

# 狛江市駐車場整備事業経営戦略

団 体 名 : 狛江市

事 業 名 : 駐車場事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 年度

## 1. 事業概要

### (1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非 適 の 区 分	非適用	事 業 開 始 年 月 日	平成7年10月4日
施 設 名	狛江駅北口地下駐車場		
種 類	都市計画駐車場 附置義務駐車施設	構 造	地下式
立 地	駅 商業施設	建設後(建替後)の経過年数	25 年
駐車場使用面積	7.255 m <sup>2</sup>	収 容 台 数	191 台
営 業 時 間	午前7時~翌日午前2時		
民間活用状況	ア 民間委託	施設管理業務及び保守業務を民間委託	
	イ 指定管理者制度	-	
	ウ PPP・PFI	-	

(2) 料金形態

区分	四輪自動車	二輪自動車
基本使用料	<ul style="list-style-type: none"> <li>午前7時～午前9時 30分毎に100円を加算した額</li> <li>午前9時～午後9時 15分毎に100円を加算した額</li> <li>午後9時～翌日午前2時 30分毎に100円を加算した額</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>午前7時～午前9時 2時間毎に100円を加算した額</li> <li>午前9時～午後9時 1時間毎に100円を加算した額</li> <li>午後9時～翌日午前2時 2時間毎に100円を加算した額</li> </ul>
夜間使用料	午前2時～午前7時 500円	午前2時～午前7時 200円
定期駐車使用料	<ul style="list-style-type: none"> <li>全日 月額 18,900円</li> <li>平日 月額 10,500円</li> <li>夜間 月額 8,400円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>全日 月額 4,800円</li> <li>平日 月額 2,700円</li> <li>夜間 月額 2,100円</li> </ul>
料金形態の考え方	環境の変化や総合的な判断により、利用料金を設定しています。	
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)	平成24年1月改正	

(3) 現在の経営状況

別紙「経営比較分析表(令和元年度)」のとおり

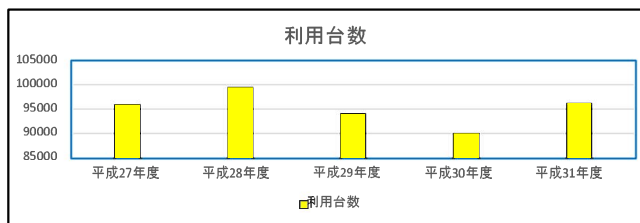
2. 将来の事業環境

(1) 駐車場需要の見通し

狛江市の中心地区である狛江駅の商業地域に立地するものの、設置してある機械式駐車装置が旧式のため、高さ・幅・長さが現在の車両の規格に合わないことなども稼働率が伸び悩んでいる状況である。  
 令和3年度から令和4年度にかけ、概ね一年間の大規模改修工事を予定しており、機械式駐車装置を撤去し、平面式にすることで利便性が向上するとともに、需要増が見込める二輪自動車の駐車スペースを広げ、利用客の増加に努める。  
 また、新型コロナウイルス感染症の影響により、パークアンドライド方式で活用されていた定期利用者の減少が顕著に見られるため、今後の状況にも注視していく。  
 なお、改修工事期間は休業する予定。

単位:台

年度	利用台数
平成27年度	95,904
平成28年度	99,398
平成29年度	94,150
平成30年度	90,052
平成31年度	96,196

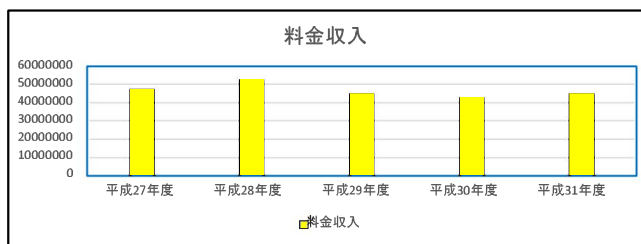


(2) 料金収入の見通し

「狛江駅北口地下駐車場」は、令和2年度まで都市計画事業として設置し駐車場事業特別会計として運営している「狛江駅北口駐車場」と、複合建築物「エコルマ1」の地下2Fに附置義務駐車施設として設置し一般会計で運営している「狛江駅北口第1地区再開発ビル地下駐車場」を、車路で接続し、駐車場出入口及びカーゲートを共有し一体管理運営を行っている駐車場である。そして、令和3年度より、今後の経営の透明性向上のため、一般会計を駐車場事業特別会計に統合して事業展開をしていく。  
 料金収入については、駐車場事業特別会計分と一般会計分を合計した平成31年度収入は44,725,097円、収入額のピーク年度(平成15年度67,720,719円)と比較すると約34%減、ここ数年は、4,000万円前半半を維持している状況。  
 今後の料金収入の見通しについては、「(1) 駐車場需要の見通し」のとおり、令和3年度から4年度に利用状況を勘案した大規模改修工事を踏まえ、一定数の駐車場需要を想定し、現行の料金形態の維持を見込んでいる。

単位:円

年度	料金収入
平成27年度	47,266,115
平成28年度	52,502,004
平成29年度	44,665,057
平成30年度	42,937,256
平成31年度	44,725,097



### (3) 施設の見直し

平成7年に供用開始してから25年が経過しており、設備機器等の劣化が進行しているだけでなく、社会情勢の変化によりバリアフリーや省エネ、駐輪場・駐車場等に対する要望も変化してきている状況である。  
これらの問題を解消するため、狛江市公共施設整備計画に基づき、令和3年度から4年度にかけ、利用状況を勘案した大規模改修工事を行う。

改修工事では、例外を除き現状の間取りや設備システムの変更は考えておらず、劣化した部位・機器の更新を基本とするが、維持管理費の削減を目的に、稼働率の低い機械式駐車場を平面式駐車場とする。

機械式を平面式に変更することに伴い、駐車台数は191台から109台となり、そのうち6台分を二輪自動車用19台の駐車スペースとして運用する。

#### <改修工事概要>

##### 【老朽改修】

空調設備、換気設備、排煙設備、給排水設備、消火設備、トイレ、建具、分電盤、防水、内装(階段、通路、EVホール、駐車場管理室)

##### 【省エネ改修】

照明LED化

##### 【駐車設備改修】

機械式駐車装置撤去、ピットステージ新設、二輪自動車置場新設、車路塗装

##### 【その他】

サイン改修

## 3. 経営の基本方針

#### 【道路交通の円滑化】

駐車場施設を整備することで、路上駐車を削減すること等により、道路交通の円滑化を図る。

#### 【商業支援】

中心市街地への買い物客や事業者の駐車場として、市内の商業を支援する。

#### 【経営基盤の強化】

安定経営を図るため、今後指定管理者制度の導入などを検討して、経営活動を強化する。

#### 【満足度の高いサービスの提供】

利用者のニーズを的確に把握し、顧客満足度向上に努める。

## 4. 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)の策定に当たった説明

#### ○ 収支計画のうち投資についての説明

・令和3年度から4年度に利用状況を勘案した大規模改修工事を行う。

改修工事費(監理業務委託費含む)

令和3年度 9,852万円

令和4年度 3億6,575万8千円

・大規模改修工事において機械式駐車装置を撤去し、平面式にすることで利便性が向上するとともに需要増が見込める二輪自動車用の駐車スペースを広げる。

#### ○ 収支計画のうち財源についての説明

・大規模改修工事の財源として起債を充当する。

・料金収入は、過去の料金収入の状況、改修工事後の利便性向上や新型コロナウイルス感染症による影響も踏まえるものとする。

・一般会計からの補助金を計上する。

・今後の経営の透明性向上ため、一般会計を駐車場事業特別会計に統合して事業展開をしていく。

#### ○ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・令和2年度まで、一般会計で支出してきた再開発ビル管理費負担金(複合建築物「エコルマ1」への負担金)が、駐車場事業特別会計への統合により発生する。

・大規模改修工事終了後の再供用開始時に、指定管理者制度等の活用も視野に入れた検討を進める。

(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

○ 今後の投資についての考え方・検討状況

民間活用	安定経営を図るため、今後指定管理者制度の導入などを検討して、経営活動を強化する。
駐車場の配置の適正化	—
投資の平準化	大規模改修工事後は、修繕計画などを策定し、それに基づく計画的な修繕を行う。
その他の取組	—

○ 今後の財源についての考え方・検討状況

料金	環境の変化や近隣駐車場の料金設定を確認しながら、適正な料金設定を行う。
利用者増加に向けた取組	利用状況や周辺環境の変化に対応して適切な取組みを行う。
企業債	収支計画に基づき、借入、償還を行う。
繰入金	—
資産の有効活用等による収入増加の取組	—
その他の取組	—

5. 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	狛江市の中心地区である狛江駅北口に立地し、駅利用者、再開発ビルや近隣商業施設利用者等のサービス向上を図るとともに、至近な距離に位置する公共施設利用者に対するアクセス性の向上を図ることや渋滞緩和機能を有している。
公営企業として実施する必要性	駐車場事業を継続的に運営することで、道路交通の円滑化を図るとともに、駅周辺施設利用者の利便性を向上させ、市中心地区の活性化を図る必要がある。

6. 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	毎月の報告書や経営比較分析表を活用しながら進捗管理を行い、毎年度の決算により、後年の影響が生じる見直しが必要になったり、新たな設備投資や経営方式の導入等のタイミングで、経営戦略の改定を行う。
---------------------	---

# 経営比較分析表（令和元年度決算）

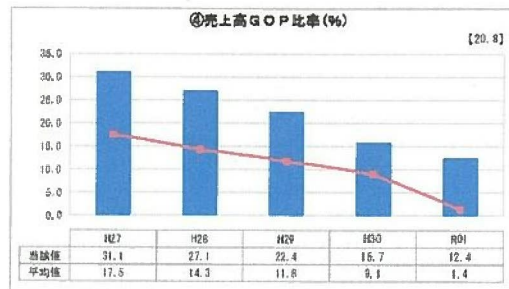
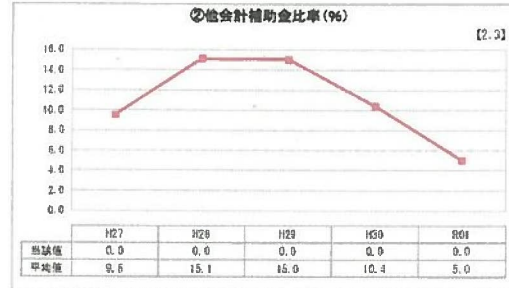
東京都柏江市 柏江駅北口地下駐車場

業種名	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	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	都市計画駐車場	地下式	24	

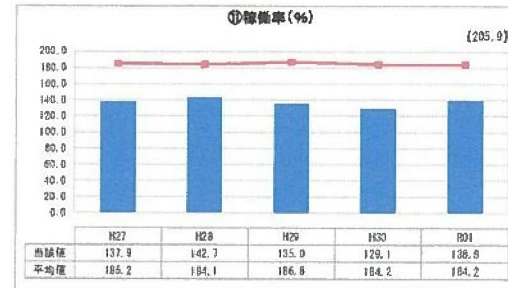
立地	周辺駐車場の整備実施調査	駐車場使用面積(m <sup>2</sup> )
駅	無	4,112
収容台数(台)	一時滞り当たりの基本料金(円)	指定管理者制度の導入
103	400	導入なし

グラフ凡例	
■	当該施設値(当該値)
—	類似施設平均値(平均値)
[ ]	令和元年度全国平均

## 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  
 ④売上高GOP比率については、類似施設の平均を上回っているものの、経年比較において数値が減少傾向である。また、①収益的収支比率及び⑤EBITDAについては、経年比較において数値が減少しているだけでなく、類似施設平均も下回っており、今後も健全経営を続けていくために、更なる費用削減や経営改善に向けた取り組みが必要であると考えられる。  
 ②他会計補助金比率と、③駐車台数一台当たりの他会計補助金額については、他会計からの繰入金等がないため該当しない。

2. 資産等の状況について  
 ⑥有形固定資産減価償却率と、⑤累積欠損金比率については、当事業が地方官営企業法非適用事業なので、指標の算出はありません。  
 ⑦敷地の地価については、地下式のため施設上部の地価となります。  
 ⑧の設備投資見込額については、経営戦略を策定していないため、ゼロとなっている。  
 ⑨の企業債務高対料金収入比率は、H28年度にて償還金の支払いが完了したため、ゼロとなっている。

3. 利用の状況について  
 ①稼働率については、柏江市の中心部である柏江駅前の商業施設の地下に駐車場があるものの、定期駐車については旧式の機械式駐車装置を利用しているため、高さ・幅・長さの現在の車種の規格に合わないものが多く、定期利用者のニーズに対応できないことや、柏江市における代表交通手段の自動車の割合が15%を下回っていることなどが要因で、稼働率は伸び悩んでいる。

全体総括  
 R3年度に、利用者のニーズに応えられる駐車施設への大規模改修に備え、需用がある程度見込める二輪駐車スペースの確保など、経営戦略及び指定管理の導入等を視野に入れながら、見直しの検討をすることが、今後の課題である。  
 なお、一般会計と駐車場会計で授分してきた会計について、R3年度より、すべて駐車場会計として一本化する。  
 会計の一本化に伴って、収容台数が103台から191台となるが、令和3年9月1日から約1年3か月ほど、改修工事のため、休業予定。

## 2. 資産等の状況

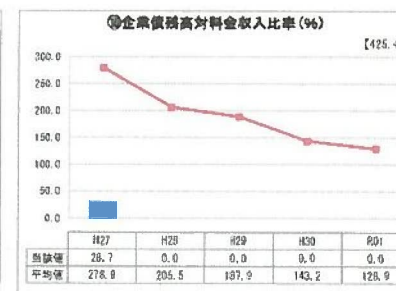
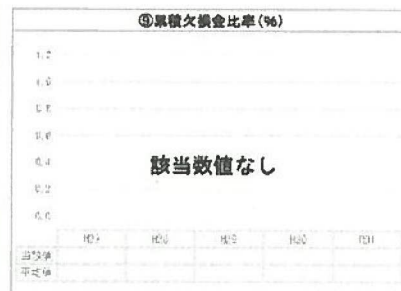


⑦敷地の地価(千円)

2,611

⑧設備投資見込額(千円)

0



\*表中2. 資産等の状況、⑦敷地の地価(千円)の2,611は、正しくは261である。

## 投資・財政計画 (収支計画)

区 分		年 度												
		平成30年度 (決算)	平成31年度 (決算)	令和2年 度 (予算)	令和3年 度 (予算)	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
収 益 的 収 入	1	総 収 益 (A)	23,154	24,118	22,651	40,679	42,820	51,155	51,155	51,155	51,155	51,155	51,155	51,155
	(1)	営 業 収 益 (B)	23,154	24,118	22,651	16,686	24,260	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000
		ア 料 金 収 入	23,154	24,118	22,649	16,684	24,260	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)												
		ウ そ の 他			2	2								
	(2)	営 業 外 収 益				23,993	18,560	8,155	8,155	8,155	8,155	8,155	8,155	8,155
		ア 他 会 計 繰 入 金												
		イ そ の 他				23,993	18,560	8,155	8,155	8,155	8,155	8,155	8,155	8,155
	収 益 的 支 出	2	総 費 用 (D)	19,517	21,127	21,261	40,660	42,762	50,693	50,682	50,682	50,682	50,670	50,580
		(1)	営 業 費 用	19,517	21,127	21,261	40,660	42,020	47,200	47,200	47,200	47,200	47,200	47,200
			ア 職 員 給 与 費											
			ウ ち 退 職 手 当											
			イ そ の 他	19,517	21,127	21,261	40,660	42,020	47,200	47,200	47,200	47,200	47,200	47,200
		(2)	営 業 外 費 用					742	3,493	3,482	3,482	3,482	3,470	3,380
		ア 支 払 利 息					742	3,493	3,482	3,482	3,482	3,470	3,380	
	ウ ち 一 時 借 入 金 利 息													
	イ そ の 他													
	3	収 支 差 引 (A)-(D) (E)	3,637	2,991	1,390	19	58	462	473	473	473	485	575	
資 本 的 収 入	1	資 本 的 収 入 (F)				98,500	365,700					3,863	28,824	
	(1)	地 方 債 債 償 還 金				98,500	365,700							
		ウ ち 資 本 費 平 準 化 債 償 還 金												
	(2)	他 会 計 補 助 金										3,863	28,824	
	(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												
	資 本 的 支 出	2	資 本 的 支 出 (G)	3,780	2,991	1,391	98,520	365,758					6,229	29,399
		(1)	建 設 改 良 費				98,520	365,758						
			ウ ち 職 員 給 与 費											
		(2)	地 方 債 償 還 金 (H)										6,229	29,399
		(3)	他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金	3,780	2,991	1,391								
(4)		他 会 計 へ の 繰 出 金												
	(5) そ の 他													
	3	収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 3,780	△ 2,991	△ 1,391	△ 20	△ 58					△ 2,366	△ 575	

