

---

---

# 大津市駐車場事業のあり方検討 事業方針

---

---

平成 31 年（2019 年）3 月

大津市



# 大津市駐車場事業のあり方検討

## 目 次

1.	はじめに.....	1
1.1	検討の目的.....	1
1.2	検討対象の駐車場.....	2
2.	大津市の現状と駐車場事業の課題.....	3
2.1	大津市の現状.....	3
2.1.1	人口の推移と推計.....	3
2.1.2	財政の状況.....	4
2.1.3	交通の特性.....	4
2.2	大津市公共駐車場及び月極駐車場の現況.....	5
2.2.1	駐車場の概要.....	5
2.2.2	利用状況.....	9
2.2.3	財務状況.....	15
2.3	駐車場事業に係る調査・分析.....	17
2.3.1	調査の概要.....	17
2.3.2	調査結果のまとめ.....	19
2.3.3	アンケート調査のまとめ.....	21
2.4	上位・関連計画.....	22
2.4.1	上位計画.....	22
2.4.2	公共施設に関する関連計画.....	23
2.5	事業収支予測.....	25
2.5.1	公共駐車場の事業収支予測.....	25
2.5.2	月極駐車場の事業収支予測.....	26
2.6	駐車場事業の課題のまとめ.....	27
3.	駐車場事業のあり方検討の基本方針.....	28
4.	大津市駐車場事業のあり方検討.....	30
4.1	駐車場事業のあり方検討の考え方.....	30
4.2	一次評価（個別評価）.....	31
4.2.1	公共性の評価.....	31
4.2.2	民間駐車場の供給状況の評価.....	34
4.2.3	社会的状況の評価.....	36
4.2.4	財務状況の評価.....	38
4.3	二次評価（総合評価）.....	42
4.3.1	二次評価のフロー.....	42
4.3.2	まとめ.....	44



## 1. はじめに

### 1.1 検討の目的

大津市は南北約 46 km に及ぶ細長い地形を持ち、琵琶湖、比良山・比叡山等の多様な自然環境に恵まれている。平成 21 年 4 月には中核市へ移行し、滋賀県の県都、近畿圏の玄関口として発展してきた。

しかし、今まで増加傾向にあった大津市の人口も近年は横ばいで推移しており、今後は本格的な人口減少・少子高齢化社会が訪れると考えられる。人口の減少と高齢化の進展に伴い、今後ますます財政状況が厳しくなる中で、将来に渡り持続可能な公共サービスを提供する必要があることから、大津市では平成 26 年 3 月に「大津市公共施設マネジメント基本方針」を策定し、平成 54 年度を目標年度として公共施設そのもののあり方を見直すとともに、限られた財源の中で、効果的に運用していくため、目標年度までに 30% のコスト縮減という数値目標を設定した。上記の数値目標の実現に向けて、大津市が運営する公共施設については、今後、必要な対策を計画的に推進していくことが求められる。

当初は違法駐車対策を主な目的として整備した公共駐車場であるが、周辺に民間駐車場が充足し、一定の役割を終えたものもあることから、各駐車場について、まちづくりや交通政策の視点を踏まえ機能を見直す必要がある。そこで、大津市が指定管理制度により運営する 7 箇所の公共駐車場及び、業務委託により運営する 7 箇所の月極駐車場について、利用実態の把握や周辺民間駐車場の立地状況を踏まえた地域全体での需要の確認、将来におけるまちづくりの方向性を踏まえ、今後の駐車場事業のあり方を検討する。

## 1.2 検討対象の駐車場

今回の検討対象は大津市が運営する市内 14 箇所の駐車場である。その内、公共駐車場は「大津京駅前公共駐車場」「明日都浜大津公共駐車場」「浜大津公共駐車場」「大津駅北口公共駐車場」「大津駅南口公共駐車場」「膳所駅前公共駐車場」「晴嵐公共駐車場」の 7 箇所、月極駐車場は「唐崎駅前月極駐車場」「逢坂月極駐車場」「逢坂第二月極駐車場」「垣内月極駐車場」「西の庄月極駐車場」「本丸町月極駐車場」「膳所本町月極駐車場」の 7 箇所である。

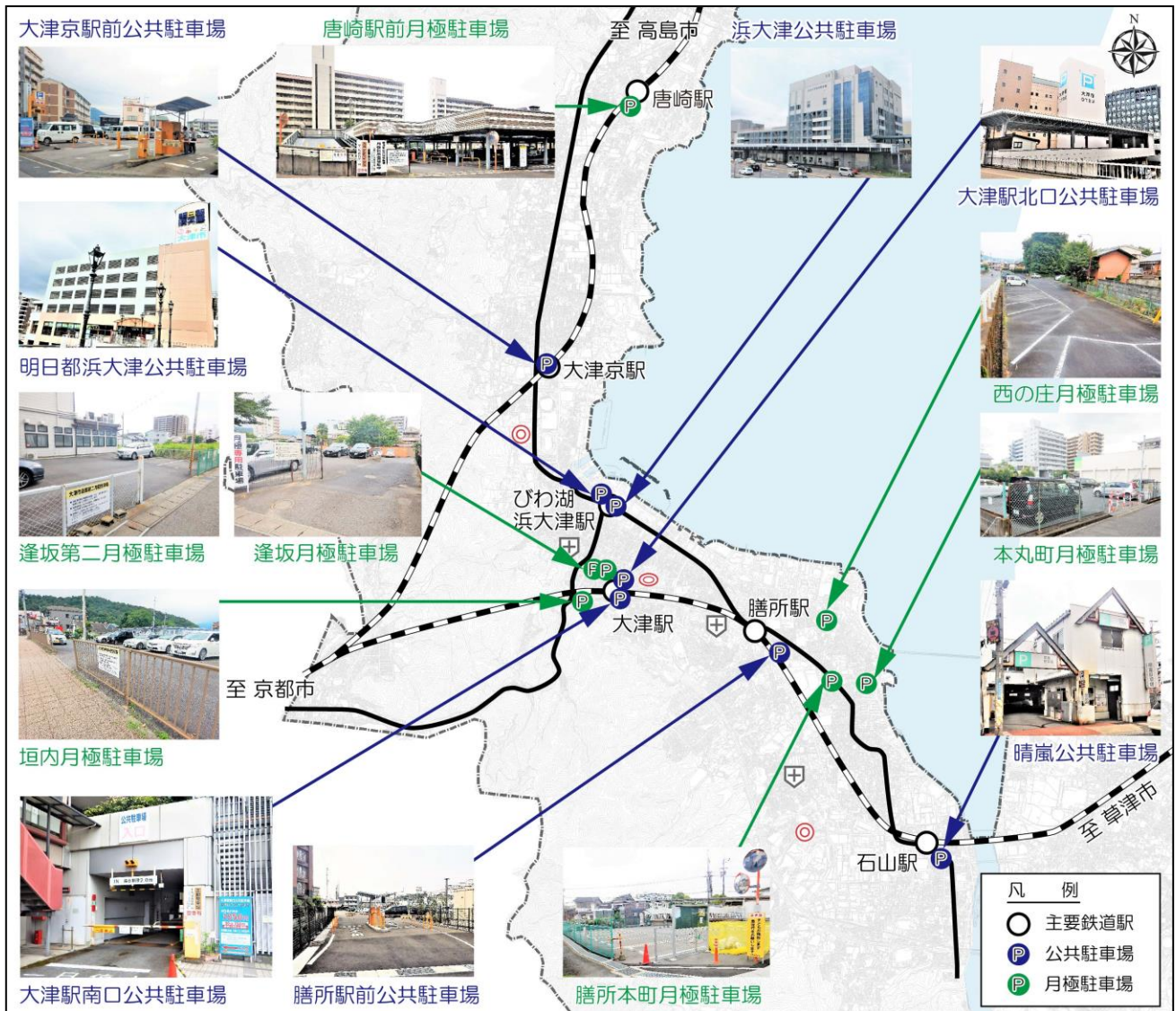


図 検討対象の駐車場位置図

## 2. 大津市の現状と駐車場事業の課題

### 2.1 大津市の現状

#### 2.1.1 人口の推移と推計

##### (1) 総人口

大津市の人口は2015年の342千人をピークに2020年以降は人口が減少する。

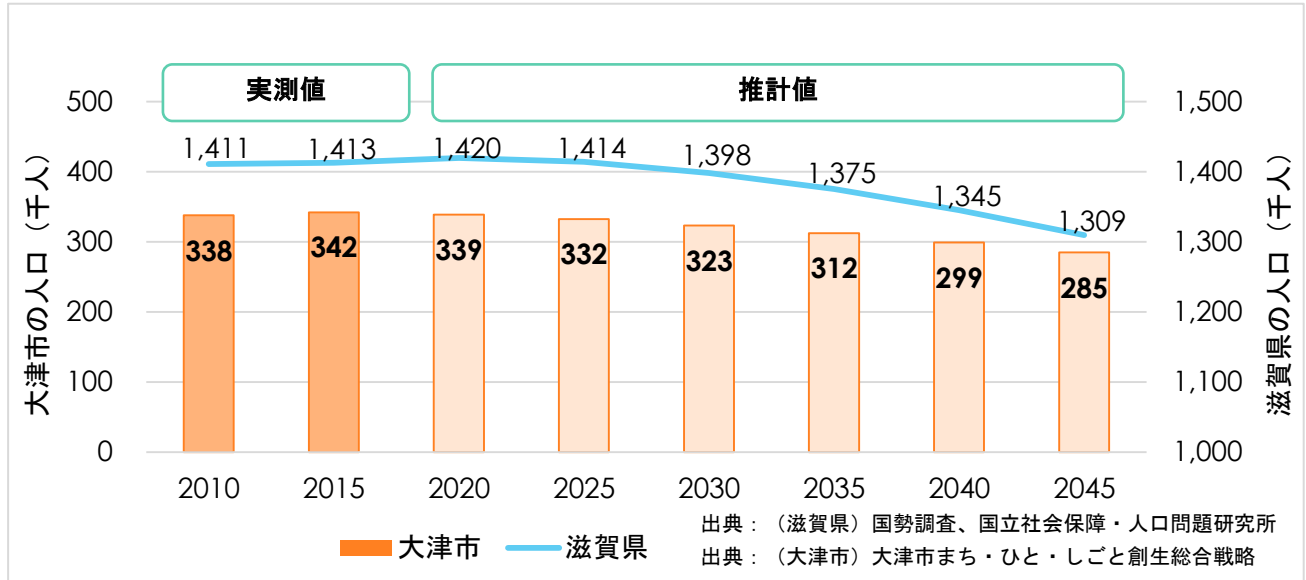


図 大津市の総人口の推移

##### (2) 3段階別人口

年少人口は2015年の49千人をピークに2020年以降人口減少が始まり、生産年齢人口の減少は既に始まっている。老年人口は増加している。

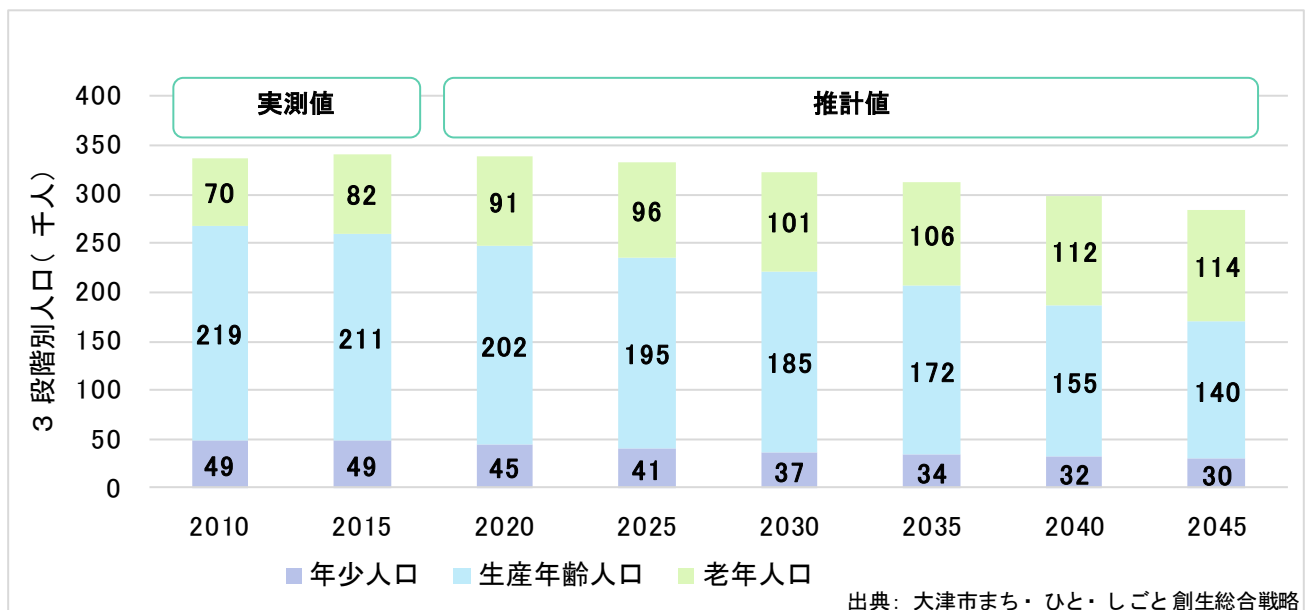


図 大津市の3段階別人口の推移

### 2.1.2 財政の状況

大津市の一般会計の決算額は1,000億円台から1,100億円台、特別会計の決算額は500億円台から600億円台で推移している。

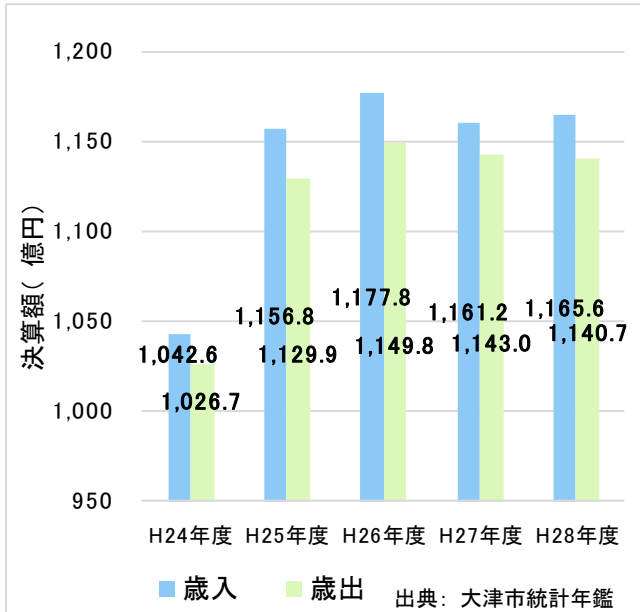


図 大津市一般会計歳入歳出決算額

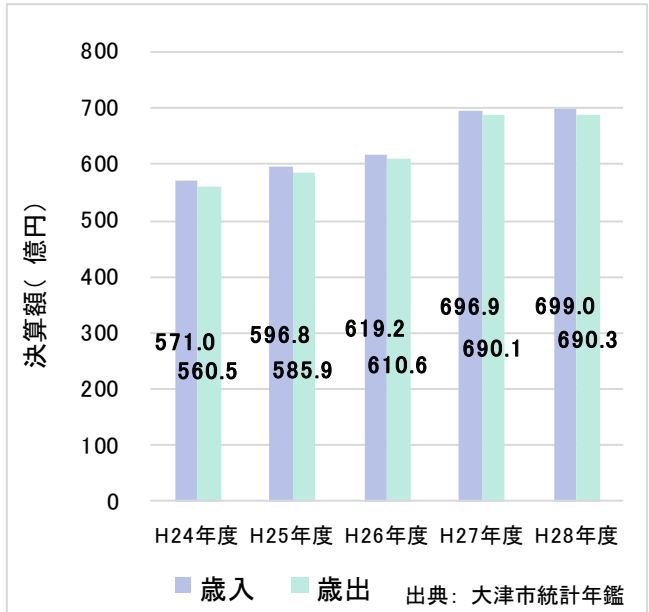


図 大津市特別会計歳入歳出決算額

### 2.1.3 交通の特性

大津市の交通分担率は鉄道・バスを含む公共交通が約16%で、自動車が約53%と自動車の交通分担率が高い。乗用車保有台数は平成24年度以降増加しているが、近年は伸びが鈍化している。

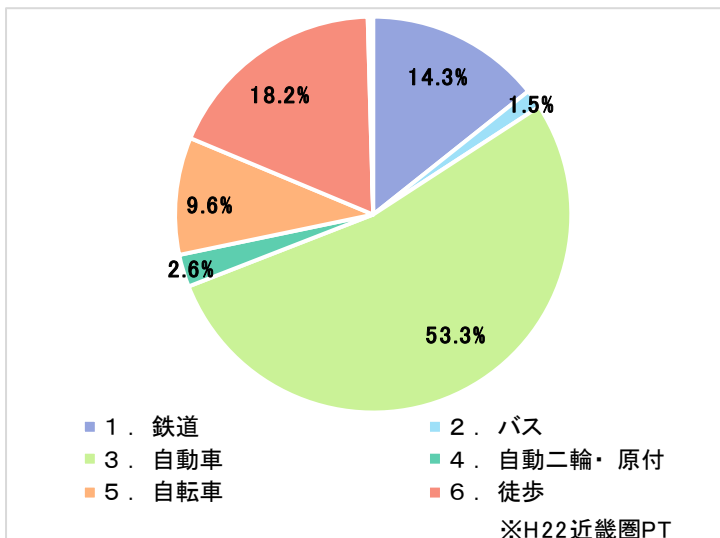


図 大津市の公共交通分担率の内訳

年度	乗用車保有台数 (軽自動車含む)	増減 (前年比)
H24	165,658台	-
H25	168,148台	2,490台
H26	169,504台	1,356台
H27	170,434台	930台
H28	170,606台	172台

出典：大津市統計年鑑

表 大津市の自動車保有台数の推移



## 2.2 大津市公共駐車場及び月極駐車場の現況

### 2.2.1 駐車場の概要

#### (1) 公共駐車場の概要

明日都浜大津公共駐車場、浜大津公共駐車場は公共施設に併設している。また、大津京駅前公共駐車場は駅前広場としての都市計画決定を受けており、浜大津公共駐車場は一部市道認定されている。大津駅北口公共駐車場と晴嵐公共駐車場では2階部分が駐輪場として利用されており、膳所駅前公共駐車場は地下に公共下水が埋設されている。

表 公共駐車場の概要 (1)

	大津京駅前 公共駐車場	明日都浜大津 公共駐車場	浜大津公共駐車場
管理主体・方法	浜大津都市開発株式会社 (指定管理)		
収容可能台数	160 台 一時：25 台 月極：135 台	349 台 一時：263 台 定期：86 台	247 台 一時：194 台 定期：53 台
開設年月日 (耐用年数)	S58.4 ( - )	H10.3 (47年)	H10.3 (47年)
設置根拠	大津市自動車駐車場条例	大津市自動車駐車場条例	道路法第24条の2の規定に基づき駐車料金を徴収する自動車駐車場に関する条例
構造	平面自走式	立体自走式	立体自走式
敷地面積	4,283.00 m <sup>2</sup>	833.93 m <sup>2</sup>	2,499.04 m <sup>2</sup>
建物の有無	—	建物あり	建物あり
指定管理者 指定期間	H26.4.1~H31.3.31	H26.4.1~H31.3.31	H26.4.1~H31.3.31
容積率	600%	600%	600% (西)、500% (東)
建ぺい率	80%	80%	80%
併設施設の有無	—	公共施設併設	公共施設併設
個別的事項	大津京駅の駅前広場として都市計画決定	—	一部市道認定あり
鑑定評価額 (概算)	427,076 千円	—	—
利用時間	24 時間	24 時間	24 時間
最寄り駅	(JR) 大津京駅	(京阪) びわ湖浜大津駅	(京阪) びわ湖浜大津駅
乗降客数 (H28)	18,762 人/日	5,859 人/日	5,859 人/日
最寄り駅までの 所要時間	徒歩 1 分	徒歩 3 分	徒歩 2 分

表 公共駐車場の概要（２）

	大津駅北口 公共駐車場	大津駅南口 公共駐車場	膳所駅前公共駐車場	晴嵐公共駐車場
管理主体・方法	浜大津都市開発株式会社（指定管理）			
収容可能台数	131台 一時：69台 定期：62台	117台 一時：57台 定期：60台	124台 一時：33台 定期：91台	18台 一時：18台 定期：0台
開設年月日 (耐用年数)	S49.10 (31年)	H12.2 (31年)	H9.4 (—)	S48.5 (31年)
設置根拠	大津市自動車駐車場条例	大津市自動車駐車場条例	大津市自動車駐車場条例	大津市自動車駐車場条例
構造	平面自走式 地上機械式	地下機械式	平面自走式	平面自走式
敷地面積	723.92 m <sup>2</sup>	49.32 m <sup>2</sup>	3,643.00 m <sup>2</sup>	340.90 m <sup>2</sup>
建物の有無	建物あり	建物あり	—	建物あり
指定管理者 指定期間	H26.4.1～H31.3.31	H26.4.1～H31.3.31	H26.4.1～H31.3.31	H26.4.1～H31.3.31
容積率	600%	600%	200%	600%
建ぺい率	80%	80%	60%	80%
併設施設の有無	—	—	—	—
個別的事項	2階部分が駐輪場	—	公共下水埋設	2階部分が駐輪場
鑑定評価額 (概算)	169,087千円	—	798,858千円	56,833千円
利用時間	24時間	24時間 定期 6:00～24:00	24時間	24時間
最寄り駅	(JR) 大津駅	(JR) 大津駅	① (JR) 膳所駅 ② (京阪) 京阪膳所駅	① (JR) 石山駅 ② (京阪) 京阪石山駅
乗降客数 (H28)	34,674人/日	34,674人/日	①25,526人/日 ②6,857人/日	①48,858人/日 ②7,300人/日
最寄り駅までの 所要時間	徒歩 3分	徒歩 1分	徒歩 3分	徒歩 5分

(2) 月極駐車場の概要

唐崎駅前月極駐車場は敷地内に唐崎市民センターの駐車区画があり、膳所本町月極駐車場は、都市計画道路としての都市計画決定を受けている。

表 月極駐車場の概要 (1)

	唐崎駅前月極駐車場	逢坂月極駐車場	逢坂第二月極駐車場	垣内月極駐車場
管理主体・方法	浜大津都市開発株式会社 (委託)			
収容可能台数	137 台	28 台	8 台	14 台
開設年月日 (耐用年数)	S59.5 (15 年)	S59.2 (—)	H6.4 (—)	S59.2 (—)
設置根拠	大津市月極駐車場管理要領	大津市月極駐車場管理要領	大津市月極駐車場管理要領	大津市月極駐車場管理要領
構造	立体自走式	平面自走式	平面自走式	平面自走式
敷地面積	1,995.00 m <sup>2</sup>	780.82 m <sup>2</sup>	187.37 m <sup>2</sup>	399.90 m <sup>2</sup>
建物の有無	建物あり	—	—	—
容積率	300%	400%	400%	200%
建ぺい率	80%	80%	80%	60%
併設施設の有無	唐崎市民センター駐車区画	—	—	—
個別の事項	—	—	—	—
鑑定評価額 (概算)	222,015 千円	103,068 千円	24,733 千円	40,790 千円
利用時間	24 時間	24 時間	24 時間	24 時間
最寄り駅	(JR) 唐崎駅	(京阪) 上栄町駅	(京阪) 上栄町駅	(JR) 大津駅
乗降客数 (H28)	7,584 人/日	1,626 人/日	1,626 人/日	34,674 人/日
最寄り駅までの 所要時間	徒歩 2 分	徒歩 4 分	徒歩 2 分	徒歩 5 分

表 月極駐車場の概要（２）

	西の庄月極駐車場	本丸町月極駐車場	膳所本町月極駐車場
管理主体・方法	浜大津都市開発株式会社（委託）		
収容可能台数	定期：40台	定期：27台	定期：11台
開設年月日 （耐用年数）	S54.6（－）	S57.9（－）	H29.4（－）
設置根拠	大津市月極駐車場管理要領	大津市月極駐車場管理要領	大津市月極駐車場管理要領
構造	平面自走式	平面自走式	平面自走式
敷地面積	1,208.54 m <sup>2</sup>	761.71 m <sup>2</sup>	347.48 m <sup>2</sup>
建物の有無	－	－	－
容積率	200%	200%	60%
建ぺい率	60%	60%	80%
併設施設の有無	－	－	－
個別的事項	－	－	都市計画道路として都市計画決定
鑑定評価額 （概算）	97,408千円	96,628千円	36,039千円
利用時間	24時間	24時間	24時間
最寄り駅	（京阪）錦駅	（京阪）膳所本町駅	（京阪）膳所本町駅
乗降客数（H28）	1,964人／日	2,996人／日	2,996人／日
最寄り駅までの 所要時間	徒歩 6分	徒歩 5分	徒歩 1分

## 2.2.2 利用状況

### (1) 公共駐車場の利用状況

#### 1) 大津京駅前公共駐車場

年間利用台数が平成24年以降増加傾向で、契約率・回転率ともに高い。

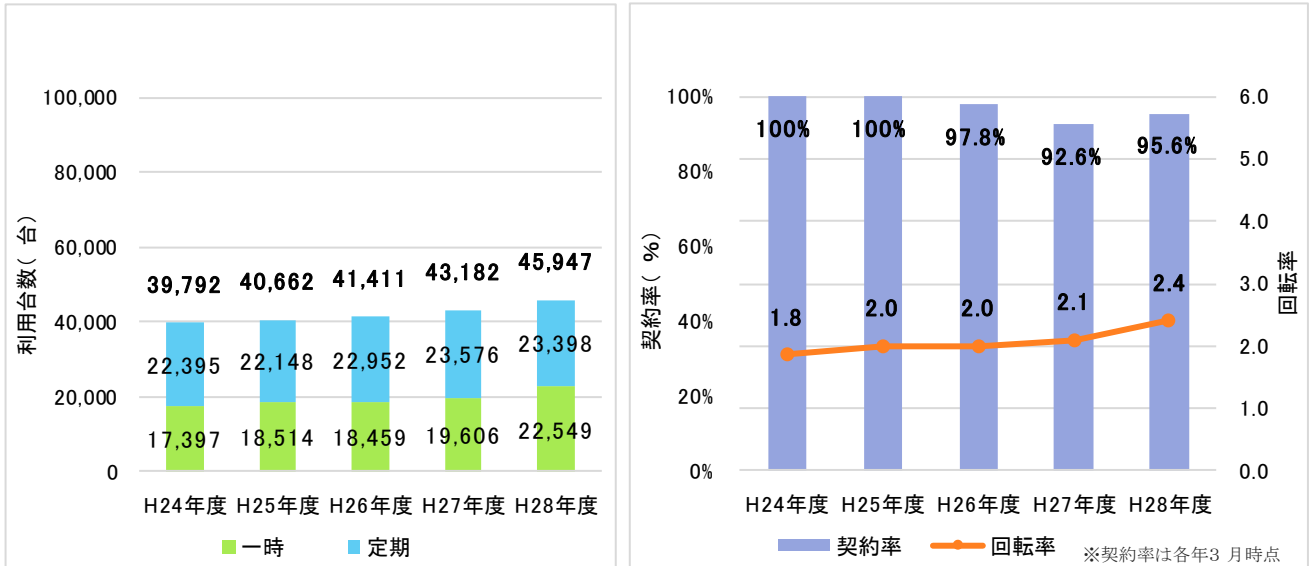


図 大津京駅前公共駐車場の利用状況

#### 2) 明日都浜大津公共駐車場

年間利用台数は約20~21万台/年で、契約率・回転率ともに高い。

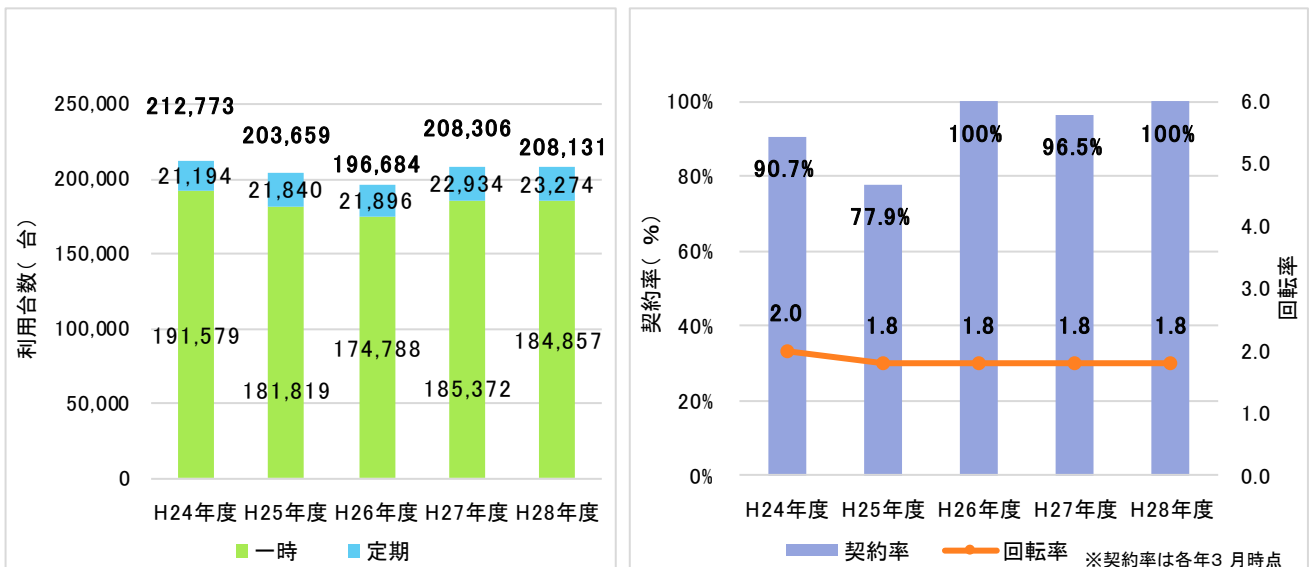


図 明日都浜大津公共駐車場の利用状況

### 3) 浜大津公共駐車場

利用台数が平成 24 年度以降増加傾向で、契約率・回転率ともに高い。

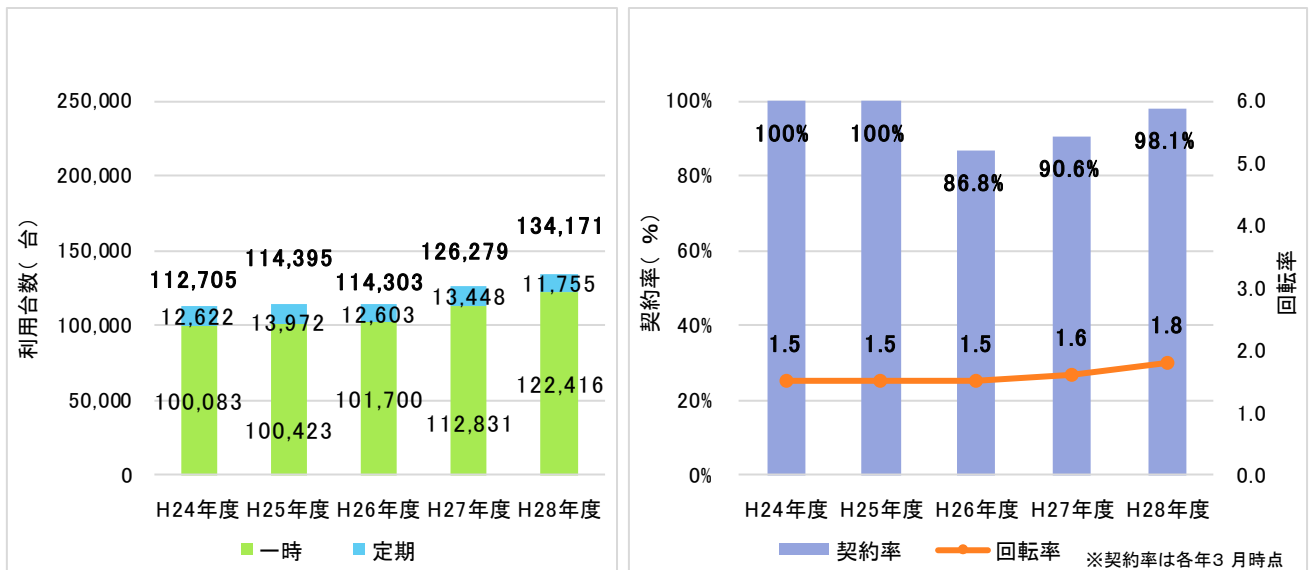


図 浜大津公共駐車場の利用状況

### 4) 大津駅北口公共駐車場

年間利用台数が平成 24 年度以降減少傾向にあるが、契約率・回転率ともに高い。

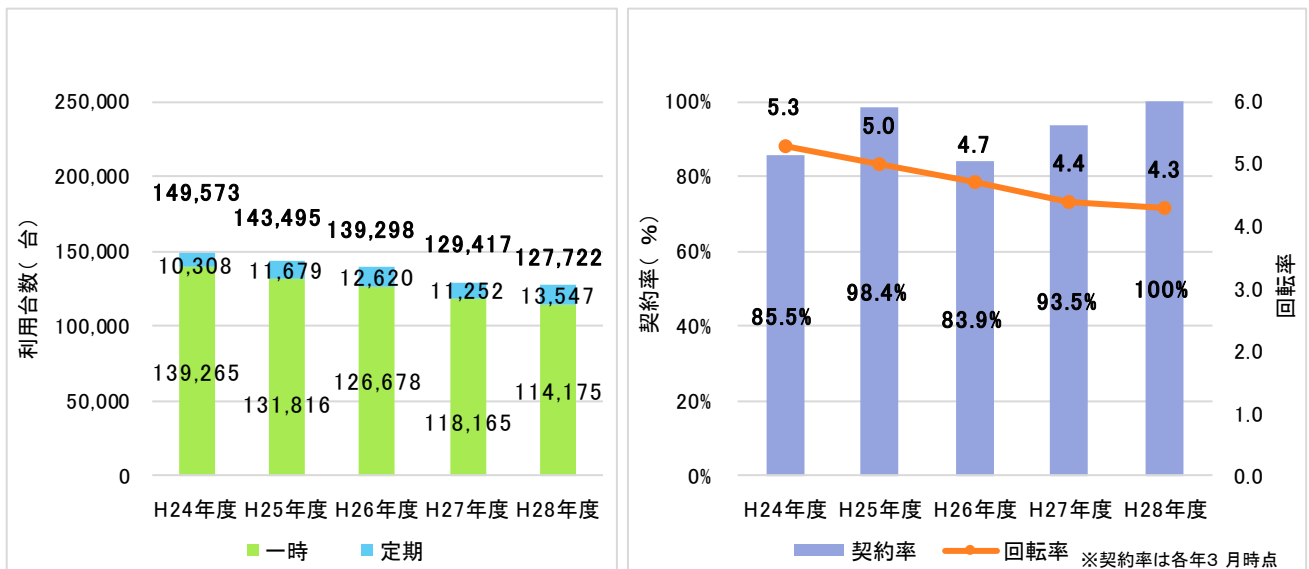


図 大津駅北口公共駐車場の利用状況

### 5) 大津駅南口公共駐車場

年間利用台数が平成24年度以降増加傾向だが、契約率・回転率ともに他の公共駐車場と比較して低い。

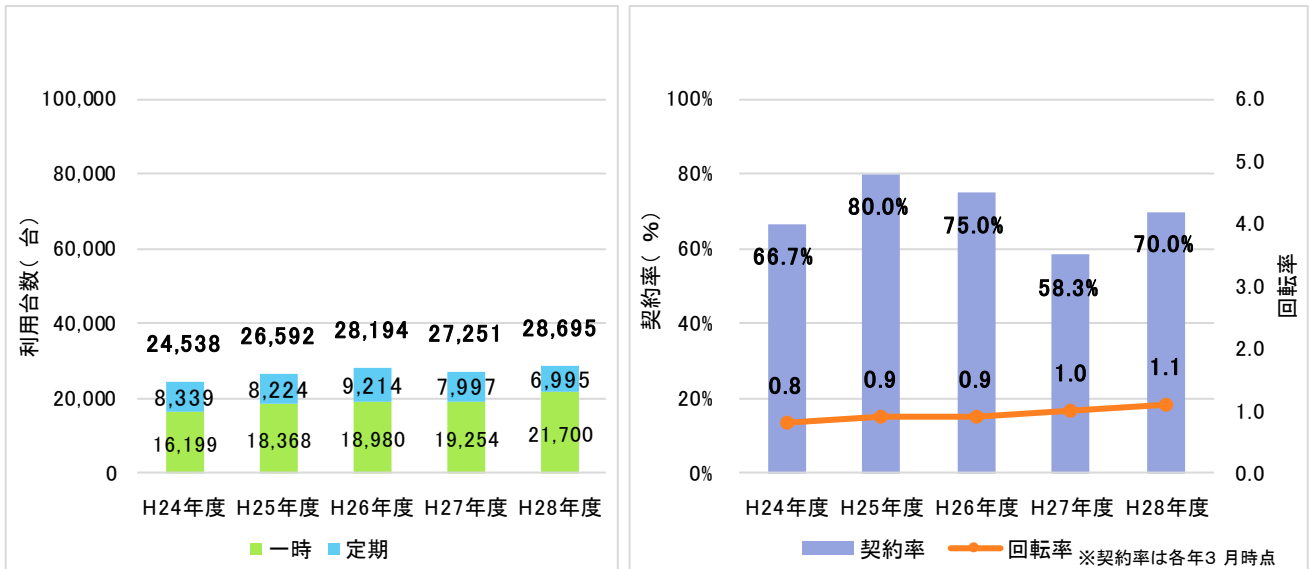


図 大津駅南口公共駐車場の利用状況

### 6) 膳所駅前公共駐車場

平成27年度に収容可能台数の変更に伴い利用台数は減少しているが、契約率・回転率ともに高い。

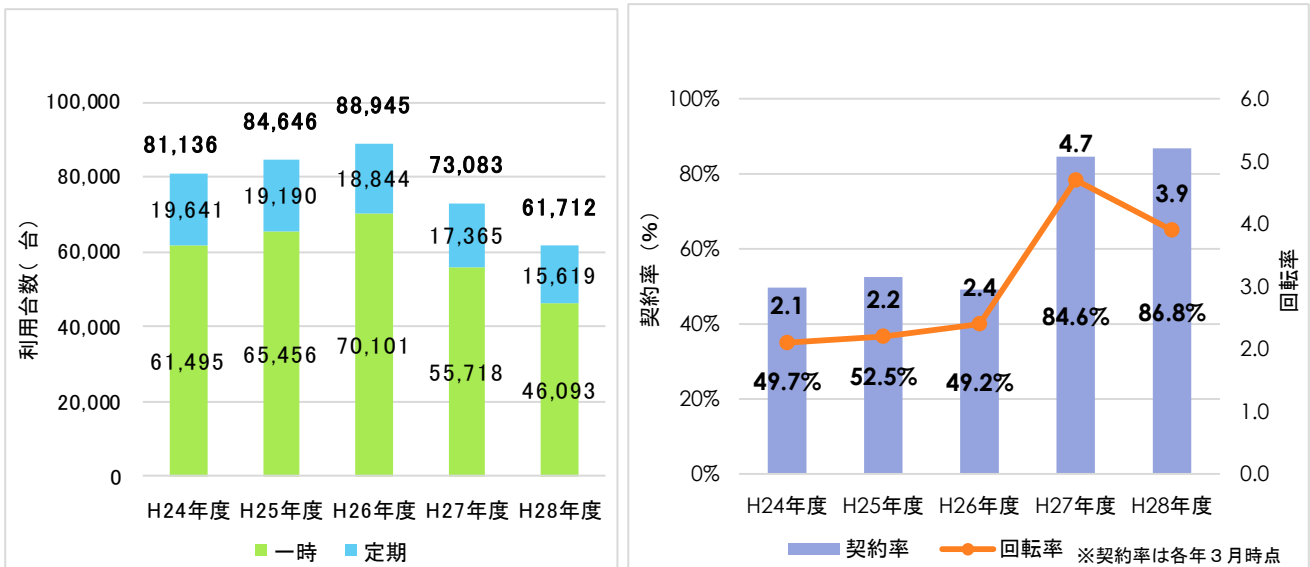


図 膳所駅前公共駐車場の利用状況

### 7) 晴嵐公共駐車場

年間利用台数が平成 24 年度以降増加傾向で、回転率が高い。

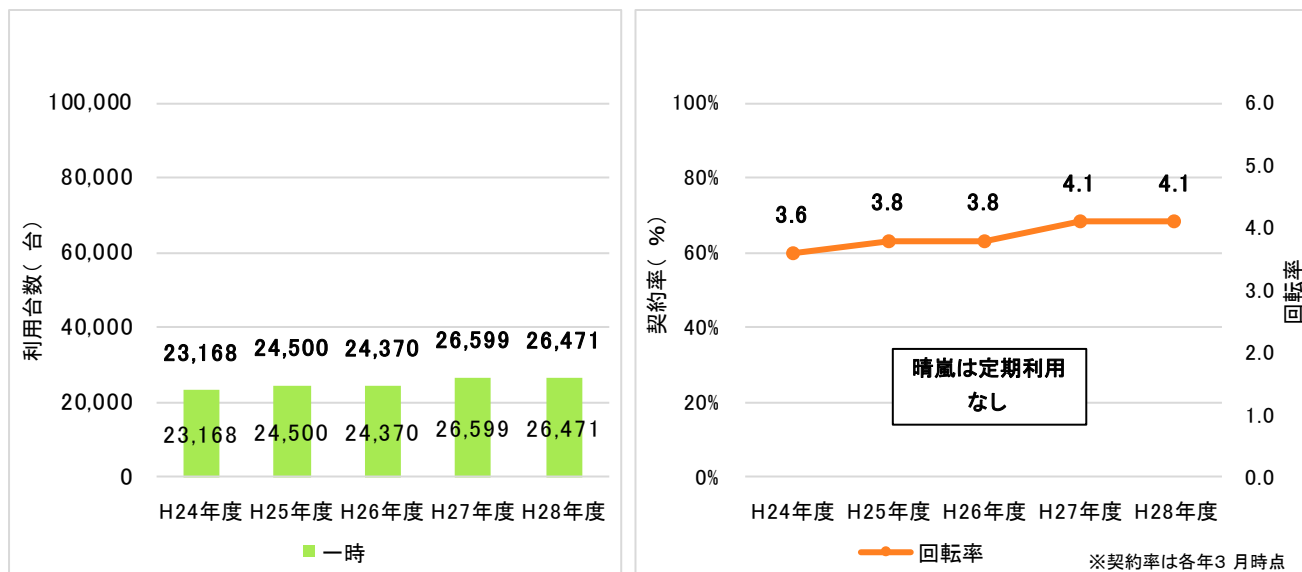


図 晴嵐公共駐車場の利用状況



(2) 月極駐車場の利用状況

1) 唐崎駅前月極駐車場

収容可能台数が153台（現在は137台）と最も多いが、契約率は他の月極駐車場と比較して60%台とやや低い。

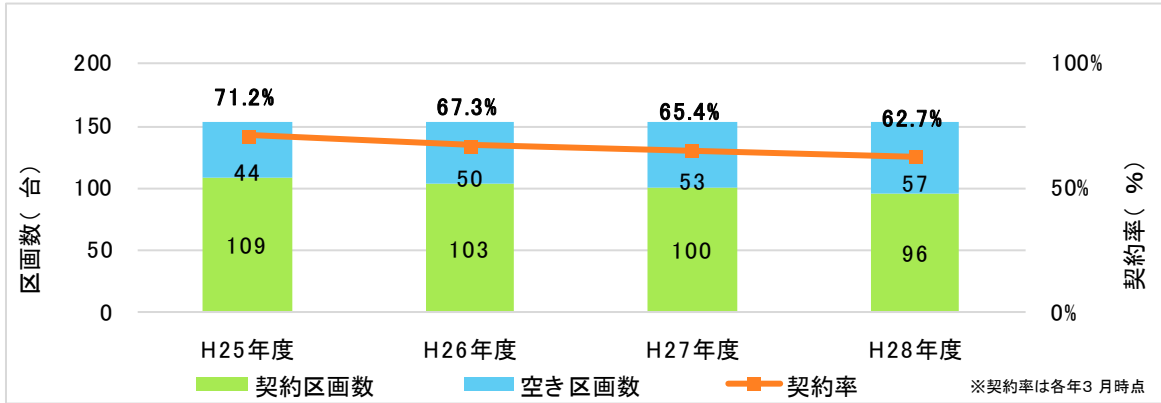


図 唐崎駅前月極駐車場の利用状況

2) 逢坂月極駐車場

収容可能台数が28台で、契約率は平成25年度以降100%である。

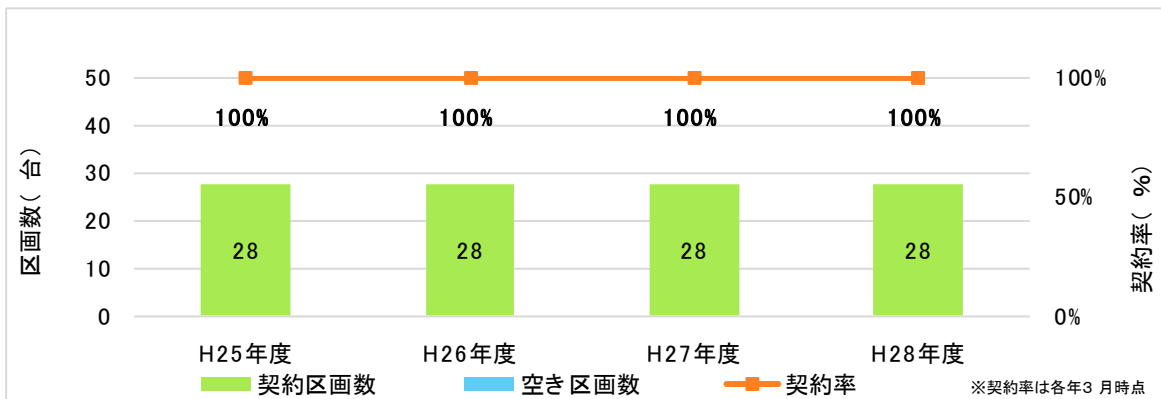


図 逢坂月極駐車場の利用状況

3) 逢坂第二月極駐車場

収容可能台数が8台で、契約率は平成25年度以降100%である。

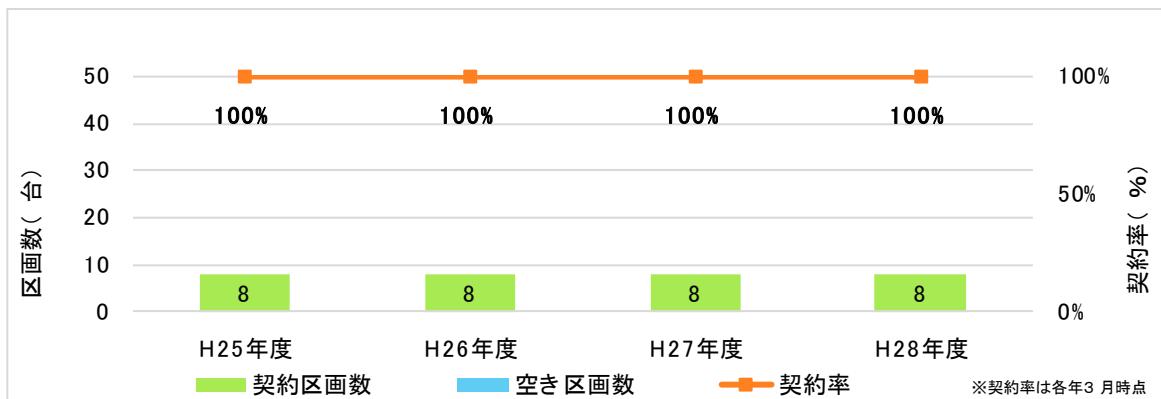


図 逢坂第二月極駐車場の利用状況

#### 4) 垣内月極駐車場

収容可能台数が14台で、契約率は平成25年度以降90%以上である。

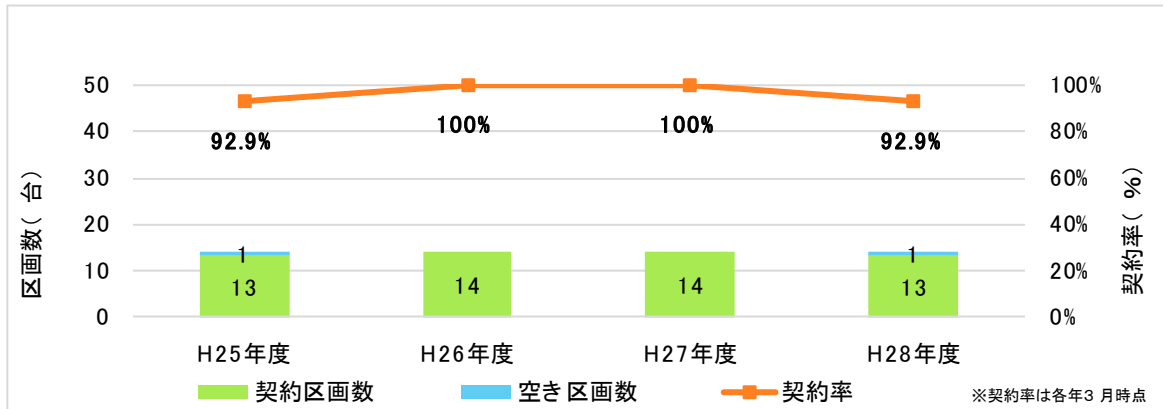


図 垣内月極駐車場の利用状況

#### 5) 西の庄月極駐車場

収容可能台数が40台で、契約率は平成25年度以降ほぼ100%である。

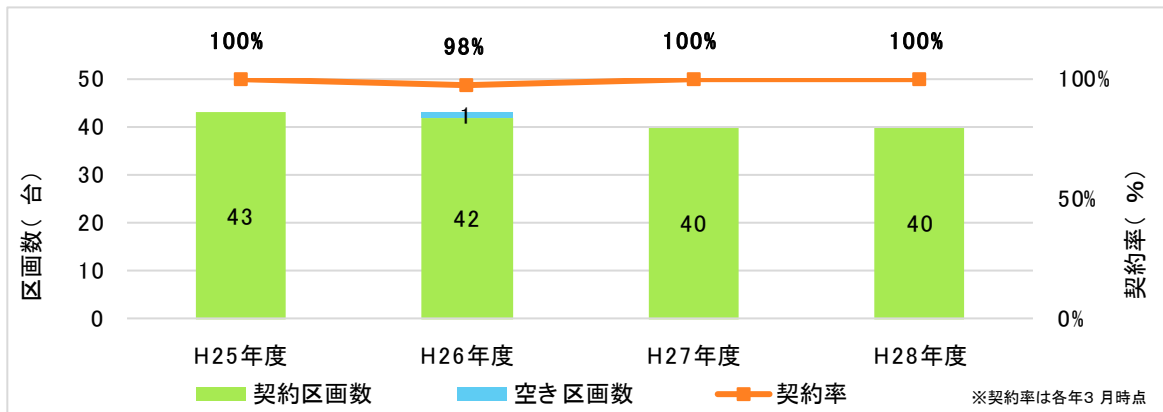


図 西の庄月極駐車場の利用状況

#### 6) 本丸町月極駐車場

収容可能台数は27台で、契約率は平成25年度以降100%である。

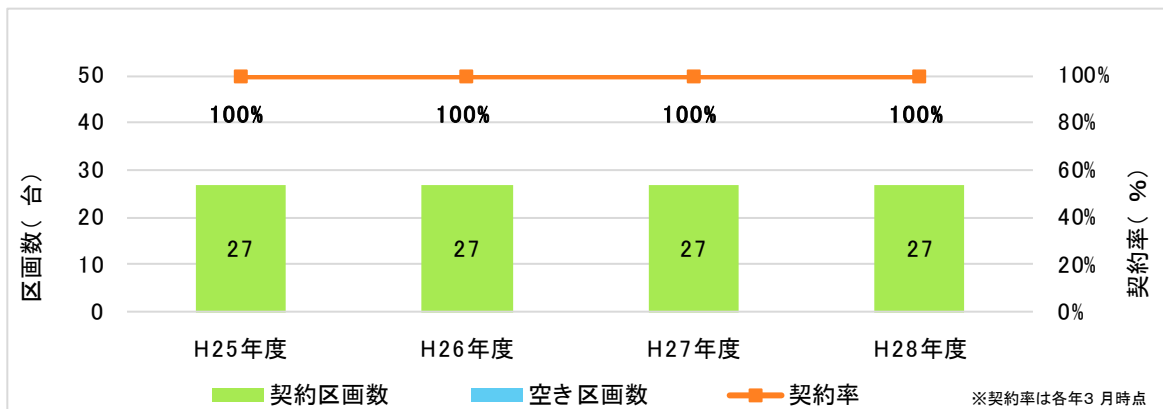
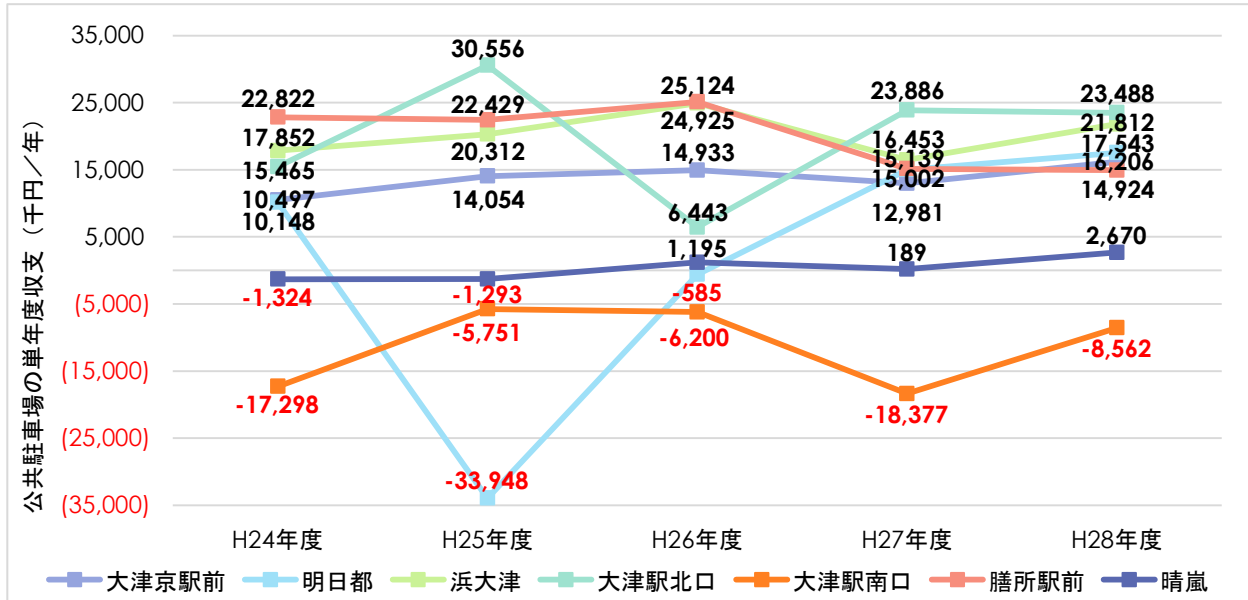


図 本丸町月極駐車場の利用状況

## 2.2.3 財務状況

### (1) 公共駐車場の単年度収支の整理

公共駐車場の単年度収支は、大津駅南口公共駐車場が平成 24 年度以降、毎年赤字を計上しており、晴嵐公共駐車場は平成 24、25 年度にかけて赤字になっている。明日都浜大津公共駐車場は平成 25 年度のみ赤字になっている。その他の公共駐車場は毎年黒字で推移している。



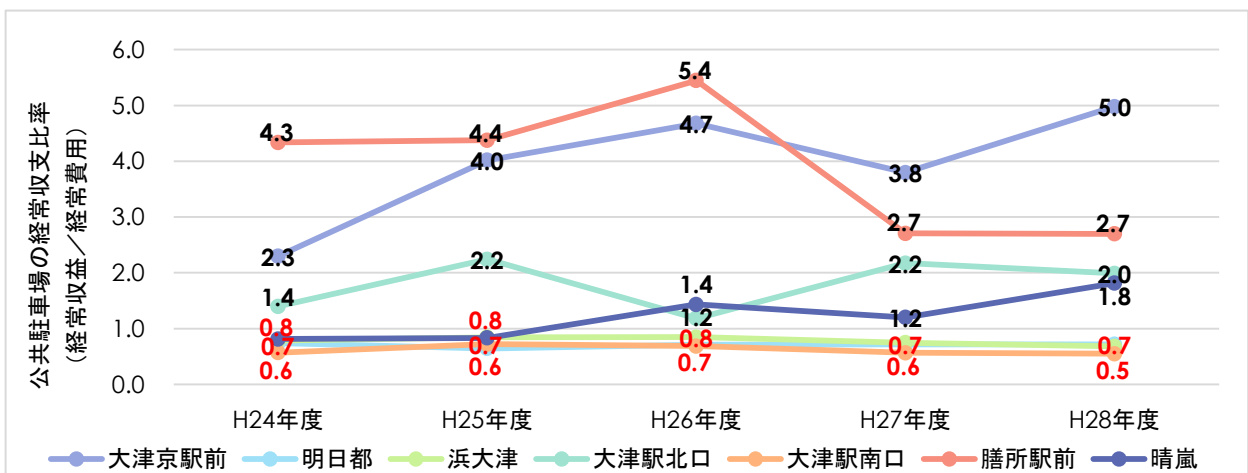
※単年度収支は歳入の繰入金（元金償還、利子 80%分）、繰入金及び歳出の元金利子を除く

図 公共駐車場の年度別単年度収支

### (2) 公共駐車場の経常収支比率の推移

公共駐車場の経常収支比率は、明日都浜大津公共駐車場、浜大津公共駐車場、大津駅南口公共駐車場が平成 24 年度以降、基準値の 1.0 を下回っており、財務状況が良好ではない。晴嵐公共駐車場は平成 24、25 年度と経常収支比率が 1.0 を下回っていたが、平成 26 年度以降は経常収支比率が 1.0 を上回っている。

※経常収支比率（基準値：1.0）＝経常収益／経常費用

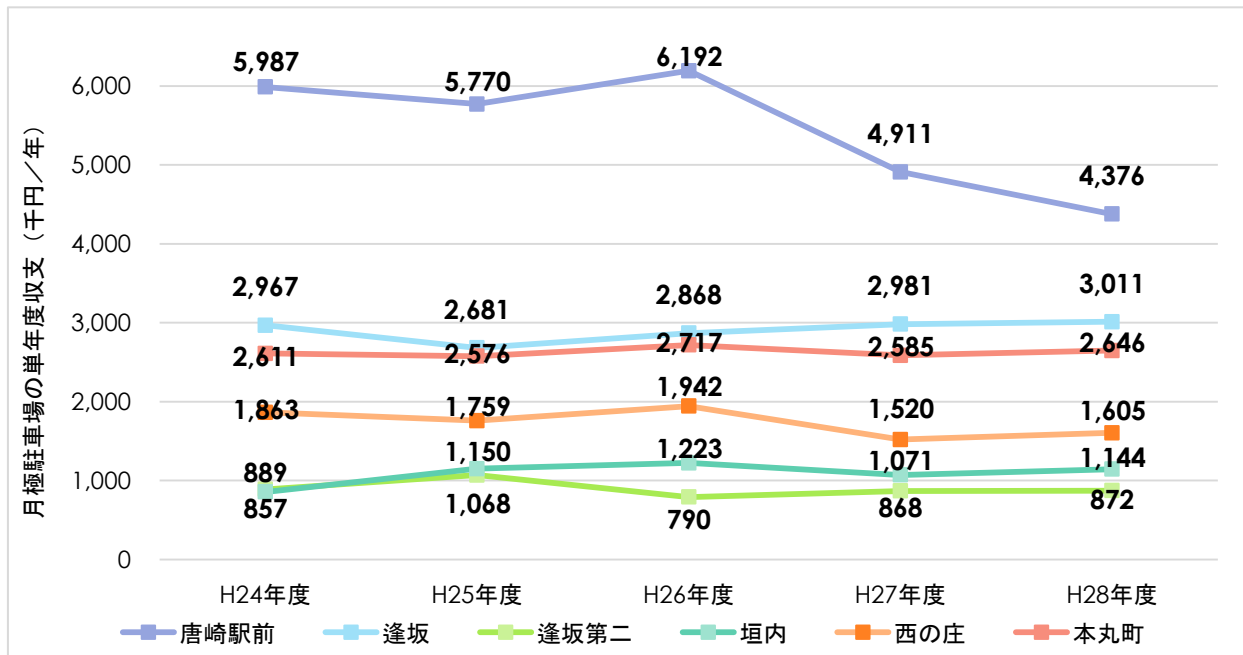


※経常収支比率は歳入の繰入金（元金償還、利子 80%分）、繰越金及び歳出の元金利子を含む

図 公共駐車場の経常収支比率

(3) 月極駐車場の単年度収支の整理

月極駐車場の単年度収支は、全ての月極駐車場において黒字になっている。最も収容可能台数の多い、唐崎駅前月極駐車場の黒字額が多くなっている。

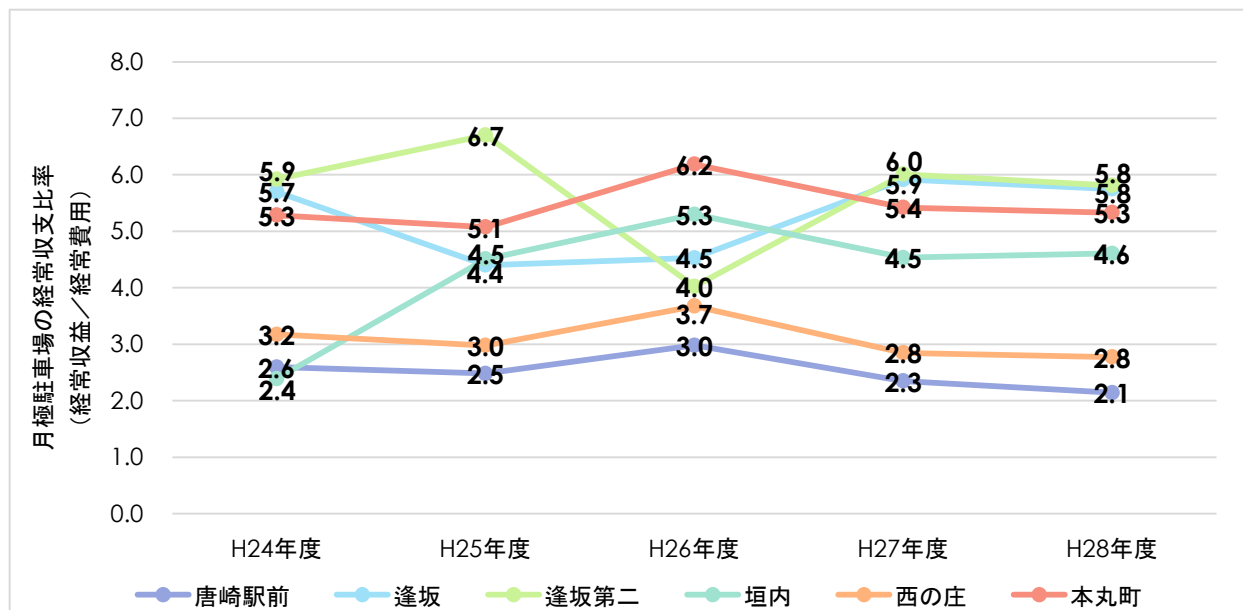


※単年度収支は歳入の繰入金（元金償還、利子80%分）、繰越金及び歳出の元金利子を除く

図 月極駐車場の年度別単年度収支

(4) 月極駐車場の経常収支比率の推移

月極駐車場の経常収支比率は、全ての月極駐車場において1.0を上回っており財務状況は良好である。



※経常収支比率は歳入の繰入金（元金償還、利子80%分）、繰越金及び歳出の元金利子を含む

図 月極駐車場の経常収支比率

## 2.3 駐車場事業に係る調査・分析

### 2.3.1 調査の概要

大津市が運営する駐車場のあり方を検討するにあたり、公共駐車場だけでなく民間駐車場の利用実態を含めた面的な供給状況を把握するための利用実態調査及び、公共駐車場、民間駐車場、月極駐車場、それぞれの利用者の利用目的や交通行動を把握するためのアンケート調査を実施した。

#### ① 民間駐車場立地調査

- 【目的】市営駐車場および主要駅（唐崎駅、大津京駅、びわ湖浜大津駅、大津駅、膳所駅、石山駅）周辺の民間駐車場の立地状況を把握する。
- 【対象】各公共駐車場および主要駅から概ね半径 500m 圏内に立地する民間駐車場を対象とする。
- 【方法】各調査圏域の地図を作成し、地図に民間駐車場の立地場所と番号を示し、調査票に番号毎（駐車場毎）の利用形態（時間貸し、月極、カーシェアリング等機能分類）、施設併設（有料のみ）の場合はその施設名、収容可能台数を把握した。
- 【日時】平成 29 年 9 月 15 日（金）～平成 29 年 9 月 21 日（木）

#### ② 時間貸し民間駐車場利用状況調査

- 【目的】時間貸し民間駐車場の利用状況（駐車台数、駐車率）を把握する。
- 【対象】民間駐車場立地調査で把握した駐車場のうち、収容可能台数の多い時間貸し民間駐車場を対象とする。（計 19 箇所）  
唐崎駅周辺（1 箇所）・大津京駅周辺（3 箇所）・びわ湖浜大津駅、大津駅周辺（6 箇所）  
膳所駅周辺（6 箇所）・石山駅周辺（3 箇所）
- 【方法】各調査圏域の内、収容可能台数の多い主要な時間貸し駐車場に対して 7:00～19:00 の駐車台数を 1 時間毎に測定した。なお、駐車台数が多く路上から測定できない駐車場については、あらかじめ駐車場管理者の許可をとってから調査を実施した。
- 【日時】平成 29 年 11 月 25 日（土）、平成 29 年 11 月 28 日（火）

#### ③ 路上駐車実態調査

- 【目的】調査圏内の路上駐車台数を把握する。
- 【対象】民間駐車場立地調査時に路上駐車を確認された範囲、およびその周辺を対象とする。
- 【方法】3 時間ごとに 1 回巡回し、路上駐車の数と車種分類を測定した。
- 【日時】平成 29 年 11 月 25 日（土）、平成 29 年 11 月 28 日（火）

#### ④ 公共駐車場利用者アンケート

- 【目的】公共駐車場利用者の主な利用目的や利用時間、駐車場が利用できなかった場合の回避行動など、公共駐車場利用者の利用実態を把握する。
- 【対象】大津市が運営する公共駐車場  
大津京駅前公共駐車場・明日都浜大津公共駐車場・浜大津公共駐車場・大津駅北口公共駐車場、大津駅南口公共駐車場・膳所駅前公共駐車場・晴嵐公共駐車場
- 【方法】公共駐車場の利用者へアンケートを手渡しで配布し郵送回収した。
- 【日時】平成 29 年 11 月 25 日（土）、平成 29 年 11 月 28 日（火）

⑤ 時間貸し民間駐車場利用者アンケート

【目的】時間貸し民間駐車場利用者の主な利用目的や利用時間、駐車場が利用できなかった場合の回避行動など、時間貸し民間駐車場利用者の利用実態を把握する。

【対象】時間貸し民間駐車場利用状況調査を実施する民間駐車場（計 19 箇所）

唐崎駅周辺（1 箇所）・大津京駅周辺（3 箇所）・びわ湖浜大津駅、大津駅周辺（6 箇所）  
膳所駅周辺（6 箇所）・石山駅周辺（3 箇所）

【方法】時間貸し民間駐車場の利用者へアンケートを手渡しで配布し郵送回収した。

【日時】平成 29 年 11 月 25 日（土）、平成 29 年 11 月 28 日（火）

⑥ 月極駐車場利用者アンケート

【目的】月極駐車場利用者の主な利用目的や利用時間、駐車場が利用できなくなった場合の交通行動など、月極駐車場利用者の利用実態を把握する。

【対象】大津市が運営する月極駐車場

唐崎駅前月極駐車場・逢坂月極駐車場・逢坂第二月極駐車場・垣内月極駐車場  
西の庄月極駐車場・膳所本町月極駐車場・本丸町月極駐車場

【方法】月極駐車場の契約者に対してアンケートを郵送配布・郵送回収した。

【日時】平成 29 年 11 月下旬に発送

<調査圏域の設定について>

【調査圏域】

- 1 唐崎駅周辺
- 2 大津京駅周辺
- 3 びわ湖浜大津駅、大津駅周辺
- 4 膳所駅周辺
- 5 石山駅周辺

民間駐車場の調査圏域は、それぞれの市営駐車場と主要駅から半径 500m の範囲とした。

また、民間駐車場の利用状況調査については、調査圏域の中で、各市営駐車場近隣の収容可能台数が多い時間貸し民間駐車場を抽出して実施した。

凡 例

- 主要鉄道駅
- Ⓟ 公共時間貸駐車場
- Ⓟ 公共月極駐車場

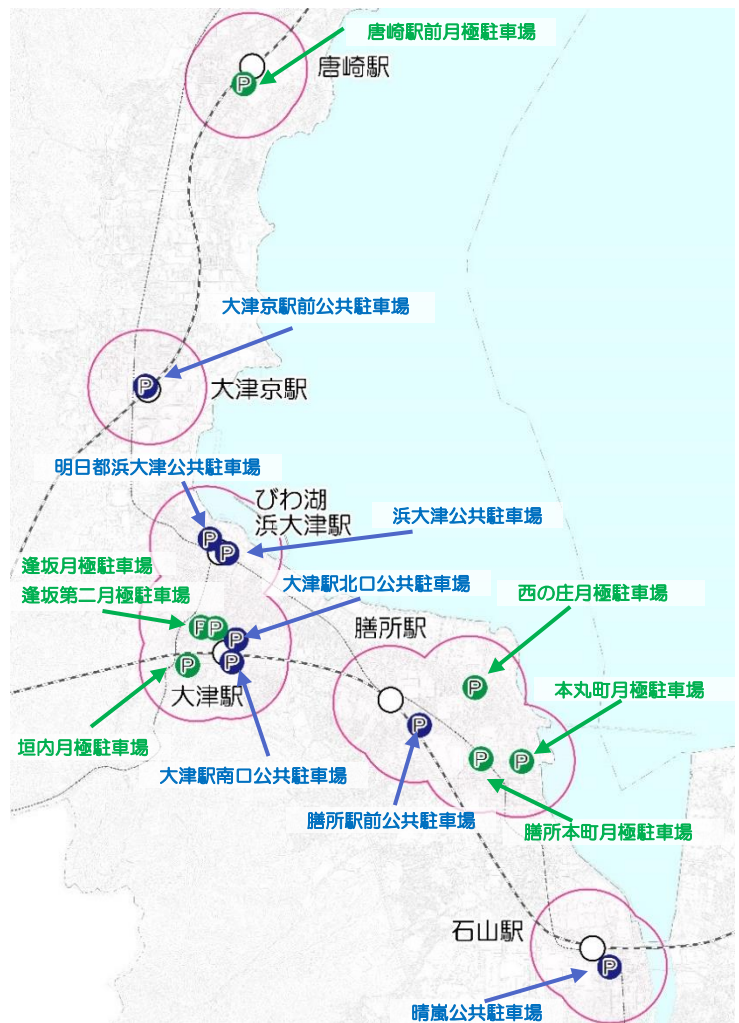


図 調査圏域



### 2.3.2 調査結果のまとめ

#### ① 民間駐車場立地調査

- 公共駐車場および主要駅（唐崎駅、大津京駅、びわ湖浜大津駅、大津駅、膳所駅、石山駅）から概ね半径 500m圏内に立地する民間駐車場の収容可能台数はびわ湖浜大津駅・大津駅勢圏が最も多く、3,577 台である。
- 次いで多い勢圏が膳所駅勢圏で、収容可能台数は 3,379 台である。
- 石山駅勢圏の収容可能台数は 1,060 台、大津京駅勢圏の収容可能台数は 801 台である。
- 唐崎駅勢圏の収容可能台数が最も少なく、472 台である。

表 勢圏別の民間駐車場立地状況

収容可能台数	時間貸し（台）	月極（台）	月極・時間貸し併設（台）	合計（台）
唐崎駅勢圏	11	461	0	472
大津京駅勢圏	114	687	0	801
びわ湖浜大津・大津駅勢圏	1,784	1,499	294	3,577
膳所駅勢圏	1,076	1,210	1,093	3,379
石山駅勢圏	434	490	136	1,060

#### ② 時間貸し民間駐車場利用状況調査

- 唐崎駅勢圏の調査した民間駐車場の平均駐車率は 81.3%で全勢圏平均と比較して、駐車率が高い。また、平均回転率は 1.6 で、1つの駐車マスを利用している。
- 大津京駅勢圏の調査した民間駐車場の平均駐車率は 83.6%で全勢圏平均と比較して、駐車率が高い。また、平均回転率は 1.2 で、1つの駐車マスを利用している。
- びわ湖浜大津・大津駅勢圏の調査した民間駐車場の平均駐車率は 50.3%で全勢圏平均と比較して、駐車率が低い。また、平均回転率は 0.8 で、1台も利用していない駐車マスがある。
- 膳所駅勢圏の調査した民間駐車場の平均駐車率は 34.7%で全勢圏平均と比較して、駐車率が低い。また、平均回転率は 0.6 で、1台も利用していない駐車マスがある。
- 石山駅勢圏の調査した民間駐車場の平均駐車率は 63.3%で全勢圏平均と比較しても、駐車率が低い。また、平均回転率は 0.9 で、1台も利用していない駐車マスがある。

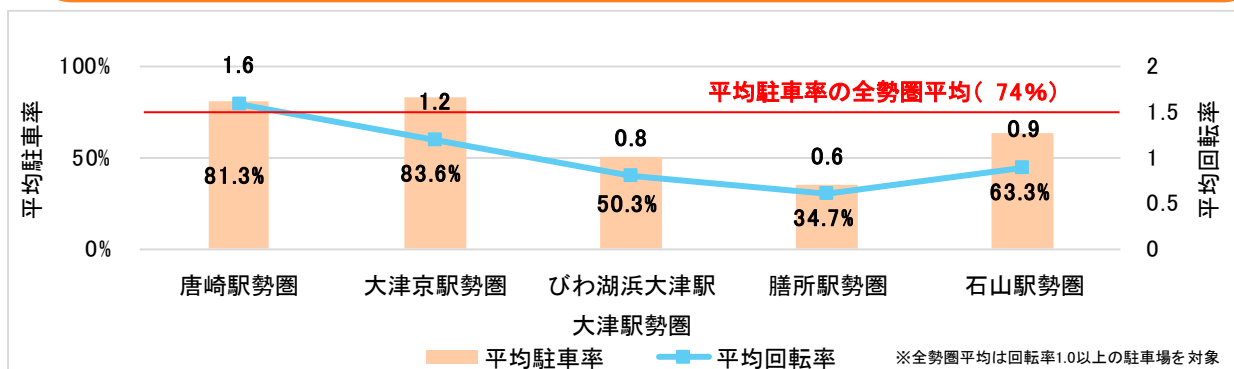


図 勢圏別の時間貸し民間駐車場の利用状況

### ③ 路上駐車実態調査

- 唐崎駅勢圏の調査地点での平均路上駐車台数は1.9台/3時間で全勢圏平均と比較して、路上駐車台数が少ない。
- 大津京駅勢圏の調査地点での平均路上駐車台数は1.2台/3時間で全勢圏平均と比較して、路上駐車台数が少ない。
- びわ湖浜大津・大津駅勢圏の調査地点での平均路上駐車台数は2.7台/3時間で全勢圏平均と比較して、路上駐車台数が多い。
- 膳所駅勢圏の調査地点での平均路上駐車台数は1.8台/3時間で全勢圏平均と比較して、路上駐車台数が少ない。
- 石山駅勢圏の調査地点での平均路上駐車台数は2.6台/3時間で全勢圏平均と比較して、路上駐車台数が多い。

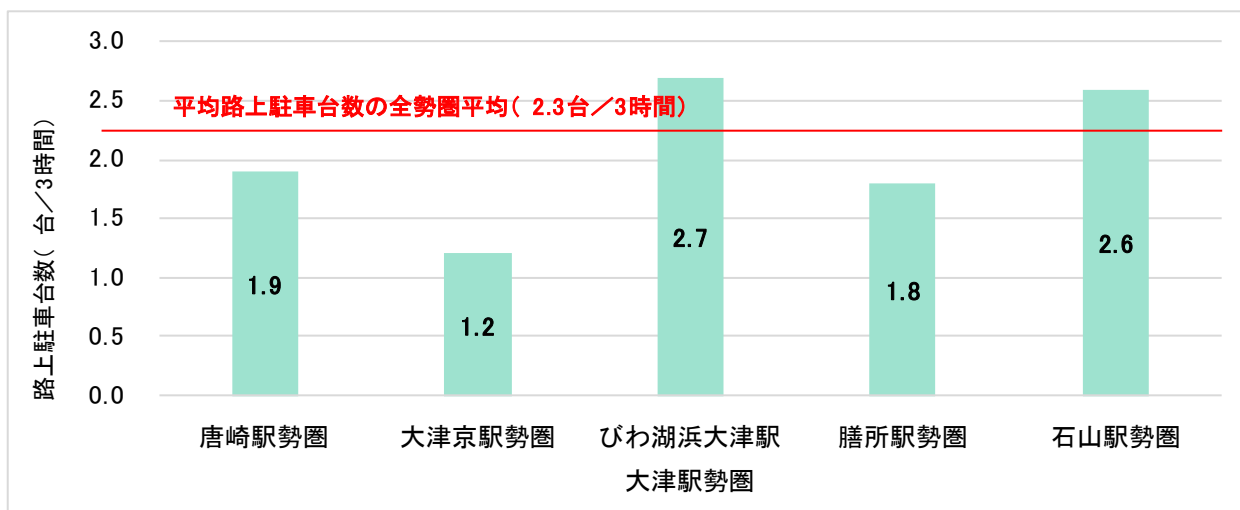


図 勢圏別の路上駐車台数



### 2.3.3 アンケート調査のまとめ

#### ④ 公共駐車場利用者アンケート

- 公共駐車場の利用者の多くは 40 代～60 代の会社員で、市内在住の利用者が多い。アンケートを受け取った公共駐車場を選んだ理由では、目的地までの距離が近いことが最も多い。
- 公共駐車場を利用する主な目的では、通勤・通学と余暇の買い物・食事が最も多いが、個別の駐車場ごとに見ると、明日都浜大津公共駐車場では公共施設利用が多く、晴嵐公共駐車場では通院利用が多い。
- 公共駐車場の定期利用は通勤・通学用の駐車場として利用されている一方で、自宅用の駐車場としても使われている。
- 公共駐車場が使えずに他の駐車場を探す巡回交通を行ったことがあるとの回答が多い駐車場は、大津京駅前公共駐車場と膳所駅前公共駐車場である。
- 現在利用している公共駐車場が利用できなくなった場合に交通行動に影響が出るとの回答が多い駐車場は、大津京駅前公共駐車場と明日都浜大津公共駐車場である。

#### ⑤ 時間貸し民間駐車場利用者アンケート

- 時間貸し民間駐車場の利用者の多くは 40 代～60 代の会社員で、市内在住の利用者が多いが、公共駐車場と比較すると市外の利用者の割合が高い。アンケートを受け取った時間貸し民間駐車場を選んだ理由では、目的地までの距離が近いことが最も多い。
- 民間駐車場を利用する主な目的では、通勤・通学や余暇の買い物・食事が最も多い。
- 民間駐車場は公共駐車場と比較して、長時間の利用が多い。
- 現在利用している民間駐車場が利用できなくなった場合でも、自身の交通行動に影響が出ないとの回答が半数以上である。

#### ⑥ 月極駐車場利用者アンケート

- 月極駐車場の利用者の多くは 40 代～70 代の会社員で、市内在住の利用者が多い。
- 契約している月極駐車場を選んだ理由としては、目的地までの距離が近いことが最も多くの回答を占めている。
- 月極駐車場の契約目的は、自宅用が半数以上である。
- 現在利用している月極駐車場が利用できなくなった場合、自身の交通行動に影響が出るとの回答が多い。

## 2.4 上位・関連計画

### 2.4.1 上位計画

#### (1) 大津市総合計画 2017（平成 29 年度）

##### 1) 計画期間

平成 29 年度～平成 40 年度（12 年間）

##### 2) 将来目標人口

総人口：33.4 万人

##### 3) 将来都市像

ひと、自然、歴史の縁で織りなす 住み続けたいまち“大津再生”  
～コンパクトで持続可能なまちへの変革～

##### 4) 基本方針・基本政策

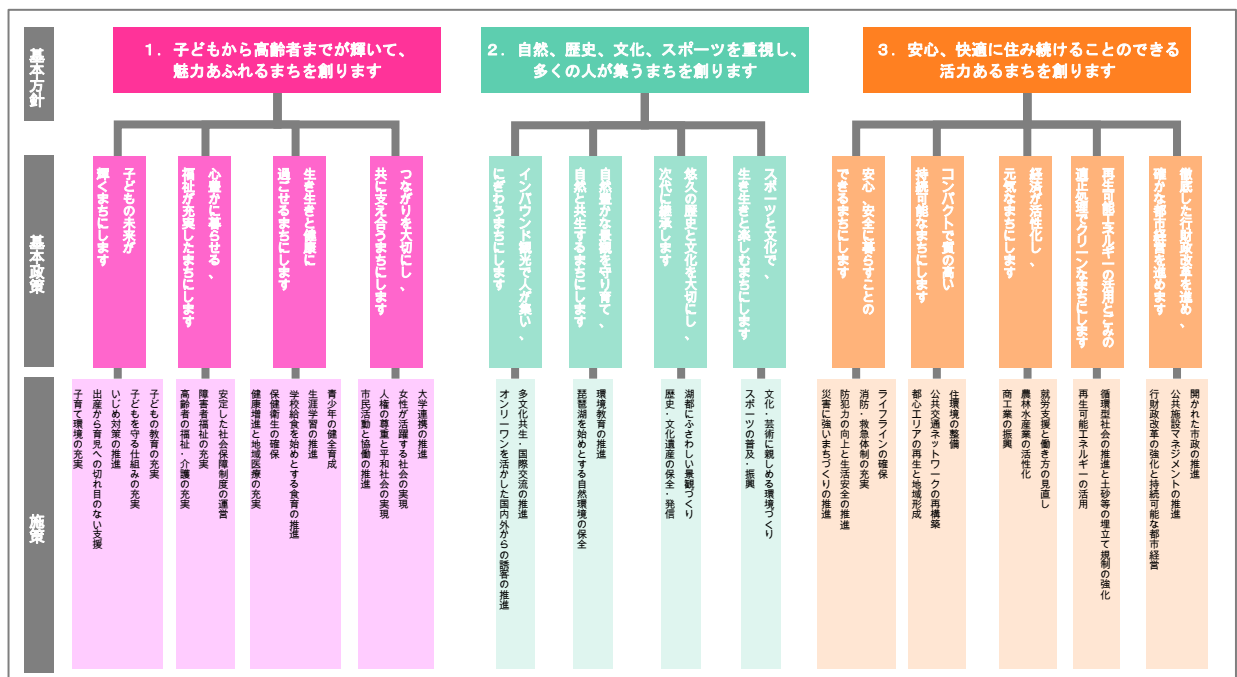


図 大津市総合計画 2017 の基本方針・基本政策

#### (2) 都市計画マスタープラン（平成 29 年度）

##### 1) 計画期間

平成 29 年度～平成 43 年度（約 15 年間）

##### 2) 将来人口目標

総人口：32 万人

##### 3) 各拠点の位置づけ

表 大津市都市計画マスタープランにおける各拠点の位置づけ

地域拠点	堅田駅周辺、大津京駅周辺、びわ湖浜大津駅・大津駅周辺、膳所駅周辺 石山駅周辺、瀬田駅周辺
生活拠点	近江舞子駅周辺、志賀駅周辺、和邇駅周辺、おごと温泉駅周辺、比叡山坂本駅周辺、唐崎駅周辺、南郷市民センター周辺、大石市民センター周辺

## 2.4.2 公共施設に関する関連計画

### (1) 大津市公共施設マネジメント基本方針（平成 25 年度）

#### 1) 目標計画年度

平成 54 年度（30 年後）

#### 2) 目標値

将来コスト 30%を縮減する

- ・ 公共施設の延床面積を 15%削減（約 147 千㎡）
- ・ 事業手法を見直し、新たな財源確保等により、15%分のコスト縮減

#### 3) 基本方針

##### I 適正配置と総量の適正化

将来にわたり持続可能な公共施設サービスの提供に向け、施設総量の削減などの効果的な対応により、公共施設機能の適正化を実現する。

- |                        |                  |
|------------------------|------------------|
| ①適正規模への見直し             | ②機能面からの見直し       |
| ③優先度を踏まえた施設機能の集約化や適正配置 | ④設置目的を達成した建物の取扱い |
| ⑤更新後の旧施設の取扱い           |                  |

##### II コストの縮減

施設の整備や維持・運営においては、コスト縮減に向け、効果的な対応を追求する。

- |                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| ①コスト縮減目標などに基づいた対応 | ②将来のコストを見据えた施設の整備 |
| ③民間ノウハウ・資金の積極活用   | ④受益者負担の適正化        |
| ⑤新たな財源の確保         |                   |

##### III 戦略的な施設保全

保有する施設を長年にわたり安全かつ経済的に活用するために、計画的な施設保全を実施する。

- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| ①安全かつ効果的な保全の実施        | ②将来コストを踏まえた保全と財政との連動 |
| ③省エネルギー化など環境に配慮した施設整備 |                      |

##### IV まちづくり

市民ニーズや地域の状況を踏まえ、市民にとってより良い形を追求する。

- |                          |
|--------------------------|
| ①将来のまちづくりを踏まえた公共施設のあり方追求 |
| ②市民にとって最適なサービスと提供主体の追求   |

##### V 公共施設マネジメントの推進

公共施設を重要な経営資源と捉えた公共施設マネジメントを実施する。

- |                   |         |
|-------------------|---------|
| ①横断的な判断が行える仕組みづくり | ②情報の一元化 |
| ③財源確保のための基金造成     |         |

(2) 大津市公共施設適正化計画（平成 26 年度）

1) 目標値

将来コスト 30%を縮減する

- ・ 公共施設の延床面積を 15%削減
- ・ 事業手法を見直し、新たな財源確保等により、15%分のコスト縮減

2) 適正化方策の推進において目指すべき姿

施設総量をスリム化しながら、施設でのサービスが充実したと市民が実感できるような施設の適正化を目指す

I 時代のニーズに対応した新たな付加価値を提供

II 選択と集中、実施主体の最適化によりサービスレベルが向上

III 新たなアイデアの創造でより多くの市民が利用

基本的な適正化の取り組み

- I サービス需要に応じた適正化（施設再編）**
- ①同じ施設分類で複数設置されている施設の再編
  - ②他の施設分類にまたがって同様の機能を有する施設の再編
  - ③目的を達成した施設の廃止・売却
- II サービス提供主体の見直しに係る適正化（主体適正化）**
- ①民間を主体としたサービスの提供
  - ②地域や団体を主体としたサービスの継承
- III 他施設との連携に係る適正化（他施設集約化）**
- ①利用者が共通する施設の集約
  - ②相乗効果や付加価値が期待される施設の集約

実効性を高めるための取り組み

- 1 適正化によるコスト縮減を確実に進めるための方策**
- ・ 市全体に占める割合の高い施設の適正化の推進
  - ・ 大規模施設のコスト縮減
- 2 事業実施に際してのコスト縮減を徹底するための方策**
- ・ 積極的な PPP 等の民間ノウハウを活かした事業実施
  - ・ 将来の財政負担を見据えた建設、戦略的保全、長寿命化
- 3 施設再編や他施設集約化の実行性を高めるための方策**
- ・ 周辺施設を含めた一体的な検討  
(更新時、大規模修繕等の実施時)
- 4 地域コミュニティの活性化につながる方策**
- ・ 拠点的な公共施設への集約
  - ・ 既存の公共施設の活用
  - ・ 人が集まる民間施設の活用
  - ・ 敷地の潜在能力を最大限に活用
- 5 サービス圏域の適正化を図るための方策**
- ・ サービス圏域の設定
  - ・ 広域連携によるサービス提供の検討

## 2.5 事業収支予測

将来的な駐車場事業の財務状況を把握するため、過去5年間（平成24～28年度）の歳入・歳出を参考に、将来の生産年齢人口及び老年人口の減少に伴う利用台数の減少を想定し、事業収支予測を行った。事業収支予測は大津市公共施設マネジメント基本方針に基づく目標年である平成54年度を考慮するものとして、平成60年度まで実施した。

なお、膳所本町月極駐車場は平成29年4月に開設しており、現状の歳入・歳出に関する情報が不足しているため、事業収支予測から除いた。

### 2.5.1 公共駐車場の事業収支予測

公共駐車場の内、明日都浜大津公共駐車場、晴嵐公共駐車場が将来の利用台数の減少に伴い、平成42年度以降単年度収支が赤字の予測である。また、大津駅南口公共駐車場は、現時点で赤字であり、元金利子の償還が完了以降も赤字の回復は見込まれない。

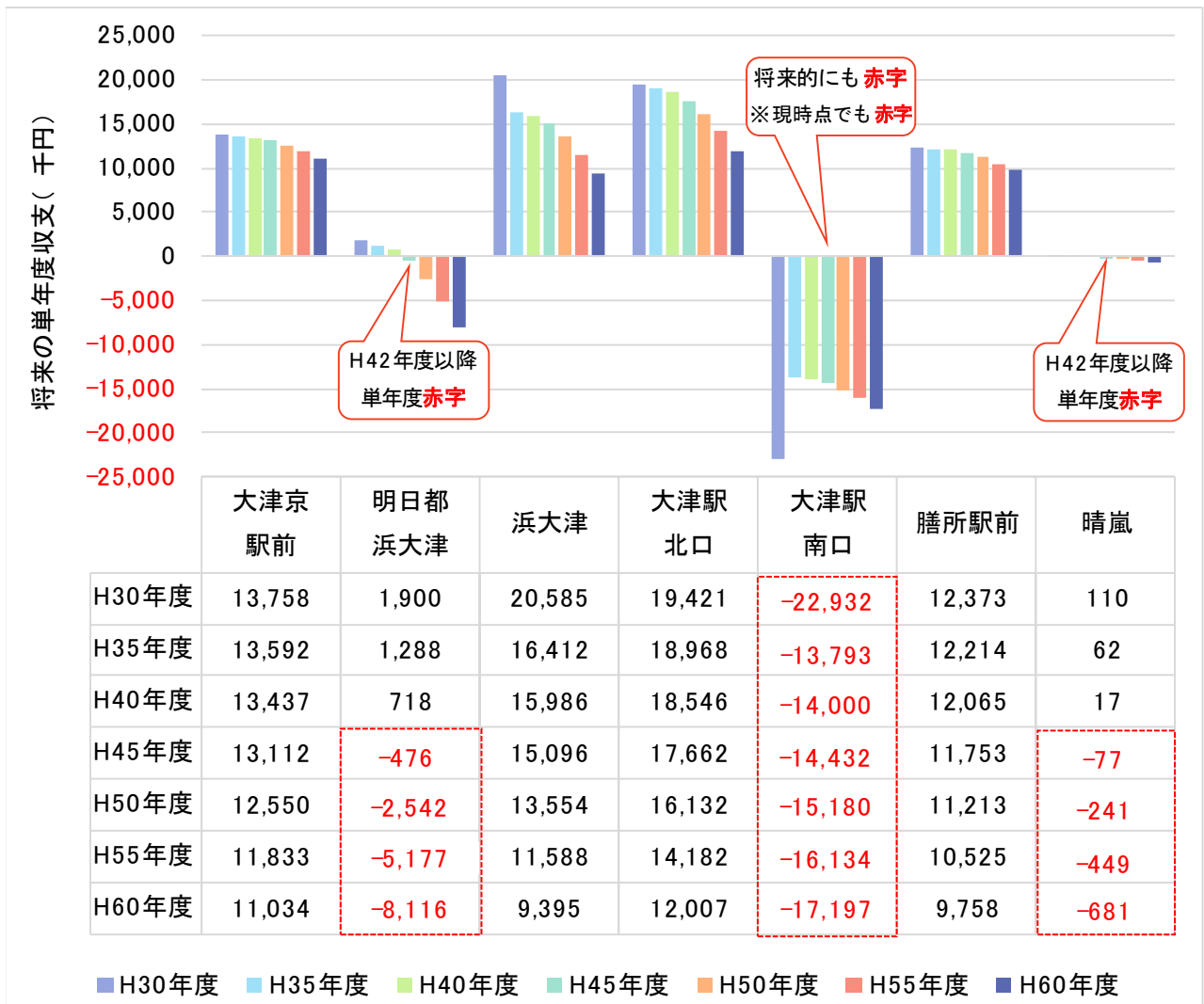


図 公共駐車場の事業収支予測

### 2.5.2 月極駐車場の事業収支予測

月極駐車場は将来の利用台数の減少を考慮しても黒字の予測である。

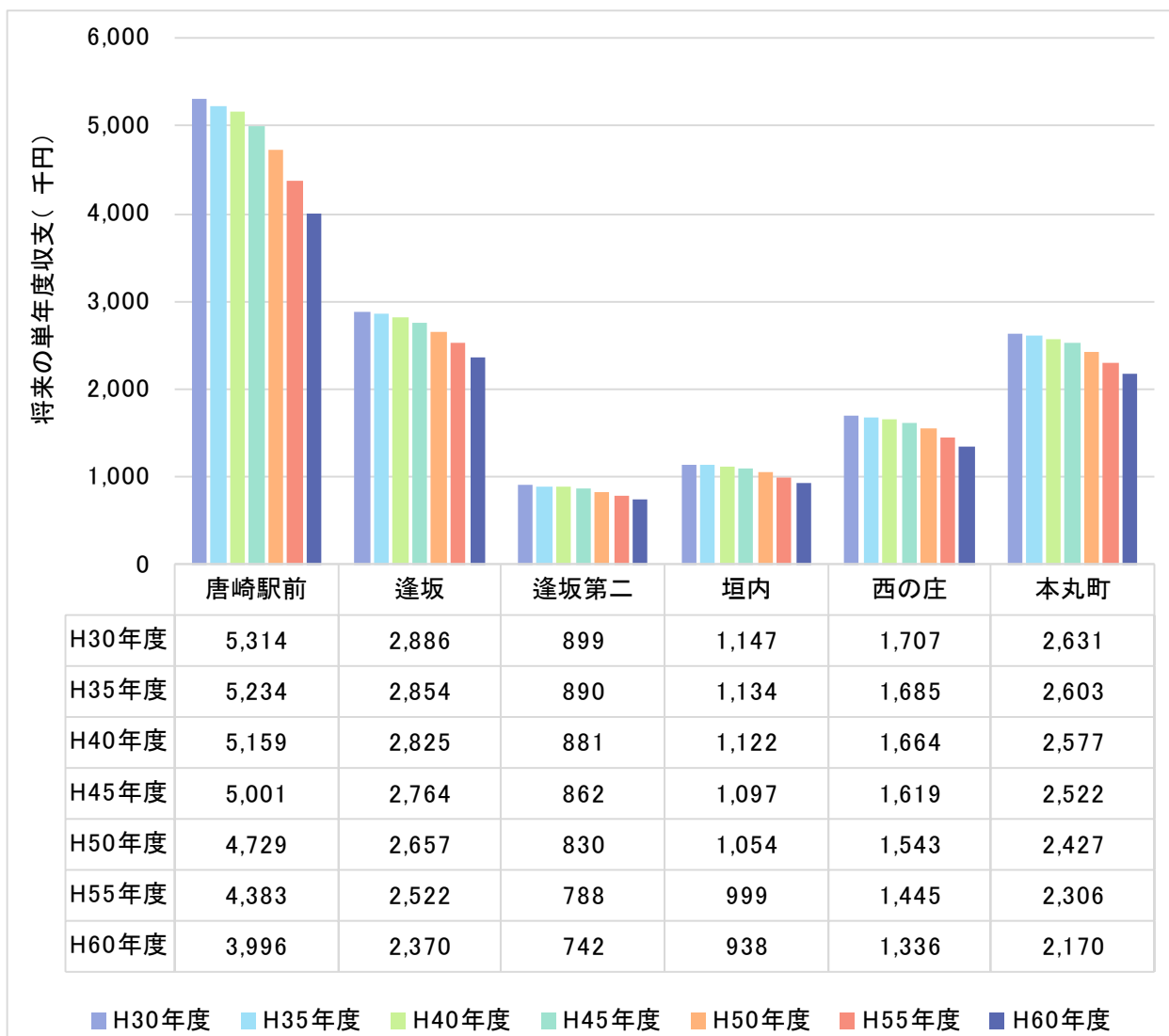


図 月極駐車場の事業収支予測

## 2.6 駐車場事業の課題のまとめ

---

### 課題1：利用実態に合わせた公共駐車場の総量の適正化

- 民間・公共を含めた駅圏全体での駐車場供給状況を踏まえた適切な駐車場の総量の見直しが必要
- 特定の契約者しか利用できない月極駐車場など、公共性の低い駐車場の売却を視野に入れた公共としての駐車場利用の適正化が必要
- 将来に負担を残さないように適切な利用実態に合わせた駐車場の適正化が必要

### 課題2：将来的なまちづくりの方向性を踏まえた土地利用の検討

- 将来的なまちづくりへの貢献も踏まえた土地利用の視点や将来の都市像を踏まえた駐車場のあり方を検討することが必要
- 公共施設利用者の交通手段を確保するための駐車場が必要

### 課題3：民間ノウハウを活用した駐車場事業の効率化

- 市の財政を圧迫する可能性がある駐車場に対して、民間ノウハウを活用した事業採算性の健全化と廃止を視野に入れた検討が必要

### 課題4：駅周辺の公共駐車場の確保による公共交通と駅前商業施設の利用促進

- 鉄道駅からのアクセス性が高い駐車場を維持し、公共交通の利用を促進することが必要
- 都心エリアの駐車場として駅周辺の商業施設の利用促進が必要

### 3. 駐車場事業のあり方検討の基本方針

大津市では、大津市公共施設マネジメント基本方針や大津市公共施設適正化計画などを策定し、将来にわたりコンパクトで持続可能な“まちづくり”を進めている。

大津市が運営する駐車場においてもこれらの計画の目標や基本方針を踏まえ、大津市として今後、維持・運営していくべき駐車場を検討する必要がある。そこで、周辺の民間の供給状況やそれぞれの駐車場の位置づけを見直しながら、大津市駐車場事業のあり方検討における基本方針を以下の通り設定した。

#### 基本方針①

#### 駅勢圏の駐車場供給と将来的なまちづくりの方向性を踏まえた駐車場の適正化

- ◆ 民間駐車場を含めた駅勢圏全体の立地状況及び利用状況を踏まえて、公共駐車場の需要を判断する
- ◆ 現状の利用実態を踏まえ、公共性の低い駐車場の売却を視野に入れた駐車場利用の適正化を行う
- ◆ 将来的なまちづくりの方向性を考慮した駐車場のあり方を検討する
- ◆ 併設の公共施設の駐車場機能を維持する

#### 基本方針②

#### 効率的な事業手法による事業採算性の健全化

- ◆ 民間ノウハウや民間資金を活用し、コストの削減、駐車場+ $\alpha$  の価値創造による利用台数の増加を促進する
- ◆ 将来的な事業収支を考慮し、市の財政負担につながる駐車場については廃止を視野に入れた駐車場利用の適正化を行う

#### 基本方針③

#### 都心エリアのにぎわいを創る駐車場の確保

- ◆ 都心エリアの鉄道駅からのアクセス性が高い駐車場を維持し、駅周辺の商業施設の利用と公共交通の利用を促進する



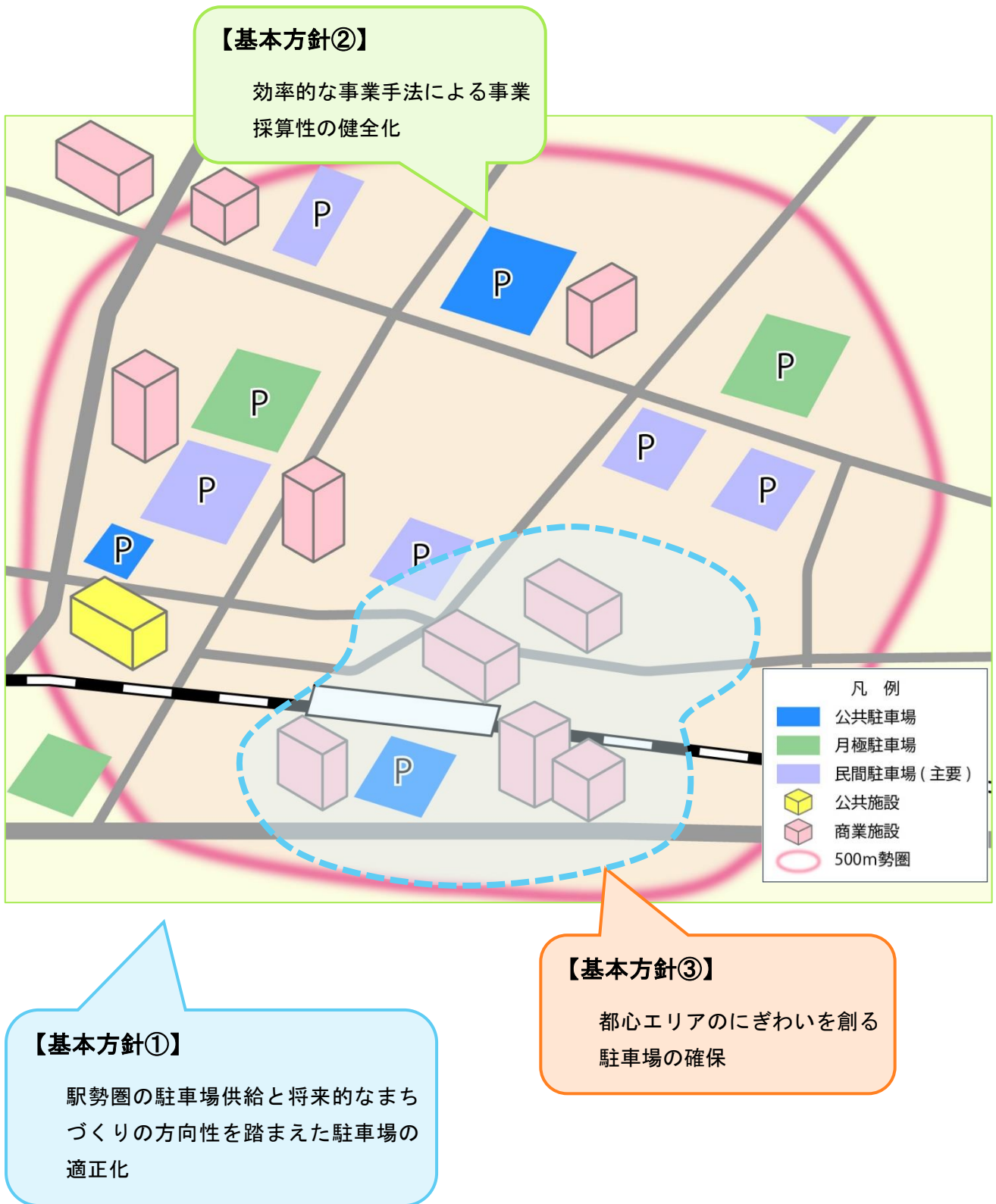


図 大津市の将来の駐車場イメージ

## 4. 大津市駐車場事業のあり方検討

### 4.1 駐車場事業のあり方検討の考え方

大津市駐車場事業の基本方針を踏まえて、駐車場事業のあり方検討の考え方を以下の通り整理する。

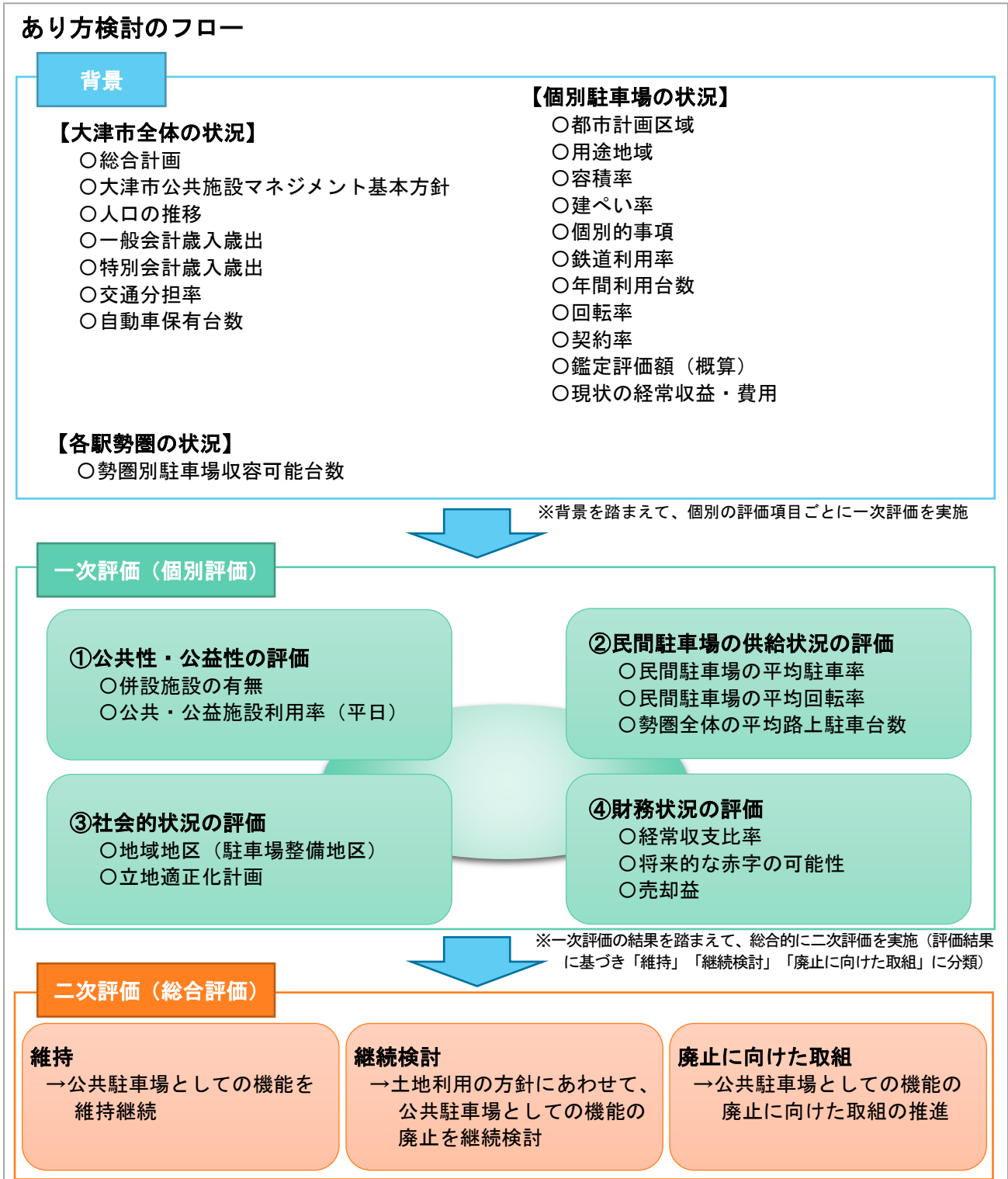


図 大津市駐車場事業のあり方検討

## 4.2 一次評価（個別評価）

### 4.2.1 公共性の評価

評価の方針：大津市が運営する駐車場として、公共施設利用や通院など、公共性・公益性の高い利用をされている駐車場を提供する。

#### ■公共性の評価基準

##### ・評価項目①（併設施設の有無）

- ：併設・隣接する公共施設を利用するための駐車場
- ×：併設施設なし

##### ・評価項目②（一時利用の主な利用目的）

- ：公共施設利用・通院のどちらかが全公共駐車場の平均値以上
- △：公共施設利用・通院利用が含まれる
- ×：公共施設利用・通院以外の利用

#### ⇒一次評価①（公共性・公益性の評価）

- ：各評価項目の結果が○○、○△（公共性・公益性が高い駐車場）
- △：各評価項目の結果が○×（公共性・公益性がやや高い駐車場）
- ×：各評価項目の結果が×△、××（公共性・公益性が低い駐車場）

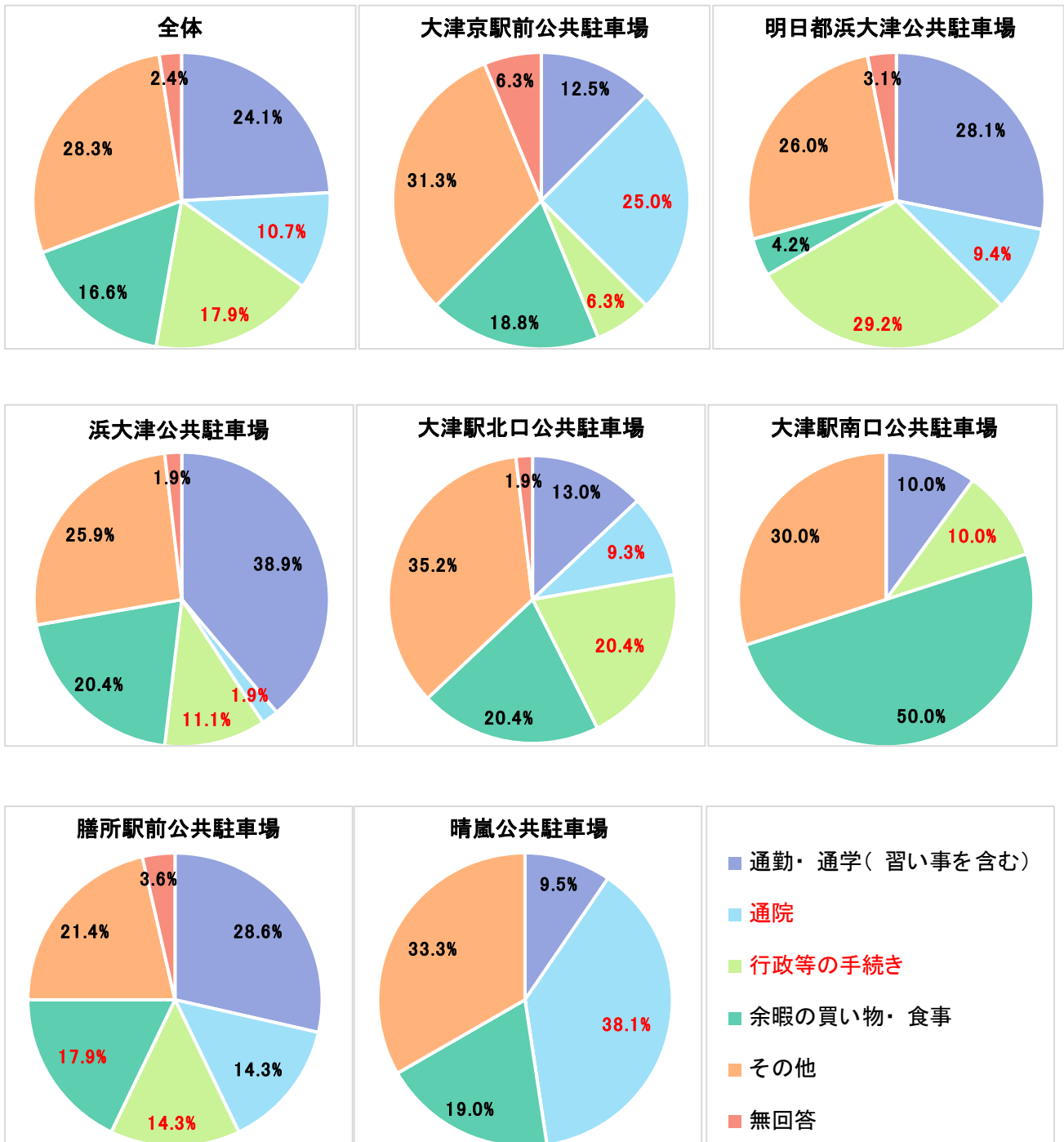
※併設施設の有無について、市の公共施設のみを評価し、平日の一時利用の主な目的については市以外の公共施設利用も含む  
 ※通院利用の全公共駐車場の平均値（平日）：10.7%、公共施設利用の全公共駐車場の平均値（平日）：17.9%

		評価項目①		評価項目②		公共性の評価
		併設施設の有無	評価	平日の一時利用の主な利用目的 （上位3項目） ※10%未満は除外	評価	
唐崎駅勢圏	唐崎駅前月極駐車場	—※1	×	（月極利用）	×	×
大津京駅勢圏	大津京駅前公共駐車場	—	×	①通院（25.0%） ②余暇の買い物・食事（18.8%） ③通勤・通学（12.5%）	○	△
びわ湖浜大津大津駅勢圏	明日都浜大津公共駐車場	公共施設	○	①公共施設利用（29.2%） ②通勤・通学（28.1%）	○	○
	浜大津公共駐車場	公共施設	○	①通勤・通学（38.9%） ②余暇の買い物・食事（20.4%） ③公共施設利用（11.1%）	△	○
	大津駅北口公共駐車場	—	×	①公共施設利用（20.4%） ①余暇の買い物・食事（20.4%） ②通勤・通学（13.0%）	○	△

※1：敷地内に隣接の市民センター用駐車区画（21区画）がある

		評価項目①		評価項目②		公共性の評価
		併設施設の有無	評価	平日の一時利用の主な利用目的 (上位3項目) ※10%未満は除外	評価	
びわ湖浜大津 大津駅勢圏	大津駅南口 公共駐車場	—	×	①余暇の買い物・食事 (50.0%) ②公共施設利用 (10.0%) ③通勤・通学 (10.0%)	△	×
	逢坂 月極駐車場	—	×	(月極利用)	×	×
	逢坂第二 月極駐車場	—	×	(月極利用)	×	×
	垣内 月極駐車場	—	×	(月極利用)	×	×
膳所駅勢圏	膳所駅前 公共駐車場	—	×	①通勤・通学 (28.6%) ②余暇の買い物・食事 (17.9%) ③通院利用 (14.3%) ③公共施設利用 (14.3%)	○	△
	西の庄 月極駐車場	—	×	(月極利用)	×	×
	本丸町 月極駐車場	—	×	(月極利用)	×	×
	膳所本町 月極駐車場	—	×	(月極利用)	×	×
石山駅勢圏	晴嵐 公共駐車場	—	×	①通院 (38.1%) ②余暇の買い物・食事 (19.0%)	○	△

■参考：公共施設利用率・通院利用（H29.11 アンケート）



※調査した平日・休日の内、平日の駐車場利用後の目的

※その他の内、公共・公益施設（明日都浜大津、幼稚園等）を記載している場合は「行政等の手続き」に含む

#### 4.2.2 民間駐車場の供給状況の評価

評価の方針：公共駐車場だけではなく、勢圏全体の駐車場の供給状況を把握し、民間駐車場の供給が不足している勢圏に対しては、路上駐車を防止するために、公共として駐車場を提供する。

##### ■民間駐車場の供給状況の評価基準

- ・平均駐車率、路上駐車台数  
○：全勢圏の平均値以上 ×：全勢圏の平均値未満
- ・平均回転率  
○：平均回転率が 1.0 以上 ×：平均回転率が 1.0 未満

⇒一次評価②（民間駐車場の供給状況の評価）

- ：各評価項目の結果に○が 2 つ以上（民間駐車場供給が不足している）
- ×：各評価項目の結果に×が 2 つ以上（民間駐車場供給に余裕がある）

※平均駐車率の全勢圏平均値（回転率 1.0 以上の駐車場のみ対象）：74%

※路上駐車台数の全勢圏平均値：2.3 台/3 時間

		唐崎駅勢圏	大津京駅勢圏	びわ湖浜大津駅 大津駅勢圏	膳所駅勢圏	石山駅勢圏
平均駐車率	勢圏平均	81.3%	83.6%	50.3%	34.7%	63.3%
	評価	○	○	×	×	×
平均回転率	勢圏平均	1.6	1.2	0.8	0.6	0.9
	評価	○	○	×	×	×
路上駐車台数	勢圏平均	1.9 台/3 時間	1.2 台/3 時間	2.7 台/3 時間	1.8 台/3 時間	2.6 台/3 時間
	評価	×	×	○	×	○
民間駐車場の供給状況の評価		○	○	×	×	×

■参考：民間駐車場利用状況（H29.11 調査）

勢圏		唐崎駅勢圏	大津京駅勢圏	びわ湖浜大津駅 大津駅勢圏	膳所駅勢圏	石山駅勢圏
収容可能台数	時間貸し	11 台	114 台	1,784 台	1,076 台	434 台
	月極	461 台	687 台	1,499 台	1,210 台	490 台
	時間貸し ・月極併設	0 台	0 台	294 台	1,093 台	136 台
	<b>合計</b>	<b>472 台</b>	<b>801 台</b>	<b>3,577 台</b>	<b>3,379 台</b>	<b>1,060 台</b>
平均駐車率 %	時間貸し駐車場 A	81.3%	88.3%	21.6%	0.2%	58.4%
	時間貸し駐車場 B	—	88.9%	46.9%	39.4%	56.8%
	時間貸し駐車場 C	—	73.7%	38.5%	35.2%	74.8%
	時間貸し駐車場 D	—	—	42.4%	48.5%	—
	時間貸し駐車場 E	—	—	86.8%	10.0%	—
	時間貸し駐車場 F	—	—	65.8%	74.7%	—
	<b>勢圏平均</b>	<b>81.3%</b>	<b>83.6%</b>	<b>50.3%</b>	<b>34.7%</b>	<b>63.3%</b>
平均回転率	時間貸し駐車場 A	1.6	1.2	0.4	0.0	0.9
	時間貸し駐車場 B	—	1.4	1.0	0.9	0.9
	時間貸し駐車場 C	—	1.0	0.5	0.5	1.0
	時間貸し駐車場 D	—	—	0.7	0.7	—
	時間貸し駐車場 E	—	—	1.2	0.3	—
	時間貸し駐車場 F	—	—	1.0	1.1	—
	<b>勢圏平均</b>	<b>1.6</b>	<b>1.2</b>	<b>0.8</b>	<b>0.6</b>	<b>0.9</b>
路上駐車台数 台/3時間	地点①	2.9	0.8	2.8	1.8	2.0
	地点②	0.8	1.6	3.1	—	3.5
	地点③	—	—	1.3	—	2.4
	地点④	—	—	3.9	—	2.4
	地点⑤	—	—	2.5	—	—
	<b>勢圏平均</b>	<b>1.9</b>	<b>1.2</b>	<b>2.7</b>	<b>1.8</b>	<b>2.6</b>

<調査圏域の設定について>

【調査圏域】

- 1 唐崎駅周辺
- 2 大津京駅周辺
- 3 びわ湖浜大津駅、大津駅周辺
- 4 膳所駅周辺
- 5 石山駅周辺

民間駐車場の調査圏域は、それぞれの市営駐車場と主要駅から半径 500m の範囲とした。

また、民間駐車場の利用状況調査については、調査圏域の中で、各市営駐車場近隣の収容可能台数が多い時間貸し民間駐車場を抽出して実施した。

### 4.2.3 社会的状況の評価

評価の方針：今後の大津市のまちづくりの方向性を踏まえ、将来的に都市機能等を誘導し、集約型の駐車場として周辺施設利用や鉄道利用の促進に寄与する駐車場を提供する。

#### ■社会的状況の評価基準

・評価項目①

○：駐車場整備地区に該当 ×：駐車場整備地区に該当しない

・評価項目②

○：都市機能誘導区域に指定される可能性が高い

×：都市機能誘導区域に指定される可能性が低い

#### ⇒一次評価③（社会的状況の評価）

○：各評価項目の結果が○○

（今後のまちづくりにおいて集約型駐車場として機能する可能性が高い）

△：各評価項目の結果が○×

（今後のまちづくりにおいて集約型駐車場として機能する可能性がやや高い）

×：各評価項目の結果が××

（今後のまちづくりにおいて集約型駐車場として機能する可能性が低い）

※都市機能誘導区域に指定される可能性がある駐車場は大津市の都市計画マスタープランで地域拠点に位置づけられたエリアの主要駅から半径 500mに該当する駐車場

		評価項目①		評価項目②		社会的状況の評価
		地域計画	評価	立地適正化計画 （都市機能誘導区域に指定される可能性）	評価	
唐崎駅勢圏	唐崎駅前 月極駐車場	駐車場整備地区	○	可能性が低い	×	△
大津京駅勢圏	大津京駅前 公共駐車場	駐車場整備地区	○	可能性が高い	○	○
びわ湖浜大津 大津駅勢圏	明日都浜大津 公共駐車場	駐車場整備地区 高度利用地区 防火地域	○	可能性が高い	○	○
	浜大津 公共駐車場	駐車場整備地区	○	可能性が高い	○	○



		評価項目①		評価項目②		社会的 状況の 評価
		地域計画	評価	立地適正化計画 (都市機能誘導 区域に指定され る可能性)	評価	
びわ湖浜大津 大津駅勢圏	大津駅北口 公共駐車場	駐車場整備地区 防火地域	○	可能性が高い	○	○
	大津駅南口 公共駐車場	駐車場整備地区 高度利用地区 防火地域	○	可能性が高い	○	○
	逢坂月極駐車場	駐車場整備地区	○	可能性が高い	○	○
	逢坂第二 月極駐車場	駐車場整備地区	○	可能性が高い	○	○
	垣内月極駐車場	駐車場整備地区	○	可能性が高い	○	○
膳所駅勢圏	膳所駅前 公共駐車場	駐車場整備地区	○	可能性が高い	○	○
	西の庄月極駐車場	—	×	可能性が低い	×	×
	本丸町月極駐車場	—	×	可能性が低い	×	×
	膳所本町 月極駐車場	—	×	可能性が低い	×	×
石山駅勢圏	晴嵐公共駐車場	駐車場整備地区	○	可能性が高い	○	○

#### 4.2.4 財務状況の評価

評価の方針：駐車場としての財務状況を踏まえ、経常収支比率が良好で将来的に市の財政に負担を与えることのない駐車場を提供する。

##### ■財務状況の評価基準

・評価項目①

○：経常収支比率が 1.0 以上 ×：経常収支比率が 1.0 未満

・評価項目②

○：将来的に赤字になる可能性が低い ×：現状が赤字、もしくは将来的に赤字になる可能性がある

・評価項目③

○：現状維持の方が収益性が高い（売却時の収益性が単年度収支 25 年分未満）

×：売却した方が収益性が高い（売却時の収益性が単年度収支 25 年分以上）

※大津市公共施設マネジメント基本方針における公共施設縮減の目標年である H54 までの年数：25 年

##### ⇒一次評価④（財務状況の評価）

○：各評価項目の結果に○が 2 つ以上（現状維持が最も収益性が高い）

△：各評価項目の結果に○×が 1 つずつ

（現状維持の収益性も高いが、売却による長期的な売却益も見込める）

×：各評価項目の結果に×が 2 つ以上（収益性が低く、市財政に負担を与える）

※売却時の収益性＝鑑定評価額（概算）／現状の単年度収支

		評価項目①		評価項目②		評価項目③		財務状況の評価
		経常収支比率※1	評価	将来的な赤字の可能性	評価	売却時の収益性	評価	
唐崎駅勢圏	唐崎駅前月極駐車場	2.5	○	可能性が低い	○	約 41 年分	×	○
大津京駅勢圏	大津京駅前公共駐車場	3.7	○	可能性が低い	○	約 31 年分	×	○
びわ湖浜大津大津駅勢圏	明日都浜大津公共駐車場	0.7 (1.0) ※2	×	H42 以降赤字の可能性	×	—	—	×
	浜大津公共駐車場	0.8 (1.6) ※2	×	可能性が低い	○	—	—	△

		評価項目①		評価項目②		評価項目③		財務 状況 の 評価
		経常 収支 比率※1	評価	将来的な 赤字の 可能性	評価	売却時の 収益性	評価	
びわ湖浜大津 大津駅勢圏	大津駅北口 公共駐車場	1.7	○	可能性が低い	○	約 35 年分※3	×	○
	大津駅南口 公共駐車場	0.6 (0.7) ※2	×	現時点で大幅な 赤字	×	—	—	×
	逢坂月極駐車場	5.2	○	可能性が低い	○	約 36 年分	×	○
	逢坂第二 月極駐車場	5.5	○	可能性が低い	○	約 28 年分	×	○
	垣内月極駐車場	4.0	○	可能性が低い	○	約 37 年分	×	○
膳所駅勢圏	膳所駅前 公共駐車場	3.7	○	可能性が低い	○	約 39 年分	×	○
	西の庄 月極駐車場	3.1	○	可能性が低い	○	約 37 年分	×	○
	本丸町 月極駐車場	5.4	○	可能性が低い	○	約 80 年分	×	○
	膳所本町 月極駐車場※4	—	—	—	—	—	—	—
石山駅勢圏	晴嵐公共駐車場	1.1	○	H42 以降赤字の 可能性	×	約 198 年分	×	×

※1：経常収支比率＝過去5年間の平均経常収益/経常費用

※2：大津駅北口は市道の地下部分が売却不可のため、該当部分を除いた箇所を想定

※3：経常収支比率の（ ）は元金・利子、繰入金（元金・利子分）を除いた値

※4：膳所本町は平成29年4月に開設されたため歳入・歳出に関するデータなし

■参考：経常収支比率（H24-28年度）

			H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
公共	大津京駅前 公共駐車場	経常収益（千円）：A	19,649	19,760	21,813	22,823	23,044
		経常費用（千円）：B	8,549	4,917	4,663	6,011	4,630
		経常収支比率：A/B	2.3	4.0	4.7	3.8	5.0
	明日都浜大津 公共駐車場	経常収益（千円）：A	159,453	166,554	162,083	153,071	109,239
		経常費用（千円）：B	216,167	258,392	227,959	214,236	152,179
		経常収支比率：A/B	0.7	0.6	0.7	0.7	0.7
	浜大津 公共駐車場	経常収益（千円）：A	106,893	115,972	119,479	110,736	100,886
		経常費用（千円）：B	136,494	137,153	140,931	148,113	148,245
		経常収支比率：A/B	0.8	0.8	0.8	0.7	0.7
	大津駅北口 公共駐車場	経常収益（千円）：A	59,371	59,116	58,128	61,489	55,754
		経常費用（千円）：B	42,431	26,363	49,093	28,313	28,031
		経常収支比率：A/B	1.4	2.2	1.2	2.2	2.0
	大津駅南口 公共駐車場	経常収益（千円）：A	52,942	64,397	60,546	56,534	49,660
		経常費用（千円）：B	92,884	89,333	88,113	99,641	90,647
		経常収支比率：A/B	0.6	0.7	0.7	0.6	0.5
	膳所駅前 公共駐車場	経常収益（千円）：A	31,431	30,841	35,718	31,931	27,241
		経常費用（千円）：B	7,250	7,047	6,558	11,795	10,101
		経常収支比率：A/B	4.3	4.4	5.4	2.7	2.7
	晴嵐 公共駐車場	経常収益（千円）：A	5,752	5,972	5,804	6,469	7,537
		経常費用（千円）：B	7,076	7,179	4,052	5,385	4,154
		経常収支比率：A/B	0.8	0.8	1.4	1.2	1.8

			H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度
月極	唐崎駅前 月極駐車場	経常収益（千円）：A	10,221	10,146	10,552	10,753	9,199
		経常費用（千円）：B	3,939	4,089	3,540	4,580	4,297
		経常収支比率：A/B	2.6	2.5	3.0	2.3	2.1
	逢坂 月極駐車場	経常収益（千円）：A	3,776	3,642	4,169	4,510	4,082
		経常費用（千円）：B	663	828	921	762	710
		経常収支比率：A/B	5.7	4.4	4.5	5.9	5.7
	逢坂第二 月極駐車場	経常収益（千円）：A	1,122	1,318	1,191	1,309	1,179
		経常費用（千円）：B	190	197	296	218	203
		経常収支比率：A/B	5.9	6.7	4.0	6.0	5.8
	垣内 月極駐車場	経常収益（千円）：A	1,545	1,551	1,707	1,727	1,636
		経常費用（千円）：B	646	344	322	382	355
		経常収支比率：A/B	2.4	4.5	5.3	4.5	4.6
	西の庄 月極駐車場	経常収益（千円）：A	2,855	2,780	3,022	2,945	2,811
		経常費用（千円）：B	900	934	822	1,035	1,015
		経常収支比率：A/B	3.2	3.0	3.7	2.8	2.8
	本丸町 月極駐車場	経常収益（千円）：A	3,379	3,368	3,670	3,985	3,648
		経常費用（千円）：B	640	663	593	736	684
		経常収支比率：A/B	5.3	5.1	6.2	5.4	5.3

### 4.3 二次評価（総合評価）

#### 4.3.1 二次評価のフロー

一次評価の結果を踏まえて、大津市が運営する駐車場のあり方検討を行う。基本方針での大津市駐車場事業の今後の方向性を踏まえ、一次評価の結果を下記のフローで総合的に判断し、あり方を検討する。

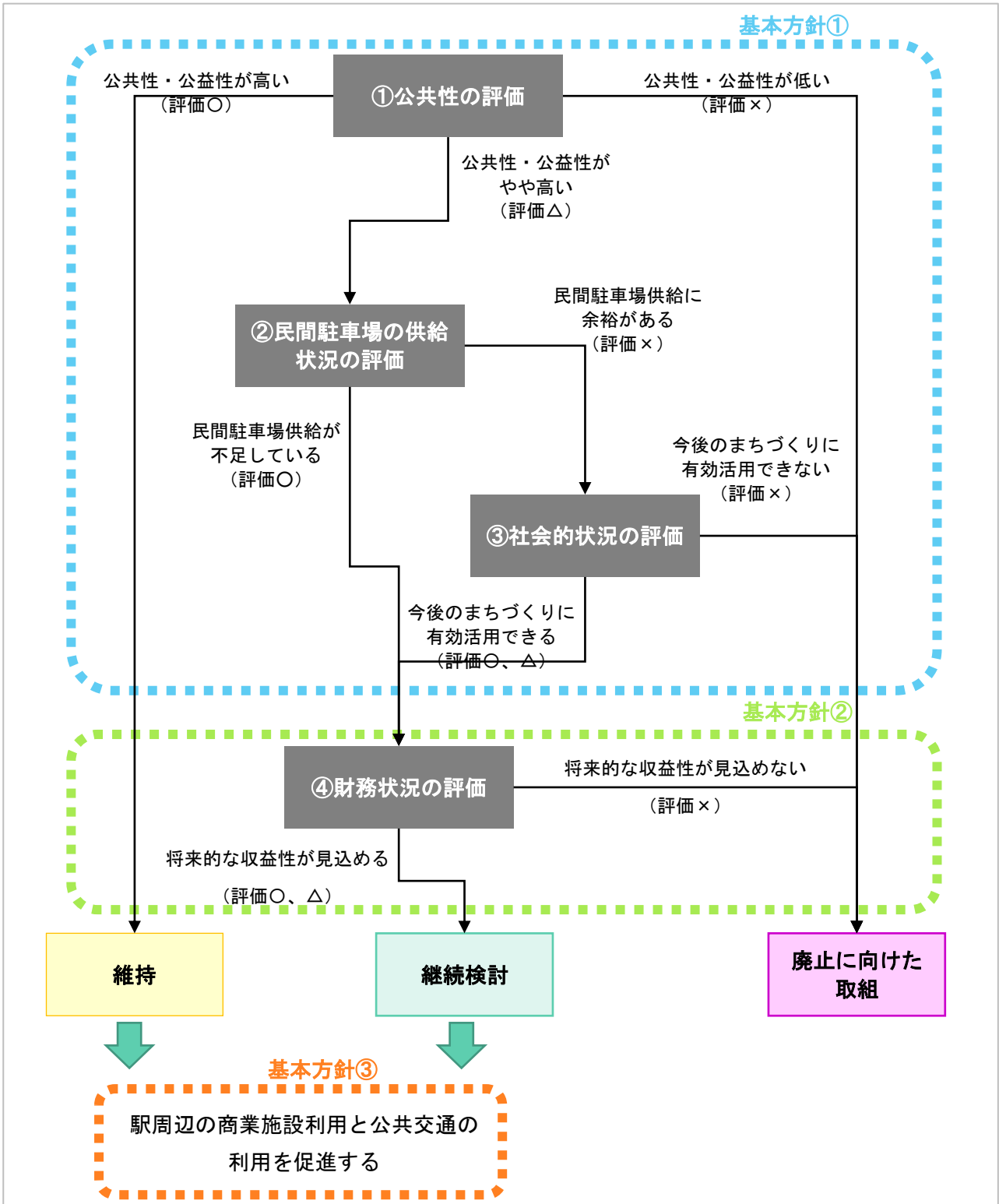


表 一次評価の評価結果

	①公共性	②民間駐車場の供給状況	③社会的状況	④財務状況
唐崎駅前 月極駐車場	×	○	△	○
大津京駅前 公共駐車場	△	○	○	○
明日都浜大津 公共駐車場	○	×	○	×
浜大津 公共駐車場	○	×	○	△
大津駅北口 公共駐車場	△	×	○	○
大津駅南口 公共駐車場	×	×	○	×
逢坂月極駐車場	×	×	○	○
逢坂第二 月極駐車場	×	×	○	○
垣内月極駐車場	×	×	○	○
膳所駅前 公共駐車場	△	×	○	○
西の庄 月極駐車場	×	×	×	○
本丸町 月極駐車場	×	×	×	○
膳所本町 月極駐車場	×	×	×	—
晴嵐公共駐車場	△	×	○	×

4.3.2 まとめ

二次評価のフローに基づき、個別駐車場の今後の方向性を下記の表のように分類した。

		今後の方向性	
唐崎駅勢圏	唐崎駅前 月極駐車場	廃止に向けた取組	住居系・商業系の土地利用を中心に民間へ募集を図る。 ※市民センター駐車場区画の確保について検討する。
大津京駅勢圏	大津京駅前 公共駐車場	継続検討	別途検討中の駅前広場の土地活用の方針に合わせて公共駐車場としての機能の廃止を継続検討する。
びわ湖浜大津 大津駅勢圏	明日都浜大津 公共駐車場	維持	公共性が高いため維持し、利用料金制の導入による市場競争の促進と、駐車場運営の効率化を図る。
	浜大津 公共駐車場	維持	公共性が高いため維持し、利用料金制の導入による市場競争の促進と、駐車場運営の効率化を図る。
	大津駅北口 公共駐車場	継続検討	大規模修繕が必要になるまで、利用料金制の導入による市場競争の促進と、駐車場運営の効率化を図る。
	大津駅南口 公共駐車場	廃止に向けた取組	自走式への改修や、転用が困難である。公共性が低く、現状で赤字額が大きいため廃止する。
	逢坂月極駐車場	廃止に向けた取組	住宅地内に立地しており、接道幅員が狭いため、住居系の土地利用を中心に民間へ募集を図る。
	逢坂第二 月極駐車場	廃止に向けた取組	住宅地内に立地しており、接道幅員が狭いため、住居系の土地利用を中心に民間へ募集を図る。
	垣内月極駐車場	廃止に向けた取組	国道1号の沿道利用を促進するような商業系の土地利用を中心に民間へ募集を図る。
膳所駅勢圏	膳所駅前 公共駐車場	継続検討	都市機能施設等への土地活用時まで、利用料金制の導入による市場競争の促進と、駐車場運営の効率化を図る。
	西の庄 月極駐車場	廃止に向けた取組	住宅地内に立地しているため、住居系の土地利用を中心に民間へ募集を図る。
	本丸町 月極駐車場	廃止に向けた取組	住宅地内に立地しているため、住居系の土地利用を中心に民間へ募集を図る。
	膳所本町 月極駐車場	廃止に向けた取組	廃止後は都市計画道路用地として保全する。
石山駅勢圏	晴嵐公共駐車場	廃止に向けた取組	将来的に赤字が見込まれるため廃止する。 ※併設の駐輪場の方針と整合性を図りながら、土地利用の方向性も検討する