

西東京市駐車場事業 経営戦略



令和7年3月

西東京市



目次

第1章 駐車場事業経営戦略の趣旨と位置づけ	1
第1節 駐車場事業経営戦略改定の趣旨.....	1
第2節 駐車場事業経営戦略の位置づけ.....	1
第3節 計画期間.....	1
第2章 現況	2
第1節 駐車場事業の概況.....	2
第2節 経営分析（現状と課題）	4
第3節 予防保全（老朽化・劣化の現状と課題）	7
第3章 経営予測分析（10年間）	8
第1節 経営の基本方針.....	8
第2節 需要及び収入の変動予測.....	10
第3節 投資・財政計画.....	12
第4章 事業の効率化と健全経営の取組	15
第1節 事業の意義及び課題.....	15
第2節 適切な運営形態.....	16
第3節 持続可能な運営.....	16
第5章 経営戦略の事後検証・改定	17

第1章 駐車場事業経営戦略の趣旨と位置づけ

第1節 駐車場事業経営戦略改定の趣旨

令和3年度に策定した、アスタ市営駐車場の経営方針を示す西東京市駐車場事業経営戦略（計画期間令和3年度～令和12年度）について、3年の期間が経過した。

現時点で現行計画と実績に大きな乖離は生じていないものの、新型コロナウイルス感染症による経営への影響が落ち着き、今後の見通しが安定してきたことや、令和8年度に予定する機械式駐車施設の改修の方針についても具体化したことから、経営戦略策定後に生じた変化を踏まえ、西東京市駐車場事業経営戦略を改定することとする。

第2節 駐車場事業経営戦略の位置づけ

国は地方公共団体に対し「公営企業の経営に当たっての留意事項について」（平成26年8月29日付総務省自治財政局公営企業参加室長通知）において、将来にわたり事業を安定的に継続するための中長期的な基本計画である「経営戦略」の策定を要請している。

西東京市駐車場事業経営戦略は、上記の通知の趣旨を踏まえ、西東京市駐車場事業に関する今後の経営方針を定める。

第3節 計画期間

計画期間は、令和7年度から令和16年度の10年間とする。

第2章 現況

第1節 駐車場事業の概況

1. 事業形態

団体名	西東京市
事業名	西東京市駐車場事業
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
施設名称	アスタ市営駐車場
所在地	西東京市田無町二丁目1番1号
職員数	1人(兼務)
種類	附置義務駐車施設
立地	駅前商業施設
駐車場使用面積	8,116.73 m ²
構造	地下式
建設後(建替後)の経過年数	29年
収容台数	295台
営業時間	24時間(入庫9時～22時、出庫9時～23時)
民間活用の状況	業務委託(運営管理業務委託)

2. 料金形態

「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。

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

※料金改定年月日 平成21年4月1日

3. 現在の経営状況

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り、駐車場使用料収入の約9割は、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。)の利用者となる。

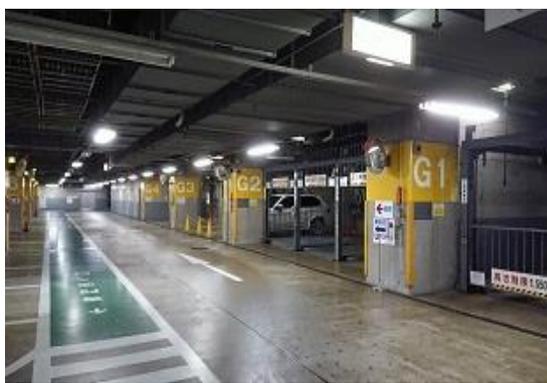
また、駐車場事業特別会計としては、一般会計からの繰入金や起債、補助金等の依存的な収入はなく、駐車場使用料が歳入全体の約 96%を占めており、令和5年度決算では、歳入総額 1 億 1,897 万 5,698 円に対し、歳出総額は 1 億 905 万 2,649 円となり、歳入歳出差引額は 992 万 3,049 円、収益的収支比率は 110.8%で、黒字経営となっている。

今後の改修費用として積み上げている駐車場基金については、令和5年度末時点で、2 億 7,906 万 3,333 円となる。

入口

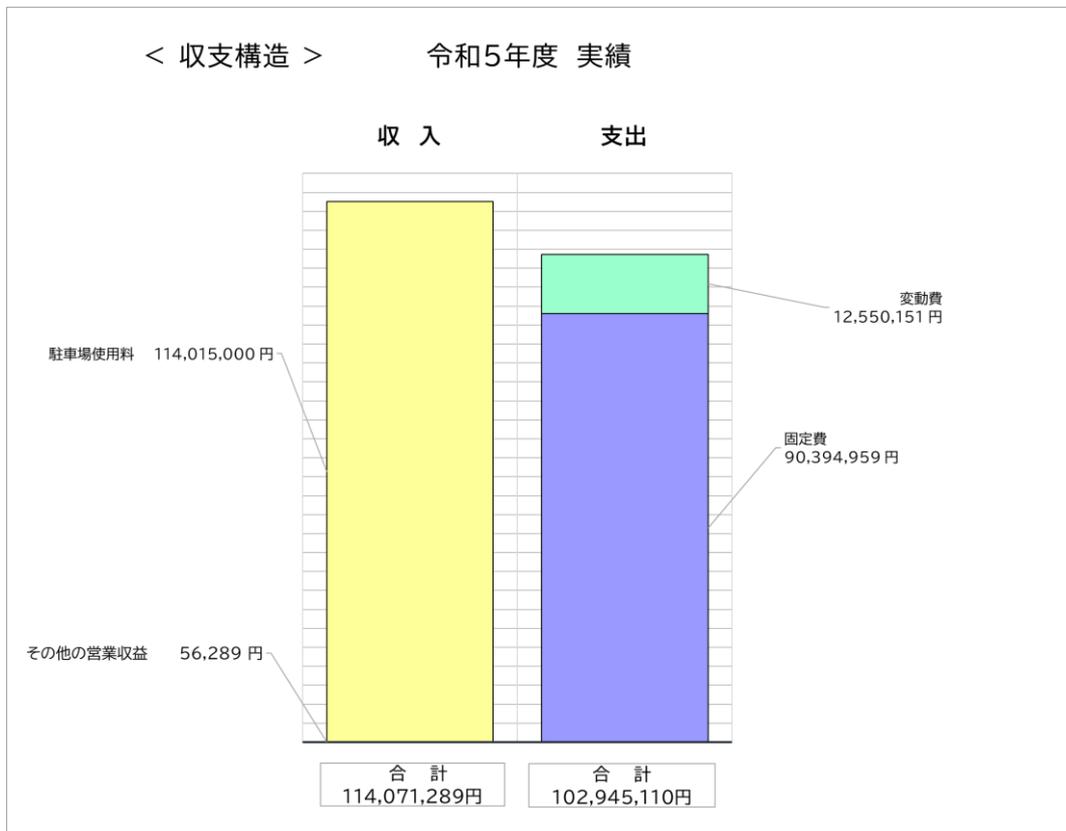


場内



第2節 経営分析（現状と課題）

1. 事業の収支構造(単年度事業損益)の構成



収入部分については、収入の約 99%が駐車場使用料、その他の営業収益としては、行政財産使用料等が含まれている。

支出部分については、駐車場管理運営費(固定費+変動費)を計上し、収入と費用の差額となる余剰分を繰越金として基金に積立てている。なお、費用については、利用状況に応じて変化する費用を変動費(消耗品費、光熱費等)、それ以外を固定費として仕分けをしている。また、上記のグラフは、事業損益を示すものであることから、歳入及び歳出で計上している前年度繰越金及び基金積立金については除外している。

2. 経営比較分析

経営状況を客観的に認識し、課題を識別するために、以下の経営指標を用いて経営比較分析を行う。

経営比較分析は、他団体比較と経年比較の2つの比較により課題等を明らかにする。

他団体比較は、求められる水準や全国平均・類似する他団体と比較し、その差について要因分析を行うことで改善課題を明らかにする。

経年比較は、事業における財務状況の増減を認識し、要因分析を行うことで、将来を予見するための診断や業績、改善対策の評価としても有効に用いることができる。

詳細は、巻末添付別紙1「経営比較分析表(令和5年度決算)」を参照。

【経営指標】

項目		本市	求められる水準
1	① 収益的収支比率	110.8%	100.0%以上
	② 他会計補助金比率	0.0%	-
	③ 駐車台数一台当たりの他会計補助金額	0円	-
	④ 売上高G O P比率	9.8%	-
	⑤ E B I T D A (減価償却前営業利益)	11,126千円	-
2	⑥ 有形固定資産減価償却率	-	-
	⑦ 敷地の地価	50千円	-
	⑧ 設備投資見込額	240,000千円	-
	⑨ 累積欠損金比率	-	0.0%
	⑩ 企業債残高対料金収入比率	-	-
3	⑪ 稼働率	315.6%	100.0%以上

※各種数値は令和5年度末時点

3. 経営比較分析の結果と課題

(1) 収益等の状況について

収益的収支比率は、令和3年度から5年度まで 100%以上で引き続き安定した水準で推移している。

他会計補助金比率及び駐車場台数一台あたりの他会計補助金額については他会計からの繰入金が無い状況が継続している。

(2) 資産等の状況について

設備投資見込額は、今後の機械式駐車施設の老朽化に伴う改修経費となり、その財源は、全額、駐車場基金から充当する予定としている。

企業債残高対料金収入比率については、平成 28 年度に元利償還が終了している。

(3) 利用状況について

稼働率については、本駐車場が駅前の大規模商業施設の駐車場であるため、年間を通じて商業施設利用者の利用が一定程度見込めることから、安定して類似施設平均値を上回る状況で推移している。

(4) 総括

本駐車場は、大規模商業施設の駐車場であり、駐車場使用料収入の約9割が当該商業施設の利用者になる。

そのため、その利用状況により駐車場使用料収入は影響を受けるものの、起債の償還が平成 28 年度に終了し、これまで一般会計からの繰入金や補助金に依存することなく経営を継続している。

近年は、電気代等の高騰による費用の増加がいくつかの指標低下に影響しているものの、今後も一定程度の安定した経営が見込める状況にある。

(分析の詳細については別紙 1 を参照)

第3節 予防保全（老朽化・劣化の現状と課題）

1. 設備の現状

アスタ市営駐車場の設備機器のうち、特に駐車場運営や今後の財政計画への影響が大きい機械式駐車施設の安全性について、改めて令和6年7月に稼働に際しての状態確認を実施した。

点検の結果、一部の設備機器については、経年劣化による電気系統の部品の入替が必要な箇所が見受けられたが、直接の風雨を受けない設置状況により、設備全般の根本的な機能低下の防止に寄与し、部品の摩擦や劣化を大幅に遅らせている。駐車パレットを支えるチェーンやロープの耐久性に異常は見られず、安全装置も適切な動作がなされており、機械式駐車施設を稼働させていない現状の運用においては、直ちに部品交換は必要ではない。

引き続き定期的な点検を行うことで継続利用が可能な状態にあるが、駐車場の利用開始から29年が経過しており、設備としては老朽化が進んでいるため、機械式駐車施設については、今後の資材高騰の影響を踏まえ、改修等に係る経費が確保できたタイミングで可能な限り早期に改修を行うことが必要となる。なお、その他の設備機器については、引き続き状態基準保全の考えに基づく定期点検を行い、不具合箇所が検出された際に適時修繕対応を行う必要がある。

2. 固定資産の現状

アスタ市営駐車場 固定資産の状況

物件名称	取得価格	令和5年度末簿価
土地	230,666,000 円	230,666,000 円
建物	501,389,580 円	210,583,641 円
設備 (機械式駐車施設等)	230,431,600 円	1 円
合計	962,487,180 円	441,249,642 円

(※固定資産台帳より抜粋)

第3章 経営予測分析（10年間）

第1節 経営の基本方針

1. 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収益状況を注視し、利便性の向上に努める。

(1) 施設の見通し

平成7年3月から事業を開始し29年が経過した施設の当面の課題は、機械式駐車施設の改修であり、改修時期は令和8年度から9年度の2ヵ年度を予定する。

また、空調設備等の施設運営に係る設備機器については、点検や修繕の実施により、現状では正常に稼働していることから、引続き定期的な点検と消耗品の交換等を行うことで設備機器の延命化を図り、更新時期については、令和17年度以降とする。

(2) 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。

2. 機械式駐車施設の改修

改修については、令和3年度に策定した経営戦略の方針に基づき、改修に係る必要経費を賄うため駐車場基金を取り崩すことには変わりはないが、現在の駐車場の利用状況及び運営実態を踏まえ、最低限の改修経費で実施できる手法を選択し、機械式駐車施設の入替ではなく、施設を除却し全面平置き化する改修を実施する。

なお、令和7年度は改修に係る設計を行い、令和8年度からの改修工事については、設置部材の調達期間に約半年を要することから、令和8年度から9年度の工事期間を想定する。

<大規模改修の実施にあたっての検討>

次の2つのプランを検証し、最適な投資計画を選択した。

※検証の詳細は、巻末添付 **別紙3**「将来費用のパターン別試算」を参照。

- A) 機械式駐車施設の入替えではなく、施設を除却し全面平置き仕様に改修する中規模な投資を行う。
- B) 主たる投資対象となる機械式駐車施設について、耐用年数に基づく入替え更新による大規模な再投資を行う。

【検証結果】

検証の結果、**プラン A の投資を行う方針とする。**

プラン B は、従来の経営戦略で定めていた大規模改修であるが、この間の人件費や物価の高騰により、基金の範囲内での改修を令和8年度に実施することは不可能である。

また、設備としては、29年を経過していることからなるべく早期に改修を行うことが望ましいが、プラン B は、駐車場基金のみで改修を行う場合、今後10年間では実施が困難である。

以上のことから、プラン A での改修が最適であるため、令和8年度及び9年度に機械式駐車施設を全て除却し、平置き駐車場として投資を行う方針とする。

第2節 需要及び収入の変動予測

1. 人口推計

西東京市人口推計調査報告書（令和4年11月）によると、令和4(2022)年4月1日の総人口(実績)は、205,726人であり、令和9(2027)年に205,877人まで増加し続けるが、その後は緩やかに減少し、令和16(2034)年には、204,268人になると見込まれている。

人口減少が緩やかであることから、本計画期間中に関しては、人口動態による駐車場利用者の変化は見込まないものとする。

2. 将来の事業環境

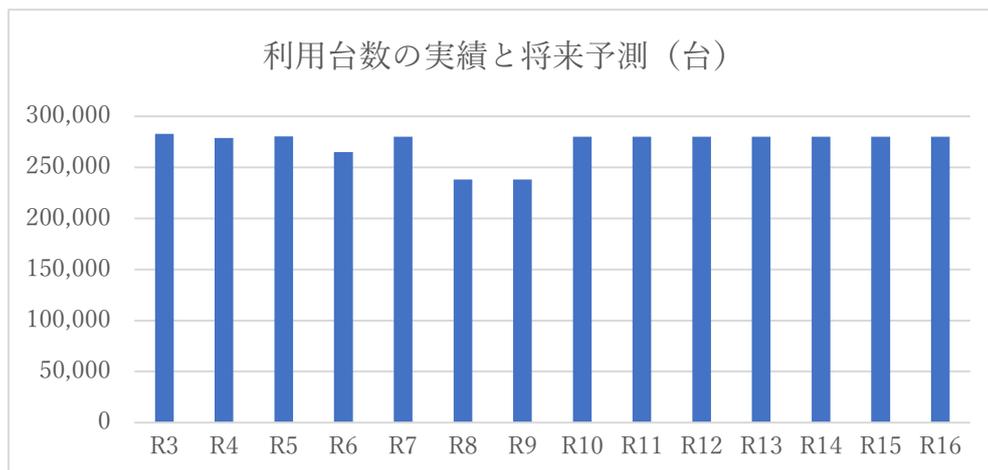
(1) 駐車場需要の見通し

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まれる。

駐車場利用台数については、これまでの実績(令和3～5年度)に基づき、今後10年間にわたる年間利用台数を約28万台前後で推移すると見込む。

なお、令和8年度及び9年度には、機械式駐車施設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等を行う必要があるため、利用実績に基づく影響を試算し、利用台数は、15%の減少を見込む。

(令和6年度以降については見込み)



(単位:台)

令和3年度 (実績)	令和4年度 (実績)	令和5年度 (実績)	令和6年度 (見込)	令和7年度	令和8年度	令和9年度
282,853	278,851	280,445	265,000	280,000	238,000	238,000
令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度
280,000	280,000	280,000	280,000	280,000	280,000	280,000

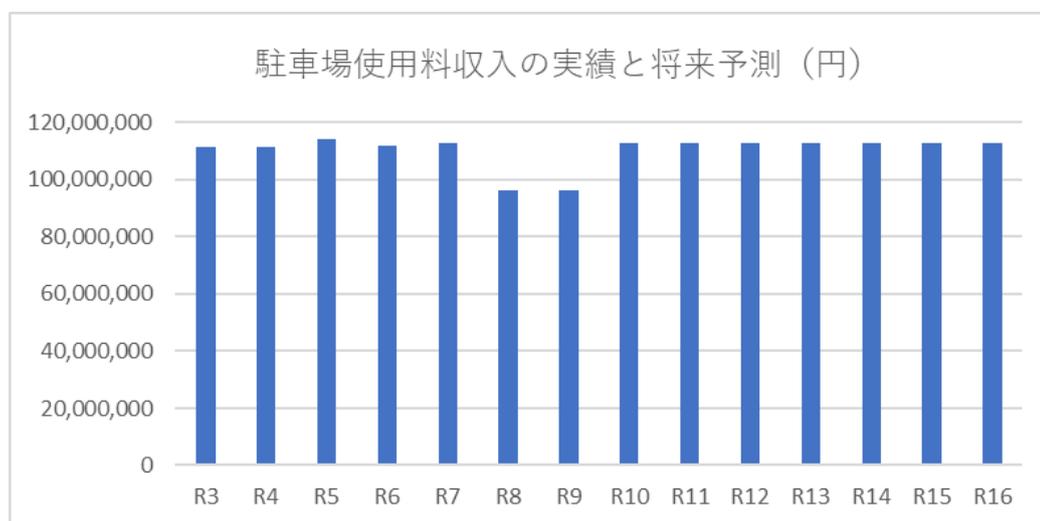
(2) 駐車場使用料収入の見通し

駐車場使用料収入の見通しは、これまでの実績を踏まえ推計した将来の駐車場使用台数と直近の1台あたりの使用料収入実績に基づき試算する(料金体系は計画期間維持することを想定)。

令和3年度から5年度の実績から推計した将来の利用台数見通し(同節2.(1))は、前回の経営戦略策定時の見込み台数よりも年間2万台減少している。一方、同期間の1台あたりの使用料単価実績は増加傾向にある。そのため、使用料収入は年間1億1,300万円前後で推移するとの見通しを維持する。

なお、令和8年度及び9年度には、機械式駐車施設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等を行う必要があるため、同年度のみ、利用台数と同様、15%の減少を見込む。

(令和6年度以降については見込み)



(単位:円)

令和3年度 (実績)	令和4年度 (実績)	令和5年度 (実績)	令和6年度 (見込)	令和7年度	令和8年度	令和9年度
111,566,000	111,255,000	114,015,000	112,000,000	113,000,000	96,050,000	96,050,000
令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度
113,000,000	113,000,000	113,000,000	113,000,000	113,000,000	113,000,000	113,000,000

第3節 投資・財政計画

1. 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 投資について

目	標	令和8年度及び9年度に機械式駐車施設の改修を実施
---	---	--------------------------

第3章第1節「経営の基本方針」(P.8)で示したとおり、令和8年度及び9年度に機械式駐車施設の改修を実施する。

機械式駐車施設の改修費用は、設計費約 1,100 万円(令和7年度)、工事費約 1 億 6,750 万円を見込む。改修に伴い令和8年度及び9年度は、駐車区域を一部閉鎖する必要があるため、この影響による駐車場使用料収入の減収を各年度約 1,700 万円と見込む。

これらの改修費用と減収補填分については、駐車場基金の取崩しで対応を行い、一般会計からの繰り入れ、起債は行わない。

なお、駐車場基金は、決算剰余金額及び基金利子について積立てを行う予定とする。

基金残高(令和6年度以降については見込み)

(単位:円)

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
基金積立金	20,200,883	14,493,302	6,107,539	12,742,756	10,507,931	4,414,730	5,635,049
基金取崩額	0	0	0	0	11,044,000	84,000,000	117,000,000
基金残高	258,462,492	272,955,794	279,063,333	291,806,089	291,270,020	211,684,750	99,819,799

年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度
基金積立金	4,561,419	5,521,226	5,533,097	5,544,993	5,556,915	5,568,862	5,580,835
基金取崩額	0	0	0	0	0	0	0
基金残高	104,381,218	109,902,444	115,435,542	120,980,535	126,537,450	132,106,312	137,687,148

② 財源について

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】

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
109.2%	112.4%	111.1%	110.0%	110.8%

駐車場使用料収入は、平成7年3月の事業開始後、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シー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、令和2年度以降、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う影響等により、駐車場利用台数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ってきた。今後も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 投資以外の経費について

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。光熱水費については、施設維持管理負担金に含まれているが、昨今の物価上昇を加味した価格を計上している。

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5年度までの実績に基づき計上している。

2. 投資・財政計画に未反映の取組や今後検討予定の取組について

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、民間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。
駐車場配置適正化	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	機械式駐車施設を除く施設・設備については、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により、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適正化に努める。
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は、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。

第4章 事業の効率化と健全経営の取組

第1節 事業の意義及び課題

アスタ市営駐車場は、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を有している。また、駐車場事業を継続的に運営することで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っている。

その一方で、平成7年に事業を開始した本駐車場も約30年が経過することになり、設備機器等については老朽化が進み、施設の改修時期を迎えており、今後予定される設備改修に係る経費を見据えた運営が必要となっている。また、この間、近隣の大規模商業施設の開店によって、自家用車での来客者数は減少傾向にあり、利用者の約9割が本市営駐車場の上層階に位置する商業施設の来客者であることを踏まえると、限られた駐車場収入での運営が求められる。

これらの課題に対応するためには、行政のみではなく、民間との積極的な連携を図り、民間の資金や駐車場運営に関する創意工夫等を活用することで、効果的、効率的でより良質な市民サービスの提供を図っていく必要がある。そのため、今後の適切な運営形態を改めて検討していく必要がある。

第2節 適切な運営形態

収益事業である駐車場経営に当たっては、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起による経済成長を実現していく等の観点から、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した運営形態を目指すことが重要であり、今後、運営主体の移行、民間活用の手法を検討する。

1. 運営主体の移行

田無駅北口地区第一種市街地再開発事業により設けた公益的施設としての、運営主体や施設の形態などへの一定の規制を担保することができる民間法人等に対して、運営主体を移行することを検討する。

2. 民間活用

市が運営主体であることを継続する場合でも、効率的かつ効果的な施設管理を行うため、より積極的に民間との連携を図り、民間の資金、創意工夫等を活用することで、良質な市民サービスの提供を目指していく必要がある。

現在の運営管理委託に限らず、施設を貸し付けるなど、より民間事業者の創意工夫が行いやすい方法を検討する。

第3節 持続可能な運営

アスタ市営駐車場を将来的な視点から運営継続させるためには、健全な財政運営を行うとともに、地域における社会的な課題解決に資する取組を行うことが求められている。

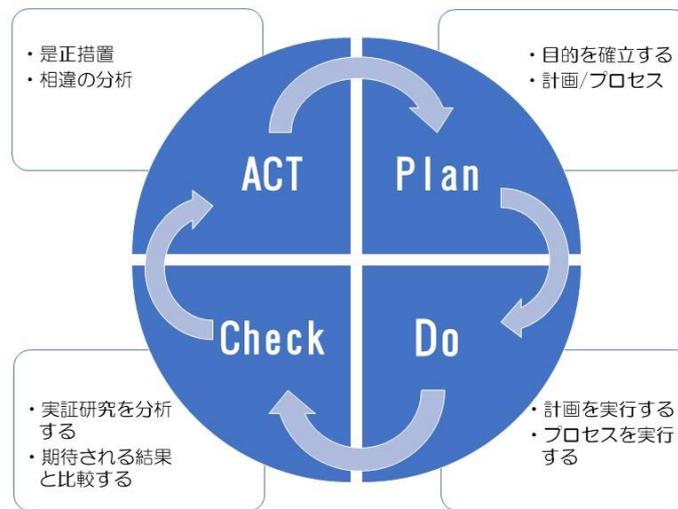
本市では、令和4(2022)年に西東京市ゼロカーボンシティ宣言を行い、公共施設のLED照明への改修や再生可能エネルギー由来の電力調達、省エネルギー家電の購入助成など、地域における温室効果ガス排出量の削減に取り組んでいる。そのため、本市営駐車場においても、計画的な照明設備のLED化や、省エネルギー設備への移行を図る必要がある。

また、将来にわたって幸せに生活を送ることができる地域社会を築くため、誰もが不自由なく外出時の移動や公共施設の利用ができるよう、本市営駐車場の場内設備についても、バリアフリー化やユニバーサルデザインの導入を意識した施設改修を進める必要がある。

第5章 経営戦略の事後検証・改定

駐車場収入に与える新型コロナウイルス感染症の影響も薄れ、令和8年度及び9年度の機械式駐車施設の改修後に大規模な投資計画の想定をしていないことから、今後は5年毎に経営戦略の見直しを行うこととする。

なお、PDCA サイクルに基づき、計画や実績に大きな乖離が生じる場合は、適宜計画の見直しを検討する。





西東京市駐車場事業
経営戦略

令和7年3月作成
西東京市