

# 長岡京市駐車場事業経営戦略

団 体 名 : 長岡京市

事 業 名 : 駐車場事業

策 定 日 : 令和 3 年 11 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	平成17年4月12日
職 員 数	0 人	施 設 名	①長岡京市営長岡京駅西駐車場 ②長岡京市営西山天王山駅東駐車場
種 類	届出駐車場	構 造	①立体式 ②広場式
立 地	駅	建設後(建替後)の経過年数	①16年 ②8年
駐 車 場 使 用 面 積	①13,546㎡ ②1,831㎡	収 容 台 数	①自動車388台、自動二輪車23台 ②自動車41台、自動二輪車6台
営 業 時 間	①5時から翌日1時30分まで ②0時から24時まで		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	-	
	イ 指定管理者制度	①②とも指定管理者制度(利用料金制)	
	ウ PPP・PFI	-	

(2) 料金形態

①長岡京駅西駐車場

車種	営業時間	
	5時から翌日1時30分	1時30分から5時
普通自動車	一時利用	20分毎に100円 (上限:1日1,500円)
	定期利用	全日:1月20,000円 土日以外:1月15,000円
自動二輪車	一時利用	1日1回 500円
	定期利用	全日:1月7,500円
料金形態の考え方	利用料金については、費用(減価償却費、修繕費、人件費等)と料金収入が等しくなるように設定する考え方(総括原価方式)を基本とし、近隣の駐車場の料金設定等から総合的な判断により、料金を設定しています。駅に隣接しており、長時間の利用も多いため上限料金を設定しています。	
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)	平成29年4月1日	

②西山天王山駅東駐車場

車種	営業時間	
	0時から24時まで	
普通自動車	一時利用	30分毎に100円 (上限:24時間1,200円(条例)(指定管理者の提案により上限800円)) (20時から翌日8時:上限300円)
自動二輪車	一時利用	24時間まで1回500円
料金形態の考え方	利用料金については、費用(減価償却費、修繕費、人件費等)と料金収入が等しくなるように設定する考え方(総括原価方式)を基本とし、近隣の駐車場の料金設定等から総合的な判断により、料金を設定しています。駅に隣接しており、長時間の利用も多いため上限料金を設定しています。	
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)	平成31年4月1日	

(3) 現在の経営状況

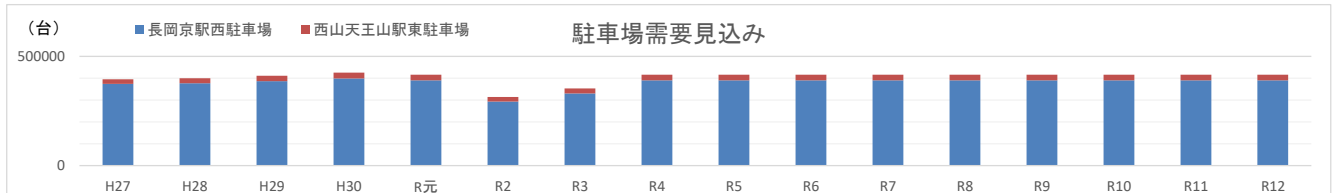
※直近の経営比較分析表(「公営企業に係る「経営比較分析表」の策定及び公表について」(公営企業三課室長通知)による経営比較分析表)を添付すること。

○駐車場事業全体の収益的収支比率は、平成27年度から令和元年度までの5年間で120%程度で推移しています。地方債の償還や区分所有建物の共用部修繕積立金などの固定費が大きいため、類似施設平均値よりも低くなっています。  
 また、売上高GOP比率は30%程度で推移しており、類似施設の平均値と同水準です。  
 ○他会計からの補助金は、一般会計からの総務省の基準内の繰入金(駐車場の整備事業の建設費に係る企業債の利子支払額の10分の8)のみです。利子支払額の減少に伴い、他会計補助金比率は平成27年度の2.0%から令和元年度には1.1%に低下しており、類似施設平均値より低くなっています。  
 ○企業債残高対料金収入比率は、平成27年度の197.9%であったものが令和元年度には106.0%に低下しており、類似施設平均値より低くなっています。  
 ○長岡京駅西駐車場は供用開始から16年程度経過しており、今後施設の修繕に係る費用は増えることが見込まれます。  
 また、駅とともに商業施設に隣接する立地であり、短時間の駐車も多いことが特徴です。稼働率は平成27年度には261.1%であったものが令和元年度には274.7%と上昇傾向であり、類似施設の平均値よりも高くなっています。  
 ○西山天王山駅東駐車場は、駅に隣接したパークアンドライド駐車場として整備されており、長時間駐車が多いことが特徴です。稼働率は平成27年度に141.5%であったものが、令和元年度には173.2%と改善していますが、類似施設の平均値よりも低くなっています。  
 ○令和2年3月頃から新型コロナウイルス感染症拡大に伴い市営駐車場の利用が落ちこみました。令和2年5月を底に回復傾向となっていますが、令和3年2月時点でも元の水準までは戻り切っていないため、今後も利用状況の推移を注意深く見守る必要があります。

2. 将来の事業環境

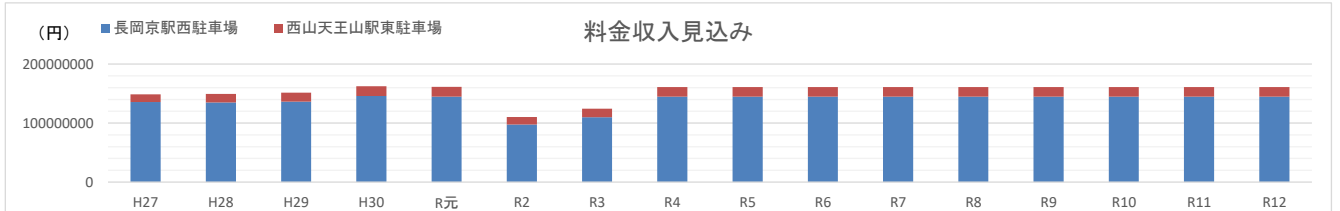
(1) 駐車場需要の見通し

○長岡京駅西駐車場が立地する長岡京駅西口周辺においては、今後大規模な再開発は予定されていません。当該駐車場では、平成27年度から平成30年度にかけて駐車台数は上昇傾向にありましたが、令和2年3月から、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、市営駐車場利用も大幅に減少していることから、令和3年度の利用台数は令和元年度と比べて18%程度の減少を見込んでいます。令和4年度以降については、令和元年度と同程度の利用台数に回復し、その台数を維持するものと見込んでいます。  
 ○西山天王山駅東駐車場が立地する西山天王山駅周辺については、近隣で集合住宅や大規模病院が建設されるなど今後駐車需要が増大する可能性があります。当該駐車場は満車となる日が多く、これ以上の利用台数の増加は難しい状況です。また、近年周辺にコインパーキングが増加しています。当該駐車場では平成27年度から平成30年度にかけて駐車台数は上昇傾向にありましたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴って利用者が減少しており、令和3年度の利用台数は令和元年度と比べて13%程度の減少を見込んでいます。令和4年度以降については、今後駐車需要の大きな増減はなく、令和元年度と同水準で推移すると見込んでいます。



## (2) 料金収入の見通し

○長岡京駅西駐車場、西山天王山駅東駐車場とも利用料金制の指定管理者制度を採用しており、料金収入は指定管理者の収入となっています。料金収入については、現時点で料金改定の予定がないこと、また駐車需要が大きく増減しないと見込んでいることから、現状から大きく増減せず、令和元年度と同水準で推移すると見込んでいます。  
 ○令和2年3月から、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、料金収入も大幅に減少しており、令和3年度の料金収入は令和元年度と比べて長岡京駅西駐車場で32%程度、西山天王山駅東駐車場で15%程度の減少を見込んでいます。  
 ○令和4年度以降については令和元年度と同程度の料金収入に回復し、その料金収入を維持するものと見込んでいます。



## (3) 施設の見通し

○長岡京駅西駐車場は、供用開始後16年が経過した立体式の駐車場です。駐車場のある建物は地下1階地上6階の区分所有建物で、2階から5階が駐車場となっています。建物の躯体や共用部の維持管理は管理組合が行っており、駐車場としては専用部のトイレ等の設備や駐車場機器等の機械設備について維持管理を行っています。  
 令和3年度から令和12年度の間には長期修繕計画に基づき、トイレの改修や駐車場機器の更新など1億2600万円程度の設備投資を予定しています。  
 ○西山天王山駅東駐車場は、供用開始後8年が経過した広場式の駐車場で、建物はありません。令和3年度から令和12年度の間には個別施設計画に基づき、駐車場機器の更新などを3500万円程度の設備投資を予定しています。  
 ○長岡京駅西駐車場、西山天王山駅東駐車場ともに、長期修繕計画や個別施設計画に基づき計画的な保全を実施し長寿命化を推進します。なお設備や機器の状態により更新の方法やその費用、時期は変更となる場合があります。

### 今後の主な設備投資等スケジュール

	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
長岡京駅西駐車場	照明LED化			精算機更新	管制システム更新					
				防犯カメラ更新						
			トイレ改修							
西山天王山駅東駐車場				内装塗装						
		精算機更新								

## (4) 組織の見通し

駐車場整備事業については、専従の職員はおらず、指定管理者制度(利用料金制)を利用して管理運営しています。今後も指定管理者制度を利用して管理運営を行う予定です。

## 3. 経営の基本方針

本市駐車場整備事業の現状と課題を踏まえ、将来にわたり持続可能な事業運営を行うため、次の3つを基本方針とします。

○基本方針1 安心安全な施設の維持

定期的な施設の点検・修繕を行うとともに、耐用年数の経過した設備等を更新し、駐車場施設の安全管理を実施し、利用者が安心して安全に利用できるよう駐車場施設の維持に努めます。

○基本方針2 経営の効率化

将来に渡り安定した駐車場経営を目指し、指定管理者制度(利用料金制)を継続し、経営の効率化を図ります。

○基本方針3 健全な収支の維持

健全な経営を確保するためにも、駐車場の利用促進を図ります。

#### 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>長岡京駅西駐車場の稼働率は令和元年度には274.7%と類似施設の平均値よりも高く、上昇傾向となっています。西山天王山駅東駐車場の稼働率は、長時間駐車が多く、令和元年度には稼働率は173.2%と類似施設の平均より低くなっていますが、上昇傾向となっています。それぞれ現在施設規模や機能を維持することとし、令和元年度と同程度の稼働率(長岡京駅西270%、西山天王山駅東170%)を維持することを目標とします。</p> <p>長岡京駅西駐車場、西山天王山駅東駐車場ともに料金収入に応じた計画的な設備更新を行い、建設投資の平準化を図ります。</p> <p>今後の設備投資等スケジュールは、「2. 将来の事業環境 (3) 施設の見通し」とおりです。駐車場機能を維持するため、長期修繕計画や個別施設計画に基づき計画的な保全を実施し設備や機器の長寿命化を推進します。</p>
-----	--

<p>○長岡京駅西駐車場は、供用開始後16年が経過した立体式の駐車場です。駐車場のある建物は地下1階地上6階の区分所有建物であり、2階から5階が駐車場となっています。建物の躯体や共用部の維持管理は管理組合が行っており、駐車場としては専用部のトイレ等の設備や駐車場機器等の機械設備について維持管理を行っています。</p> <p>令和3年度から令和12年度の間には長期修繕計画に基づき、トイレの改修や駐車場機器の更新など1億2600万円程度の設備投資を予定しています。</p> <p>○西山天王山駅東駐車場は、供用開始後8年が経過した広場式の駐車場で、建物はありません。令和3年度から令和12年度の間には個別施設計画に基づき、駐車場機器の更新などを3600万円程度の設備投資を予定しています。</p> <p>駐車場管理システム等の機器について、老朽化対策として定期的な更新の必要性がありますが、機器の状態により更新の方法やその費用、時期は変更となる場合があります。</p> <p>○設備や機器の状態により更新の方法やその費用、時期は変更となる場合があります。</p> <p>○指定管理者の意見も参考にし、駐車場の安全対策のための投資を必要に応じて行います。</p> <p>○長岡京駅西駐車場については、駐車場整備にかかる借入が令和元年度末現在1億5400万円程度ありますが、順次償還を進めており、借入残高は減少傾向で、企業債残高対料金収入比率も令和元年度は106.0%と類似施設平均値より低くなっています。なお、令和6年度にはこれらの借入れはすべて償還する予定です。</p>
---

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	<p>駐車場事業では、総務省の地方公営企業繰出金にかかる通知に基づく繰出金(駐車場の整備事業の建設費に係る企業債の利子支払額の10分の10)を除き、一般会計からの繰入金はありません。今後も当該繰入金を除き駐車場事業の独立採算を維持することを目標とします。</p> <p>また、令和元年度と同程度の経常収支率(120%)を維持することも目標とします。</p>
-----	--

<p>○駐車場整備事業は指定管理者制度(利用料金制)を利用して管理運営を行っており、駐車料金は指定管理者の収入となります。</p> <p>指定管理者からは、市に対して納付金が納められ、この納付金が駐車場整備事業の主たる財源となっています。</p> <p>納付金は最低納付金と追加納付金に区分され、最低納付金は毎年定額が、追加納付金は駐車場の収益に応じて納付されます。</p> <p>収支計画では最低納付金のみを積算しおり、追加納付金がある場合は収支計画よりも収入が増加します。</p> <p>現時点で料金改定の予定はないため、最低納付金の額は令和3年度の額(長岡京駅西駐車場年間4819万円、西山天王山駅東駐車場年間816万円)を見込んでいます。</p> <p>○他会計繰入金については、総務省の地方公営企業繰出金にかかる通知に基づき、駐車場の整備事業の建設費に係る企業債の利子支払額の10分の8が一般会計から繰り出されることを見込んでいます。</p> <p>○駐車場事業基金の利子および駐車場事業特別会計の利子について、過年度の実績から(年間約20万円)をその他の営業外収益として企業債の見込んでいます。</p> <p>○大規模な修繕など建設改良費として必要となる歳出の財源については、各年度の黒字額を積み立てた駐車場事業基金(令和元年度残高約1億1500万円)を取り崩して対応する予定で、新たな企業債の発行は予定していません。</p>
---

##### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

<p>○駐車場整備事業は指定管理者制度(利用料金制)を利用して管理運営を行っており、駐車料金収入で管理運営に関する費用を賅えることから、指定管理料の支払いはありません。</p> <p>○長岡京駅西駐車場は、区分所有建物に立地しており、令和元年度と同程度の共用部の修繕積立負担金(年間約1240万円)を営業費用と見込んでいます。そのほか営業費用として経常的な修繕費や建物の保険料、消耗品等(合計で年間110万円)を見込んでいます。</p> <p>○営業外費用としては、公債台帳に基づく企業債の利子支払額や令和2年度予算と同程度の消費税・地方消費税支払額(年間530万円)を見込んでいます。</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**

※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	今後も利用料金制指定管理者制度を活用します。
駐車場の配置の適正化	駐車場の配置は現状を維持します。
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、計画的な投資を行います。
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	利用料金については、近隣の駐車場の料金設定等から総合的な判断により必要に応じて変更を検討します。
利用者増加に向けた取組	長岡京駅西駐車場では、駐車場のPRとパークアンドライドの推進のため、百貨店等と提携するとともに、西山天王山駅東駐車場では高速バス利用者への駐車料金の割引を実施しています。
企業債	長岡京駅西駐車場の建設に係る地方債の償還は令和6年度で終わる予定です。新たな企業債発行の予定はありません。
繰入金	繰出基準に基づく一般会計からの繰入金のみとなっています。
資産の有効活用等による収入増加の取組	-
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	利用料金制の指定管理者制度を導入しており、指定管理者に管理業務を委任していますが、指定管理者が料金収入のなかで駐車場の管理運営を行っているため、市から指定管理者に指定管理料は支払っていません。
管理運営費	利用料金制の指定管理者制度を導入しており、指定管理者が利用料金収入のなかで必要な管理運営を行っています。
職員給与費	駐車場事業特別会計では職員給与を負担していません。
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	長岡京駅西駐車場、西山天王山駅東駐車場ともに鉄道駅に隣接した駐車場です。駅前の路上駐車対策及び道路交通円滑化のため、またパークアンドライド駐車場として駐車サービスの提供が必要です。
公営企業として実施する必要性	長岡京駅西駐車場、西山天王山駅東駐車場ともに駐車場利用の需要は旺盛であり、民間の事業者だけでは供給が不足することから、近隣の不法駐車を防ぐため、公営企業として駐車場を運営する必要があります。 また、パークアンドライド施策を推進するために、市がパークアンドライドに適した料金体系の駐車場を運営する必要があります。

## 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	毎年の決算後、経営戦略の収支計画との乖離等を検証し、令和4年度の指定管理者の更新時や令和6年度の駐車場整備に係る借入金の償還時等に経営戦略の見直しを検討します。
---------------------	--