

枚方市自動車駐車場経営戦略

令和3年3月

枚方市

1. 経営戦略策定にあたって

公営の自動車駐車場の経営環境は、今後の急速な人口減少等に伴うサービス需要の減少や保有施設の老朽化に伴う更新需要の増大など厳しさが増しており、不断の経営健全化の取組が求められています。

そのような中、住民生活に重要なサービスの提供を安定的に継続することができるよう、中長期的な経営の基本となる「経営戦略」を策定するものです。

本市の駐車場整備事業における枚方市自動車駐車場経営戦略については、令和3年度から令和12年度までの10年間を計画対象期間とします。

2. 事業の概要

(1) 事業名

枚方市駐車場整備事業

(2) 駐車場名

岡東町自動車駐車場

(3) 沿革

岡東町自動車駐車場は、枚方市駅周辺の迷惑駐車対策及び道路交通の円滑化を図り、もって公衆の利便に資するとともに、都市の機能の維持及び増進に寄与するために平成6年2月より供用を開始。

(4) 施設概要

所在地：枚方市岡東町14番49号

敷地面積：2,100.21 m²

建築面積：1,578.91 m²

延床面積：7,387.74 m²

建物構造：立体自走式6層（地下1階、地上4階）

鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造

収容台数：普通自動車 241台

自動二輪車 64台

使用料

自動車の区分	使用の区分	使用料の額	
普通自動車	一時使用	昼間	30分までごとに100円（ただし、30分までごとに100円を加えた額が1,400円を超える場合にあっては、1,400円）
		夜間	800円
	定期使用	全日	1月につき15,000円
		平日	1月につき10,000円
自動二輪車	一時使用	1日1回につき300円	
	定期使用	1月につき4,000円（大型のものにあっては、5,000円）	

「昼間」とは、午前7時から翌日の午前0時までをいう。

「夜間」とは、午前0時から午前7時までをいう。

「平日」とは、土曜日及び日曜日並びに国民の祝日に関する法律に規定する休日以外の日をいう。

「1月」とは、月の初日から末日までをいう。

「大型のもの」とは、自動二輪車のうち総排気量0.4リットルを超える内燃機関を原動とする二輪の自動車をいう。

(5) 組織

枚方市駐車場整備事業は、土木部交通対策課で所管しており、岡東町自動車駐車場の管理運営については、指定管理者制度を導入しています。

3. 経営分析

(1) 利用状況及び使用料収入の推移

区分		2014	2015	2016	2017	2018	2019
		H26	H27	H28	H29	H30	R1
(営業日数)		365	365	366	365	365	365
普通車	台数(台)	226,398	232,180	239,899	232,477	239,839	228,058
	使用料(一時)(千円)	67,546	69,261	74,222	73,480	77,303	72,893
	使用料(定期)(千円)	24,240	23,582	23,010	22,840	22,790	22,608
	1日当たり台数	620	636	655	637	657	625
	収容台数(台)	241	241	241	241	241	241
	回転率	2.57	2.64	2.72	2.64	2.73	2.59
バイク	台数(台)	21,863	21,278	21,986	22,186	23,125	22,917
	使用料(一時)(千円)	1,338	1,348	1,033	1,319	1,607	1,557
	使用料(定期)(千円)	2,398	2,257	2,309	2,322	2,300	2,325
	1日当たり台数	60	58	60	61	63	63
	収容台数(台)	64	64	64	64	64	64
	回転率	0.94	0.91	0.94	0.95	0.99	0.98

※回転率 = 1日当たり台数 / 収容台数

(2) 決算状況

単位：千円

年度	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	H26	H27	H28	H29	H30	R1
1. 収益的収支						
(1) 総収益 (A) (B) + (C)	95,858	96,785	100,940	100,889	104,452	99,833
ア. 営業収益 (B)	95,523	96,450	100,575	99,962	104,001	99,382
イ. 営業外収益 (C)	335	335	365	927	451	451
(2) 総費用 (D) (E) + (F)	32,630	47,786	83,502	62,238	38,498	38,958
ア. 営業費用 (E)	29,506	41,935	79,848	61,437	34,936	32,668
イ. 営業外費用 (F)	3,124	5,851	3,654	801	3,562	6,290
(3) 収支差引 (G) (A) - (D)	63,228	48,999	17,438	38,651	65,954	60,875
2. 資本的収支						
(1) 資本的収入 (H)	-	-	-	-	-	-
(2) 資本的支出 (I)	-	-	-	-	-	-
(3) 収支差引 (J) (H) - (I)	-	-	-	-	-	-
前年度繰上充用金 (K)	462,906	399,678	350,680	333,242	294,592	228,638
3. 収支再差引 (L) (G) - (K)	△ 399,678	△ 350,679	△ 333,242	△ 294,591	△ 228,638	△ 167,763

(3) 利用状況の分析

普通自動車は、近年は午前 11 時から午後 2 時頃までの時間帯に満車となるなど、回転率は平均約 2.7 であり、経営比較分析表（平成 30 年度決算）（別紙）の利用状況の分析からも、高い稼働率となっています。

また、自動二輪車については、平日の午前 10 時ごろには満車となり、出庫は夕方から夜間で車両の入れ替えはほとんどなく、回転率は平均約 1.0 となっています。

(4) 経営状況の分析

公営の経営及び施設の状態を表す主要な経営指標とその分析で構成される経営比較分析表（平成 30 年度決算）（別紙）から、駐車場建設に係る起債の償還が平成 25 年度をもって完了したため、平成 26 年度以降は単年度収支が黒字に転換しており、稼働率、使用料収入は一定水準を維持していることから、経営の健全性は確保されています。

4. 経営の基本方針

- (1) 迷惑駐車対策及び道路交通の円滑化を図るため、駐車場の果たす役割は依然として大きく、利用料金制による指定管理者制度を活用するなど、更なる民間活力の導入を検討し、効率的な経営を推進します。
- (2) 利用者が安全・快適に施設を利用できるように、「枚方市市有建築物保全計画」及び「枚方市公共施設マネジメント推進計画」を踏まえた適切な維持管理を行います。
- (3) 現在進められている「枚方市駅周辺再整備」において、中心市街地である市駅周辺への一般車両の流入抑制を行うことで、交通動線の円滑化や公共交通の利便性の向上を図り、歩行者を中心としたまちづくりが進められており、その実現に向けた駐車場の運営を目指します。

5. 投資・財政計画（収支計画）

(1) 投資・財政計画（収支計画）のポイント

総収入における使用料収入は、平成 28 年に大型商業施設が開業したことから、高い稼働率を維持しており、行政財産使用料収入を含め、現在約 1 億円程度の収入があり、今後の人口減少を考慮した使用料収入としております。

総支出における管理運営費、修繕・更新工事費、使用料・賃貸借料等については、人件費及び物価の上昇分を見込んでいます。

(2) 収支計画のうち投資についての説明

岡東町自動車駐車場は施設供用開始から約 27 年が経過し、施設本体や設備、機器類の老朽化が進んでいるため、建物の安全性と機能性を維持しながら延命化を図ると共に、適切に維持保全工事を行うことで機能保全を図るため「枚方市市有建築物保全計画」に基づき、適切に保全工事を行います。

なお、経営戦略の対象期間中には、同計画以外に新たな大規模改修工事や建て替えは行わない予定です。

計画期間内における歳出歳入の概要は次のとおりです。

(a) 歳入についての説明

(ア) 駐車場使用料（営業収益）

駐車場の使用料については、「使用料・手数料に関する設定基準」に基づき算出を

行ったところ、かなり安価な使用料となります。

このため、現行の使用料について近隣民間駐車場や府下の公営駐車場との比較を行ったところ、当駐車場の使用料が安価であることから、価格改定を行う方向で検討を進めます。

また、令和元年度は 99,382（千円）の使用料収入となっておりますが、本経営戦略では将来的な人口減少等を考慮し、98,786～93,426（千円）で推移するものとしています。

(イ) 行政財産使用料（営業外収益）

自販機設置や看板設置の行政財産使用料は現在 518（千円）であり、計画期間中は同額としています。

(ウ) 地方債

計画期間中において、新規の起債は現在のところ予定してません。

(エ) 他会計繰入金

計画期間中に一般会計からの繰入金は見込んでおらず、必要な経費等は駐車場使用料収入で賄います。

(b) 歳出についての説明

(ア) 管理運営費（営業費用）

現在、指定管理者が管理運営を行っていることから、物価上昇等を考慮した指定管理料相当額を計上しております。なお、次期以降の運営方法については、モニタリングを踏まえ、今後検討します。

(イ) 修繕及び更新工事費（営業費用）

計画期間中は、枚方市市有建築物保全計画に基づき計上しています。

(ウ) 使用料及び賃貸借料（営業費用）

精算機等の賃借料（リース）は、現在 2,890（千円）であり、次期契約更新時は 2022 年になり計画期間中は 3,000（千円）としています。

(エ) 公課費（営業外費用）

売上から必要経費を控除した額に係る消費税相当分を計上しています。

(オ) 一時借入金利子（営業外費用）

前年度繰上充用金に掛かる利子であり、地方債完済まで計上しています。

(c) その他（翌年度繰越金）

将来の地方債完済後に見込まれる余剰金については、将来の大規模な修繕等に向けて、基金創設の検討を行います。

(d) 今後検討予定の取組みの概要

(ア) 投資についての検討

駐車場施設自体の更新・大規模改修を現在の計画期間中では見込んでおりません。しかし、経営戦略の改訂の際には施設自体の保全計画の改訂に併せて、更新等も含めて検討が必要です。

(イ) 財源についての検討

新たに大規模改修等が必要となった場合、経営状況が悪化した場合、また駐車場使用料と民間の駐車場料金の格差が大きい場合等は、使用料改定の検討を行います。地方債は、経営戦略の改訂において施設自体の大規模な修繕・更新による投資等により、自主財源での対応が困難な場合には、新規起債についての検討が必要です。

(ウ) 経営についての検討

今後、社会情勢や枚方市駅周辺再整備に伴う駐車場事情の変更等があった場合は、民間による管理運営主体の変更や施設の廃止なども含めて検討が必要です。また、利用者の利便性の向上の観点から、使用料の支払いに新たなキャッシュレス化の導入を検討いたします。

6. 経営戦略の事後検証及び更新等に関する事項

毎年度、経営戦略と利用実績との比較をするなど事後検証を行うと共に、投資・財政計画と実績に大幅な乖離が生じた場合には、3年から5年を目途に経営戦略の見直しを行います。

又、駐車場経営に影響を及ぼす法令等の改正や社会情勢の変化、市駅周辺のまちづくりが進むことによる駐車場需要の変化など、駐車場を取り巻く状況に変化がある場合にも、より効率的な投資・財政計画となるよう経営戦略の見直しを行います。

収 支 計 画 表

(単位：千円)

年 度	2018 (決算)	2019 (決算)	2020 (決算見込み)	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12
1. 収益の収支													
(1) 総収益 (A) (B) + (C)	104,452	99,833	85,990	99,304	98,708	98,113	97,517	96,922	96,326	95,731	95,135	94,539	93,944
ア. 営業収益 (B)	104,001	99,382	85,539	98,786	98,190	97,595	96,999	96,404	95,808	95,213	94,617	94,021	93,426
イ. 営業外収益 (C)	451	451	451	518	518	518	518	518	518	518	518	518	518
(2) 総費用 (D) (E) + (F)	38,498	38,958	54,670	42,207	54,156	68,104	69,004	63,955	55,905	119,905	51,857	46,806	47,757
ア. 営業費用 (E)	34,936	32,668	47,570	34,000	46,000	60,000	61,000	56,000	48,000	112,000	44,000	39,000	40,000
イ. 営業外費用 (F)	3,562	6,290	7,100	8,207	8,156	8,104	8,004	7,955	7,905	7,905	7,857	7,806	7,757
(3) 収支差引 (G) (A) - (D)	65,954	60,875	31,320	57,097	44,552	30,009	28,513	32,967	40,421	△ 24,174	43,278	47,733	46,187
2. 資本の収支													
(1) 資本的收入 (H)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(2) 資本の支出 (I)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3) 収支差引 (J) (H) - (I)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前年度繰上充用金 (K)	294,592	228,638	168,000	137,000	80,000	36,000	6,000	-	-	-	-	-	-
3. 収支再差引 (L) (G) - (K)	△ 228,638	△ 167,763	△ 136,680	△ 79,903	△ 35,448	△ 5,991	22,513	32,967	40,421	△ 24,174	43,278	47,733	46,187
翌年度繰越金	-	-	-	-	-	-	22,513	55,480	95,901	71,727	115,005	162,738	208,925

経営比較分析表（平成30年度決算）

大阪府枚方市 岡東町自動車駐車場

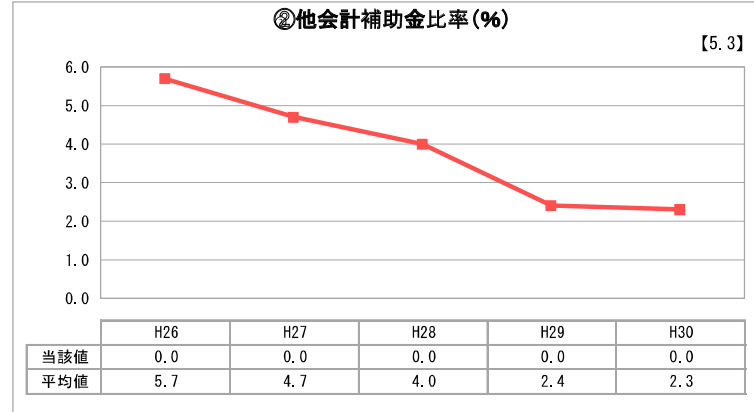
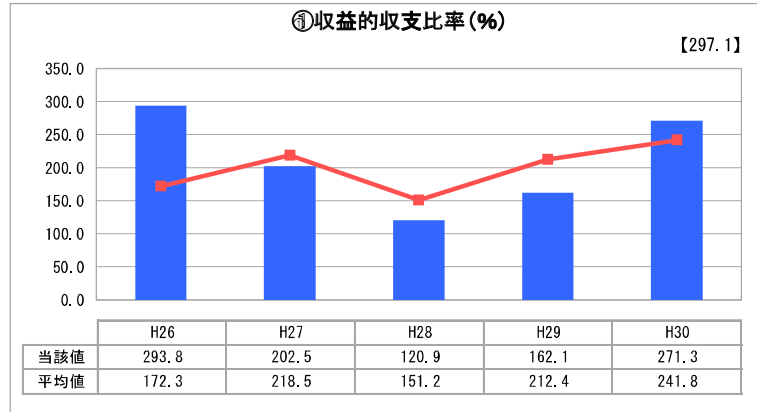
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A1B1	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	届出駐車場	立体式	25	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(m ²)
駅	無	7,388
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
241	200	代行制

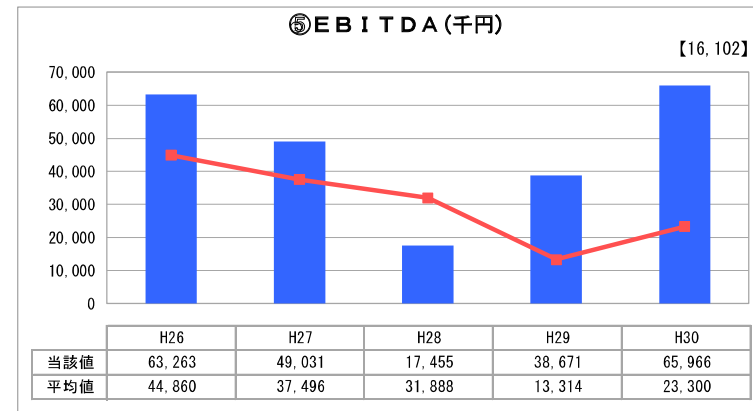
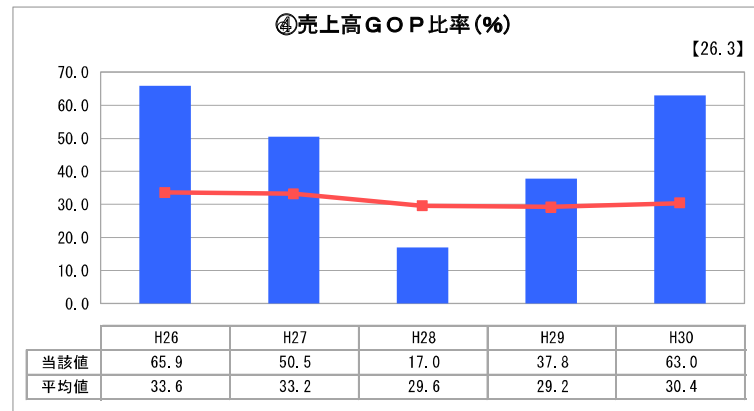
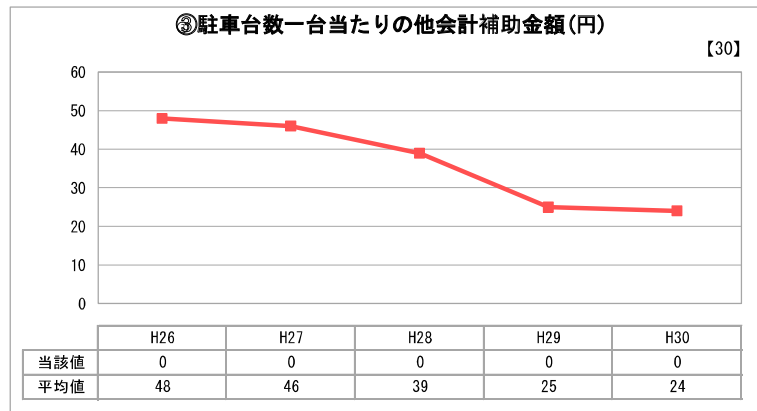
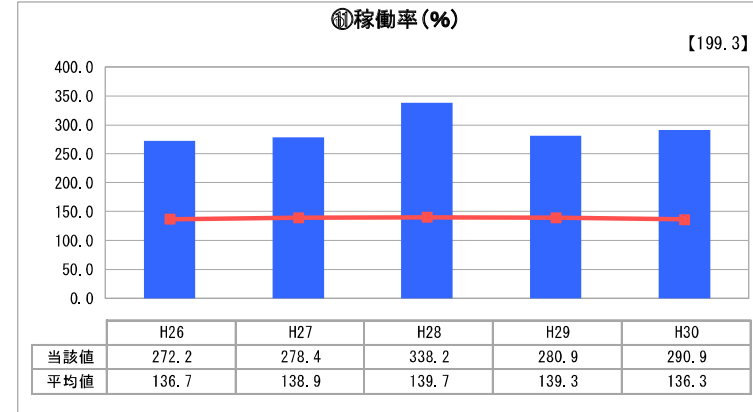
グラフ凡例

- 当該施設値(当該値)
- 類似施設平均値(平均値)
- 【】 平成30年度全国平均

1. 収益等の状況



3. 利用の状況



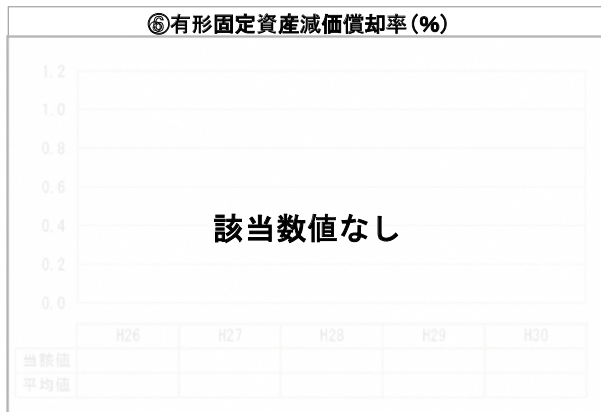
※ 売上高GOP比率：売上高営業利益率のことで、以下の式で算出される。

$$\text{売上高GOP比率} = \text{営業利益 (GOP)} / \text{売上高}$$

※ EBITDA：「Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization」

の略で、税引前利益に支払利息、減価償却費を加えて算出される利益を指す。

2. 資産等の状況

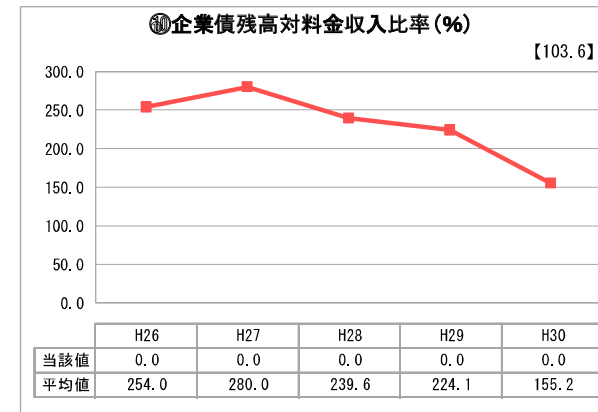
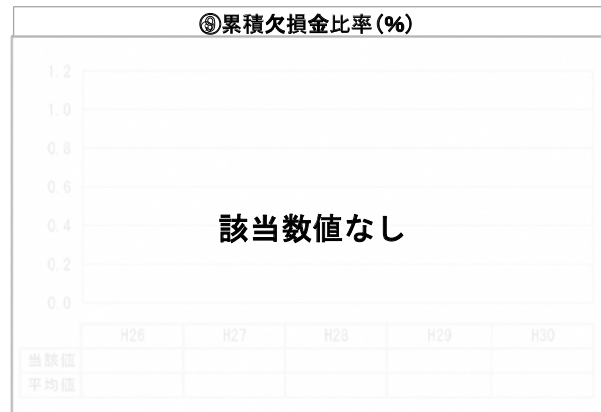


⑦敷地の地価(千円)

270,832

⑧設備投資見込額(千円)

182,214



分析欄

1. 収益等の状況について

駐車場建設に係る起債の償還が平成25年度をもって完了したため、平成26年度以降は単年度収支が黒字に転換した。起債償還が完了するまで施設・設備の保全工事を保留していたが、平成26年度からこれらの保全工事を開始したため、平成26～28年度の黒字額は減少傾向にあった。しかし、保全工事の中で最も工事費用を要する外壁及び昇降機の更新・改修工事を平成28年度に終えたため、平成29年度以降の売上高GOP比率及びEBITDAは回復傾向にある。

2. 資産等の状況について

駐車場建設に係る起債の償還が平成25年度をもって完了したため、平成26年度以降は単年度収支が黒字に転換した。この黒字は、累積赤字（実質収支の赤字）に充てており、累積赤字の解消は令和8年度を見込んでいる。

当該駐車場は、本市の主要駅である京阪電鉄枚方市駅近くに立地しているため、敷地の地価は一定水準を保持していると考えられるが、駐車場自体は築25年を経過しており、施設・設備の機能を維持するための保全工事が必要である。

3. 利用の状況について

当該駐車場の最寄駅である京阪電鉄枚方市駅前に、平成28年度に大型商業施設が開業したことから、平成30年度も引き続き高い稼働率を示している。

全体総括

当該駐車場が立地する場所は、本市の主要駅前であるため、周辺に民間のコインパーキングも多いが、当該駐車場は市営・有人管理・減免制度の導入等の点からリピーターが多く、稼働率、使用料収入は一定水準を維持している。

保全工事については、「枚方市市有建築物保全計画」に基づき計画的に実施しており、これに係る設備投資見込額は、令和元～10年度の10年間で182,214(千円)を見込んでいる。今後も、本計画に基づき、工事費の平準化を図りながら計画的に施設・設備の保全を行っていく。

また、令和2年度中に、経営戦略を策定する予定である。