

駐車場経営戦略の改定について

1 趣旨

ザザシティ駐車場売却を延期し、修繕工事等を実施することとしたため、令和4年度末に策定した駐車場経営戦略（第2期）（計画期間 R5～R6）を改定する。

2 経緯

- ・令和元年度に策定した駐車場経営戦略に基づき、劣化調査やサウンディング型市場調査などを実施するなど令和2年度～4年度に市営駐車場の存廃を含む「あり方」について検討。
- ・令和5年2月に、ザザシティ駐車場の方針を「売却」と定めた2年間の駐車場経営戦略（第2期）を策定
- ・計画策定後、売却に向けて、再度の事業者ヒアリング等を実施したところ、施設の老朽化に対し修繕費を加味した将来の収支見込に対し、複数の事業者から懸念を示された。

3 ザザシティ駐車場売却時期の見直し

ザザシティ駐車場について、計画どおりに令和5年度中に売却の入札を実施しても、購入希望者が現れず入札が不調となることや、売却後に老朽化した箇所が適正に修繕されず事故等が発生することが想定される。

その場合、商業施設・住宅・駐車場が一体化している中心市街地の大型複合施設であるザザシティ浜松西館の価値・評価に影響を及ぼす可能性があるため、ザザシティ駐車場売却手続きの実施は見送り、まず売却に向けた課題である老朽化対策等を実施することで、売却への課題解決に努め、5年後をめどに再度実施について検討することとする。

4 経営戦略の改定

現計経営戦略における重要な取り組みであるザザシティ駐車場の売却手続きを延期し、売却手続き開始前に老朽化対策を実施するという方針転換を行うため、経営戦略を以下のように改定（見直し）するもの。

区分		改定前	改定後
計画期間		令和5年度～令和6年度 (2年間)	令和5年度～令和11年度 (7年間)
ザザシティ 駐車場売却	入札	令和5年度入札	令和10年度入札
	引渡時期	令和7年3月末	令和12年3月末
駐車場修繕		駅南地下駐車場の大規模修繕に向け検討・調整開始	駐車場別の修繕方針

5 駐車場別の修繕方針

- ・独立採算制の駐車場事業特別会計の中で、基金を活用し実施。
- ・計画的に修繕を実施する。

区分	駐車場	開設年月 (収容台数)	構造等	修繕方針	
				修繕工事中の営業	内容
1	新川北	S58.4 (40台)	平面 (河川上)	一時閉鎖	遠鉄耐震工事に合わせ修繕
2	駅北	H2.4 (815台)	立体・都市計画駐車場	営業を継続	老朽箇所を箇所ごと修繕
3	ザザシティ	H12.11 (651台)	立体複合施設	営業を継続	老朽箇所を集中的に修繕
4	駅南地下	H5.10 (333台)	地下・都市計画駐車場	一時閉鎖	施設を閉鎖し大規模修繕

6 主な取り組み

(1) ザザシティ駐車場の売却

- ① 令和6年度～11年度：老朽化対策の実施
- ② 令和10年度：売却手続き（入札）の実施
- ③ 令和11年度末：落札事業者への引き渡し

(2) 駅南地下駐車場の大規模修繕

- ① 令和6年度～7年度：駐車場需給バランス調査
 - ・老朽化の進む地下2階の機械式駐車設備の撤去、自走化への転換を検討
 - ・都市計画の変更を含め、撤去した場合の駐車場の影響や工事期間中の「20分以内無料措置」の扱いを検討するため、需給バランス調査を実施。
- ② 令和8年度～11年度：大規模修繕
 - 基本設計、実施設計において、工期、対象範囲を精査し、大規模修繕工事を実施
 - ・換気設備の改修を計画しており、その場合施設閉鎖が必要。
 - ・走路など営業中の改修が困難な箇所を集中的に修繕。
 - ・閉鎖期間の「20分以内無料措置」の代替駐車場の必要性等検討及び対象時間等の検討。

7 スケジュール

	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度～	
基本情報	指定管理 (R5～R6)		指定管理期間 (6年予定)					指定管理期間 (5年予定)	
		駐車場指定管理者公募					駐車場指定管理者公募		
	経営戦略 (8年)								経営戦略 (10年)
		経営戦略改定					経営戦略策定		
ザザシティ 駐車場	売却調整	売却延期	駐車場指定管理者公募	市営継続					売却・民営化
		劣化調査	設計・周知等	工事					
						入札事務	契約	手続き・調整等	市営継続
駅南地下 大規模修繕		需給バランス調査	設計・周知等	工事					

浜松市駐車場経営戦略（第2期改定版）

団 体 名 : 浜松市

事 業 名 : 駐車場事業

当 初 策 定 日 : 令和 5 年 2 月

改 定 日 : 令和 5 年 11 月

計 画 期 間 : 令和 5 年度 ~ 令和 11 年度

1 目的

ザザシティ駐車場売却を延期し、修繕工事等を実施することとしたため、令和4年度末に策定した駐車場経営戦略（第2期）（計画期間R5～R6）を改定する。

2 改定の経緯

- 令和元年度に策定した駐車場経営戦略（計画期間R2～R4）に基づき、劣化調査やサウンディング型市場調査などを実施し、市営駐車場の存廃を含む「あり方」について検討。
- 令和5年2月に、ザザシティ駐車場の方針を「売却」と定め、2年間の駐車場経営戦略（第2期）を策定
- 計画策定後、売却に向けて、再度の事業者ヒアリング等を実施したところ、施設の老朽化に対し修繕費を加味した将来の収支見込に対し、複数の事業者から懸念を示された。

年度	ザザシティ駐車場の主な取り組み
R2	劣化調査
R4	サウンディング型市場調査
	駐車場経営戦略（第2期）（計画期間：R5～R6）
R5	売却に向けた物件調書作成業務
	不動産鑑定調査
	事業者ヒアリング

3 見直しプロセス

ザザシティ駐車場は令和5年度中に売却の入札を実施しても、購入希望者が現れないことで入札不調となることや、売却後に老朽化した箇所が適正に修繕されず事故等が発生することが想定される。

その場合、商業施設・住宅・駐車場が一体化している中心市街地の大型複合施設であるザザシティ浜松西館の価値・評価に影響を及ぼす可能性があるため、ザザシティ駐車場売却手続きの実施は見送り、まず売却に向けた課題である老朽化対策等を実施することで、売却への課題解決に努め、5年後をめどに再度実施について検討することとする。

4 改定内容

(1) 全体方針

現経営戦略における重要な取り組みであるザザシティ駐車場の売却手続きを延期し、売却手続き開始前に老朽化対策を実施するという方針転換を行うため、駐車場経営計画を以下のように改定（見直し）するもの。なお、駐車場事業のうち収容台数、収入ともに大きな割合を占めるザザシティ駐車場の売却を計画していることから、売却による市営駐車場廃止を予定する令和11年度までの7年間の計画とする。

区分		改定前	改定後
計画期間		令和5年度～令和6年度	令和5年度～令和11年度
		(2年間)	(7年間)
ザザシティ 駐車場売却	入札	令和5年度入札	令和10年度入札
	引渡時期	令和7年3月末	令和12年3月末
駐車場修繕		駅南地下駐車場の大規模修繕に向け検討・調整開始	駐車場別の修繕方針

(2) 駐車場別修繕方針

- ・独立採算制の駐車場事業特別会計の中で、浜松市駐車場事業基金を活用し実施。
- ・計画的に修繕を実施する。

区分	駐車場	開設年月 (収容台数)	構造等	修繕方針	
				修繕工事中の営業	内容
1	新川北	S8.4 (40台)	平面（河川上）	一時閉鎖	遠鉄耐震工事に合わせ修繕
2	駅北	H2.4 (815台)	立体・都市計画駐車場	営業を継続	老朽箇所を箇所ごと修繕
3	ザザシティ	H12.11 (651台)	立体複合施設	営業を継続	老朽箇所を集中的に修繕
4	駅南地下	H5.10 (333台)	地下・都市計画駐車場	一時閉鎖	施設を閉鎖し大規模修繕

(3) 主な取り組み

- ザザシティ駐車場の売却
 - 「売却」と定めたザザシティ駐車場については、令和11年度末の引き渡しに向けた修繕業務を行う。
 - ① 令和6年度～11年度：老朽化対策の実施
 - ② 令和10年度：売却手続き（入札）の実施
 - ③ 令和11年度末：落札事業者への引き渡し
- 駅南地下駐車場の大規模修繕
 - ① 令和6年度～7年度：駐車場需給バランス調査の実施
 - ・老朽化の進む地下2階の機械式駐車設備の撤去、自走化への転換を検討
 - ・都市計画の変更を含め、撤去した場合の駐車場の影響や工事期間中の「20分以内無料措置」の扱いを検討するため、需給バランス調査を実施。
 - ② 令和8年度～11年度：大規模修繕
 - 基本設計、実施設計において、工期、対象範囲を精査し、大規模修繕工事を実施
 - ・換気設備の改修を計画しており、その場合施設閉鎖が必要。
 - ・走路など営業中の改修が困難な箇所を集中的に修繕。
 - ・閉鎖期間の「20分以内無料措置」の代替駐車場の必要性等検討及び対象時間等の検討。

(4)スケジュール

	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度～
基本情報	指定管理 (R5～R6)		指定管理期間 (5年)					指定管理期間 (5年予定)
		駐車場指定管理者公募					駐車場指定管理者公募	
	経営戦略改定	経営戦略 (7年)					経営戦略策定	経営戦略 (10年)
ザザシティ 駐車場	売却調整	売却延期	駐車場指定管理者公募	市営継続				売却・ 民営化
		劣化調査	設計・周知等	工事				
					入札事務	契約	手続き・調整等	
駅南地下 大規模修繕		需給バランス調査	設計・周知等	工事			市営継続	

5 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年度はコロナ禍前の約9割程度にまで回復しており、本計画期間においては、コロナ禍前水準まで回復を見込む。

(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

施設ごとの修繕方針に基づき計画的に修繕を実施する。

(4) 組織の見通し

1人工分の人件費を計上

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年度は決算額 ・令和5年度は9月補正後予算 ・令和6年度以降は、駐車場別の修繕計画に基づく所要額等を計上	

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 (R5～R6現指定期間) 320,000千円/年、(R7～R11次期指定管理期間想定) 360,000千円 ・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市営駐車場廃止(売却)については、令和11年度末の引き渡しに向け手続きを進める。
投資の平準化	基金を活用し、ザザシティ駐車場は売却に向けた老朽化対策、駅南地下駐車場は施設閉鎖を伴う大規模修繕と集中的な修繕を計画するものを行うものの、駅北駐車場は事業費の平準化を図るため、老朽化箇所ごとの修繕工事を実施。
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指定管理者と協議し検討する。
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	

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	駅北、駅南地下駐車場は都市計画駐車場であり令和元年度に実施した需給バランス調査の結果から、廃止した場合の代替駐車場がないため必要な駐車場と判断。また、新川北駐車場は廃止した旧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。

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	ザザシティ駐車場の売却および駅南地下駐車場の機械式撤去後の影響などを踏まえ、次期経営戦略を策定する。
---------------------	----------------------------------------------------

9 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

--

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

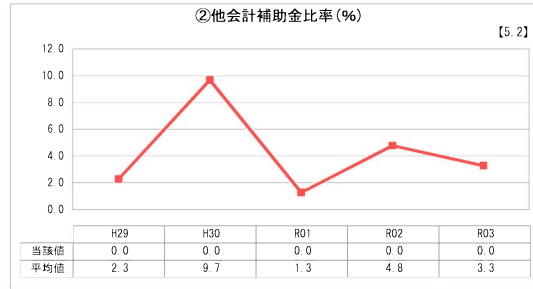
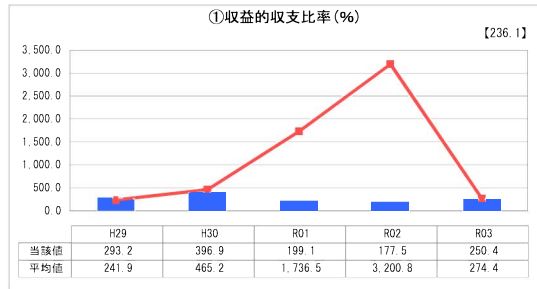
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A3B2	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	届出駐車場	広場式	57	

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	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

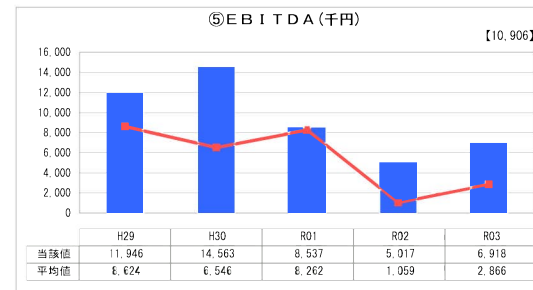
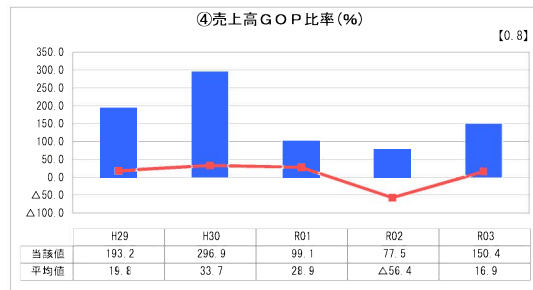
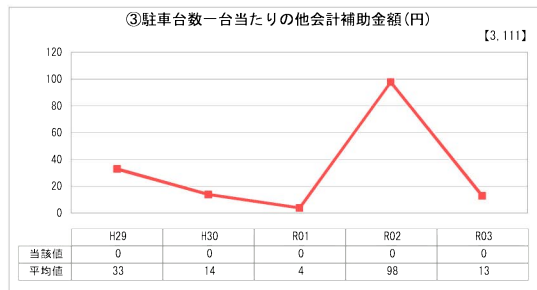
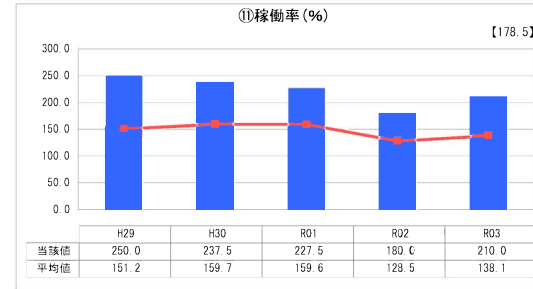
グラフ凡例

- 当該施設値（当該値）
- 類似施設平均値（平均値）
- [] 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、小額の修繕工事であっても経営指標への影響が大きい。年度間で指標が増減が生じているものの、一貫して他会計補助金を要しておらず独立採算制を保っており、概ね順調に運営されているものとする。

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。

2. 資産等の状況

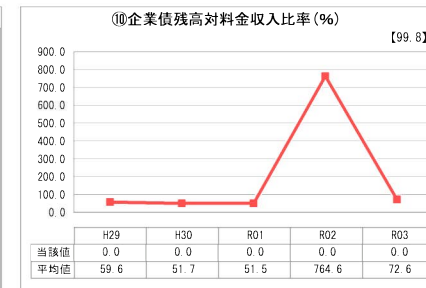
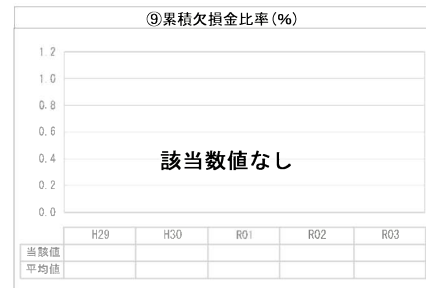


⑦敷地の地価(千円)

0

⑧設備投資見込額(千円)

2,000



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

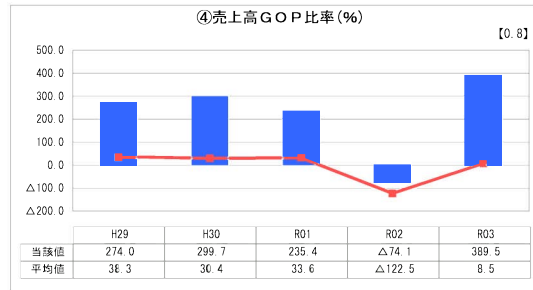
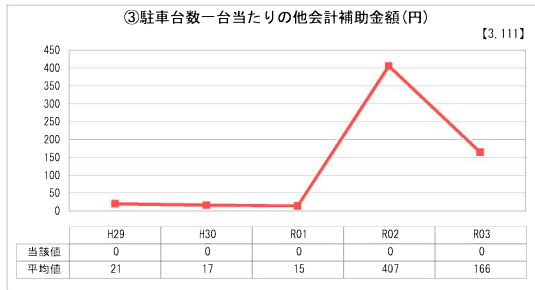
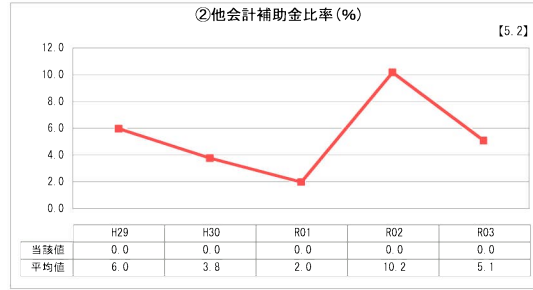
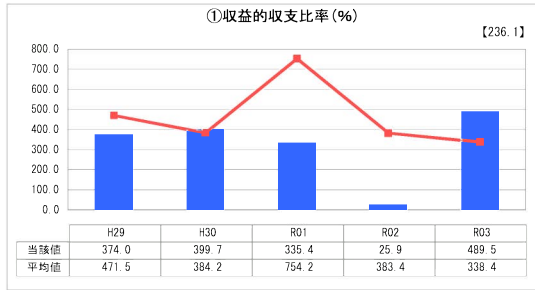
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A3B1	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	届出駐車場	広場式	51	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	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

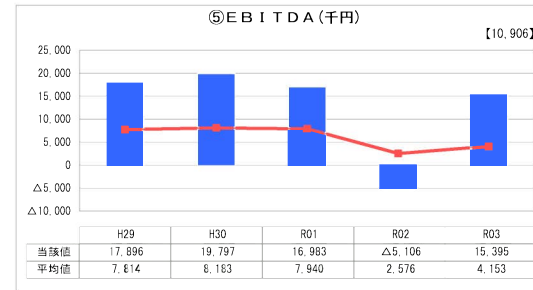
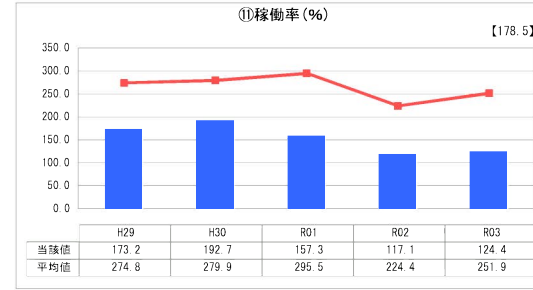
グラフ凡例

- 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

1. 収益等の状況



3. 利用の状況



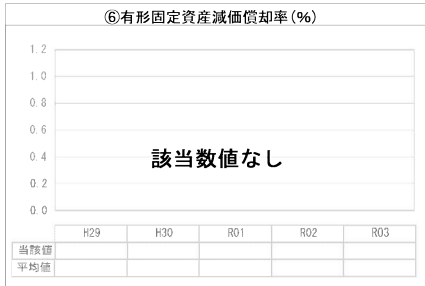
分析欄

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ため、事業規模が小さく、小額の修繕工事であっても経営指標への影響が大きい。年度間で指標に増減が生じているものの、一貫し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、概ね順調に運営されているものとする。

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⑩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。

2. 資産等の状況

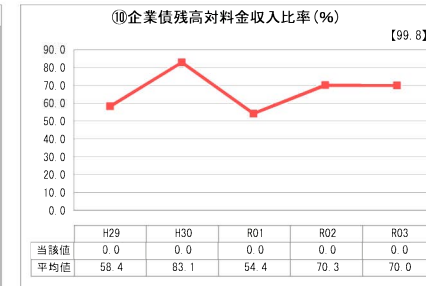
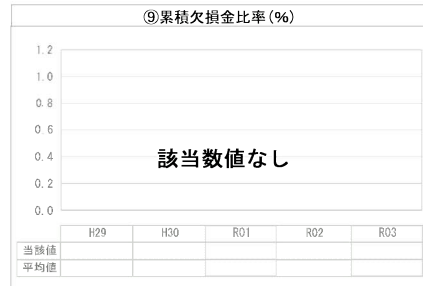


⑦敷地の地価(千円)

0

⑧設備投資見込額(千円)

55,000



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 駅北駐車場

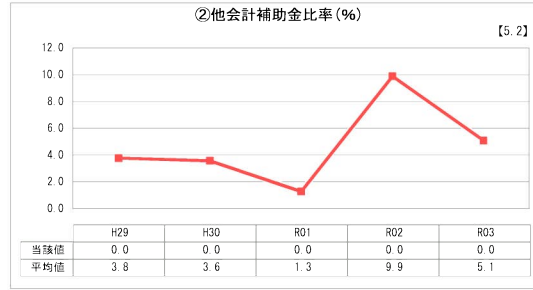
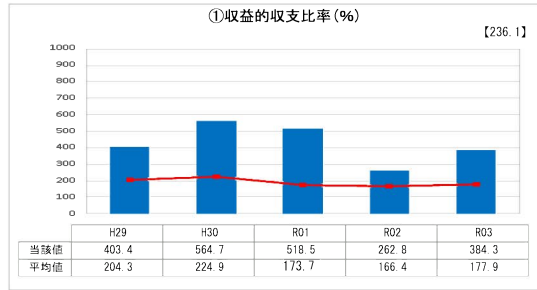
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A1B2	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	都市計画駐車場 届出駐車場	立体式	31	

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

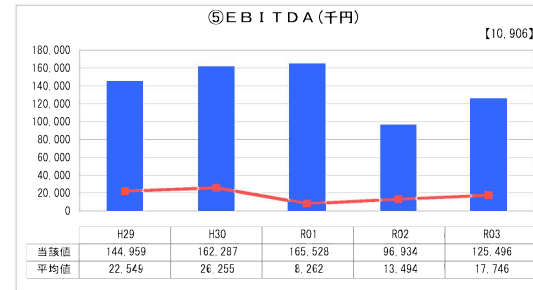
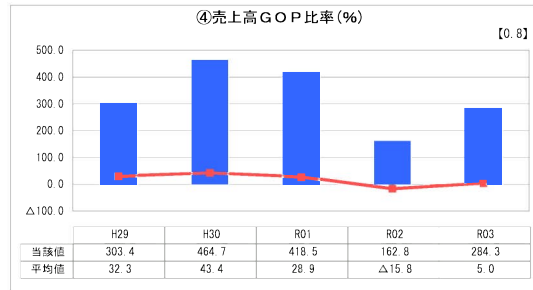
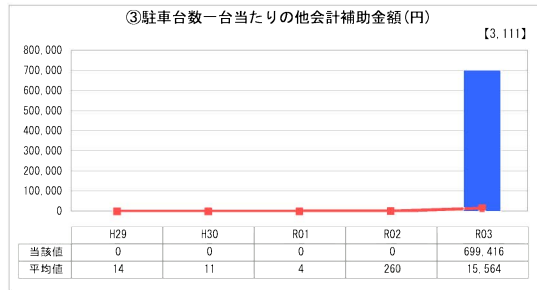
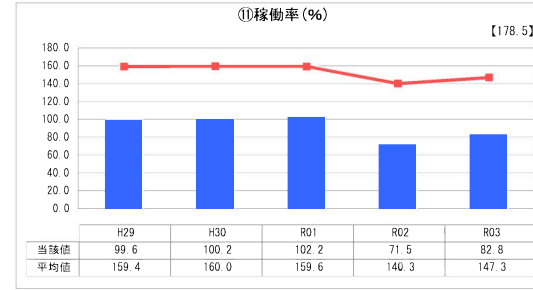
グラフ凡例

- 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

1. 収益等の状況



3. 利用の状況



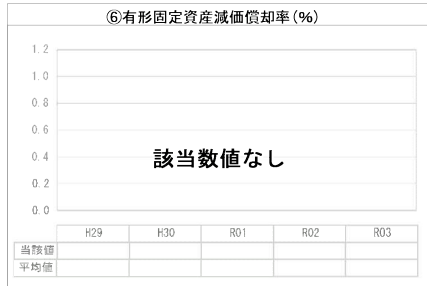
分析欄

1. 収益等の状況について
本駐車場は収容台数815台の立体自走式駐車場である。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
①稼働率について平均値を下回るものの、本駐車場はJR浜松駅に近接する本市の一等地に位置するため敷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は完了している。

3. 利用の状況について
③稼働率について平均値を下回るものの、本駐車場は12時間までの上限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。

2. 資産等の状況

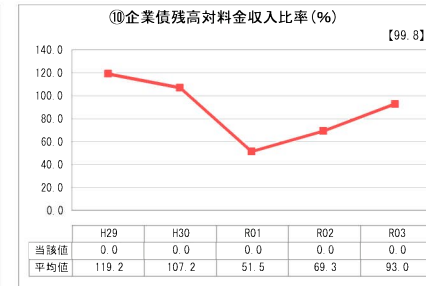
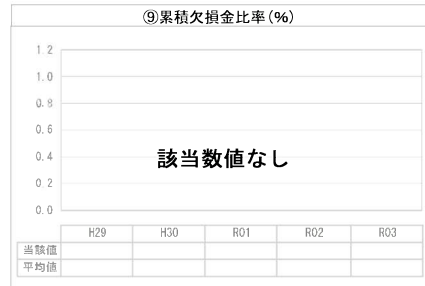


⑧敷地の地価(千円)

714,429

⑨設備投資見込額(千円)

150,000



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、施設の劣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 ザザシティ駐車場

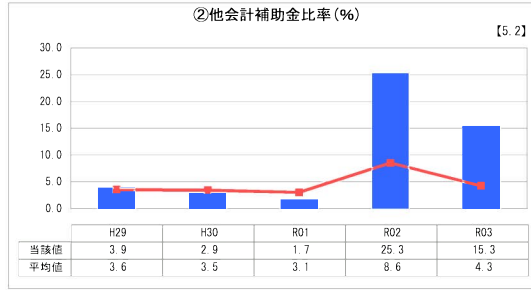
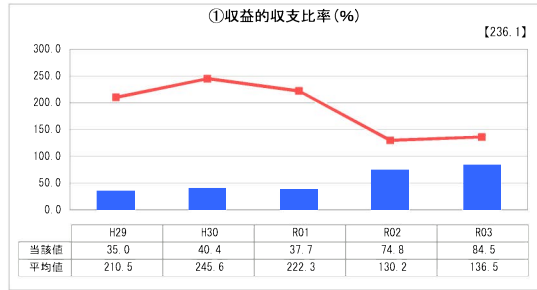
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A1B1	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	届出駐車場	立体式	21	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(m ²)
商業施設	有	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

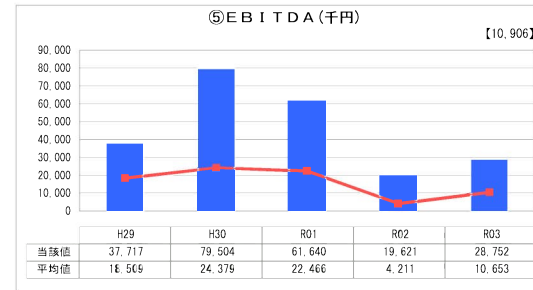
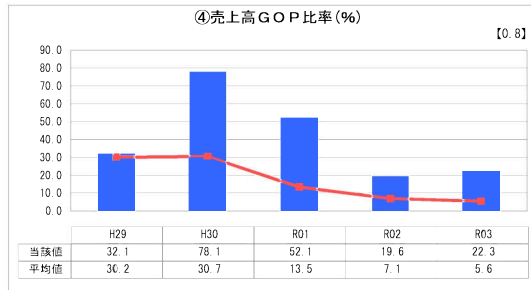
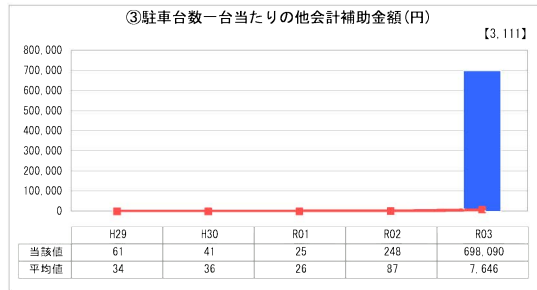
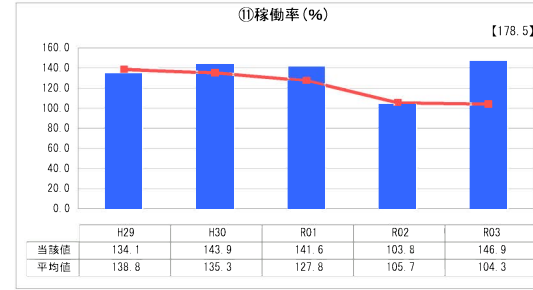
グラフ凡例

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

1. 収益等の状況



3. 利用の状況



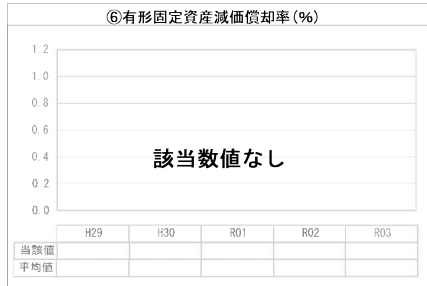
分析欄

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経費を持ち分比率に応じて負担する義務を負っているため、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、敷地は共有持ち分となっている。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、②他会計補助金比率が上昇した。

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、映画館を始めとする同一建物内の商業施設の集客状況に影響を受ける。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、⑩稼働率は大きく上昇した。

2. 資産等の状況

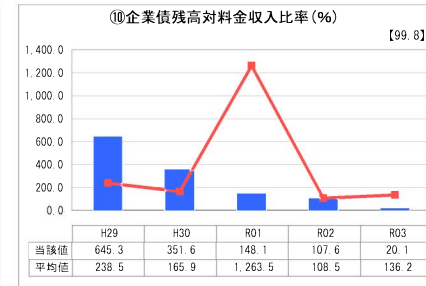
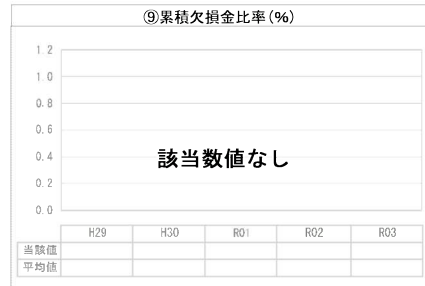


⑦敷地の地価(千円)

130,834

⑧設備投資見込額(千円)

141,000



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、企業債の償還も令和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。このため、劣化調査、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

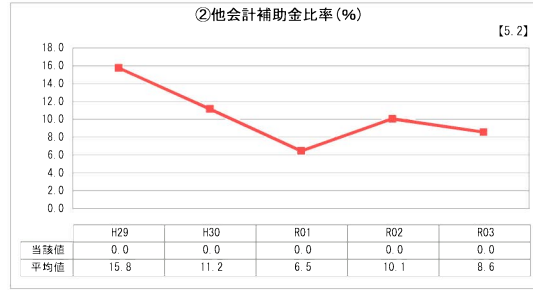
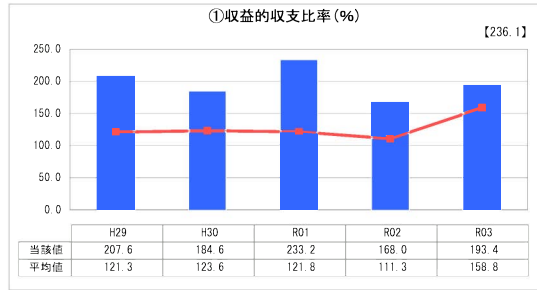
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A2B1	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	都市計画駐車場 届出駐車場	地下式	28	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	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

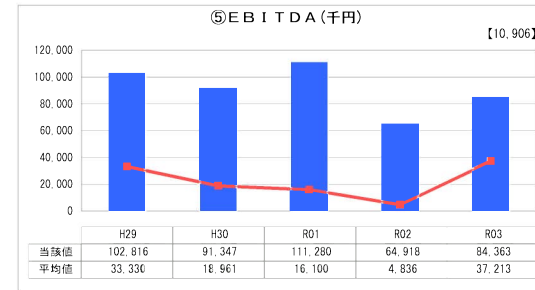
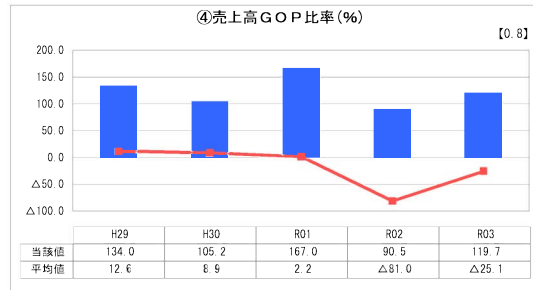
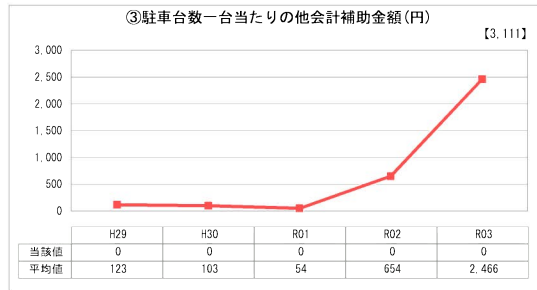
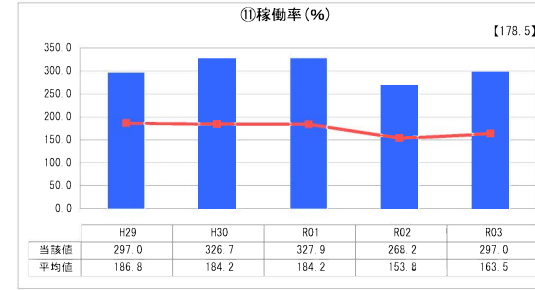
グラフ凡例

- 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



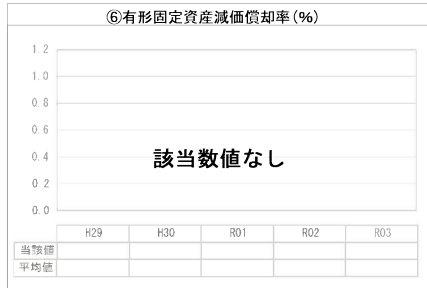
分析欄

1. 収益等の状況について
本駐車場は収容台数333台の機械式・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26年度に実施した改良工事に伴う企業債を償還中であるが、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。

2. 資産等の状況

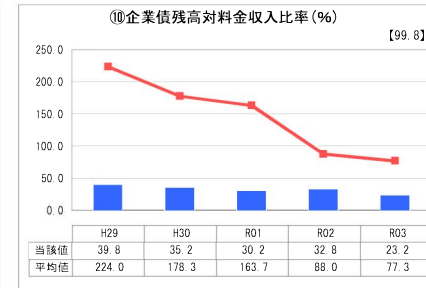


⑦敷地の地価(千円)

1,431,373

⑧設備投資見込額(千円)

91,000



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、機械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。公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。