

# 浜松市駐車場経営戦略

団 体 名 : 浜松市

事 業 名 : 駐車場事業

策 定 日 : 令和 2 年 2 月

計 画 期 間 : 令和 2 年度 ~ 令和 4 年度

## 1 目的

平成26年度策定の駐車場経営計画（第2期）（計画期間H27～R1）（以下「前計画」）において、ザザシティ建設事業債の償還が完了する令和4年度までの各駐車場の最終方針等を定めている。今回、駐車場経営戦略（以下「本計画」）を後継計画として策定し、市営駐車場の「あり方」について、収支見込みや役割を改めて総合的に検証し、令和5年度以降の中長期的な駐車場運営を行うための「体制づくり期間」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）（「前計画」）  
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。

【駐車場別方針】

	駐車場名	内 容	最 終
1	新川北	利用料金制等に移行することにより収入増を図り、 <u>建設事業債</u> の早期償還を目指す。	廃止
2	新川南		
3	駅北		売却
4	東田町地下	H27～29年度は民間事業者への貸付を行う。 H30年度以降は、貸付先があれば施設を継続し、無い場合は廃止する。  大規模修繕費が必要となった場合、市は修繕費を支出しない。（民間事業者が自主的に修繕をすることは妨げない。）	廃止
5	ザザシティ	利用料金制等に移行することにより収入増を図り、 <u>建設事業債</u> の早期償還を目指す。	売却
6	駅南地下	入場後20分以内の出場を無料とすることで、浜松駅への送迎機能を強化する。  駅周辺改良と併せ、渋滞緩和などの交通流調整機能を持たせる。	継続

※ 建設事業債 … ザザシティ駐車場建設事業債（～H34）を指す。  
原則として、ザザシティ駐車場建設事業債を償還するまでは、市で駐車場運営を行う。

(2) これまでの取り組み

年度	取り組み内容
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
H30	駅南地下：劣化調査及び修繕計画の策定

(3) 現在の状況

リーマンショック後の景気低迷や大型商業施設の郊外への進出も一段落し、民間マンション建設が進むことによる居住人口の都心回帰や、観光客の増加など、前計画策定時から駐車場を取り巻く環境に変化が生じている。

市営駐車場においては、利用料金制の導入などの取り組みにより、前計画策定時と比べ、経営状況は改善している。また、平成27年度に開始した駅南地下における入場後20分以内出場の駐車料無料措置利用者は増加しており、同駐車場利用者の約3割をしめる（H30年度実績）。

一方、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
H25	20,496	44,588	167,339	263,296	312,524	808,243
H26	22,058	49,455	169,803	267,763	241,985	751,064
H27	27,927	49,706	260,471	285,905	315,328	939,337
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

前計画策定時

1.4倍

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
H25	12,506	17,518	112,509	135,994	177,784	456,311
H26	11,608	19,894	109,463	132,442	137,126	410,533
H27	11,694	20,184	149,862	124,005	162,756	468,501
H28	15,495	22,452	172,848	133,184	168,979	512,958
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

前計画策定時

1.3倍

駅南地下駐車場利用状況

(単位：台)

区分	普通利用	うち		定期利用	利用台数合計
		20分以内無料措置			
H27	307,487	50,533	16%	7,841	315,328
H28	336,772	73,685	22%	8,333	345,105
H29	361,167	87,601	24%	7,924	369,091
H30	388,256	113,470	29%	8,831	397,087

※駐車場の区分はR元年度のもの(駅南地下はH25年度末に静岡県道路公社より移管)

※駐車場利用料収入は普通利用と定期利用の合計

### 3 本戦略における取り組み

#### (1) 基本的な考え方

本計画期間において、前計画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。

#### (2) 取り組み

##### ○駐車場別方針の検証、実施

前計画において「廃止」又は「売却」としている4駐車場（新川北、新川南、駅北、ザザシティ）について、以下の調査を行い、「最終方針」を検証する。

検証の結果、「廃止」とされた駐車場については廃止方法の検討や他用途への転換を進めていく。「売却」とされた駐車場については方法や時期を確認のうえ手続きを進めていく。「継続」とされた駐車場については運営及び維持管理方法を検討のうえ、次期指定管理者公募へつなげていく。

##### ①駐車場需給バランス調査（R1～R2）

市中心部における駐車場需給バランスについて、現況の分析及び将来の見込みを調査検討する。

##### ②施設の現況調査

施設の劣化状況を調査し、健全性を確認するとともに、老朽化に伴い必要な修繕箇所を把握のうえ、収支見通しを検討する。

（R1：新川北・新川南、R2：駅北・ザザシティ）

##### ○駅南地下の計画的修繕

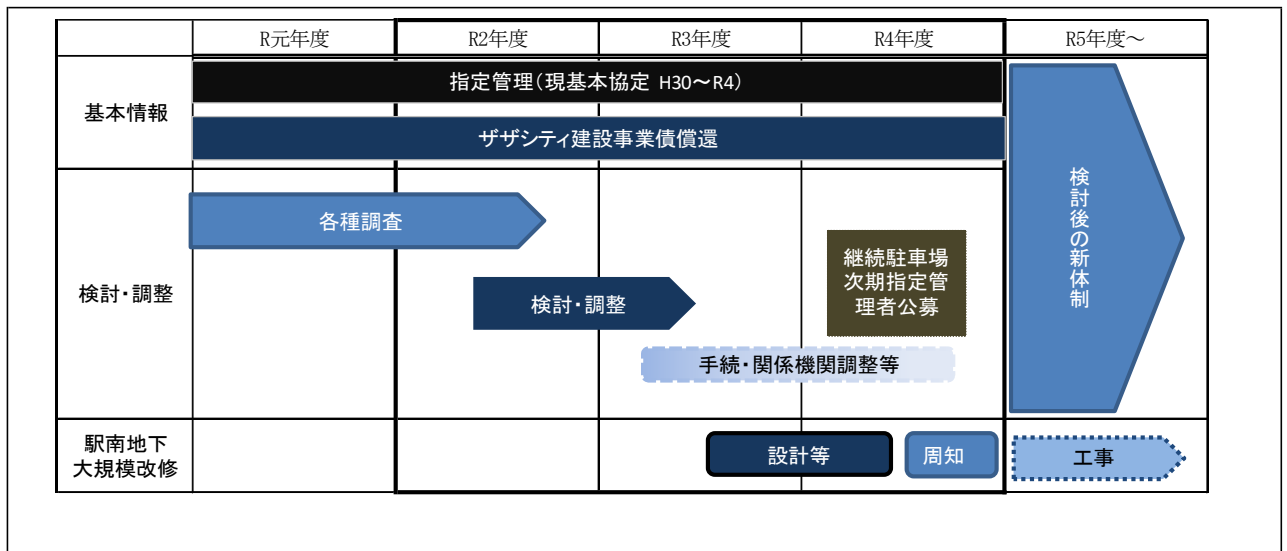
前計画において「継続」としている駅南地下については、平成30年度に策定した修繕計画に基づき、計画的に修繕・改修（長寿命化）を行う。

- ・令和5年度以降、空調・換気設備等の補修のための大規模改修（設計、施工）を実施する。
- ・上記大規模改修にともなう施設の（一部）休止期間における、「20分以内無料措置」の代替措置を検討する。

#### (3) 駐車場別方針

	駐車場名	方針
1	新川北	基本的には、前計画の方針を踏襲するが、各種調査を行い、収支見込や役割を改めて総合的に検証し、令和4年度までに実施する。
2	新川南	
3	駅北	
4	ザザシティ	
5	駅南地下	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。

#### (4) スキーム



#### 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、大規模な集客施設の整備・廃止が予定されていないことから現状と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、新川南、駅北、ザザシティについては、現況調査により、施設の詳細を把握し、今後のあり方について総合的に検証する。

駅南地下については、平成30年度実施の劣化調査により策定された修繕計画に基づき、計画的に修繕を行っていく。

##### (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。
	<ul style="list-style-type: none"><li>令和元年度は2月補正後の見込額</li><li>令和2年度は当初予算額</li><li>令和3年度以降は、駅南地下の修繕計画に基づく所要額及び、その他は令和2年度当初予算額同水準を計上</li></ul>

###### 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	<ul style="list-style-type: none"><li>固定額 375,000千円/年</li><li>変動額 指定管理事業費収支差額の2分の1</li></ul>

###### 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	各種調査の実施により、令和4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く計画的修繕を行う。
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ふまえ検討する。
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	今後のあり方について、令和4年度までに決定する。
公営企業として実施する必要性	今後のあり方について、令和4年度までに決定する。

### 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	今後のあり方を決定後、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新川南駐車場 ③駅北駐車場 ④ザザシティ駐車場 ⑤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	36 年
駐 車 場 使 用 面 積	1,385 m <sup>2</sup>	収 容 台 数	40 台
営 業 時 間	0時～24時 (24時間営業)		

#### ② 新川南駐車場

種 類	届出駐車場	構 造	広場式
立 地	駅	建設後(建替後)の経過年数	49 年
駐 車 場 使 用 面 積	2,060 m <sup>2</sup>	収 容 台 数	82 台
営 業 時 間	0時～24時 (24時間営業)		

#### ③ 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	29 年
駐 車 場 使 用 面 積	21,779 m <sup>2</sup>	収 容 台 数	815 台
営 業 時 間	0時～24時 (24時間営業)		

#### ④ 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	19 年
駐 車 場 使 用 面 積	26,469 m <sup>2</sup>	収 容 台 数	(四輪) 651 台 (二輪) 70 台
営 業 時 間	7時～25時		

⑤ 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	26 年
駐 車 場 使 用 面 積	10,273 m <sup>2</sup>	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 新川南駐車場	20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
③ 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
④ 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】 24時間ごと100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 1,500円/月
⑤ 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①～③の3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)	平成28年10月1日	ザザシティ駐車場の平日初回20分無料

(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)

(単位:千円, %)

区 分		年 度		平成29年度	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		
				( 決 算 )	( 決 算 )	[ 決 算 見 込 ]					
収 益 的 収 入	1 総 収 益 (A)			379,955	418,155	395,669	382,857	384,827	383,869		
		(1) 営 業 収 益 (B)			360,321	404,045	384,194	382,718	384,676	383,702	
			ア 料 金 収 入			360,321	404,045	384,194	382,718	384,676	383,702
				イ 受 託 工 事 収 益 (C)							
		ウ そ の 他									
		(2) 営 業 外 収 益			19,634	14,110	11,475	139	151	167	
		ア 他 会 計 繰 入 金			19,589	14,008	8,319				
	イ そ の 他			45	102	3,156	139	151	167		
	2 総 費 用 (D)			109,562	84,005	96,682	105,377	81,865	80,145		
		(1) 営 業 費 用			84,145	65,629	85,485	100,513	79,264	79,264	
			ア 職 員 給 与 費	うち 退 職 手 当	4,239	4,285	7,077	7,014	7,014	7,014	
				イ そ の 他			79,906	61,344	78,408	93,499	72,250
		(2) 営 業 外 費 用			25,417	18,376	11,197	4,864	2,601	881	
		ア 支 払 利 息			25,417	18,376	11,197	4,864	2,601	881	
イ そ の 他											
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)				270,393	334,150	298,987	277,480	302,962	303,724		
資 本 的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)			160,598	145,544	148,389					
		(1) 地 方 債	うち 資 本 費 平 準 化 債								
			(2) 他 会 計 補 助 金			160,598	145,544	148,389			
			(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)			396,031	460,209	439,796	188,253	147,399	100,012		
	(1) 建 設 改 良 費	うち 職 員 給 与 費			3,292	60,428	32,835	14,562	14,000	32,161	
		(2) 地 方 債 償 還 金 (H)			365,701	372,702	379,841	146,531	106,198	40,609	
		(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金			27,038	27,079	27,120	27,160	27,201	27,242	
		(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金									
		(5) そ の 他									
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)				△ 235,433	△ 314,665	△ 291,407	△ 188,253	△ 147,399	△ 100,012		

## 投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	平成29年度 ( 決 算 )	平成30年度 ( 決 算 )	令和元年度 [ 決 算 込 ]	令和2年度	令和3年度	令和4年度
区 分						
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	34,960	19,485	7,580	89,227	155,563	203,712
積 立 金 (K)	35,052	40,048	32,118	89,370	155,736	203,843
前年度からの繰越金 (L)	45,647	45,555	24,992	1,143	1,173	1,131
前年度繰上充用金 (M)						
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	45,555	24,992	454	1,000	1,000	1,000
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)						
実 質 収 支 黒 字 (P)	45,555	24,992	454	1,000	1,000	1,000
(N)-(O) 赤 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 の 不 足 額 (R)						
営 業 収 益 - 受 託 工 事 収 益 (B)-(C) (S)	360,321	404,045	384,194	382,718	384,676	383,702
地 方 財 政 法 に よ る 資 金 不 足 の 比 率 ((R)/(S)×100)						
健全化法施行令第16条により算定した 資 金 の 不 足 額 (T)						
健全化法施行規則第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)×100)						
他 会 計 借 入 金 残 高 (W)	465,210	411,092	383,972	356,812	329,611	302,369
地 方 債 残 高 (X)	1,072,892	700,190	320,349	173,818	67,620	27,011

○他会計繰入金

(単位:千円)

年 度	平成29年度 ( 決 算 )	平成30年度 ( 決 算 )	令和元年度 [ 決 算 込 ]	令和2年度	令和3年度	令和4年度
区 分						
収 益 的 収 支 分	19,589	14,008	8,319			
うち基準内繰入金						
うち基準外繰入金	19,589	14,008	8,319			
資 本 的 収 支 分	160,598	145,544	148,389			
うち基準内繰入金						
うち基準外繰入金	160,598	145,544	148,389			
合 計	180,187	159,552	156,708			

# 経営比較分析表（平成30年度決算）

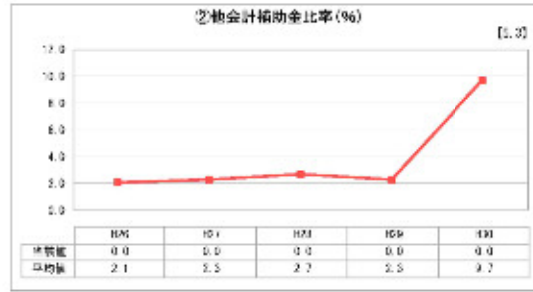
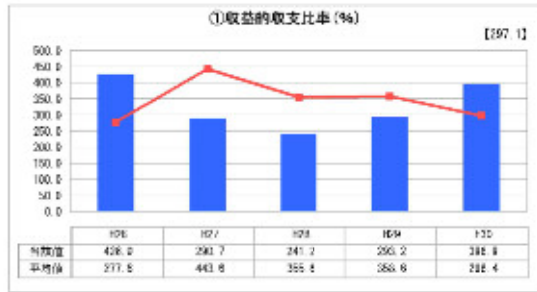
静岡県浜松市 新川北駐車場

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	-	A3B2	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	届出駐車場	広場式	54	

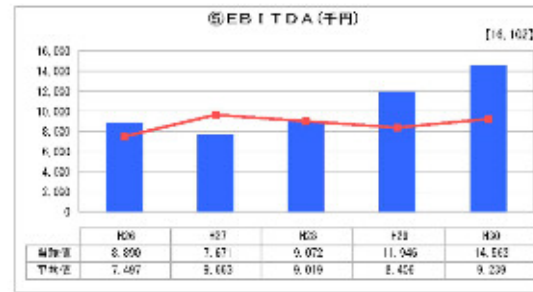
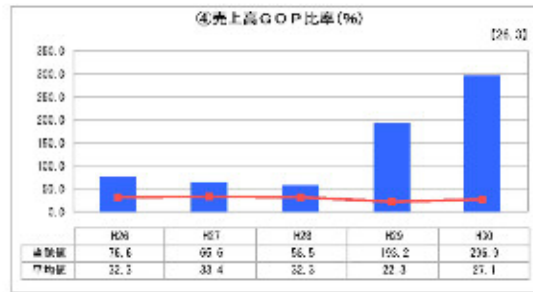
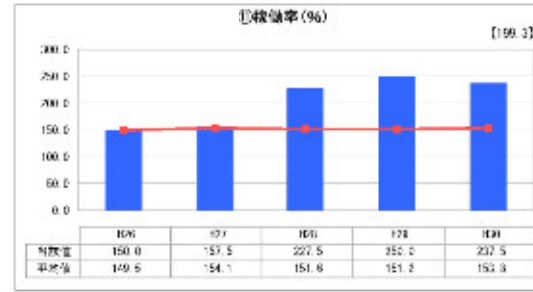
立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(m <sup>2</sup> )
公共施設	無	1,385
収容台数(台)	一時間当たりの基本料金(円)	指定管理者制度の導入
40	200	利用料金制

グラフ凡例	
■	当該施設値(当該値)
—	類似施設平均値(平均値)
□	平成30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40台の小規模な無人の平面駐車場である。そのため、事業規模が小さく、小規模の修繕工事であっても損益への影響が大きいため、各経営指標において、年度間で大きな増減が生じているものの、一貫して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、概ね順調に運営されているものと考えらる。

2. 資産等の状況について  
本駐車場は、河川上に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  
当該駐車場は無人の平面駐車場であるため、周辺の民間コインパーキングの状況に影響を受けるが、稼働率は順調に推移している。

全体総括  
本駐車場は平面の無人駐車場であるため、多額の管理費用を要しないため、現状は経営上は良好な状況であるが、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を進める。

## 2. 資産等の状況

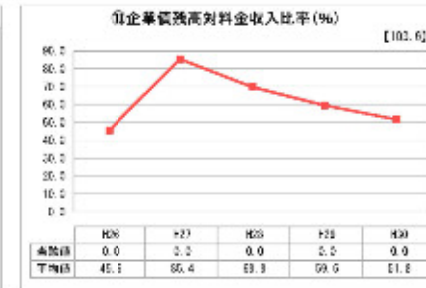


⑦敷地の地価(千円)

0

⑧設備投資資金込額(千円)

3,000



# 経営比較分析表（平成30年度決算）

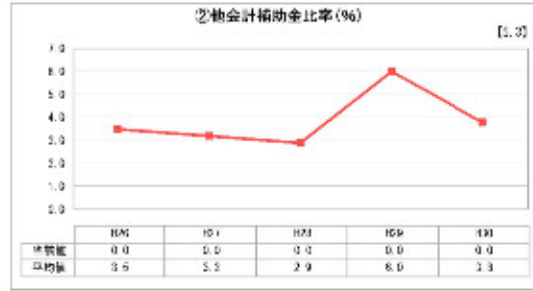
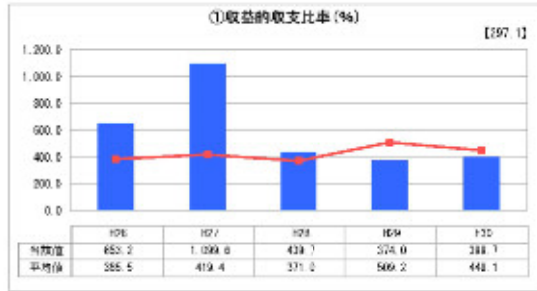
静岡県浜松市 新川南駐車場

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	-	A3B1	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	届出駐車場	広場式	48	

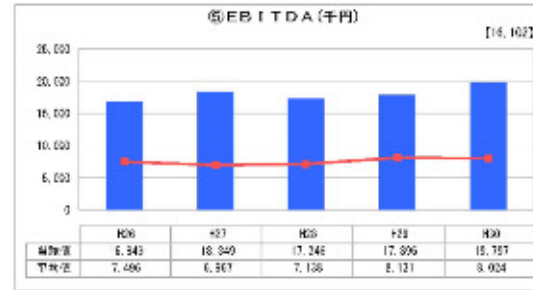
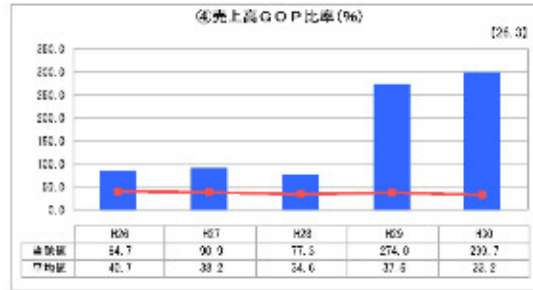
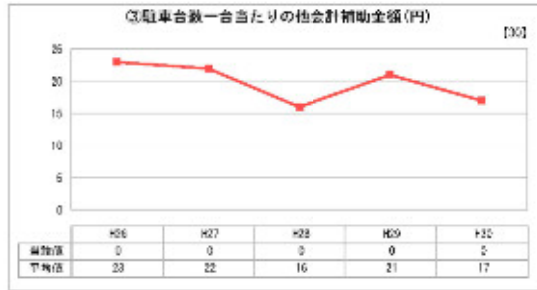
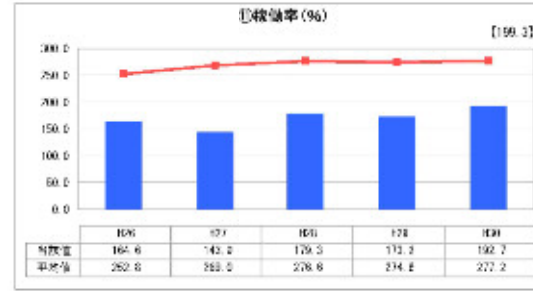
立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(m <sup>2</sup> )
駅	無	2,060
収容台数(台)	一時間当たりの基本料金(円)	指定管理者制度の導入
82	300	利用料金制

グラフ凡例
■ 当該施設値(当該値)
— 類似施設平均値(平均値)
□ 平成30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82台の比較的小規模な無人の平面駐車場である。そのため、事業規模が小さく、小規模の修繕工事であっても経営指標への影響が大きい。また、年度間で指標に増減が生じているものの、一貫して社会計補助金を要しておらず独立採算制を確保しており、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、河川上に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。

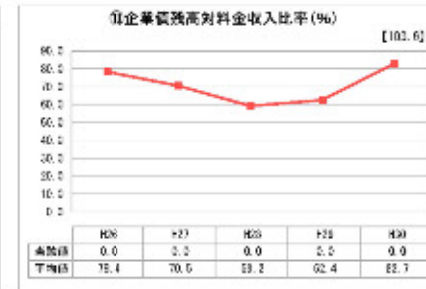
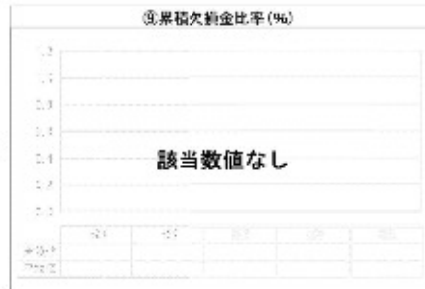
3. 利用の状況について  
本駐車場は無人の平面駐車場であるため、周辺のコインパーキング等の駐車場の影響を受け、稼働率は全国平均値を下回る状況である。

全体総括  
本駐車場は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、他の市営駐車場と併せて周辺の駐車場の需給バランスを調査し、こ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。

## 2. 資産等の状況



⑧敷地の地価(千円)	0
⑨設備投資資金込額(千円)	3,000



# 経営比較分析表（平成30年度決算）

静岡県浜松市 駅北駐車場

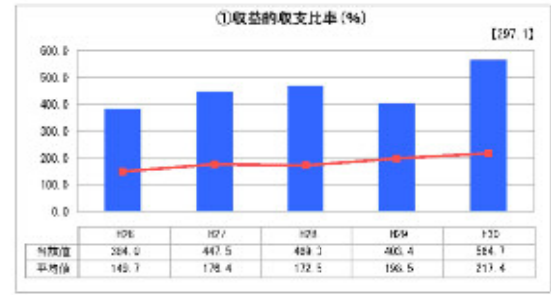
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A1B2	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	都市計画駐車場 届出駐車場	立体式	28	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(m <sup>2</sup> )
公共施設	無	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

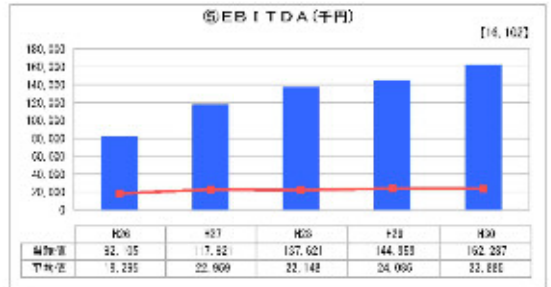
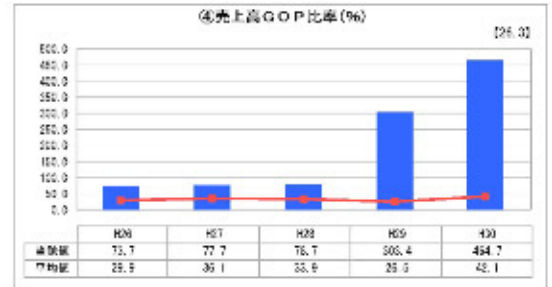
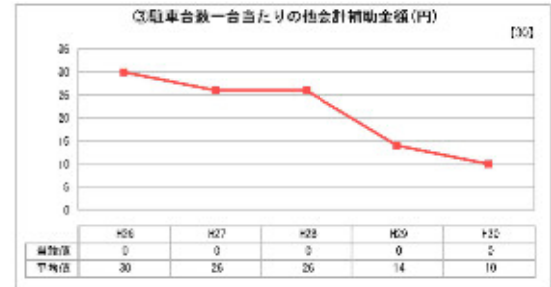
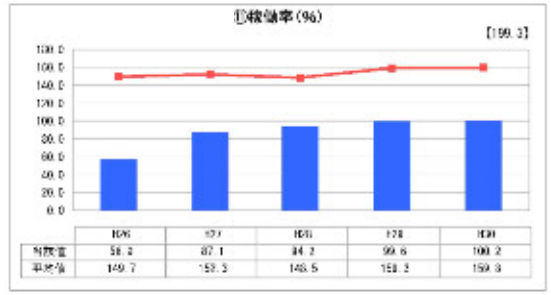
**グラフ凡例**

- 当該施設値（当該値）
- 類似施設平均値（平均値）
- 【】 平成30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  
本駐車場は他会計補助金を要しておらず独立採算制を確保しており、各指標からも概ね順調に運営されていると考えます。

2. 資産等の状況について  
本駐車場は浜松駅前近接する本市における一等地に位置するため立地の地価といった資産価値は大きい。また、建設時の企業債の償還も完了している。

3. 利用の状況について  
稼働率について平均値を下回るものの、本駐車場は12時間までの上乗料金の設定や、定期利用といった長時間の利用を誘導するよう取り組んでいるため、問題はないと考えます。

## 2. 資産等の状況

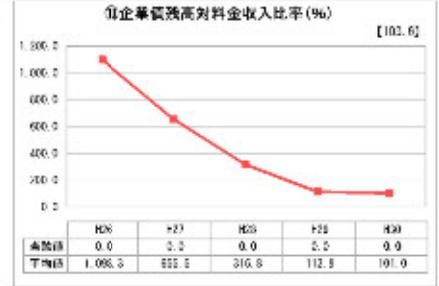


⑦地価の地価(千円)

714,429

⑧設備投資見込額(千円)

94,000



全体総括  
本駐車場は平成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良好な状況を保っている。しかし建設より25年以上が経過し、設備等老朽化が進んでいる。このため、施設の老朽化調査を行うとともに他の市営駐車場と併せて、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を進め、今後の方針を決定する。



# 経営比較分析表（平成30年度決算）

静岡県浜松市 ザザシティ駐車場

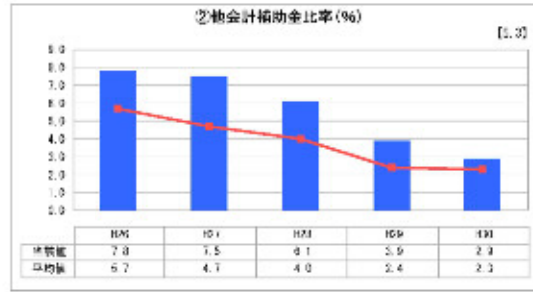
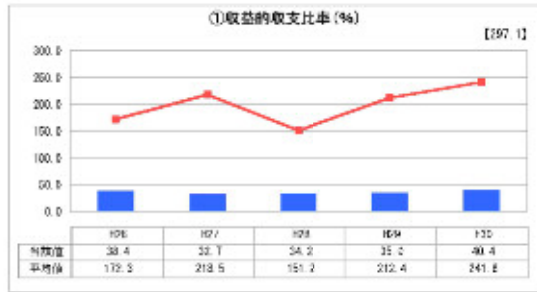
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A1B1	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	届出駐車場	立体式	18	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(m <sup>2</sup> )
商業施設	無	26,469
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
651	300	利用料金制

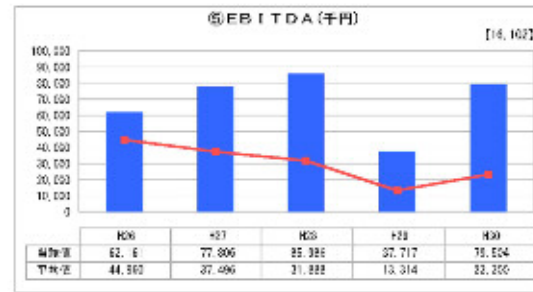
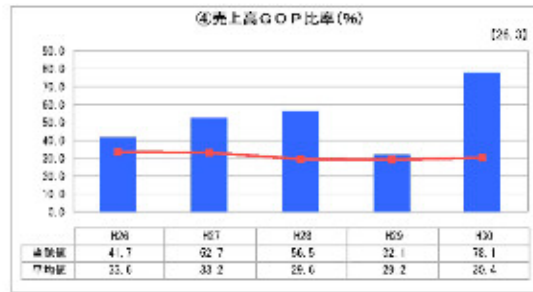
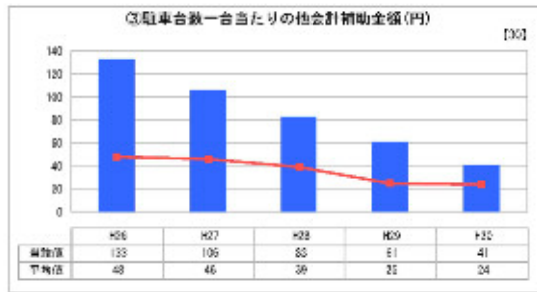
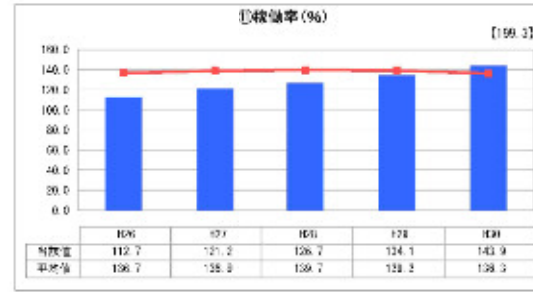
**グラフ凡例**

- 当該施設値（当該値）
- 類似施設平均値（平均値）
- 平成30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

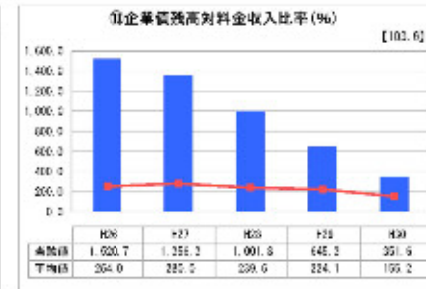


⑦敷地の地価(千円)

130,834

⑧設備投資見込額(千円)

170,000



## 分析欄

1. 収益等の状況について  
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益状況は改善傾向であるが、本駐車場は商業施設、住宅と一体として市街地再開発事業により整備された有人の立体自走式駐車場であり、施設運営費や運営経費が大きいため、企業価値向上のための一般会計からの支援が続いている状況である。

2. 資産等の状況について  
本駐車場は商業施設、住宅と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、敷地は共有持ち分であり資産としての価値は大きくない。また、施設建設に充てた企業価値向上の負担が大きい。

3. 利用の状況について  
指定管理者の取り組み等により改善傾向であるが、鉄骨部を築造とする同一建物内の商業施設の状況により影響を受ける。

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益状況は改善傾向にあり、企業価値の回復も平成令和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多額の投資が必要となる可能性が高い。そのため、近隣の駐車場の需給バランスを調査し、企業価値の回復が完了するまでに公の駐車場としての必要性、あり方について検討を進め、今後の方針を決定する。

# 経営比較分析表（平成30年度決算）

静岡県浜松市 駅南地下駐車場

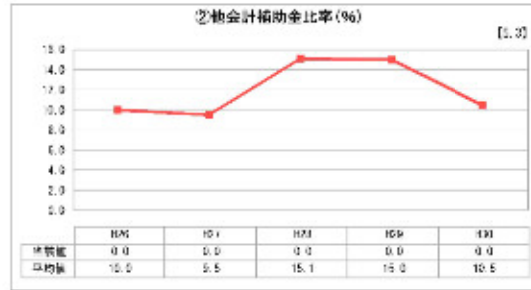
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A2B1	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	都市計画駐車場 届出駐車場	地下式	25	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(m <sup>2</sup> )
駅	無	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

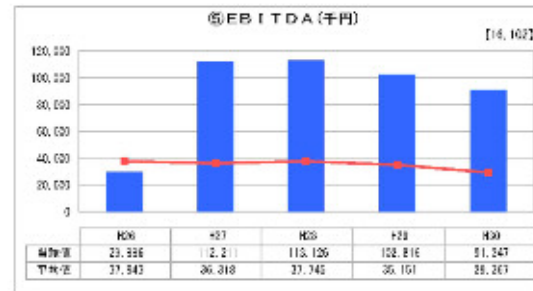
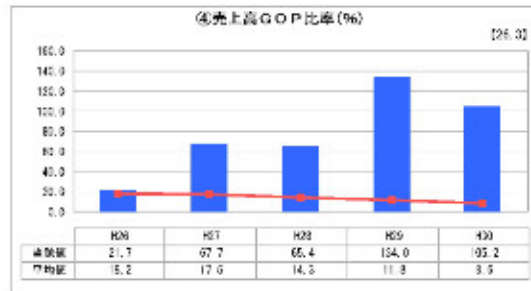
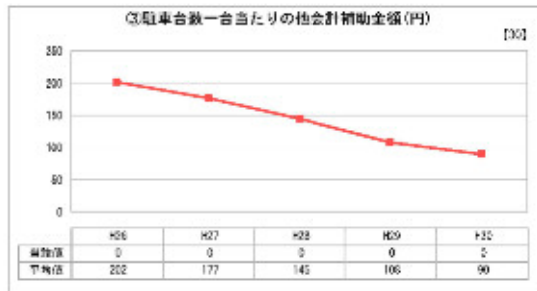
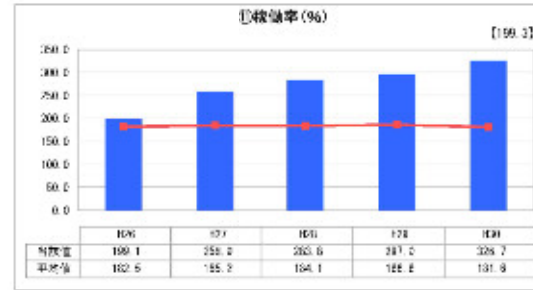
**グラフ凡例**

- 当該施設値(当該値)
- 類似施設平均値(平均値)
- 平成30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

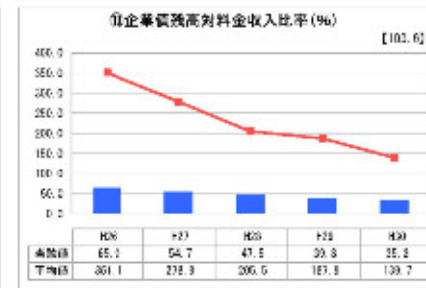


⑧敷地の地価(千円)

1,431,373

⑨設備投資資金込額(千円)

131,000



## 分析欄

1. 収益等の状況について  
 他会計補助金を要し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  
 本駐車場はJR浜松駅に隣接する本市における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大きいものの、駐車場は地下であり有効活用されている。また、平成26年度に実施した改良工事に伴う企業業績も償還中であるが、平常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  
 JR浜松駅南口の洗滞緩和のため入場後20分以内に出場する車両の駐車場料金を無料とする措置の利用者が年々増加していることなどにより比較的稼働率の利用が多く、稼働状況は高い状態である。

全体総括  
 現状経営状況は良好であり、駅南口の洗滞解消という公益性の高い駐車場であることから、公の駐車場として計画的な修繕・改修を行い、安定的な経営を行っていく。