

松戸市駐車場事業経営計画

令和3年3月
松戸市

目次

1	事業概要.....	1
(1)	事業形態.....	1
(2)	料金形態.....	1
(3)	現在の経営状況.....	2
2	将来の事業環境.....	5
(1)	駐車場需要の見通し.....	5
(2)	料金収入の見通し.....	7
(3)	施設の見通し.....	8
(4)	組織の見通し.....	10
3	経営の基本方針.....	10
4	投資・財政計画（収支計画）.....	10
(1)	投資・財政計画（収支計画）.....	10
(2)	投資・財政計画（収支計画）の策定に当たっての説明.....	10
(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.....	12
5	公営企業として実施する必要性など.....	13
6	経営計画の事後検証、改定等に関する事項.....	13

松戸市駐車場事業経営計画(最終案)

団 体 名: 松戸市

事 業 名: 駐車場事業

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	昭和 60 年 12 月 12 日	
職 員 数	兼務 2 人	施 設 名	松戸駅西口地下駐車場	
種 類	都市計画駐車場	構 造	地下式	
	届出駐車場			
	附置義務駐車施設			
	その他			
立 地 <small>※駐車場から 400m 以内にある施設</small>	駅	収 容 台 数	(四輪)	(二輪)
	商業施設		134 台	13 台
	その他			
駐 車 場 使 用 面 積	7,226.4 m ²	建設後(建替後) の 経 過 年 数	35 年	
営 業 時 間	0 時~24 時 ※23 時~8 時は入出 庫不可			
民 間 活 用 の 状 況	民間委託	施設運営及び料金徴収、施設維持管理に関 する業務を民間委託		
	指定管理者制度			
	PPP・PFI			

(2) 料金形態

車種	営業時間	普通駐車 (8 時 00 分~23 時 00 分)	夜間駐車 (22 時 30 分~翌日 8 時 30 分)
	四 輪		30 分ごとに 150 円 ※営業時間内最大 2,000 円
二 輪		1 日 1 回 500 円	
料 金 形 態 の 考 え 方	収支状況や周辺の民間駐車場の料金等を勘案して料金を 設定する		
料 金 改 定 年 月 日 (消費税のみの改定は含まない)	平成 22 年 7 月 1 日		

(3)現在の経営状況

■ 収益等の状況について

- ・ 収益的収支比率については、計画的に進めている設備更新の中で、平成 30 年度においては、利用者の安全確保の観点から特に優先すべきものとして、高額な費用を要する修繕等を実施したため、繰越金を除いた単年度の収支が赤字となり、一時的に 100%未満の数値となっている。
- ・ 売上高GOP比率及びEBITDAについても、同様の理由から、一時的にマイナス指標となっている。
- ・ 他会計補助金比率及び駐車場台数一台あたりの他会計補助金額については、0%を維持しており、一般会計からの繰入に依存せず、独立採算性の原則に基づいた事業運営を行っている。

■ 資産等の状況について

- ・ 資産等の状況としては、建設に伴う貸付金及び起債の償還が、平成 17 年度をもって終了しているものの、供用開始から 30 年以上が経過し、施設の老朽化が進んでおり、設備更新を計画的に進めている。

■ 利用の状況について

- ・ 当該施設は、周辺商業施設の駐車場としての利用が定着しており、利用台数は、増加傾向にある。特に休日においては、満車となる時間帯も多くあり、類似施設平均値との比較においても、適正な稼働率を維持しているといえる。

■ 全体総括

- ・ 建設に伴う貸付金及び起債の償還が、平成 17 年度をもって終了し、以後、一般会計からの繰入に依存せず、独立採算性の原則に基づいた事業運営を行っている。
- ・ また、供用開始から 30 年以上が経過し、設備更新を進めているが、料金収入で賄えない事業費については、内部留保である繰越金を一部充当しており、繰越金を含めた実質収支は、安定的に黒字を計上している。
- ・ 今後も、計画的に設備更新を進め、安定的な事業運営を行っていくため、収支の状況を検証し、更なる経営改善に向けた取組を検討する。

<用語解説>

○ 収益的収支比率

- ・ 料金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表す指標

○ 他会計補助金比率

- ・ 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表す指標

- 駐車台数一台当たりの他会計補助金額
 - ・ 駐車台数一台当たりで、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
- 売上高GOP比率
 - ・ 営業収益に対する営業総利益(粗利益)の割合であり、施設の営業に関する収益性を表す指標
- EBITDA
 - ・ 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を判断するための指標
- 敷地の地価
 - ・ 固定資産台帳等における駐車場の敷地の地価であり、敷地の価値を表す指標
- 設備投資見込額
 - ・ 将来の投資による費用負担の見込額を表す指標
- 企業債残高対料金収入比率
 - ・ 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
- 稼働率
 - ・ 収容台数に対する一日当たり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

2 将来の事業環境

(1) 駐車場需要の見通し

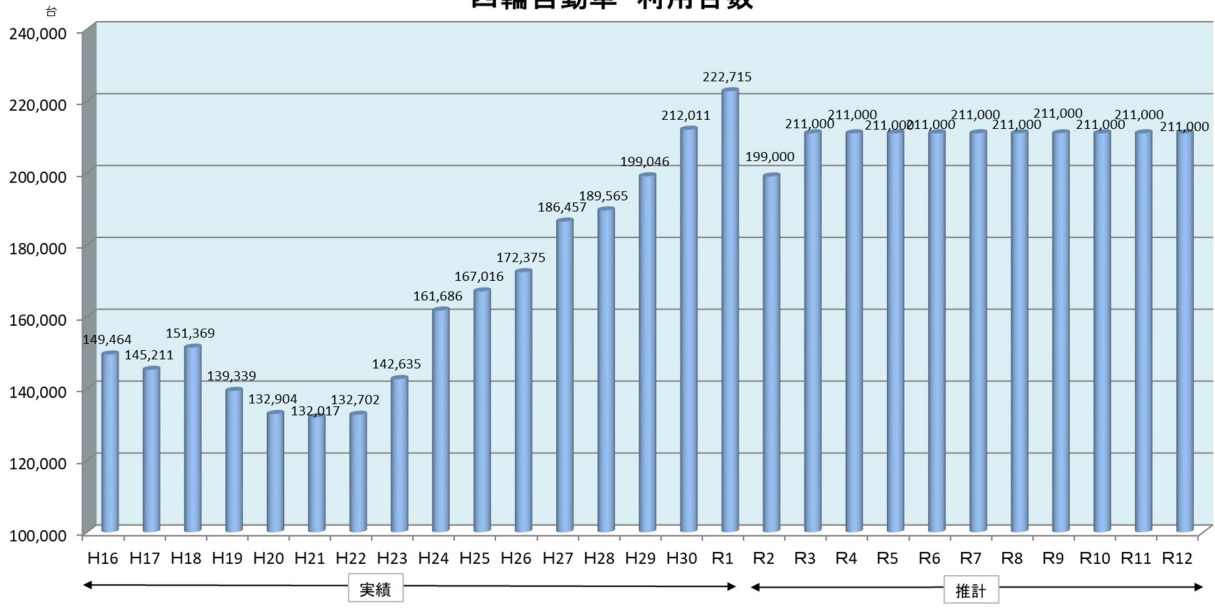
■ 現状

- ・ 四輪自動車の年間の利用台数については、平成 22 年度に現行料金に改定したことを契機として、増加傾向にある。
- ・ 増加の要因としては、提携店舗を含む近隣商業施設の利用者が増加していることであると考えられる。そのため、回数駐車券の売上が平成 22 年度の 23,910 千円から令和元年度では 50,994 千円へと増加している。
- ・ 二輪自動車については、駐車場のデッドスペース活用として、平成 22 年度から 7 台の受入れを行っている。平成 28 年度には、デッドスペースのさらなる利活用を図るため、6 台分の二輪自動車の駐車スペースを追加整備した。年間の利用台数は概ね増加傾向となっている。
- ・ 令和 2 年度については、新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急態宣言期間中(4/8～5/25)において、四輪自動車、二輪自動車ともに利用台数が大幅に減少した。

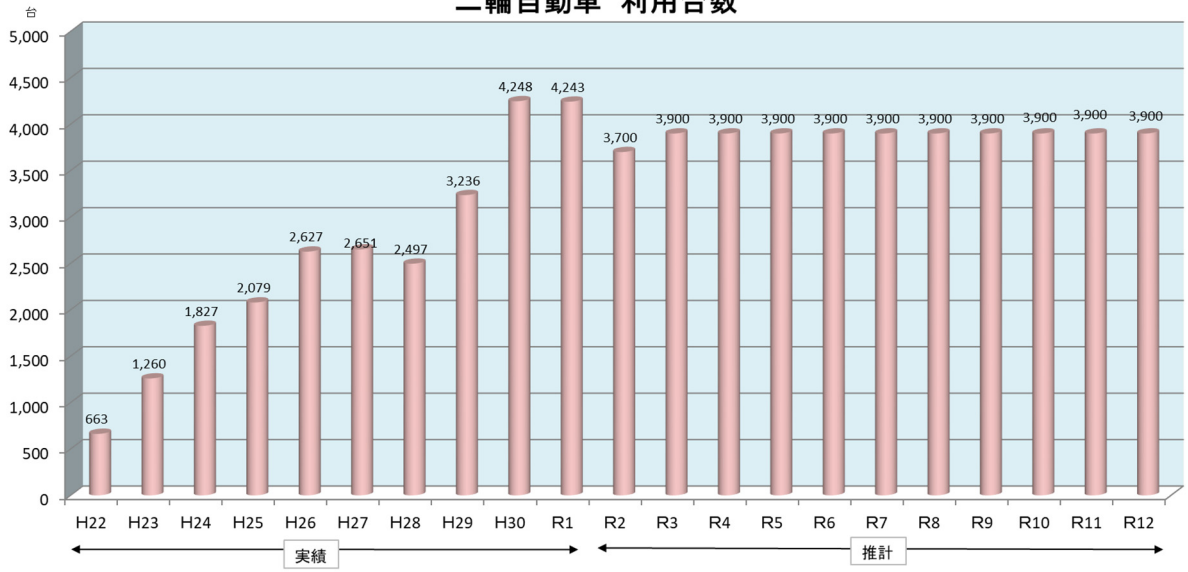
■ 今後の見通し

- ・ 今後の駐車場需要に影響を与える要因として、「松戸駅周辺の都市基盤整備及び新駅ビルの建設」と「新型コロナウイルス感染拡大」が考えられる。
- ・ 「松戸駅周辺の都市基盤整備及び新駅ビルの建設」については、松戸駅周辺への日中の来訪者増加による需要の増加を見込むことができる。しかしながら、駐車場の利用台数は、平日・休日ともに 11 時～15 時頃がピーク時間帯となっており、満車になることも多いことから、今後の駐車場利用台数が微増にとどまるものと見通す。
- ・ 「新型コロナウイルス感染拡大」による影響については、緊急事態宣言期間を除いた期間(4/1～4/7、5/26～9/30)における令和 2 年度と直近 3 か年の実績を比較すると、利用台数に大きな変化はなかった。
- ・ 以上より、令和 3 年度以降の駐車場需要については、上記要因は大きな影響を与えないことから、直近 3 か年実績の平均程度になるものと推計した。

四輪自動車 利用台数



二輪自動車 利用台数



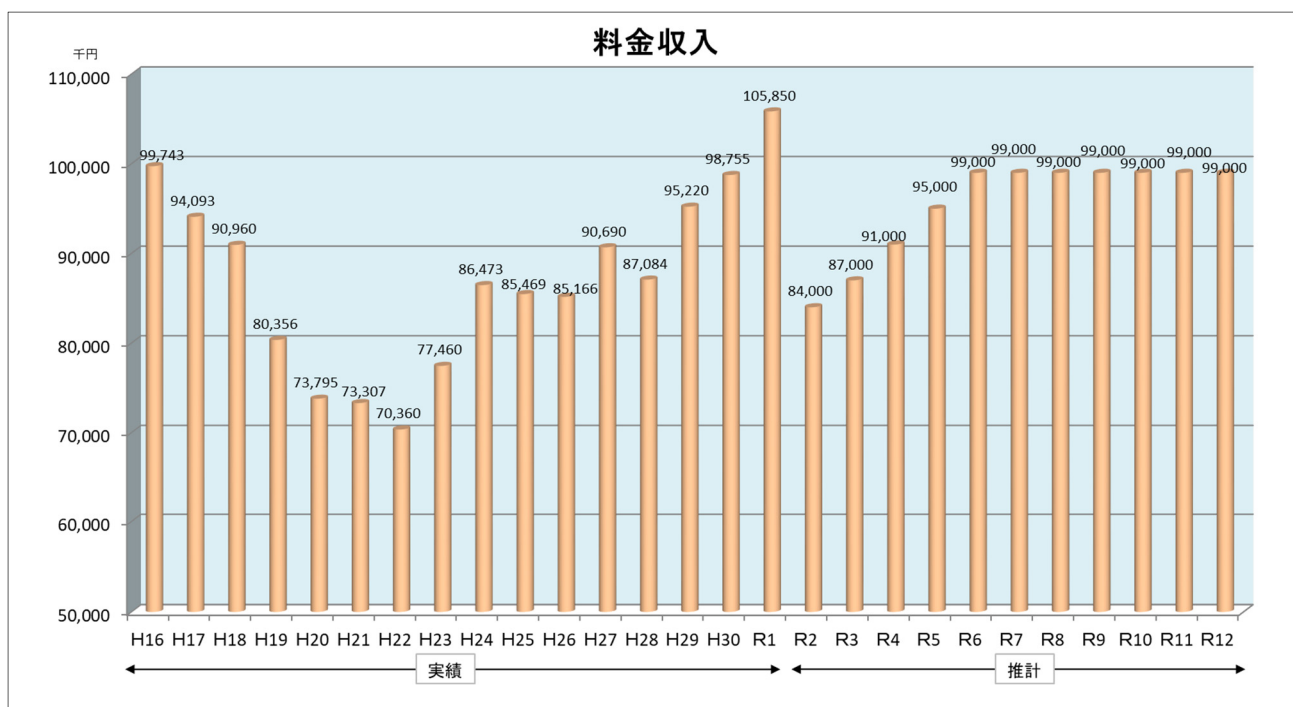
(2) 料金収入の見通し

■ 現状

- ・ 年間の料金収入については、減少傾向であったが、平成 22 年度に現行料金に改定したことを契機として、平成 22 年度は 70,360 千円であったものが、令和元年度は 105,850 千円へと増加している。
- ・ 二輪自動車については、現行の収容台数である 13 台となってから、平成 29 年度は 1,618 千円であったものが、令和元年度は 2,121 千円へと増加している。

■ 今後の見通し

- ・ 今後の料金収入に影響を与える要因として、駐車場需要と同様に、「松戸駅周辺の都市基盤整備及び新駅ビルの建設」と「新型コロナウイルス感染拡大」が考えられる。
- ・ 「松戸駅周辺の都市基盤整備及び新駅ビルの建設」については、「(1) 駐車場需要の見通し」において、利用台数を微増にとどまるものと見通していることから、料金収入への大きな影響はないものと推計した。
- ・ 「新型コロナウイルス感染拡大」については、駐車場需要には影響がほとんどなかったが、料金収入は、感染拡大前後で平均駐車時間が短くなったことにより、減少している。
- ・ 以上より、今後の料金収入については、「新型コロナウイルス感染拡大」の影響により、令和 2 年度を最低として徐々に回復し、令和 6 年度には感染拡大前の水準である 99,000 千円に戻ると推計した。



(3) 施設の見通し

■ 現状

- ・ 当駐車場は、供用開始から 30 年以上経過しているため、老朽化した設備機器が数多く残っている。
- ・ 平成 14 年度には、機械式(収容台数:337 台)から自走式(収容台数:138 台)に改修し、平成 30 年度にはデッキ階直通のエレベーターを整備するなど、利便性の向上を図っている。
- ・ 平成 28 年度に実施した改修診断調査では、躯体等の構造上の問題はなかったが、設備機器の多くが更新時期を迎えているとの結果であった。
- ・ 改修診断調査の結果を受け、平成 30 年度から令和 9 年度にかけて更新の優先順位が高いものから順番に更新・修繕等を実施している。

■ 今後の見通し

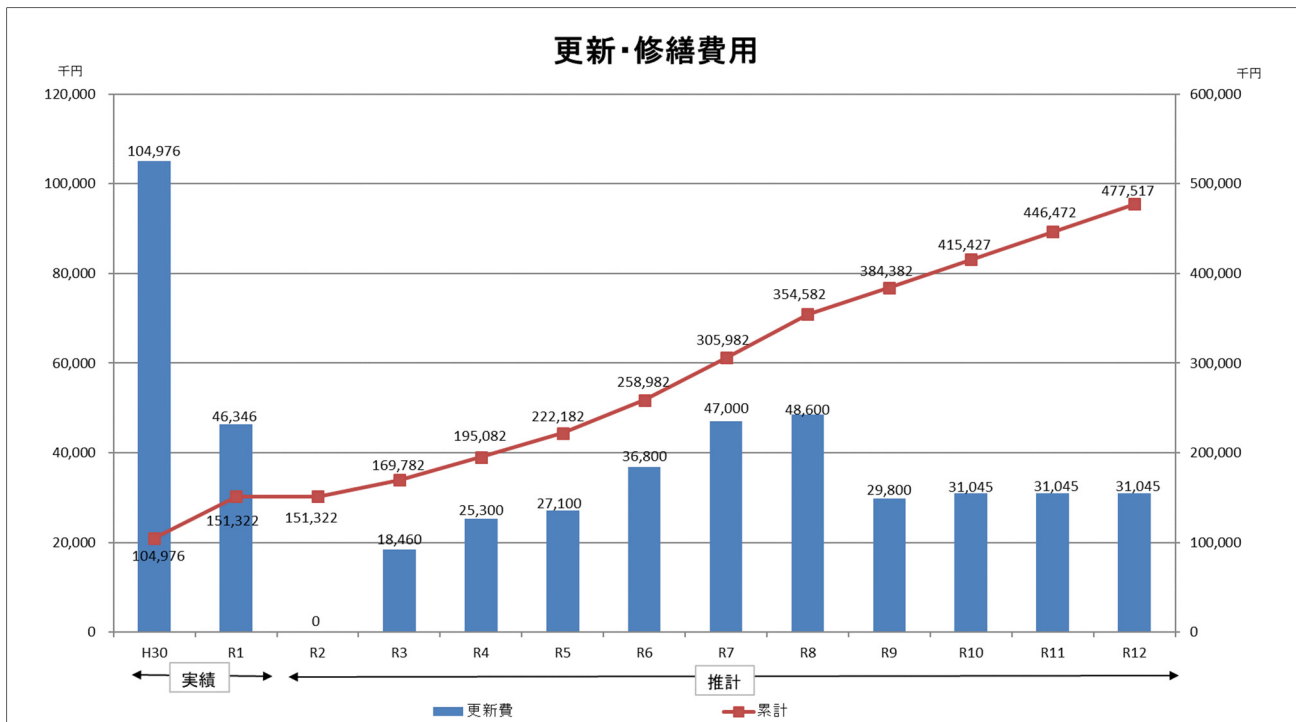
- ・ 計画期間における更新・修繕等に掛かる費用は、概算で 326,195 千円と推計した。
- ・ なお、令和 10 年度以降の費用については、現時点では不透明であることから、現在実施している更新・修繕等に掛かる費用の平均である 31,045 千円を見込んでいる(ただし、利用者の安全確保の観点から特に優先すべきものとして、高額な費用を要する修繕等を実施した平成 30 年度分を除く。)
- ・ 令和 8 年度には再度の改修診断調査を行い、更新・修繕等が必要な箇所が判明した場合には、優先順位や費用の平準化等を検討し、令和 10 年度から更新・修繕等を実施する予定である。

■ 当駐車場における駐車場設備の更新・修繕等の実施実績及び予定

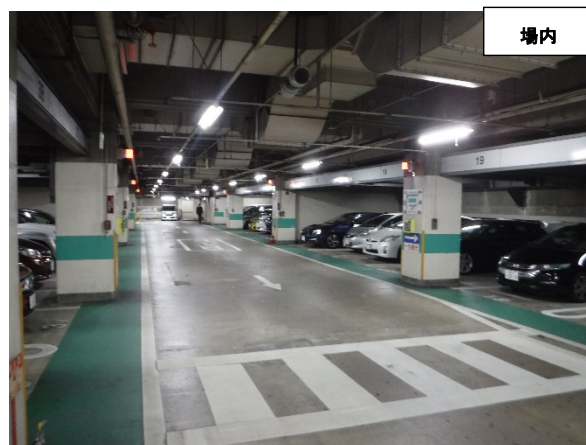
年度	内容
H30	中央監視盤交換工事、給気送風機交換工事、泡消火設備仕切弁交換修繕
R1	泡消火ポンプ他交換工事、非常照明及び誘導灯交換修繕、排気送風機交換工事
R3～ R9	更新の優先順位が高いものから順番に更新・修繕等を実施 (随時計画の見直しを実施)
R8	改修診断調査
R10～	改修診断調査の結果をもとに、計画的な更新・修繕を実施

※令和 2 年度は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、料金収入の減少が見込まれたため、更新・修繕等は実施しなかった。

更新・修繕費用



○現状



○大規模修繕実施箇所 (H30: 中央監視盤交換工事)



(4) 組織の見通し

- ・ 施設運営及び料金徴収、各種清掃、機器の定期点検等の駐車場運営に係る業務を委託しており、現在の職員数は兼務職員 2 人体制である。
- ・ 今後も同様の体制で運営する予定である。

3 経営の基本方針

- 安心安全な施設の維持
 - ・ 利用者が安心して利用できるように、設備の定期点検や更新時期を迎えた設備の更新を行うことで安全な施設を維持する。
- 道路交通の円滑化
 - ・ 松戸駅周辺の駐車場需要に対応し、都市交通環境の改善と道路交通の円滑化に寄与する。
- 経営の効率化
 - ・ 経営の効率化を図ることで、独立採算性を維持しながら収益を上げ、一般会計に繰り出しを行う。

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	①収益的収支比率: 計画期間中は 100%以上を維持 ②他会計補助金比率: 計画期間中は 0%を維持
-----	---

- 今後の方向性
 - ・ 当駐車場は、供用開始から 30 年以上経過し、施設や設備機器等の老朽化が認められるため、定期的な設備機器の点検や 10 年毎の改修診断調査等を行い、必要な更新・修繕等を実施することで長寿命化を図る。
- 計画期間の投資について
 - ・ 計画期間の投資については、「2 将来の事業環境(3)施設の見通し」のとおりである。
 - ・ 自主財源による更新・修繕等を実施するため、収益的収支比率 100%以上、他会計補助金比率 0%を維持することを目標とする。

② 収支計画のうち財源についての説明

目	標	① 稼働率:計画期間中は 400%以上を維持 ② 他会計補助金比率:計画期間中は 0%を維持
---	---	---

<ul style="list-style-type: none"> ■ 今後の方向性 <ul style="list-style-type: none"> ・ 今後も独立採算性を維持した事業運営を行い、料金収入の一部を一般会計に繰り出しをするために、財源の確保に努める。 ■ 料金収入 <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画期間における料金収入については、「2 将来の事業環境(2)料金収入の見通し」のとおりである。 ・ 今後も安定した財源を確保するために、稼働率 400%以上、他会計補助金比率 0%を維持することを目標とする。 ■ 地方債 <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画期間中に地方債を発行する予定なし。 ■ 繰入金 <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画期間中は一般会計から繰り入れする予定なし。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

<ul style="list-style-type: none"> ■ 今後の方向性 <ul style="list-style-type: none"> ・ 安定した駐車場経営を確保するため、業務内容の検証により、継続して経費削減に努める。 ■ 委託料 <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の維持管理に係る委託料は、近年の実績ベースで推計した。 ・ 令和 3 年度中に運用開始を予定しているキャッシュレス決済については、導入や運用に係る費用を推計した。 ■ 光熱水費 <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定規模電気事業者(PPS)を活用したことにより、令和 2 年度以降の電気料金が大幅に削減されると推計した。 ■ 賃貸借料 <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理集計装置賃貸借は、近年の実績ベースで推計した。 ・ 管制機器賃貸借は、平成 26 年度に現有機器を導入したので、利用開始後 10 年を経過する令和 7 年度に入替を行うと想定した。 ■ 一般会計繰出金 <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画期間中においては、年 18,000 千円を見込んでいる。 ・ ただし、不測の事態が発生し、財源が不足する場合には、一般会計繰出金を見直す予定である。

(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	・ 指定管理者制度の導入については、今後の経営状況の推移や松戸駅周辺を取り巻く環境の変化に応じて検討を行う。
駐車場の配置の適正化	・ 松戸駅前に立地しており、近隣商業施設の提携駐車場として、松戸駅周辺の駐車場需要に対応しており、適正な配置となっている。
投資の平準化	・ 更新の必要性(安全>法律>駐車場運営)から優先順位を定め、投資の平準化を図る。
その他の取組	・ キャッシュレス決済の運用開始

② 今後の財源についての考え方・検討状況

料金	・ 料金については、直近の改定から10年が経過しているため、周辺の民間駐車場の動向を注視し、改定の検討を行う。
利用者増加に向けた取組	・ 利用者の利便性が向上するように、四輪自動車及び二輪自動車の設備等の導入に関する検討を行う。 ・ 平日・休日ともに11～15時頃がピーク時間帯となっており、満車になることも多いことから、ピーク時間帯以外の利用を促進するための検討を行う。
地方債	・ 地方債を発行する予定なし。
繰入金	・ 一般会計から繰り入れする予定なし。
資産の有効活用等による収入増加の取組	・ 松戸駅に隣接するという収益が見込める立地であることから、資産の有効活用を図る検討を行う。
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	・ 随時、業務内容を精査し、経費削減に努める。
管理運営費	・ 随時、業務内容を精査し、経費削減に努める。
職員給与費	・ 駐車場運営に係る業務を委託しているため、職員数は今後も兼務職員2人を維持する。
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	<ul style="list-style-type: none">・ 商業・業務の中心地である松戸駅周辺の駐車場需要に対応し、都市交通環境の改善、道路交通の円滑化の役割を担っている。
公営企業として実施する必要性	<ul style="list-style-type: none">・ 松戸駅周辺の駐車場需要に対応するために安定的な駐車場供給を確保する必要がある。・ 地上部分のペDESTリアンデッキ及び駅前広場は公共施設であり、その地下に位置する当駐車場と一体的な運用をすることで、来訪者の利便性の向上を図ることが可能である。

6 経営計画の事後検証、改定等に関する事項

経営計画の事後検証、改定等に関する事項	<ul style="list-style-type: none">・ 定期的な設備機器の点検や改修診断調査を行い、構造物や設備機器の状態を把握し、必要に応じて経営計画の見直しを実施する。・ 民間活用を導入する際には、経営計画の見直しを実施する。
---------------------	--

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

区分	年度	令和5年度 (決算)	令和2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
収益的収入	1 総業収	111,471	87,597	87,000	91,000	95,000	99,000	99,000	99,572	99,000	99,000	99,000	99,000
	(1) 営業収	105,850	84,000	87,000	91,000	95,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000
	了料金収	105,850	84,000	87,000	91,000	95,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000
	イ受託工事収												
	ウその他												
	(2) 営業外収	5,621	3,597						572				
	ア他会計繰入		3,597										
	イその他	5,621							572				
	2 総費用	94,508	52,092	69,257	73,120	75,083	85,200	98,688	99,079	80,296	84,112	83,078	78,970
	(1) 営業費用	94,508	52,092	69,257	73,120	75,083	85,200	98,688	99,079	80,296	84,112	83,078	78,970
ア職員給与													
イ退職手当													
ウその他	94,508	52,092	69,257	73,120	75,083	85,200	98,688	99,079	80,296	84,112	83,078	78,970	
(2) 営業外費用													
ア支払利息													
イその他													
3 収支差引	(A)-(D)	16,963	35,505	17,743	17,880	19,917	13,800	312	493	18,704	14,888	15,922	20,030
資本的収入	1 資本的収入												
	(1) 地方債												
	うち資本費平準化債												
	(2) 他会計補助金												
	(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)	18,000	20,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
(1) 建設改良費													
(2) 地方債償還金													
(3) 他会計長期借入金返還金													
(4) 他会計への繰出金	18,000	20,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	
(5) その他													
3 収支差引	(F)-(G)	△ 18,000	△ 20,000	△ 18,000	△ 18,000	△ 18,000	△ 18,000	△ 18,000	△ 18,000	△ 18,000	△ 18,000	△ 18,000	△ 18,000

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

区分	年度	令和5年度 (決算)	令和2年度 (決算見込)	本年度	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
収支再差引	(E)+(I)	△ 1,037	15,505	△ 257	△ 120	1,917	△ 4,200	△ 17,688	△ 17,507	704	△ 3,112	△ 2,078	2,030
積立金	(K)												
前年度からの繰越金	(L)	85,777	84,740	100,245	99,888	99,868	101,785	97,585	79,897	62,390	63,094	59,982	57,904
前年度繰上充用金	(M)												
形式収支	(J)-(K)+(L)-(M)	84,740	100,245	99,988	99,868	101,785	97,585	79,897	62,390	63,094	59,982	57,904	59,934
翌年度へ繰り越すべき財源	(N)												
実収	(O)	84,740	100,245	99,988	99,868	101,785	97,585	79,897	62,390	63,094	59,982	57,904	59,934
(N)-(O)	赤字												
赤字比率	$\frac{(O)}{(B)-(G)} \times 100$												
収益的収支比率	$\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$	118	168	126	124	127	116	100	100	123	118	119	125
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資金不足の比率	$\frac{(R)}{(S)} \times 100$												
健全化法施行令第16条により算定した 資金不足の比率	(T)												
健全化法施行令第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 事業の親	(V)												
健全化法第22条により算定した 資金不足比率	$\frac{(T)}{(V)} \times 100$												
他会計借入金	(W)												
地方債	(X)												
他会計繰入金		105,850	84,000	87,000	91,000	95,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000

(単位:千円)

区分	年度	令和元年度 (決算)	令和2年度 (決算見込)	本年度	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
収益的収支分			3,597										
うち基準内繰入金													
うち基準外繰入金			3,597										
資本的収支分													
うち基準内繰入金													
うち基準外繰入金													
合計			3,597										