

桜井市駐車場整備事業経営戦略

団 体 名 : 桜井市

事 業 名 : 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

※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	非適用	事業開始年月日	桜井駅南口駐車場 平成6年4月1日 桜井駅北口駐車場 平成8年4月1日
職 員 数	0 人	施 設 名	桜井駅南口駐車場 桜井駅北口駐車場
種 類	届出駐車場	構 造	立体式
立 地	駅	建設後(建替後) の 経 過 年 数	桜井駅南口駐車場 26年 桜井駅北口駐車場 24年
駐車場使用面積	桜井駅南口駐車場 1,601.312㎡ 桜井駅北口駐車場 5,142.680㎡	収 容 台 数	桜井駅南口駐車場 62台 桜井駅北口駐車場140台
営 業 時 間	24時間		
民間活用の状況	ア 民間委託	駐車場運営管理業務及び保守業務	
	イ 指定管理者制度	—	
	ウ PPP・PFI	—	

(2) 料金形態

料金形態の考え方	<p>【一時利用】</p> <ul style="list-style-type: none">・最初の1時間200円、以降1時間毎に100円加算、8時間を超え24時間まで1,000円 <p>【使用料の免除】</p> <ul style="list-style-type: none">・市内在住の障害者手帳の交付を受けた者に対し、使用料を免除する。 <p>【使用料の減額】</p> <ul style="list-style-type: none">・使用料を前払いする使用者に対し、使用料の10分の4を減額する。・市内宿泊施設利用者自ら運転する自動車に対し、使用料の10分の6を減額する。・桜井駅北口と関西国際空港間を運行するリムジンバス利用者が自ら運転し北口駐車場に駐車する自動車に対し、使用料の2分の1を減額する。・桜井駅北口を経由して五條と新宿間を運行する夜行高速バスの利用者が自ら運転し北口駐車場に駐車する自動車に対し、使用料の2分の1を減額する。
----------	---

(3) 現在の経営状況

<p>・経営比較分析表(令和元年度決算)を用いた現状の分析について</p> <p>①収益的収支比率(単位:%)</p> <p>収益的収支比率とは、使用料収入や一般会計からの繰入金等の総収益で、総費用に地方債償還金を加えた額をどの程度賄えているかを示す指標であり、当該指標は単年度の収支が黒字であれば100%を超えた値となる。なお、本市においては一般会計からの繰入れは行っておらず、地方債償還金についても平成27年度に償還が完了している。</p> <p>南口駐車場における収益的収支比率については、平成30年度より当該指標値が100%を上回っており、黒字経営へ転換している。</p> <p>北口駐車場における収益的収支比率については、当該指標値が100%を下回っていることから赤字経営が続いている。</p> <p>②他会計補助金比率(単位:%)</p> <p>他会計補助金比率とは、人件費や支払利息等の費用が一般会計からの繰入金等によってどの程度賄われているかを示す指標である。当該指標は、公営企業の独立採算制の観点から数値が低いことが望ましい。</p> <p>本市駐車場整備事業においては、一般会計からの繰入れは行っていないことから当該指標値は0となる。</p> <p>③駐車台数一台当たりの他会計補助金額(単位:円)</p> <p>駐車台数一台当たりの他会計補助金額とは、駐車台数一台あたり、一般会計からの繰入金等がどれだけ支出されているかを表す指標である。当該指標は、公営企業の独立採算制の観点から数値が低いことが望ましい。</p> <p>本市駐車場整備事業においては、一般会計からの繰入れは行っていないことから当該指標値は0となる。</p> <p>④売上高GOP比率(単位:%)</p> <p>売上高GOP比率とは営業利益(本市においては料金収入)に対する営業総利益(GOP)の割合であり、施設の営業に関する収益性を示す指標である。なお、GOPとは営業収益(本市においては料金収入)から営業費用を除いたものである。当該指標は一般的に数値が高いことが望ましい。</p> <p>南口駐車場においては、平成30年度より黒字経営へ転換しているため、当該指標値についてはマイナスからプラスへ転換しており、令和元年度では類似施設平均値を大きく上回っている。</p> <p>北口駐車場においては、赤字経営が続いているため、当該指標値についてはマイナスの値を推移しており、類似施設平均値より低い水準となっている。</p> <p>⑤EBITDA(単位:千円)</p> <p>EBITDAとは営業利益と同様に、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であり、キャッシュの利益(本市においては営業総利益)を示している。当該指標は一般的に数値が大きいことが望ましい。</p> <p>南口駐車場においては、平成30年度より黒字経営へ転換しているため、当該指標値についてはマイナスからプラスへ転換しているが、類似施設平均値を大きく下回っている。</p> <p>北口駐車場においては、赤字経営が続いているため、当該指標値についてはマイナスの値を推移しており、類似施設平均値より低い水準となっている。</p> <p>⑥有形固定資産減価償却率(単位:%)</p> <p>有形固定資産減価償却率とは、有形固定資産のうち土地以外の償却資産(建物や工作物等)の取得価格に対する減価償却の割合であり、当該指標値が高いほど法定耐用年数に近い資産であることを示し、資産の取得からどの程度老朽化が進んでいるかを把握することができる。ただし、地方公営企業法非適用事業については、資産という概念が存在しないため、本市駐車場整備事業において当該指標は算出されない。</p>

⑧設備投資見込額(単位:千円)

令和元年度時点では、桜井市駐車場施設長寿命化計画が策定されておらず、今後発生すると想定される設備投資見込額が算出されていなかったため0としている。

なお、本経営戦略策定時には投資・財政計画項目において、桜井市駐車場施設長寿命化計画をもとに設備投資見込額の算出を行っている。

⑨累積欠損金比率(%)

累積欠損金比率とは、営業収益に対する累積欠損金の状況を表す指標であり、一般的に数値が低いことが望ましい。ただし、地方公営企業法非適用事業については、累積欠損金という概念が存在しないため、本市駐車場整備事業において当該指標は算出されない。

⑩企業債残高対料金収入比率(%)

企業債残高対料金収入比率とは料金収入に対する企業債残高の割合であり、企業債残高の規模を表す指標である。当該指標は一般的に数値が低いことが望ましい。

本市駐車場整備事業においては、平成27年度に地方債の償還が完了しているため、当該指標値は0となる。

⑪稼働率

稼働率とは収容台数に対する1日当たりの平均駐車台数の割合であり、施設の利用状況や適正規模を判断する指標である。当該指標は一般的に数値が高いことが望ましい。

両駐車場において平成30年度に当該指標値が大幅に減少している。原因としては、平成29年9月に駐車場の全面機械化による24時間営業に移行したことにより、一般利用者の増加を見込み平成30年度より駐車場の定期利用を中止したためと考えられる。

・過去の措置を踏まえた現在の経営状況について

平成29年9月より、利用者の利便性の向上と経費の削減を図るため全面機械化による24時間営業に移行した。

そこで、利用者が増加すると見込み、平成30年4月より両駐車場の定期利用を中止したが、桜井駅周辺に安価な民間駐車場が年々増加していることにより、利用者の増加につながらなかった。しかし、全面機械化により駐車場管理委託費が大幅に削減できたため、南口駐車場においては平成30年度以降黒字経営に転換している。

また、令和元年10月より観光振興施策を進めるため、市内宿泊施設利用者に対し使用料の減額措置を開始した結果、北口駐車場においては赤字経営が続いているものの、令和2年1月に桜井駅北口に開業したホテルの宿泊者による利用が増加している。

2. 将来の事業環境

(1) 駐車場需要の見通し

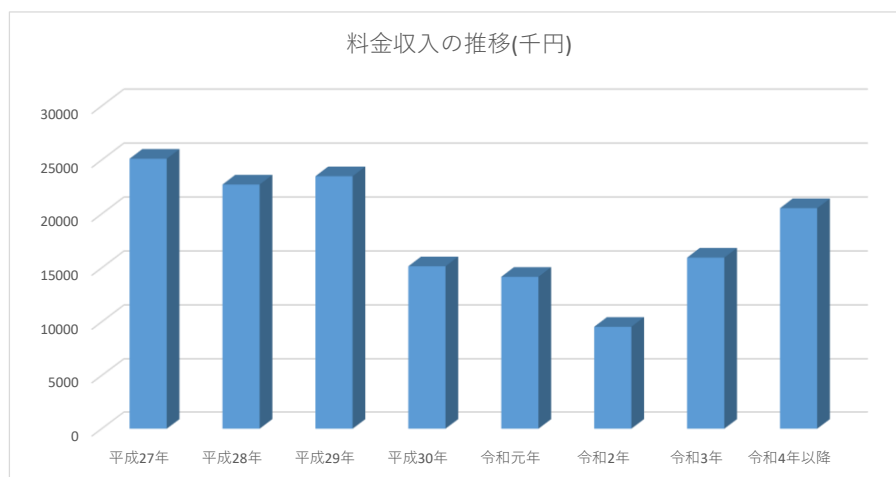
近年、本市においては人口減少や少子高齢化に伴い、中心市街地の衰退や駅前商業サービス機能の低下が生じ、駅周辺施設の集客力が低下しているものの、近鉄・JR桜井駅利用者は日平均約1万人と高い水準であり、駅周辺における民間駐車場が増加傾向にあることから駐車場需要は高いと考えられる。
さらに、令和元年5月に桜井駅南口のエルト桜井2階がリニューアルオープンし、令和2年1月には桜井駅北口にホテルが開業するなど、駅周辺のまちづくりが進展していることから、今後も駐車場需要は増加していく傾向にあると考えられる。

(2) 料金収入の見通し

・令和2年度の見通し
桜井駅北口に開業したホテルの宿泊者により、北口駐車場の料金収入は増加したが、新型コロナウイルス感染症拡大による移動制限の影響により、両駐車場の料金収入は減少する見通しである。

・令和3年度の見通し
年度後半には、新型コロナウイルス感染症の影響が少なくなると考えられ、料金収入は令和元年度決算額に回復すると想定したうえで、令和3年5月より再開を予定している南口駐車場の空きスペースを活用した定期利用による収入見込み額を加算し、推計を行った。

・令和4年度以降の見通し
令和4年度には新型コロナウイルス感染症拡大の影響がなくなると考えられ、料金収入は令和元年度決算額に、桜井駅北口に開業したホテルの宿泊者による収入見込み額と南口駐車場の定期利用による収入見込み額を加算し、推計を行った。



(3) 施設の見通し

各施設の現状は下記のとおりとなる。

・南口駐車場
建築年度 平成6年
経過年数 26年
施設の状況 平成23年度に防水改修工事を実施。
耐火被覆の一部露出や鉄部の錆の進行など劣化した部位があることから、今後大規模な改修が必要である。
消防用設備については年次点検を実施し、運営上緊急を要する設備についてはその都度修繕を行っている。

・北口駐車場
建築年度 平成8年
経過年数 24年
施設の状況 建築より24年経過しているが現在に至るまで改修を実施しておらず、大規模改修が必要な時期を迎えている。
消防用設備については年次点検を実施し、運営上緊急を要する設備についてはその都度修繕を行っている。
エレベーターについては日常点検を実施し、点検結果をもとに計画的な更新が必要となる。

両施設ともに老朽化が進んでいることから、今後設備の改修・更新にかかる費用は増加し、駐車場経営に大きな負担を与えることが想定されるため、桜井市駐車場施設長寿命化計画にもとづき、計画的かつ効率的な修繕を実施していくことを目標とする。

(4) 組織の見通し

平成29年9月から全面機械化による24時間営業に移行しており、今後も同様の体系で運営する予定である。

3. 経営の基本方針

○計画的な修繕の実施
 両駐車場施設ともに老朽化が進んでいることから、大規模改修が必要となるが、駐車場経営に大きな負担を与えないよう、計画的かつ効率的な修繕を実施し、駐車場施設の長期的な利用が可能となるよう努める。

○安定した収入の確保
 現状の推移のまま駐車場料金収入が減少し続けると、駐車場経営に支障をきたす可能性があるため、両駐車場ともに黒字経営へ転換できるよう収入の増加を目指す。

○経費の削減
 将来にわたり安定した駐車場経営を目指し、光熱水費や維持管理費などの削減等を図る。

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	<p>大規模改修については、北口駐車場を優先して実施することとし、防水改修が完了している南口駐車場については、北口駐車場大規模改修完了後に着手する予定としている。</p> <p>北口駐車場の大規模改修の実施にあたっては、単年度ごとの費用負担を分散するため、事業費の平準化を行っている。なお、事業期間は、5年間を予定している。</p>
-----	--

北口駐車場の大規模改修に必要となる全体事業費は204, 233千円(詳細設計委託費を含む)を見込んでおり、優先順位を決定したうえで、下記のとおり事業費の平準化を行う。

	事業費	修繕内容
令和8年度	26, 173千円	防水改修(屋上部)
令和9年度	54, 805千円	防水改修(外壁部)
令和10年度	54, 572千円	防水改修(各階層部)
令和11年度	44, 373千円	電気設備改修(消防用設備)
令和12年度	24, 310千円	機械設備改修(エレベーター)

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	<p>本市駐車場整備事業における投資以外の経費にかかる財源については料金収入のみとなっているため、将来にわたって安定的に駐車場経営を継続していくために、料金収入の増加を目標とする。</p> <p>なお、目標値は下記のとおりとする。</p> <p>令和2年度(決算見込み額): 9, 538千円 令和3年度: 15, 951千円 令和4年度以降: 20, 531千円</p>
-----	--

目標値の算出根拠について

・令和3年度の料金収入については、令和元年度決算額に南口駐車場の定期利用再開(5月以降)による収入見込み額を加算し算出した。
 13, 751千円(令和元年度決算額) + 2, 200千円(定期利用による収入見込み額: 20台 × 10千円 × 11ヵ月) = 15, 951千円

・令和4年度以降の料金収入については、令和元年度決算額に桜井駅北口に開業したホテルの宿泊者による見込み額と南口駐車場の定期利用による収入見込み額を加算し算出した。
 13, 751千円(令和元年度決算額) + 4, 380千円(ホテルの宿泊者による収入見込み額: 日平均30台 × 400円 × 365日) + 2, 400千円(定期利用による収入見込み額) = 20, 531千円

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

<p>・委託費について 駐車場運営管理業務、駐車場機械警備業務、システム機器保守業務など、駐車場利用者への安定的なサービスの提供に係る経費については必須の経費となり、今後とも現状維持を見込んでいる。</p> <p>・光熱水費について 北口駐車場の電力供給元を新電力事業者に切り替えたことにより、令和2年度の電気使用料が約15%削減できることを見込んでいる。</p> <p>・賃借料について 北口駐車場の管制機器が故障したことにより、新たな管制機器を導入する必要があるため、令和3年6月から5年間賃借料が発生し支出が増加する見込みである。一方で、南口駐車場の防犯カメラ設備の賃借料については、令和4年10月に支払いが完了するため、支出が減少する見込みである。</p> <p>・累積赤字について 本市駐車場事業特別会計については平成17年度に赤字へと転換し、それ以降毎年の赤字額を繰上充用金(※)で補填しているが、平成27年度に地方債の償還が完了したため、平成28年度以降は黒字へと転換し累積赤字額は少しずつ減少している。 令和2年度決算時では累積赤字額が約121,693千円となる見込みであるが、駐車場事業にかかる料金収入が投資・財政計画に記載のとおり目標値で推移すると想定した場合、本経営戦略策定期間である10年間(令和3年～令和12年)で約59%削減することができ、累積赤字額は約50,017千円となることを見込んでいる。 ※繰上充用金:繰上充用とは、歳出に対して歳入が不足する場合、翌年度の歳入を繰り上げて当該年度の歳入に充てることを言う。</p>
--

(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	指定管理者制度等の導入の予定はない。
駐車場の配置の適正化	駐車場配置(立地)について今後とも変更する見通しはない。
投資の平準化	投資・財政計画(収支計画)に反映済である。

② 今後の財源についての考え方・検討状況

料 金	変更の予定はない。
利用者増加に向けた取組	北口駐車場の定期利用についても、空きスペースの状況により再開を検討する。
企業債	北口駐車場の大規模改修時には、企業債の借り入れを行う予定である。
繰入金	一般会計からの繰入れを行う予定はない。
資産の有効活用等による収入増加の取組	実施の予定はない。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委 託 料	変更の予定はない。
管 理 運 営 費	変更の予定はない。
職 員 給 与 費	変更の予定はない。

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	両駐車場施設は近鉄・JR桜井駅周辺に立地し、桜井駅利用者及び駅周辺施設の駐車場として必要不可欠な施設となっており、駅周辺に発生しやすい路上駐車を抑制するための機能を有している。
公営企業として実施する必要性	・市内在住の障害者手帳の交付を受けた者に使用料の免除措置を実施し、障害者の社会参加を促している。 ・市内宿泊施設利用者に使用料の減額措置を実施し、観光振興施策を推進している。 ・パークアンドライド利用者に使用料の減額措置を実施し、公共交通の利便性の向上を図っている。 このような措置を講じているため、公営企業として継続して駐車場を運営する必要性がある。

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	本経営戦略策定後は、投資・財政計画と毎年度の決算額の差異を確認し、大幅な乖離が生じた場合は適宜修正を行うものとする。 また、本市駐車場経営に大きな変化が生じるのは、令和8年度から実施する予定である北口駐車場の大規模改修時と想定されることから、本経営戦略策定後から5年後の令和7年度に見直しを行うものとする。
---------------------	--

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	本年度	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)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)	(決算)
収益的収入	1 総 収 益 (A)	15,733	13,751	11,810	15,951	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531
	(1) 営 業 収 益 (B)	15,733	13,751	9,538	15,951	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531
	ア 料 金 収 入	15,733	13,751	9,538	15,951	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531	20,531
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ウ そ の 他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	(2) 営 業 外 収 益	0	0	2,272	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ア 他 会 計 繰 入 金	0	0	2,272	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	イ そ の 他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収益的支出	2 総 費 用 (D)	13,713	13,584	16,620	12,461	12,095	11,474	11,474	11,474	11,090	11,154	11,303	11,464	11,588	
		(1) 営 業 費 用	13,713	13,584	16,620	12,461	12,095	11,474	11,474	11,474	11,090	11,090	11,090	11,090	11,090	
		ア 職 員 給 与 費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		ウ ち 退 職 手 当	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		イ そ の 他	13,713	13,584	16,620	12,461	12,095	11,474	11,474	11,474	11,090	11,090	11,090	11,090	11,090	
		(2) 営 業 外 費 用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64	213	374	498	
		ア 支 払 利 息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64	213	374	498	
ウ ち 一 時 借 入 金 利 息		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
イ そ の 他		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)		2,020	167	△ 4,810	3,490	8,436	9,057	9,057	9,057	9,441	9,377	9,228	9,067	8,943		
資本的収入		1 資 本 的 収 入 (F)	0	0	0	0	0	0	0	26,100	54,800	54,500	44,300	24,300		
		(1) 地 方 債	0	0	0	0	0	0	0	26,100	54,800	54,500	44,300	24,300		
		ウ ち 資 本 費 平 準 化 債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		(2) 他 会 計 補 助 金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		(3) 他 会 計 借 入 金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	(4) 固 定 資 産 売 却 代 金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	(6) 工 事 負 担 金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	(7) そ の 他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	資本的支出	2 資 本 的 支 出 (G)	0	0	0	0	0	0	0	26,173	54,805	54,572	47,601	34,326		
		(1) 建 設 改 良 費	0	0	0	0	0	0	0	26,173	54,805	54,572	44,373	24,310		
		ウ ち 職 員 給 与 費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,228	10,016		
		(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
(5) そ の 他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	0	0	0	0	0	0	0	△ 73	△ 5	△ 72	△ 3,301	△ 10,026				

