

福山市駐車場事業経営戦略

団 体 名 : 福山市

事 業 名 : 駐車場事業

策 定 日 : 令和 4 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 4 年度 ~ 令和 13 年度

※複数の駐車場を有する事業にあつては、駐車場ごとの状況が分かるよう記載すること。

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	1980年度(昭和55年度)
職員数	3人(兼務)	施設名	① 駅南口駐車場 ② 三之丸駐車場 ③ 東桜町駐車場 ④ 霞駐車場

	① 駅南口駐車場	② 三之丸駐車場	③ 東桜町駐車場	④ 霞駐車場
種類	届出駐車場	届出駐車場	届出駐車場	届出駐車場 附置義務駐車施設
構造	地下式	立体式	立体式	立体式
立地	駅	駅	公共施設	公共施設
建設後の経過年数	41年	32年	27年	13年
駐車場使用面積	4,944㎡	1,777㎡	2,324㎡	1,052㎡
収容台数 (内障がい者用)	146台	279台 (6台)	334台 (8台)	130台 (6台)
営業時間	8:00~22:00	8:00~22:00	8:00~22:00	8:00~23:00
民間活用の状況	指定管理者制度	指定管理者制度	指定管理者制度	民間委託

(2) 料金形態

	① 駅南口駐車場	② 三之丸駐車場	③ 東桜町駐車場	④ 霞駐車場
利用料金	30分まで 160円 次の30分まで150円 それ以後30分までごとに130円	30分まで 160円 次の30分まで150円 それ以後30分までごとに100円	30分ごと 150円	30分まで 110円 それ以後30分までごとに100円
夜間料金	22:00~8:00 1,000円	21:30~8:30 1,030円	21:30~8:30 1,200円	22:30~8:30 700円
定期料金	1か月(21:00~9:00) 5,250円	全日1か月 10,500円	全日1か月 12,200円	—
回数券	購入枚数により1割引.2割引.3割引			
料金形態の考え方	周辺駐車場の料金体系を勘案し、条例により定めている。			
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)	2013年(平成25年)年10月1日			

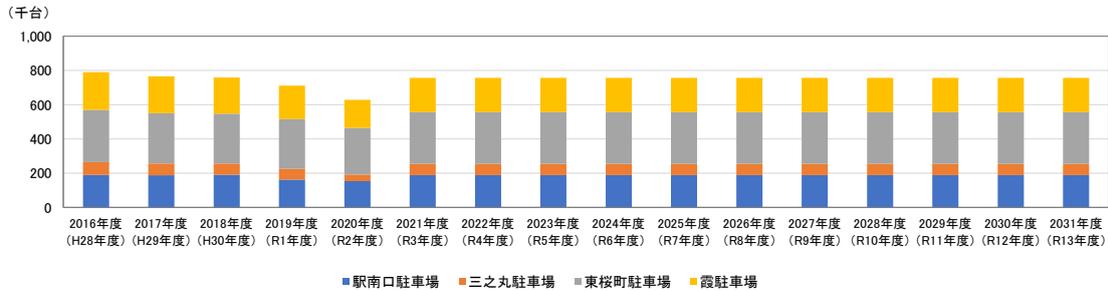
(3) 現在の経営状況

経営比較分析表のとおり。
各駐車場とも収益的収支率は高く、100%を上回っている。

2. 将来の事業環境

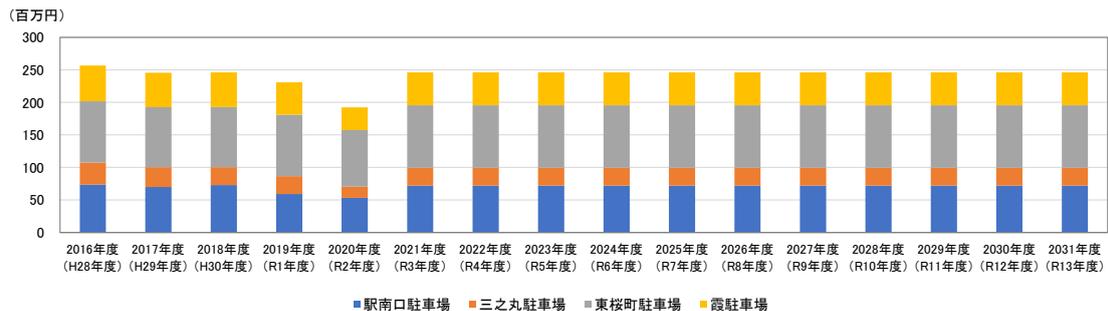
(1) 駐車場需要の見通し

利用台数が2016年度(平成28年度)以降微減で推移していた中で2020年度(令和2年度)は減少した。一方、上位計画において福山駅周辺における公共交通の結節点機能の強化、自動車による福山駅周辺へのアクセス向上等も位置づけられていることを勘案する。また、2021年度(令和3年度)はコロナ禍前までに回復し、その後は横ばいで推移するものと見込む。
※なお、駅南口駐車場の2019年度(令和元年度)の利用台数の減少は、進入路補修に伴う一時閉鎖の影響が出ている。



(2) 料金収入の見通し

駐車場の利用料金は、当面の間維持することから、料金収入についても駐車場需要同様、今後横ばいで推移するものと見込む。



(3) 施設の見通し

- 1. 駅南口駐車場**
コンクリートの収縮によるひび割れが見られるが、鉄筋かぶり厚不良による鉄筋露出や腐食及びコンクリートの剥落箇所は、ほぼ無い。不同沈下は見られない。
- 2. 三之丸駐車場**
ひび割れは少なく、その多くは柱の被覆モルタル部であり、コンクリート部のひび割れの多くは、収縮による軽微なものであった。鉄骨鉄筋部材、接合部に著しい劣化はなく、屋根、外壁からの大きな漏水箇所も見られない。
- 3. 東桜町駐車場**
ひび割れの多くは、柱の被覆モルタル部であり、コンクリート部のひび割れの多くは、収縮による軽微なものであった。鉄骨鉄筋部材、接合部に著しい劣化はなく、屋根、外壁からの大きな漏水箇所も見られない。
- 4. 霞駐車場**
床表面のひび割れは見られるが、鉄骨部材の変形、たわみ等の劣化は見られず、垂鉛メッキ皮膜も健全である。金属パネルに少量の錆による腐食が見られる。

(4) 組織の見通し

指定管理制度を導入しており、現在は兼務職員3名体制である。今後も同様の体制で運営する予定。

3. 経営の基本方針

- ① 道路交通の円滑化
 - ・駐車場の利用促進、適切な案内誘導により、中心市街地への流入交通を抑制するとともに、流入した交通の路上駐車、うろつき交通を削減し、道路交通の円滑化を図る。
- ② 福山駅前再生の支援
 - ・福山駅前再生を支援するため、福山駅、商業施設等に関連する多様な駐車需要への対応を図る。
- ③ 経営基盤の強化
 - ・安定経営を図るため、指定管理者とも連携し、自動販売機の有料貸付など有効活用を図る。
- ④ 満足度の高いサービスの提供
 - ・利用者ニーズを的確に把握し、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	説明
	・老朽化が進んだ施設から指定管理者とも連携を図り、計画的な改修・更新修繕を行い、施設の長寿命化を図る。

- ・躯体健全度調査結果をふまえ、初期改修費用として4駐車場合計で約86,000千円を計上している。
- ・上記初期改修費用を含め、2031年度(令和13年度)までに、1,380,700千円の改修費用を計上している。

- ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	説明
	・指定管理者とも連携を図り、サービス向上に努め、利用者の確保を図る。

駐車場使用料が主な収入となる。

- ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

駐車場の管理運営費については、現行の水準が継続するものと見込んでいる。

(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

※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(法適用)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	今後の採算性の状況を適宜確認しつつ、必要に応じて、指定管理者制度の改善策などの検討を行う。
駐車場の配置の適正化	中心市街地への流入交通の抑制、福山駅前の再生の観点から、現在地での運営が適正と判断されるため、現在の駐車場配置を維持する。
投資の平準化	施設の健全度調査結果を踏まえ、建設改良費を平準化し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	利用の少ない三之丸駐車場において上限料金制の導入検討を行う。
利用者増加に向けた取組	利用の少ない三之丸駐車場において開場時間拡大などの検討を行う。
企業債	—
繰入金	—
資産の有効活用等による収入増加の取組	施設の適切な維持管理に努め稼働率の向上を図るとともに、自動販売機の設置などの資産の有効活用策の検討を行う。
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	霞駐車場以外は指定管理者制度、霞駐車場は管理業務、清掃業務、各種設備・機器保守点検業務の委託を継続する。
管理運営費	指定管理者等と協議し、適切な管理運営費を計上する。
職員給与費	市職員3人(兼務)を維持する。
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	福山駅周辺で駐車場業務を継続的に運営することで、流入交通量、路上駐車が減少し、道路交通の円滑化につながるとともに、駅利用者、商業施設、公共施設等への来訪者の駐車場として機能しており、駐車場としての必要性が非常に高いものと判断される。
公営企業として実施する必要性	駐車場は福山市のまちづくり、交通政策と密接に関連しており、中心市街地への来訪者の利便性向上、福山駅周辺の再生の観点から、公営企業として実施する必要性が高いものと判断される。

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	毎年の決算状況により進捗状況を検証し、指定管理者更新時や大規模改修時のタイミングを捉え、必要に応じて経営戦略の見直しを行う。
---------------------	--

経営比較分析表（令和2年度決算）

広島県福山市 福山市駅南口駐車場

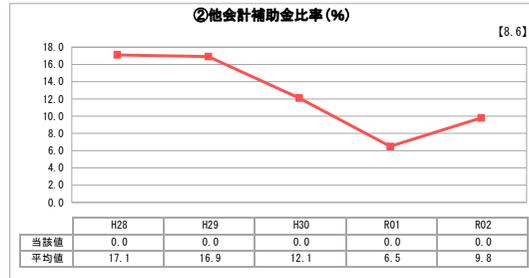
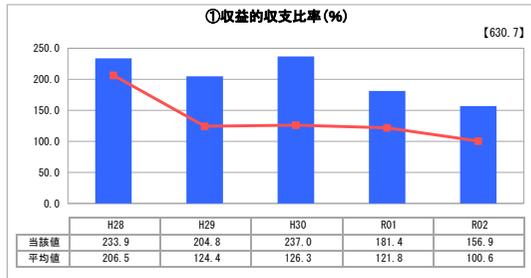
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A 2 B 1	非設置
自己資本構成比率 (%)	種類	構造	建設後の経過年数 (年)	
該当数値なし	届出駐車場	地下式	40	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積 (㎡)
商業施設	有	4,944
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
146	310	代行制

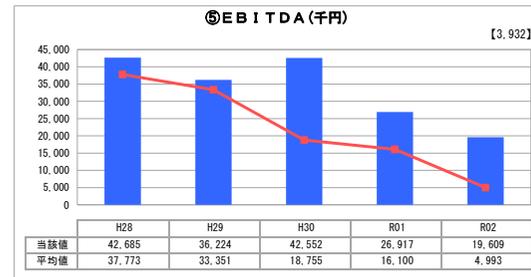
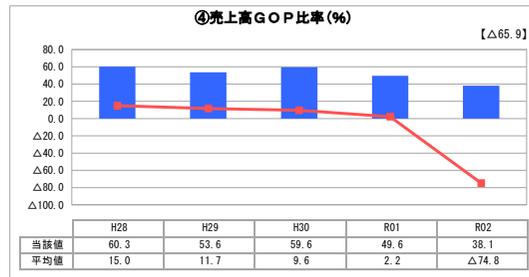
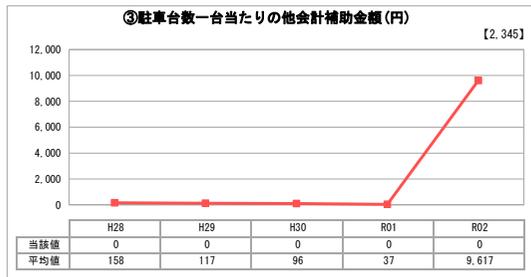
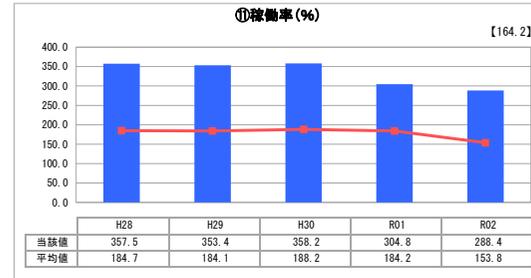
グラフ凡例

- 当該施設値 (当該値)
- 類似施設平均値 (平均値)
- 【】 令和2年度全国平均

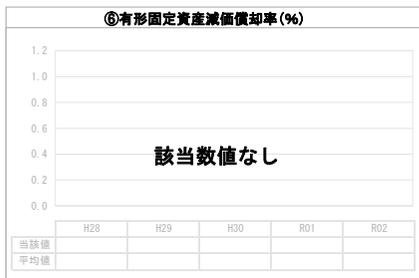
1. 収益等の状況



3. 利用の状況



2. 資産等の状況

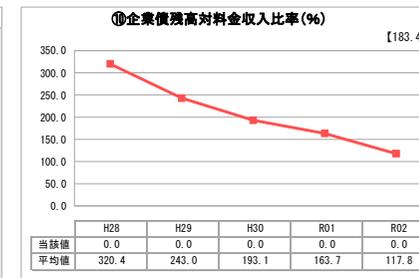


⑦敷地の地価 (千円)

0

⑧設備投資見込額 (千円)

400,000



分析欄

1. 収益等の状況について
 指定管理者制度を導入し経営しています。コロナ禍の影響から収入減となり、①の収益的収支比率及び⑤EBITDAは低下しているものの、高い水準にあります。また、④の売上高GOP比率から収益性も高くなっています。要因としては、駅前に位置し、近隣商業施設へのアクセスが良いことによるものです。

2. 資産等の状況について
 当該施設は、道路部分の下に立地する地下式駐車場で、建設後40年以上が経過しており、今後、施設の長寿命化に向け、機械・電気設備等を含め計画的な改修・更新修繕が必要となっています。

3. 利用の状況について
 駅前に位置し、近隣商業施設へのアクセスが良く人の流れも多いため、コロナ禍の影響で利用減の傾向があるものの、⑩の稼働率は高い比率となっています。

全体総括

1975年（昭和50年）に都市計画決定した駐車場整備地区により公営駐車場の整備等を進めてきましたが、40年以上が経過し、駐車需要やまちづくりの方向性等に変化が生じていることから、現在策定中の経営戦略の中で、今後の駐車場のあり方について検討していくこととしています。

経営比較分析表（令和2年度決算）

広島県福山市 福山市三之丸駐車場

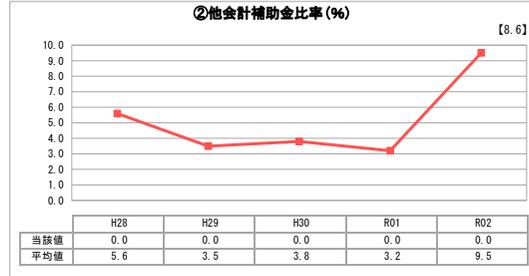
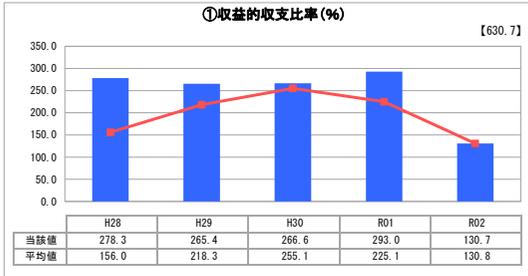
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A1B1	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	届出駐車場	立体式	31	

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	4,135
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
279	310	代行制

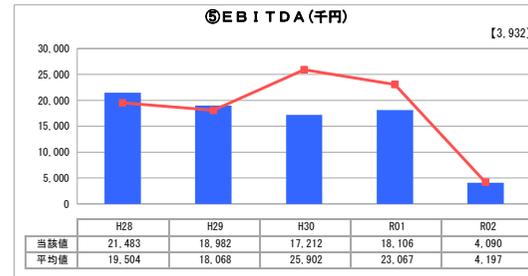
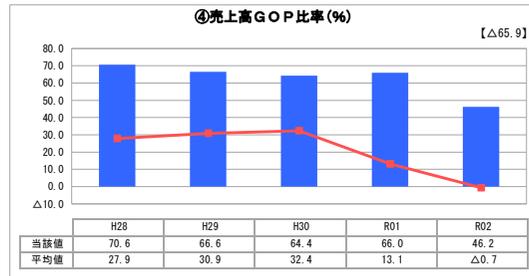
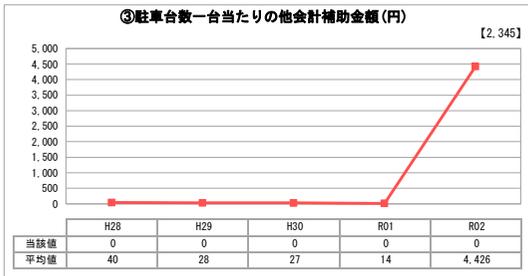
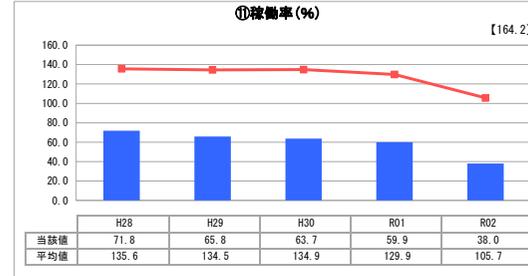
グラフ凡例

- 当該施設値（当該値）
- 類似施設平均値（平均値）
- 【】 令和2年度全国平均

1. 収益等の状況



3. 利用の状況



2. 資産等の状況

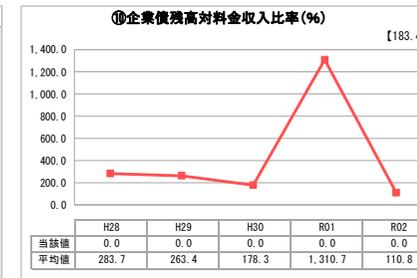
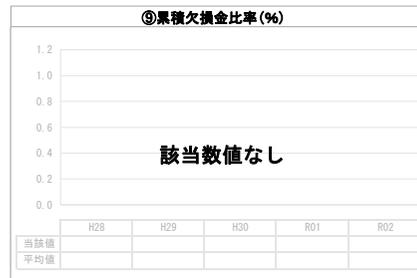


⑦敷地の地価(千円)

180,075

⑧設備投資見込額(千円)

250,000



分析欄

1. 収益等の状況について
指定管理者制度を導入し経営しています。コロナ禍の影響から収入減となり、①の収益的収支比率をはじめ、④の売上高GOP比率、⑤EBITDAともに低下しています。要因としては、コロナ禍による利用減や近隣駐車場との競合による定期利用の減少が考えられます。

2. 資産等の状況について
建設後30年以上が経過し、施設の老朽化がみられるため、今後、計画的な改修・更新修繕が必要となります。

3. 利用の状況について
①の稼働率は、一定の定期利用があるため安定しているものの低い状況で、コロナ禍による利用減も重なっています。今後、利用促進に向けた対策が必要となっています。

全体総括
1975年（昭和50年）に都市計画決定した駐車場整備地区により公営駐車場の整備等を進めてきましたが、40年以上が経過し、駐車需要やまちづくりの方向性等に変化が生じていることから、現在策定中の経営戦略の中で、今後の駐車場のあり方について検討していくこととしています。

経営比較分析表（令和2年度決算）

広島県福山市 福山市東桜町駐車場

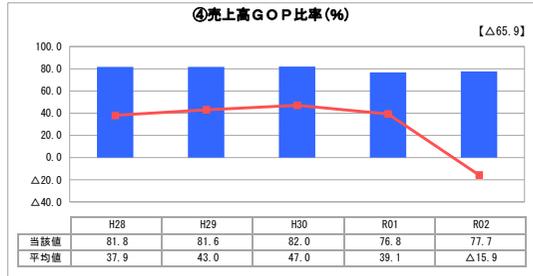
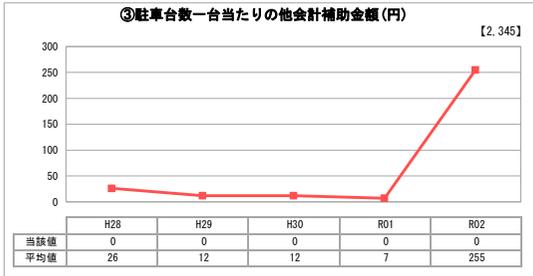
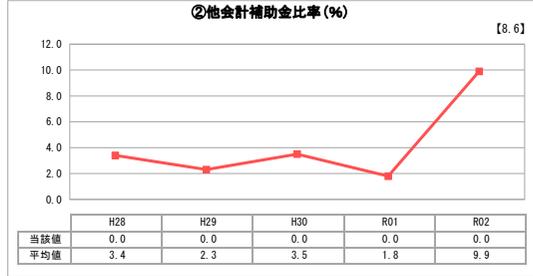
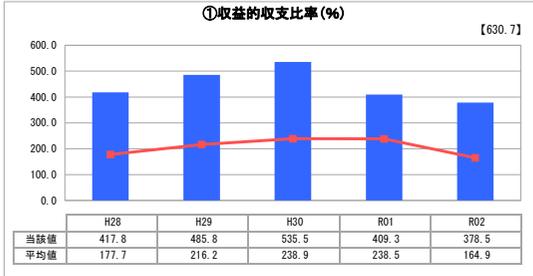
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A 1 B 2	非設置
自己資本構成比率 (%)	種類	構造	建設後の経過年数 (年)	
該当数値なし	届出駐車場	立体式	27	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積 (㎡)
公共施設	有	4,736
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
334	300	代行制

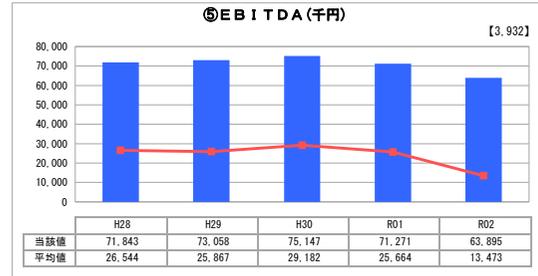
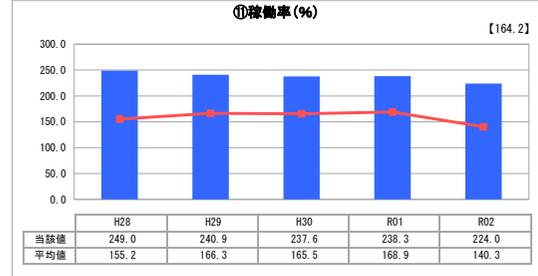
グラフ凡例

- 当該施設値 (当該値)
- 類似施設平均値 (平均値)
- 【】 令和2年度全国平均

1. 収益等の状況



3. 利用の状況



2. 資産等の状況

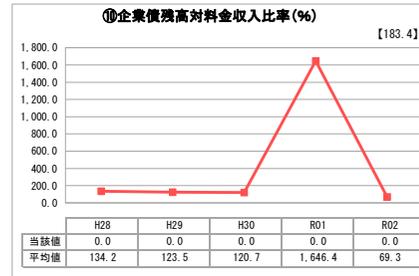


⑦敷地の地価 (千円)

229,019

⑧設備投資見込額 (千円)

250,000



分析欄

1. 収益等の状況について
指定管理者制度を導入し経営しています。コロナ禍の影響から若干収入減となり、①の収益的収支比率及び⑤EBITDAは低下傾向にあるものの、高い水準にあります。④の売上高GOP比率も安定して高い収益性を維持しています。

要因としては、公共施設（市役所）利用者の駐車場として位置づけられ、定期利用を含め安定した収益が見込めるためです。

2. 資産等の状況について

建設後26年以上が経過し、施設の老朽化がみられますが、公共施設（市役所）利用者のための駐車場であるため、計画的な改修・更新修繕を行っています。

3. 利用の状況について

当該施設は、公共施設（市役所）利用者の駐車場として位置づけられているため、①の稼働率は高い状況で安定しています。利用者の7～8割が市役所利用者です。また、一定の定期利用もあります。

全体総括

1975年（昭和50年）に都市計画決定した駐車場整備地区により公営駐車場の整備等を進めてきましたが、40年以上が経過し、駐車需要やまちづくりの方向性等に変化が生じていることから、現在策定中の経営戦略の中で、今後の駐車場のあり方について検討していくこととしています。

経営比較分析表（令和2年度決算）

広島県福山市 福山市霞駐車場

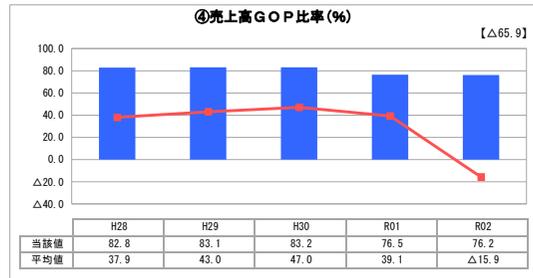
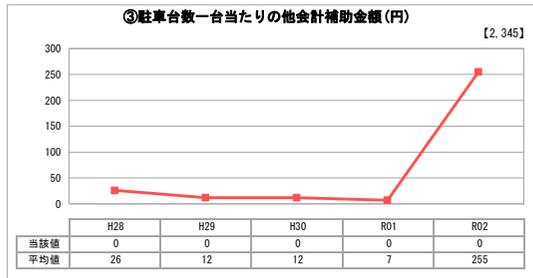
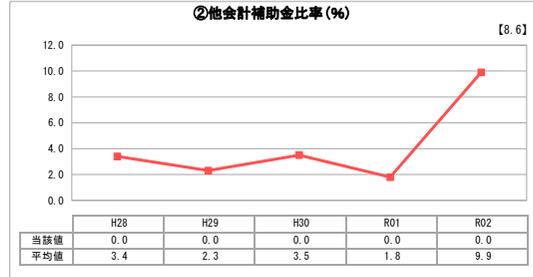
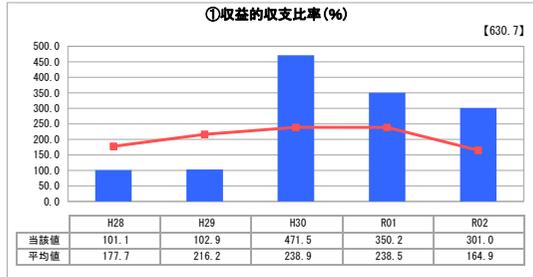
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A1B2	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	届出駐車場 附置義務駐車施設	立体式	13	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(m ²)
公共施設	有	3,982
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
130	210	無

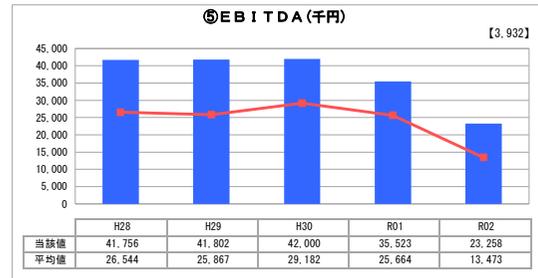
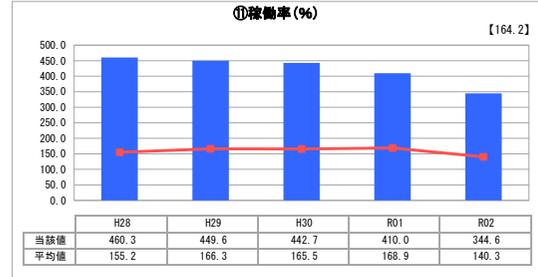
グラフ凡例

- 当該施設値(当該値)
- 類似施設平均値(平均値)
- 【】 令和2年度全国平均

1. 収益等の状況



3. 利用の状況



2. 資産等の状況

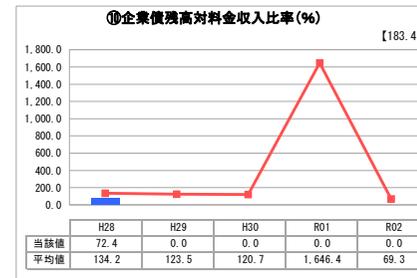
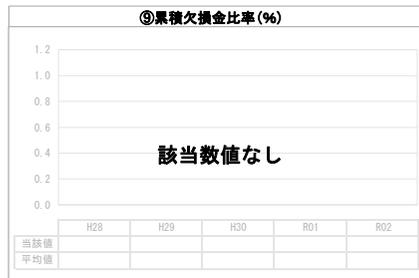


⑦敷地の地価(千円)

82,782

⑧設備投資見込額(千円)

100,000



分析欄

1. 収益等の状況について
直営（業務委託）により経営しています。
①の収益的収支率は、2017年度（平成29年度）に地方債の償還が終了し高くなりましたが、その後、コロナ禍の影響による収入減から、⑤EBITDAとともに低下傾向にあるもの、高い水準にあります。
④の売上高GOP比率から収益性は高くなっています。
要因としては、利用頻度の高い公共施設（図書館等）に接続した駐車場であることによるものです。

2. 資産等の状況について
当該施設は、比較的新しい駐車場であるため、新たな設備投資は少なくなっています。
2017年度（平成29年度）で地方債の償還が終了しました。

3. 利用の状況について
利用頻度の高い公共施設（図書館等）に接続した駐車場であるため、コロナ禍の影響で利用減の傾向があるものの、①の稼働率は高い比率となっています。

全体総括

1975年（昭和50年）に都市計画決定した駐車場整備地区により公営駐車場の整備を進めてきましたが、40年以上が経過し、駐車需要やまちづくりの方向性等に変化が生じていることから、現在策定中の経営戦略の中で、今後の駐車場のあり方について検討していくこととしています。

投資・財政計画(収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度		平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	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	令和11年度	令和12年度	令和13年度
		(決算)	(決算)	(決算)	(予算)												
収益的収入	1 総 収 益 (A)	313,281	295,716	234,824	303,140	246,739	246,739	246,739	246,739	246,739	246,739	246,739	246,739	246,739	246,739	246,739	246,739
	(1) 営 業 収 益 (B)	312,506	294,972	233,896	302,400	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000
	ア 料 金 収 入	312,506	294,972	233,896	302,400	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000	246,000
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)																
	ウ そ の 他																
	(2) 営 業 外 収 益	775	744	928	740	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739
	ア 他 会 計 繰 入 金																
	イ そ の 他	775	744	928	740	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739
	2 総 費 用 (D)	78,783	90,382	89,041	106,218	99,911	99,911	99,911	99,911	99,911	99,911	99,911	99,911	99,911	99,911	99,911	99,911
	(1) 営 業 費 用	69,816	78,937	71,489	92,948	91,341	91,341	91,341	91,341	91,341	91,341	91,341	91,341	91,341	91,341	91,341	91,341
ア 職 員 給 与 費																	
イ ち 退 職 手 当																	
イ そ の 他	69,816	78,937	71,489	92,948	91,341	91,341	91,341	91,341	91,341	91,341	91,341	91,341	91,341	91,341	91,341	91,341	
(2) 営 業 外 費 用	8,967	11,445	17,552	13,270	8,570	8,570	8,570	8,570	8,570	8,570	8,570	8,570	8,570	8,570	8,570		
ア 支 払 利 息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
イ ち 一 時 借 入 金 利 息																	
イ そ の 他	8,967	11,445	17,552	13,270	8,570	8,570	8,570	8,570	8,570	8,570	8,570	8,570	8,570	8,570	8,570		
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	234,498	205,334	145,783	196,922	146,828	146,828	146,828	146,828	146,828	146,828	146,828	146,828	146,828	146,828	146,828		
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)	0	0	261,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	(1) 地 方 債																
	資 本 平 準 化 債																
	(2) 他 会 計 補 助 金																
	(3) 他 会 計 借 入 金																
	(4) 固 定 資 産 売 却 代 金	0	0	261,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金																
	(6) 工 事 負 担 金																
	(7) そ の 他																
	2 資 本 的 支 出 (G)	83,898	53,875	102,464	68,600	26,100	232,200	259,700	236,800	143,200	222,400	85,600	51,500	21,300	101,900		
(1) 建 設 改 良 費	83,898	22,414	50,814	30,500	26,100	232,200	259,700	236,800	143,200	222,400	85,600	51,500	21,300	101,900			
イ ち 職 員 給 与 費																	
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	0	31,461	51,650	38,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
(5) そ の 他																	
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 83,898	△ 53,875	158,536	△ 68,600	△ 26,100	△ 232,200	△ 259,700	△ 236,800	△ 143,200	△ 222,400	△ 85,600	△ 51,500	△ 21,300	△ 101,900			

