

草加市駐車場整備事業経営戦略(素案)

団 体 名 : 草加市

事 業 名 : 駐車場事業

策 定 日 : 令和 2 年 6 月

計 画 期 間 : 令和 2 年度 ~ 令和 11 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4年2月21日
職 員 数	1 人	施 設 名	シティパーキングアコス
種 類	都市計画駐車場	構 造	地下式
立 地	駅	建設後(建替後)の経過年 数	28 年
駐 車 場 使 用 面 積	23,112 m ²	収 容 台 数	474 台
営 業 時 間	午前6時から午後12時まで		
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	午前6時から午後12時まで		
車種	普通自動車、小型自動車、軽自動車		
	1時間まで300円とし、これを超過したときは、超過時間30分までごとに150円を加算した額。		
	円	円	円
	円	円	円
料金形態の考え方	過去の実績等から総合的な判断により、料金を見直している。		
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)	平成25年4月1日		

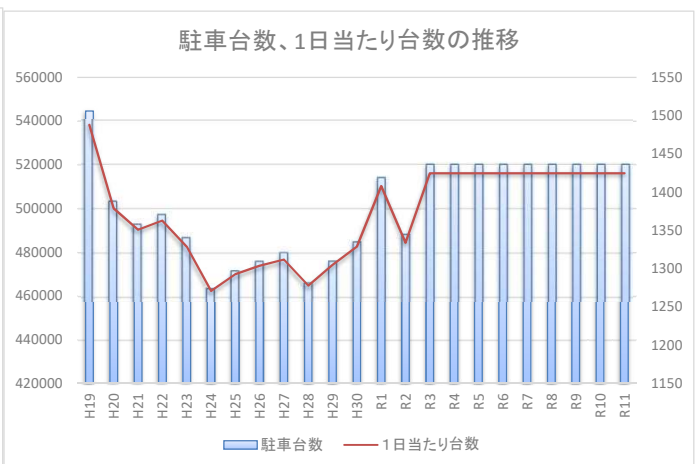
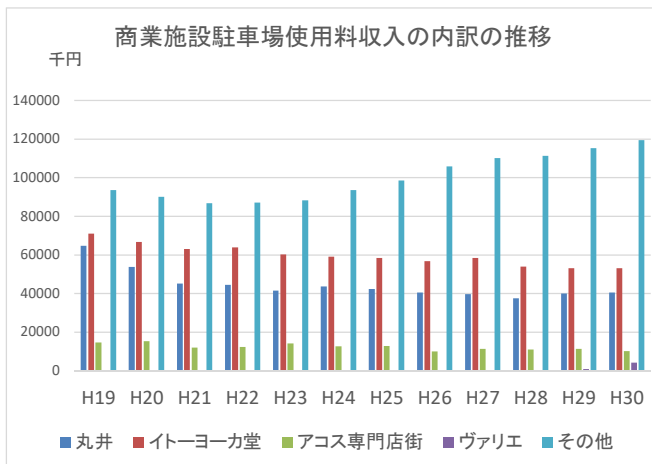
(3) 現在の経営状況

シティパーキングアコスは、経営比較分析表において、経常収支比率が144.7%で、類似施設平均を上回っているが、今後も健全経営を続けていくために、更なる費用削減や経営改善に向けた取組が必要であると考えられる。稼働率は280.4%となっており、類似施設平均を大きく上回っていることから、駐車場施設としての需要は大きいと判断される。

2. 将来の事業環境

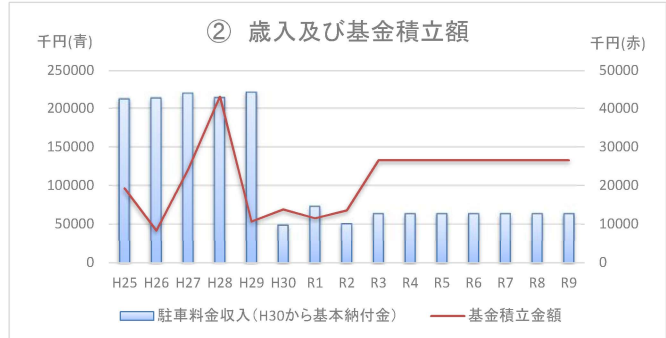
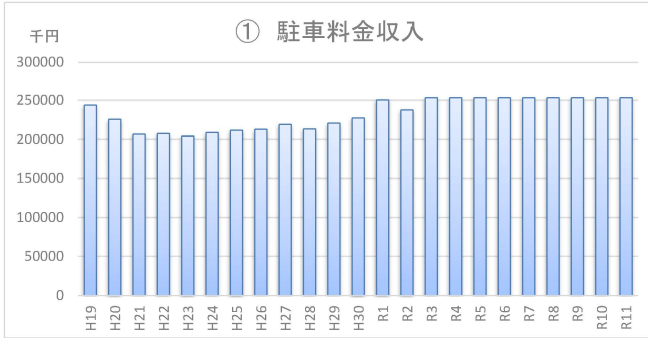
(1) 駐車場需要の見通し

平成19年度から平成20年度にかけて、駐車台数及び1日当たりの台数が大幅に減少しているが、駐車台数等の減少に併せ、(株)丸井やイトーヨーカ堂など商業施設の利用率も減少している。理由としては、平成20年10月以降に近隣市に大型商業施設が開業したことにより、利用者が減ったことが考えられる。
 平成23年度から平成24年度にかけて、駐車台数及び1日当たりの台数が減少している理由としては、平成23年度に利用促進のため3か月間、通常1時間300円を3時間300円に試行的に特例料金を実施し、平成24年度にはこれを取りやめたことによるものである。そのため、駐車台数等は減少しているが、全体的な駐車場使用料は増加している。
 当該駐車場は近隣商業施設の買い物による駐車料金の免除サービスを受けられるため、商業施設の活性化が駐車場利用率の向上につながる。令和元年は商業施設内の一部の店舗が新規オープンしたこともあり、駐車場使用料が上昇したと推測される。東京オリンピックの影響もあり、商業施設及び駐車場の利用者の増加が見込まれるが、令和2年度に環境改善として、駐車場内のサイン改修(塗装工事)があり、約6か月間一部駐車場を制限しながら経営するため、駐車場利用者数は例年どおりと予想される。令和3年度以降については、令和元年度と同等な利用者数まで増加すると考えるが、その他現時点で大きなイベント等の予定がないため、過去の経緯を踏まえ、約520,000台前後で推移するものと予測される。



(2) 料金収入の見直し

駐車料金収入については、平成28年度に減少したものの、平成24年度から増加傾向にある。平成25年度に駐車料金の改定を実施し、定期券購入者が年々増加傾向にあることや平成30年度から草加ヴァリエ工店が駐車場を利用することになったことによる利用者の増加や駅利用者への啓発が要因に挙げられる。なお、平成30年度から駐車料金収入が市ではなく指定管理者の収入となり、指定管理者が市に対し一定金額を納付するといった利用料金制を導入している。そのため、②表では、市の収入は減少しているように見受けられるが、利用料金制導入前では、市が駐車料金収入から駐車場の維持管理に関する修繕費等を支出していたことに対し、導入後は市から指定管理者へ維持管理に関する修繕等が委任されたことにより、市の支出がなくなった。このことから、指定管理者と協議の上決定する納付金が市の収入となるため、長寿命化計画に基づく計画的な施設改修が行えることになった。駐車料金収入については、「(1) 駐車場需要の見直し」のとおり、駐車場需要が一定数あると想定し、現行の料金形態を維持した場合で推計した。

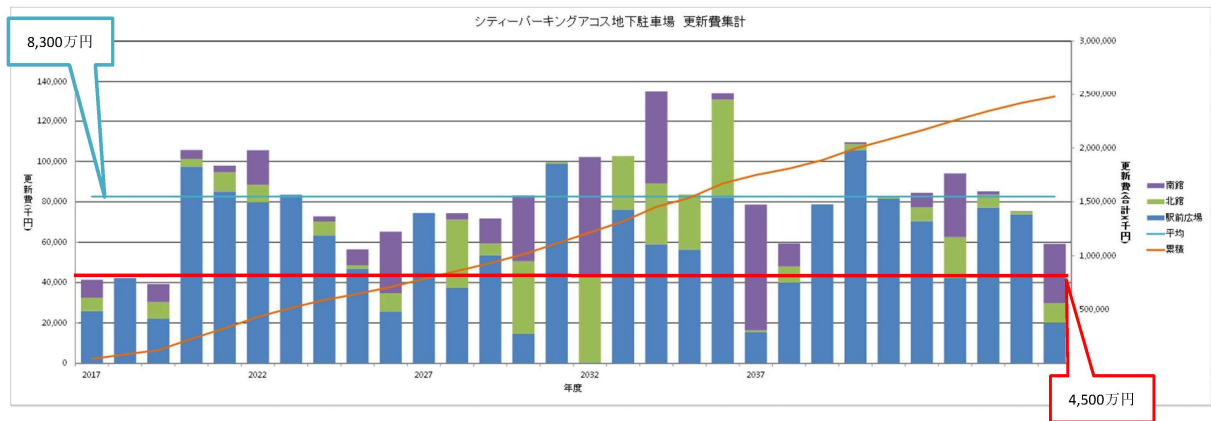


(3) 施設の見直し

平成28年度に策定した長寿命化計画では、30年間で総額約25億円、年平均約8,300万円の投資が必要となることが判明した。過去5年間の歳入歳出の平均から毎年度工事費に充当できる予算額を最大4,500万円と想定し、4,500万円を超える修繕費が必要な年度については、基金又は一般会計からの繰入が必要である。優先順位を設定し、①電気設備>②空調設備>③衛生設備>④建築部材の順で修繕を実施していく。なお、長寿命化計画策定に当たり、躯体調査ではコンクリートの劣化は進行していないため、長寿命化計画に躯体の改修・更新は含まれていない。

【参考】

- 電気施設：駐車場機能を維持、不具合が生じた場合の利用者施設運営に影響大。
- 空調施設：駐車場の利用環境維持のために必須。
- 衛生設備：駐車場の利用環境維持のために必要。
- 建設部材：鉄筋の腐食、露出は一部で確認。躯体への影響は小さいが今後調査は必要。



(4) 組織の見直し

平成24年度から指定管理者制度を導入しており、現在は兼務職員1名体制である。今後も同様の体制で運営する予定。

3. 経営の基本方針

- 商業支援
 - 中心市街地への買い物客や事業者の駐車場として、市内の商業を支援する。
- 経営基盤の強化
 - 安定経営を図るため、指定管理者と連携して、営業活動を強化する。
- 満足度の高いサービスの提供
 - 利用者のニーズを的確に把握し、顧客満足度の向上に努める。

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	EBITDA(減価償却前営業利益): 令和2年度 13,750千円 ⇒ 令和11年度 26,749千円 ※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を判断するための指標。 稼働率: 令和元年度 280% ⇒ 令和11年度 300%
-----	---

・施設全体で、毎年130万円程度の修繕費を見込むことで、日常的な修繕の対応を指定管理者により行う。
・大規模修繕については、長寿命化計画に基づき、指定管理者と協議の上、毎年約4,500万円程度の修繕を実施し、投資の平準化を図る。
・指定管理者と連携を図り、施設の延命化を図るとともに、円滑な運営が行えるよう、今後の修繕箇所や投資設備について、検討を行う。

【大規模修繕実施状況 令和2年5月現在】

- ・H30 地下駐車場内照明改修工事(実施済み)
- ・R1 防犯カメラ改修工事、自動清算機改修工事(実施済み)
- ・R2 地下駐車場内塗装修繕(予定)
- ・R3～ 長寿命化計画に基づき実施設計(3年分)を行い、設備の延命、設備更新を実施しながらコストダウン及び適正な施設延命措置に取り組む。以降このサイクルを続けていく。
- ・稼働率については、類似施設平均を大きく上回っており、駐車場需要は高いと見受けられる。目標値に関しては、過去10年間の実績を踏まえ、算出した。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	営業外収益(基本納付金): 令和2年度 50,452千円 ⇒ 令和11年度 63,451千円
-----	--

・指定管理者制度(利用料金制度)であり、指定管理者からの納付金が主な収入となる。
・アコス地下駐車場の指定管理業務で収受した駐車料金の額が、当初想定していた金額を超えた場合は、その超過した額の半分が市の収入になることから、稼働率の向上により駐車料金収入の増加を目指す。
・令和元年度は、駐車場利用者が増加し、駐車場収入が増加したが、令和2年度は環境改善として、駐車場内のサイン改修(塗装工事)があり、約6か月間一部駐車場を制限しながら経営するため、駐車場利用者数は例年どおりと予想される。令和3年度以降は、現時点で大きなイベント等の予定がないため、令和元年度を基準とし、同等な駐車場利用料として基本納付金が納付されると考えられる。
・なお、平成30年度は、自動精算機及び防犯カメラ改修工事を行ったが、工事差額が発生したため、当初設定した基本納付金の額に上乗せした。令和2年度以降についても、工事差額が発生した場合は同様に基本納付金が上乗せされ市に対し納付されるため、設定した金額より少なからず高い金額となると予測される。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

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

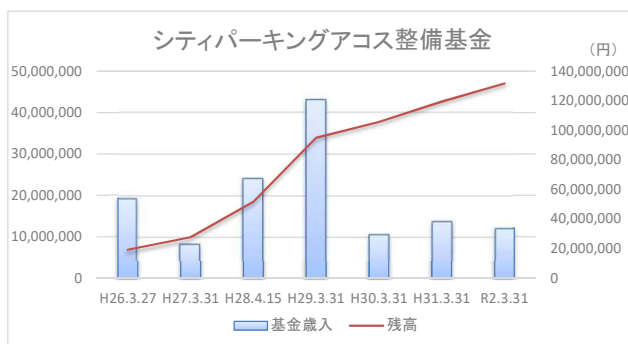
(3) 投資・財政計画(収支計画)に未反映の取組や今後検討予定の取組の概要

① 今後の投資についての考え方・検討状況

民間活用	指定管理者と連携を図り、民間企業のノウハウを活用する。
駐車場の配置の適正化	当該駐車場は駅前地下駐車場であり、(株)丸井とイトーヨーカ堂等の商業施設の駐車場としての役割も担っていることから、駐車場の配置は適正である。
投資の平準化	修繕箇所や設備投資をすべき箇所を精査することで、計画的な投資を行う。
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	アコス北館・南館利用者の増進により、駅前のにぎわいをより一層創出することを目的に、利用料金の引き下げを踏まえた料金設定の検討を行う。
利用者増加に向けた取組	・民間企業としての指定管理者のノウハウを活かし、駐車場のデッドスペースの新たな活用を検討する。 ・壁面塗装や案内板等の見直しを実施し、利用者の満足度を高める。
企業債	経営戦略策定期間内において企業債の発行は考えていない。
繰入金	現在、繰入金はないが、今後発生する大規模修繕において、一部基金からの繰入れを検討する。
資産の有効活用等による収入増加の取組	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	—



	基金歳入	残高
H26.3.27	19,325,576	19,325,576
H27.3.31	8,384,836	27,710,576
H28.4.15	24,177,629	51,889,576
H29.3.31	43,071,000	94,962,154
H30.3.31	10,722,000	105,685,749
H31.3.31	13,840,000	119,526,553
R2.3.31	12,150,000	131,677,964

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(利用料金制)を導入しており、管理業務を委託する。
管 理 運 営 費	指定管理者制度と協議し、適切な管理運営費を計上する。
職 員 給 与 費	市職員1人(兼務)で行う。
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	中心市街地に立地し、主に草加駅での送迎客や近隣商業施設の駐車場として機能し、中心市街地の集客力を高めることや渋滞緩和機能を有している。
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、中心市街地への来訪者の利便性を向上させ、中心市街地の活性化を図る必要がある。

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	経営比較分析表を活用しながら進捗管理を行い、指定管理者更新時や大規模修繕時等のタイミングで経営戦略の見直しを行う。
---------------------	---

経営比較分析表（平成30年度決算）

埼玉県草加市 シティパーキングアコス

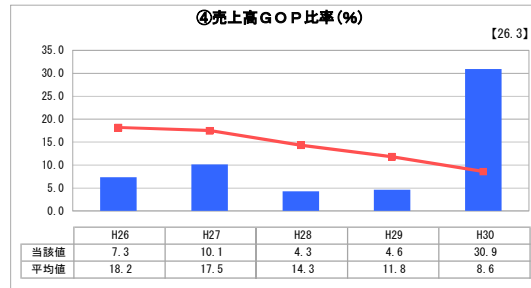
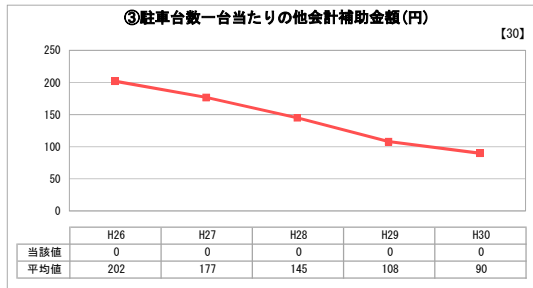
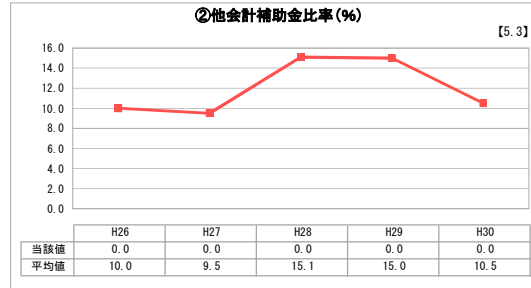
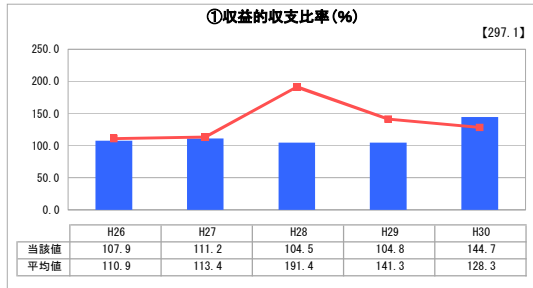
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A2B1	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	都市計画駐車場 附置義務駐車施設	地下式	27	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(m ²)
駅	無	23,112
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
474	300	利用料金制

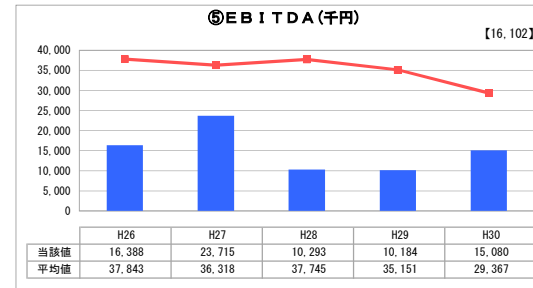
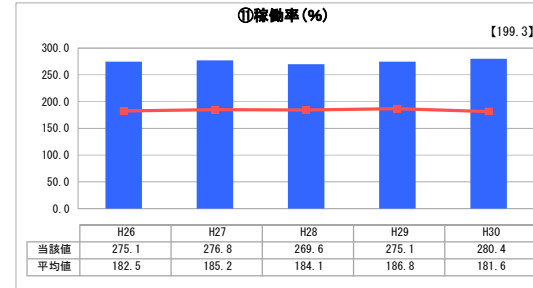
グラフ凡例

- 当該施設値（当該値）
- 類似施設平均値（平均値）
- 【】 平成30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

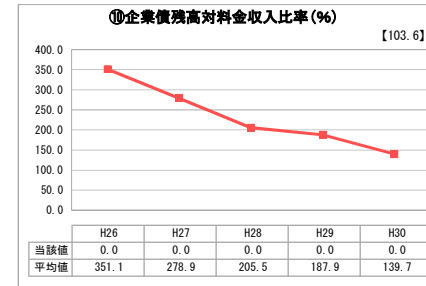


⑦敷地の地価(千円)

394

⑧設備投資見込額(千円)

0



分析欄

1. 収益等の状況について
 ①経常収支比率については、100%を超えており、類似施設平均と比較しても約16%上回っているが、今後も健全経営を続けていくためには、更なる費用削減や経営改善に向けた取組を検討していく必要がある。
 ②③については、他会計からの繰入金等がないため該当しない。
 ④⑤売上GOP比率及びEBITDAについては、平成28年（2016年）から減少しているが、平成30年（2018年）は④⑤とも増加しており、④売上GOPについては、全国平均並びに類似施設平均を大きく上回っている。理由としては、平成30年（2018年）から利用料金制を導入し、一部施設修繕に関しては、指定管理者（民間事業者）が実施したことで、民間のノウハウを活かし、時間の短縮や費用の削減が図られたため、修繕費（営業費用）を抑えられたことが増加した要因であると考えられる。

2. 資産等の状況について
 ⑥有形固定資産減価償却率については、当施設については地方公営企業法非適用事業であるため指標は算出しない。
 ⑦草加駅東口駅前広場は周辺と比較し、地価が最も高く設定されている。
 ⑨累積欠損金比率については、当施設については地方公営企業法非適用事業であるため指標は算出しない。
 ⑩企業債残高対料金収入比率については、当施設は企業債残高がないため指標は算出しない。

3. 利用の状況について
 ①稼働率について、当施設については類似施設平均を大きく上回っていることから、駐車場施設としての需要は大きいと判断される。
 また、平成30年（2018年）は平成29年（2017年）と比較し、3%増加しており、隣接する商業施設の施設改修等が必要ではないかと考えられる。今後においても、更なる稼働率の向上のため、駐車場施設の改善や効果的な取組が必要であると考えられる。

全体総括
 当施設は、草加駅東口第一種市街地再開発事業と併せ「草加駅東口地下自動車駐車場」の建設事業が実施され、駐車場整備が行われたものである。
 収益等の状況については、これまで経常収支比率は100%を超えており、安定していると見受けられ、平成30年（2018年）は類似施設平均を初めて上回ったが、今後発生する経年劣化による施設設備の更新や修繕に係る費用が必要になることから、設備投資に向けた財源の確保に向け、更なる経営削減や経営改善が求められる。令和2年（2020年）以降は指定管理者制度である利用料金制の強みである指定管理者による自主事業を積極的に行い、利用者へのサービスの向上につながるよう、指定管理者と協議しながら安定した経営を目指していく。また、今後発生する大規模な施設設備の更新に対しては、指定管理者から市への納付金を活用し、更新費用等に充てることで財源を確保していく。