

# 茂原市駐車場整備事業経営戦略

団 体 名 : 茂原市

事 業 名 : 茂原市駐車場整備事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 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3年度
職 員 数	0 人	施 設 名	茂原駅南口公共駐車場
種 類	都市計画駐車場	構 造	立体式
立 地	駅	建設後(建替後)の経過年数	29 年
駐 車 場 使 用 面 積	3,288 m <sup>2</sup>	収 容 台 数	252 台
営 業 時 間	24時間		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託		
	イ 指定管理者制度	指定管理者制度(利用料金制)	
	ウ PPP・PFI		

(2) 料金形態

営業時間 車種	普通駐車料金(全日適用)	最大料金(全日適用)	その他(定期料金等)
普通車	30分100円 [18:00~21:00の間 20分無料]	15時間まで 最大500円 24時間まで 最大600円 18時から翌8時まで 最大300円	定期1ヶ月 12,000円 1ヶ月出入自由システム料金 最大11,000円
料金形態の考え方	平成30年4月に指定管理者制度(利用料金制)を導入するにあたり、指定管理者と協議のうえ、民間企業のノウハウを生かした料金設定を行った。駅に近い立地のため、周辺の混雑及び路上駐車対策として、送迎時間帯にあたる18:00~21:00の間は20分無料とした。		
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)	平成30年4月1日		

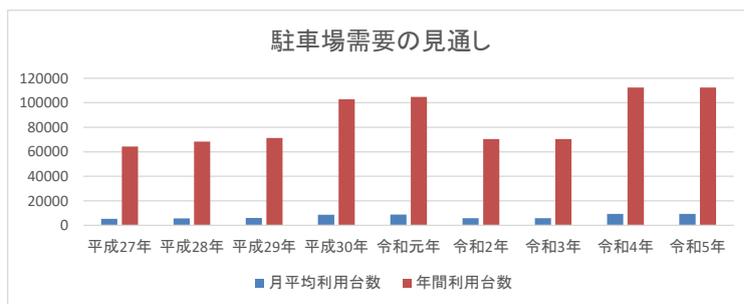
(3) 現在の経営状況

本駐車場は、経営比較分析表において、収益的収支比率が55.7%で100%を下回っており、類似団体平均と比較しても低くなっているため、経費削減に努める必要がある。売上高GOP比率及びEBITDA(減価償却前営業利益)については、平成30年度の指定管理者制度導入以降プラスに転じており、経営状態の改善が見られた。稼働率については113.5%となっており、類似団体よりは若干低いものの、増加傾向が続いている。企業債残高対料金収入比率については、償還計画に基づき適切に償還を行っているため、順調に低下している。

2. 将来の事業環境

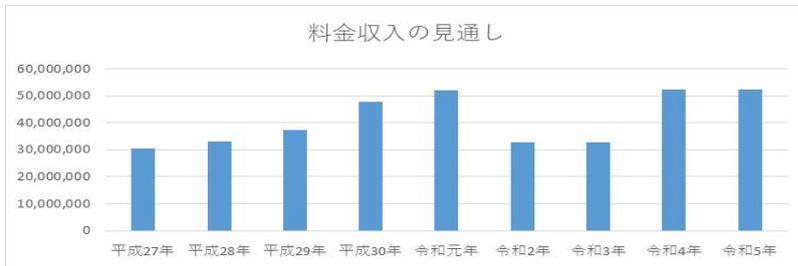
(1) 駐車場需要の見通し

駐車場の需要見通しについては、平成30年度からは、指定管理者の運営となり増加傾向となっていたが、令和2年度はコロナ禍により、利用者が減少傾向となっている。令和3年度中は、コロナ禍の影響を引きずると想定されるが、コロナワクチン接種による感染者減少が期待できることや潜在的に茂原駅や周辺の商業施設があることから、通勤や買い物客による駐車場需要の増加が見込まれる。



(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、平成30年度からは、指定管理者の運営となり増加傾向となっていたが、令和2年度はコロナ禍により、利用者が減少傾向となっている。令和3年度中は、コロナ禍の影響を引きずると想定されるが、コロナワクチン接種による感染者減少が期待できることや潜在的に茂原駅や周辺の商業施設があることから、通勤や買い物客による駐車場需要の増加が見込まれ、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

築29年となり建物の老朽化が進行しているが、大規模改修は駐車場を閉鎖しなければいけないため、現時点では駐車場運営をしながらの部分修繕を考えている。利用者の安全性確保のため、週1回の駐車場内の設備点検と月1回のエレベーター点検業務を行うとともに、消費電力削減による経費削減を目的に令和2年度から場内照明をLED照明に交換している。

年度	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年
工事	LED照明工事									
定期点検	消防設備・エレベーター・精算機、出入り口発券機 定期点検業務									
費用合計	963,000	963,000	763,000	763,000	763,000	763,000	763,000	763,000	763,000	763,000

(4) 組織の見通し

平成30年度から指定管理者制度(利用料金制)を導入しており、施設の管理及び利用料金の徴収等を指定管理者が行っているため、専任の職員はおらず、兼務職員1名が事務を行っている。今後も同様の体制で運営する予定。

3. 経営の基本方針

本市駐車場整備事業の現状と課題を踏まえ、将来にわたり持続可能な事業運営を行うため、次のとおり基本方針を設定する。

- ・道路交通の円滑化
- ・中心市街地の活性化
- ・周辺商業施設の利便性向上
- ・顧客満足度の向上
- ・経営基盤の強化

#### 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	EBITDA(減価償却前営業利益): 令和元年度3,040千円 ⇒ 令和12年度3,648千円 ※EBITDA(減価償却前営業利益)・・・営業利益と同様に、その経年の推移を見て企業の収益が継続して成長しているかどうか判断するための指標。 稼働率: 令和元年度113.5% ⇒ 令和12年度120%
-----	--

- ・指定管理者と連携を図り、施設の長寿命化を図るとともに、円滑な運営を行う。
- ・駐車場全体の修繕費を計上し計画的な修繕を行う。

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	安定した固定納付金収入の継続を目指す。
-----	---------------------

- ・本駐車場は、利用料金制を採用しており、指定管理者からの固定納付金が主な収入となる。

##### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

- 支出の抑制に努め、経営利益の確保を図る。
- 安定経営を図るため、指定管理者と連携し、サービス向上の取り組みを通じて、利用客の増加に努める。

(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	指定管理者制度(利用料金制)を導入しており、民間企業のノウハウを活用する。
駐車場の配置の適正化	中心市街地に位置する駅前立体式駐車場として、近隣商業施設・図書館・学習塾などの利用や、パークアンドライドに活用できる駐車場として、適正な立地条件である。
投資の平準化	修繕計画を精査し、指定管理者と協議を図り計画的な投資を実施する。
その他の取組	

② 今後の財源についての考え方・検討状況

料金	近隣の民間駐車場の状況や利用実態等を勘案しながら、指定管理者と協議して設定する。
利用者増加に向けた取組	毎月の事業報告書を精査し、指定管理者と連携を図ることで安定的な利用台数の確保に努める。
企業債	新たな建設改良の予定は無く、新発債は考えていない。
繰入金	起債の償還のため、一般会計繰入金を活用しているが、令和5年度に償還が終了となる予定であることから、修繕計画との整合性を踏まえ、一般会計繰入金の減額等を検討する。
資産の有効活用等による収入増加の取組	駅に隣接した中心市街地にあり、収益が見込める場所であることから、効率的な運営に努め、財源の確保に努める。
その他の取組	

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	指定管理者制度を導入し、管理運営業務を民間企業に行わせているが、利用料金制を採用しているため、委託料は発生していない。
管理運営費	管理運営に要する費用は基本的に指定管理者が負担しているため、建物損害保険料、土地借上料、大規模修繕に要する費用のみ計上している。
職員給与費	専任の職員はおらず、経費として計上していない。
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	本駐車場は中心市街地に立地し、JR茂原駅での送迎及びパークアンドライドのほか、近隣商業施設等の駐車場として機能し、中心市街地の集客力を高め、道路交通の円滑化を図る役割を担っている。
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、道路交通の円滑化を図るとともに、中心市街地への利便性を向上させ、公衆の利便と中心市街地の活性化を図る。

## 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	経営比較分析表を活用しながら進捗管理を行い、指定管理者の更新時や大規模修繕等の際には、適宜、経営戦略の見直しを行う。
---------------------	--

# 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	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	
				(決算)	(決算 見込)											
収益的 収 入	1 総 収 益 (A)			35,232	35,234	35,235	35,235	35,235	35,235	35,235	35,235	35,235	35,235	35,235	35,235	
		(1) 営 業 収 益 (B)			35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
			ア 料 金 収 入													
			イ 受 託 工 事 収 益 (C)													
		ウ そ の 他		35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
		(2) 営 業 外 収 益			232	234	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235
	ア 他 会 計 繰 入 金															
	イ そ の 他		232	234	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235		
	2 総 費 用 (D)			32,730	31,088	28,226	32,682	34,204	30,676	31,476	24,426	33,009	29,208	31,309	32,309	
		(1) 営 業 費 用			30,777	28,614	25,750	30,350	31,983	28,483	29,283	22,233	30,816	27,015	29,116	
			ア 職 員 給 与 費													
			イ そ の 他		30,777	28,614	25,750	30,350	31,983	28,483	29,283	22,233	30,816	27,015	29,116	
		(2) 営 業 外 費 用			1,953	2,474	2,476	2,332	2,221	2,193	2,193	2,193	2,193	2,193	2,193	
			ア 支 払 利 息		770	527	283	139	28							
イ そ の 他			1,183	1,947	2,193	2,193	2,193	2,193	2,193	2,193	2,193	2,193	2,193			
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)				2,502	4,146	7,009	2,553	1,031	4,559	3,759	10,809	2,226	6,027	3,926	2,926	
資本的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)			38,170	39,983	18,572	11,257	5,916								
		(1) 地 方 債														
			ウ ち 資 本 費 平 準 化 債													
		(2) 他 会 計 補 助 金		38,170	39,983	18,572	11,257	5,916								
		(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														
	(6) 工 事 負 担 金															
	(7) そ の 他															
	2 資 本 的 支 出 (G)			43,494	43,737	28,825	13,810	6,947								
		(1) 建 設 改 良 費														
			ウ ち 職 員 給 与 費													
		(2) 地 方 債 償 還 金 (H)		43,494	43,737	28,825	13,810	6,947								
		(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)				△ 5,324	△ 3,754	△ 10,253	△ 2,553	△ 1,031								

## 投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算 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
区 分												
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	△ 2,822	392	△ 3,244			4,559	3,759	10,809	2,226	6,027	3,926	2,926
積 立 金 (K)												
前年度からの繰越金 (L)	5,674	2,852	3,244				4,559	8,318	19,127	21,353	27,380	31,306
前年度繰上充用金 (M)												
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	2,852	3,244				4,559	8,318	19,127	21,353	27,380	31,306	34,232
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)												
実 質 収 支 黒 字 (P)	2,852	3,244				4,559	8,318	19,127	21,353	27,380	31,306	34,232
(N)-(O) 赤 字 (Q)												
赤 字 比 率 ( $\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$ )												
収益的収支比率 ( $\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$ )	46	47	62	76	86	115	112	144	107	121	113	109
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) (S)	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
地方財政法による 資金不足の比率 ((R)/(S)×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)×100)												
他会計借入金残高 (W)												
地 方 債 残 高 (X)	93,319	49,582	20,757	6,947								

○他会計繰入金

(単位:千円)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算 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
区 分												
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	38,170	39,983	18,572	11,257	5,916							
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金	38,170	39,983	18,572	11,257	5,916							
合 計	38,170	39,983	18,572	11,257	5,916							

# 経営比較分析表（令和元年度決算）

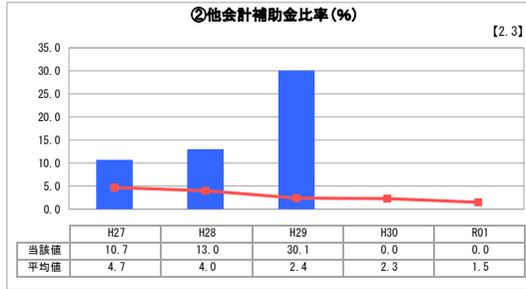
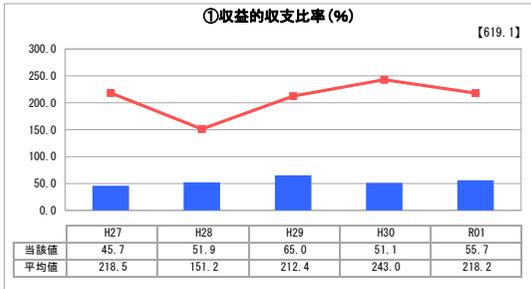
千葉県茂原市 茂原駅南口公共駐車場

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	-	A1B1	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	都市計画駐車場	立体式	28	

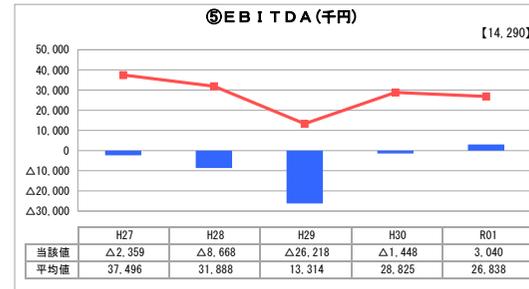
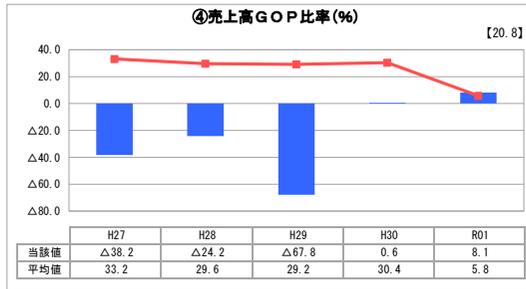
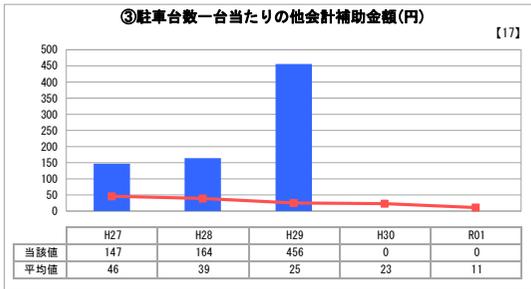
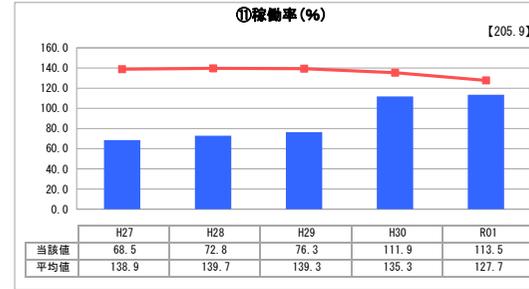
立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(m <sup>2</sup> )
駅	有	3,288
収容台数(台)	一時間当たりの基本料金(円)	指定管理者制度の導入
252	200	利用料金制

グラフ凡例
■ 当該施設値（当該値）
— 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

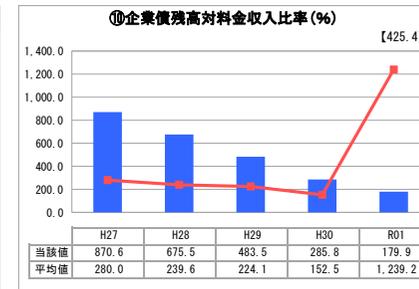
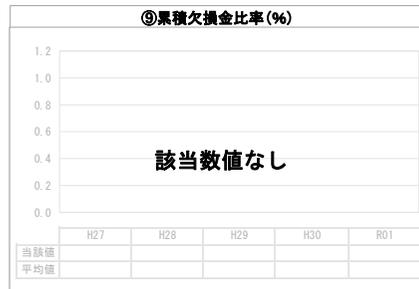


⑧敷地の地価(千円)

108,492

⑨設備投資見込額(千円)

0



## 分析欄

1. 収益等の状況について  
 ・R1年度は、一般会計繰入金を地方債償還金のみで充てているため、繰入金に依存しない独立採算制に基づく事業運営となっている。また、H30年度に指定管理者制度を導入したことに伴い、営業収益が増加し、以降売上GOPはプラスに転じている。

2. 資産等の状況について  
 ・地方債償還金について、R3年度で地方公共団体金融機構の償還が終了し、R5年度にはすべての償還が終了することから事業の改善が見込まれる。今後の計画的な設備修繕等については、指定管理者と協議・検討を行う。

3. 利用の状況について  
 ・H30年度から指定管理者制度を導入し、利用料金の値下げや新たな最大料金の設定など、利便性向上施策を実施した結果、利用台数が大きく増加し、稼働率は向上している。

全体総括  
 ・H30年度から指定管理者制度（利用料金制）の導入により、安定した収入の確保及び経費の削減等が図られている。また、指定管理者による利用料金の値下げや場内照明設備のLED化等の実施により、利用台数の増加及び利用者サービスの向上に寄与している。R2年度までに経営戦略の策定に努め、今後も計画的な事業運営について、指定管理者と協議・検討を行う。