

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 (令和8年3月改定)

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	34 年
駐 車 場 使 用 面 積	3,288 m ²	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～翌8:00の間 20分無料]	24時間まで 最大600円 18時から翌8時まで 最大300円 <small>※当日茂原駅での降車履歴のある交通系ICカードを提示した場合、最大料金から100円引き</small>	定期1ヶ月 12,000円
料金形態の考え方	平成30年4月に導入した指定管理者制度(利用料金制)により、指定管理者(令和5年4月変更)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である18:00～翌8:00の間、入庫から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)	令和5年4月1日	←※料金区分のみ変更となり、時間単価、最大料金は変更なし	

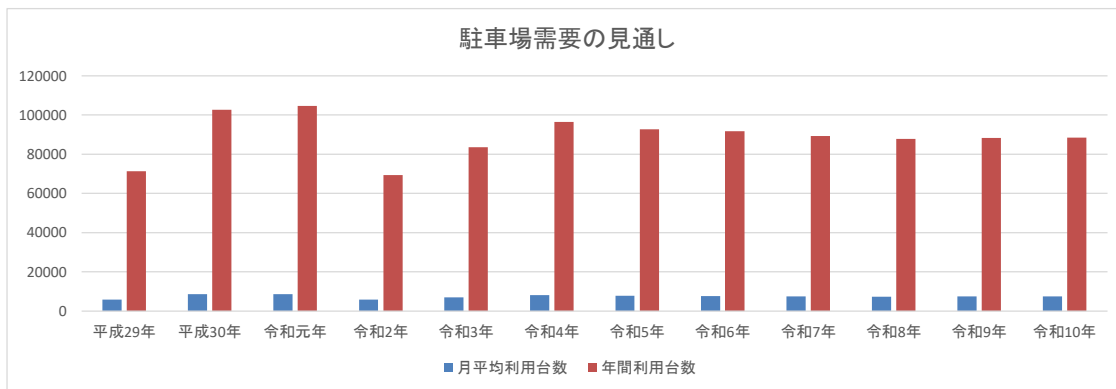
(3) 現在の経営状況

本駐車場は、経営比較分析表において、令和5年度に収益的収支比率が109.8%であったが、令和6年度に97.5%と低下していることから、更なる経費削減等や収益の確保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の導入により利益率が向上しプラスに転じたものの、コロナ禍において利用台数が減少しマイナスにて推移した。令和3年度以降は、利用台数の増加等により回復基調となり、経営状態の改善が見られたが、令和6年度は低下した。稼働率については令和5年度は100.8%であったが、令和6年度は近接していた茂原市立図書館移転に伴う閉館等の影響により99.6%に低下した。企業債残高対料金収入比率については、令和5年度に償還が終了したことから、今後ゼロにて推移する予定である。

2. 将来の事業環境

(1) 駐車場需要の見通し

駐車場の需要については、平成30年度から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年度は新型コロナウイルス感染症の影響により、利用者が大幅に減少した。令和2年度を底に、令和4年度まで前年度比増、令和5年度以降は横ばいを示しているが、コロナ禍前の水準には戻っていない。
 新型コロナウイルス感染症の5類への移行により、ある程度の需要回復あったものの、令和6年度に近接していた茂原市立図書館が移転に伴い閉館したこと等により、わずかではあるが需要が減少した。
 (令和5年度の図書館来館者駐車台数の割合 全体の6.7%)
 駐車場の需要見通しについては、現時点において通勤や買い物客等の駐車場利用者数の大幅な増減は見込まれないことから、今後も概ね横ばいで推移すると想定される。

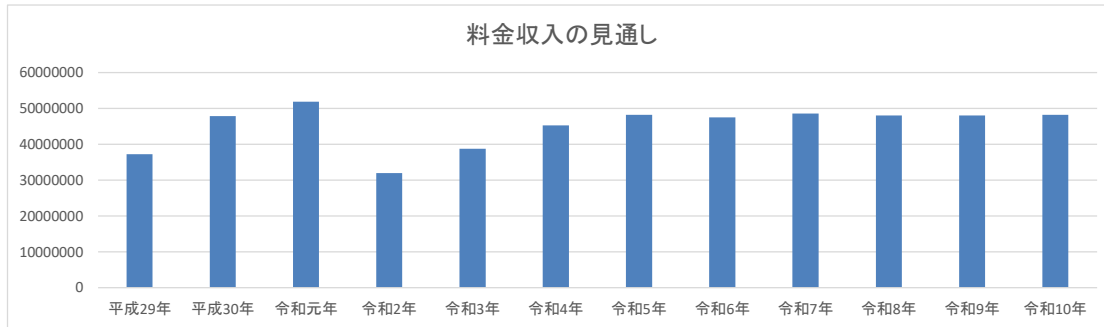


(2) 料金収入の見通し

料金収入については、「(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年度に新型コロナウイルス感染症の影響により、大幅に減少した。令和2年度を底に、令和5年度まで前年度比増で回復傾向を示しているが、コロナ禍前の水準には戻っていない。

令和6年度は新型コロナウイルス感染症の5類への移行により、ある程度の需要回復があったものの、近接していた茂原市立図書館が移転に伴い閉館したことにより、来館者の駐車場利用がなくなったこと等から、わずかではあるが料金収入の減少が見られた。

料金収入の見通しについては、現時点において通勤や買い物客等の駐車場利用者数の大幅な増減は見込まれないことから、今後も概ね横ばいで推移すると想定される。料金体系については、現行のままとし推計を行った。



(3) 施設の見通し

築34年を経過し建物の老朽化が見られるが、駐車場を閉鎖しての大規模改修は難しく、現時点では駐車場運営をしながら必要箇所の部分修繕を実施する予定となっている。利用者の安全性確保等のため、指定管理者による法定点検・定期点検・日常点検等を行っている。また、指定管理者との協定により、小規模修繕については、指定管理者により実施している。

(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3名が事務を行っているが、令和8年度からは兼務職員4名の体制で運営する予定となっている。

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6年度△1,207千円 ⇒ 令和12年度12,343千円 ※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6年度99.6% ⇒ 令和12年度116%
-----	---

- ・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、一般会計から繰入を行っていたが、令和5年度に償還終了となったため、令和6年度以降は一般会計からの繰入は考えていない。
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が実施しているが、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、大規模修繕等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	令和元年度 (決算)	令和2年度 (決算)	令和3年度 (決算)	令和4年度 (決算)	令和5年度 (決算)	令和6年度 (決算)	令和7年度 (決算見込)	令和8年度 (予算)	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
収益的 収入	1 総 収 益 (A)		35,232	35,234	28,099	30,703	37,683	37,168	39,139	39,139	39,139	39,139	39,139	39,139
	(1) 営 業 収 益 (B)		35,000	35,000	26,145	30,565	37,545	37,030	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000
	ア 料 金 収 入													
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)													
	ウ そ の 他		35,000	35,000	26,145	30,565	37,545	37,030	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000
	(2) 営 業 外 収 益		232	234	1,954	138	138	138	139	139	139	139	139	139
	ア 他 会 計 繰 入 金				1,720									
	イ そ の 他		232	234	234	138	138	138	139	139	139	139	139	139
	2 総 費 用 (D)		32,730	31,088	27,919	27,068	26,709	39,320	24,796	25,290	22,228	23,428	23,428	30,728
	(1) 営 業 費 用		30,777	28,614	25,740	25,871	24,917	37,075	22,782	23,101	20,039	21,239	21,239	28,539
ア 職 員 給 与 費														
イ そ の 他		30,777	28,614	25,740	25,871	24,917	37,075	22,782	23,101	20,039	21,239	21,239	28,539	
(2) 営 業 外 費 用		1,953	2,474	2,179	1,197	1,792	2,245	2,014	2,189	2,189	2,189	2,189	2,189	
ア 支 払 利 息		770	527	172										
イ そ の 他		1,183	1,947	2,007	1,197	1,792	2,245	2,014	2,189	2,189	2,189	2,189	2,189	
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)		2,502	4,146	180	3,635	10,974	△ 2,152	14,343	13,849	16,911	15,711	15,711	8,411	
資本的 収入	1 資 本 的 収 入 (F)		38,170	39,983	46,245	10,826	4,713							
	(1) 地 方 債													
	うち 資 本 費 平 準 化 債													
	(2) 他 会 計 補 助 金		38,170	39,983	46,245	10,826	4,713							
	(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	43,738	46,245	14,382	11,030	1,146	14,628	14,879	4,250	4,250	4,250	4,250
(1) 建 設 改 良 費				17,380	572	4,125	1,146	14,628	14,879	4,250	4,250	4,250	4,250	
うち 職 員 給 与 費														
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)		43,494	43,738	28,865	13,810	6,905								
(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	△ 3,755		△ 3,556	△ 6,317	△ 1,146	△ 14,628	△ 14,879	△ 4,250	△ 4,250	△ 4,250	△ 4,250	

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

区 分	年 度		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	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
	(E)+(I)	(J)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算見込)	(予算)				
収 支 再 差 引	(E)+(I)	(J)	△ 2,822	391	180	79	4,657	△ 3,298	△ 285	△ 1,030	12,661	11,461	11,461	4,161
積 立 金	(K)													
前年度からの繰越金	(L)		5,674	2,852	3,243	3,423	3,502	8,159	4,861	3,030	2,000	14,661	26,122	37,583
前年度繰上充用金	(M)													
形 式 収 支	(J)-(K)+(L)-(M)	(N)	2,852	3,243	3,423	3,502	8,159	4,861	4,576	2,000	14,661	26,122	37,583	41,744
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)													
実 質 収 支	黒 字 (P)		2,852	3,243	3,423	3,502	8,159	4,861	4,576	2,000	14,661	26,122	37,583	41,744
(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	49	75	112	95	158	155	176	167	167	127
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資金不足額	(R)													
営業収益－受託工事収益	(B)-(C)	(S)	35,000	35,000	26,145	30,565	37,545	37,030	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000
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)		93,318	49,580	20,715	6,905								

○他会計繰入金 (単位:千円)

区 分	年 度		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	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)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算見込)	(予算)				
収益的収支分					1,720									
うち基準内繰入金														
うち基準外繰入金					1,720									
資本的収支分			38,170	39,983	46,245	10,826	4,713							
うち基準内繰入金														
うち基準外繰入金			38,170	39,983	46,245	10,826	4,713							
合 計			38,170	39,983	47,965	10,826	4,713							

経営比較分析表（令和6年度決算）

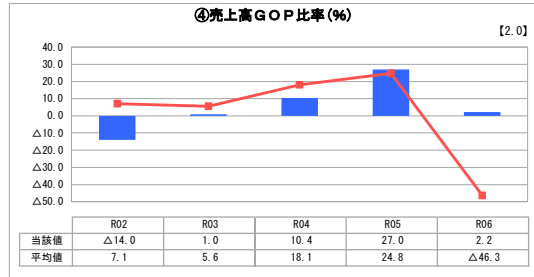
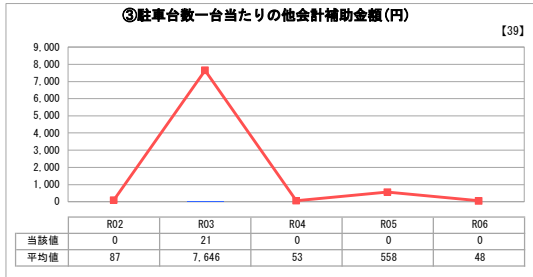
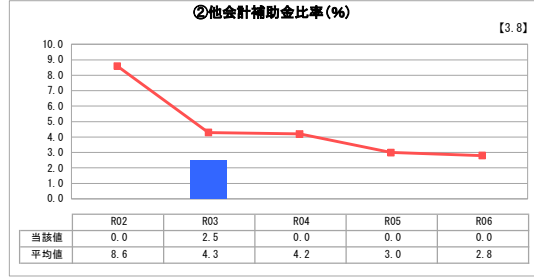
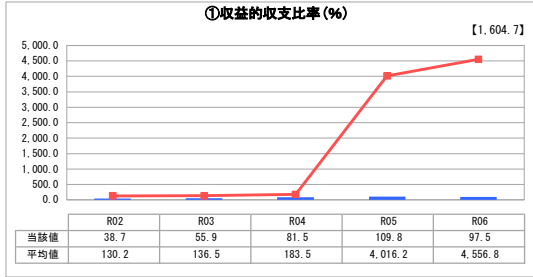
千葉県茂原市 茂原駅南口公共駐車場

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	32	

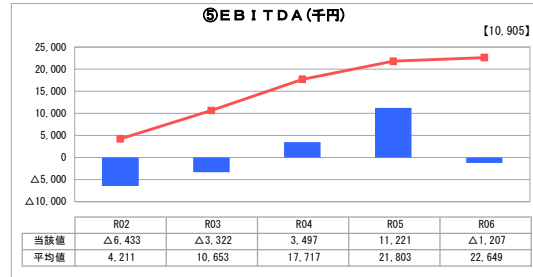
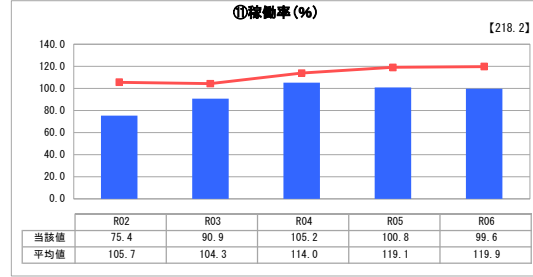
立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(m ²)
駅	有	3,288
収容台数(台)	一時間当たりの基本料金(円)	指定管理者制度の導入
252	200	利用料金制

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6年度全国平均

1. 収益等の状況



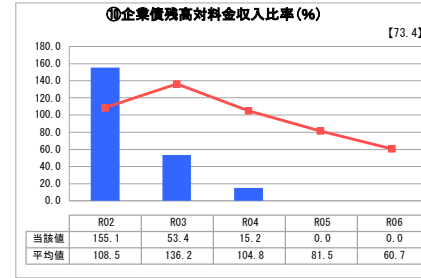
3. 利用の状況



2. 資産等の状況



⑦敷地の地価(千円)	107,513
⑧設備投資見込額(千円)	59,795



分析欄

1. 収益等の状況について
 令和6年度は、一般会計からの繰入金を受けることなく利用料金収入を基本として運営しており、独立採算制の原則に沿った経営を行った。
 また、指定管理者制度の導入により利益率が向上し、売上高GOP比率がプラスに転じ推移していた。令和2年度に新型コロナウイルス感染症による外出自粛等の影響により本施設の利用が減少し、利益率が大きく減少したが、令和3年度から持ち直し、令和5年度においては新たな指定管理者を選定し、納付金の算定方法見直し等を行った結果、指定管理者制度導入後、売上高GOP比率は最高値となった。令和6年度は前年度と比較し、利用料金収入が微減し、修繕費が大幅に増加したため、売上高GOP比率は前年度を下回った。
 収益的収支比率についても、利用料金収入の微減及び修繕費の大幅増により、前年度を下回る値となった。

2. 資産等の状況について
 地方債償還金については、令和5年度ですべての償還が終了した。
 本施設は建設後30年以上が経過し、設備の老朽化等による修繕への対応が求められる。今後の計画的な修繕については、指定管理者と連携し対応していくこととする。

3. 利用の状況について
 指定管理者制度(利用料金制)の導入により、利用料金の値下げや複数の最大料金区分の設定など、利便性向上を図った。これにより、利用台数が大きく増加し、稼働率も向上した。
 令和2年度に新型コロナウイルス感染症による外出自粛等の影響を受け利用台数・稼働率は大きく減少したものの、令和3年度からは回復基調となった。
 令和6年度については、近隣図書館の移転等の影響により、稼働率が前年度より低下し、利用料金収入も減少した。

全体総括
 指定管理者制度(利用料金制)を導入したことにより、安定した収入の確保、経費の削減並びに多彩な決済手段の提供等による利用者の利便性の向上が図られている。
 令和5年度から新たな指定管理者による運営となり、利用料金収入はコロナ禍以前には届かないものの順調に回復している。
 今後も指定管理者と連携し、計画的な事業運営に努める。