

尾道市駐車場整備事業経営戦略

団 体 名 : 尾道市

事 業 名 : 駐車場事業

策 定 日 : 令和 8 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 8 年度 ~ 令和 17 年度

※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	法非適用	事 業 開 始 年 月 日	昭和50年
職 員 数	1 人	施 設 名	① 新尾道駅北駐車場 ② 新尾道駅北第二駐車場 ③ 新尾道駅南駐車場 ④ 東尾道駅前駐車場 ⑤ ベルポール駐車場 ⑥ 尾道駅前駐車場 ⑦ 中央駐車場

	① 新尾道駅北駐車場	② 新尾道駅北第二駐車場	③ 新尾道駅南駐車場	④ 東尾道駅前駐車場
種類	届出駐車場	その他	その他	その他
構造	立体式	広場式	広場式	広場式
立地	駅	駅	駅	駅
建設後(建替後)の 経過年数	38年	35年	36年	29年
駐車場使用面積	3,877㎡	500㎡	778㎡	1,229㎡
収容台数	147台	18台	34台	36台
営業時間	24時間営業			
民間活用の状況	指定管理者制度			

	⑤ ベルポール駐車場	⑥ 尾道駅前駐車場	⑦ 中央駐車場	⑧ 長崎駐車場
種類	届出駐車場	その他	都市計画駐車場	都市計画駐車場
構造	立体式	広場式	立体式	立体式
立地	商業施設	駅	その他	その他
建設後(建替後)の 経過年数	26年	25年	21年	42年
駐車場使用面積	9,343㎡	390㎡	9,264㎡	3,110㎡
収容台数	287台	12台	226台	125台
営業時間	24時間営業			
民間活用の状況	指定管理者制度			

(2) 料金形態

	① 新尾道駅北駐車場	② 新尾道駅北第二駐車場	③ 新尾道駅南駐車場	④ 東尾道駅前駐車場
利用料金	入庫から30分まで無料 入庫から30分を超えて入庫から1時間まで 150円 その後の20分ごとに 50円			入庫から30分まで無料 入庫から30分を超えて入庫から1時間30分まで 210円 その後の20分ごとに 70円
料金上限(24時間)	1,320円			2,100円
定期料金(1ヶ月)	9,900円			5,500円
料金形態の考え方	近隣駐車場の料金設定及び利用状況等から総合的な判断により設定			
料金改定年月日	平成18年4月1日	平成18年4月1日	平成18年4月1日	平成18年4月1日

	⑤ ベルポール駐車場	⑥ 尾道駅前駐車場	⑦ 中央駐車場	⑧ 長崎駐車場
利用料金	入庫から1時間まで 200円 その後の30分ごとに 100円	入庫から20分まで無料 その後の10分ごとに 100円	入庫から30分まで無料 入庫から30分を超えて入庫から1時間30分まで 170円 その後の30分ごとに 90円 (午後10時から翌日午前7時まで は 40円)	入庫から30分まで無料 入庫から30分を超えて入庫から1時間30分まで 140円 その後の30分ごとに 90円 (午後10時から翌日午前7時まで は 40円)
料金上限(24時間)	2,000円	なし	なし	なし
定期料金(1ヶ月)	マンション入居者 12,570円 その他 15,710円			午前7時から午後10時まで 7,550円 午後5時から翌日午前8時まで 4,640円
料金形態の考え方	近隣駐車場の料金設定及び利用状況等から総合的な判断により設定			
料金改定年月日	令和7年4月1日	令和8年4月21日	平成24年12月5日	平成24年12月5日

(3) 現在の経営状況

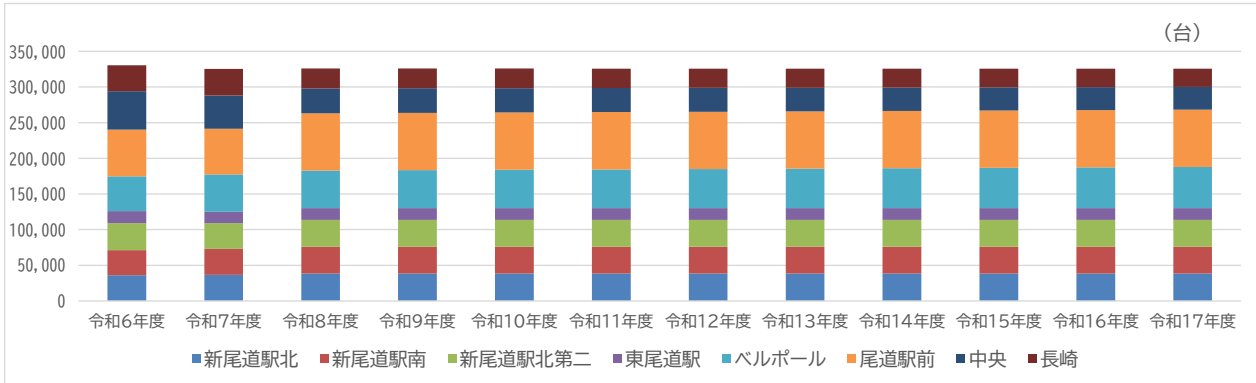
※直近の経営比較分析表(「公営企業に係る「経営比較分析表」の策定及び公表について」(公営企業三課室長通知)による経営比較分析表)を添付すること。

- ・駐車場事業全体としては他会計からの繰入を受けておらず、独立した経営が成立している。
- ・新尾道駅周辺の駐車場(北・北第二・南)、尾道駅前駐車場及び東尾道駅駐車場については、駅近傍という立地条件を生かした堅調な経営状態にある。
- ・ベルポール駐車場については、当該駐車場のある尾道駅前再開発ビルに入居していたテナントが令和6年1月に撤退したことにより経営状態が悪化したものの、新規テナント入居や利用者の増加により今は回復が見込まれる。
- ・中央駐車場については令和6年度に企業債の償還完了に伴う収益的収支比率の改善はあったものの、その他の指標については周辺市街地の空洞化等により悪化の傾向にある。
- ・長崎駐車場については令和10年度まで企業債の償還がある事から収益的収支比率が低迷しており、その他の指標も周辺市街地の空洞化等により悪化の傾向にある。

2. 将来の事業環境

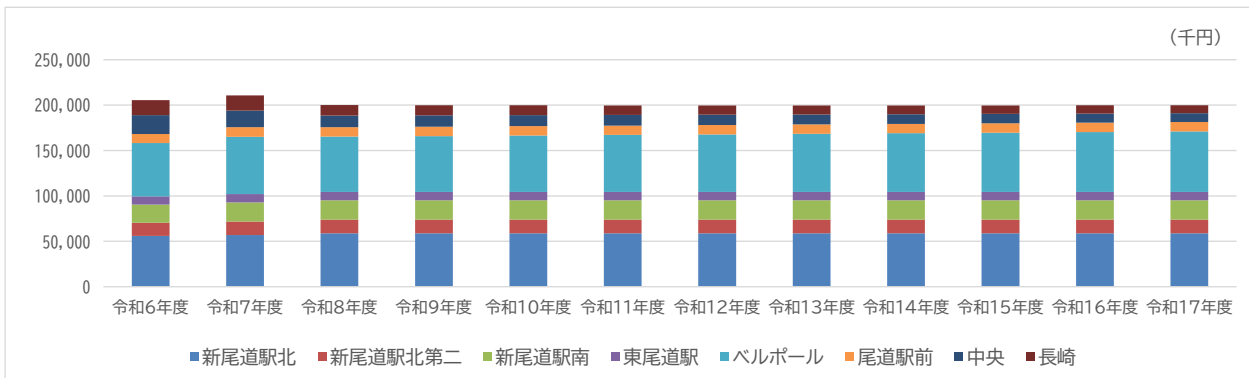
(1) 駐車場需要の見通し

・新尾道駅周辺の駐車場(北・北第二・南)及び東尾道駅駐車場については、各駅に隣接する駐車場として安定した需要があることから、令和8年度の水準を維持するものと見込む。
 ・尾道駅前駐車場は、令和8年度の料金値上げにより長時間利用の減少に伴う短時間利用の増加が見込まれることから、令和8年度は7年度より台数が2割増加し、その後は8年度の水準を維持するものと見込む。
 ・ベルポール駐車場は新規テナントの進出効果及び観光客の増加に伴い、需要が安定して増加することが見込まれる。
 ・中央・長崎駐車場については、周辺市街地の空洞化とそれに伴う空き地の駐車場転用により、一時及び定期利用者ともに需要が減少傾向にある。令和8年度には月極の大口需要者である因島総合病院の統合(閉院)に伴い、定期利用の大幅な減少が見込まれる。



(2) 料金収入の見通し

・新尾道駅周辺の駐車場(北・北第二・南)及び東尾道駅駐車場については、令和8年度と同様の水準を維持するものと見込む。
 ・尾道駅前駐車場については令和8年度に料金値上げを行うが、長時間利用者の減収分と短時間利用者の増収分が相殺され、令和7年度以前と同等の水準で推移するものと見込む。
 ・ベルポール駐車場は令和8年度に指定管理料の減額に伴う収入の減少があるものの、長期的には新規テナント入居及び観光需要の増加に伴う収入の増加が見込まれる。
 ・中央・長崎駐車場については令和8年度に隣接する因島総合病院の統合(閉院)に伴う大幅な収入減の後、長期的に漸減することを見込む。



(3) 施設の見通し

・新尾道駅北第二、新尾道駅南、東尾道駅及び尾道駅前駐車場については広場式駐車場であり、精算機も令和5～6年度にかけて更新を行ったことから、当面更新を行う予定はない。
 ・新尾道駅北駐車場については鉄骨造の立体駐車場であり、照明等一部設備が老朽化しているものの、躯体や基礎など建物全体としては良好な状態が維持されていることから、必要に応じて設備の維持修繕による長寿命化を図る。
 ・ベルポール駐車場については鉄筋コンクリート造の立体駐車場であり、照明等の一部設備を除いて良好な状態が維持されている。尾道駅前再開発ビルの区分所有であることから、今後はビル全体の修繕を行う時期に合わせて維持修繕を行う。
 ・中央駐車場は鉄筋コンクリート造の立体駐車場であり、築20年が経過していることから設備類の全体的な老朽化が進んでいるため、計画的な修繕・改修を要する状態にある。
 ・長崎駐車場は鉄筋コンクリート造の立体駐車場であり、築40年以上が経過しているものの、平成28年に大規模修繕を行っていることから当面は大規模な修繕は不要と見込まれる。

(4) 組織の見通し

いずれの駐車場においても指定管理者制度を導入しており、今後も同様の体制で駐車場運営を行う方針とする。

3. 経営の基本方針

・他会計に依存しない独立した駐車場事業を維持する。
・指定管理者制度を通じた民間の経営資本やノウハウの活用を図る事で、効率的かつ持続可能な駐車場事業を展開する。

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	・指定管理者による日常的な管理や早期の小規模修繕により、施設の長寿命化を図る。 ・大規模な修繕が見込まれる場合は、財源の確保や投資効果、緊急性の有無等によって優先度を決定し、計画的に実施する。
-----	---

・中央駐車場については、令和9年度に照明設備のLED化に4,500万円の費用を見込んでいるため、当該費用を計上。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	・利用促進による利用者の確保及び拡大 ・利用実態に応じた適正な料金体系の設定による収入の最大化 ・改修対象の施設及び目的に応じた確実な財源の確保
-----	--

・駐車場使用料が主な収入となる。
・中央駐車場の改修については都市計画施設であることから、都市計画税の活用を検討している。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・地方債については借入時の返済計画に沿った償還を見込む。
・中央および長崎駐車場については令和8年度に閉院に伴う管理運営費の削減の取り組みを実施。その後は令和8年度と同様の水準が継続するものと見込む。
・それ以外の駐車場については、令和7年度と同様の水準が継続するものと見込む。

(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とならず、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	指定管理者制度を通じた民間の経営資本やノウハウの活用を引き続き図る。
駐車場の配置の適正化	駅や商業施設周辺の混雑緩和等の観点から現状の配置が適切であると考えられるため、当面は現在の駐車場配置を維持する。
投資の平準化	—
その他の取組	中央駐車場については施設の老朽化のため近い将来に大規模な修繕を要する状況にあることから、施設の現況及び財源等を踏まえて修繕計画を立案する。

② 今後の財源についての考え方・検討状況

料金	指定管理者と協議し、利用実態に合わせて適宜料金の見直しを行う。
利用者増加に向けた取組	利用実態に合わせた適切な料金設定により、利用者から選ばれる駐車場とすることで利用促進を図る。
企業債	—
繰入金	—
資産の有効活用等による収入増加の取組	—
その他の取組	中央駐車場の修繕にあたり、都市計画税や有利な起債等による財源確保について検討を行っている。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	指定管理者の施設使用料については必要に応じて適宜見直しを行う。
管理運営費	指定管理者と協議し、適切な管理運営費を計上する。
職員給与費	職員1名が兼務で担当しているが、駐車場会計からは支出を行っていない。
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	駅や市街地など、需要がある場所において駐車場事業を実施することで、路上駐車削減や渋滞の緩和による道路交通の円滑化、中心市街地への買い物客や事業者の集客、観光客や通勤・通学者の利便性の向上などに寄与する。
公営企業として実施する必要性	公営とする事で施設の設置目的と利用形態に応じた公益性の高い運営及び料金体系の実現と、指定管理者制度を通じて民間の経営ノウハウを活用した効率的な運営を両立する事が可能となる。

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	月に1回指定管理者から行われる報告によりその時々々の運営状況をこまめに把握するとともに、年に1回実施される指定管理者モニタリングを通じて駐車場の経営状況を外部に公開する。
---------------------	---

