

香取市駐車場整備事業経営戦略

(令和3年度～令和12年度)

令和3年2月
香取市

香取市駐車場整備事業経営戦略

目次

1. 事業概要	
(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	
(1) 駐車場需要の見込み	2
(2) 料金収入の見通し	2
(3) 施設の見通し	2
(4) 組織の見通し	2
3. 経営の基本方針	2
4. 投資・財政計画（収支計画）	
(1) 投資・財政計画（収支計画）	3
(2) 投資・財政計画（収支計画）の策定に当たっての説明	3
(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	3
5. 公営企業として実施する必要性など	4
6. 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項	4
別紙 投資・財政計画（収支計画）	5
経営比較分析表（令和元年度決算）	7

香取市駐車場整備事業経営戦略

団 体 名 : 香取市

事 業 名 : 駐車場事業

策 定 日 : 令和 3 年 2 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	非適応	事 業 開 始 年 月 日	佐原駅北駐車場 昭和52年2月1日 町並み観光駐車場 平成24年10月1日
職 員 数	2人(兼務)	施 設 名	佐原駅北駐車場 町並み観光駐車場
種 類	届出駐車場	構 造	広場式
立 地	佐原駅北駐車場 駅 町並み観光駐車場 その他	建 設 後 (建 替 後) の 経 過 年 数	佐原駅北駐車場 44年 町並み観光駐車場 8年
駐 車 場 使 用 面 積	佐原駅北駐車場 5,610㎡ 町並み観光駐車場 2,480㎡	収 容 台 数	佐原駅北駐車場 220台 町並み観光駐車場 70台
営 業 時 間	佐原駅北駐車場 24時間利用可能 町並み観光駐車場 9時~17時		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	町並み観光駐車場 料金徴収業務及び施設管理業務を民間委託	
	イ 指定管理者制度	佐原駅北駐車場 代行制	
	ウ PPP・PFI		

(2) 料金形態

施設名 車種	佐原駅北駐車場	町並み観光駐車場
普通自動車(長さ5.3m、幅2m以内のもの)	300円	500円
小型自動車及び軽自動車 (二輪自動車以外のもの)	300円	500円
料 金 形 態 の 考 え 方	24時間毎に300円	1回駐車につき500円
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

- ・令和元年度における経営収支比率は、佐原駅北駐車場は364%、町並み観光駐車場は268%である。
- ・他会計補助金額は、どちらも0円である。
- ・稼働率はどちらも80%を超えており、令和元年度の年間の総収益は3,337万6千円である。
- ・維持管理については、佐原駅北口駐車場は指定管理者制度を導入、町並み観光駐車場はシルバー人材センターに委託している。
- ・他会計に依存せず、独立性の高い経営を行うことが出来ている。
- ・新型コロナウイルスの影響により、令和2年度は利用者からの使用料が大きく減少する見込みであり、今後の動向について注視する必要がある。

2. 将来の事業環境

(1) 駐車場需要の見通し

- ・佐原駅北駐車場は佐原駅周辺に立地しているため、佐原駅利用者や高速バス利用者などに利用されていて、今後も多くの需要が見込まれる。しかし、新型コロナウイルスの影響により、令和2年度は利用者が激減している状況であり、今後の動向について注視する必要がある。
- ・町並み観光駐車場は、国により重要伝統的建造物群保存地区に選定されている佐原の歴史的町並みや伊能忠敬記念館等の観光スポットに隣接する好立地にあることから、今後も多くの需要が見込まれる。また、令和2年度は、新型コロナウイルスの影響により利用者は減となっているが、収束後は観光客が電車やバスにおける密を敬遠し、マイカー等での来訪が多くなることが予想され、コロナ渦前と変わらない需要となると思われる。

(2) 料金収入の見通し

- ・佐原駅北駐車場は、立地が良いことから佐原駅利用者や高速バス利用者などが利用していて、これまで多くの料金収入があり、この状況は今後も続くものと見込まれる。しかし、新型コロナウイルスの影響により、令和2年度は利用者が激減している状況であり、今後の動向について注視する必要がある。
- ・町並み観光駐車場は、令和2年度は、新型コロナウイルスの影響により料金収入は減となる見込みだが、収束後は、恵まれた立地条件に加え新しい生活様式としてマイカーによる来訪者が伸びることが予想されることから、料金収入はコロナ渦前と変わらない収入を確保できる見込みである。

(3) 施設の見通し

- ・佐原駅北駐車場は、照明灯について早期にLED化を進める予定である。
- ・町並み観光駐車場は、景観形成地区に立地していることから、改修等は歴史的景観に配慮し、町並みの全体の秩序の調和を保つ必要があるため、駐車場外周に木塀を設置している。木塀の償却期間が10年程度であることから、定期的に改修が必要となる。

(4) 組織の見通し

- ・佐原駅北駐車場は都市整備課で、町並み観光駐車場は商工観光課で管理していて、それぞれ担当者として兼務の職員1人を配置している。この状況は、今後も続く見込みである。

3. 経営の基本方針

- ・第2次香取市総合計画実施計画の中で、佐原駅北駐車場は駅利用者の利便性及び交通機能の維持増進を図るための施設として、町並み観光駐車場は観光客が快適で安全に利用できるような施設として位置付けられている。

このことを踏まえ、次の点に留意する。

- ①観光活性化
観光客の利便性を向上するとともに、市内観光資源の活性化を図る。
- ②経営基盤の強化
指定管理者と連携し、経営の安定に努める。
- ③交通機能の維持増進
駅と高速バス停に隣接しているため、公共交通機関の利用者に対して利便性を図る。

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	利用者が快適で安全に利用できるよう、適切な修繕等を行う。
<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者等と連携を図り、今後の修繕箇所、改修箇所について検討を行う。 ・佐原駅北駐車場照明灯LED化 令和3年度 129万8千円 ・町並み観光駐車場木塀改修事業 令和4年度: 1,807万8千円 	

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	支出が収入を上回らないよう、安定した収入を確保する。
<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場使用料金が収入源となっている。 ・佐原駅駐車場照明灯LED化については、他の財源の充当を検討する。 ・町並み観光駐車場木塀改修事業については、国補助金(街なみ環境整備事業)等の活用を検討する。 	

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

佐原駅北駐車場 平成17年度から指定管理者制度(代行制)を導入し、現在は、年間約607万円で管理業務を委託している。 1回の費用が50万円を超える修繕は、市が負担する。
町並み観光駐車場 平成24年度からシルバー人材センターに年間374万7千円で管理業務を委託している。

(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

① 今後の投資についての考え方・検討状況

民 間 活 用	佐原駅北駐車場は、指定管理者制度を導入済み。
駐車場の配置の適正化	予定なし
投資の平準化	修繕箇所や施設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	定期的に近隣駐車場の料金設定を確認し、適正な料金を設定する。
利用者増加に向けた取組	立地が良く集客が見込まれるので、利用者が快適で安全に利用できるように管理する。
企 業 債	なし
繰 入 金	なし
資産の有効活用等による収入増加の取組	観光地と駅に隣接しており、収益が見込める立地である。効率的な運営を行い、安定した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	佐原駅北駐車場は指定管理者制度(代行制)を導入している。 町並み観光駐車場はシルバー人材センターへ管理業務を委託している。
管 理 運 営 費	佐原駅北駐車場は委託料の中に含まれている。1回の修繕費が50万円を超える場合は市が負担する。 町並み観光駐車場は委託料に含まれており、料金徴収並びに施設管理に関することを業務委託している。
職 員 給 与 費	それぞれの施設を市職員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	観光地・駅・高速バス停に隣接しているため、観光客の集客力増加や、公共交通の利用促進を図る機能を有している。
公営企業として実施する必要性	公共交通の利用促進を図り、市街地の活性化に寄与する。 観光客の利便性を向上させることによって、市内観光業を活性化し、地域に貢献する。

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	毎月の報告書から進捗管理を行い、指定管理者の更新時や大規模改修のタイミングで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	平成30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)	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 収 益 (A)	35,975	33,376	21,106	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	
	(1) 営 業 収 益 (B)	35,975	33,376	21,106	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	
	ア 料 金 収 入	35,975	33,376	21,106	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)															
	ウ そ の 他															
	(2) 営 業 外 収 益															
	ア 他 会 計 繰 入 金															
	イ そ の 他															
	2 総 費 用 (D)	10,063	10,175	10,240	10,261	10,370	10,870	10,370	10,370	10,370	10,370	10,370	10,370	10,370	10,870	10,370
	(1) 営 業 費 用	10,063	10,175	10,240	10,261	10,370	10,870	10,370	10,370	10,370	10,370	10,370	10,370	10,370	10,870	10,370
	ア 職 員 給 与 費															
	ウ ち 退 職 手 当															
	イ そ の 他	10,063	10,175	10,240	10,261	10,370	10,870	10,370	10,370	10,370	10,370	10,370	10,370	10,370	10,870	10,370
	(2) 営 業 外 費 用															
ア 支 払 利 息																
ウ ち 一 時 借 入 金 利 息																
イ そ の 他																
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	25,912	23,201	10,866	13,739	13,630	13,130	13,630	13,630	13,630	13,630	13,630	13,630	13,630	13,130	13,630	
資 本 的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)				1,298	10,578										
	(1) 地 方 債															
	ウ 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					9,354										
	(6) 工 事 負 担 金															
	(7) そ の 他				1,298	1,224										
	2 資 本 的 支 出 (G)	25,912	23,201	10,866	15,037	24,208	13,130	13,630	13,630	13,630	13,630	13,630	13,630	13,130	13,630	
	(1) 建 設 改 良 費			519	1,298	18,708										
	ウ ち 職 員 給 与 費															
	(2) 地 方 債 償 還 金 (H)															
	(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金															
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金	25,912	23,201	10,347	13,739	5,500	13,130	13,630	13,630	13,630	13,630	13,630	13,630	13,130	13,630		
(5) そ の 他																
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 25,912	△ 23,201	△ 10,866	△ 13,739	△ 13,630	△ 13,130	△ 13,630	△ 13,630	△ 13,630	△ 13,630	△ 13,630	△ 13,630	△ 13,630	△ 13,130	△ 13,630	

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	平成30年度 (決算)	令和元年度 (決算)	令和2年度 (決算)	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
区 分													
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)													
積 立 金 (K)													
前年度からの繰越金 (L)													
前年度繰上充用金 (M)													
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)													
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)													
実 質 収 支 黒 字 (P)													
(N)-(O) 赤 字 (Q)													
赤 字 比 率 ($\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)													
収益的収支比率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)													
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 一 受 託 工 事 収 益 (B)-(C) (S)	35,975	33,376	21,106	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
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)													

○他会計繰入金

(単位:千円)

年 度	平成30年度 (決算)	令和元年度 (決算)	令和2年度 (決算)	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
区 分													
収 益 的 収 支 分													
うち基準内繰入金													
うち基準外繰入金													
資 本 的 収 支 分													
うち基準内繰入金													
うち基準外繰入金													
合 計													

経営比較分析表（令和元年度決算）

千葉県香取市 佐原駅北駐車場

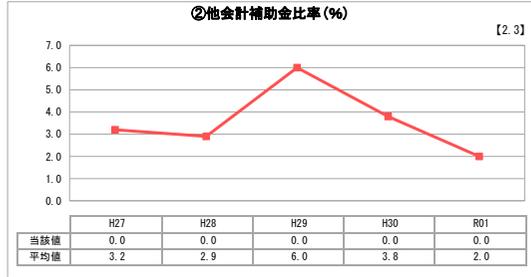
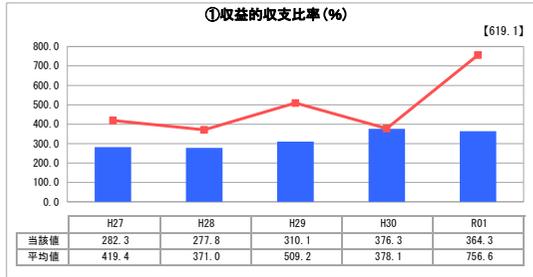
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A 3 B 1	非設置
自己資本構成比率 (%)	種類	構造	建設後の経過年数 (年)	
該当数値なし	届出駐車場	広場式	43	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積 (㎡)
駅	無	5,610
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
220	300	代行制

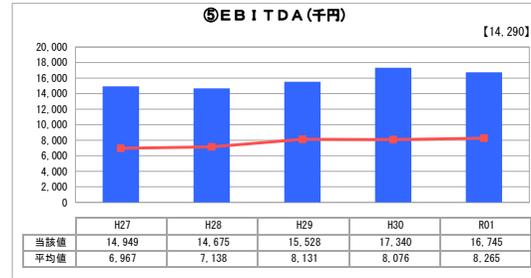
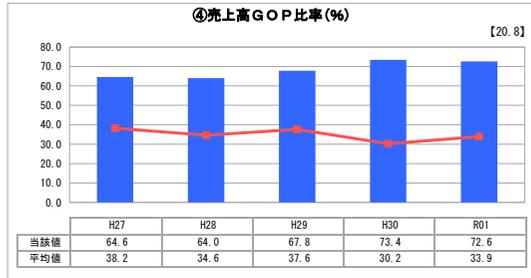
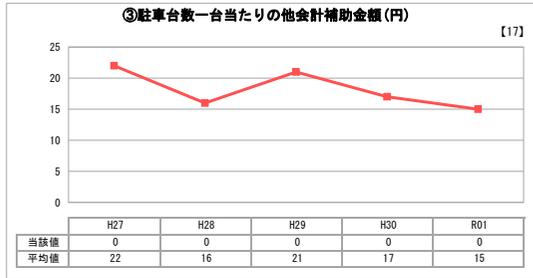
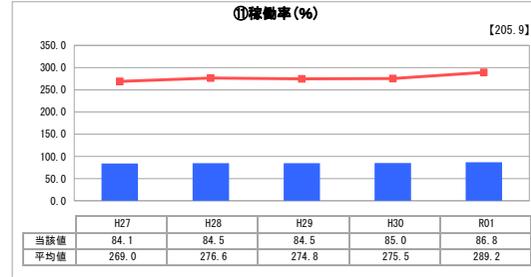
グラフ凡例

- 当該施設値 (当該値)
- 類似施設平均値 (平均値)
- 【】 令和元年度全国平均

1. 収益等の状況



3. 利用の状況



2. 資産等の状況

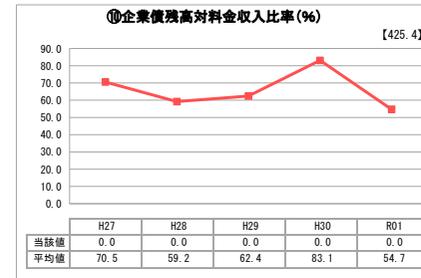


⑧敷地の地価 (千円)

220,473

⑨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収益の収支比率は類似施設平均値より低いが、300%近くで推移している。また、指定管理者制度を導入しているため、営業費用や設備投資を低く抑えることができていた。そのため、④売上高GOP比率、⑤EBITDAは類似施設平均値より高くなっている。
 このことから、経営の健全性は確保されていると考える。

2. 資産等の状況について
 現在、設備投資は想定していない。今後施設の老朽化に伴い発生しうる更新費用については、指定管理者制度を活用して可能な限り低く抑えていく考えである。

3. 利用の状況について
 駐車場の立地上、JRや高速バスの利用者（通勤・旅行・レジャー）が多いため、必然的に1台当たりの駐車時間が長くなる。その結果回転率が低いと考えられるため、稼働率8割は適当な水準と考えられる。

全体総括

①収益の収支比率及び③稼働率は、類似施設平均値を下回りやや横ばいの状況ではあるが、⑤EBITDAにおいての純利益は類似施設平均値を大幅に上回っており、経営の健全性は確保されていると考えられる。
 さらなる経営分析を図るため、令和2年度中を目標に経営戦略の策定に着手している。

経営比較分析表（令和元年度決算）

千葉県香取市 町並み観光駐車場

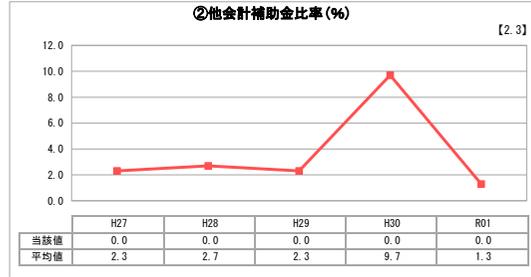
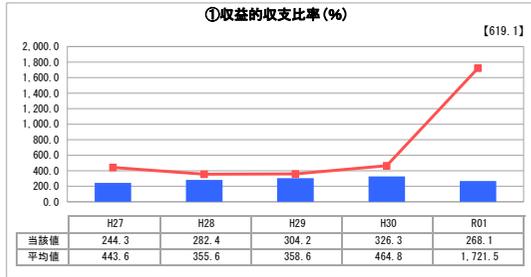
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A 3 B 2	非設置
自己資本構成比率 (%)	種類	構造	建設後の経過年数 (年)	
該当数値なし	届出駐車場	広場式	7	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積 (㎡)
公共施設	無	2,480
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
70	500	導入なし

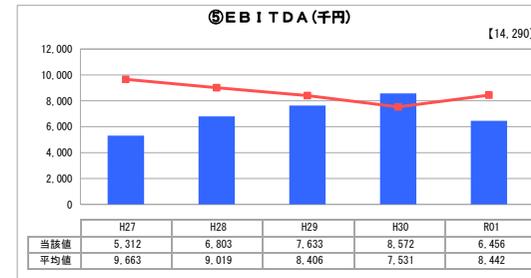
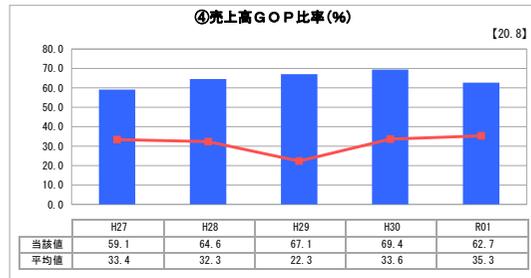
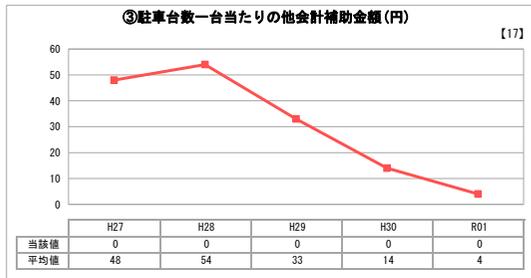
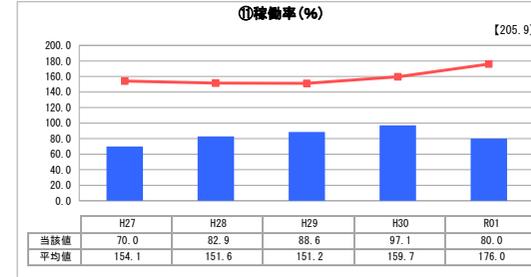
グラフ凡例

- 当該施設値 (当該値)
- 類似施設平均値 (平均値)
- 【】 令和元年度全国平均

1. 収益等の状況



3. 利用の状況



2. 資産等の状況

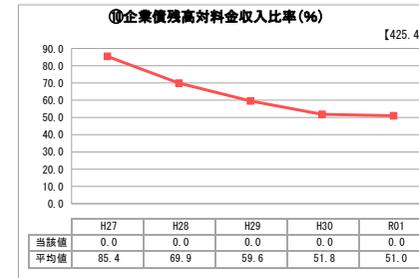


⑦敷地の地価 (千円)

54,560

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収益的収支比率については、平均値を大きく下回っているものの、継続して黒字を維持している。
 ②EBITDAについては、全体的に平均値より低い数値ではあるが、平均値に近い数値を維持している。
 ③売上高GOP比率については、維持管理費を低く抑えられているため、平均値を超える数値で推移している。

2. 資産等の状況について
 当該駐車場は平成25年度に観光客向けの駐車場として整備し、運用を開始した。施設内の状態は良好で、今後も軽微な施設投資での運用を見込んでいる。

3. 利用の状況について
 平均値を下回る数値となっているが、観光客向けの駐車場として運用しているため、9時から17時の営業時間内での稼働率である。また、令和元年度は新型コロナウイルス感染症の影響により利用客が一時的に落ち込んだものの、長期的な推移では観光客数は増加傾向にあり、それに伴い駐車場の稼働率も増加傾向にあるため、市の観光政策と連携し進めていく必要がある。

全体総括
 稼働率が平均値を下回る数値で推移しているため、収益等の状況も平均値より低いものの、数値的には健全な経営を維持している。さらなる経営分析を図るため、経営戦略の策定を予定している。