務改善と前述の電子マネー精算への対応などの利用促進により、中心市街地活性化事業との調整を行いながら、都市計画駐車場として維持していく。また、新型コロナウイルスの影響による周辺民間駐車場の料金変動の収束後に、駅南の小石川駐車場でも実施している上限料金制について、北口駐車場への導入を検討する。

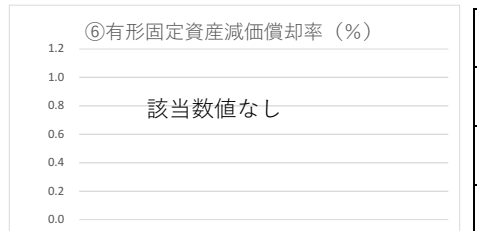
1. 収益等の状況



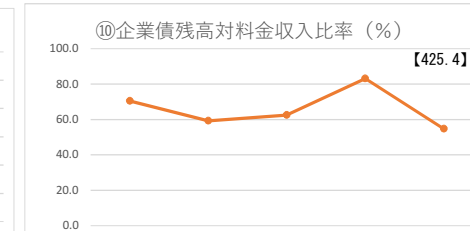
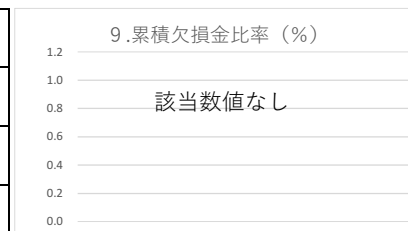
3. 利用の状況



2. 資産等の状況



⑦敷地の地価（千円）	30,376
⑧設備投資見込み額（千円）	0



	H27	H28	H29	H30	R1
当該値	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
平均値(国)	70.5	59.2	62.4	83.1	54.7

経営比較分析表（令和元年度決算）

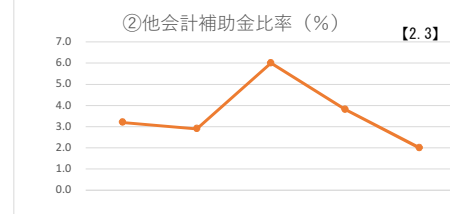
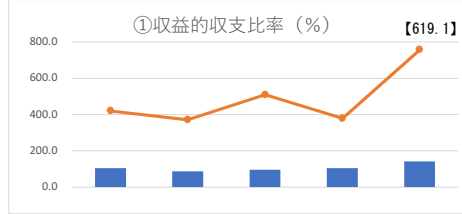
静岡県焼津市 焼津市小石川駐車場

業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	—	A 3 B 1	非設置
自己資本構成比率 (%)	種類	構造	建設後の経過年数 (年)	
該当数値なし	都市計画駐車場	広場式	49	

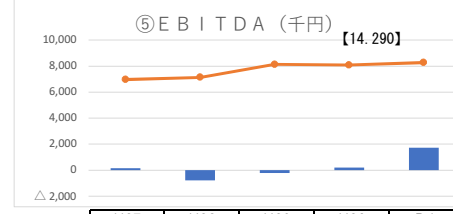
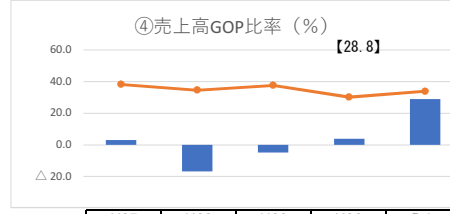
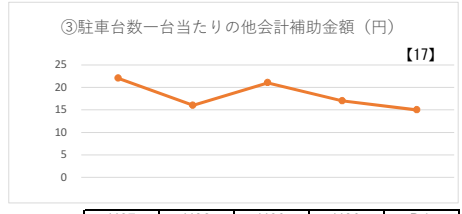
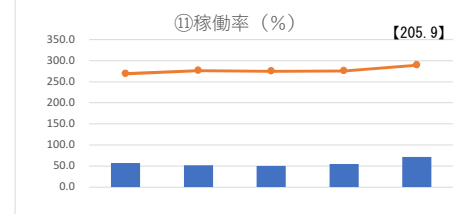
立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積 (㎡)
商業施設	無	1,630
収容台数 (台)	一時間当たりの基本料金 (円)	指定管理者制度の導入
62	150	代行制

グラフ凡例	
■	当該値
—	類似施設の平均値 (国)
 	令和元年度全国平均

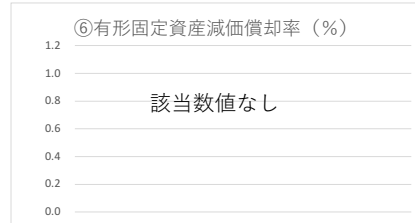
1. 収益等の状況



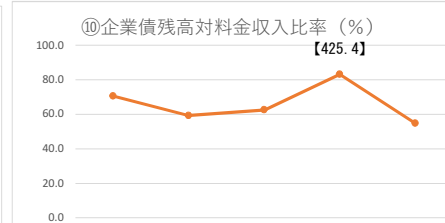
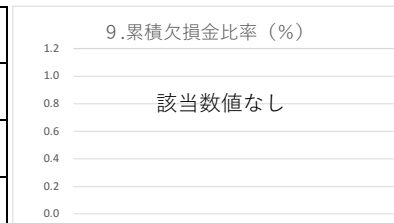
3. 利用の状況



2. 資産等の状況



⑦敷地の地価 (千円)	37,156
⑧設備投資見込み額 (千円)	0



分析欄

1. 収益等の状況について

収益的収支比率は類似施設平均値を下回り、近隣には駅により隣接した民間駐車場が増え価格競争も起きていることから、当該施設の利用者は近年減少傾向にあった。しかし、令和元年度から上限料金制を導入したことから、利用者数が伸びて収益が増加し、昨年度に比べ36.7%上昇している。これは、長時間利用の需要に対応することができた結果と考えられる。100%を大きく超え、他会計からの補助金もない状況にあり健全数値となっており、売上高GOP比率及びEBITDAについても、前述の利用者数の増加による収益増加を主な要因として、今年度は大きく上昇することとなった。その他、利用促進を図るため、電子マネー精算へ対応するなど利便性の向上を図っており、収益増加に努めている。

2. 資産等の状況について

駐車場事業実施に必要な機械やシステムについては、指定管理者が設置し、適切に管理・保守を実施している。現時点で、市として新たな設備投資の計画はない。

3. 利用状況について

稼働率については、類似施設の平均値を下回り、近隣の民間駐車場が増加し当該駐車場の利用者が減少していることから近年は減少傾向が続いていたが、令和元年度は対前年比で16.2%増加した。これは「1. 収益等の状況について」で述べたとおり、上限料金制を導入したことにより利用者数が伸びたことが要因である。具体的な利用状況については、利用台数は平成30年度12,423台に対し令和元年度16,014台(+3,591台、+28.9%)、収入は平成30年度4,741,950円に対し、令和元年度5,944,340円(+1,202,390円、+25.4%)といずれも大きく増加した。令和元年度より、上限料金の導入や電子マネー精算対応など、利用促進に努めている。

全体総括

小石川駐車場については、近隣の民間駐車場の増加が大きく影響し利用者は減少が続いているものの、焼津駅や近隣商業施設の利用者の一時駐車施設として、また、近隣の民間事業者及び住民の定期駐車施設として一定の需要がある。このような状況を踏まえ、今後も指定管理者の民間ノウハウを活かした業務改善と上限料金の導入による利用促進を図り、都市計画駐車場として中心市街地活性化事業との調整を行いながら、施設を維持していく。