

リバーラ磐田市営駐車場整備事業経営戦略

団 体 名	：	磐 田 市
事 業 名	：	駐 車 場 事 業
策 定 日	：	令 和 3 年 3 月
計 画 期 間	：	令 和 2 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	法非適	事 業 開 始 年 月 日	平成19年8月1日
職 員 数	1 人	施 設 名	リバーラ磐田市営駐車場
種 類	届出駐車場	構 造	立体式
立 地	駅	建設後(建替後)の経過 年 数	13 年
駐 車 場 使 用 面 積	6422.05㎡	収 容 台 数	189 台
営 業 時 間	0時～24時(24時間営業)		
民 間 活 用 の 状 況	イ 指定管理者制度	指定管理者制度(使用料金制)	

(2) 料金形態

区 分	駐 車 料 金
普 通 利 用	30分 100円 以後30分増すごと 100円 24時間まで 1,000円限度 ※24時間を越える部分の金額は、24時間までごとに算定した額の合計額とする。
定 期 利 用	3 か 月 30,000円

料 金 形 態 の 考 え 方	条例に定める額
料 金 改 定 年 月 日 (消費税のみの改定は含まない)	-

(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参照

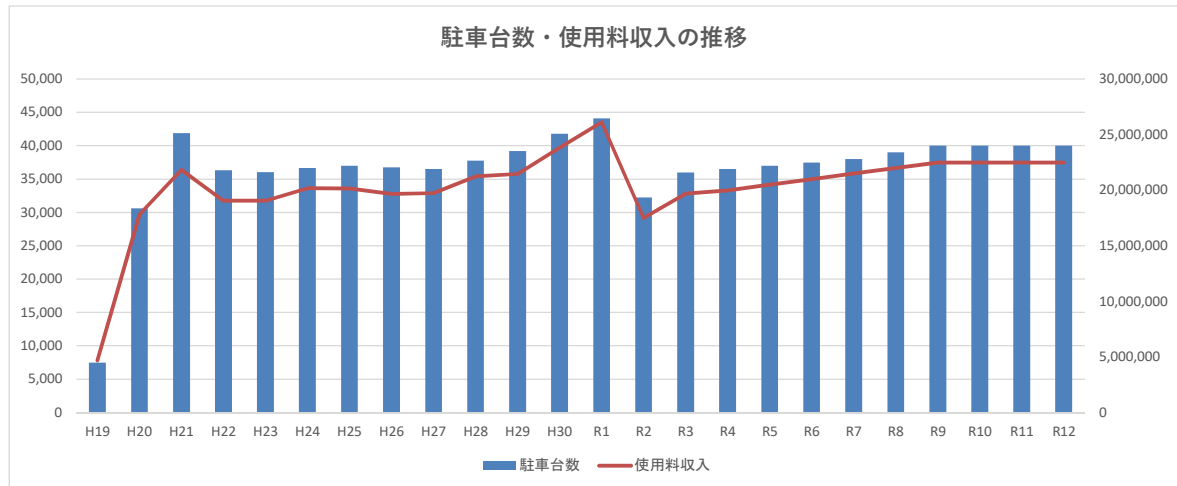
2. 将来の事業環境

(1) 駐車場需要の見通し

本計画期間において、駅周辺での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

供用開始から13年を経過し、施設及び機器類の老朽化がみられるため、躯体の塗装、精算機・防犯カメラ等の改修を行う必要がある。

指定管理者と連携を図り、今後の修繕箇所や設備投資について検討を行う。

(4) 組織の見通し

現状と同じ1人工を配置

3. 経営の基本方針

磐田駅前中心市街地活性化に寄与する駐車場とする。

○ 中心市街地における土地の合理化かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、魅力ある快適な都市環境の形成と地区の活性化を図る。

- ・ 公共駐車場として、市民の駐車需要に対し、公平、平等かつ適正な運営に努める。
- ・ 効率的な維持管理によりコスト削減、また、安定経営を図るため、指定管理者と連携して営業活動を強化する。
- ・ 公共駐車場として、地域イベントへの協力、地域活性化を支援する。
- ・ 利用者ニーズを把握するとともに、利用者の要望に対応したサービスを実施し、顧客満足度の向上に努める。

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。

現状の収支状況は、管理運営費においては使用料収入で賄っており健全な運営を行っている。

今後、施設を現状維持していくなかで、供用開始から13年を経過し、施設及び機器類の老朽化がみられるため、躯体の塗装、精算機・防犯カメラ等の改修を行う。

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。
-----	-------------------

駐車場使用料で管理運営費を賄えるよう運営する。

令和9年度まで続く起債償還においては、使用料収入だけでは賄えないため、他会計繰入金を充てる。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

令和9年度までは建設費用の起債償還があり、使用料収入のみでは支出を賄えないため、不足分については他会計繰入金を充てる。

使用料収入向上を図るため、指定管理者と連携し、定期利用台数の調整や空きスペースでの利用など、利用者ニーズに応えたサービス向上に取り組むことで、利用台数の増加及び使用料収入の増加に努める。

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

① 今後の投資についての考え方・検討状況

民間活用	指定管理者と連携を図り、民間企業のノウハウを活用する。
駐車場の配置の適正化	駐車場の利用状況、周辺施設の状況などから、総合的に判断を行う。
投資の平準化	設備投資をすべき箇所や修繕箇所を精査するとともに計画的な投資を行う。
その他の取組	－

② 今後の財源についての考え方・検討状況

料 金	利用状況や近隣駐車場の動向を踏まえ検討する。
利用者増加に向けた取組	指定管理者と協力のうえ、利用者へのアンケート調査を行い、利用ニーズの把握を行い、利便性の向上を図ることで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	令和9年度まで起債償還があるため、繰入金が必要となる。
資産の有効活用等による収入増加の取組	駅前であり、収益が見込める場所であることから、効率的な運営に努め、財源の確保に努める。
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	指定管理者制度(使用料金制)を導入しており、管理業務を委託する。
管理運営費	指定管理者制度と協議し、適切な管理運営費を計上する。
職員給与費	1人工配置
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	磐田駅前中心市街地活性化を目的に設置し、磐田駅利用者や近隣施設の駐車場として機能している。
公営企業として実施する必要性	磐田駅前中心市街地活性化のため設置しているため。 建設に係る公営企業債の償還を行うため、効率的な運営を行い収入を増加を目指す必要がある。

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	毎月及び年次の指定管理者からの報告書により施設の状況管理を行い、5年ごとの指定管理者更新時や大規模改修時等のタイミングで経営戦略の見直しを行う。
---------------------	--

経営比較分析表（令和元年度決算）

静岡県磐田市 リバー市営駐車場

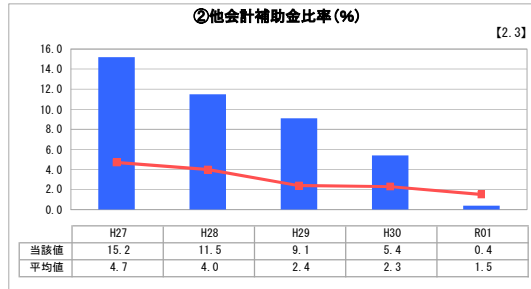
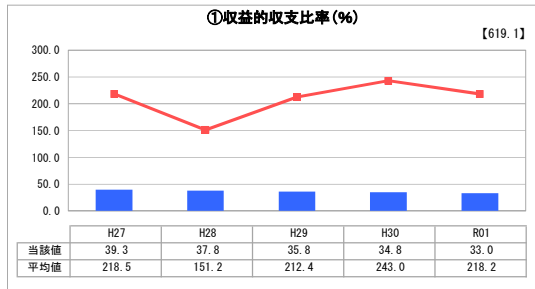
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A1B1	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	届出駐車場	立体式	13	

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	6,131
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
189	200	代行制

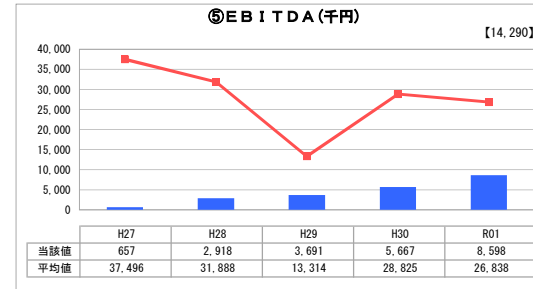
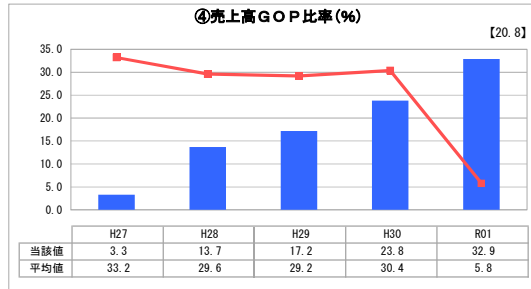
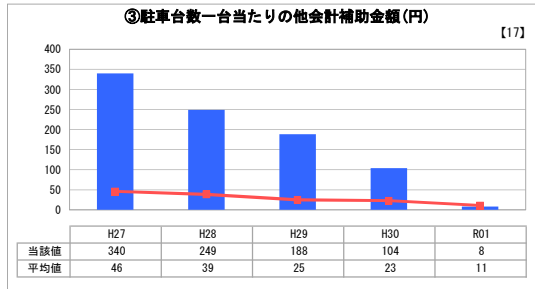
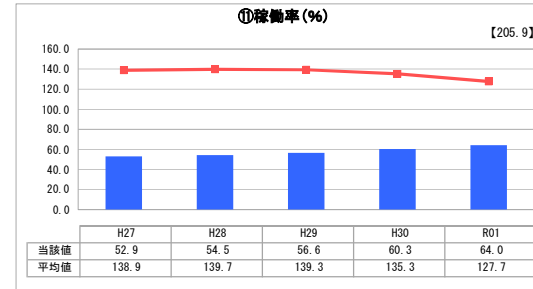
グラフ凡例

- 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

駐車場使用料収入は若干ではあるが増加傾向であり、補助金比率も年々減少しているが、令和9年度までは地方債の返還金支出があるため、他会計からの補助金が必要となる。
ただし、償還分を除いた運営は黒字であるため健全な運営ができており、指定管理者のノウハウを活用し、共に一般利用者の増加を進めていく。

2. 資産等の状況について

供用開始より13年が経過し、建物及び設備機器の劣化が進んでいるため、高額な修繕が今後見込まれている。
地方債の借入もあり、収益的収支比率が低いこと、複数の修繕を一度に行うことは難しいため、劣化箇所を把握し、優先順位を考えたうえで、計画的な設備修繕を行う。

3. 利用の状況について

駐車場のある駅前に安価な駐車場が増えてきており、また、定期利用も行っているため稼働率は高くないが、広報活動や近隣の事業所への利用促進を図ることで若干ではあるが増加している。
今後、稼働率向上のため指定管理者と共に一般利用者の増加を進めていく。

2. 資産等の状況

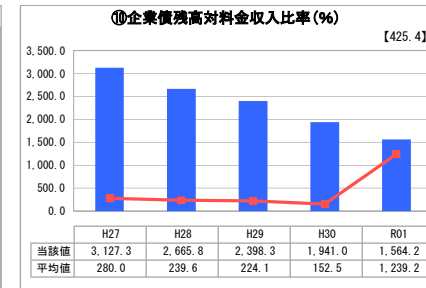


⑧敷地の地価(千円)

238,038

⑨設備投資見込額(千円)

44,000



全体総括

現在は地方債の償還金支出額が高いが、償還金の返還が終了すれば健全な運営が見込まれる。
駐車場使用料は若干ではあるが増加傾向にあるため現状としては、事業廃止及び民間譲渡は検討していない。
今後は、大規模な修繕計画の作成や屋根付き駐車場や管理人の常駐の利点を生かし、利用促進を図っていく。

投資・財政計画 (収支計画)

(単位：千円，%)

区 分		年 度											
		2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	
収 益 的 収 入	1 総 収 益 (A)	26,685	26,442	25,317	24,171	23,001	21,808	22,006	22,506	22,506	22,506	22,506	22,506
	(1) 営 業 収 益 (B)	22,206	19,686	20,006	20,506	21,006	21,506	22,006	22,506	22,506	22,506	22,506	22,506
	ア 料 金 収 入	22,200	19,680	20,000	20,500	21,000	21,500	22,000	22,500	22,500	22,500	22,500	22,500
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)												
	ウ そ の 他	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	(2) 営 業 外 収 益	4,479	6,756	5,311	3,665	1,995	302	0	0	0	0	0	0
	ア 他 会 計 繰 入 金	4,478	6,756	5,311	3,665	1,995	302	0	0	0	0	0	0
	イ そ の 他	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2 総 費 用 (D)	26,785	26,442	25,317	24,171	23,001	21,808	21,017	20,205	20,000	20,000	20,000	20,000
	(1) 営 業 費 用	18,921	19,680	19,680	19,680	19,680	19,680	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
	ア 職 員 給 与 費 うち 退 職 手 当												
	イ そ の 他	18,921	19,680	19,680	19,680	19,680	19,680	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
	(2) 営 業 外 費 用	7,864	6,762	5,637	4,491	3,321	2,128	1,017	205	0	0	0	0
	ア 支 払 利 息 うち 一 時 借 入 金 利 息	7,864	6,762	5,637	4,491	3,321	2,128	1,017	205	0	0	0	0
イ そ の 他													
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	△ 100	0	0	0	0	0	989	2,301	2,506	2,506	2,506	2,506	
資 本 的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)	54,940	55,941	59,265	78,211	89,381	60,574	40,463	18,729	0	0	0	0
	(1) 地 方 債 うち 資 本 費 平 準 化 債												
	(2) 他 会 計 補 助 金	54,840	55,941	59,265	78,211	89,381	60,574	40,463	18,729	0	0	0	0
	(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	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2 資 本 的 支 出 (G)	54,840	55,941	59,265	78,211	89,381	60,574	41,452	21,030	0	0	0	0
	(1) 建 設 改 良 費 うち 職 員 給 与 費			2,200	20,000	30,000							
	(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	54,840	55,941	57,065	58,211	59,381	60,574	41,452	21,030	0	0	0	0
	(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金												
	(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金												
	(5) そ の 他												
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	100	0	0	0	0	0	△ 989	△ 2,301	0	0	0	0	

投資・財政計画 (収支計画)

(単位：千円，%)

区 分	年 度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)		0	0	0	0	0	0	0	0	2,506	2,506	2,506
積 立 金 (K)												
前 年 度 か ら の 繰 越 金 (L)		100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前 年 度 繰 上 充 用 金 (M)												
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)		100	0	0	0	0	0	0	0	2,506	2,506	2,506
翌 年 度 へ 繰 り 越 す べ き 財 源 (O)												
実 質 収 支 (N)-(O) 黒 字 (P) 赤 字 (Q)		100	0	0	0	0	0	0	0	2,506	2,506	2,506
赤 字 比 率 ($\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)												
収 益 的 収 支 比 率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)		33	32	31	29	28	26	35	55	113	113	113
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)		22,206	19,686	20,006	20,506	21,006	21,506	22,006	22,506	22,506	22,506	22,506
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 ((T)/(V)×100)												
他 会 計 借 入 金 残 高 (W)												
地 方 債 残 高 (X)		408,493	353,654	297,713	240,648	118,762	123,056	62,482	21,030	0	0	0

○他会計繰入金

(単位：千円)

区 分	年 度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度
収 益 的 収 支 分		4,478	6,756	5,311	3,665	1,995	302	0	0	0	0	0
	うち基準内繰入金	3,582	5,405	4,249	2,932	1,596	242	0	0	0	0	0
	うち基準外繰入金	896	1,351	1,062	733	399	60	0	0	0	0	0
資 本 的 収 支 分		54,840	55,941	57,065	58,211	59,381	60,574	41,452	21,030	0	0	0
	うち基準内繰入金											
	うち基準外繰入金	54,840	55,941	57,065	58,211	59,381	60,574	41,452	21,030	0	0	0
合 計		59,318	62,697	62,376	61,876	61,376	60,876	41,452	21,030	0	0	0