

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
令和 8 年 6 月改定
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G O P 比率 (%)	7
(4)	E B I T A (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、今後の安定的な財源の確保が課題となります。また、令和 2 年度にはコロナ禍の影響を受けたことで利用者数を大幅に減らすこととなり、加えて社会全体の生活様式も変化しています。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	55 年	51 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 2 m 以下	長さ 5.3m 以下、幅 2 m 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	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
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。長時間の利用もしやすい上限料金も設定。

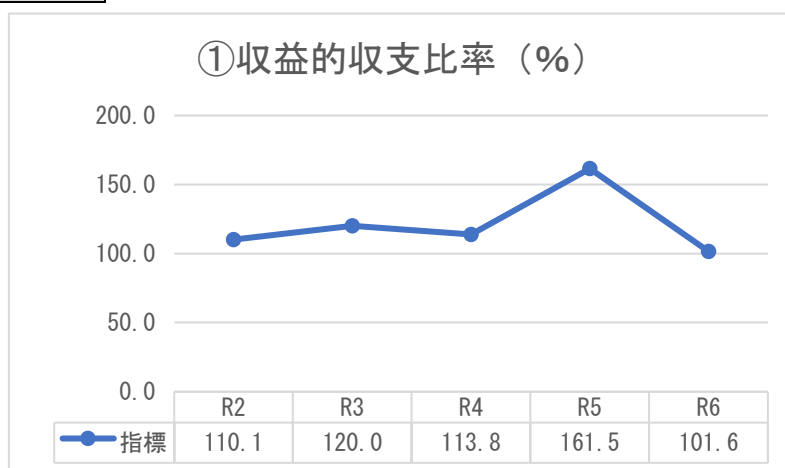
3 経営比較分析表を活用した現状分析

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。

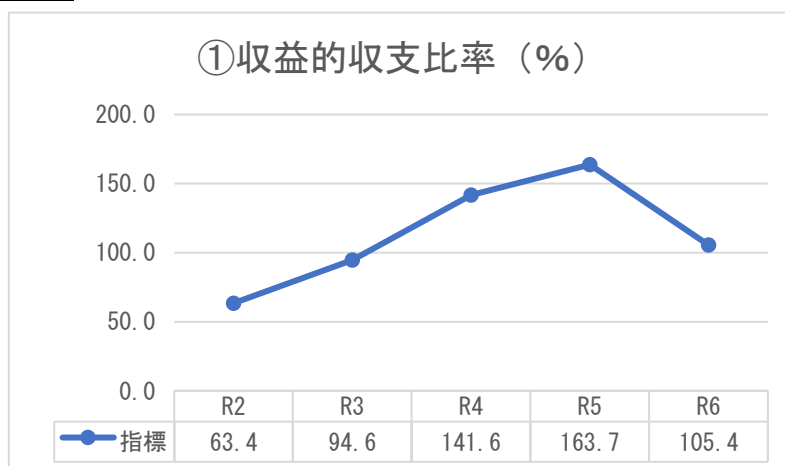
(1) 収益的収支比率 (%)

当該指標は、使用料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。100%以上となっていれば、単年度の収支が黒字であること示します。コロナ禍から利用者数が回復している中で、令和4年度以降は両駐車場とも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



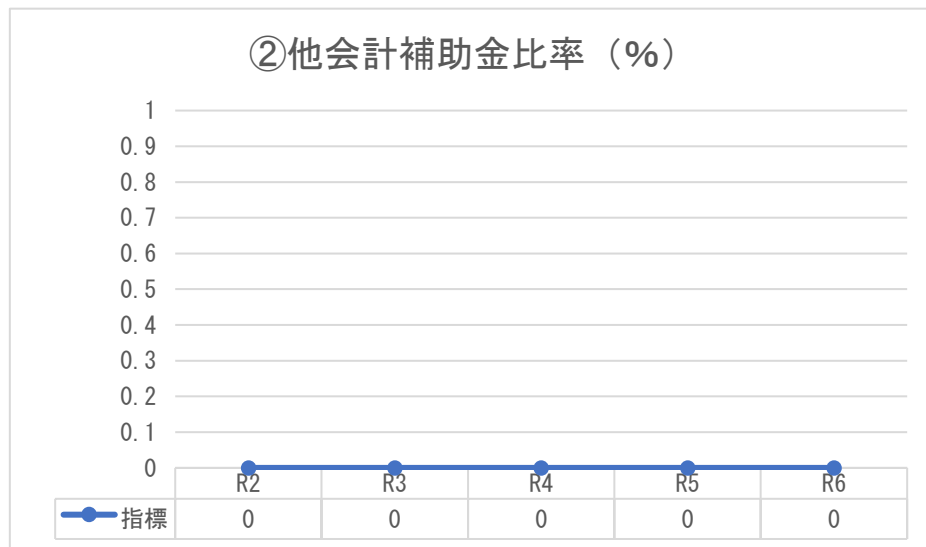
焼津駅北口駐車場



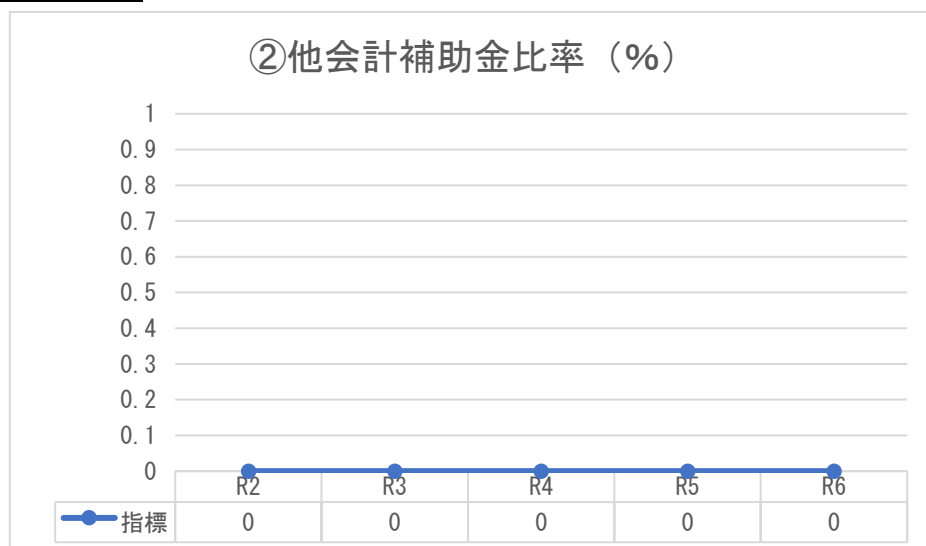
（２）他会計補助金比率（％）

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



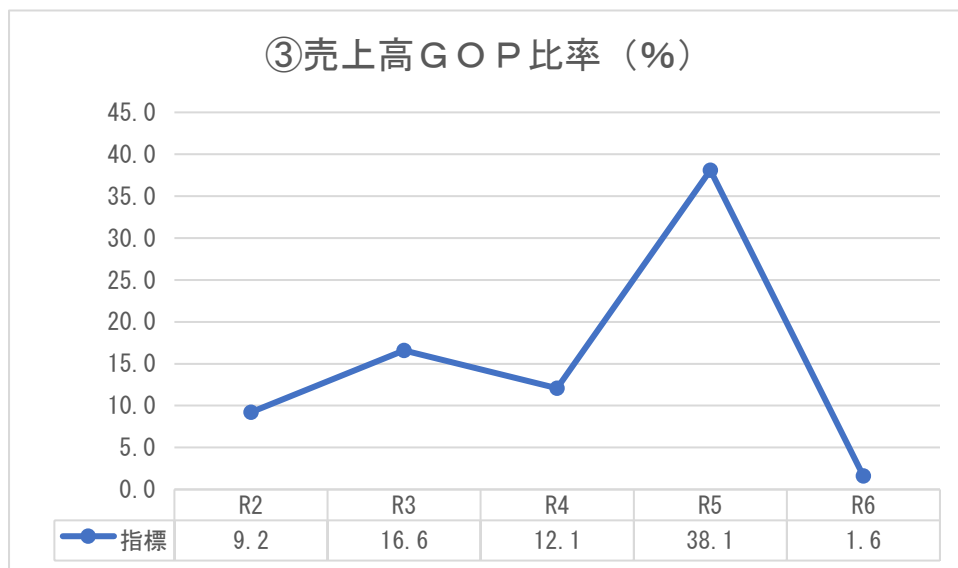
焼津駅北口駐車場



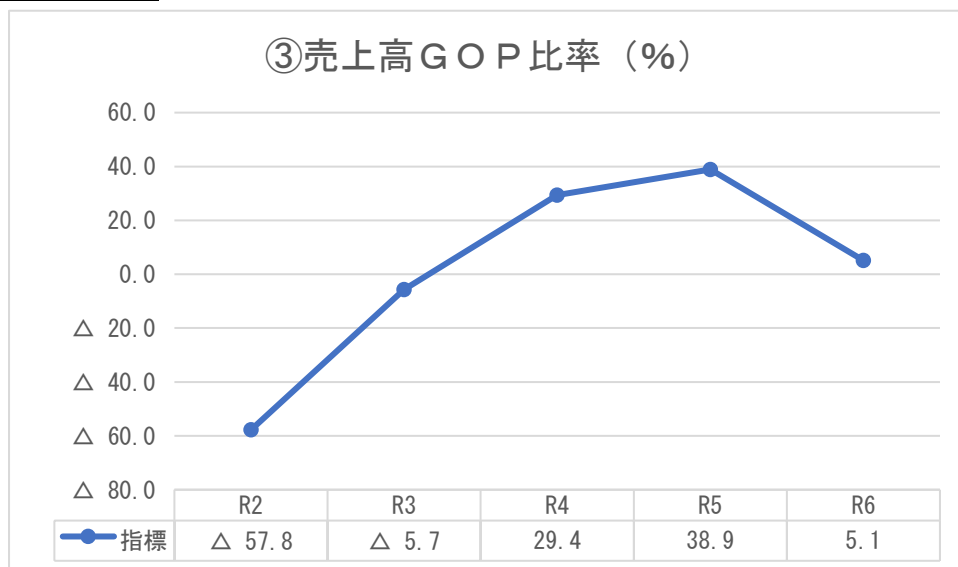
(3) 売上高G O P比率 (%)

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。G O P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。小石川駐車場は過去5年間黒字を続けており、焼津駅北口駐車場は令和4年度以降黒字となっていますが、令和6年度は両駐車場とも前年から数値を下げています。

焼津市小石川駐車場



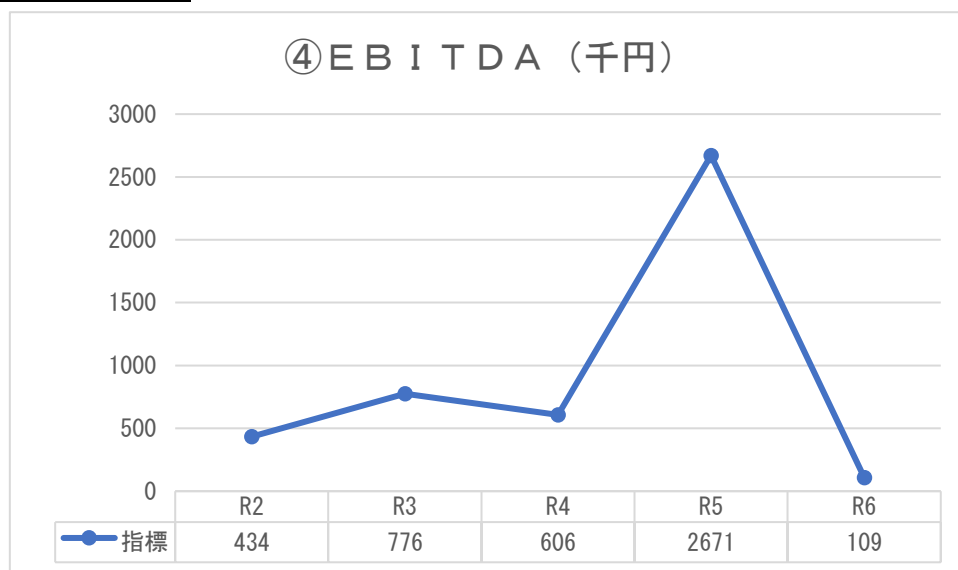
焼津駅北口駐車場



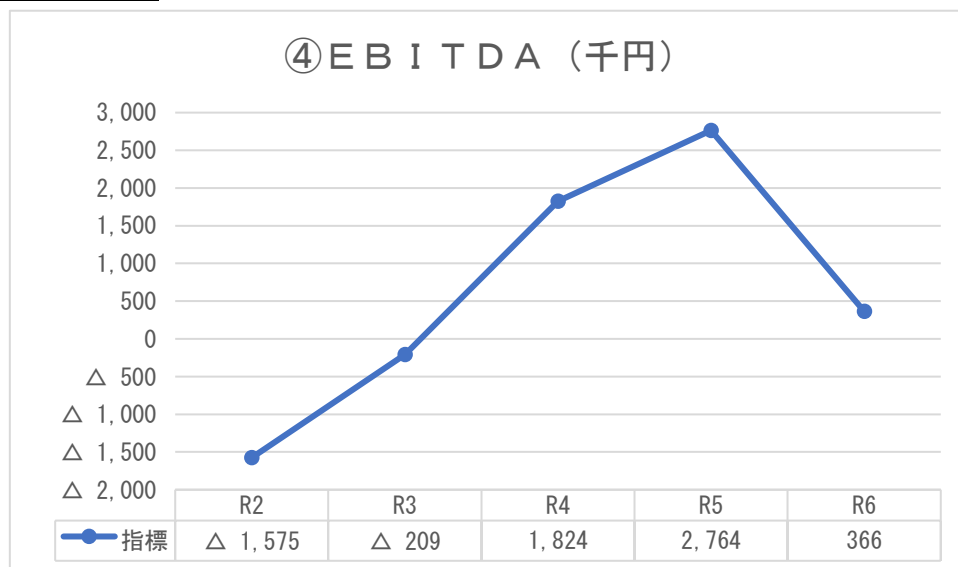
(4) EBITDA (千円)

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、両駐車場とも黒字ではあるものの、令和6年度は前年から数値を下げていることから、周辺環境の変化や利用状況の分析が望まれます。

焼津市小石川駐車場



焼津駅北口駐車場



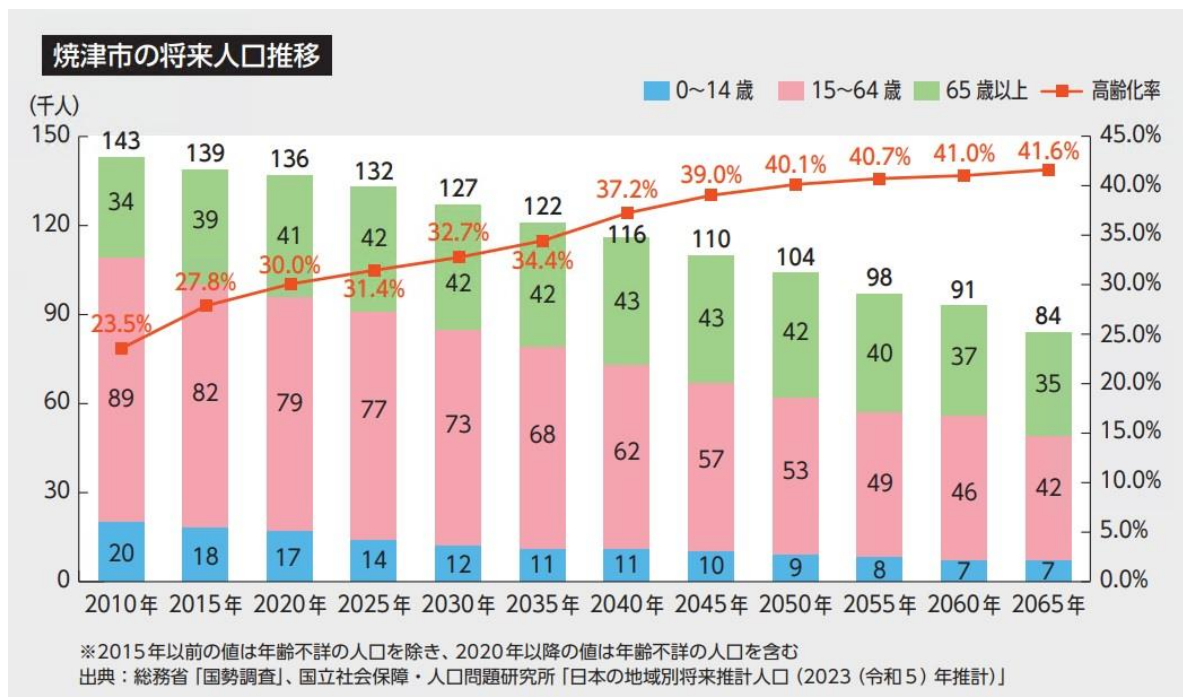
4 将来の事業環境

(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

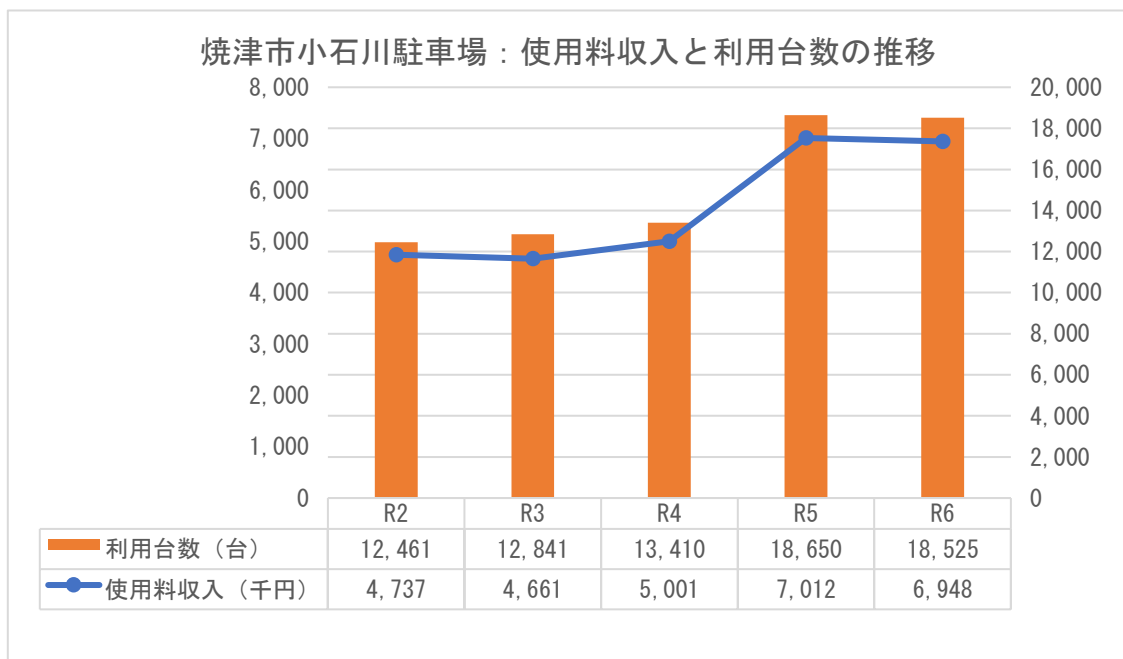
(令和8年策定「第7次焼津市総合計画」より)



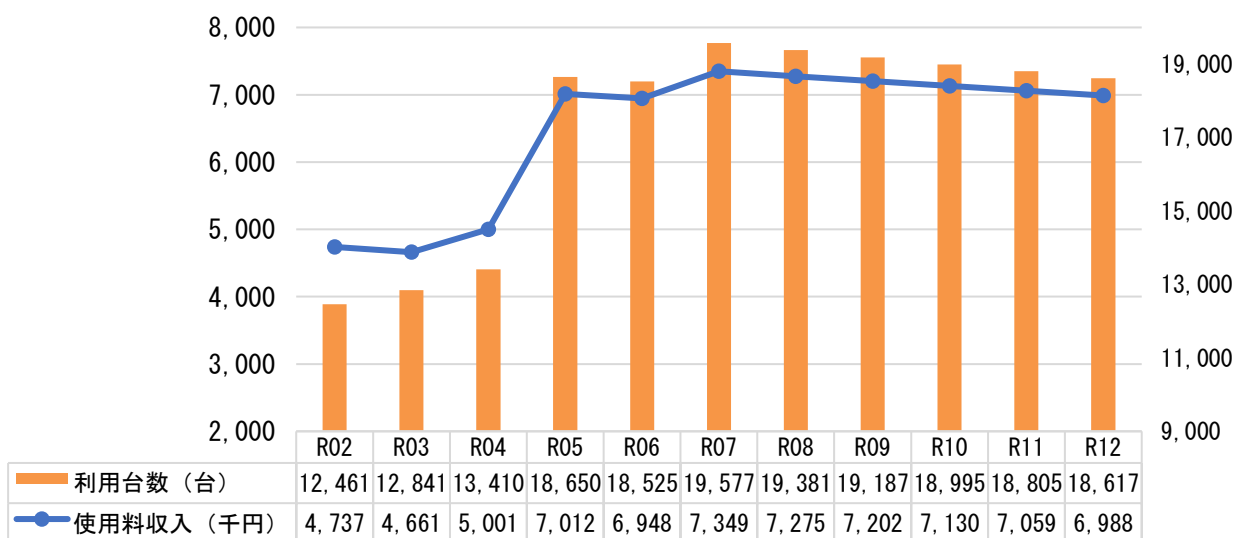
(2) 料金収入の見通し

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。

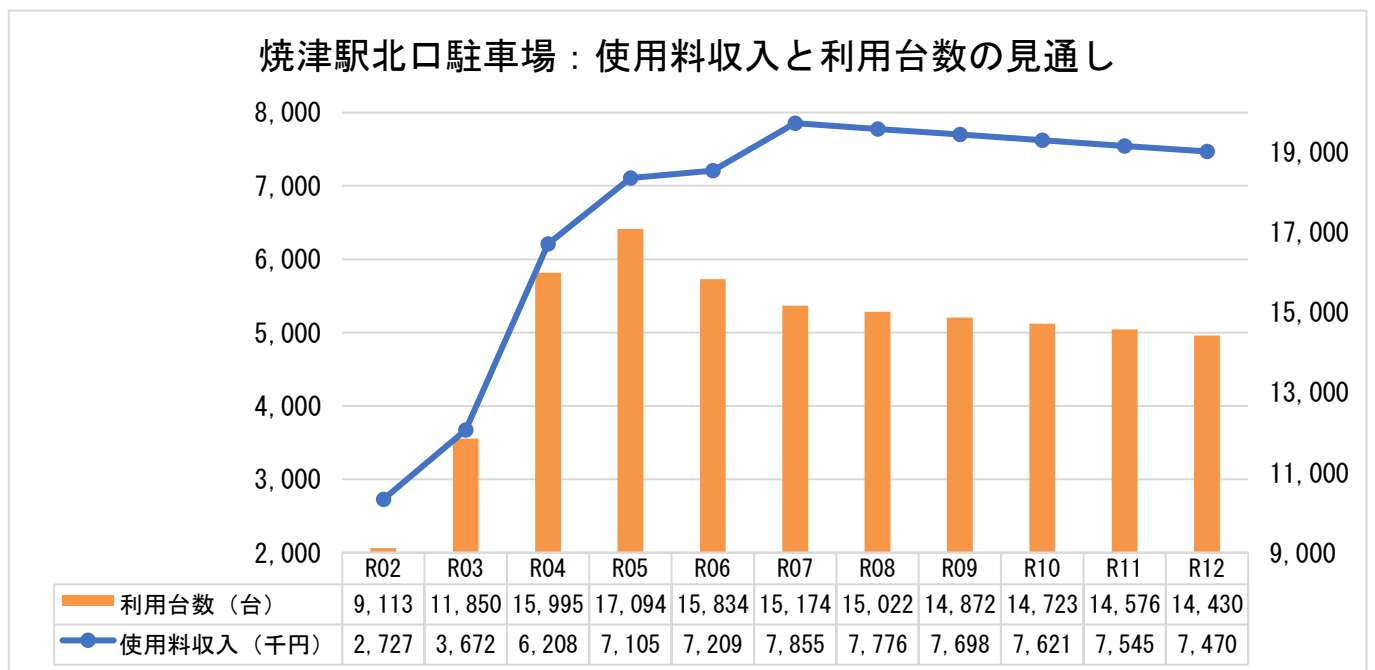
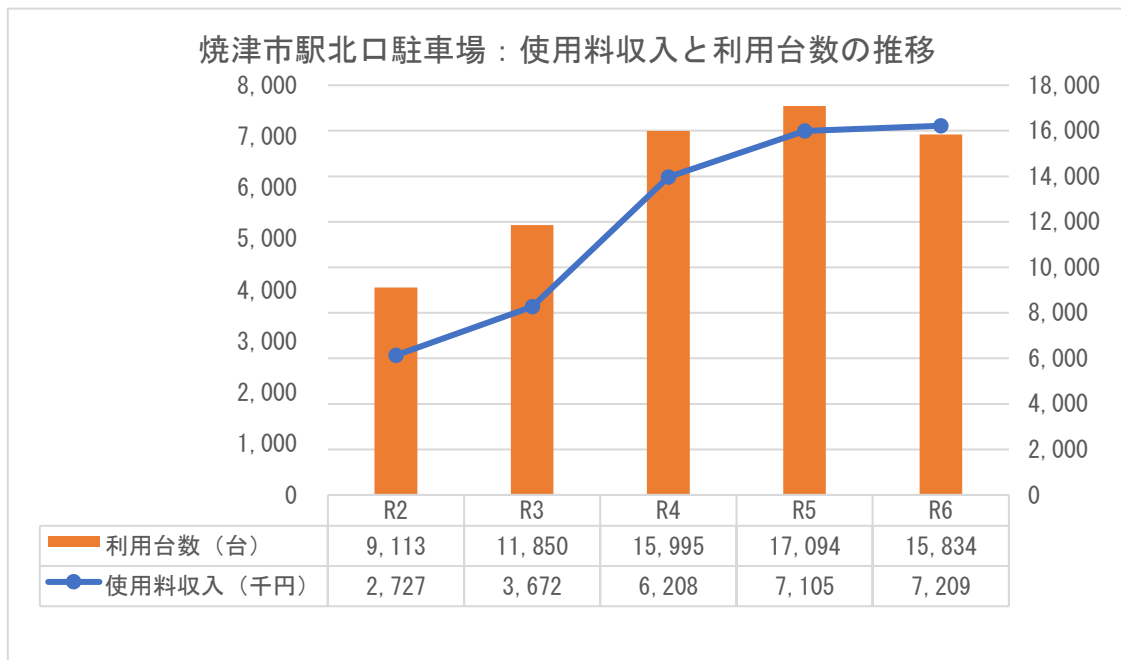
焼津市小石川駐車場



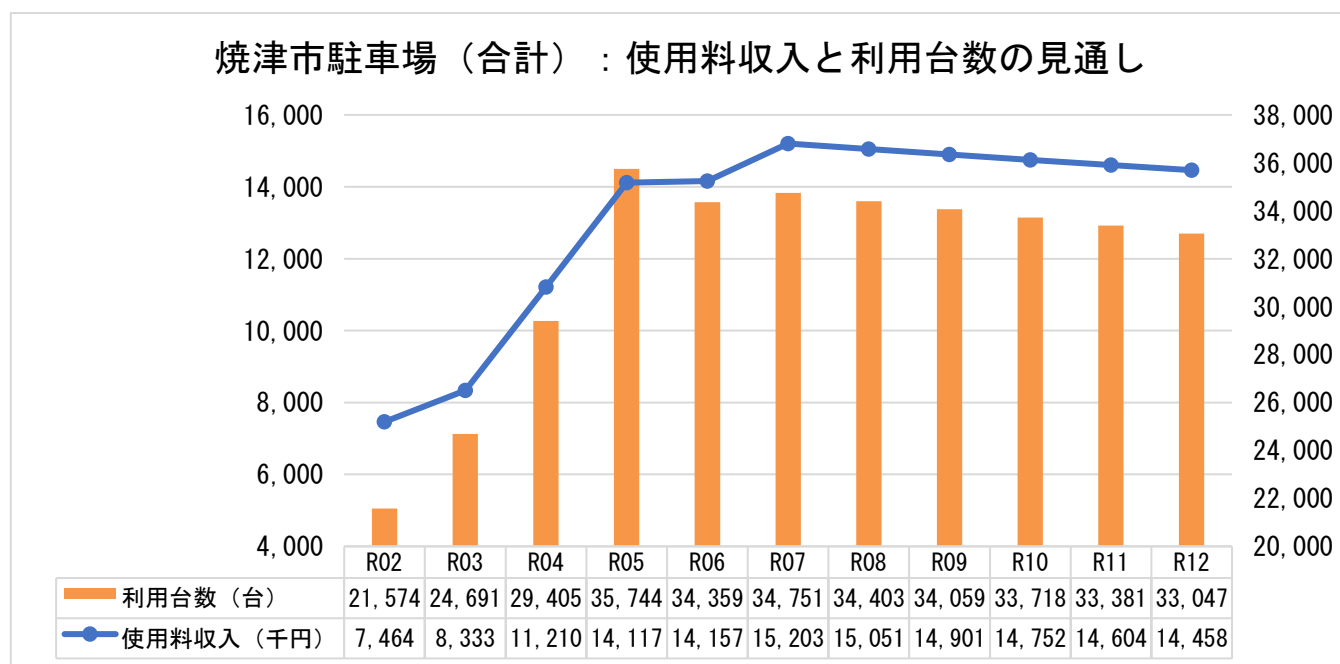
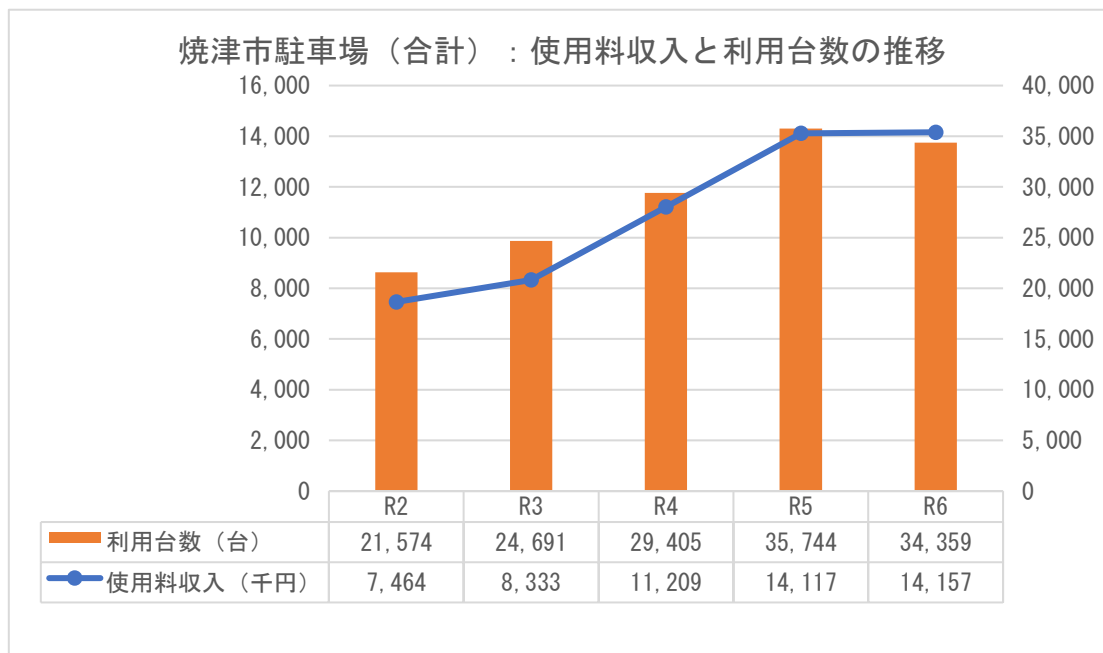
焼津市小石川駐車場：使用料収入と利用台数の見通し



焼津駅北口駐車場



合 計



（３）施設の見通し

両駐車場とも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が、指定管理者と情報共有をしながら、経年変化等の現状の把握に努めてまいります。

（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、焼津駅前を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上まで激減し、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、小石川駐車場は令和元年度より、焼津駅北口駐車場は令和3年度より上限料金を導入したところ、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
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見られないため計画期間においては特に行いません。	

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
令和２年度はコロナ禍の影響で大きく収入が減少しましたが、令和５年度にはほぼ元通りに回復しました。また、小石川駐車場・焼津駅北口駐車場ともに上限料金の導入により収入が増加した経緯があります。	
令和５年度以降は全体的に収入の伸びが緩やかになっていることや、焼津市の人口が減少している状況を鑑み、令和８年度以後は前年比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ていきます。	

③収支計画のうち投資以外の経費について説明

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６年度より兼務職員の給与の６か月分と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。	
---	--

（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	小石川駐車場には令和元年度から、焼津駅北口駐車場には令和 3 年度から上限料金制を導入したところ、売上げ増加の効果が認められましたので、継続していきます。
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、撤退する動きも見られます。このことから、市民の皆様に、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。
------------------------	--

年 度			(単位：千円、％)												
			平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
区 分			決 算	決 算	決 算	決 算	決 算	決 算	決 算	見 込	見 込	見 込	見 込	見 込	見 込
収 益 的 収 入	収 益 的 収 入	1 総 収 入 (A)	11,068	11,825	7,464	8,333	11,209	14,117	14,157	15,203	15,059	14,908	14,759	14,611	14,465
		(1) 営 業 収 入 (B)	11,068	11,825	7,464	8,333	11,209	14,117	14,157	15,203	15,059	14,908	14,759	14,611	14,465
		ア 料 金 収 入	11,068	11,825	7,464	8,333	11,209	14,117	14,157	15,203	15,059	14,908	14,759	14,611	14,465
		イ 受 託 工 事 収 入 (C)													
		ウ そ の 他													
		(2) 営 業 外 収 入													
		ア 他 会 計 繰 入 金													
		イ そ の 他													
		2 総 費 用 (D)	9,262	8,499	8,606	7,767	8,780	7,753	12,661	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650
	(1) 営 業 費 用	9,262	8,499	8,606	7,767	8,780	7,753	12,661	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	12,650	
	ア 職 員 給 与 費	1,481	1,035	967	486	490	489	4,216	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	
	ウ ち 退 職 手 当														
	イ そ の 他	7,781	7,464	7,639	7,281	8,290	7,264	8,445	8,450	8,450	8,450	8,450	8,450	8,450	
	(2) 営 業 外 費 用														
	ア 支 払 利 息														
	ウ ち 一 時 借 入 金 利 息														
	イ そ の 他														
	3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	1,806	3,326	△ 1,142	566	2,429	6,364	1,496	2,553	2,409	2,258	2,109	1,961	1,815	
資 本 的 収 入	資 本 的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)													
		(1) 地 方 債													
		ウ ち 資 本 費 平 準 化 債													
		(2) 他 会 計 補 助 金													
		(3) 他 会 計 借 入 金													
		(4) 固 定 資 産 売 却 代 金													
		(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金													
		(6) 工 事 負 担 金													
		(7) そ の 他													
	2 資 本 的 支 出 (G)	1,558	2,763			930	8,414	1,052	2,152	1,300	1,300	1,300	1,300		
	(1) 建 設 改 良 費														
	ウ ち 職 員 給 与 費														
	(2) 地 方 債 償 還 金 (H)														
	(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金														
	(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金	1,558	2,763			930	8,414	1,052	2,152	1,300	1,300	1,300	1,300		
	(5) そ の 他														

(単位:千円)

[illegible]

経営比較分析表（令和6年度決算）

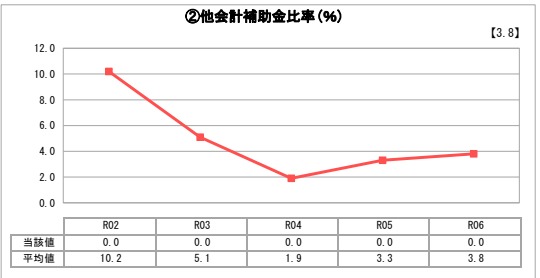
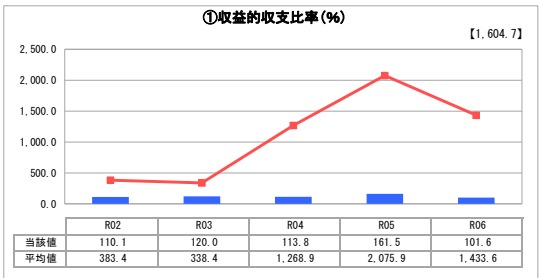
静岡県焼津市 焼津市小石川駐車場

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	54	

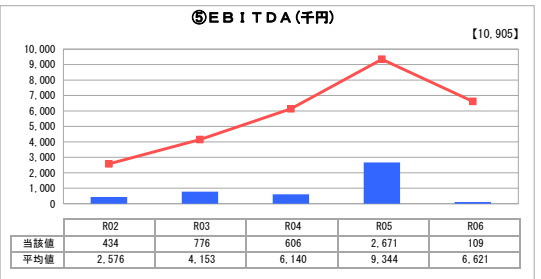
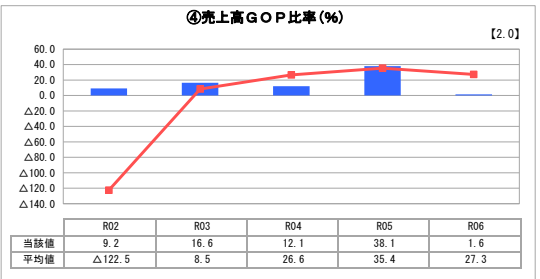
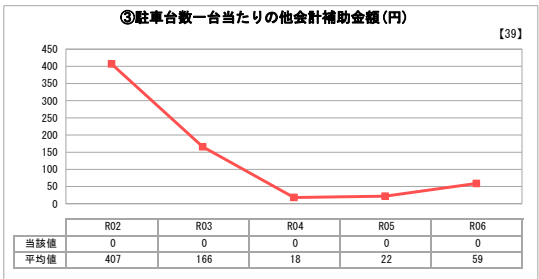
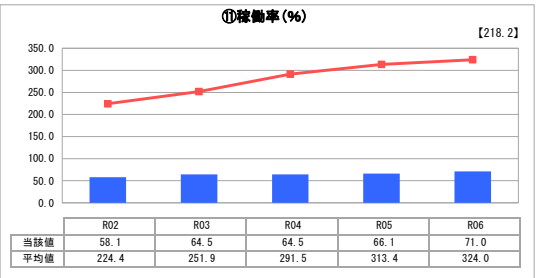
立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(㎡)
商業施設	無	1,630
収容台数(台)	一時間当たりの基本料金(円)	指定管理者制度の導入
62	150	代行制

グラフ凡例
■ 当該施設値（当該値） — 類似施設平均値（平均値） 【】 令和6年度全国平均

1. 収益等の状況



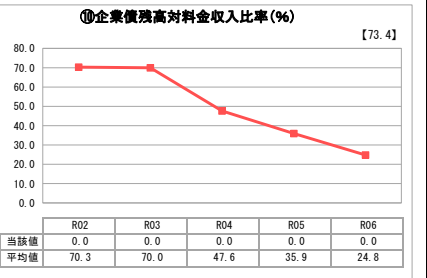
3. 利用の状況



2. 資産等の状況



⑦敷地の地価(千円)
40,732
⑧設備投資見込額(千円)
0



分析欄

1. 収益等の状況について
脱コロナで需要が伸びた令和5年度と比較すると、令和6年度は利用者数が落ち着いたことで、収入も減少した。また、近隣の店舗に販売しているサービス券の売り上げも減少した。①収益的収支比率は低下したものの、100%を上回り黒字となっている。④売上高GOP比率は修繕費や保守点検などの委託費が増加したことにより、前年度から低下した。⑤EBITDAも前述のとおり収支状況の悪化により、減少した。
②③関係する他会計からの補助金がない健全な経営状況である。
今後も周辺施設の駐車場としての利用やキャッシュレス精算のPRなど、利用促進に努めていく。

2. 資産等の状況について
駐車場事業実施に必要な機器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. 利用の状況について
近隣に開業した子育て支援施設「ターントクルこども館」と連携した利用促進策により短時間の利用がしやすくなったことで、令和3年度以降利用者は増加傾向だったが、令和6年度は前年度を下回った。
具体的には、前年度に対し、利用台数は2,477台の減（マイナス13.3%）、収入は64,580円の減（マイナス0.9%）となっている。
引き続き、上限料金制やキャッシュレス精算のPR、定期利用者の獲得に努め、利用促進を行っていく。

全体総括

小石川駐車場は令和元年度に上限料金制を導入したことから、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の需要が高まり、利用者の定着が見られる。このため、新型コロナウイルスによる利用者減及び収入減も小幅に留めることができたと考えている。
収容台数が62台と多く、稼働率にも余裕があることから、定期利用の呼びかけ及び近隣商業施設利用の駐車場としての周知をさらに行うとともに、近隣の価格動向を注視し、指定管理者の経営ノウハウを活かした業務改善や、支払い方法などの利用促進策により、収支均衡による経営を継続していく。

経営比較分析表（令和6年度決算）

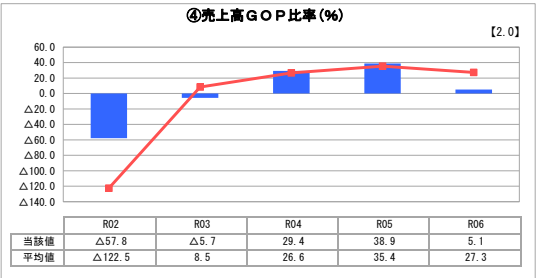
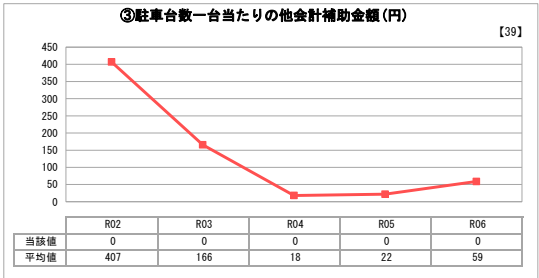
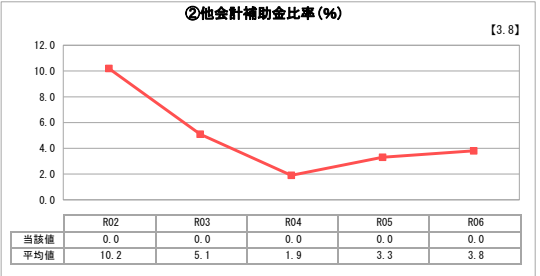
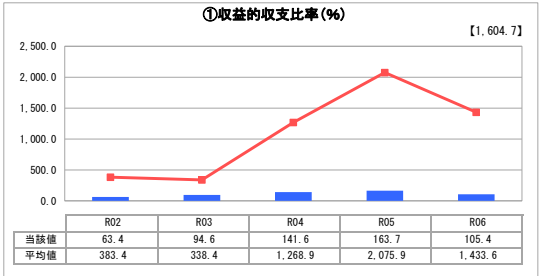
静岡県焼津市 焼津市駅北口駐車場

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	

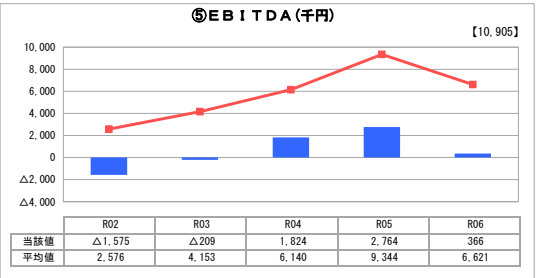
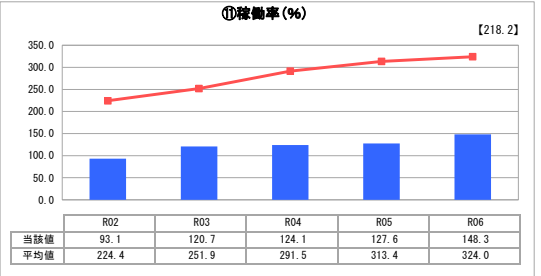
立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(㎡)
駅	無	491
収容台数(台)	一時間当たりの基本料金(円)	指定管理者制度の導入
29	150	代行制

グラフ凡例
■ 当該施設値（当該値） — 類似施設平均値（平均値） 【】 令和6年度全国平均

1. 収益等の状況



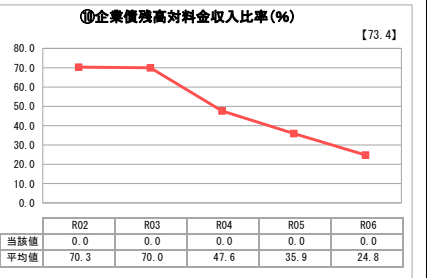
3. 利用の状況



2. 資産等の状況



⑦敷地の地価(千円)
26,831
⑧設備投資見込額(千円)
0



分析欄

1. 収益等の状況について
コロナ禍以降の収支改善策として令和3年度に上限料金を導入し、①収益的収支比率は回復していたが、令和6年度は前年度比で減少しており、類似施設平均値と概ね同様の傾向で推移している。④売上高GOP比率は修繕費や保守点検などの委託費が増加したことにより、前年度から低下した。⑤EBITDAについては、前述のとおり委託費増加など収支状況の悪化により、前年度から減少した。②③関係する他会計からの補助金がない健全な経営状況である。
近隣の民間駐車場においては料金の価格変動が随時行われており、今後も周辺の料金動向に注視しながら、収支改善に努め経営を行っていく。

2. 資産等の状況について
駐車場事業実施に必要なとなる機器やシステム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. 利用の状況について
令和6年度には新紙幣への対応や、QR決済等キャッシュレス対応を進め、利用者利便性を向上させた。
具体的な利用状況としては、前年度に対し、利用台数は1,260台の減（マイナス7.4%）、収入は103,800円の増（プラス1.5%）となっている。
利用台数は減少したものの、利用料金は増加しており、1台当たりの利用時間が増えたことが分かる。
引き続き、上限料金制のさらなる周知とともに、キャッシュレス精算のPRなど、利用促進に努めていく。

全体総括
北口駐車場は利用者数の減少傾向が続いていた中で、コロナ禍の影響も加わり収入が大きく減少していたが、令和3年度に上限料金を導入したことにより、令和4年度以降、利用者数はコロナ禍前を上回るようになった。焼津駅北口に最も近いという立地を活かし、料金の周知等の利用促進に取り組んだことで、鉄道利用時の長時間の駐車といった一定の需要を新たに組み込むことで収益増となり、他会計からの補助を受けずに経営を維持している。
今後も近隣の価格動向に注視するとともに、指定管理者の経営ノウハウを活かした業務改善や、支払い方法などの利用促進策により、収支均衡による経営を継続していく。