

津市駐車場事業経営戦略

令和2年3月

津市

1	計画策定の背景.....	1
(1)	計画の目的	1
(2)	計画期間.....	1
2	事業概要	2
(1)	市営駐車場の事業環境	2
(2)	施設を取り巻く環境等	12
3	事業の課題.....	17
(1)	駐車料金収入の減少	17
(2)	施設の劣化.....	18
(3)	駐車場別の課題.....	19
4	投資・財政計画（収支計画）	20
(1)	投資計画	20
(2)	財政計画	24
5	経営の基本方針.....	41
6	経営改善の取組.....	42
(1)	費用削減の取組.....	42
(2)	駐車料金以外の収入の確保	43
(3)	駐車料金改定の考え方	43
7	公営事業として実施する必要性など （指定管理制度等の民間活力導入の検討）	44
(1)	事業の意義、提供するサービス自体の必要性.....	44
(2)	公営事業として実施する必要性	44
(3)	民間活力導入によるサービス向上案.....	46
8	まとめ.....	47
9	経営戦略の事後検証、更新等に関する事項	48

1 計画策定の背景

(1) 計画の目的

全ての公営企業においては、将来にわたってもサービスの提供を安定的に継続することが可能となるよう、総務省から、令和2年度までに、中長期的な経営の基本方針となる「経営戦略」の策定が求められています。

本市においては、車社会の到来とともに市街地の駐車場需要を満たすことを目的に市営駐車場を設置し、来街による中心市街地への賑わいを創出するため、多くの駐車場において30分無料化事業を実施するなど、中心市街地活性化のインフラとして重要な役割を果たしてきており、現在、駐車場事業として、津地域、久居地域において5つの市営駐車場を経営し、それぞれの地域における駐車場としての役割を担っています。

しかし、近年、中心市街地への来訪者数が減少傾向にあることや、周辺に多数の民間駐車場が設置されるなど周辺環境も大きく変化していることに加え、市営駐車場自体も設置から相当の年数が経過し、施設の老朽化が進行しているなど経営環境は厳しさを増してきています。

このため、独立採算で運営する公営企業である駐車場事業としては、利用者の利便性を確保しつつ、事業の運営に必要な収入を確保するなど、安定的な経営の継続に向けて、今後10年間の経営方針となる駐車場の経営戦略を策定するものであります。

(市営駐車場の位置)



- ① アスト駐車場
- ② フェニックス通り駐車場
- ③ お城東駐車場
- ④ ポルタひさい駐車場
- ⑤ 久居駅東口駐車場

(2) 計画期間

令和2年度から令和11年度までの10年間とします。

2 事業概要

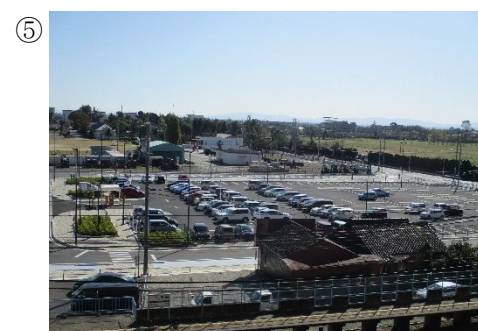
(1) 市営駐車場の事業環境

ア 市営駐車場の概要

(ア) 構造

市営駐車場は以下の5つがあり、構造は立体式駐車場及び広場式駐車場となっています。

名 称	事業開始 年度	構 造	駐車台数 (台)
① アスト	H12	立体式 9 階	380
② フェニックス通り	S60	立体式 8 階	161
③ お城東	S51	広場式	179
④ ポルタひさい	H25	立体式 4 階	300
⑤ 久居駅東口	H30	広場式	205



(イ) 管理形態

営業時間については、ポルタひさい駐車場、久居駅東口駐車場は24時間営業となり、それ以外の駐車場は早朝から深夜の時間帯となります。

管理方法については、いずれの駐車場も直営（委託）で、久居駅東口駐車場以外は有人による管理となります。

名 称	営業時間	管理方法	委託先
アスト	5時～翌日1時	有人	三菱プレシジョン(株) 中部支社
フェニックス通り	7時～23時	有人	三菱プレシジョン(株) 中部支社
お城東	7時～22時	有人	(株)まちづくり津夢時 風
ポルタひさい	24時間	有人	(株)三交コミュニティ
久居駅東口	24時間	無人 (コールセンター対応)	アミノマネジメント サービス(株)

(ウ) 駐車料金

各駐車場の構造や立地を考慮し、駐車料金及び定期駐車料金が設定されています。また、利用者の利便性向上のため回数駐車券を発行しています。

名 称	駐車料金	定期料金
アスト	0～30分 無料 その後6時間まで30分ごとに100円、その後30分ごとに50円 ※ 1営業日の上限額は1,500円	15,750円
フェニックス通り	0～30分 無料 その後6時間まで30分ごとに100円、その後30分ごとに50円 ※ 1営業日の上限額は1,500円	15,750円
お城東	0～30分 100円 その後30分ごとに50円 ※ 1営業日の上限額は1,000円	12,600円
ポルタひさい	0～30分 無料 その後6時間まで30分ごとに100円、その後30分ごとに50円 ※ 入庫後24時間までの上限額は1,200円	10,500円
久居駅東口	0～30分 100円 その後30分ごとに50円 ※ 入庫後24時間までの上限額は800円	設定なし

回数駐車券 (22枚1組)	50円券 1,000円 100円券 2,000円 200円券 4,000円
------------------	---

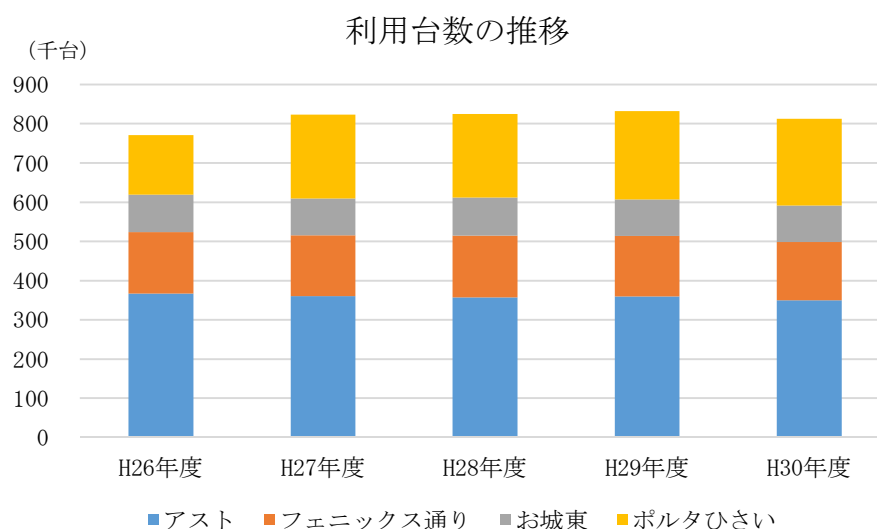
イ 利用状況

(ア) 利用台数

4 駐車場を合わせた駐車場全体としては、平成 29 年度まで増加傾向にありましたが、平成 30 年度は減少しており、この間、年間 80 万台程度で推移しています。

駐車場ごとの状況をみると、微増減を繰り返しながらも、ポルタひさい駐車場を除く 3 駐車場については、減少傾向にあります。

なお、ポルタひさい駐車場については、平成 27 年 1 月に久居総合支所がポルタひさいに執務場所として移転したことに加え、平成 28 年 7 月から一般会計で運営されていた旧の久居駅東口駐車場（以下「旧久居駅東口駐車場」といいます。）が久居駅周辺のまちづくり事業に伴う工事により収容台数が減少していた影響を受け、利用台数が一時的に増加傾向にありました。



(単位：台)

	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
アスト	366,789	360,625	357,641	360,071	349,735
フェニックス通り	156,807	155,006	157,001	153,817	148,633
お城東	95,967	93,875	96,953	93,012	93,198
ポルタひさい	151,405	213,646	213,518	225,504	221,015
合 計	770,968	823,152	825,113	832,404	812,581

※ 旧久居駅東口駐車場（平成 30 年 8 月 4 日にて閉鎖）については、久居駅周辺のまちづくり事業により、当初 392 台の収容台数が、平成 28 年 7 月から 177 台、平成 29 年 4 月から 47 台、平成 29 年 7 月から 65 台と縮小していたため、駅西側のポルタひさい駐車場の利用台数が増加しました。

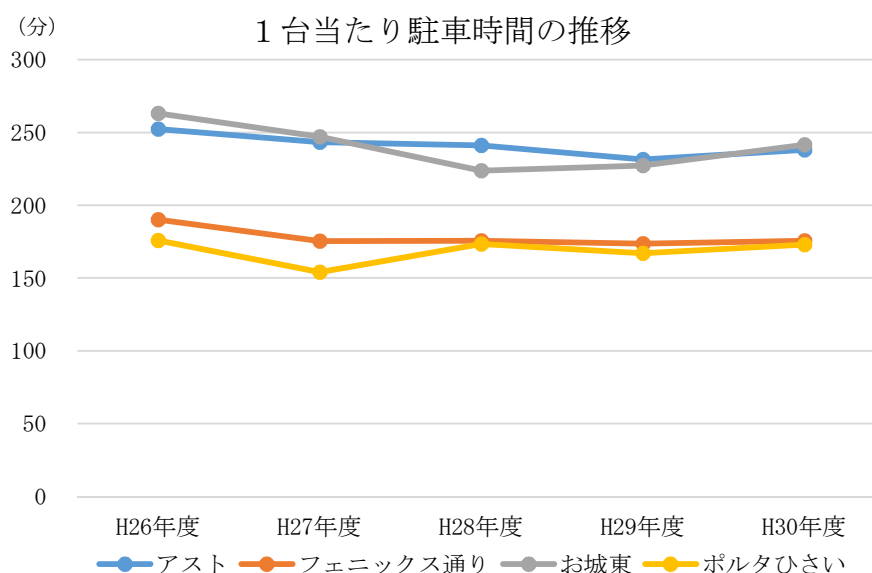
※ 新たに整備された久居駅東口駐車場については、平成 30 年度途中の事業開始のため、分析の対象外としています。

(イ) 1台当たりの駐車時間

1台当たりの駐車時間は、利用台数の減少とともに、減少傾向にあります。

駐車場ごとの状況をみると、後述のアンケート調査結果における利用目的にみられるように、アスト駐車場においては買い物・飲食が、お城東駐車場においては通勤がそれぞれ多いことから、比較的長時間の利用者が多いものと推察されます。

一方、フェニックス通り駐車場においては公共施設利用が、ポルタひさい駐車場においては、その他として病院利用が多いことから、短時間の利用者が多いものと推察されます。

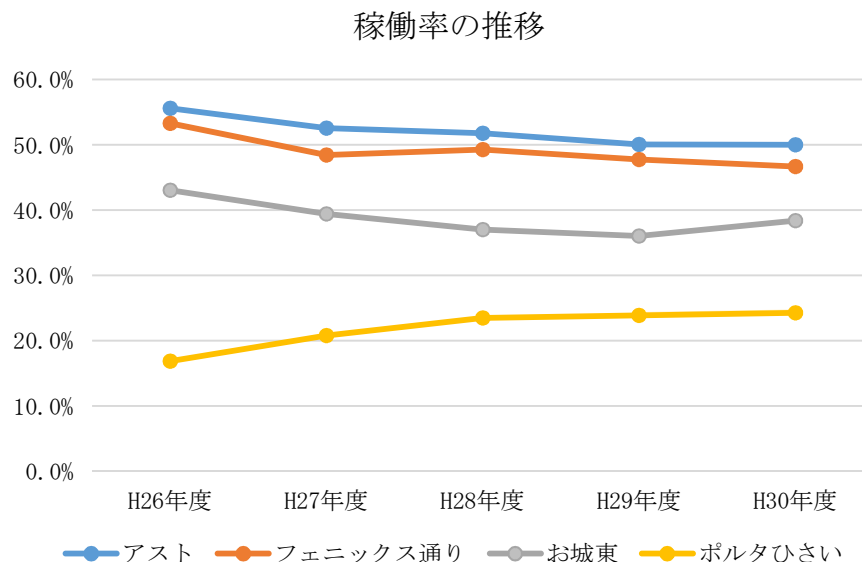


(ウ) 稼働率

アスト駐車場とフェニックス通り駐車場の稼働率は約50%となっていますが、近年は減少傾向にあります。また、お城東駐車場は約40%、ポルタひさい駐車場は約25%の稼働率となっています。

お城東駐車場については休日や夜間の利用が少ないこと、ポルタひさい駐車場については24時間営業で夜間の利用が少ないことなどが、アスト駐車場とフェニックス通り駐車場より稼働率が低い要因と考えられます。

$$\text{※ 稼働率 (\%)} = \frac{\text{総利用時間}}{(\text{収容台数} \times \text{総営業時間})} \times 100$$

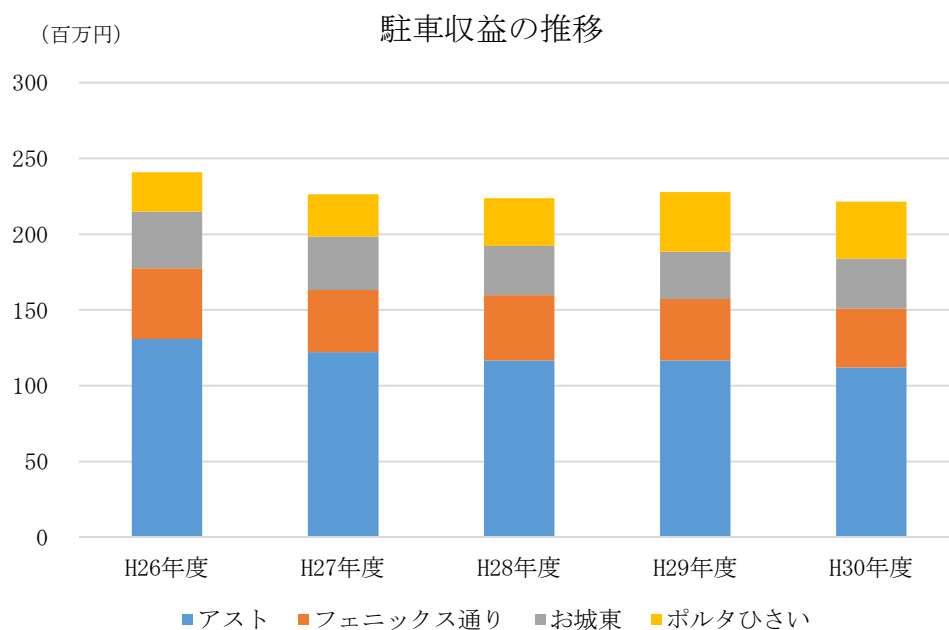


(エ) 駐車収益

4 駐車場を合わせた駐車場全体としては、平成 29 年度に増加していますが、近年は減少傾向にあります。

駐車場ごとの状況をみると、ポルタひさい駐車場を除く 3 駐車場については、減少傾向にあります。

なお、ポルタひさい駐車場については、旧久居駅東口駐車場の久居駅周辺のまちづくり事業に伴う工事により収容台数が減少していた影響を受け、利用台数が一時的に増加傾向にあったことが要因となり、駐車場全体でみた場合、平成 29 年度は増加となっています。



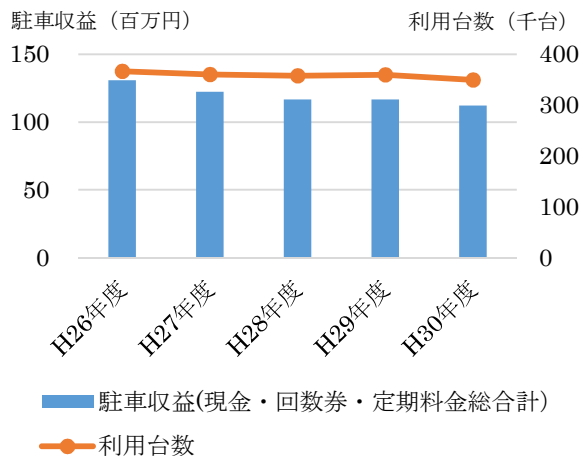
(単位：千円)

	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
アスト	130,998	122,335	116,836	116,818	112,198
フェニックス通り	46,634	40,767	42,874	40,424	38,838
お城東	37,165	35,279	32,511	31,324	32,870
ポルタひさい	26,104	27,823	31,546	39,100	37,489
合 計	240,901	226,205	223,767	227,666	221,395

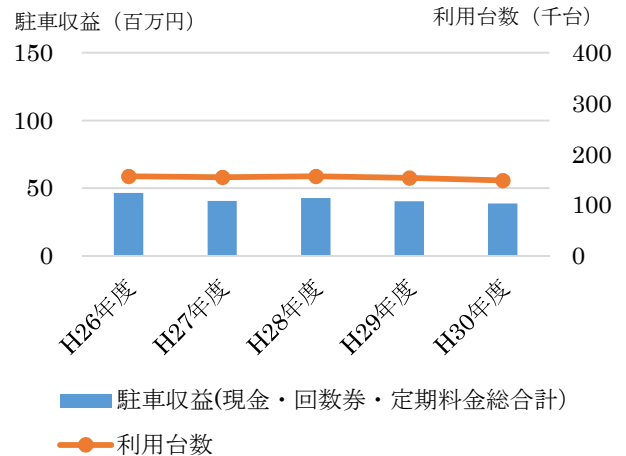
駐車場ごとの状況をみると、アスト駐車場については、駐車場全体の利用台数の4割を占めるとともに、1台当たりの駐車時間が長く、また稼働率が他の駐車場より高いこと等を踏まえ、駐車場の中で最も多い全体駐車収益のほぼ半分を占める約1億2千万円前後で、またフェニックス通り駐車場及びお城東駐車場については5千万円以下で推移していますが、いずれも減少傾向にあります。一方、ポルタひさい駐車場については、一時的な要因により約2千万円から約4千万円へと倍増しています。

利用台数については、アスト駐車場が最も多く約36万台、フェニックス通り駐車場は約15万台、お城東駐車場は約9万台で推移しており、減小傾向にあります。一方、ポルタひさい駐車場については、平成27年1月に久居総合支所がポルタひさいに移転したことや、久居駅東口駐車場の整備に伴う一時的な要因により、平成26年度の約15万台から平成29年度には約22万台へと、約1.5倍の増加となっています。

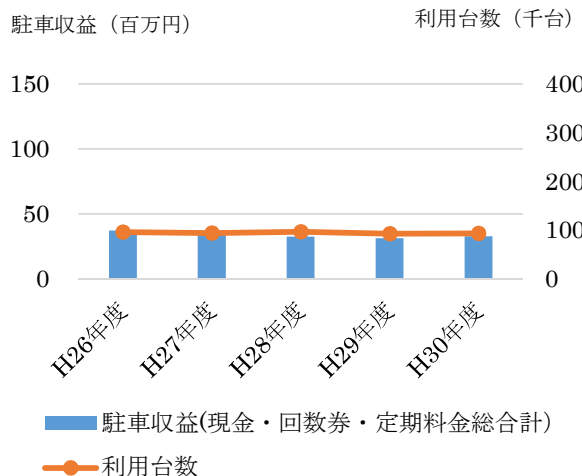
駐車収益及び利用台数の推移
(アスト)



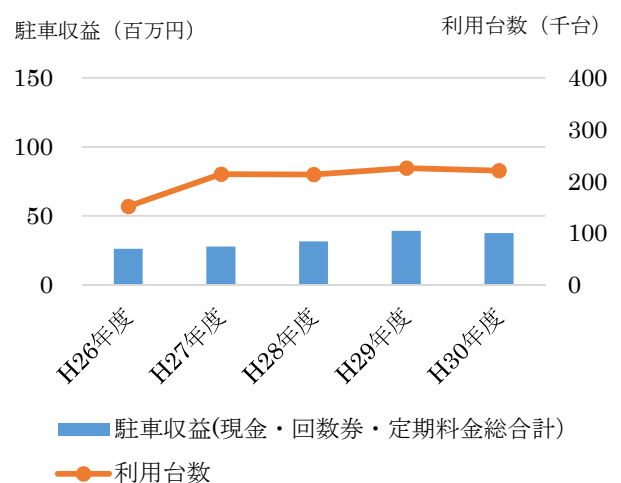
駐車収益及び利用台数の推移
(フェニックス通り)



駐車収益及び利用台数の推移
(お城東)



駐車収益及び利用台数の推移
(ポルタひさい)



ウ アンケート調査結果（抜粋）

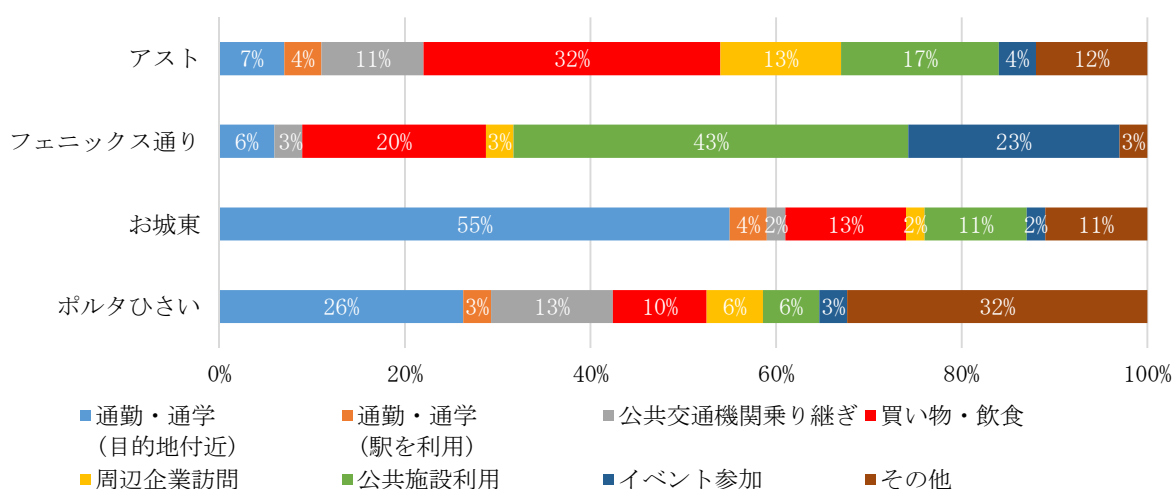
市営駐車場事業の今後の経営方針の策定に活用するとともに、利用者にとってより利用しやすい駐車場としていくため、各駐車場で利用者にアンケート調査を実施しました。

実施期間 平成31年1月21日から3月20日までの2ヶ月間

回 答 171件

(ア) 利用目的

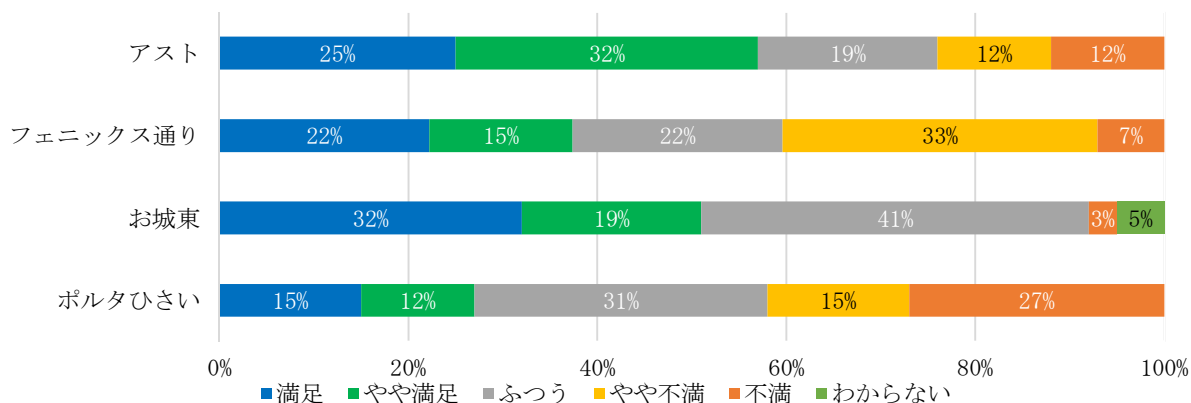
利用目的については駐車場ごとに大きく異なり、駐車場ごとの特徴としては、アスト駐車場では「買い物・飲食」（32%）、フェニックス通り駐車場では「公共施設利用」（43%）や「イベント参加」（23%）、お城東駐車場では「通勤・通学」（55%）、ポルタひさい駐車場では「その他（コメントからは病院利用が主目的）」（32%）が多くなっています。



(イ) 利用した感想

アスト駐車場やお城東駐車場については、「満足」・「やや満足」とする回答割合が50%以上を占め、比較的満足度が高くなっている一方で、フェニックス通り駐車場やポルタひさい駐車場については、「やや不満」・「不満」とする回答割合が40%程度と高くなっています。

自由記述欄をみると、全体的に立地に関する好意的な意見があった一方で、フェニックス通り駐車場では「出入口の使いづらさ」や「設備の老朽」、ポルタひさい駐車場では「利用者等のマナーの悪さ」や「設備の老朽」に関する意見が複数みられ、これらが利用者の不満度を高めている可能性があります。

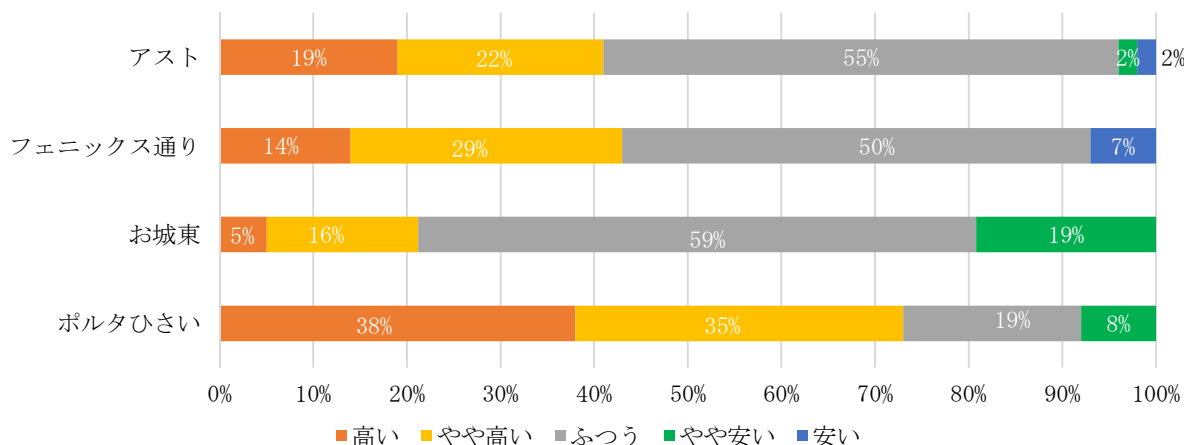


(ウ) 駐車料金（時間単位）

アスト駐車場、フェニックス通り駐車場、お城東駐車場においては、「ふつう」とする回答割合が50%以上となっており、全体的には駐車料金は適正であると受け止められていると考えられます。

しかし、ポルタひさい駐車場においては、「高い」・「やや高い」とする回答割合が約70%と高くなっており、特に、ポルタひさい駐車場より少し安い周辺駐車場（コインパーキング）と比較しているものと推測されます。

なお、駐車料金が「高い」又は「やや高い」と回答する年代については、「40代・50代女性」に多く見られます。

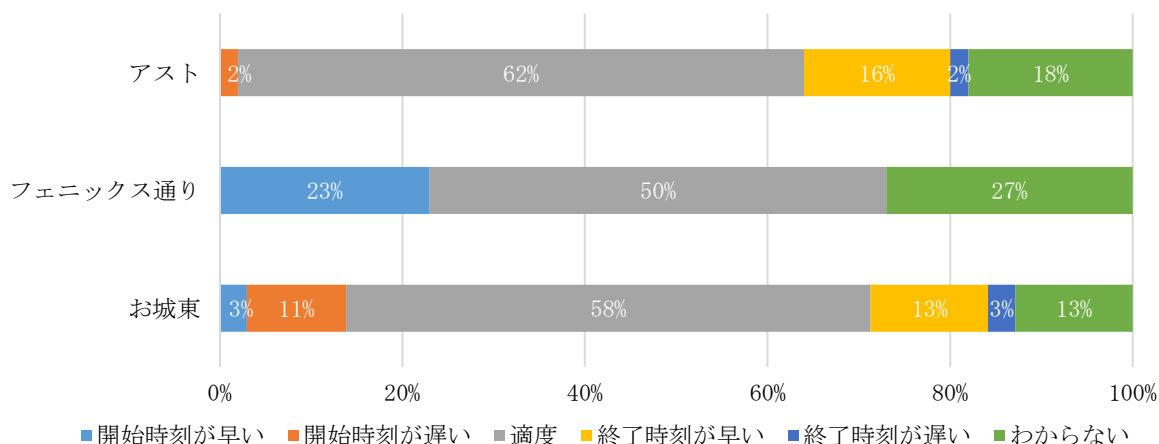


(エ) 営業時間

全体的に「適度」とする回答が、いずれの駐車場においても半分以上（50%～62%）となっています。

しかし、お城東駐車場においては、「開始時刻が遅い」（11%）又は「終了時刻が早い」（13%）とする回答割合が高くなっていることから、通勤・通学の利用目的者が多い状況にあって、最も営業時間が短いことが関連していると考えられます。

アスト駐車場においても「終了時刻が早い」（16%）とする回答割合が高いことから、立地状況等を踏まえた夜間の飲食時の利用が関連していると考えられます。



※ 当該項目においては、ポルタひさい駐車場は24時間営業のため記載していません。

エ 料金回収率（平成２９年度）

駐車場の収益性については、その指標として「料金回収率※」が用いられています。

料金回収率の算出に当たっては、純粋に駐車料金収入（料金収入試算）を維持管理経費（費用合計）で除したものであり、その割合が１００％を超えていると駐車料金収入で維持管理経費を賄えていることを示します。

この指標を用いて、市営の各駐車場における収益性の状況を算出するとともに、駐車場を経営する類似団体との比較を行った結果については、以下のとおりです。

なお、類似団体との比較に当たっては、総務省の基準で類似団体と設定された団体において、駐車場に係る構造（立体式及び広場式）、立地、（商業施設等／駅近接等）、規模（収容台数１００台単位利用者）、経過年数に基づき駐車場の形態等に係る分類を行うとともに、その経営については、一般会計や特別会計で行っているところの大半であることから、駐車場会計として公営企業会計を導入しているところとの調整のもとに比較を行っています。なお、比較に用いる数値は総務省において公表されている最も新しい平成２９年度数値で行っています。

（料金回収率（％））

$$\text{料金回収率（％）} = \frac{\text{料金収入試算}}{\text{（収入－繰入）（実績当年度支出）}} \times 100$$

※ 企業会計と一般会計・特別会計と比較を行うことから、企業会計で支出とされる減価償却は含みません。

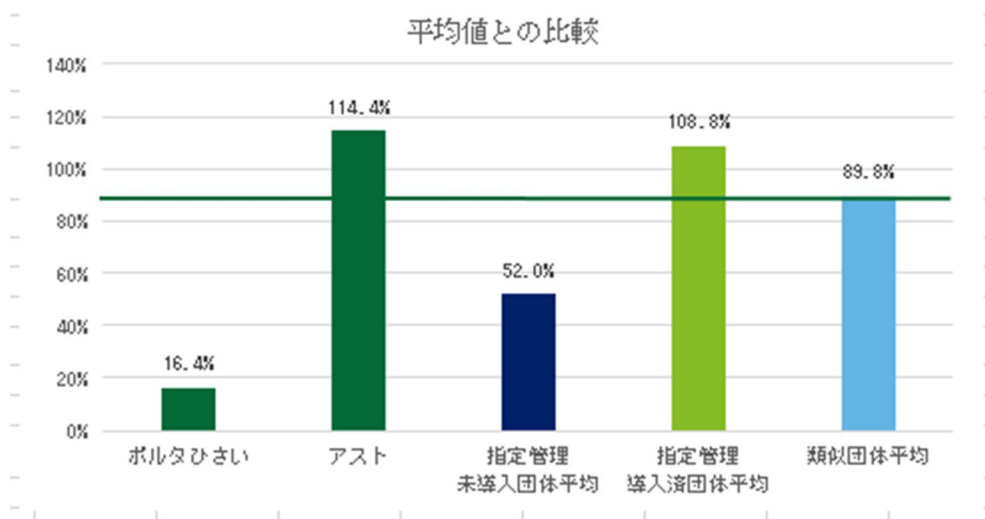
※ 料金回収率が１００％を超えていると料金で費用を賄えたことを示します。

（ア） アスト駐車場・ポルタひさい駐車場

駐車場ごとに類似団体平均と比較すると、アスト駐車場については、料金回収率が１１４．４％と１００％を超えているとともに、類似団体平均（８９．８％）をも上回っています。

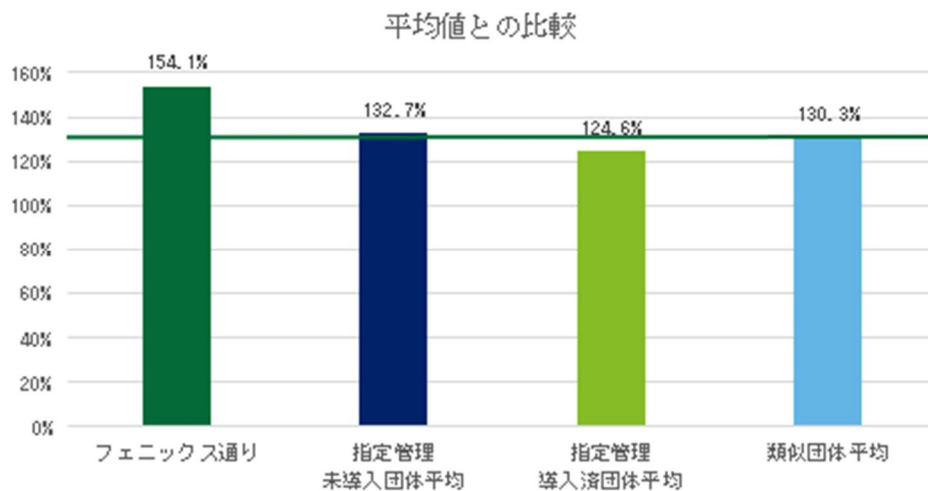
一方、ポルタひさい駐車場については、料金回収率が１６．４％と、類似団体平均を下回っています。

同駐車場の、料金回収率は、通常、平均すると６０％程度であります（平成２８年度は６０．５％）平成２９年度においては他会計借入金２億３６００万円を繰上償還したことから、１６．４％と低い数値になっています。



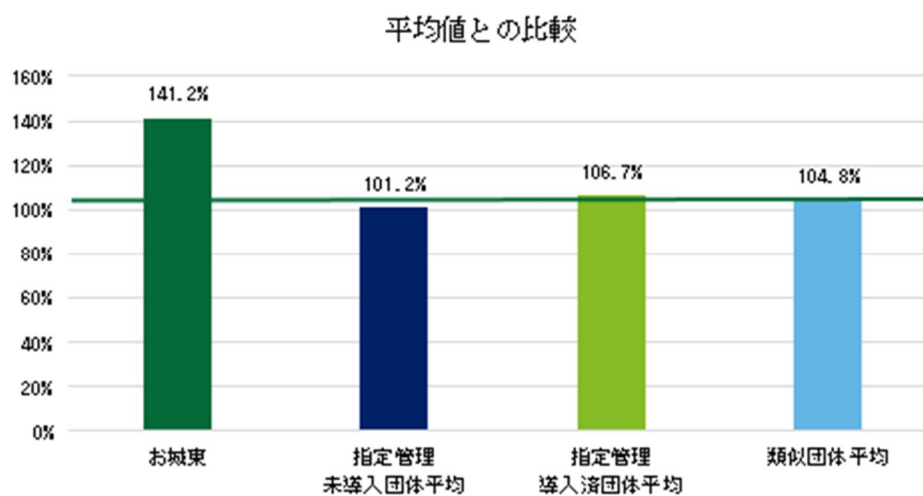
(イ) フェニックス通り駐車場

フェニックス通り駐車場については、料金回収率は154.1%と100%を超えているとともに、類似団体平均（130.3%）をも上回っています。



(ウ) お城東駐車場

お城東駐車場については、料金回収率は141.2%と100%を大きく上回っているとともに、類似団体平均（104.8%）をも大きく上回っています。

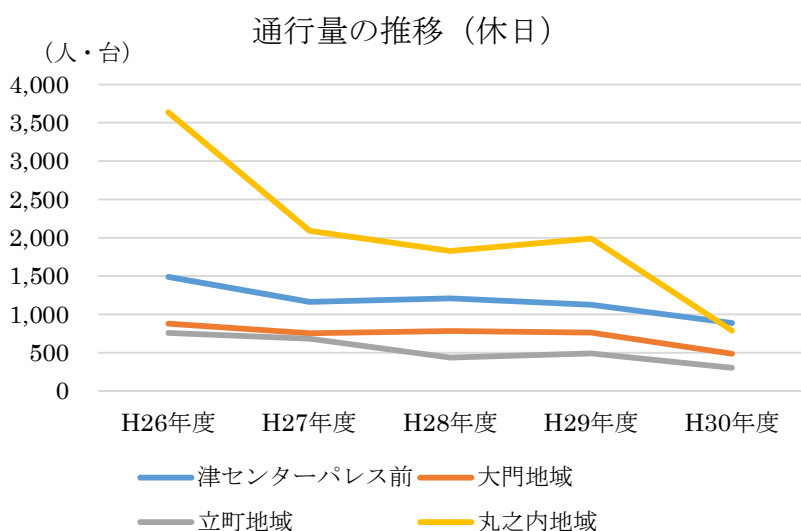
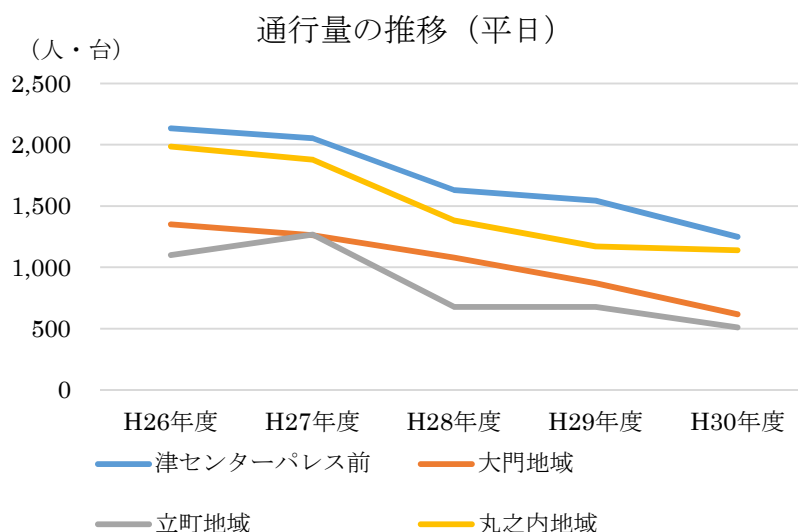


(2) 施設を取り巻く環境等

ア 周辺地域の状況

本市では、毎年12月上旬に、大門・丸之内地域における中心市街地において、歩行者、自転車に係る通行量調査を実施しています。この調査結果をみると、定点観測を行っている4つの地域（津センターパレス前、大門地域、立町地域、丸之内地域）のいずれにおいても、平日、休日とも通行量が減少傾向にあります。

このことを踏まえると、駐車場を利用して周辺地域を訪問する方も減少していることが想定されます。



※ 津駅周辺、久居駅周辺については実施していません。

イ 周辺の民間駐車場の状況

市営駐車場の周辺における民間駐車場の状況をみると、約 9 割が収容台数 50 台以下で、コインパーキングなど全体的に小規模な駐車場が大半となっています。

また、その民間駐車場については、約 9 割が広場式駐車場で、無人管理が多く、営業時間は全 24 時間営業となるなど、6 割が立体式駐車場で、いずれも有人管理である市営駐車場とは構造及び管理形態が異なっています。

(周辺民間駐車場及び収容台数)

令和元年 8 月 31 日現在

エ リ ア	民 間 駐車場数	民間駐車場 収容台数 (計)	(参考) 市営駐車場収容台数 (計)	内訳	
津 駅 周 辺	36	832 台	380 台	アスト	380 台
三重会館周辺	24	307 台	340 台	フェニックス通り	179 台
				お城東	161 台
久居駅周辺	3	95 台	505 台	ポルタひさい	300 台
				久居駅東口	205 台
合 計	63	1,234 台	1,225 台	—	—



アスト駐車場屋上から北東を望む

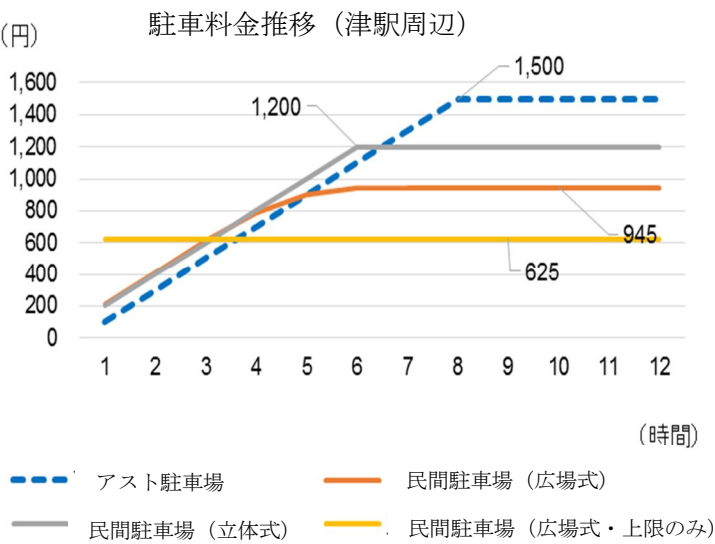
ウ 駐車料金

市営駐車場が設置されている5つの各エリアにおける市営駐車場と民間駐車場の駐車料金の状況については、以下のとおりです。

(ア) 津駅周辺

駐車料金の推移をみると、アスト駐車場については、入庫から30分が無料であることから、民間駐車場（広場式、立体式）と比較すると、利用者の約9割を占める5時間までは安価という状況になります。

一日最大料金は全体的に民間駐車場が安価となっていますが、これは、民間駐車場の大半は無人管理の広場式駐車場であることから、有人管理の立体式駐車場であるアスト駐車場とは構造面等の違いによる維持管理経費の差が主要因であると考えられます。



利用時間	利用時間割合 (延べ)
1 時間以内	45%
2 時間以内	63%
3 時間以内	77%
4 時間以内	84%
5 時間以内	87%

駐車料金分布

単位：箇所

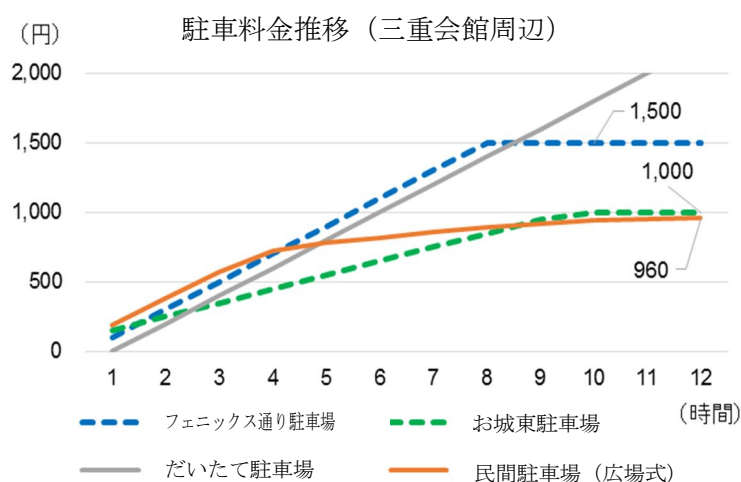
料金	30分	1 時間	3 時間	5 時間	8 時間	上限
0 円	0	0	0	0	0	0
100 円	22	1	0	0	0	0
200 円	10	27	0	0	0	0
300 円	0	1	1	0	0	0
400 円	0	3	0	0	0	0
500 円	0	0	1	1	0	0
600 円	0	0	26	3	3	6
700 円	0	0	0	3	3	4
800 円	0	0	1	2	5	5
900 円	0	0	1	0	2	2
1,000 円	0	0	1	20	7	7
1,100 円	0	0	0	0	6	6
1,200 円	0	0	1	3	6	6
合計	32	32	32	32	32	36

	0 円	100 円	500 円	900 円	1,300 円	1,500 円
アスト						
アストより高い	32	31	30	23	0	0
アストと同額	0	1	1	0	0	0
アストより安い	0	0	1	9	32	36

(イ) 三重会館周辺

駐車料金の推移をみると、まず、フェニックス通り駐車場については、入庫から30分が無料であることから、民間駐車場（広場式）と比較すると利用者の約9割を占める4時間までは安価という状況になります。

また、お城東駐車場については、30分無料は実施していませんが、全体的に民間駐車場より安価な状況にあります。



利用時間	利用時間割合 (延べ)	
	フェニックス通り	お城東
1 時間以内	40%	26%
2 時間以内	64%	48%
3 時間以内	82%	62%
4 時間以内	90%	69%
5 時間以内	92%	74%

駐車料金分布

単位：箇所

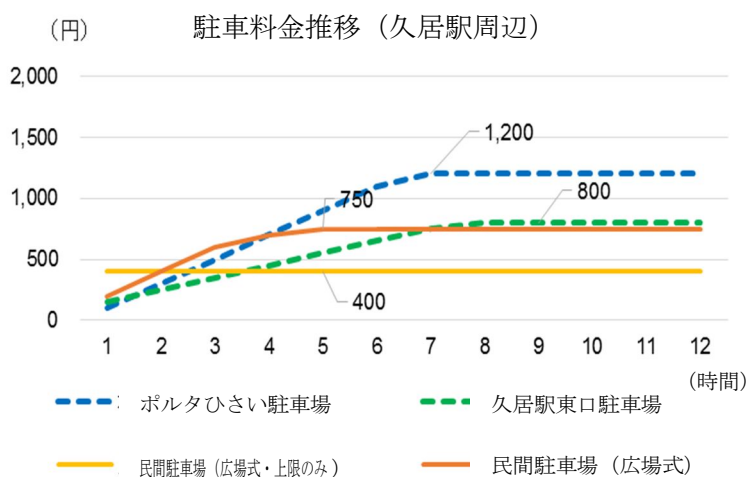
料金	30分	1 時間	3 時間	5 時間	8 時間	上限
0円	1	1	0	0	0	0
100円	12	5	0	0	0	0
200円	11	12	0	0	0	0
300円	0	2	5	0	0	0
400円	0	4	1	0	0	0
500円	0	0	0	5	1	1
600円	0	0	12	5	6	6
700円	0	0	1	3	5	5
800円	0	0	3	6	8	6
900円	0	0	1	1	0	1
1,000円	0	0	0	3	1	2
1,100円	0	0	0	0	0	0
1,200円以上	0	0	1	1	3	2
合計	24	24	24	24	24	23

	0円	100円	500円	900円	1300円	1500円
フェニックス通り	0円	100円	500円	900円	1300円	1500円
お城東	100円	150円	350円	550円	850円	1000円
フェニックス通りより高い	23	18	18	4	0	0
フェニックス通りと同額	1	5	0	1	0	0
フェニックス通りより安い	0	1	6	19	24	23
お城東より高い	11	18	19	19	4	2
お城東と同額	12	0	0	0	0	2
お城東より安い	1	6	5	5	20	19

(ウ) 久居駅周辺

駐車料金の推移をみると、ポルタひさい駐車場については、入庫から30分が無料であることから、民間駐車場（広場式）と比較すると、利用者の約7割を占める3時間までは安価という状況にあります。

一方、久居駅東口駐車場については、広場式駐車場である民間駐車場と比べると6時間までは安価な状況となっています。



利用時間	利用時間割合 (延べ)
1 時間以内	60%
2 時間以内	69%
3 時間以内	73%
4 時間以内	76%
5 時間以内	77%

駐車料金分布

単位：箇所

料金	30分	1 時間	3 時間	5 時間	8 時間	上限
0円	0	0	0	0	0	0
100円	1	0	0	0	0	0
200円	1	2	0	0	0	0
300円	0	0	0	0	0	0
400円	1	1	1	1	1	1
500円	0	0	0	0	0	0
600円	0	0	2	1	1	1
700円	0	0	0	0	0	0
800円	0	0	0	0	0	0
900円	0	0	0	1	1	1
合計	3	3	3	3	3	3

ポルタひさい	0円	100円	500円	900円	1200円	1200円
久居駅東口	100円	150円	350円	550円	800円	800円
ポルタひさいより高い	3	3	2	0	0	0
ポルタひさいと同額	0	0	0	1	0	0
ポルタひさいより安い	0	0	1	2	3	3
久居駅東口より高い	2	3	3	2	1	1
久居駅東口と同額	1	0	0	0	0	0
久居駅東口より安い	0	0	0	1	2	2

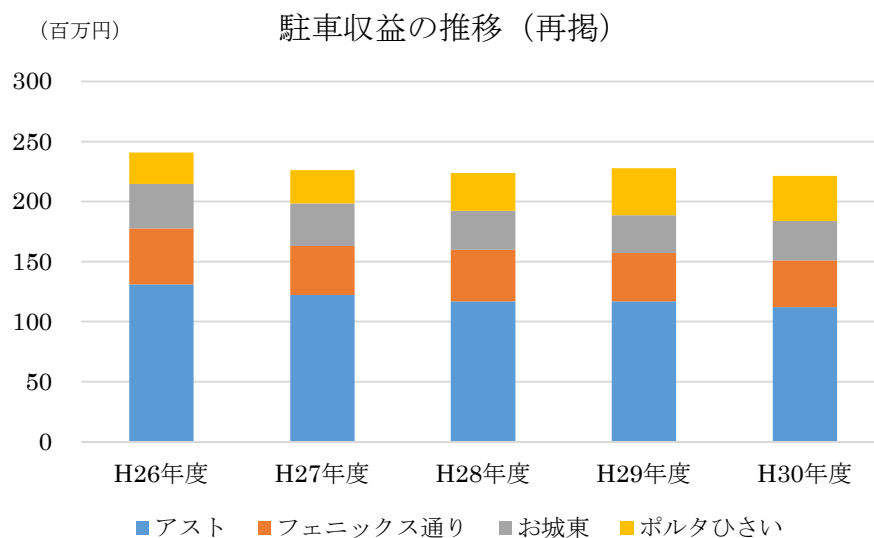
3 事業の課題

(1) 駐車料金収入の減少

4つの駐車場を合わせた駐車場全体としての駐車料金については、久居駅周辺のまちづくり事業の整備に伴うポルタひさい駐車場の一時的な増加傾向を踏まえ、平成29年度には増収に転じていますが、全体的には減少傾向にあります。

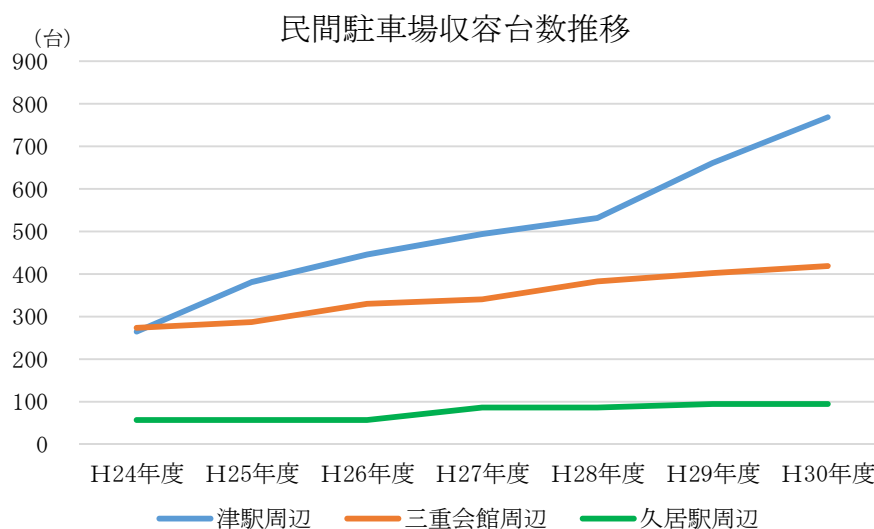
減少傾向への対応の一つとして、周辺地域における駐車場を取り巻く現状等を踏まえ、平成30年度に久居駅東口駐車場の供用開始に合わせて、市営駐車場の1営業日の上限料金の改定を行いました。対象となる方が少ないなどその効果は限定的でありました。

駐車場料金収入の減少の主な要因は、周辺地域において市営駐車場よりも駐車料金が安価（時間料金及び上限料金）な民間駐車場が増加していることが影響していると考えられます。



近年、中心市街地においては、宅地等の用地がコインパーキングに転換するケースが増加しており、特に津駅周辺においては、民間駐車場の整備が急増しています。

一方、久居駅周辺においては、2つの市営駐車場がかなり大きな割合を占めているとともに、宅地等の駐車場への転用等、民間駐車場に大きな変動はありません。



(2) 施設の劣化

広場式駐車場（お城東駐車場、久居駅東口駐車場）については、設備等も最小限のため、大規模な更新や修繕が必要な箇所はありませんが、立体式駐車場（アスト駐車場、フェニックス通り駐車場、ポルタひさい駐車場）については、建築から相当な年数が経過しており、多数の箇所で施設等の更新や修繕が必要となっていることから、利用者の安心・安全と快適性を確保するため、計画的な更新の実施に向けた投資計画が必要となります。

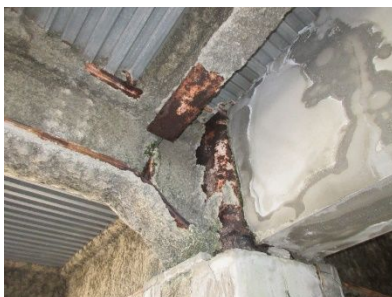
（立体式駐車場の施設の状況）

建物	建築年度 (供用開始)	経過 年数	劣化状況
アスト	H 1 2 (H13. 3. 1)	1 8 年	・ 鉄骨部分に発錆が見られるため、防錆塗装等の対策が必要です。
			・ 設備機器については、計画的な更新検討が必要です。
フェニックス通り	S 6 0 (S60. 4. 1)	3 4 年	・ 建設から30年以上が経過していることから、施設全般で更新や修繕が必要です。
			・ 吹付け耐火被覆については、剥落等への対策が必要です。
			・ 設備機器については、計画的な更新検討が必要です。
ポルタひさい	H 9 (H25. 9. 1)	2 1 年	・ 吊り金物や照明カバー等の鉄部に腐食が見られるため、更新が必要です。
			・ 設備機器については、計画的な更新検討が必要です。

アスト駐車場
支柱



フェニックス通り駐車場
耐火被覆



ポルタひさい駐車場
照明器具



(3) 駐車場別の課題

各駐車場における施設面及び収益面を踏まえた課題は次のとおりです。

(各駐車場の主な課題)

駐車場名	改善検討の優先度	主 な 課 題
アスト	中	★鉄骨における防錆塗装など、設置後18年経過に伴う更新や修繕が必要です。 ★設備機器については、計画的な更新が必要です。 ★令和2年度からアスト津の中長期整備計画に基づき臨時の負担金が発生します。 ◆料金回収率は114.4%と高くなっていますが、今後、アストビル本体も含めた更新等の費用が必要と見込まれる状況にあつて、料金回収率は低下する可能性があります。
フェニックス通り	高	★設置後34年が経過することから、吹付け耐火被覆の剥落を始め、経年劣化する施設全般に対する更新や修繕が必要です。 ★設備機器については、計画的な更新が必要です。 ◆大きな建設改良費の支出がなかった平成29年度の料金回収率は154.1%と100%を超えていますが、今後、経年劣化に対する更新等の費用が必要と見込まれる状況にあつて、料金回収率は100%を下回る可能性があります。
お城東	低	★日常における修繕は必要ですが、広場式駐車場であることから、現時点、特筆すべき課題はありません。 ◆料金回収率は141.2%と高くなっていますが、収益は減少傾向にあります。
ポルタひさい	高	★鉄部の腐食など、設置後21年経過に伴う更新や修繕が必要です。 ★設備機器については、計画的な更新が必要です。 ◆繰上償還を実施しなかった平成28年度においても料金回収率は60.5%と100%を大きく下回っており、今後更新等の費用が必要と見込まれる状況にあつて、料金回収率は低下する可能性があります。
久居駅東口	低	★平成30年9月に供用開始されたため、現時点、施設面での課題等はありません。 ◆従前の旧久居駅東口駐車場と比較すると、利用率が低下しています。

※ ★施設面での課題

◆収益面での課題

4 投資・財政計画（収支計画）

(1) 投資計画

ア 適正な時期での更新

安心・安全で快適な駐車場を提供するため、劣化調査により更新や修繕が必要と判断された箇所については、早急に対応を実施していくとともに、各駐車場の建物・設備の適切な更新を計画的に進めます。

建物・設備の更新周期については、「建築物のライフサイクルコスト」（建築保全センター発行）で示された考え方にに基づき設定します。

なお、主な建物・設備の更新周期については、下表のとおりですが、その更新周期については、特定の年に更新が集中しないように更新時期の調整を行っているため、投資・財政計画においては、必ずしも下表の目安となる更新年数とは一致しないことがあります。また、実際の更新時期は劣化調査等を踏まえて調整します。

（主な建物・設備の更新周期）

項目	部位	名称	更新年数
建物	屋根	防水工事	30年
	外部	外壁塗材	15年
	建具	自動扉・シャッター	65年
電気設備	受変電	受変電設備	30年
		電力盤	25年
	照明	照明器具・非常灯、誘導灯	20年
	拡声	スピーカー	20年
	通信・情報（防災）	感知器・非常警報装置	20年
空調・換気設備	換気機器	送風機器	15年
		換気ダクト	30年
給排水設備	衛生器具	便器、洗面台	30年
	消火設備	スプリンクラー	20年
	配管	送水管	30年
昇降設備	エレベーター	エレベーター	30年

※ アスト津においては、管理組合にて共用部分の修繕積立金を積み立てていますが、大規模修繕については、管理組合から示された中長期整備計画（令和2年度から令和13年度）の見込み額に対し、毎年度負担することになっています。

※ ポルタひさいにおいては、平成25年度に大規模修繕を実施していますが、今後の共用部分の大規模修繕に備えて管理組合で修繕積立金を積み立てているものの、将来的な臨時の負担に対する備えも必要となります。

イ 利用しやすい駐車場とするための改修

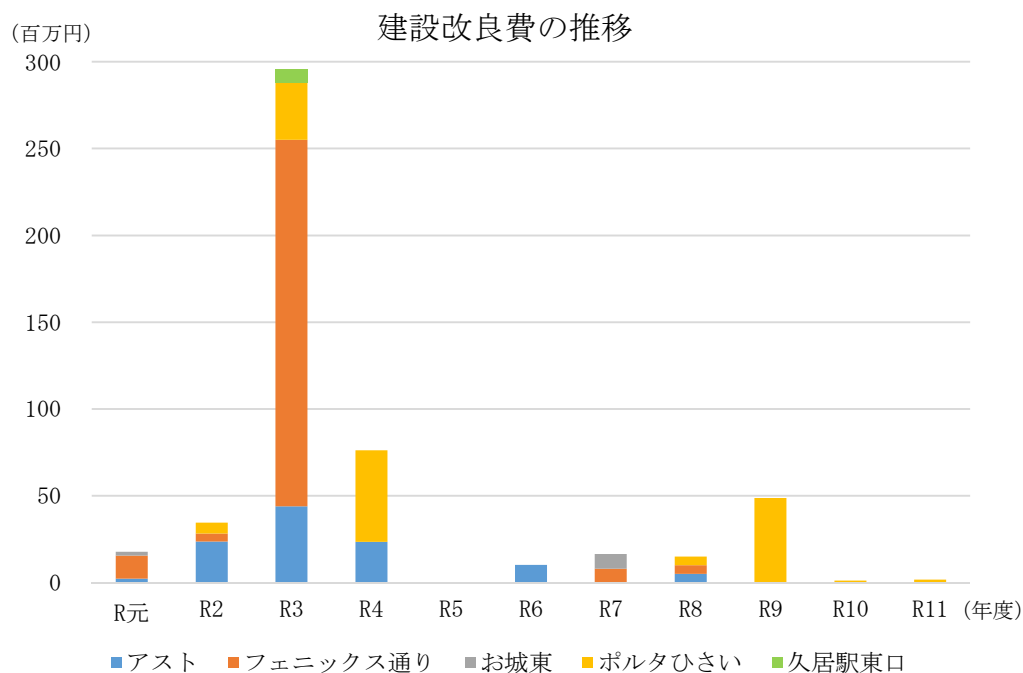
駐車場名	改良（案）
アスト	・ 場内案内表示の強化 ・ 公共施設への事前精算システムの導入 ・ 照明設備のＬＥＤ化 ・ 衛生設備の洋式への更新
フェニックス通り	・ 場内案内表示の強化 ・ 公共施設への事前精算システムの導入 ・ 照明設備のＬＥＤ化 ・ 衛生設備の洋式への更新
お城東	・ 駐車区画の拡張
ポルタひさい	・ 場内案内表示の強化 ・ 公共施設への事前精算システムの導入 ・ 照明設備のＬＥＤ化

※ 久居駅東口駐車場は平成３０年９月の供用開始のため、現時点では改修の必要な箇所はありません。

ウ 建設改良費

今回の調査を踏まえた建設改良費については、計画期間中の令和２年から令和１１年にかけて約５億円を見込んでいます。

このうち、フェニックス通り駐車場の更新、改修等により、令和２年度から令和４年度にかけて約４億円が必要となる見込みです。



各駐車場合算

(単位：百万円)

項目 \ 年度	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
建物	2	6	139	29					2		
電気設備	2	28	70	40				5			1
空調・換気設備			2	4							
給排水衛生設備	13		9	3					34	1	
昇降設備									12		
駐車場管制機器		1	76			10	16	10			
合計	17	35	296	76		10	16	15	48	1	1

アスト駐車場

(単位：百万円)

項目 \ 年度 (経過年数)	R元 (18年)	R2 (19年)	R3 (20年)	R4 (21年)	R5 (22年)	R6 (23年)	R7 (24年)	R8 (25年)	R9 (26年)	R10 (27年)	R11 (28年)
建物		2	24								
電気設備	2	22		19				5			
空調・換気設備				3							
給排水衛生設備				1							
昇降設備											
駐車場管制機器			20			10					
合計	2	24	44	23		10		5			

フェニックス通り駐車場

(単位：百万円)

項目 \ 年度 (経過年数)	R元 (34年)	R2 (35年)	R3 (36年)	R4 (37年)	R5 (38年)	R6 (39年)	R7 (40年)	R8 (41年)	R9 (42年)	R10 (43年)	R11 (44年)
建物		4	116								
電気設備			57								
空調・換気設備			2								
給排水衛生設備	13		9								
昇降設備											
駐車場管制機器		1	28				8	5			
合計	13	5	212				8	5			

お城東駐車場

(単位：百万円)

年度 (経過年数) 項目	R元 (43年)	R2 (44年)	R3 (45年)	R4 (46年)	R5 (47年)	R6 (48年)	R7 (49年)	R8 (50年)	R9 (51年)	R10 (52年)	R11 (53年)
建物	2										
電気設備											
空調・換気設備											
給排水衛生設備											
昇降設備											
駐車場管制機器							8				
合計	2						8				

ポルタひさい駐車場

(単位：百万円)

年度 (経過年数) 項目	R元 (22年)	R2 (23年)	R3 (24年)	R4 (25年)	R5 (26年)	R6 (27年)	R7 (28年)	R8 (29年)	R9 (30年)	R10 (31年)	R11 (32年)
建物				29					2		
電気設備		6	13	21							1
空調・換気設備				1							
給排水衛生設備				1					34	1	
昇降設備									12		
駐車場管制機器			20					5			
合計		6	33	52				5	48	1	1

久居駅東口駐車場

(単位：百万円)

年度 (経過年数) 項目	R元 (1年)	R2 (2年)	R3 (3年)	R4 (4年)	R5 (5年)	R6 (6年)	R7 (7年)	R8 (8年)	R9 (9年)	R10 (10年)	R11 (11年)
建物											
電気設備											
空調・換気設備											
給排水衛生設備											
昇降設備											
駐車場管制機器			8								
合計			8								

(2) 財政計画

ア 投資計画を踏まえた財政計画（収支計画）

前述の投資計画に基づき、今後の収支を分析しシミュレーションを行った結果は以下のとおりです。

各駐車場合算

収益的収支

年 度			H28	H29	H30	R元	R2
区 分			(決 算)	(決 算)	(決 算)	将来予測	将来予測
収 入 的 収 入	1. 営 業 収 益 (A)	1. 営 業 収 益 (A)	223,766	227,666	238,242	236,739	232,089
		(1) 駐 車 収 益	223,766	227,666	238,242	236,739	232,089
		(2) そ の 他					
		2. 営 業 外 収 益	1,862	1,575	1,701	2,421	2,070
		(1) 受 取 利 息 及 び 配 当 金	331	8	53	174	184
		(2) そ の 他	1,531	1,567	1,648	2,247	1,886
	収 入 計 (C)		225,628	229,241	239,943	239,160	234,159
	1. 営 業 費 用	1. 営 業 費 用	153,777	152,707	170,368	175,855	192,219
		(1) 職 員 給 与 費	7,510	8,081	9,052	9,607	9,607
		基 本 給 与 費	7,510	8,081	9,052	9,212	9,212
		退 職 給 付 費				395	395
		そ の 他					
		(2) 経 費	106,689	106,478	121,031	116,750	132,161
		備 消 品 費	3,457	3,351	5,176	4,222	4,823
		光 熱 水 費	6,980	7,761	8,417	8,666	8,666
		委 託 料	60,247	59,804	67,328	66,711	65,157
		賃 借 料	1,315	1,291	733	482	431
		修 繕 費	1,646	874	5,012	3,261	18,626
		負 担 金	32,328	32,604	32,561	32,643	33,425
		そ の 他	717	794	1,804	765	1,033
		(3) 減 価 償 却 費	39,577	38,147	40,285	49,498	50,451
		2. 営 業 外 費 用	5,927	2,766	1,816	1,302	739
		(1) 支 払 利 息	2,887	2,356	1,816	1,302	739
		(2) そ の 他	3,040	410			
支 出 的 支 出	支 出 計 (D)		159,703	155,472	172,184	177,157	192,958
	経 常 損 益 (C)-(D) (E)		65,925	73,768	67,759	62,003	41,200
	特 別 利 益 (F)						
	特 別 損 失 (G)						
	特 別 損 益 (F)-(G) (H)						
	当 年 度 純 利 益 (又 は 純 損 失) (E)+(H)		65,925	73,768	67,759	62,003	41,200

資本的収支

年 度			H28	H29	H30	R元	R2
区 分			(決 算)	(決 算)	(決 算)	将来予測	将来予測
資 本 的 収 入	1. 企 業 債	1. 企 業 債					
		2. 他 会 計 借 入 金			350,000		
		3. そ の 他					
		計 (A)			350,000		
		(A)のうち翌年度へ繰り越される支出の財源充当額 (B)					
		純 計 (A)-(B) (C)			350,000		
	2. 建 設 改 良 費	2. 建 設 改 良 費	25,315	23,235	393,862	17,687	34,485
		う ち 職 員 給 与 費					
		3. 企 業 債 償 還 金	31,753	32,284	32,824	33,373	33,931
		3. 他 会 計 長 期 借 入 返 還 金	22,294	236,496		34,984	34,988
支 出 的 支 出	計 (D)		79,362	292,014	426,686	86,044	103,404
	資本的収入額が資本的支出額に不足する額 (D)-(C) (E)		79,362	292,014	76,686	86,044	103,404
	他 会 計 借 入 金 残 高 (G)				350,000	315,016	280,028
	企 業 債 残 高 (H)		150,160	117,876	85,052	51,680	17,749

(単位：千円)

R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
将来予測	将来予測	将来予測	将来予測	将来予測	将来予測	将来予測	将来予測	将来予測
224,134	216,604	209,476	202,727	196,336	190,285	184,555	179,130	173,990
224,134	216,604	209,476	202,727	196,336	190,285	184,555	179,130	173,990
2,058	1,995	2,022	2,068	2,092	2,092	2,091	2,034	2,044
172	109	136	182	206	206	205	148	158
1,886	1,886	1,886	1,886	1,886	1,886	1,886	1,886	1,886
226,192	218,599	211,498	204,795	198,428	192,377	186,646	181,164	176,034
207,154	207,391	196,721	195,894	202,409	202,817	204,974	192,005	187,437
9,607	9,607	9,607	9,607	9,607	9,607	9,607	9,607	9,607
9,212	9,212	9,212	9,212	9,212	9,212	9,212	9,212	9,212
395	395	395	395	395	395	395	395	395
146,836	133,424	118,518	119,762	125,375	121,930	127,834	115,579	115,459
4,823	4,823	4,823	4,823	4,823	4,823	4,823	4,823	4,823
8,666	8,666	8,666	8,666	8,666	8,666	8,666	8,666	8,666
65,317	65,317	65,317	65,317	65,317	65,317	65,317	65,317	65,317
50	50	50	50	50	50	50	50	50
11,642	8,762	4,802	2,882	3,062	8,042	10,742	3,002	2,882
55,244	44,643	33,848	36,948	42,371	33,948	37,171	32,643	32,643
1,095	1,163	1,013	1,076	1,087	1,085	1,065	1,078	1,079
50,711	64,361	68,595	66,525	67,427	71,280	67,533	66,819	62,370
2,258	2,637	2,438	2,287	2,136	1,985	1,834	1,683	1,533
2,258	2,637	2,438	2,287	2,136	1,985	1,834	1,683	1,533
209,412	210,028	199,159	198,181	204,546	204,802	206,808	193,688	188,969
16,780	8,570	12,339	6,614	△ 6,118	△ 12,425	△ 20,162	△ 12,523	△ 12,935
16,780	8,570	12,339	6,614	△ 6,118	△ 12,425	△ 20,162	△ 12,523	△ 12,935

R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
将来予測	将来予測	将来予測	将来予測	将来予測	将来予測	将来予測	将来予測	将来予測
200,200	69,100							
200,200	69,100							
200,200	69,100							
295,827	76,111		10,000	16,280	14,963	48,734	1,056	1,690
11,785	17,070	11,107	11,107	11,107	11,107	11,107	11,107	
34,991	34,995	34,998	35,002	35,005	35,009	35,012	35,016	
342,604	128,176	46,105	56,108	62,392	61,079	94,853	47,178	1,690
142,404	59,076	46,105	56,108	62,392	61,079	94,853	47,178	1,690
245,037	210,042	175,044	140,042	105,037	70,028	35,016		
205,363	256,593	241,833	227,073	212,313	197,553	182,793	168,033	153,273

お城東駐車場

収益的収支

年 度			H28	H29	H30	R元	R2
区 分			(決 算)	(決 算)	(決 算)	将来予測	将来予測
収 益 的 収 入	収 益 的 収 入	1. 営 業 収 益 (A)	32,511	31,324	32,870	29,863	28,283
		(1) 駐 車 収 益	32,511	31,324	32,870	29,863	28,283
		(2) そ の 他					
		2. 営 業 外 収 益	8	8	10	319	319
		(1) 受 取 利 息 及 び 配 当 金					
		(2) そ の 他	8	8	10	319	319
		収 入 計 (C)	32,518	31,332	32,880	30,182	28,602
	支 出	1. 営 業 費 用	13,368	13,453	15,498	14,678	17,797
		(1) 職 員 給 与 費					
		基 本 給					
		退 職 給 付 費					
		そ の 他					
		(2) 経 費	13,368	13,453	15,480	13,266	16,174
		備 消 品 費	74	261	444	366	652
		光 熱 水 費	536	611	586	621	621
		委 託 料	12,142	12,142	12,542	12,142	14,362
		賃 借 料	362	362	188	54	5
		修 繕 費	179		1,587		442
		負 担 金					
		そ の 他	76	77	133	83	92
		(3) 減 価 償 却 費			18	1,412	1,623
		2. 営 業 外 費 用					
		(1) 支 払 利 息					
		(2) そ の 他					
		支 出 計 (D)	13,368	13,453	15,498	14,678	17,797
		経 常 損 益 (C)-(D) (E)	19,151	17,879	17,382	15,504	10,805
特 別 収 入	特 別 利 益 (F)						
	特 別 損 失 (G)						
	特 別 損 益 (F)-(G) (H)						
	当 年 度 純 利 益 (又 は 純 損 失) (E)+(H)		19,151	17,879	17,382	15,504	10,805

資本的収支

年 度			H28	H29	H30	R元	R2
区 分			(決 算)	(決 算)	(決 算)	将来予測	将来予測
資 本 的 収 入	資 本 的 収 入	1. 企 業 債					
		2. 他 会 計 借 入 金					
		3. そ の 他					
		計 (A)					
		(A)のうち翌年度へ繰り越される支出の財源充当額 (B)					
		純 計 (A)-(B) (C)					
	資 本 的 支 出	1. 建 設 改 良 費		123	8,370	2,215	
		う ち 職 員 給 与 費					
		2. 企 業 債 償 還 金					
		3. 他 会 計 長 期 借 入 返 還 金					
		計 (D)		123	8,370	2,215	
		資本的収入額が資本的支出額に不足する額 (D)-(C) (E)		123	8,370	2,215	
	他 会 計 借 入 金 残 高 (G)						
	企 業 債 残 高 (H)						

(単位：千円)

R3 将来予測	R4 将来予測	R5 将来予測	R6 将来予測	R7 将来予測	R8 将来予測	R9 将来予測	R10 将来予測	R11 将来予測
27, 229	26, 239	25, 309	24, 433	23, 610	22, 835	22, 106	21, 421	20, 775
27, 229	26, 239	25, 309	24, 433	23, 610	22, 835	22, 106	21, 421	20, 775
319	319	319	319	319	319	319	319	319
319	319	319	319	319	319	319	319	319
27, 548	26, 558	25, 628	24, 752	23, 929	23, 154	22, 425	21, 740	21, 094
17, 957	17, 957	17, 896	16, 936	16, 516	17, 861	17, 861	17, 861	17, 861
16, 334	16, 334	16, 334	16, 334	16, 334	16, 334	16, 334	16, 334	16, 334
652	652	652	652	652	652	652	652	652
621	621	621	621	621	621	621	621	621
14, 522	14, 522	14, 522	14, 522	14, 522	14, 522	14, 522	14, 522	14, 522
5	5	5	5	5	5	5	5	5
442	442	442	442	442	442	442	442	442
92	92	92	92	92	92	92	92	92
1, 623	1, 623	1, 562	602	182	1, 527	1, 527	1, 527	1, 527
17, 957	17, 957	17, 896	16, 936	16, 516	17, 861	17, 861	17, 861	17, 861
9, 591	8, 601	7, 732	7, 816	7, 413	5, 293	4, 564	3, 879	3, 233
9, 591	8, 601	7, 732	7, 816	7, 413	5, 293	4, 564	3, 879	3, 233

R3 将来予測	R4 将来予測	R5 将来予測	R6 将来予測	R7 将来予測	R8 将来予測	R9 将来予測	R10 将来予測	R11 将来予測
				8, 360				
				8, 360				
				8, 360				

フェニックス通り駐車場

収益的収支

年 度			H28	H29	H30	R元	R2
区 分			(決 算)	(決 算)	(決 算)	将来予測	将来予測
収 益 的 収 入	収 益 的 収 入	1. 営 業 収 益 (A)	42,874	40,424	38,838	35,191	34,311
		(1) 駐 車 収 益	42,874	40,424	38,838	35,191	34,311
		(2) そ の 他					
		2. 営 業 外 収 益	9	9	69	352	9
		(1) 受 取 利 息 及 び 配 当 金					
		(2) そ の 他	9	9	69	352	9
		収 入 計 (C)	42,883	40,433	38,907	35,543	34,320
	支 出	1. 営 業 費 用	31,598	33,943	35,504	35,202	37,152
		(1) 職 員 給 与 費					
		基 本 給					
		退 職 給 付 費					
		そ の 他					
		(2) 経 費	23,199	24,338	25,693	24,214	23,988
		備 消 品 費	100	776	874	712	615
		光 熱 水 費	1,861	1,963	2,142	2,175	2,175
		委 託 料	20,014	20,387	20,144	20,109	20,175
		賃 借 料	691	682	464	389	387
		修 繕 費	408	415	1,887	710	500
		負 担 金					
		そ の 他	125	116	182	119	136
		(3) 減 価 償 却 費	8,399	9,605	9,811	10,988	13,164
		2. 営 業 外 費 用					
		(1) 支 払 利 息					
		(2) そ の 他					
		支 出 計 (D)	31,598	33,943	35,504	35,202	37,152
		経 常 損 益 (C)-(D) (E)	11,285	6,490	3,403	341	△ 2,832
		特 別 利 益 (F)					
		特 別 損 失 (G)					
		特 別 損 益 (F)-(G) (H)					
		当 年 度 純 利 益 (又 は 純 損 失) (E)+(H)	11,285	6,490	3,403	341	△ 2,832

資本的収支

年 度			H28	H29	H30	R元	R2
区 分			(決 算)	(決 算)	(決 算)	将来予測	将来予測
資 本 的 収 入	資 本 的 収 入	1. 企 業 債					
		2. 他 会 計 借 入 金					
		3. そ の 他					
		計 (A)					
		(A)のうち翌年度へ繰り越される支出の財源充当額 (B)					
		純 計 (A)-(B) (C)					
	資 本 的 支 出	1. 建 設 改 良 費	17,997	481	7,893	13,299	4,576
		う ち 職 員 給 与 費					
		2. 企 業 債 償 還 金					
		3. 他 会 計 長 期 借 入 返 還 金					
		計 (D)	17,997	481	7,893	13,299	4,576
		資本的収入額が資本的支出額に不足する額 (D)-(C) (E)	17,997	481	7,893	13,299	4,576
		他 会 計 借 入 金 残 高 (G)					
		企 業 債 残 高 (H)					

(単位：千円)

R3 将来予測	R4 将来予測	R5 将来予測	R6 将来予測	R7 将来予測	R8 将来予測	R9 将来予測	R10 将来予測	R11 将来予測
33,025	31,796	30,621	29,498	28,424	27,398	26,418	25,481	24,585
33,025	31,796	30,621	29,498	28,424	27,398	26,418	25,481	24,585
9	9	9	9	9	9	9	9	9
9	9	9	9	9	9	9	9	9
33,034	31,805	30,630	29,507	28,433	27,407	26,427	25,490	24,594
42,494	42,496	42,151	41,087	41,318	46,602	47,164	44,525	44,165
29,168	23,654	23,645	23,648	24,129	26,889	26,648	24,008	23,648
615	615	615	615	615	615	615	615	615
2,175	2,175	2,175	2,175	2,175	2,175	2,175	2,175	2,175
20,175	20,175	20,175	20,175	20,175	20,175	20,175	20,175	20,175
45	45	45	45	45	45	45	45	45
6,020	500	500	500	980	3,740	3,500	860	500
138	144	134	138	138	138	137	138	138
13,326	18,842	18,506	17,438	17,189	19,713	20,516	20,516	20,516
1,666	1,555	1,444	1,333	1,222	1,111	1,000	889	777
1,666	1,555	1,444	1,333	1,222	1,111	1,000	889	777
44,160	44,051	43,595	42,419	42,540	47,713	48,164	45,413	44,942
△ 11,126	△ 12,246	△ 12,965	△ 12,912	△ 14,107	△ 20,306	△ 21,737	△ 19,923	△ 20,348
△ 11,126	△ 12,246	△ 12,965	△ 12,912	△ 14,107	△ 20,306	△ 21,737	△ 19,923	△ 20,348

R3 将来予測	R4 将来予測	R5 将来予測	R6 将来予測	R7 将来予測	R8 将来予測	R9 将来予測	R10 将来予測	R11 将来予測
166,600								
166,600								
166,600								
211,367				7,920	5,000			
	11,107	11,107	11,107	11,107	11,107	11,107	11,107	
211,367	11,107	11,107	11,107	19,027	16,107	11,107	11,107	
44,767	11,107	11,107	11,107	19,027	16,107	11,107	11,107	
166,600	155,493	144,387	133,280	122,173	111,067	99,960	88,853	77,747

收益的收支

資本的収支30

(単位：千円)

R3 将来予測	R4 将来予測	R5 将来予測	R6 将来予測	R7 将来予測	R8 将来予測	R9 将来予測	R10 将来予測	R11 将来予測
100,351	97,190	94,207	91,392	88,735	86,229	83,864	81,633	79,528
100,351	97,190	94,207	91,392	88,735	86,229	83,864	81,633	79,528
329	329	329	329	329	329	329	329	329
329	329	329	329	329	329	329	329	329
100,680	97,519	94,536	91,721	89,064	86,558	84,193	81,962	79,857
90,324	71,697	74,451	77,515	84,509	78,828	76,053	70,916	69,891
69,112	46,747	46,025	49,132	54,554	48,889	48,233	44,825	44,825
1,594	1,594	1,594	1,594	1,594	1,594	1,594	1,594	1,594
5,772	5,772	5,772	5,772	5,772	5,772	5,772	5,772	5,772
26,869	26,869	26,869	26,869	26,869	26,869	26,869	26,869	26,869
2,180	2,420	500	500	500	3,260	3,680	500	500
32,501	9,900	11,105	14,205	19,628	11,205	10,128	9,900	9,900
196	192	186	191	191	190	190	191	191
21,212	24,950	28,426	28,383	29,954	29,938	27,820	26,091	25,065
453	476	399	371	342	314	285	257	228
453	476	399	371	342	314	285	257	228
90,777	72,173	74,850	77,885	84,851	79,142	76,338	71,173	70,119
9,903	25,346	19,686	13,836	4,213	7,416	7,855	10,789	9,738
9,903	25,346	19,686	13,836	4,213	7,416	7,855	10,789	9,738

R3 将来予測	R4 将来予測	R5 将来予測	R6 将来予測	R7 将来予測	R8 将来予測	R9 将来予測	R10 将来予測	R11 将来予測
21,600	21,200							
21,600	21,200							
21,600	21,200							
43,760	23,364		10,000		4,963			
11,785	5,963							
55,545	29,327		10,000		4,963			
33,945	8,127		10,000		4,963			
27,563	42,800	39,947	37,093	34,240	31,387	28,533	25,680	22,827

ポルタひさい駐車場

収益的収支

年 度				H28	H29	H30	R元	R2	
区 分				(決 算)	(決 算)	(決 算)	将来予測	将来予測	
収 入 的 収 入	収 益 的 収 入	1. 営 業 収 益 (A)		31,546	39,100	37,489	36,185	36,469	
		(1) 駐 車 収 益		31,546	39,100	37,489	36,185	36,469	
		(2) そ の 他							
		2. 営 業 外 収 益		1,230	1,230	1,229	1,211	1,229	
		(1) 受 取 利 息 及 び 配 当 金							
		(2) そ の 他		1,230	1,230	1,229	1,211	1,229	
		収 入 計 (C)		32,776	40,330	38,718	37,396	37,698	
	益 収 的 支 出	1. 営 業 費 用	30,106		29,275	31,300	30,597	31,359	
			(1) 職 員 給 与 費						
				基 本 給					
				退 職 給 付 費					
		そ の 他							
		(2) 経 費	24,707		23,002	25,026	24,324	25,085	
			備 消 品 費		1,401	170	946	997	878
			光 熱 水 費						
			委 託 料					408	612
			賃 借 料						
			修 繕 費		428	45	543	53	500
			負 担 金		22,725	22,635	22,513	22,728	22,728
			そ の 他		152	152	1,024	138	367
		(3) 減 価 償 却 費	5,399	6,273	6,274	6,273	6,273		
		2. 営 業 外 費 用	3,040		410				
			(1) 支 払 利 息						
			(2) そ の 他		3,040	410			
			支 出 計 (D)		33,145	29,685	31,300	30,597	31,359
			経 常 損 益 (C)-(D) (E)		△ 369	10,645	7,418	6,799	6,339
特 別 利 益 (F)									
特 別 損 失 (G)									
特 別 損 益 (F)-(G) (H)									
当 年 度 純 利 益 (又 は 純 損 失) (E)+(H)				△ 369	10,645	7,418	6,799	6,339	

資本的収支

年 度			H28	H29	H30	R元	R2
区 分			(決 算)	(決 算)	(決 算)	将 来 予 測	将 来 予 測
資 本 的 収 入 支 出	資 本 的 収 入	1. 企 業 債					
		2. 他 会 計 借 入 金					
		3. そ の 他					
		計 (A)					
		(A)のうち翌年度へ繰り越される支出の財源充当額 (B)					
		純 計 (A)-(B) (C)					
	資 本 的 支 出	1. 建 設 改 良 費	5,292				6,336
		う ち 職 員 給 与 費					
		2. 企 業 債 償 還 金					
		3. 他 会 計 長 期 借 入 返 還 金	22,294	236,496			
		計 (D)	27,586	236,496			6,336
		資本的収入額が資本的支出額に不足する額 (D)-(C) (E)		27,586	236,496		
他 会 計 借 入 金 残 高 (G)							
企 業 債 残 高 (H)							

(単位：千円)

R3 将来予測	R4 将来予測	R5 将来予測	R6 将来予測	R7 将来予測	R8 将来予測	R9 将来予測	R10 将来予測	R11 将来予測
35,770	35,103	34,467	33,860	33,281	32,727	32,198	31,693	31,210
35,770	35,103	34,467	33,860	33,281	32,727	32,198	31,693	31,210
1,229	1,229	1,229	1,229	1,229	1,229	1,229	1,229	1,229
1,229	1,229	1,229	1,229	1,229	1,229	1,229	1,229	1,229
36,999	36,332	35,696	35,089	34,510	33,956	33,427	32,922	32,439
34,146	51,904	38,886	37,019	36,729	36,189	41,445	36,593	36,886
27,539	42,006	27,832	25,965	25,675	25,134	31,937	25,728	25,969
878	878	878	878	878	878	878	878	878
612	612	612	612	612	612	612	612	612
2,900	5,300	3,260	1,340	1,040	500	3,020	1,100	1,340
22,728	34,728	22,728	22,728	22,728	22,728	27,028	22,728	22,728
420	487	353	407	417	416	398	409	410
6,607	9,898	11,054	11,054	11,054	11,054	9,508	10,865	10,917
112	583	575	567	559	551	543	535	527
112	583	575	567	559	551	543	535	527
34,258	52,487	39,461	37,586	37,288	36,740	41,988	37,128	37,413
2,741	△ 16,155	△ 3,765	△ 2,497	△ 2,778	△ 2,784	△ 8,561	△ 4,206	△ 4,974
2,741	△ 16,155	△ 3,765	△ 2,497	△ 2,778	△ 2,784	△ 8,561	△ 4,206	△ 4,974

R3 将来予測	R4 将来予測	R5 将来予測	R6 将来予測	R7 将来予測	R8 将来予測	R9 将来予測	R10 将来予測	R11 将来予測
12,000	47,900							
12,000	47,900							
12,000	47,900							
33,200	52,747				5,000	48,734	1,056	1,690
33,200	52,747				5,000	48,734	1,056	1,690
21,200	4,847				5,000	48,734	1,056	1,690
11,200	58,300	57,500	56,700	55,900	55,100	54,300	53,500	52,700

久居駅東口駐車場

収益的収支

年 度			H28	H29	H30	R元	R2
区 分			(決 算)	(決 算)	(決 算)	将来予測	将来予測
収 益 的 収 入	収 益 的 収 入	1. 営 業 収 益 (A)			16,847	29,064	29,326
		(1) 駐 車 収 益			16,847	29,064	29,326
		(2) そ の 他					
		2. 営 業 外 収 益					
		(1) 受 取 利 息 及 び 配 当 金					
		(2) そ の 他					
	支 出	収 入 計 (C)			16,847	29,064	29,326
		1. 営 業 費 用			2,640	12,251	12,423
		(1) 職 員 給 与 費					
		基 本 給					
		退 職 給 付 費					
		そ の 他					
		(2) 経 費			2,640	3,331	3,503
		備 消 品 費			838	239	539
		光 熱 水 費			46	98	98
		委 託 料			1,723	2,733	2,733
		賃 借 料					
		修 繕 費				228	100
		負 担 金					
		そ の 他			33	33	33
		(3) 減 価 償 却 費				8,920	8,920
		2. 営 業 外 費 用				34	31
		(1) 支 払 利 息				34	31
		(2) そ の 他					
		支 出 計 (D)			2,640	12,286	12,454
支 出	経 常 損 益 (C)-(D) (E)				14,207	16,778	16,872
	特 別 利 益 (F)						
	特 別 損 失 (G)						
	特 別 損 益 (F)-(G) (H)						
	当 年 度 純 利 益 (又 は 純 損 失) (E)+(H)				14,207	16,778	16,872

資本的収支

年 度			H28	H29	H30	R元	R2
区 分			(決 算)	(決 算)	(決 算)	将来予測	将来予測
資 本 的 収 入	資 本 的 収 入	1. 企 業 債					
		2. 他 会 計 借 入 金			350,000		
		3. そ の 他					
		計 (A)			350,000		
		(A)のうち翌年度へ繰り越される支出の財源充当額 (B)					
		純 計 (A)-(B) (C)			350,000		
	資 本 的 支 出	1. 建 設 改 良 費			377,599		
		う ち 職 員 給 与 費					
		2. 企 業 債 償 還 金					
		3. 他 会 計 長 期 借 入 返 還 金				34,984	34,988
		計 (D)			377,599	34,984	34,988
		資本的収入額が資本的支出額に不足する額 (D)-(C) (E)			27,599	34,984	34,988
支 出	他 会 計 借 入 金 残 高 (G)				350,000	315,016	280,028
	企 業 債 残 高 (H)						

(単位：千円)

R3 将来予測	R4 将来予測	R5 将来予測	R6 将来予測	R7 将来予測	R8 将来予測	R9 将来予測	R10 将来予測	R11 将来予測
27,759	26,276	24,872	23,544	22,286	21,096	19,969	18,902	17,892
27,759	26,276	24,872	23,544	22,286	21,096	19,969	18,902	17,892
27,759	26,276	24,872	23,544	22,286	21,096	19,969	18,902	17,892
11,445	12,550	12,550	12,550	12,550	12,550	11,664	11,323	7,847
3,503	3,503	3,503	3,503	3,503	3,503	3,503	3,503	3,503
539	539	539	539	539	539	539	539	539
98	98	98	98	98	98	98	98	98
2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733
100	100	100	100	100	100	100	100	100
33	33	33	33	33	33	33	33	33
7,942	9,047	9,047	9,047	9,047	9,047	8,161	7,820	4,345
27	24	20	17	13	10	6	3	
27	24	20	17	13	10	6	3	
11,472	12,573	12,570	12,566	12,563	12,559	11,670	11,325	7,847
16,287	13,703	12,302	10,978	9,723	8,537	8,299	7,577	10,045
16,287	13,703	12,302	10,978	9,723	8,537	8,299	7,577	10,045

R3 将来予測	R4 将来予測	R5 将来予測	R6 将来予測	R7 将来予測	R8 将来予測	R9 将来予測	R10 将来予測	R11 将来予測
7,500								
34,991	34,995	34,998	35,002	35,005	35,009	35,012	35,016	
42,491	34,995	34,998	35,002	35,005	35,009	35,012	35,016	
42,491	34,995	34,998	35,002	35,005	35,009	35,012	35,016	
245,037	210,042	175,044	140,042	105,037	70,028	35,016		

共通経費

収益的収支

年 度				H28	H29	H30	R元	R2	
区 分				(決 算)	(決 算)	(決 算)	将来予測	将来予測	
収 益 的 収 入	収 益 的 収 入	1. 営 業 収 益 (A)							
		(1) 駐 車 収 益							
		(2) そ の 他							
		2. 営 業 外 収 益		341	17	55	210	184	
		(1) 受 取 利 息 及 び 配 当 金		331	8	53	174	184	
		(2) そ の 他		10	9	2	36		
		収 入 計 (C)		341	17	55	210	184	
	収 益 的 支 出	収 益 的 支 出	1. 営 業 費 用		9,006	9,151	15,664	15,406	10,787
			(1) 職 員 給 与 費	7,510	8,081	9,052	9,607	9,607	
				基 本 給	7,510	8,081	9,052	9,212	9,212
				退 職 給 付 費				395	395
		そ の 他							
		(2) 経 費	1,496	1,069	6,612	5,799	1,180		
			備 消 品 費		310	238	1,085	544	
			光 熱 水 費						
			委 託 料	1,302	495	6,129	4,484	406	
			賃 借 料						
			修 繕 費						
			負 担 金		29	29	15	15	
			そ の 他	194	235	216	215	215	
			(3) 減 価 償 却 費						
			2. 営 業 外 費 用						
		(1) 支 払 利 息							
		(2) そ の 他							
		支 出 計 (D)		9,006	9,151	15,664	15,406	10,787	
		経 常 損 益 (C)-(D) (E)		△ 8,666	△ 9,134	△ 15,609	△ 15,196	△ 10,604	
特 別 利 益 (F)									
特 別 損 失 (G)									
特 別 損 益 (F)-(G) (H)									
当 年 度 純 利 益 (又 は 純 損 失) (E)+(H)		△ 8,666	△ 9,134	△ 15,609	△ 15,196	△ 10,604			

資本的収支

年 度			H28	H29	H30	R元	R2
区 分			(決 算)	(決 算)	(決 算)	将 来 予 測	将 来 予 測
資 本 的 収 入 <							

(單位・千円)

R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
将来予測	将来予測	将来予測	将来予測	将来予測	将来予測	将来予測	将来予測	将来予測
172	109	136	182	206	206	205	148	158
172	109	136	182	206	206	205	148	158
172	109	136	182	206	206	205	148	158
10,787	10,787	10,787	10,787	10,787	10,787	10,787	10,787	10,787
9,607	9,607	9,607	9,607	9,607	9,607	9,607	9,607	9,607
9,212	9,212	9,212	9,212	9,212	9,212	9,212	9,212	9,212
395	395	395	395	395	395	395	395	395
1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180
544	544	544	544	544	544	544	544	544
406	406	406	406	406	406	406	406	406
15	15	15	15	15	15	15	15	15
215	215	215	215	215	215	215	215	215
10,787	10,787	10,787	10,787	10,787	10,787	10,787	10,787	10,787
△ 10,615	△ 10,679	△ 10,651	△ 10,605	△ 10,582	△ 10,581	△ 10,582	△ 10,639	△ 10,630
△ 10,615	△ 10,679	△ 10,651	△ 10,605	△ 10,582	△ 10,581	△ 10,582	△ 10,639	△ 10,630

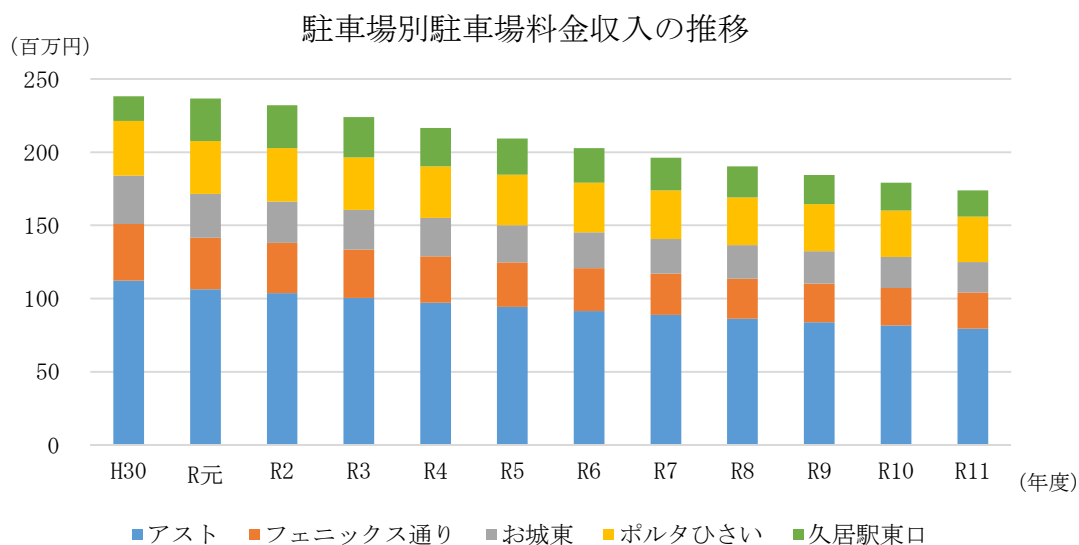
[illegible]

イ 財政計画の概要

(ア) 駐車料金収入

今後の駐車料金収入の推計にあたっては、過去３年間（平成２８年度から平成３０年度まで）の推移を基に算出しています。

旧久居駅東口駐車場の工事に伴う影響があったポルタひさい駐車場を除き、全駐車場において減少傾向にあり、それぞれ前年比約３％の減収となっていることから、今後この減少傾向が継続するものとしています。



(単位：百万円)

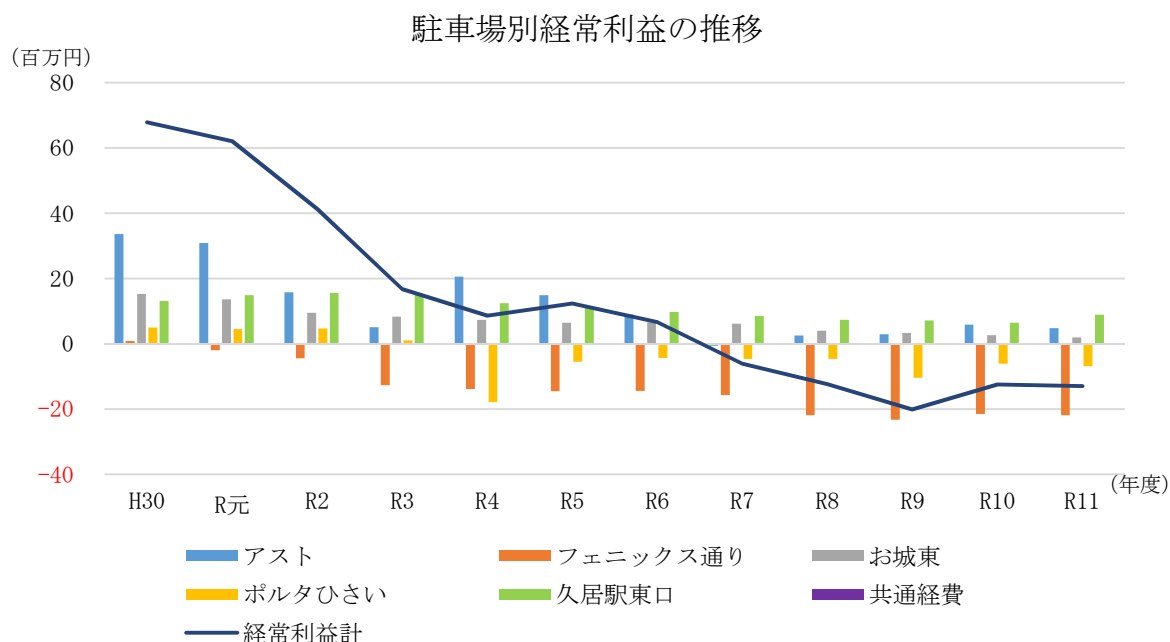
駐車場名 \ 年度	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
アスト	112	106	104	100	97	94	91	89	86	84	82	80
フェニックス通り	33	30	28	27	26	25	24	24	23	22	21	21
お城東	39	35	34	33	32	31	29	28	27	26	25	25
ポルタひさい	37	36	36	36	35	34	34	33	33	32	32	31
久居駅東口	17	29	29	28	26	25	24	22	21	20	19	18
料金収入計	238	237	232	224	217	209	203	196	190	185	179	174

(イ) 経常利益

今後の経常利益については、駐車料金収入の減少と、投資計画に基づいた老朽化に係る建設改良費や修繕費等を見込んで推計した結果、毎年度、経常利益は減少し、駐車場事業会計全体として、令和7年度には経常収支が赤字となる可能性があります。

特に、フェニックス通り駐車場については令和元年度以降、ポルタひさい駐車場については令和4年度以降、毎年度経常収支が赤字となる可能性があります。

このため、当計画期間内において、利用者の安心・安全のため必要な施設・設備の更新や修繕に取り組みつつ、将来にわたって安定した経営とサービスが提供できるよう経営改善の検討と計画的な取組が必要です。



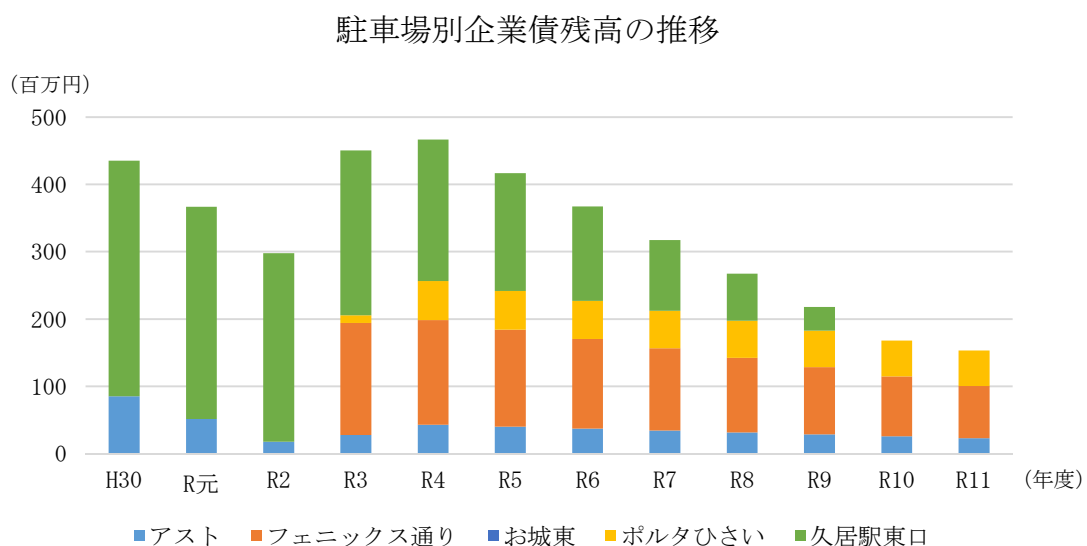
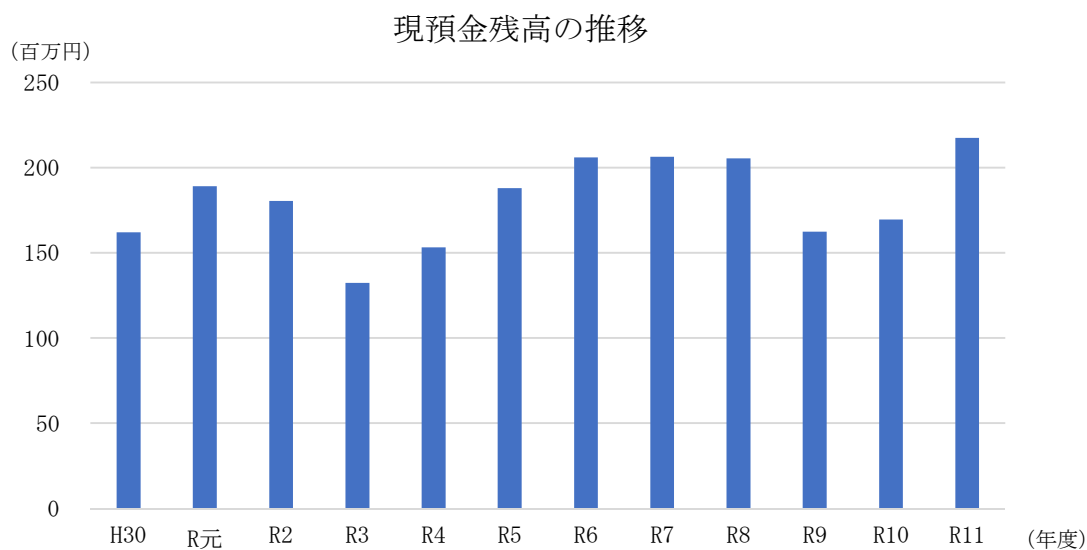
(単位：百万円)

駐車場名 \ 年度	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
アスト	34	31	16	5	21	15	9	Δ 1	3	3	6	5
フェニックス通り	1	Δ 2	Δ 4	Δ 13	Δ 14	Δ 15	Δ 14	Δ 16	Δ 22	Δ 23	Δ 21	Δ 22
お城東	15	14	9	8	7	6	7	6	4	3	3	2
ポルタひさい	5	4	5	1	Δ 18	Δ 6	Δ 4	Δ 5	Δ 5	Δ 10	Δ 6	Δ 7
久居駅東口	13	15	16	15	12	11	10	8	7	7	6	9
共通	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常利益計	68	62	41	17	9	12	7	Δ 6	Δ 12	Δ 20	Δ 13	Δ 13

(ウ) 現金残高、企業債残高

建設改良費については、令和2年度から令和4年度にかけて約4億円の費用が必要と見込まれますが、現在の預金残高では賄えない見込みであることから、企業債の借入れが必要となる見込みです。

また、アスト駐車場購入時に借り入れた企業債の返済が完了する令和4年度以降においては、一時的に現金が増える見込みにありますが、今後、駐車料金収入の減少に伴い、経常利益の減少傾向が続いた場合は、令和9年度から令和10年度にかけての建設改良費に対しても企業債の借入れが必要となる可能性があります。



※ 久居駅東口駐車場の残高は他会計借入金です。

(単位：百万円)

年度	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
現預金残高	162	189	180	132	153	188	206	206	205	162	170	218
企業債残高	435	367	298	450	467	417	367	317	268	218	168	153

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、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、公営企業法の規定に基づく会計を適用した駐車場事業として、経営状況を明確にしながら独立採算で事業を運営してきました。

これまで安定した経営を継続してきましたが、周辺で多数の民間駐車場が運営を開始したことや、人口減少等の影響もあって、今後、市営駐車場の需要は今以上に減少していくことが見込まれます。

さらに、昭和60年に設置された立体式駐車場であるフェニックス通り駐車場を始め、各駐車場においては、施設等の経年に伴う劣化が進んでいる状況にあることから、今後多額の更新等の費用が必要となります。

また、管理する駐車場も平成30年度に1箇所増え、合計で5駐車場となりましたが、駐車場の構造や立地条件も異なる中で、それぞれが異なる経営課題を抱えています。

駐車場ごとに、これらの課題をしっかりと分析し、駐車場の現状に応じた経営改善策を実施しながら、安心・安全で快適な駐車場を市民に提供するとともに、将来必要となる施設等の更新を確実に実行するために、投資計画及び財政計画を見据え、安定経営を維持していきます。

(駐車場ごとの主な課題への対応)

駐車場名	改善のための取組
アスト	アストビル本体の整備計画も踏まえた上で、採算性を確保するため、駐車料金の適正化や管理・運営の効率化等経営改善のための取組の検討を行います。
フェニックス通り	施設等の劣化部分の計画的な更新を行うとともに、採算性を確保するため、駐車料金の適正化や管理・運営の効率化等経営改善のための取組の検討を行います。
お城東	駐車料金については、周辺の民間駐車場と比較して適正な水準ですが、人件費の削減等運営の効率化などの取組の検討を行います。
ポルタひさい	収益面で課題がみられるとともに、将来的に施設の共用部分の修繕時は負担も必要になると想定されることから、ポルタひさい管理組合と連携しながら運営、管理について検討を行います。
久居駅東口	利用率低下の原因を分析するとともに、隣接するポルタひさい駐車場も含めた久居駅周辺の駐車場の利活用についての検討を行います。

6 経営改善の取組

現在の直営による運営形態を持続していく場合、広場式駐車場については、近隣の民間駐車場とそれほど差のない料金設定であり、維持管理経費も低いため、現状の料金体系でも経営は可能ではありますが、立体式駐車場においては、広場式駐車場より維持管理経費も高価となり、今後、施設等の経年劣化に対する更新や修繕への対応から、その経営は厳しくなる見込みです。

そのため、公営企業会計として駐車場事業の運営に当たっては、その基本原則となる独立採算の考えに基づき、収益性の向上やコストカットなどの経営面における取組が重視されますが、市営駐車場については、そもそも市街地の駐車場需要を満たし、中心市街地の活性化に資するインフラ施設として、都市経営の観点から整備され、現在も必要な施設として利用がされているという側面を踏まえることも重要であります。

今後の運営に当たっては、このようなことを踏まえつつ、安定したサービスの提供に努めながら、公営企業会計の原則である独立採算を維持し、自立した経営が続けていけるよう、経営改善を検討しながら、計画的に進めていく必要があります。

このため、経営改善に向けて、下記の取組について検討を進めます。

(1) 費用削減の取組

ア 駐車場の無人管理

久居駅東口駐車場を除く4駐車場については、有人として管理人を配置し事故やトラブル時への対応をしています。久居駅東口駐車場においては、現在、無人で管理しており、トラブル時には管理会社におけるコールセンターでの対応を基本とし、現場への対応が必要な場合には警備会社から派遣されることになっており、平成30年9月の供用開始以降トラブルなく運営できています。

このことから、現在の久居駅東口駐車場の対応事例を踏まえ、他の駐車場でも無人化することにより人件費の削減が見込めるとともに、24時間営業も可能になりますが、立体式駐車場では広場式駐車場と比較して事故の件数も多いことから、導入の可否について慎重に検討していきます。

イ 駐車場管理機器の見直し

現在、5つの市営駐車場に設置されている精算機等の駐車場管理機器については、久居駅東口駐車場のみ異なるメーカーで、その他の4駐車場は同じメーカーとなっています。

この久居駅東口駐車場の機器については、以前一般会計で管理していた久居駅東口駐車場の時の平成27年度に更新されたもので、平成30年9月に駐車場会計として使用開始した時においても引き続いての使用が可能な状態であり、新規の機器を購入するより安価で導入が可能であったことから、継続して使用しています。

回数駐車券については、機器のメーカーにより種類が異なることから、現状では久居駅東口駐車場のみ異なる回数駐車券となっていますが、これを解消して全駐車場で同じ回数駐車券を使用可能とするためには、精算機等のメーカーを統一しなければならず、機器の購入や維持管理の費用に競争原理が働かず、コストが高くなる可能性があります。

今後、駐車機器の更新に当たっては、統一した回数駐車券の導入を条件に、全駐車場の駐車機器の一括での入札や、回数駐車券に代わる利用者サービスの導入など、利用者の利便性の確保とコスト削減の両面から導入方法を検討していきます。

(2) 駐車料金以外の収入の確保

駐車場は全体で80万台と多くの方の利用があるインフラ施設であることから、空きスペースを有効活用することにより広告収入等の収入を確保できる可能性があります。

平成31年4月よりお城東駐車場の空きスペースを飲料用自動販売機設置用地として貸し出し、賃貸料を確保するとともに、利用者の利便性の向上を図りました。

今後も、有料広告の掲載や自動販売機の設置について検討を進め、駐車料金以外の収入の確保を図っていきます。

(3) 駐車料金改定の考え方

駐車料金については、これまでも周辺の民間駐車場の料金状況を踏まえ、平成30年9月1日から長時間駐車における上限料金の引下げや、以前より市営駐車場として中心市街地の賑わい創出、隣接する公共施設の利用者への利便性の向上から30分無料などの取組により利用促進を図ってきました。

また、定期駐車料金においても利用状況を踏まえ台数を設定しており、近年の駐車台数の減少への対応として、定期駐車台数を増やし定期駐車ニーズに応え駐車台数の増加につながるよう取り組んできました。

しかし、それぞれの市営駐車場における周辺の民間駐車場の状況、周辺環境、利用者ニーズの変化などから、駐車台数、駐車収益の増加にはつながってきていません。

駐車料金収入は駐車場経営の根幹となるものでありますが、安易な駐車料金の値上げについては駐車利用台数の減少を招く一方、極端な値下げについては駐車利用台数の増加にはつながるものの、根幹となる駐車収益の減少を招くおそれがあることから、収支計画を見据え、市営駐車場を取り巻く状況、駐車場ごとの課題等をしっかりと分析しながら、料金改定について引き続き検討していきます。

7 公営事業として実施する必要性など(指定管理制度等の民間活力導入の検討)

(1) 事業の意義、提供するサービス自体の必要性

津駅及び三重会館周辺については、民間駐車場だけでも十分な収容台数がありますが、市営駐車場については、隣接する公共施設の利用者の利便性や民間駐車場と比較しても立地条件が良いことから、現状、駐車場としての需要は一定程度あると考えられます。

また、久居駅周辺についても、民間駐車場は少ないことから駐車場としての需要は一定程度あると考えられます。

(2) 公営事業として実施する必要性

市営駐車場は中心市街地の賑わい創出を目的に設置され、公共施設や主要な駅の利用者の駐車場需要にも応えるものとして、利用者からの駐車料金収入のみで運営されてきました。

今後も一定の需要はあると見込まれますが、市営駐車場の周辺地域では民間のコインパーキングが増加傾向にあり、利用者が民間駐車場を選択するケースも増えていると思われます。

一方で、市街地の有効な土地利用や円滑な道路交通という観点から、大規模な駐車場による駐車スペースの確保は引き続き必要であると考えられます。また、中心市街地活性化のため、商店街等の利用促進を目的とした駐車料金を設定するなど、市の政策推進にとっても駐車場は重要な役割を果たしています。そのため、現在においても、公営企業として駐車場を提供する必要性は引き続き高いといえます。

しかし、市営駐車場であっても、市財政に負担を掛けることなく将来必要となる設備の更新を確実に実施し、安全な駐車場を提供していくためには、利用者には選ばれる魅力ある駐車場として、収益を確保していく必要があります。現状の収支は黒字であっても、今後は建設改良費や修繕費がかさみ、収益が見込めなくなる状況が考えられます。

今後の運営等については、様々な手法がありますが市営駐車場としての供給を確保して利用者の満足度を高めつつ、収益性の改善を図るには、駐車場事業に精通している事業者による民間活用や民間への貸付などが考えられます。

その民間活用については、市営駐車場の規模を鑑み、実現可能性が高く事後検証及び見直しの容易な指定管理者制度の導入が有力と考えられます。

○経営の方向性の特徴と課題

No.	経営の方向性	特徴	課題
1	直営の継続	・従来どおりのため、大きな対応などは不要です。	・駐車場経営のノウハウのない職員が運営するため、専門の事業者と比較して効率的な経営が困難であることから、運営経費が高額になることや、サービスの質が劣る可能性があります。
2	指定管理者制度の導入	・専門の事業者を選定することで直営と比較して効率的に運営を行い、経費を削減できる可能性があります。 ・条例の範囲内であれば、駐車料金価格が自由に設定できるため、ニーズや経営状況に応じて、柔軟な料金設定ができます。 ・運営ノウハウを持つ事業者を選定することで、業務を効率よく行い、サービスの質が向上する可能性があります。	・指定期間はP F I（R O方式）より短く、更新や修繕の度に指定管理料の協議プロセスが発生し、中長期的な視点での事業者の運営が困難な可能性があります。 ・一部業務を事業者にリスク分担できるが、事業者の行為も国家賠償法が適用されるなど、市の責任が発生する可能性があります。
3	P F I（R O方式）の導入	・専門の事業者を選定することで、直営と比較して効率的に運営を行い、経費を削減できたり、サービスの質が向上する可能性があります。 ・施設の更新や改修を行う場合、民間の資金や創意工夫を取り入れることで、サービス水準を維持した上で、建設費を削減できる可能性があります。 ・期間は一般的に指定管理者制度よりも長く、事業者は中長期の視点で経営できる可能性があります。	・P F I法に沿って、業者選定等を行っていく必要があるため、導入の可能性について調査を要するほか、選定までのプロセスも時間を要します。このため、ある程度改修規模等が発生しないと、金額効果は生まれにくいほか、業者も参画しない可能性があります。 ・契約期間が比較的長く、その間、市側では運営の関与は限定的になります。

No.	経営の 方向性	特徴	課題
4	民間への 貸付	・事業者の業務内容の自由度が高いため、専門の事業者を選定することで、直営と比較して効率的に運営を行い、経費を削減できたり、サービスの質が向上する可能性があります。 ・事業内容等について市が一定の条件付けが可能です。	・駐車料金は自由に設定されるため、直営時よりも料金が高くなる（住民負担が大きくなる）可能性があります。 ・契約期間が比較的長く、その間、市側では運営の関与は基本的にできなくなります。
5	民間への 売却	・事業者の業務内容の自由度が高いため、専門の事業者を選定することで、直営と比較して効率的に運営を行い、経費を削減できたり、サービスの質が向上する可能性があります。	・売却後の市の関与はできません。 ・住民ニーズが高く公共性の観点において有用な場合でも、採算性やその他民間事業者の経営判断で廃止となる可能性があります。

(3) 民間活力導入によるサービス向上案

民間事業者等が持つノウハウを活かして、それぞれの駐車場の実情に応じたシステムを導入することで、利用者の利便性を向上させることが可能です。

また、駐車場で発生したトラブルに対しても速やかな対応が可能になります。

○主な改善案

- ・キャッシュレス決済の導入
- ・公共施設での事前精算
- ・満車空車の状況等駐車場情報のインターネットでの配信
- ・トラブル対応等管理の効率化

8 まとめ

今後の経営状況については、令和6年度には経常収支が赤字になる可能性が見込まれることから、今後はより厳しい経営環境となることが予想されます。

駐車場事業については、独立採算であることから経営の安定化は必須ではありますが、駐車場自体は利用することを目的とするものではなく、目的地に向かうための手段にすぎないということから、単独で利用者を増やすことは難しい状況にあります。

特に料金回収率の低いポルタひさい駐車場や、駐車場の構造等から経営改善の取組が困難なフェニックス通り駐車場については、今後も厳しい経営状況が継続することが予想されます。

市営駐車場は、駐車場需要への対策、中心市街地の活性化など市街地に必要なインフラ施設として整備され、これまで運営されてきました。

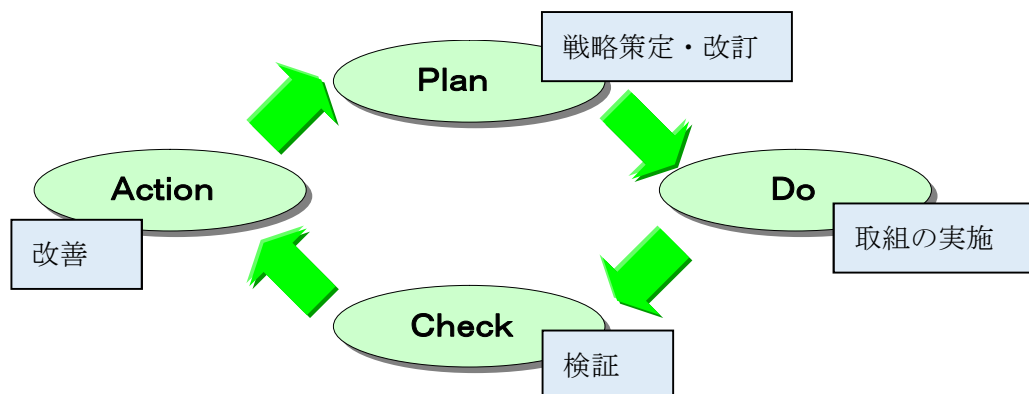
現在、市街地において民間の駐車場が整備され、市営駐車場は整備された当時と周辺状況が変化してきているとともに、利用者も減少傾向ではありますが、その整備された目的のもと市営駐車場は必要であると考えています。

今後も社会情勢、利用ニーズの変化等を捉えながら、市営駐車場の目的を常に考え、駐車場の運営、管理手法の検討、また駐車場のあり方について検討を続けていきます。

駐車場事業を将来にわたって安定した経営を継続していくためには、それぞれの地域の実情に適応した運営を実施していくこと、適切な投資を実施しつつ効率的な経営をしていくことが求められていますので、この経営戦略を基に、駐車場ごとの経営課題をしっかりと分析し、民間活力も視野に入れサービスの向上に努めることにより、より利用者にとって利用しやすい駐車場への取組を進めていきます。

9 経営戦略の事後検証、更新等に関する事項

経営戦略の策定後は、計画（Plan）に沿って業務を行う（Do）とともに、業務の実施が計画に沿っているか検証し（Check）、進捗状況に応じて計画の改善を行う（Action）ことで、計画的経営を実現するとともに、将来にわたって安定的に質の高いサービスの供給体制を確保していくことを目指していきます。



業務の検証を行うためには、目標となる指標を設定する必要があります。目標指標を定期的に確認することで、計画の達成状況を検証するとともに、指標の悪化など問題の兆候を早期に把握し、原因の分析及び経営の改善につなげることが可能となります。

目標指標が多すぎると検証の軸がぶれるため、数点の重要指標に絞ることが重要となります。また、指標の分かりやすさや、データの収集が容易であることも考慮する必要があります。これらの観点を踏まえ、本市では、下表の指標を目標指標として設定します。

直近の一定期間の平均値を目標とし、当該目標の達成を繰り返すことで、長期的に指標の維持、改善を図ることができることから、目標値は直近3年間の平均値を用いることとします。

なお、駐車料金の改定等、過去と条件が大きく異なる場合は、条件の変化を加味した調整を行います。

	指標名	内容	令和元年度設定目標値
利用に関する指標	稼働率	- 総利用時間 ÷ (収容台数 × 総営業時間) × 100 - 駐車場の収容台数に対し、活用が十分になされているか確認します	アスト駐車場：50% フェニックス通り駐車場：48% お城東駐車場：37% ポルタひさい駐車場：25% (※)
収益に関する指標	経常収支比率	- 経常収益 ÷ 経常費用 × 100 - 経営に要した費用に対し、十分な収益が確保できているか確認します。	アスト駐車場：155% フェニックス通り駐車場：120% お城東駐車場：221% ポルタひさい駐車場：81% (※)
資産に関する指標	現金預金対借入金比率	- 現金預金 ÷ 借入金残高 × 100 - 設備の更新に必要な資金について借入金に過剰に依存していないか確認します。	50%

※ ポルタひさい駐車場については、旧久居駅東口駐車場の営業縮小による影響を除外するため、平成26年度までの平均値としています。なお、久居駅東口駐車場については、平成30年度営業開始のため、必要なデータが揃った後、目標値を設定することとします。

津市駐車場事業経営戦略

令和2年3月発行

津市商工観光部商業振興労政課

〒514-8611 三重県津市西丸之内23番1号

TEL 059-229-3225