

桜井市駐車場整備事業経営戦略

団 体 名 : 桜井市

事 業 名 : 駐車場整備事業

策 定 日 : 令和 8 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 8 年度 ~ 令和 17 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	桜井駅南口駐車場 平成6年4月1日 桜井駅北口駐車場 平成8年4月1日
職 員 数	0 人	施 設 名	桜井駅南口駐車場 桜井駅北口駐車場
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	桜井駅南口駐車場 32 年 桜井駅北口駐車場 30 年
駐 車 場 使 用 面 積	桜井駅南口駐車場 1,601.312 m ² 桜井駅北口駐車場 5,142.680 m ²	収 容 台 数	桜井駅南口駐車場 62 台 桜井駅北口駐車場 140 台
営 業 時 間	24時間		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	駐車場運営管理業務及び保守業務	
	イ 指定管理者制度	-	
	ウ PPP・PFI	-	

(2) 料金形態

項目 \ 時間	最初の1時間	以降1時間毎	8時間を超え24時間まで
一時利用	200 円	100 円	1,000 円
定期利用	1か月 9,000円		
使用料の免除	・市内在住の障害者手帳の交付を受けた者に対し、使用料を免除する。		
使用料の減額	<ul style="list-style-type: none"> ・使用料を前払いする使用者に対し、使用料の10分の4を減額する。 ・市内宿泊施設利用者自ら運転する自動車に対し、使用料の10分の6を減額する。 ・桜井駅北口と関西国際空港間を運行するリムジンバス利用者が自ら運転し北口駐車場に駐車する自動車に対し、使用料の2分の1を減額する。 ・桜井駅北口を經由して五條と新宿間を運行する夜行高速バスの利用者が自ら運転し北口駐車場に駐車する自動車に対し、使用料の2分の1を減額する。 		
料金形態の考え方	<p>料金形態の考え方として、費用(減価償却費、修繕費、人件費等)と料金収入が等しくなるように設定する考え方(総括原価方式)を基本としている。また、駅に隣接しており都心部へ電車移動する利用者が多いため、8時間以上駐車している場合は1日単位で料金を設定している。</p> <p>なお、料金見直しは過去の実績や周辺の駐車料金等から総合的な判断により実施している。</p>		
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)	無し		

(3) 現在の経営状況

1.収益等の状況について

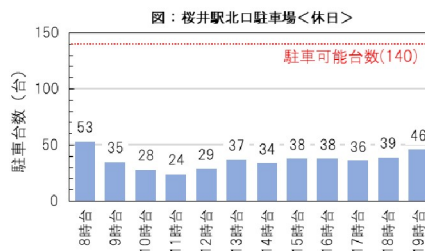
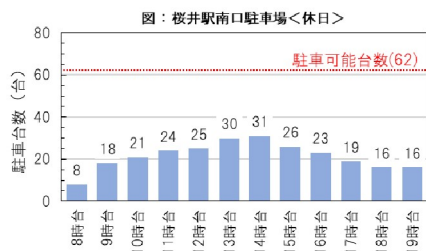
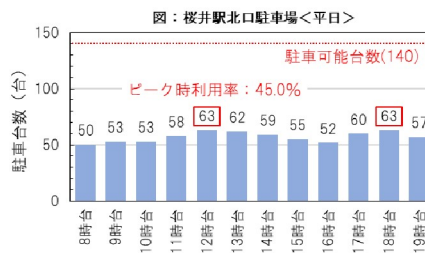
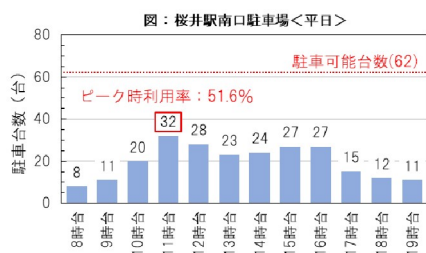
経営比較分析表において、桜井駅南口駐車場は、令和6年度に収益的収支比率が100%を下回り赤字経営となった。桜井駅北口駐車場は、これまで収益的収支比率が100%を下回っていたが、令和5年度以降100%を超え黒字経営となったが類似団体平均を下回っている。また、対象施設のいずれにおいても他会計補助金比率は0%と一般会計の繰入金に依存しない経営を展開できているものの、EBITDAについても類似団体平均を下回っているため、経営改善により収益性を確保する必要がある。

2.利用の状況

桜井駅南口・北口駐車場の両施設において、稼働率が100%を下回っているが、令和5年度以降上昇傾向である。また、令和6年10月に実施した駐車場の利用実態調査では、ピーク時の利用率(駐車ますに対する駐車台数)が50%程度となっている。これは、近隣の安価な民間のコインパーキングが利用されているためであると考えられる。

※添付資料「経営比較分析表(令和6年度決算)」

※以下、令和6年度市営駐車場利用実態調査結果資料



【調査時期】
 ・令和6(2024)年10月
 (平日・休日 各1日)
 ・観測時間 8:00 ~ 20:00
 (8時台~19時台)

【調査方法】
 ・調査対象施設について調査員が1時間に1回巡回し、時間別の駐車台数を計測

2. 将来の事業環境

(1) 駐車場需要の見通し

1. 駐車場需要に関連する諸条件の傾向

近年、本市においては人口減少や少子高齢化に伴い、中心市街地の衰退や駅前商業サービス機能の低下が生じ、駅周辺施設の集客力が低下している。しかし、近鉄・JR桜井駅利用者は日平均約1万人以上と高い水準であり、一定の駐車場需要はあるものと考えられる。

2. 桜井駅周辺の時間貸し駐車場の需給バランス(現況)

駐車場は休日に比べ、平日の方が利用されており、日中の利用状況から、通勤による利用が多いものと考えられる。また、駐車場の供給量に対して、需要量は少ない状況である。なお、民間駐車場においては高い利用率であるのに対し、桜井駅南口・北口駐車場の両施設において、ピーク時の利用率は50%程度となっている。これは安価な駐車場から利用されていることが要因であると考えられる。

3. 近鉄・JR桜井駅周辺における近年の取り組み等

令和元年5月に桜井駅南口のエルト桜井2階に子育て支援施設等がオープンし、令和2年1月には桜井駅北口にホテルが開業するなど、駅周辺のまちづくりが進展している。また、将来的な観光需要の向上も見込まれる。

4. 桜井駅南口・北口駐車場の将来需要

桜井駅周辺は、鉄道利用者や周辺事業所への通勤による駐車需要が高いと考えられる。また、人口が減少する状況にあっては、需要量の大幅な増加は見込まれないと考える。一方で、駐車場の供給量としては、中心市街地の衰退等により、民間の駐車場が増加している。このような状況から、駅周辺の将来需要は減少傾向になるものと考えられるが、桜井駅南口・北口駐車場は桜井駅に隣接しており、大幅な影響を受けるものではないと考える。以上を踏まえて需要の見通しは、現況維持を想定する。

資料1: 駐車場需要に関連する諸条件の傾向

項目	過去		将来	
	傾向	資料	傾向	資料
人口推移	減少傾向	国勢調査	減少傾向	桜井市人口ビジョン
駅周辺人口	-		減少傾向	将来人口・世帯予測ツールV3
小売業事業所数	減少傾向	経済センサス	-	※立地適正化計画において増加を目指している
駅周辺時間貸し駐車場	増加傾向	令和6年度実態調査	-	
JR・近鉄桜井駅利用者数	減少傾向	奈良県統計年鑑	-	

資料2: 桜井駅周辺の時間貸し駐車需要

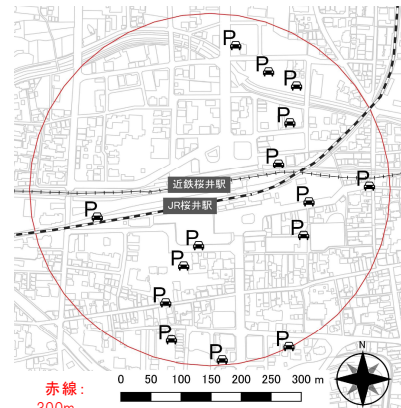
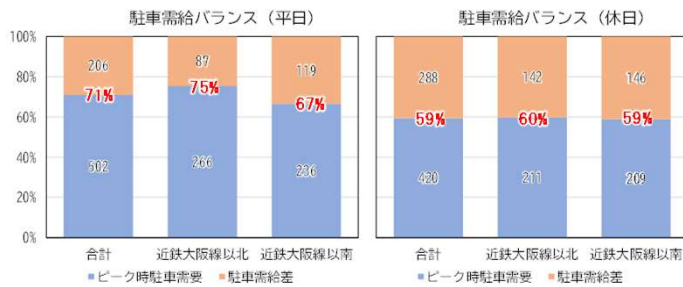


図: 時間貸し駐車場の位置

【需給バランスの作成について】
 ・桜井駅周辺の時間貸し駐車場のうち、主要な施設について時間別の駐車台数を調査し、ピーク時の駐車需要（駐車率）を把握
 ・調査外の施設についても調査結果の駐車率を用いて、駐車台数を推計

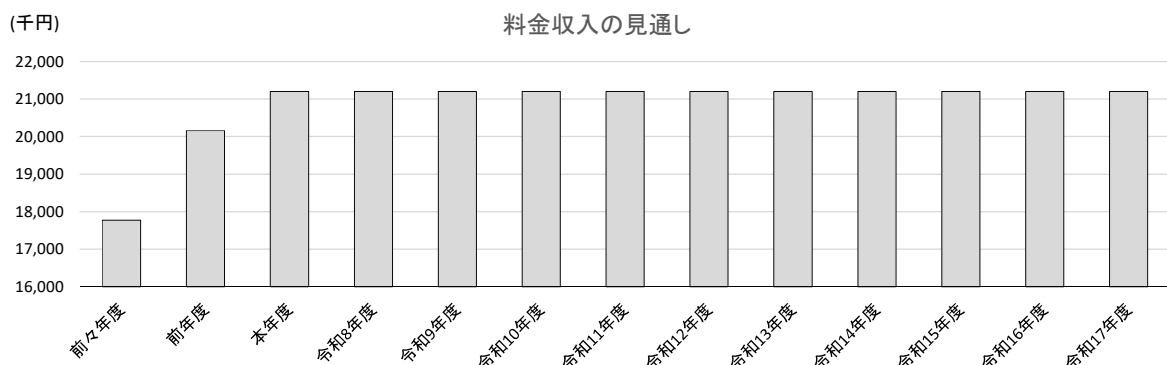
表: 時間貸し駐車場の台数

範囲	施設数	収容台数
近鉄大阪線以北	5施設	353台
近鉄大阪線以南	10施設	355台
合計	15施設	708台

※令和6(2024)年10月時点

(2) 料金収入の見通し

料金収入の見通しについては「(1)駐車場需要の見通し」のとおり駐車場需要を現状維持と想定し、現行の料金形態を維持した場合で推計した。



(3) 施設の見通し

本市では、公共施設マネジメントの取組として、市営駐車場を対象とした個別施設計画を策定している。本計画では、施設別の今後のあり方や実施計画を示しており、これに基づいて維持管理を行うこととしている。
 主な内容として、駐車場施設を今後とも維持管理し、施設の長期利用を図る方針のほか、個別の施設ごとには下表のとおり実施計画を設定する。

資料1: 施設別の実施計画

項目	桜井駅南口駐車場		桜井駅北口駐車場	
	平成 6 年度	32 年	平成 8 年度	30 年
施設の現状・課題	<ul style="list-style-type: none"> 健全度は37点であり、優先的な事業実施が望まれる。 屋上の防水層が破損して雨漏りが発生している。 バリアフリー改修としてエレベーターの設置が望まれている。 ピーク時の利用率は、駐車場において約51.6%。 		<ul style="list-style-type: none"> 健全度は37点であり、優先的な事業実施が望まれる。 屋上防水層の破損や各階路面の防水機能低下により、雨漏りが発生している。 ピーク時の利用率は、駐車場において約45.0%。 エレベーターの更新が必要とされる。 	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 施設規模の適正化を行い、今後とも施設の維持管理を行う。 施設の劣化や利用状況を踏まえ、施設平面化に向けた検討を行う。また、桜井駅南口駅前広場の再整備と連携した事業実施を目指す。 		<ul style="list-style-type: none"> 施設規模の適正化を行い、今後とも施設の維持管理を行う。 施設の利用状況を踏まえ、管理負担軽減に向けた駐車場区画(屋上等)一部使用停止の検討を行う。 施設の適正な維持管理に向けて、雨漏り対策及びエレベーター更新の検討を行う。 	
直近の計画	<ul style="list-style-type: none"> 駅前広場の整備に合わせた建替え事業の検討 		<ul style="list-style-type: none"> 駐車場区画(屋上等)の一部使用停止の検討 雨漏り対策等(路面防水工事)の検討 エレベーター更新の検討 	
概算費用	【平面化を実施した場合】 180,094千円			

(4) 組織の見通し

平成29年9月から全面機械化による24時間営業に移行しており、今後も同様の体系で運営する予定である。

3. 経営の基本方針

○施設保有量等の縮減

桜井駅周辺の駐車場・駐輪場の需給バランスや対象施設のピーク時利用状況を踏まえ、現状の供給量が需要を上回る状態にあることが確認されている。今後の人口減少や利用状況の変化を見据え、対象施設における駐車スペースの適正化を図り、施設全体の保有量を縮減する。

○適切な維持管理の実施

両駐車場施設ともに老朽化が進んでいることから、大規模改修が必要となるが、駐車場経営に大きな負担を与えないよう、計画的かつ効率的な修繕を実施し、駐車場施設の長期的な利用が可能となるよう努める。

○安定した収入の確保

駐車場料金収入が減少し続けると、駐車場経営に支障をきたす可能性があるため、両駐車場ともに黒字経営を継続できるよう収入の増加を目指す。

○経費の削減

将来にわたり安定した駐車場経営を目指し、光熱水費や維持管理費などの削減等を図る。

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	
	施設の健全度：37点(R5) → 60点以上(R17)
	駐車場稼働率：南口96.8%(R6) → 100%以上(R17)
	北口65.7%(R6) → 100%以上(R17)

1.目標の考え方

- 施設老朽化への対策を施し、施設の健全度を60点以上とすることを目標とする。
- 現在、各施設の稼働率が100%未満であり、類似団体の平均よりも低い状況である。施設規模の見直しを行い、計画期間満了時に稼働率を100%以上とすることを目標とする。

2.目標達成に向けた今後の投資について

- 今後の投資については、「2.将来の事業環境(3)施設の見直し」に整理した「資料1:施設別の実施計画」とおりである。
- 本計画においては、桜井駅南口駐車場における平面化等を含む検討を令和8、9年で行い、令和12年度に工事着手していくことを仮定する。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	
	料金収入：21,197千円(R7見込) → 21,197千円以上(R17) (現状維持)

1.目標の考え方

- 「2.将来の事業環境(2)料金収入の見直し」とおり、現状維持を目標とする。

2.財源確保の取り組みについて

- 施設の平面化等や防水改修工事の財源として、地方債(公営企業債)の活用を想定する。
- なお、桜井駅南口駐車場の平面化等に当たっては、駅前広場との一体的整備を検討し、国庫補助等の活用を目指す。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

1.委託費について

駐車場運営管理業務、駐車場機械警備業務などは、駐車場利用者への安定的なサービスの提供に係る経費であり、今後とも現状維持を見込んでいる。

2.累積赤字について

本市駐車場事業特別会計については平成17年度に赤字へと転換し、それ以降毎年の赤字額を繰上充入金(※)で補填しているが、平成27年度に地方債の償還が完了したため、平成28年度以降は黒字へと転換し累積赤字額は減少傾向にある。

しかし、今後は施設改善に伴う投資が増加し、累計赤字については増加する見通しである。今後とも赤字の解消に向けて、次項で示すような支出削減等に取り組む。

※繰上充入金：繰上充用とは、歳出に対して歳入が不足する場合、翌年度の歳入を繰り上げて当該年度の歳入に充てることを言う。

(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	指定管理者制度等の導入の予定はない。
駐車場の配置の適正化	駐車場配置(立地)について今後とも変更する見通しはない。ただし、施設面積の縮減を目指し、桜井駅南口駐車場においては平面化等を検討している。
投資の平準化	投資・財政計画(収支計画)に反映済である。
その他の取組	施設の維持保全にあたっては、安全性などに直結する部位や設備の改修を予防保全とする。その他の部位・設備については、故障時まで利用を続ける事後保全とし、トータルコストの縮減に努める。

② 今後の財源についての考え方・検討状況

料 金	近隣民間駐車場と比較して高値であり、変更の予定はない。
利用者増加に向けた取組	令和5年度には北口駐車場の定期利用を再開しており、利用者が増加している。今後は、カーシェアリング区画の導入など更なる利用増加に向けた方策を検討する。
企業債	施設整備及び修繕において企業債の借入れを計画している。
繰入金	一般会計から繰入れを行う予定はない。
資産の有効活用等による収入増加の取組	北口駐車場の一部使用停止区画の検討について、活用方法(ソーラーパネル設置など)を検討する。また、ネーミングライツや広告掲載についても検討する。
その他の取組	近隣他施設との一体的整備などにより、国庫補助の活用を検討する。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	すでに駐車場管理システムの機械化をしており、変更の予定はない。
管理運営費	変更の予定はない。
職員給与費	変更の予定はない。
その他の取組	光熱水費の削減にむけて、照明のLED化を検討する。

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	両駐車場施設は近鉄・JR桜井駅周辺に立地し、桜井駅利用者及び駅周辺施設の駐車場として必要不可欠な施設となっており、駅周辺に発生しやすい路上駐車を抑制するための機能を有している。
公営企業として実施する必要性	<ul style="list-style-type: none">・市内在住の障害者手帳の交付を受けた者に使用料の免除措置を実施し、障害者の社会参加を促している。・市内宿泊施設利用者に使用料の減額措置を実施し、観光振興施策を推進している。・パークアンドライド利用者に使用料の減額措置を実施し、公共交通の利便性の向上を図っている。 このような措置を講じているため、公営企業として継続して駐車場を運営する必要性がある。

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	本経営戦略策定後は、投資・財政計画と毎年度の決算額の差異を確認し、大幅な乖離が生じた場合は適宜修正を行うものとする。 特に事業検討を進めている桜井駅南口駐車場の平面化等及び桜井駅北口駐車場の大規模改修について、方向性が決定次第、または、本経営戦略策定後から約5年後に見直しを行うものとする。
---------------------	--

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度		前々年度	前年度	本年度	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	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度
		(R5 決 算)	(R6 決 算)	(決 算 見 込)	(2026) 推計値	(2027) 推計値	(2028) 推計値	(2029) 推計値	(2030) 推計値	(2031) 推計値	(2032) 推計値	(2033) 推計値	(2034) 推計値	(2035) 推計値		
収益的収入	1 総 収 益 (A)	18,021	20,157	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197
	(1) 営 業 収 益 (B)	18,021	20,157	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197
	ア 料 金 収 入	17,772	20,157	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197	21,197
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)															
	ウ そ の 他	249														
	(2) 営 業 外 収 益															
	ア 他 会 計 繰 入 金															
	イ そ の 他															
	2 総 費 用 (D)	13,469	19,011	15,871	20,271	19,021	19,109	16,500	18,661	18,661	18,553	18,445	18,337	18,229		
	(1) 営 業 費 用	13,469	19,011	15,871	20,271	19,021	19,109	16,500	16,500	16,500	16,500	16,500	16,500	16,500		
	ア 職 員 給 与 費															
	うち 退 職 手 当															
イ そ の 他	13,469	19,011	15,871	20,271	19,021	19,109	16,500	16,500	16,500	16,500	16,500	16,500	16,500			
(2) 営 業 外 費 用								2,161	2,161	2,053	1,945	1,837	1,729			
ア 支 払 利 息								2,161	2,161	2,053	1,945	1,837	1,729			
うち一時借入金利息																
イ そ の 他																
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	4,552	1,146	5,325	925	2,175	2,087	4,697	2,536	2,536	2,644	2,752	2,860	2,968			
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)								180,094							
	(1) 地 方 債								108,056							
	うち 資 本 費 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															
	(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金								72,038							
	(6) 工 事 負 担 金															
	(7) そ の 他															
	2 資 本 的 支 出 (G)								180,094	5,403	5,403	5,403	5,403	5,403		
	(1) 建 設 改 良 費								180,094							
	うち 職 員 給 与 費															
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)									5,403	5,403	5,403	5,403	5,403			
(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)									△ 5,403	△ 5,403	△ 5,403	△ 5,403	△ 5,403			

