

浜松市駐車場経営戦略（第2期）

団 体 名 : 浜松市

事 業 名 : 駐車場事業

策 定 日 : 令和 5 年 2 月

計 画 期 間 : 令和 5 年度 ~ 令和 6 年度

1 目的

令和元年度に策定した駐車場経営戦略（計画期間R2～R4）（以下「現計画」）において、駐車場別の「最終方針」は各種調査を行い、検証を行った上で実施すると定めた。
今回策定する駐車場経営戦略（以下「新計画」）は、その検証結果を踏まえ、ザザシティ駐車場の方針を「売却」と定めたことから、入札・契約等の売却業務の完了を見込むまでとし、令和7年度以降の中長期的な駐車場運営体制を構築するための「地固め」の期間として取り組むものである。

2 これまでの取り組み

(1) 駐車経営計画

○ 駐車場経営計画（第1期）（H22策定） 計画期間 H22～H26

【基本的な考え方】

近年の民間駐車場の増加や中心市街地への来街者の減少など社会状況が変化してきており、市が駐車場を運営する必要性は希薄になっていることから、市営駐車場の民営化を図っていく。
ただし、現在、建設事業債の償還もあるため、黒字の駐車場は継続する。

【市営駐車場全体の方針】

- 1 単年度の実質的な収支（※）が赤字の駐車場については、運営を行わないことを基本とする。
施設売却、賃貸は最も有利で実施可能な方法により行うものとする。
- 2 単年度の実質収支が黒字の駐車場については、収益を他の駐車場の建設事業債の償還に充てるため、運営を継続する。
経営が赤字になる場合は継続しない。
- 3 市が運営する間は、駐車場運営は少ないコストでより大きなメリット（利便性の向上、使用料収入の増、利用台数の増等）を出すことを基本とし、指定管理者制度や施設修繕等の内容の見直しを常に行う。
（※）実質的な収支：繰越金、繰入金、公債費を除いた収支

○ 駐車場経営計画（第2期）（H26策定）

計画期間H27～R1

【基本的な考え方】

民間駐車場の増加や中心市街地への来街者の減少など、市営駐車場建設当時と比べ社会状況が変化してきており、市が駐車場を運営する必要性は希薄になってきていることから、市営駐車場の民営化を図っていく。ただし、建設事業債の償還もあるため、黒字の駐車場は継続する。

【5か年の運営方針】

- 1 平成27年度から利用料金制を導入し、収益等を把握・分析した後、平成30年度以降の運営形態を検討する。
- 2 利用者の利便性向上を図るとともに収益についても言及することによって、建設事業債の早期償還を目指す。

○ 駐車場経営戦略(R1策定)〔現計画〕

計画期間R2～R4

【基本的な考え方】

本計画期間において、駐車場経営計画（第2期）の駐車場別方針について各種調査を行い、改めて検証を行った上で実施する。

【駐車場別方針】

	駐車場名	経営計画 (H26)	経営戦略(R1)
1	新川北	廃止	・基本的には、前計画の方針を踏襲するが、各種調査を行い、あらためて検討のうえ、令和4年度末までに実施する。
2	新川南	廃止	
3	駅北	売却	
4	ザザシティ	売却	
5	駅南地下	継続	・令和5年度以降の大規模改修に向け、必要な調整・準備を行う。

(2) 市営駐車場の経緯と主な取り組み

年度	市営駐車場の経緯
H18	指定管理者制度導入
H22	駐車場経営計画（第1期）（計画期間H22～H26）
H23	万年橋：民間貸付
H24	東田町地下：民間貸付
H26	駅南地下：運営開始（静岡県道路公社から移管） エレベーター設置、一部機械式駐車場を自走式へ改良
	万年橋：売却
H27	駐車場経営計画（第2期）（計画期間：H27～R1）
	利用料金制導入
	駅南地下：入場後20分以内出場の駐車料無料措置の開始
R1	駐車場経営戦略（計画期間：R2～R4）
R3	東田町地下：駐車場廃止
R4	新川南駐車場廃止に関する条例改正

年度	現計画期間中の主な取り組み
H30	駅南地下：劣化調査及び修繕計画の策定
R1	新川北・南：現況調査実施
	駐車場需給バランス調査実施
R2	駅北・ザザ：劣化調査及び修繕計画の策定
R4	ザザシティ駐車場サウンディング調査

○駐車場別方針（あり方）の決定

劣化調査・修繕計画の結果、改修費等の経費を含め、今後も収益を得ることが可能な施設は「継続」、収益を得ることが難しく、かつ需給バランス調査の結果、周辺の駐車場で代替可能であれば「廃止」もしくは「売却」とする。

また、売却とした駐車場については、サウンディング調査を行い、民間事業者の意向を確認し、各種駐車場の方針を決定した。

○各駐車場の方針決定のための調査結果

1. 新川北

劣化調査…レベルⅠの耐震性能を持ち、緊急的な修繕や耐震工事が不要。実績・今後見込共に黒字。

準用河川新川上に設置されており、民間への売却は不可能。

需給バランス調査…周辺の時間貸し駐車場を活用することで、廃止した場合に代替可。

但し令和3年度に近接する東田町地下駐車場を廃止し、その代替駐車場としての役割も果たす。

⇒廃止した東田町地下駐車場の代替駐車場としていることに加え、収益を見込めるので「継続」とする。

2. 新川南

劣化調査…レベルⅠの耐震性能が不足しており、改修に多額の経費が見込まれることが判明。今後見込は赤字。

需給バランス調査…周辺の時間貸し駐車場を活用することで、廃止した場合に代替可。

⇒収益を見込めないことに加え、廃止した場合に代替可能であることから、「廃止」とする。

3. 駅北

修繕計画…利用者数が堅調に推移しており、修繕費用を考慮しても収益で回収可能。実績・今後見込共に黒字。

需給バランス調査…周辺の時間貸し駐車場が少なく、廃止した場合に代替不可。

⇒収益を見込めることに加え、廃止した場合に代替できないことから「継続」とする。

4. ザザシティ

修繕計画…計画的な修繕に伴う見込は黒字。但し、ザザシティ浜松西館が実施する共用部分に係る改修工事がさらに必要。実績は赤字。

需給バランス調査…周辺に時間貸し駐車場が少なく、廃止した場合に代替不可。但し、商業施設と一体化した複合施設内の駐車場であり、ザザシティ浜松管理規約で駐車場以外の運営を認めていないことから、駐車場が廃止されることを考慮する必要は無いと判断。

サウンディング調査…民間事業者に駐車場売却を調査したところ、購入に意欲を示す事業者があった。

⇒収益を見込めないことから「売却」とし、サウンディング調査の結果、購入する意向を示す事業者があったので入札手続きを進める。

5. 駅南地下

修繕計画…利用者数が堅調に推移しており、修繕費用を考慮しても収益で改修可能。実績・今後見込共に黒字。

需給バランス調査…周辺の時間貸し駐車場を活用することで、廃止した場合に代替可。

但し、浜松駅南口の混雑緩和を目的とした「駐車料金20分以内無料」の代替は不可。

⇒収益を見込めるので「継続」とする。また、「20分以内無料」措置を実施しており、公益性は高い。

○まとめ

駐車場	開設年月 (収容台数)	収支（改修費含む）		代替 可能性	備考
		R3(実績)	今後見込		
新川北	S58.4 (40台)	黒字	黒字	可能	河川上
新川南	S45.2 (82台)	黒字	赤字	可能	河川上
駅北	H2.4 (815台)	黒字	黒字	不可	都市計画駐車場
ザザシティ	H12.11 (651台)	赤字	黒字	不可	複合施設
駅南地下	H5.10 (333台)	黒字	黒字	可能	都市計画駐車場

(3) 現在の状況

新型コロナウイルス感染症の影響により、一時的な外出自粛に加えて、テレワークなど働き方が変化したことに伴い、現計画策定時から駐車場を取り巻く環境に大きな変化が生じている。
 市営駐車場においては、平成27年度の利用料金制の導入以降、経営状況は改善してきたが、コロナ禍により、令和2、3年度は時間貸しにおいて利用者の大幅な減少が見られた。
 一方、定期利用については、時間貸し利用と比較しても安定的な収入が確保できている。
 全ての駐車場について、竣工から相当の年数が経過しているが、いずれも大規模改修を行っておらず、老朽化が進行している。

利用台数 (四輪) (単位:台)

区分	新川北	新川南	駅北	ザザシティ	駅南地下	計
H28	33,035	53,696	280,261	301,072	345,105	1,013,169
H29	36,578	51,985	296,280	318,669	369,091	1,072,603
H30	34,661	51,322	298,387	342,116	397,087	1,123,573
R1	33,332	47,123	305,008	337,627	399,753	1,122,843
R2	26,217	35,091	212,827	246,775	326,092	847,002
R3	30,730	37,230	246,287	348,978	360,838	1,024,063

現計画策定時

駐車場利用料収入 (四輪) (単位:千円)

区分	新川北	新川南	駅北	ザザシティ	駅南地下	合計
H28	15,495	22,453	172,848	133,184	168,979	512,959
H29	18,059	24,428	190,791	147,749	177,724	558,751
H30	19,468	26,316	194,940	169,786	179,210	589,720
R1	16,972	24,197	202,890	170,600	175,473	590,132
R2	11,491	17,882	153,810	112,225	135,256	430,664
R3	11,518	19,348	166,484	150,492	152,991	500,833

現計画策定時

利用台数 (四輪) (単位:台)

区分	新川北		新川南		駅北		ザザシティ		駅南地下		計	
	普通	定期	普通	定期	普通	定期	普通	定期	普通	定期	普通	定期
H28	28,568	4,467	47,070	6,626	174,463	105,798	282,325	18,747	336,772	8,333	869,198	143,971
H29	33,321	3,257	42,874	9,111	188,140	108,140	284,052	34,617	361,167	7,924	909,554	163,049
H30	31,869	2,792	42,145	9,177	189,356	109,031	291,049	51,067	388,256	8,831	942,675	180,898
R1	30,095	3,237	36,919	10,204	197,562	107,446	279,190	58,437	390,756	8,997	934,522	188,321
R2	23,024	3,193	25,951	9,140	130,277	82,550	191,282	55,493	320,047	6,045	690,581	156,421
R3	27,596	3,134	27,733	9,497	159,898	86,389	289,003	59,975	353,693	7,145	857,923	166,140

現計画策定時

3 本戦略における取り組み

(1) 現計画の総括

中長期的な駐車場経営に向けた「準備期間」として各種調査を行い、新川南駐車場を「廃止」、新川北、駅北、駅南地下の3駐車場を「継続」、ザザシティ駐車場を「売却」とする方針立てや中長期的な駐車場経営に向けた準備は完了した。しかし、ザザシティの民間事業者による購入意向は確認できたものの、売却手続きは未着手で、中長期的な運営体制づくりは終わることができなかった。

(2) 基本的な考え方

中長期的な駐車場経営に向けた「地固め」期間として、大きく駐車場事業の収支に影響するザザシティ駐車場の売却、駅南地下駐車場の機械式駐車設備の扱いや一時閉鎖が必要となる大規模修繕など中長期的な駐車場運営体制を早期に構築し、次期計画に反映するため、2年間の計画として取り組む。

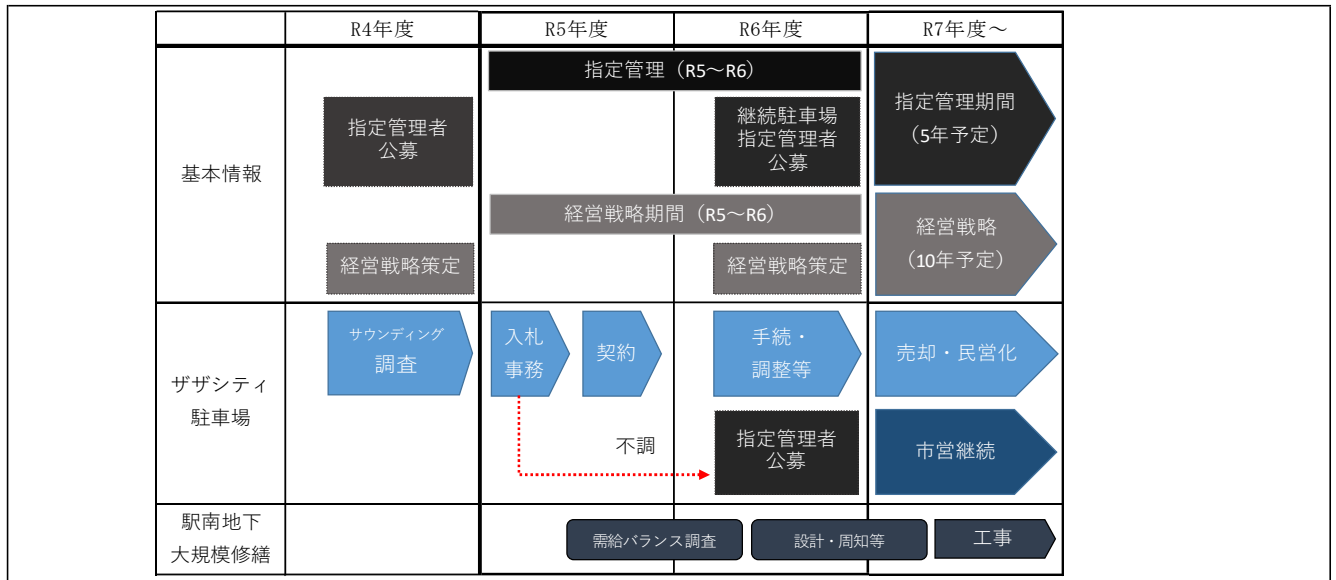
(3) 主な取り組み

- ザザシティ駐車場の売却業務
「売却」と定めたザザシティ駐車場については、令和6年度末の引き渡しに向けた業務を行う。
① 令和5年度：入札に向けた条件整理、不動産鑑定の実施、入札等
② 令和6年度：落札事業者への引き渡しに向けた調整
- 駅南地下駐車場の大規模修繕
「継続」と定めた駅南地下駐車場については、平成30年度に策定した修繕計画に基づく、計画的な修繕に加えて機械式駐車場設備の更新や撤去などを含め、大規模修繕の実施を検討する。
① 機械式駐車設備の更新検討
・更新に向けて必要な駐車台数を把握するための需給バランス調査の実施。
② 大規模修繕実施に伴う閉鎖期間の「20分以内無料措置」の扱い。
・代替駐車場及び対象時間等の検討。
- 次期駐車場運営に向けた検討
中長期的な収益見込みや修繕計画・需給バランス調査結果を検証し、令和7年度以降の駐車場運営体制の構築に向けた検討を行う。

(4) 駐車場別方針

	駐車場名	現計画	新計画	
			継続	変更
1	新川北	廃止	継続	長寿命化のため計画修繕
2	駅北	売却	継続	長寿命化のため計画修繕
3	ザザシティ	売却	売却	売却手続き
4	駅南地下	継続	継続	R7年度以降の大規模修繕に向けた準備
5	新川南	廃止	—	R4年度末廃止

(5) スケジュール



4 将来の事業環境

(1) 駐車場需要の見通し

コロナ禍により、令和2、3年度は利用者の減少が見られたが、令和4年度は約9割程度にまで回復しており、本計画期間においては、同水準で推移する見通し。

(2) 料金収入の見通し

別紙投資・財政計画（収支計画）参照

(3) 施設の見通し

新川北、駅北、駅南地下については、継続して運営するため、老朽化に伴う修繕を随時行うとともに劣化調査により策定された修繕計画に基づき、計画的に修繕を実施する。

(4) 組織の見通し

現状と同じ1人工を配置

5 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

① 収支計画のうち投資についての説明

目 標	一般会計からの繰入は行わず、特別会計として独立採算で運営する。
-----	---------------------------------

- ・令和4年度は2月補正後の見込額
- ・令和5年度は当初予算額
- ・令和6年度は、駅南地下の修繕計画に基づく所要額及び、その他は令和5年度当初予算額同水準を計上

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	特別会計として独立採算で運営する。
-----	-------------------

指定管理者納付金

- ・固定額 320,000千円/年
- ・変動額 指定管理事業費収支差額の2分の1

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

特になし

(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。

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(利用料金制)導入済
駐車場の配置の適正化	ザザシティ駐車場の売却可否、駐車場需給バランス調査の結果を踏まえ、令和6年度までに決定する。
投資の平準化	駅南地下駐車場は修繕計画に基づき、計画的修繕を行う。
その他の取組	

② 今後の財源についての考え方・検討状況

料 金	利用状況や近隣駐車場の動向を踏まえ検討する。
利用者増加に向けた取組	引き続き、指定管理者と協力のうえ、利便性の向上を図り利用者増加に向けた取組を実施していく。
企業債	計画なし
繰入金	計画なし
資産の有効活用等による収入増加の取組	特になし
その他の取組	

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(利用料金制)導入済
管理運営費	指定管理者(利用料金制)導入済
職員給与費	1人工配置
その他の取組	

6 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	駅北、駅南地下駐車場は令和元年度に実施した需給バランス調査の結果から、廃止した場合、周辺の民間駐車場では代替不可能であることから、必要な駐車場と判断。また、新川北駐車場は廃止した東田町地下駐車場の代替駐車場としての役割を担うことから必要な駐車場と判断する。
公営企業として実施する必要性	市営駐車場はいずれもまちづくりや交通施策と密接に関連するとともに、中心市街地へ来訪するための利便性向上に資することから運営している。駅北、駅南地下駐車場は都市計画駐車場であり、新川北駐車場は河川上に位置し、他用途への転換が難しいことから引き続き公営企業として運営する。

7 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	ザザシティ駐車場の売却可否などを踏まえ、次期経営戦略を策定する。
---------------------	----------------------------------

8 駐車場事業の概要

(1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非 適 の 区 分	法非適	事業開始年度	昭和39年度
職 員 数	1 人	施 設 名	①新川北駐車場 ②駅北駐車場 ③ザザシティ駐車場 ④駅南地下駐車場
民間活用の状況	イ 指定管理者制度	利用料金制	

① 新川北駐車場

種 類	届出駐車場	構 造	広場式
立 地	その他	建設後(建替後)の経過年数	39 年
駐車場使用面積	1,385 m ²	収 容 台 数	40 台
営 業 時 間	0時～24時 (24時間営業)		

② 駅北駐車場

種 類	都市計画駐車場	構 造	立体式
立 地	その他	建設後(建替後)の経過年数	32 年
駐車場使用面積	21,779 m ²	収 容 台 数	815 台
営 業 時 間	0時～24時 (24時間営業)		

③ ザザシティ駐車場

種 類	届出駐車場	構 造	立体式
立 地	商業施設	建設後(建替後)の経過年数	22 年
駐車場使用面積	26,469 m ²	収 容 台 数	(四輪) 651 台 (二輪) 70 台
営 業 時 間	7時～25時		

④ 駅南地下駐車場

種 類	都市計画駐車場	構 造	地下式
立 地	商業施設	建設後(建替後)の経過年数	29 年
駐 車 場 使 用 面 積	10,273 m ²	収 容 台 数	333 台
営 業 時 間	6時～24時		

(2) 料 金 形 態

区分	普通利用	定期利用
① 新川北駐車場	30分100円 12時間ごと上限800円	共通定期(全日) 15,000円～19,000円/月 共通定期(平日) 11,000円～14,000円/月
② 駅北駐車場	30分100円 12時間ごと上限700円	共通定期(全日) 15,000円～19,000円/月 共通定期(平日) 11,000円～14,000円/月 単独定期(全日) 13,000円～16,000円/月 月極(8,9階) 11,000円～15,500円/月 月極(屋上) 10,000円～14,000円/月
③ ザザシティ駐車場	【四輪】 20分100円(平日初回20分無料) 24時間ごと上限1,000円 【二輪】 60分100円 24時間ごと200円	【四輪】 単独定期(全日) 15,000円～18,000円/月 単独定期(平日) 8,000円～10,000円/月 【二輪】 単独定期 3,000円/月
④ 駅南地下駐車場	初回30分300円 以後30分150円 24時間ごと上限3,000円 入庫後20分以内出庫の場合無料	単独定期(全日) 25,000円/月

※共通定期は①、②の2駐車場共通利用可の定期

※定期料金は契約月数、台数により異なる

料金形態の考え方	条例に定める額の範囲内で、指定管理者が近隣の動向等を勘案し設定	
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)	令和5年4月1日	ザザシティ駐車場自動二輪の普通・定期料金改定

(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。

別紙経営比較分析表ご参照

投資・財政計画
(収支計画)

区分	年度	年 度				
		令和2年度 (決算)	令和3年度 (決算)	令和4年度 (決算)	令和5年度	令和6年度
収益的収入	1 総 収 益 (A)	437,204	411,316	409,646	330,431	332,591
	(1) 営 業 収 益 (B)	375,000	375,000	375,000	330,065	332,225
	ア 料 金 収 入 (C)	375,000	375,000	375,000	330,065	332,225
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)					
	ウ その他					
	(2) 営 業 外 収 益 (D)	62,204	36,316	34,646	366	366
	ア 他 会 社 収 入	61,283	35,015	33,691	366	366
	イ その他	921	1,301	955		
	2 総 費 用 (E)	111,509	101,990	116,710	80,489	80,421
	(1) 営 業 費 用 (F)	106,645	99,389	115,829	79,961	79,961
ア 職 員 給 与 費	5,020	3,889	6,489	6,489	6,489	
イ 退 職 手 当						
ウ その他	101,625	95,500	109,340	73,472	73,472	
(2) 営 業 外 費 用 (G)	4,864	2,601	881	528	460	
ア 支 払 利 息	4,864	2,601	881	528	460	
イ 一 時 借 入 金 利 息						
ウ その他						
3 収 支 差 引 (A)-(D)-(E)	325,695	309,326	292,936	249,942	252,170	
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)					
	(1) 地 方 債 償 還 金					
	ウ 他 社 費 用 平 準 化 債 償 還 金					
	(2) 他 社 計 補 助 金					
	(3) 他 社 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)	173,689	157,067	91,846	137,185	155,414
(1) 建 設 改 良 費		23,668	23,995	100,925	119,086	
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	146,530	106,198	40,650	8,977	9,004	
(3) 他 社 計 長 期 借 入 金 返 還 金	27,159	27,201	27,201	27,283	27,324	
(4) 他 社 計 へ の 繰 出 金						
(5) その他						
3 収 支 差 引 (F)-(G)	△ 173,689	△ 157,067	△ 91,846	△ 137,185	△ 155,414	
資本的収支	1 資 本 的 収 入 (F)					
	(1) 地 方 債 償 還 金					
	ウ 他 社 費 用 平 準 化 債 償 還 金					
	(2) 他 社 計 補 助 金					
	(3) 他 社 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)	173,689	157,067	91,846	137,185	155,414
(1) 建 設 改 良 費		23,668	23,995	100,925	119,086	
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	146,530	106,198	40,650	8,977	9,004	
(3) 他 社 計 長 期 借 入 金 返 還 金	27,159	27,201	27,201	27,283	27,324	
(4) 他 社 計 へ の 繰 出 金						
(5) その他						
3 収 支 差 引 (F)-(G)	△ 173,689	△ 157,067	△ 91,846	△ 137,185	△ 155,414	

投資・財政計画
(収支計画)

区分	年度	令和2年度 (決算)	令和3年度 (決算)	令和4年度 [決算見込]	令和5年度	令和6年度
収支再差引	(E)+(I)	152,006	152,259	201,090	112,757	96,756
積立金	(K)	109,446	147,034	211,542	111,829	111,829
前年度からの繰越金	(L)	24,993	6,227	11,452	1,143	1,409
前年度繰上充用金	(M)					
形式収支	(J)-(K)+(L)-(M)	67,553	11,452	1,000	2,071	△ 13,664
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)					
実質収支	字(P)	67,553	11,452	1,000	2,071	△ 13,664
(N)-(O)	字(Q)					
赤字比率	$(\frac{Q}{(B)-(C)}) \times 100$					
収益的収支比率	$(\frac{A}{(D)+(H)}) \times 100$					
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資金不足額	(R)					
営業収益 - 受託工事収益	(B)-(C)	375,000	375,000	375,000	330,065	332,225
地方財政法による 資金不足の比率	$(R)/(S) \times 100$					
健全化法施行令第16条により算定した 資金不足額	(T)					
健全化法施行令第6条に規定する 解消可能資金不足額	(U)					
健全化法施行令第17条により算定した 事業の規模	(V)					
健全化法第22条により算定した 資金不足比率	$((T)/(V)) \times 100$					
他会計借入金残高	(W)	356,812	329,611	302,410	275,127	247,803
地方債残高	(X)	173,818	67,620	26,970	17,993	8,989

○他会計繰入金

区分	年度	令和2年度 (決算)	令和3年度 (決算)	令和4年度 [決算見込]	令和5年度	令和6年度
収益的収支分		61,283	35,015	33,691		
うち基準内繰入金						
うち基準外繰入金		61,283	35,015	33,691		
資本的収支分						
うち基準内繰入金						
うち基準外繰入金						
合計		61,283	35,015	33,691		

経営比較分析表（令和3年度決算）

静岡県浜松市 新川北駐車場

業務名 法非適用	業種名 駐車場整備事業	類似施設区分 A3B2	管理者の情報 非設置
自己資本構成比率(%) 該当数値なし	種類 構造	施設後の経過年数(年) 57	
	届出駐車場 広場式		

立地 公共施設	周辺駐車場の需給状況調査 有	駐車場使用面積(m ²) 1,385
収容台数(台) 40	一時間当たりの基本料金(円) 200	指定管理者制度の導入 利用料金制

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3年度全国平均

1. 収益等の状況

①収益的収支比率(%) [236.1]

年度	H29	H30	R01	R02	R03
当該値	241.9	465.2	1,736.5	3,200.8	274.4
平均値	241.9				

②他会計補助金比率(%) [5.2]

年度	H29	H30	R01	R02	R03
当該値	2.3	9.7	1.3	4.8	3.3
平均値	2.3				

③駐車台数一台当たりの他会計補助金額(円) [3,111]

年度	H29	H30	R01	R02	R03
当該値	33	14	4	98	13
平均値	33				

④売上高GOP比率(%) [0.8]

年度	H29	H30	R01	R02	R03
当該値	19.8	33.7	26.9	77.5	150.4
平均値	19.8				

⑤EBITDA(千円) [10,906]

年度	H29	H30	R01	R02	R03
当該値	8,624	6,546	8,262	1,059	2,866
平均値	8,624				

⑥有形固定資産減価償却率(%)

該当数値なし

⑦敷地の地価(千円)

0

⑧設備投資見込額(千円)

2,000

⑨累積欠損金比率(%)

該当数値なし

⑩企業価値高対料金収入比率(%) [99.8]

年度	H29	H30	R01	R02	R03
当該値	59.3	51.7	51.5	764.6	72.6
平均値	59.3				

2. 資産等の状況

3. 利用の状況

①稼働率(%) [178.5]

年度	H29	H30	R01	R02	R03
当該値	151.2	158.7	159.6	128.5	138.1
平均値	151.2				

②売上高GOP比率(%) [0.8]

該当数値なし

③駐車台数一台当たりの他会計補助金額(円) [3,111]

該当数値なし

④売上高GOP比率(%) [0.8]

該当数値なし

⑤EBITDA(千円) [10,906]

該当数値なし

⑥有形固定資産減価償却率(%)

該当数値なし

⑦敷地の地価(千円)

0

⑧設備投資見込額(千円)

2,000

⑨累積欠損金比率(%)

該当数値なし

⑩企業価値高対料金収入比率(%) [99.8]

該当数値なし

分析欄

1. 収益等の状況について
本駐車場の収容台数40台の小規模な無人の平面駐車場であるため、事業規模が小さく、小規模の修繕工事であっても経費増への影響が大きいため、年度間で稼働率に増減が生じているものの、一貫して他会計補助金を確保しておらず独立採算を確保しており、概ね順調に運営されているものと考えられる。

2. 資産等の状況について
本駐車場は、河川上の平面駐車場であるため、⑦敷地の地価はない。また、企業価値もない。

3. 利用の状況について
本駐車場の周辺にはコインパーキングが複数あり、利用状況は周辺の開発工事の状況により変動する。令和3年度は回復傾向にあるが、コロナ禍以前までは戻っていない。

全体総括
無人の平面駐車場であり、多額の管理費用を要しないため経営上は良好な状況であるが、他の駐車場とあわせて駐車場の需給バランスを調査・劣化調査などを踏まえ、公の駐車場としての必要性・あり方について検討し、今後の方針を決定する。

経営比較分析表（令和3年度決算）

静岡県浜松市 新川南駐車場

業務名	業種名	事業区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	A3B1	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	施設後の経過年数(年)	
該当数値なし	届出駐車場	51	

立地	周辺駐車場の需給状況調査	駐車場使用面積(m ²)
駅	有	2,060
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
82	300	利用料金制

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3年度全国平均

分析欄

1. 収益等の状況について
本駐車場は収容台数82台の比較的小規模な無人の平面駐車場であったため、事業規模が小さく、小規模の修繕工事であっても修繕費への影響が大きいため、年度間で目標に増減が生じているものの、一言して他会計補助金支要と捉えられず独立採算制を保持しており、概ね順調に運営されているものと考えられる。

2. 資産等の状況について
本駐車場は、河川上には位置する平面駐車場であるため、敷地の地価はない。また、企業債もない。

3. 利用の状況について
本駐車場の周辺にはコインパーキングが多数あり、駐車需要が分散することから、稼働率は全国平均を下回る状況である。令和3年度は回復傾向にあるが、コロナ禍以前までは戻っていない。

全体総括
無人の平面駐車場であり、多額の管理費用を要しないため、従属上は良好な状況であるが、他の駐車場とあわせて駐車場の需給バランスを調査・劣化調査などを踏まえ、公の駐車場としての必要性・あり方について検討し、今後の方針を決定する。

1. 収益等の状況

①収益的収支比率(%) [236.1]

当年度	H29	H30	R01	R02	R03
当該値	374.0	399.7	335.4	25.9	489.5
平均値	471.5	384.2	754.2	383.4	338.4

②他会計補助金比率(%) [5.2]

当年度	H29	H30	R01	R02	R03
当該値	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
平均値	6.0	3.8	2.0	10.2	5.1

③駐車台数一台当たりの他会計補助金額(円) [3,111]

当年度	H29	H30	R01	R02	R03
当該値	0	0	0	0	0
平均値	21	17	15	407	166

④売上高GOP比率(%) [0.8]

当年度	H29	H30	R01	R02	R03
当該値	274.0	299.7	235.4	△14.1	389.5
平均値	33.3	30.4	33.6	△122.5	8.5

⑤EBITDA(千円) [10,906]

当年度	H29	H30	R01	R02	R03
当該値	17,896	19,797	15,983	△5,106	15,395
平均値	7,814	8,183	7,940	2,576	4,153

⑥有形固定資産減価償却率(%)

当年度	H29	H30	R01	R02	R03
当該値					
平均値					

該当数値なし

⑦敷地の地価(千円)

当年度	H29	H30	R01	R02	R03
当該値					
平均値					

0

⑧設備投資見込額(千円)

当年度	H29	H30	R01	R02	R03
当該値					
平均値					

55,000

⑨累積欠損金比率(%)

当年度	H29	H30	R01	R02	R03
当該値	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
平均値	58.4	88.1	54.4	70.3	70.0

⑩企業債残高対料金収入比率(%) [99.8]

当年度	H29	H30	R01	R02	R03
当該値	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
平均値	58.4	88.1	54.4	70.3	70.0

2. 資産等の状況

経営比較分析表（令和3年度決算）

静岡県浜松市 駅北駐車場

業務名	業務名	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	-	A1B2	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	施設後の経過年数(年)	
該当数値なし	都市計画駐車場 届出駐車場	立体式	31	

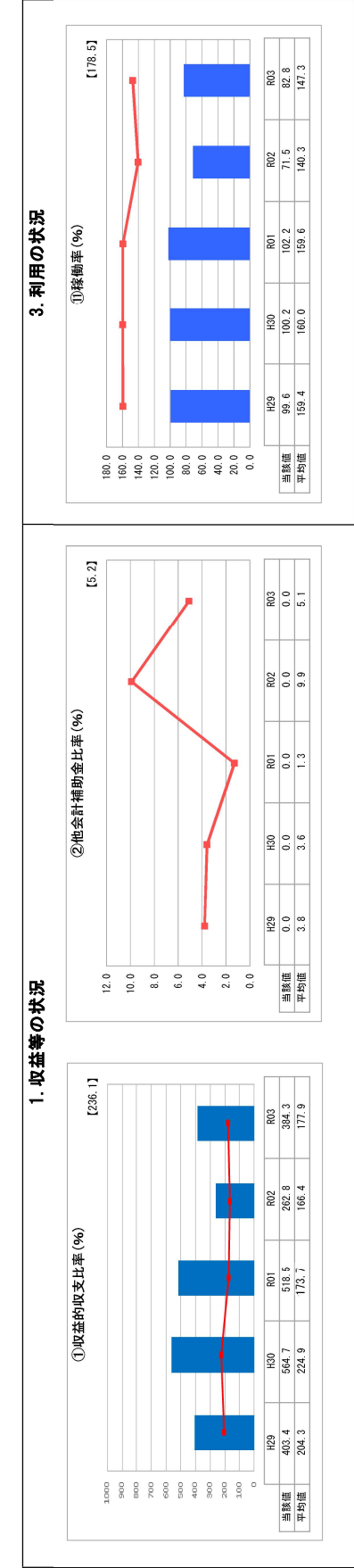
立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(m ²)
公共施設	有	21,779
収容台数(台)	一時間当たりの基本料金(円)	指定管理者制度の導入
815	200	利用料金制

グラフ凡例

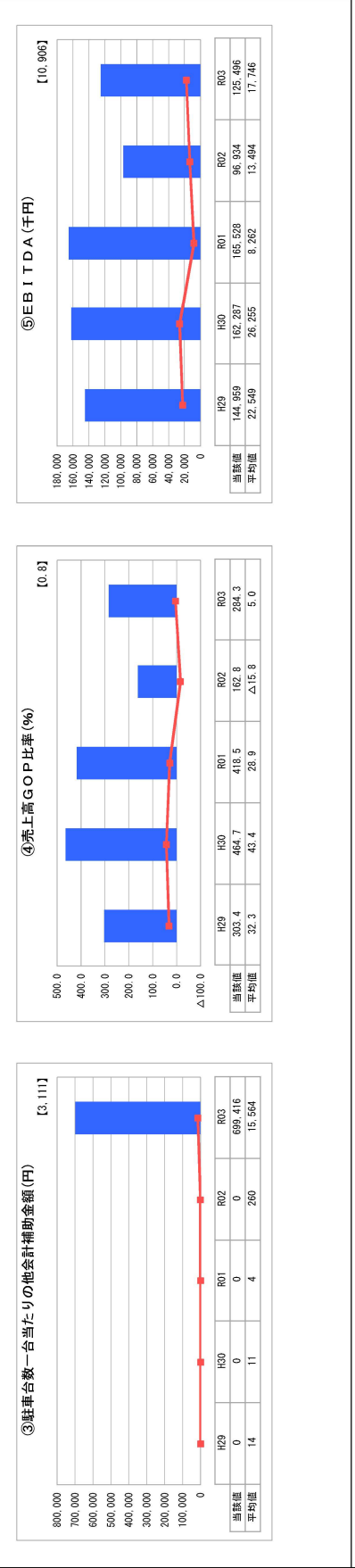
- 当該施設値 (当該値)
- 類似施設平均値 (平均値)
- 令和3年度全国平均

分析欄

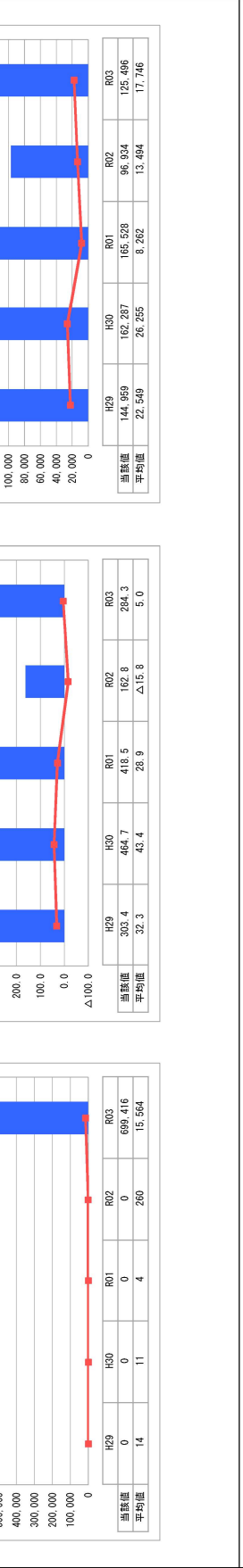
1. 収益等の状況について
 本駐車場の収容台数815台の立体自走式駐車場である。他会計補助金を受けておらず独立採算制を保持しており、各指標からも概ね順調に運営されていると考える。



2. 資産等の状況について
 本駐車場の取得は既に消滅する本市の一等地に位置するため、取得の地価と比べて、資産価値は大きい。また、建設時の企業債の償還は完了している。



3. 利用の状況について
 ①稼働率について平均値を下回るものの、本駐車場は12時間までの上級料金の設定や定期利用といった長期間の利用を誘導するよう取り組んでおり、利用状況も堅調に推移していたが、コロナ禍により令和2年度は減少した。令和3年度は回復傾向にあるが、コロナ禍以前までは戻っていない。



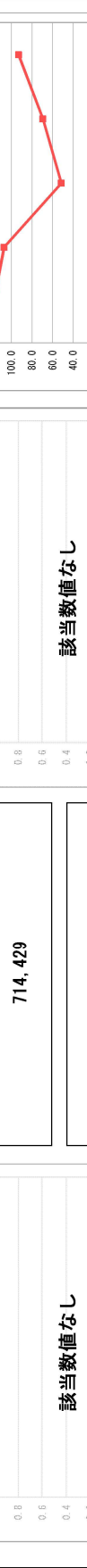
4. 設備投資見込額(千円)

150,000



5. 設備投資見込額(千円)

150,000



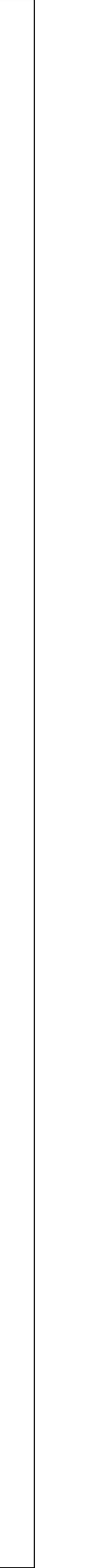
6. 設備投資見込額(千円)

150,000



7. 設備投資見込額(千円)

150,000



経営比較分析表（令和3年度決算）

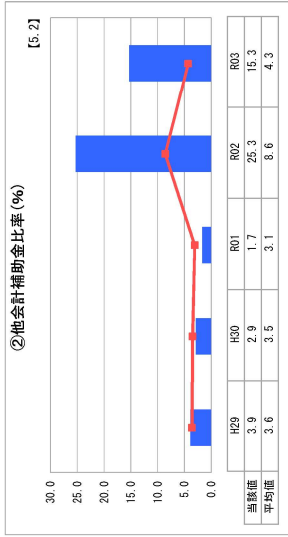
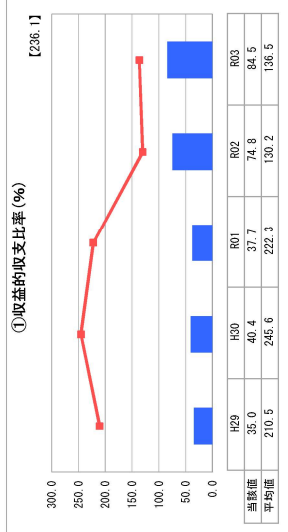
静岡県浜松市 ザザシティ駐車場

業務名	業種名	事業区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	A1B1	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	譲渡後の経過年数(年)	
該当数値なし	届出駐車場	21	

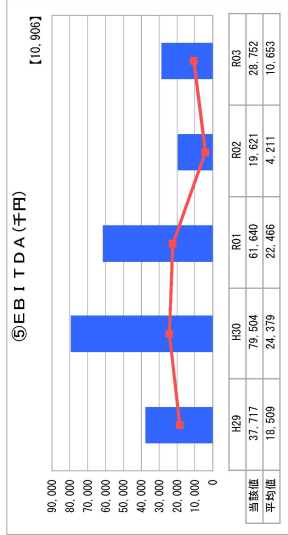
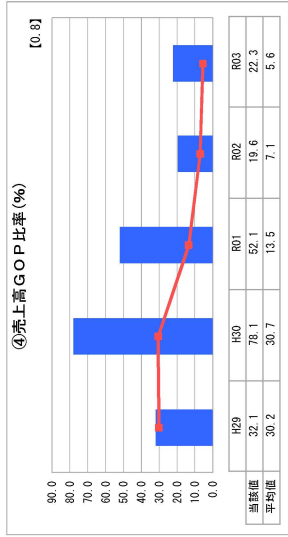
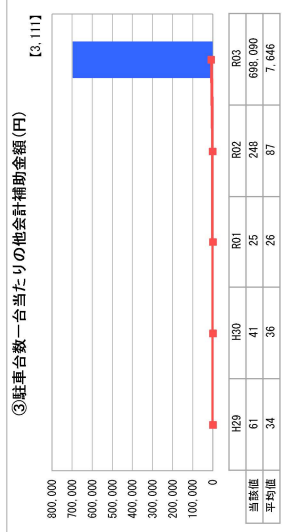
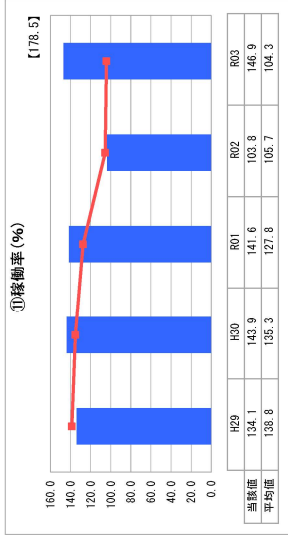
立地	周辺駐車場の需給差額調査	駐車場使用面積(m ²)
商業施設	有	26,469
取替台数(台)	一時間当たりの基本料金(円)	指定管理者制度の導入
651	300	利用料金制

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3年度全国平均

1. 収益等の状況



3. 利用の状況



分析欄

1. 収益等の状況について
 本駐車場は収容台数651台の立体自走式駐車場である。平成27年度に導入した利用料金制による指定管理者の取り組みにより収支は改善傾向にある。ただし、本駐車場は商業施設と住宅が一体として市街地再開発事業により整備された施設であり、施設全体の設備修繕費や運営費を専ら当該比率に充てて負担する業務を行っているため、根本的な収支改善は困難である。

2. 資産等の状況について
 本駐車場は商業施設と住宅が一体として市街地再開発事業により整備された施設であり、敷地は共有持分となっている。令和2年度、3年度はコロナ禍に伴う利用料金の減少を支援するため、一般会計から指定管理者への支援を行ったため、⑦稼働率は大きく上昇した。

3. 利用の状況について
 指定管理者の定期利用の促進等の取り組みにより改善傾向であるが、採回目老始めとする同一建物内の商業施設の実況が利用に影響を受ける。令和3年度は商業施設がワクチン接種会場になったことで、⑦稼働率は大きく上昇した。

⑥有形固定資産減価償却率(%)



該当数値なし

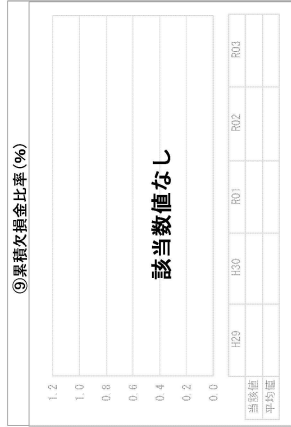
⑦敷地の地価(千円)

130,834

⑧設備投資見込額(千円)

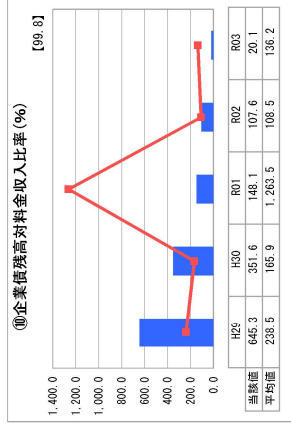
141,000

⑨累積欠損金比率(%)



該当数値なし

⑩企業価値高対料金収入比率(%)



全体総括
 平成27年度に導入した利用料金制による指定管理者の取り組み等により利用率を含め収支状況は改善傾向にあり、企業価値の向上も令和4年度には完了する。しかし、竣工から20年以上が経過し設備等の老朽化が進んでおり、今後、共用部分を含め、設備の更新や大規模改修などの大規模な投資が必要となる。また、老朽化調査、近隣の駐車場の需給バランスを調査し、公の駐車場としての必要性・あり方について検討し、今後の方針を決定する。

経営比較分析表（令和3年度決算）

静岡県浜松市 駅南地下駐車場

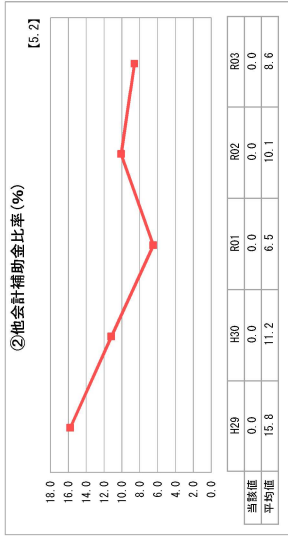
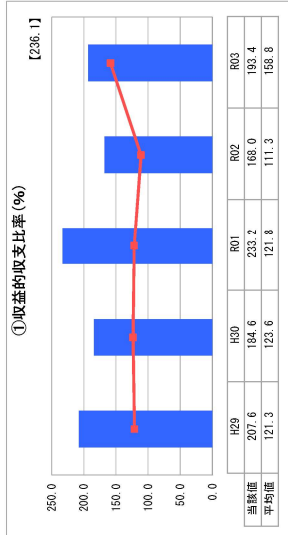
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A 2 B 1	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	施設後の経過年数(年)	
該当数値なし	都市計画駐車場 届出駐車場	地下式	28	

立地	周辺駐車場の需給系数調査	駐車場使用面積(m ²)
駅	有	10,273
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
333	450	利用料金制

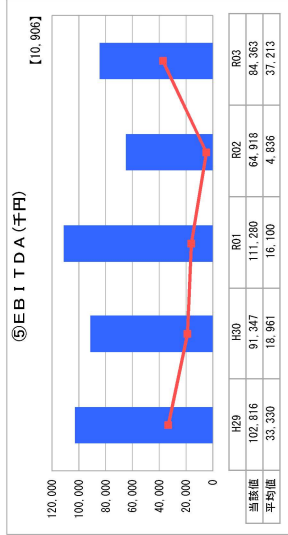
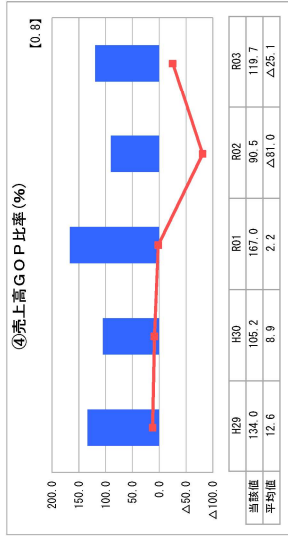
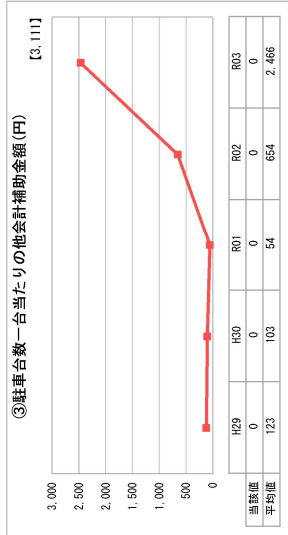
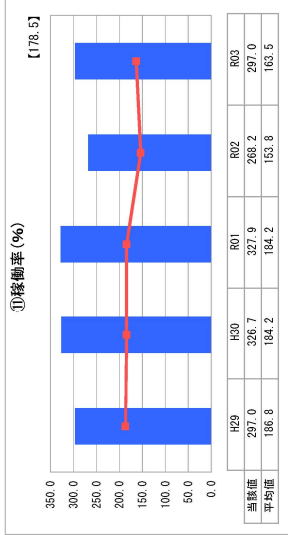
グラフ凡例

- 当該施設値 (当該値)
- 類似施設平均値 (平均値)
- 令和3年度全国平均

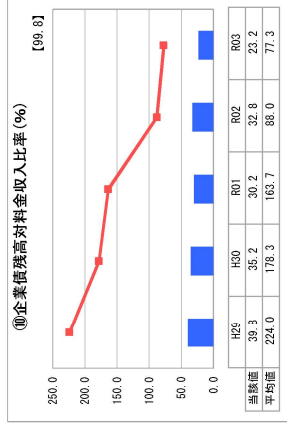
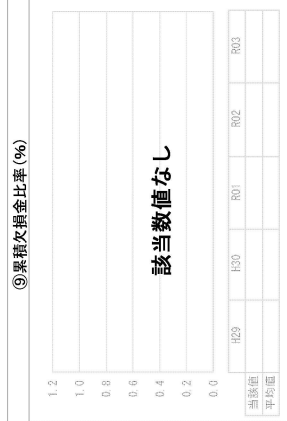
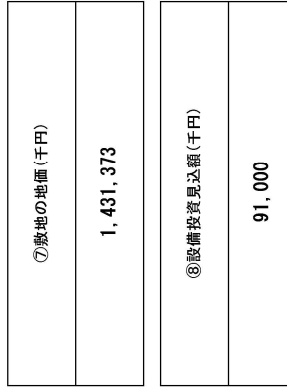
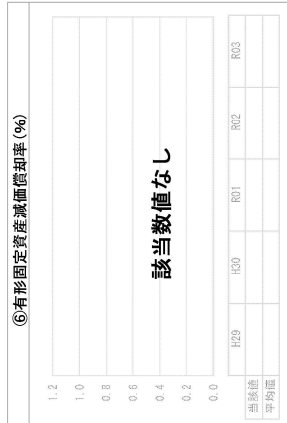
1. 収益等の状況



3. 利用の状況



2. 資産等の状況



分析欄

1. 収益等の状況について
本駐車場は収容台数333台の構体式・自走式併用の地下駐車場である。他会計補助金を要しておらず、独立採算制を定めており、各指標からも概ね順調に運営されていると考える。

2. 資産等の状況について
本駐車場の収支状況に隣接する本市の一等地に位置しており、別用途に活用している地上部を含めた敷地の地価は高い。地下の駐車場であり敷地は有効活用されている。また、平成28年度に実施した改良工事に伴う企業価値向上への影響は少ないが、事業規模と比較し小さいため、指標への影響は少ない。

3. 利用の状況について
平成27年より、JR浜松駅南口の渋滞緩和、円滑な交通環境の確保のため入場後20分以内に出場する車両の駐車料金を無料とする措置を開始した。20分以内の利用者は年々増加しており、その他の利用も比較的に短時間が多く、稼働状況は高い状況であったが、令和2年度はコロナ禍により減少し、令和3年度は回復傾向にあるが、コロナ禍以前までは戻っていない。

全体総括
現状経営状況は良好であり、JR浜松駅南口の混雑解消という公益性も高い駐車場である。一方、建設後25年以上経過しており、構体式駐車場の老朽化なども進展し、設備の更新や大規模改修などの大規模な投資が必要となる。この駐車場として継続するため、計画的な修繕・改修を行い、安定的な経営を行っていく。