

西東京市駐車場事業経営戦略(案)

(令和3年度～令和12年度)

令和3年6月

西東京市

西東京市駐車場事業経営戦略(案)

目 次

1.事業概要	
(1) 事業形態	1
(2) 料金形態	2
(3) 現在の経営状況	2
2.将来の事業環境	
(1) 駐車場需要の見通し	2
(2) 使用料収入の見通し	3
(3) 施設の見通し	3
(4) 組織の見通し	3
3.経営の基本方針	3
4.投資・財政計画	
(1) 投資・財政計画(収支計画)	4
(2) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明	4
(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	5
5.公営企業として実施する必要性など	6
6.経営戦略の事後検証、改定等に関する事項	6
<別紙>	
1 経営比較分析表(令和元年度決算)	
2 投資・財政計画(収支計画)	

西東京市駐車場事業経営戦略(案)

団 体 名 : 西東京市

事 業 名 : 西東京市駐車場事業

策 定 年 月 : 令和 3 年 6 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3月10日
職 員 数	1人(兼務)	施 設 名	アスタ市営駐車場
種 類	附置義務駐車施設	構 造	地下式
立 地	駅前商業施設	建 設 後 (建 替 後) の 経 過 年 数	26 年
駐 車 場 使 用 面 積	8,116.73 m ²	収 容 台 数	295 台
営 業 時 間	24時間 ただし、入車できる時間は、9時から22時まで 出庫できる時間は、9時から23時まで		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	業務委託(運営管理業務委託)	
	イ 指定管理者制度	なし	
	ウ PPP・PFI	なし	



所在地: 〒188-0011 西東京市田無町二丁目1番1号

(2) 料金形態

車種	営業時間	
	9時～23時	23時～(翌日)9時 【入出庫不可】
普通自動車、小型自動車、軽自動車	30分ごとに200円	夜間1回につき 1,000円
料金形態の考え方	「西東京市使用料・手数料等の適正化に関する基本方針」に基づき、事業経費から算出する使用料原価計算結果や、近隣民間駐車場との料金設定の均衡を調査し、定期的な検証を実施している。	
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)	平成21年4月1日	

(3) 現在の経営状況 ※「経営比較分析表(令和元年度決算)」を巻末に添付 別紙1

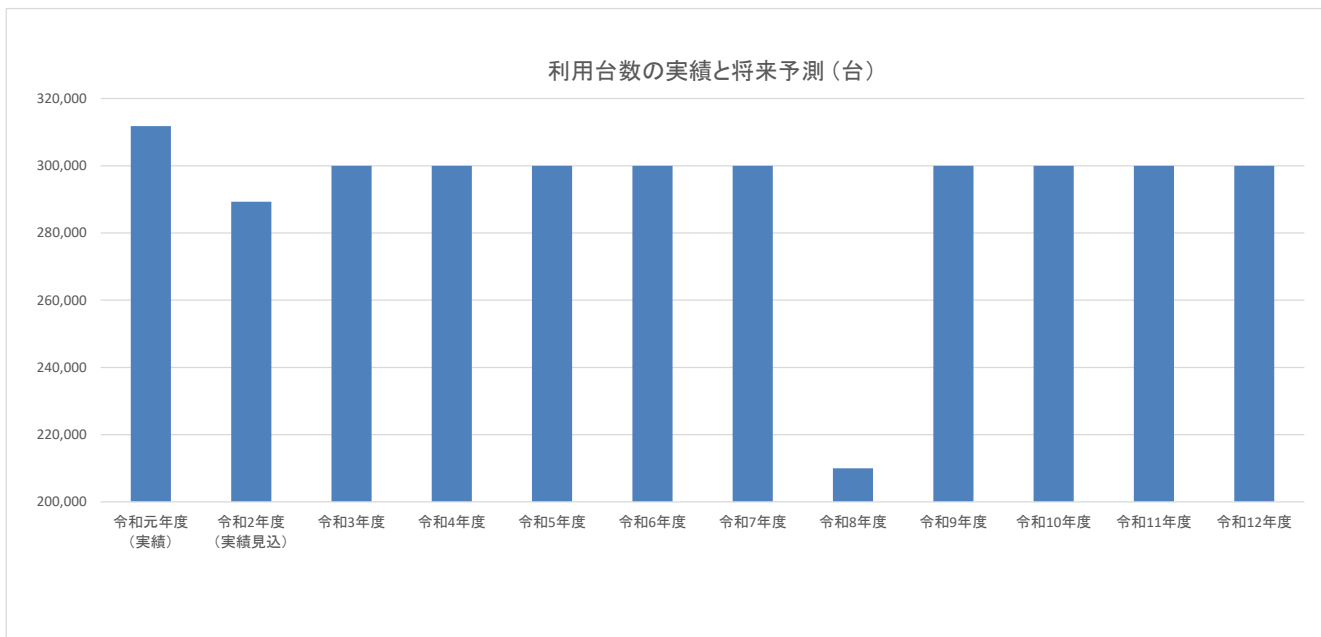
アスタ市営駐車場は、西武新宿線田無駅前の商業施設の提携駐車場であるため、駐車場使用料収入の約90%は、当該商業施設の買い物に応じた駐車料金の無料サービス(以下「レシートサービス」という。)による商業施設内の店舗からの収入である。一方で、駐車場事業としては一般会計からの繰入金や起債、また補助金等の依存的な収入はなく、駐車場使用料が歳入全体の99%を占めており、令和元年度決算では、歳入総額139,224,715円に対し、歳出総額は130,196,840円であり、収益は9,027,875円、収益的収支比率は109.2%で、黒字経営となっている。

2. 将来の事業環境

(1) 駐車場需要の見通し

アスタ市営駐車場は、西東京市のほぼ中心に位置する田無駅に隣接し、主に生活必需品を取り扱う商業施設の地下2階にあり、利用者の多くは西東京市民と近隣市の市民と推測される。また、当該商業施設のレシートサービスを受けられるため、安定した需要があり、今後も一定の需要が見込めるものとする。

しかしながら、昨年来、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けており、令和3年度以降の将来需要見通しについては不透明な部分が多いものの、これまでの駐車場利用台数の実績を踏まえつつ、令和2年度実績(速報値)に基づき、今後10年間における年間利用台数を約300,000台前後で推移すると見込んでいる。なお、令和8年度には、機械式駐車施設の大規模改修を予定していることから、改修に伴い駐車場区域の一部閉鎖を行う必要があるため、同年度のみ利用台数の30%減少を見込んでいる。

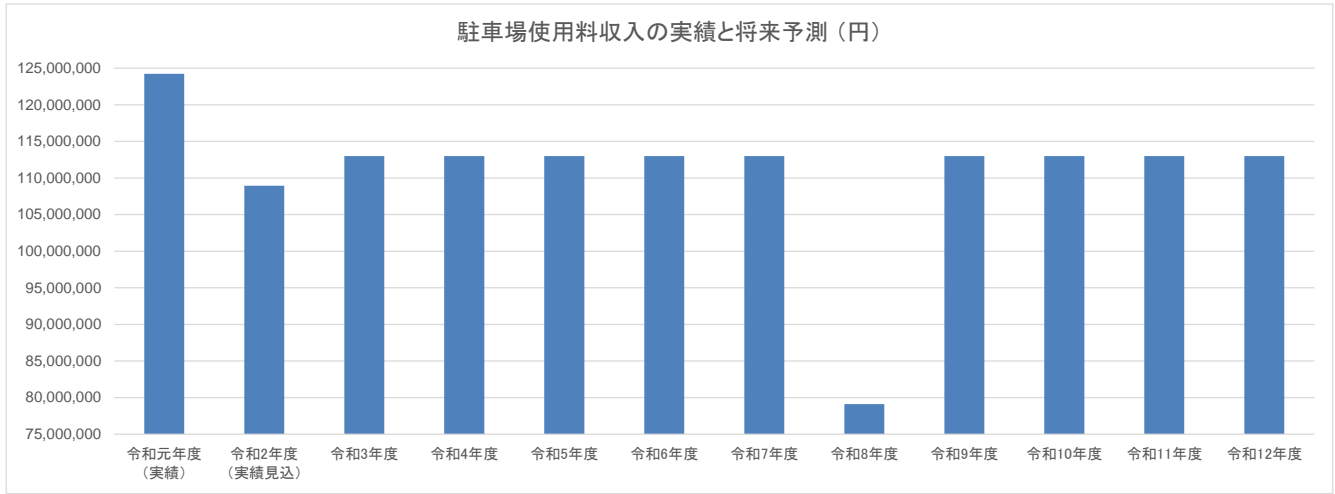


(単位: 台)

令和元年度(実績)	令和2年度(実績見込)	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
311,785	289,305	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	210,000	300,000	300,000	300,000	300,000

(2) 駐車場使用料収入の見通し

令和3年度以降の駐車場使用料収入については、(1)駐車場需要の見通しで推計した毎年の利用台数の将来予測数から、現行の料金体系を維持することを想定した上で算定を行っており、当面の間は、1億1千3百万円前後で推移すると見込んでいる。
 なお、令和8年度には、機械式駐車施設の大規模改修を予定していることから、改修に伴い駐車場区域の一部閉鎖を行う必要があるため、同年度のみ駐車場使用料収入についても30%の減収を見込んでいる。



令和元年度 (実績)	令和2年度 (実績見込)	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
124,224,800	108,941,000	113,000,000	113,000,000	113,000,000	113,000,000	113,000,000	79,100,000	113,000,000	113,000,000	113,000,000	113,000,000

(3) 施設の見通し

平成7年3月より事業を開始し26年が経過した施設の当面の課題は、機械式駐車施設の大規模改修である。
 機械式駐車施設の耐用年数は15年とされているが、機械式駐車施設の実際の耐用限界は設置環境等により前後するため、アスタ市営駐車場は、地下式のため雨風の影響を受けにくい設置環境にあることや、毎年度定期的な点検の実施により不具合等も生じていないことから、令和8年度に大規模改修を予定する。
 また、空調設備等についても、耐用年数は機械式駐車施設と同程度であるが、老朽化の度合いに応じて修繕や改修について精査した結果、現状では正常に稼働していることから、定期的な点検と消耗品の交換等を行うことで設備の延命化を図り、更新については、令和13年度以降に見込んでいる。

(4) 組織の見通し

委託により業務を遂行しているため、本事業における職員数は1人(兼務)であり、職員給与費は駐車場事業に計上しておらず、今後も同様の体制で運営する予定である。

3. 経営の基本方針

田無駅周辺の利用者や近隣商業施設の駐車場需要を支えるとともに、周辺道路交通の円滑化を促進するため、今後も安定継続した運営を行えるように断続的な収支状況の改善と利便性の向上に努める。

4. 投資・財政計画(収支計画) ※「投資・財政計画(収支計画)」を巻末に添付 別紙2

(1) 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	令和8年度に機械式駐車施設の大規模改修を実施する。
---	---	---------------------------

機械式駐車施設の大規模改修費用は、約2億4千万円を要する見込みである。また、大規模改修に伴い駐車場区域を一部閉鎖する必要があるため、これによる駐車場使用料収入の減収は約3千3百万円を見込んでいるが、これらの改修費用と減収補填分について、当該年度の歳入で不足する部分は、駐車場基金を取り崩すことに対応する予定である。

【参考 [駐車場基金残高見込み]】令和2年度末時点:238,261,609円、令和7年度末時点:285,543,218円

例年、前年度において決算剰余金が発生した場合、基本的には翌年度に同額を駐車場基金に積立てを行っている。収支計画上、大規模改修を予定している令和8年度については、同年度における歳入・歳出の収支の均衡を図るため、前年度(令和7年度)に見込まれる決算剰余金相当額を翌年度繰越金として歳入するのみとし、駐車場基金への積立てを行わないこととする。

このことから、令和8年度及び令和9年度においては、令和8年度に実施予定の機械式駐車施設の大規模改修による影響で、基金積立額は同年度における基金残高に対する預金利子分のみ積立てを行う見込みである。

基金残高(令和2年度以降は見込み)

(単位:円)

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
基金積立額	15,693,988	3,029,977	18,202,609	5,313,000	7,922,000	7,922,000
基金残高	235,231,632	238,261,609	256,464,218	261,777,218	269,699,218	277,621,218

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
基金積立額	7,922,000	4,000	1,000	7,919,000	7,919,000	7,919,000
基金取崩額		258,064,000				
基金残高	285,543,218	27,483,218	27,484,218	35,403,218	43,322,218	51,241,218

② 収支計画のうち財源についての説明

目	標	収益的収支比率105%以上の継続を目指す。
---	---	-----------------------

収益的収支比率は、駐車場使用料収入等の総収益で、運営経費の総費用をどの程度賄えているかを表す指標であり、単年度の収支が黒字であることを示す100%以上となっていることが必要である。

【参考 [直近5か年の収益的収支比率]】

平成28年度実績:119.0%、平成29年度実績:133.3%、平成30年度実績:127.6%、令和元年度実績:109.2%、令和2年度速報値:112.4%

駐車場使用料収入は、平成7年3月の開場後、平成10年度をピークに年々減少傾向にある。これは近隣に民間駐車場が整備され、アスタ市営駐車場と同様のレントサービスが利用できる民間駐車場が増えていることや、市内外の大型商業施設の開店等の影響が要因として推察される。

また、昨年来、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う影響により、駐車場利用台数や1台当たりの利用時間が減少していることなどから、将来にわたり、安定した経営を行えるように、運営管理業務に係る委託内容の精査を行うなど、経費削減に向けた取組を強化していくことで、収益的収支比率105%以上の継続を図り、従前どおり一般会計からの繰入れに依存しない安定的な経営と毎年度駐車場基金へ積立てが行える財務体制の構築を目指す。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

運営管理業務委託料は人件費が多くを占めているため、近年の最低賃金上昇に伴う影響は加味しつつも、適正な人員配置等により経費が高騰しないように考慮し計上している。また、経常的に発生し得る修繕費については、毎年一定額を計上している。それ以外の投資計画については、令和元年度実績から令和3年度までの予測を参考にして計上している。

(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

① 今後の投資についての考え方・検討状況

民間活用	平成28年度に決定した「アスタ市営駐車場における運営方針」において、業務委託を継続することとしていることから、当面はこの方針を継続することとする。
駐車場の配置の適正化	当該駐車場は駅前地下駐車場であり、商業施設の附置義務駐車場としての役割を担っていることから、駐車場の配置は適正である。
投資の平準化	施設・設備の老朽化が進んでいるものの、定期的な点検や予防的修繕措置等を継続することで延命化を図ることを基本とし、財政状況を見ながら、計画的な設備投資を行うこととする。
その他の取組	特になし。

② 今後の財源についての考え方・検討状況

料金	毎年の決算時に事業の検証を行い、使用料の適正化については3年に一度、西東京市使用料審議会に諮問を行って現行使用料の適否を判断している。
利用者増加に向けた取組	駐車場近隣への案内板の設置やスムーズな誘導など、利便性の向上に努める。
企業債	予定していない。
繰入金	予定していない。
資産の有効活用等による収入増加の取組	特になし。
その他の取組	特になし。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	運営管理については業務委託を導入しているが、駐車場の利用実態等を考慮し、委託内容を精査し経費の削減に努める。
管理運営費	アスタ市営駐車場は、所在する商業ビルの一部を区分所有しているため、持分に応じた施設維持管理費用負担と光熱水費の実費を支払っており、これまでの実績に基づき計上している。 なお、施設維持管理費用の主なもの、共益費、商業ビルの修繕積立金である。
職員給与費	特になし。
その他の取組	特になし。

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	田無駅周辺の利用者や近隣商業施設の駐車場需要を支えるとともに、周辺道路の渋滞緩和機能も有している。
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、周辺道路の渋滞緩和等を図るとともに、田無駅周辺地域への来訪者の利便性を向上させ、駅周辺地域の活性化を図る。

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	毎月の利用状況の進捗管理を行い、経営戦略策定後3年に一度のタイミングで経営戦略の見直しを行う。 なお、新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により、計画と実績に大きな乖離が生じる場合は適宜計画の見直しを行う予定である。
---------------------	---

経営比較分析表（令和元年度決算）

東京都西東京市 アスタ市営駐車場

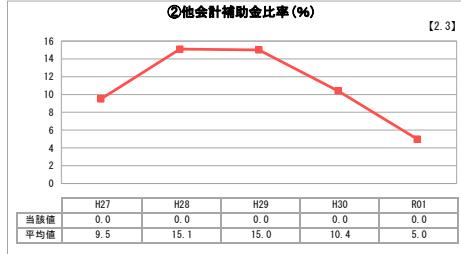
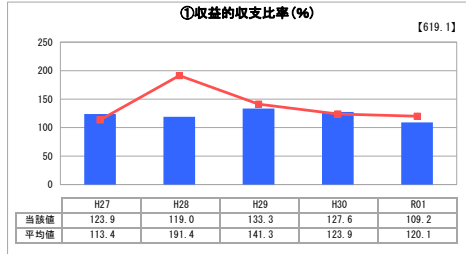
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A2B1	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	届出駐車場 附置義務駐車施設	地下式	25	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(m ²)
駅	有	8,116
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
295	400	導入なし

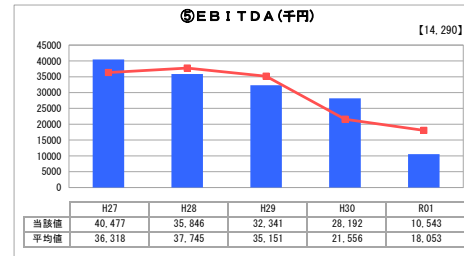
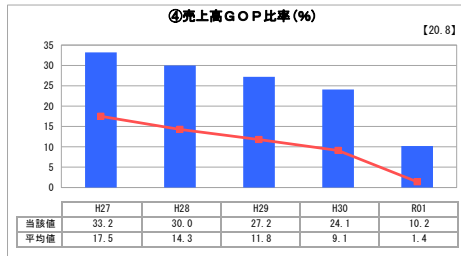
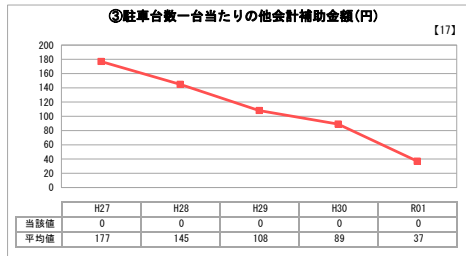
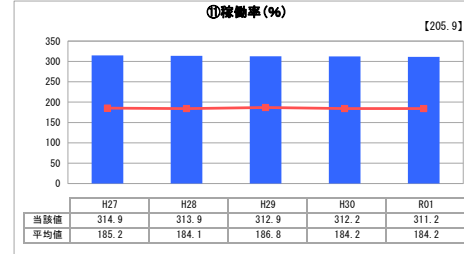
グラフ凡例

- 当該施設数値(当数値)
- 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



2. 資産等の状況

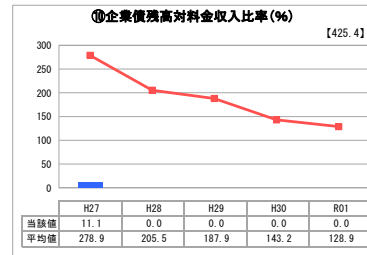
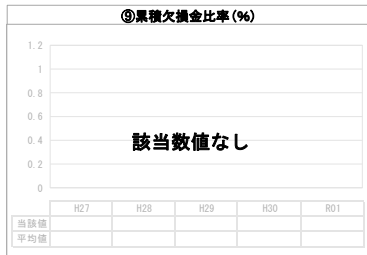


⑦敷地の地価(千円)

50

⑧設備投資見込額(千円)

302,500



分析欄

1. 収益等の状況について
 駐車場使用料収入は平成7年の開場以降、平成26年度に底打ちし、平成27～30年度は微増に転じほぼ横ばいとなったが、令和元年度は前年度比約600万円の減となった。①収益的収支比率については、類似施設の平均値より低いものの、一般会計からの繰入金はなく、起債償還が終了した平成28年度からは、毎年約1～3千万円の黒字となっており、その全額を基金に積み立てている状況である。令和元年度は駐車料金精算機をはじめとする管制機械の修繕を、約1,400万円支出して行ったため、①収益的収支比率が109.2に下がっているが、翌年度に約900万円を繰越している。⑤EBITDAの減についても、駐車場使用料収入の減と管制機械の修繕により総費用が増加したことが原因である。

2. 資産等の状況について
 ⑧設備投資見込額については、機械式駐車設備の老朽化に伴う大規模改修費を約2.4億円見込んでおり、全額駐車場基金で賄う予定である。令和元年度末の基金残高は約2億3千500万円となった。

3. 利用の状況について
 ①稼働率については、類似施設平均値及び全国平均値を上回っているが、これは駅前の大規模商業施設の附置義務駐車場であることが大きな要因であると考えられる。利用台数は平成25年度には301,808台/年まで落ち込んだ。平成27年度以降は年間31万台後半で推移してきたが、令和元年度には311,785台/年となった。減少傾向は、車による当該商業施設への来店が減っていることと、当該商業施設近隣に民間駐車場が約23ヶ所存在し、当該商業施設と無料サービス提携を行っている民間駐車場が8ヶ所に増加したことが原因であると思われる。

全体概括
 当該駐車場は、大規模商業施設の附置義務駐車場であるため、駐車場使用料収入の90%程度が、当該商業施設の利用車両によるものであり、当該商業施設の利用や売上げに依存している所が大きい。一方で、一般会計からの繰入金や起債等の収入がなく、起債償還も終了しているため、今後も黒字経営が見込める。

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

区 分	年 度		令和元年度 (決算)	令和2年度 (見込)	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
	(E)+(I)	(J)												
収 支 再 差 引	(E)+(I)	(J)	10,543	12,201	5,313	7,922	7,922	7,922	7,922	△ 7,914	7,919	7,919	7,919	7,919
積 立 金	(K)	(L)	15,694	3,030	18,203	5,313	7,922	7,922	7,922	4	1	7,919	7,919	7,919
前年度からの繰越金	(L)	(M)	14,179	9,028	18,199	5,309	7,918	7,918	7,918	7,918		7,918	7,918	7,918
前年度繰上充用金	(M)	(N)												
形 式 収 支	(J)-(K)+(L)-(M)	(N)	9,028	18,199	5,309	7,918	7,918	7,918	7,918		7,918	7,918	7,918	7,918
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)	(P)												
実 質 収 支	黒字 (P)	赤字 (Q)												
赤 字 比 率	$\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$													
収益的収支比率	$\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$		109.2%	112.4%	104.9%	107.5%	107.5%	107.5%	107.5%	92.5%	107.5%	107.5%	107.5%	107.5%
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)		124,245	108,952	113,009	113,009	113,009	113,009	113,009	79,109	113,006	113,006	113,006	113,006
地方財政法による資金不足の比率	$((R)/(S) \times 100)$													
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率	$((T)/(V) \times 100)$													
他会計借入金残高	(W)													
地方債残高	(X)													

○他会計繰入金

(単位:千円)

区 分	年 度		令和元年度 (決算)	令和2年度 (見込)	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
収益的収支分														
	うち基準内繰入金													
	うち基準外繰入金													
資本的収支分														
	うち基準内繰入金													
	うち基準外繰入金													
合 計														

※各表の数値は、原則として表示単位未満を四捨五入しているため、合計額が一致しない場合があります。