

## 君津市駐車場整備事業経営戦略

団 体 名 : 君津市

事 業 名 : 駐車場整備事業

策 定 日 : 令和 4 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 4 年度 ~ 令和 13 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	事 業 開 始 年 月 日	昭和53年4月1日
職 員 数	4人(兼務)	施 設 名	坂田駐車場
種 類	都市計画駐車場	構 造	広場式
立 地	駅	建設後(建替後)の経過年数	42 年
駐 車 場 使 用 面 積	7,429.27 m <sup>2</sup>	収 容 台 数	250 台
営 業 時 間	午前0時~午後12時		
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(平成18年度から導入)	
	ウ PPP・PFI		

(2) 料金形態

※近隣駐車場に比較して減免を行っている場合は、その点についても記載すること。

営業時間 車種	午前0時～午後12時 (24時間)	〇〇時～〇〇時	〇〇時～〇〇時
自動車料金 普通駐車料金(時間貸し)	1時間まで 100円 1時間を超え1時間30分まで 150円 1時間30分を超え2時間まで 200円 2時間を超え2時間30分まで 260円 2時間30分を超え3時間まで 310円 3時間を超え3時間30分まで 360円 3時間30分を超え4時間まで 410円 4時間を超え4時間30分まで 470円 4時間30分を超える場合 520円	円	円
自動車料金(通学用自動車) 定期利用	1月 4,400円 円 3月 11,000円	円	円
自動車料金(上記以外のもの) 定期利用	1月 5,280円 円 3月 13,200円	円	円
料金形態の考え方	利用料金は、「君津市駐車場の設置及び管理に関する条例」で定められた利用料金を上限として、指定管理者が市長の承認を得て定める額とする。		
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)	—		

(3) 現在の経営状況

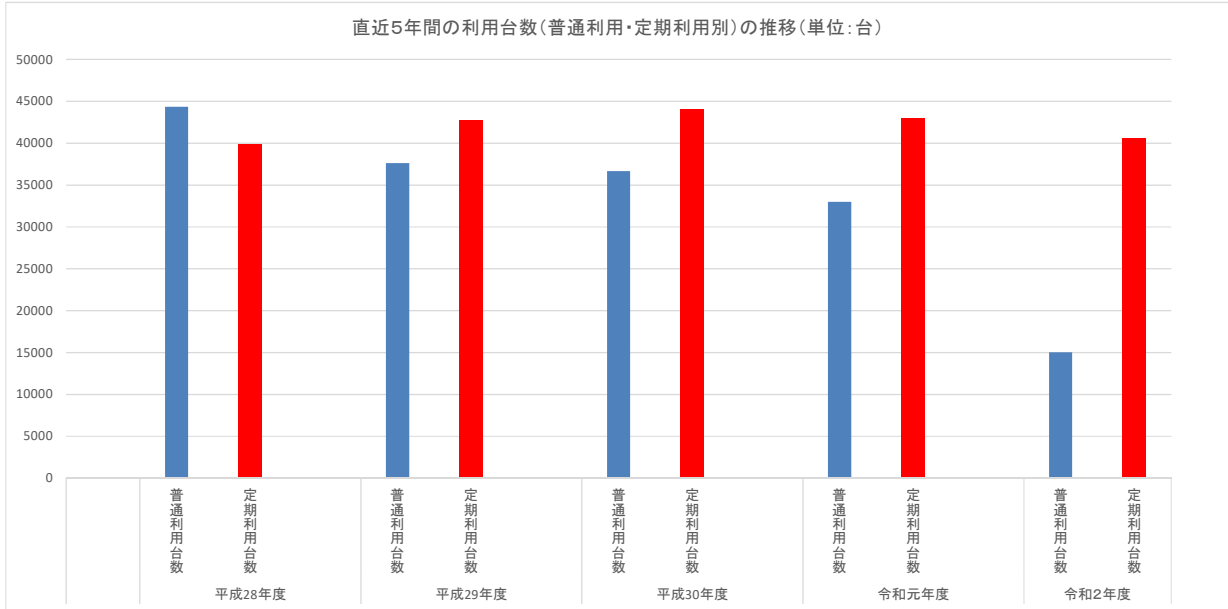
※直近の経営比較分析表(「公営企業に係る「経営比較分析表」の策定及び公表について」(公営企業三課室長通知)による経営比較分析表)を添付すること。

別紙参照(令和2年度 経営比較分析表)

## 2. 将来の事業環境

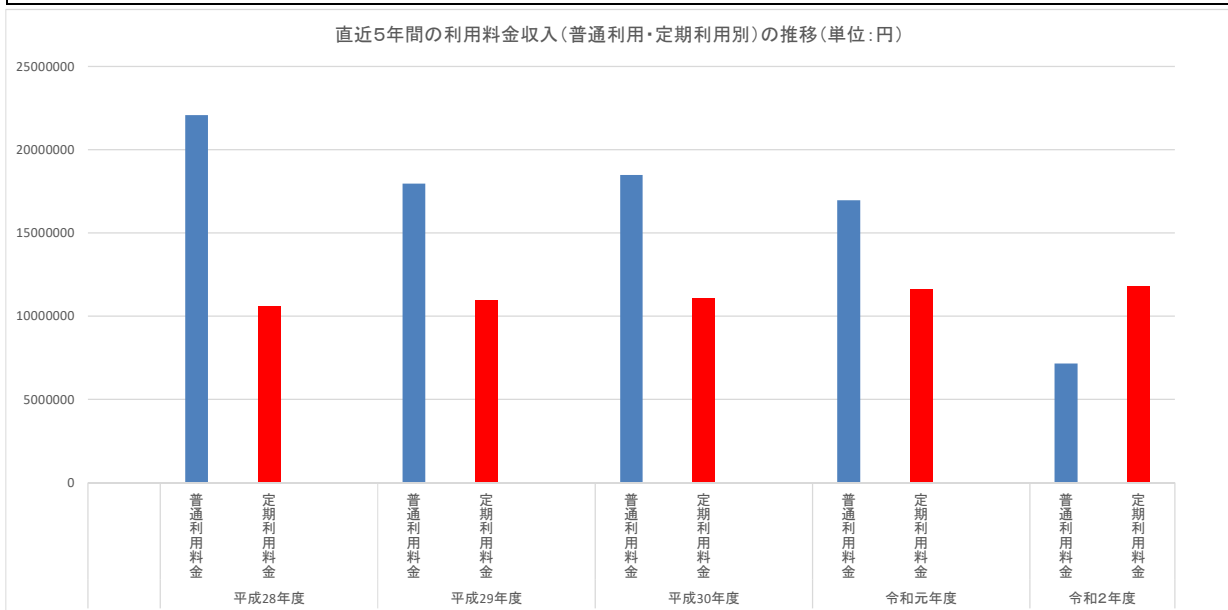
### (1) 駐車場需要の見通し

- ・当駐車場は、JR君津駅北口から約400mの距離に立地しており、電車やJR君津駅から発着している高速バスの利用者のほか、当駐車場周辺にはスーパーや飲食店等の店舗も多いため、買い物客への利便性が高い。
- ・JR君津駅の半径500メートル圏内では、小規模なコインパーキングは点在しているものの、100台以上収容できる駐車場は当駐車場の他にはない。
- ・直近5年間(平成28年度から令和2年度)の利用台数の推移をみると、普通利用については、令和元年度までは、約37,000台から約32,000台と減少傾向にはあり、令和2年度には約15,000台まで落ち込み、前年度と比較して約54%の減少となった。要因としては、新型コロナウイルスの影響により、中心市街地でのイベントの中止や飲食店等の休業及び営業時間の短縮などが考えられ、利用者の回復には時間がかかると見込んでいる。しかし、令和2年度の普通利用は大きく落ち込んでいるものの、定期利用については、例年、年間40,000台以上の利用を維持しており、今後も需要は安定的であると見込まれることから、定期利用を増やすことにより、利用者の増加につながると思われる。
- ・将来的な利用台数については、人口減少の影響により、徐々に減少していくと見込んでいる。



### (2) 料金収入の見通し

- ・直近5年間(平成28年度から令和2年度)の利用料金収入の推移をみると、普通利用については、令和元年度までは、約2,200万円から約1,700万円と減少しており、令和2年度には約720万円まで落ち込み、前年度と比較して約58%の減少となった。要因としては、新型コロナウイルスの影響により、中心市街地でのイベントの中止や飲食店等の休業及び営業時間の短縮などが考えられる。しかし、定期利用については、例年、約1,100万円の利用料金収入があり、令和2年度についても、約1,200万円の利用料金収入があったことから、安定した収入源となっている。
- ・利用料金収入の内訳は、普通利用と定期利用に区分され、令和2年度決算においては、定期利用の占める割合が約60%となっており、直近の5年間で最も高くなっている。
- ・普通利用については、今後しばらくは新型コロナウイルスの影響による低迷が続き、回復には時間がかかると見込んでいる。
- ・定期利用については、テレワーク等によるJR君津駅等の公共交通機関の利用者への影響は考えられるが、現在も需要が高く、今後も安定した収入を見込んでいる。
- ・全体の利用料金収入としては、今後しばらくは令和2年度並みの水準が続くと考えられ、新型コロナウイルスが収束すれば、徐々に回復すると見込んでいる。
- ・新しい生活様式による行動変容に伴う駐車場利用の動向は不明であるが、今後は人口減少の影響により、全体の売上は徐々に減少していくと見込んでいる。



### (3) 施設の見直し

・当駐車場は、昭和53年に道路交通の円滑化を図るため、市街地駐車場の確保を目的に整備した。使用年数は40年以上を経過しており、管理棟や床面等の経年劣化が進み、施設の更新、維持管理が課題となっている。今後も都市機能の維持及び増進に寄与することから、事業の継続に必要な維持管理を行っていくため、「君津市駐車場個別施設計画」(計画期間:令和28年度まで)に基づき、修繕、更新を実施することにより、施設の長寿命化を図る。目標とする使用年数は50年を標準とし、損傷が軽微な段階で予防的な修繕を行うとともに、計画的な大規模改修を行うことにより、減価償却資産の耐用年数等に関する省令における法定耐用年数(プレハブ造38年)を超えて延伸させることとする。なお、「君津市駐車場個別施設計画」の第1期である令和12年度までに改修(建替え)を見込んでいる。

### (4) 組織の見直し

・当駐車場の管理運営については、利用者サービスの向上と効果的かつ効率的な運営を図るべく、平成18年度から指定管理者制度を導入しており、令和元年度から令和5年度までについては、現在の指定管理者制度(利用料金制)により、管理運営を行っていく。また、現在は兼務職員4名体制であり、今後も同様の体制で運営をする予定である。

## 3. 経営の基本方針

〈道路交通の円滑化〉  
・当駐車場施設を整備することで、路上駐車を削減すること等により、道路交通の円滑化と健全な都市機能の向上を図る。  
〈商業支援〉  
・通勤等のJR君津駅の利用者や、当駐車場周辺の商業施設、事業所等を訪れる利用者の駐車場として、中心市街地の地域経済の活性化に資する。  
〈経営基盤の強化〉  
・今後の人口減少による利用料金収入の減少が見込まれる中、安定した経営を実現し、中長期的な駐車場利用を可能とするため、計画的な修繕を実施する。  
・利用者へのサービスを継続的に提供するため、引き続き、指定管理者制度を活用し、経営の合理化及び安定化に努める。  
〈満足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。  
・引き続き、指定管理者による効果的かつ効率的な管理運営に努める。  
・駐車場の劣化・破損状況等をふまえ、計画的かつ効率的な修繕等を実施していく。

## 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	・当駐車場の長寿命化を図るとともに、収益の黒字が継続できるよう、「君津市個別施設計画」に基づき、老朽化及び経年劣化した設備の修繕・更新を計画的に実施する。
-----	---

・令和2年度については、新型コロナウイルス感染症対策によるJR君津駅周辺の飲食店の時短営業、休業等により、主な財源となる利用料金収入が前年度と比較して約34%と大幅に減少しており、現在も回復の見込みが立っておらず、大幅な減収となっている。  
・当駐車場は建築後40年以上が経過しているが、大きな経年劣化などはないため、「君津市個別施設計画」に基づき、優先順位や費用の平準化を検討しながら、計画的に修繕、更新を実施していく。なお、「君津市個別施設計画」では、今後10年間で大きな設備投資の予定はないが、毎年150万円程度の修繕費を計上することにより、日常的な修繕の対応を行い、利用者のサービスの維持・向上を図ることとしている。

### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	・指定管理者制度による利用料金制を採用して管理・運営しており、光熱水費、施設管理費、軽微な修繕費等の管理費は、施設の利用料金収入をもって充てているが、今後の利用者の回復の見込みが立っていないため、令和2年度の収入水準を維持する。
-----	--

・財源は、駐車場の利用料金収入(普通利用、定期利用)が収入源となり、企業債残高はない。  
・普通利用については、新型コロナウイルスの影響による中心市街地でのイベント開催の減少、周辺店舗の時短営業や休業等により、今後しばらくは、令和元年度までの水準より大幅減の状況が続くと考えられる。定期利用については、テレワークの推進等による通勤利用者の減少などが考えられるものの横ばいを維持しており、新型コロナウイルスの影響は少ないと考えられることから、定期利用(収容台数250台のうち220台)を増やすことにより、財源の確保が図られると見込まれる。  
・利用料金については、消費税率引き上げに伴う料金改定を実施したのみであるが、今後の経営状況や近隣駐車場の動向を見ながら、必要に応じて料金設定の見直しを検討する。

### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・指定管理者制度による利用料金制を採用して管理・運営しており、光熱水費、施設管理費、軽微な修繕費等の管理費は、施設の利用料金収入をもって充てている。  
・小破修繕以外の修繕費については市が負担している。

### (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

※投資・財政計画(収支計画)に反映することができなかった検討中の取組や今後検討予定の取組について、その内容等を記載すること。  
また、(1)において、純損益(法適用)又は実質収支(法非適用)が計画期間の最終年度で黒字とならず、赤字が発生している場合には、赤字の解消に向けた取組の方向性、検討体制・スケジュールや必要に応じて経費回収率等の指標に係る目標値を記載すること。

#### ① 今後の投資についての考え方・検討状況

民間活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>当駐車場の指定管理者は地元企業のため、地域の特性や経営のノウハウを幅広く活用し、経営の効率化や利用者のサービス向上に努めるとともに、さらなる合理的な管理・運営方法を検討し、利用促進を図る。</li> <li>今後も指定管理者制度の活用を継続していく予定である。</li> </ul>
駐車場の配置の適正化	<ul style="list-style-type: none"> <li>当駐車場の令和2年度の稼働率は61.2%と全国平均の164.2%を大きく下回っているが、近接するJR君津駅を利用する通勤者等の利用客が多いと考えられるため、駐車時間が長時間となっていることが稼働率が低くなっている主な要因と考えられることから、利用状況が悪い訳ではなく、今後もJR君津駅の利用者や駅周辺の商業施設の利用者等の需要が見込める施設であり、駐車需要に対して供給過多ではないと思われる。なお、当駐車場周辺の民間駐車場や当駐車場の利用状況などから総合的に判断を行うものとする。</li> </ul>
投資の平準化	<ul style="list-style-type: none"> <li>「君津市駐車場個別施設計画」に基づいて、法令の遵守、安全性の確保、利便性の向上等を考慮しながら修繕箇所や設備投資すべき箇所を精査し、計画的な実施により長寿命化を図るとともに、財政負担の平準化を図りながら、安定的な経営に努めていく。</li> </ul>
その他の取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>特になし</li> </ul>

#### ② 今後の財源についての考え方・検討状況

料金	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期的に当駐車場周辺の民間駐車場の料金設定の状況や駐車場需要の把握に努めるほか、当駐車場の利用台数や利用料金収入の推移等を把握し、引き続き、料金設定の適正化に努める。</li> </ul>
利用者増加に向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者と連携し、周辺駐車場の利用状況の把握に努めるとともに、当駐車場利用者へのアンケート調査等により、利用者のニーズを的確に把握し、利用者サービスの向上に努め、利用促進や稼働率の向上を図る。</li> </ul>
企業債	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在、企業債残高はなく、新規の起債予定もない。</li> </ul>
繰入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在、繰入金はない。</li> </ul>
資産の有効活用等による収入増加の取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者による自主事業として、自動販売機の設置及び管理を行っている。</li> <li>当駐車場は中心市街地に立地しているが、普通利用(時間貸し)で満車になることはなく、定期利用の需要が多いことから、定期利用の上限台数の見直しや空き区画の効率的な運営等を検討し、収入増加に努める。</li> </ul>
その他の取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>特になし</li> </ul>

#### ③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度を導入しており、全部利用料金制を採用しているため、委託料はかかっていない。</li> </ul>
管理運営費	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度を導入しており、全部利用料金制を採用しているため、管理運営費はかかっていない。</li> <li>市への問合せや現地確認等、市職員4人(兼務)で行っており、管理運営費として約150万円を見込んでいる。</li> </ul>
職員給与費	<ul style="list-style-type: none"> <li>特になし</li> </ul>
その他の取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>特になし</li> </ul>

## 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	・当駐車場は、中心市街地であるJR君津駅北口から約400mの距離に立地しており、駅利用者や近隣商業施設利用者等の利便性の向上や、道路交通の円滑化を図るための機能を有している。 ・当駐車場の料金設定は、周辺の民間駐車場と比較して同水準または著しく低い水準としてはいないが、一定数の利用があり、一定の収益を上げている。また、指定管理者からの固定納付金として、約2,292万円を一般会計に納める重要な財源となっている。
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により、JR君津駅周辺の中心市街地における駐車需要に対応し、駅周辺の施設利用者等の利便性を向上させ、中心市街地の活性化と道路交通の円滑化を図るために必要である。 ・当駐車場は、指定管理者からの固定納付金として約2,292万円を一般会計に納める重要な財源となっている。また、施設の修繕・更新を行いながらも繰り入れに頼らない健全な運営を行っている。

## 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	・定期的に当駐車場周辺の駐車場の動向や駐車需要の把握に努め、安定的な駐車場経営を図るとともに、指定管理者からの毎月の状況報告や毎年の決算のほか、経営比較分析表を活用し、進捗管理を行う。また、進捗管理に基づき、原則、3年から5年ごとに事後検証を行うこととするが、指定管理者の更新や新たな設備投資、収支状況が経営戦略と大きく乖離した場合についても計画の見直しを行い、検証結果を市のホームページで公表する。
---------------------	--

