

川口市駐車場整備事業経営戦略

(令和2年度～令和11年度)

令和 3年 3月

川 口 市

川口市駐車場整備事業経営戦略

《 目 次 》

I 川口駅西口地下公共駐車場事業特別会計(川口西公園地下公共駐車場)	1
1. 事業概要	2
2. 将来の事業環境	3
3. 経営の基本方針	4
4. 投資・財政計画（収支計画）	5
5. 公営企業として実施する必要性など	7
6. 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項	7
<資料>	
①投資・財政計画（収支計画）	8
②経営比較分析表（令和元年度決算）	10
II 川口駅東口地下公共駐車場事業特別会計(川口駅南地下公共駐車場)	11
1. 事業概要	12
2. 将来の事業環境	13
3. 経営の基本方針	14
4. 投資・財政計画（収支計画）	15
5. 公営企業として実施する必要性など	17
6. 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項	17
<資料>	
①投資・財政計画（収支計画）	18
②経営比較分析表（令和元年度決算）	20

I 川口駅西口地下公共駐車場事業特別会計
(川口西公園地下公共駐車場)

川口市駐車場整備事業経営戦略

団 体 名 : 川口市

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 2 年度 ~ 令和 11 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	平成3年度
職 員 数	1 人	施 設 名	川口西公園地下公共駐車場 (現:川口駅西口地下公共駐車場)
種 類	都市計画駐車場	構 造	地下式
立 地	駅	建設後(建替後)の経過年 数	30 年
駐 車 場 使 用 面 積	6,636 m ²	収 容 台 数	164 台
営 業 時 間	7時~24時		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	管理、清掃、各種場内機器・設備の保守点検等	
	イ 指定管理者制度		
	ウ PPP・PFI		

(2) 料金形態

車種	営業時間		
	7時～24時	7時～24時 上限料金	0時～7時 営業時間外
自動車	15分 100円	平日 1,500円／土・日・休日 2,000円	1泊 1,000円
自動二輪車	1回 500円		1泊 300円
全日定期(自動車)	月額 20,900円		
平日定期(自動車)	月額 14,100円		
全日定期(自動二輪車)	月額 10,470円		
料金形態の考え方	収支状況や周辺の民間駐車場、近隣自治体の公共駐車場の料金を勘案し、料金を設定する。 障害者減免あり(半額割引、定期は除く)		
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)	平成20年4月1日		

(3) 現在の経営状況

・収益的収支比率については、類似施設平均および100%を上回っており、健全性は確保されている。
 ・売上高GOP比率については、類似施設平均を大きく上回っており、収益性が確保できているものと考えられる。
 ・EBITDAについては、全国平均及び類似施設平均を下回っており、本業の収益性は低い水準であることから、経営改善に向けた取組が必要であるとする。
 ・稼働率について、全国平均及び類似施設平均を大きく下回っており、時間貸しの駐車場施設としての需要は大きいとはいえないため、改善が必要である。

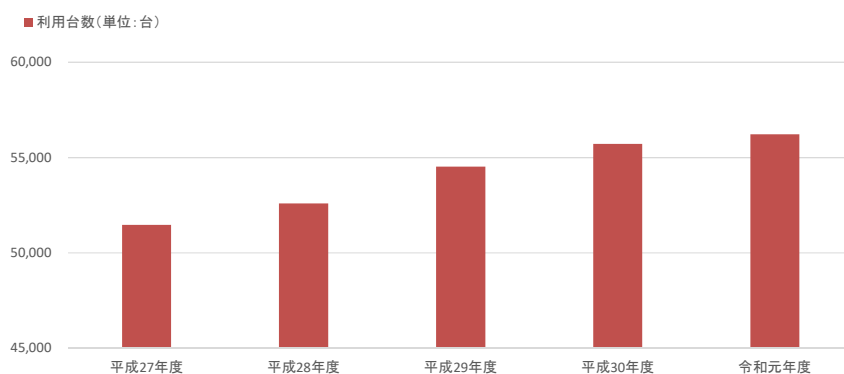
2. 将来の事業環境

(1) 駐車場需要の見通し

・当駐車場はJR川口駅の西口から徒歩3分、川口市総合文化センターリリアが隣接し、川口西公園の地下に立地しており、利便性が高い。
 ・西口半径500メートル圏内では、小規模なコインパーキングが点在しており、100台以上収容できる屋内型の駐車場は当駐車場の他にはリリア地下駐車場などの2箇所がある。
 ・西口で自動二輪車が一時利用できる駐車場は、当駐車場のみである。
 ・利用の形態としては、一時利用者ではリリアや近隣のハローワークプラザ川口の利用者、東口の商業施設の利用者が多く、定期利用者では近隣住民や通勤利用者が多い。
 ・直近5年間の利用台数は増加を続けているものの、稼働率は低く、時間貸しの駐車場施設としての需要は大きいとはいえないが、定期利用の需要は高く、マンション建設等により周辺人口の増加も見込まれ、今後も定期利用の需要は増加すると考えられる。

直近5年間の利用台数の推移

年度	利用台数(単位:台)
平成27年度	51,479
平成28年度	52,607
平成29年度	54,528
平成30年度	55,729
令和元年度	56,226

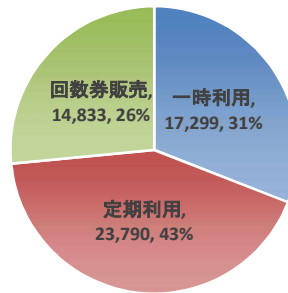


(2) 料金収入の見通し

・料金収入の内訳は一時利用、定期利用、回数券販売に区分され、令和元年度決算においては、定期利用が43%で最も高い比率を占めている。
 ・直近5年間の料金収入は増加傾向にあったが、令和2年度においては新型コロナウイルスの影響を受け、隣接するリアでのイベント開催の減少、提携店舗の休業や営業時間短縮、テレワークによる通勤利用者の減少などがあり、大幅に減少する見込みである。
 ・一時利用については、今後しばらくは新型コロナウイルスの影響により低迷が続き、回復に時間がかかると見込んでいる。
 ・定期利用については、需要が高く、今後も安定した収入を見込んでいる。
 ・回数券販売については、大口販売の約30%を占めていた駅前の百貨店が令和3年2月末で閉店した影響を受け、今後は年間400万円程度減少する見込みである。
 ・全体の料金収入としては、今後しばらくは令和元年度までの水準より低い状況が続くと考えられ、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が、令和元年度までの水準に回復することは見込めない。

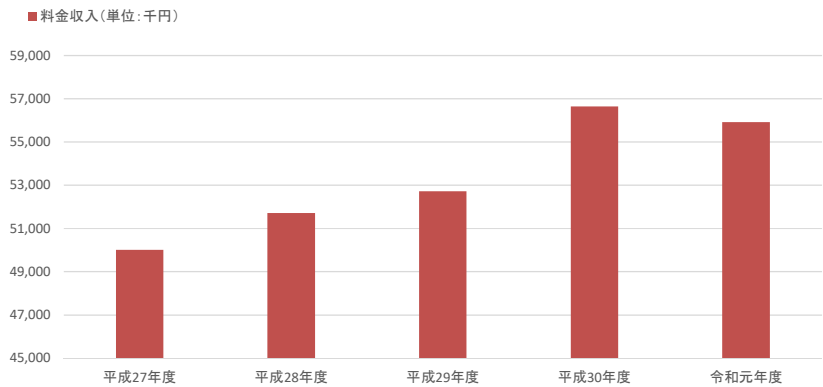
①令和元年度の料金収入内訳

種別	金額(単位:千円)
一時利用	17,299
定期利用	23,790
回数券販売	14,833
合計	55,922



②直近5年間の料金収入の推移

年度	料金収入(単位:千円)
平成27年度	50,009
平成28年度	51,722
平成29年度	52,727
平成30年度	56,643
令和元年度	55,922



(3) 施設の見通し

・当駐車場は、地下施設であるため比較的良好な状態を保っているが、供用開始から30年が経過しており、壁面、床面等の経年劣化が見られ、老朽化した設備機器が多く残っている。すでに、中央監視設備や給排気設備、消火設備、監視カメラ、駐車場管制機器等、老朽化した一部の設備機器については更新済みである。
 ・地下施設であることから、大雨時などには雨漏りが発生することがある。
 ・建設当時の標準的な車体サイズを基準として車室が設計されているため、現在の標準的な車体サイズと比べて車室の幅が狭く余裕がない。
 ・段差が多く、施設のバリアフリー化が求められている。
 ・場内の多くの照明が従来型の蛍光灯であるため、照明をLED化する必要がある。
 ・令和元年度に施設の長寿命化を図ることを目的として中長期修繕計画を策定した。今後は計画にもとづいて、優先順位や費用の平準化を検討しながら、修繕、更新を実施していく。

(4) 組織の見通し

・管理、料金徴収収納、清掃、各種場内機器・設備の保守点検等の駐車場運営に係る業務を民間委託しており、現在職員数は1人(兼務)で行っている。
 ・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

・道路交通の円滑化
 川口駅周辺の駐車場不足に起因する道路機能の低下を解消し、交通の円滑化と健全な都市機能の向上を図る。
 ・中心市街地の活性化
 川口駅周辺の商業施設、事業所、公共施設等を訪れる利用者の駐車場として、中心市街地の活性化を支援する。
 ・経営基盤の強化
 利用者へのサービスを継続的に提供するため、経営の安定に努める。
 ・満足度の高いサービスの提供
 利用者のニーズを的確に把握することに努め、顧客満足度の向上に努める。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・中長期修繕計画にもとづき、計画的に修繕を実施する、 ・老朽化及び経年劣化した機器、設備の更新を計画的に実施する。 ・防火・防災・防犯性の向上、利用者の安全確保、バリアフリーや環境課題に対応する施設を目指し、設備投資を行う。
-----	--

<ul style="list-style-type: none"> ・令和元年度に策定した中長期修繕計画をもとに、優先順位や費用の平準化を検討しながら、修繕、更新を実施していく。 ・新型コロナウイルス感染症の影響や駅前百貨店の閉店など、修繕計画策定時には想定していなかった事態が発生し、主な財源となる料金収入が大幅に減少する見込みであることから、資金面において大変厳しい状況となる。 ・令和7年度までは料金収入の範囲内でできる投資を検討し、毎年600～860万円の投資額を計上した。 ・令和8年度以降は、川口駅東口地下公共駐車場事業特別会計において地方債の償還が完了し、毎年約4,000万円を繰出せる見込みであるため、これを当駐車場事業特別会計の繰入金として財源を確保し、約5,000万円の投資額を計上した。このため、大規模な修繕については、令和8年度以降に検討する。 ・更新に多額の費用を要する駐車場管制機器等については、リース契約とすることで平準化を図る。 ・今後10年間に修繕、更新の対象として想定する箇所 <ul style="list-style-type: none"> ○建築物(内部) <ul style="list-style-type: none"> ・内部仕上の劣化(クロス剥がれ) ・天井雨漏り、車庫部壁、床の補修 ・鋼製建具の建付、アルミサッシのシーリング ○設備 <ul style="list-style-type: none"> ・トイレの洋式化(温水洗浄便座) ○電気設備 <ul style="list-style-type: none"> ・照明器具のLED化(従来の蛍光管が生産終了しており調達困難になるため早期検討が必要) ・非常用照明の配線の是正 ○施設のバリアフリー化 <ul style="list-style-type: none"> ・傾斜路等の設置により段差を解消し、移動円滑経路を確保 ・傾斜路の改修(縦断勾配の改善、踊り場の設置、手すりの設置) ・その他日常的な修繕については、毎年200万円程度の修繕費を計上し対応する。 	
---	--

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益(料金収入) <p>令和2年度(決算見込) 44,000千円 → 令和11年度 50,000千円</p>
-----	---

<ul style="list-style-type: none"> ・主な収入である料金収入のほか、使用料の障害者減免分に対して一般会計繰入金がある。 ・当駐車場を提携利用していた駅前の百貨店が閉店したため、その影響により今後は大幅な減収(年間400万円程度)が予想される。百貨店の跡地利用や近隣再開発等の動向に注視し、大口顧客の新規開拓など、収入の回復に向けた対策を検討する。 ・新型コロナウイルスの影響を受け、隣接するリアでのイベント開催の減少、提携店舗の休業や営業時間短縮、テレワークによる通勤利用者の減少などがあり、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、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が、令和元年度までの水準に回復することは見込めない。 ・収益的収支の黒字分を一般会計に繰出しているが、今後大規模な修繕の財源を確保するため、繰出金を減額し修繕費用に充当するなど、財政部局と調整を図りながら財源の検討する。 ・令和8年度以降は、川口駅東口地下公共駐車場事業特別会計において地方債の償還が完了し、毎年約4,000万円を繰出せる見込みであるため、これを当駐車場事業特別会計の繰入金とし、新たな財源として見込んでいる。 ・消費税率引き上げ時に定期駐車券の料金改定を実施したが、時間貸し料金については今まで改定を実施していないため、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

<ul style="list-style-type: none"> ・委託料について、人件費の影響等により上昇傾向にあり、今後も上昇が見込まれる。 ・賃貸借料について、駐車場管制機器のリースに係る費用を負担しているが、機器の保守管理を十分に行うことで延命化を図り、再リースを行うことにより経費節減に努める。 ・公課費について、令和3年度以降は収入の減少と投資額の増加により、消費税納税額が大幅に減少する見込みである。 ・支出の中で委託料が占める割合が大きく、全体として支出抑制は難しいが、できる限り経費削減に努め、合理的・効率的で無駄のない管理運営に努める。 	
--	--

(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	指定管理を含めた民間の活用について検討し、経営の効率化や利用者へのサービス向上に努める。
駐車場の配置の適正化	周辺の民間駐車場の状況や施設の利用状況などから総合的に判断を行うが、川口駅前に立地しているため、今後も需要が見込める施設であると考えている。
投資の平準化	中長期修繕計画にもとづいて、法令の順守、安全性の確保、利便性の向上を考慮しながら優先順位を検討し、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	定期的に周辺の民間駐車場や近隣自治体の公共駐車場の料金を調査し、適正な料金設定を行う。
利用者増加に向けた取組	利用者のニーズを的確に把握し、明るく清潔で快適な施設の維持、監視カメラや巡回による安全・安心の確保、利便性の向上につながるキャッシュレス決済の導入検討など、利用者の満足度向上に努める。
企業債	現在企業債残高はなく、新規の起債予定もなし。
繰入金	使用料の障害者減免分に対して、繰入金あり。令和8年度以降は、設備投資の財源として、年4,000万円程度の繰入金を見込む。(川口駅東口地下公共駐車場事業特別会計からの繰出分)
資産の有効活用等による収入増加の取組	時間貸して満車となることは減多になく、定期利用の需要が多いため、定期利用の上限台数見直しなどにより、空き区画の効率的な運用を検討する。
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	管理業務、清掃業務、各種設備・機器等保守点検業務等を委託する。
管理運営費	光熱水費、通信運搬費、保険料、各種点検手数料、駐車場管制機器の賃貸借料等の必要経費を計上する。
職員給与費	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	隣接する公共施設及び公園に附帯する駐車場としての機能だけではなく、川口駅や近隣の商業施設等の利用者の駐車場需要にも対応し、中心市街地の道路交通の円滑化を図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	駐車場事業を継続的に運営することで、安定的な駐車スペースの供給と道路交通の円滑化を図るとともに、障害者スペースの設置や障害者への料金割引、公共施設利用者へのサービスなどにより、社会貢献を果たしている。

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	毎月の状況報告や経営比較分析表を活用しながら進捗管理を行い、設備の更新や大規模改修等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	前々年度	前年度	本年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度
		(決算)	(決算見込)											
収 益 的 収 入	1	総 収 益 (A)	60,142	59,835	58,900	49,900	49,900	50,900	50,900	51,900	51,900	52,900	52,900	53,900
	(1)	営 業 収 益 (B)	56,643	55,922	55,000	46,000	46,000	47,000	47,000	48,000	48,000	49,000	49,000	50,000
		ア 料 金 収 入	56,643	55,922	55,000	46,000	46,000	47,000	47,000	48,000	48,000	49,000	49,000	50,000
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)												
		ウ そ の 他												
	(2)	営 業 外 収 益	3,499	3,913	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900
		ア 他 会 計 繰 入 金	3,371	3,913	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900
		イ そ の 他	128											
	2	総 費 用 (D)	38,067	47,945	44,600	43,668	43,352	43,355	43,480	43,362	43,366	43,494	43,374	43,269
	(1)	営 業 費 用	38,067	45,514	43,389	43,668	43,352	43,355	43,480	43,362	43,366	43,487	43,366	43,261
		ア 職 員 給 与 費	3,039	3,533	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500
		ウ ち 退 職 手 当												
		イ そ の 他	35,028	41,981	39,889	40,168	39,852	39,855	39,980	39,862	39,866	39,987	39,866	39,761
	(2)	営 業 外 費 用		2,431	1,211							7	8	8
	ア 支 払 利 息													
	ウ ち 一 時 借 入 金 利 息													
	イ そ の 他		2,431	1,211							7	8	8	
3	収 支 差 引 (A)-(D) (E)	22,075	11,890	14,300	6,232	6,548	7,545	7,420	8,538	8,534	9,406	9,526	10,631	
資 本 的 収 入	1	資 本 的 収 入 (F)									41,100	41,500	42,500	42,000
	(1)	地 方 債												
		ウ ち 資 本 費 平 準 化 債												
	(2)	他 会 計 補 助 金									41,100	41,500	42,500	42,000
	(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)	19,000	17,000	20,343	6,232	6,548	7,545	7,420	8,538	49,634	50,906	52,026	52,631
	(1)	建 設 改 良 費			10,900	6,231	6,547	7,544	7,419	8,537	49,633	50,905	52,025	52,630
		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	19,000	17,000	9,443	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
(5)	そ の 他													
3	収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 19,000	△ 17,000	△ 20,343	△ 6,232	△ 6,548	△ 7,545	△ 7,420	△ 8,538	△ 8,534	△ 9,406	△ 9,526	△ 10,631	

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算 見込)	本年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度
区 分												
収支再差引 (E)+(I) (J)	3,075	△ 5,110	△ 6,043									
積立金 (K)												
前年度からの繰越金 (L)	8,078	11,153	6,043									
前年度繰上充用金 (M)												
形式収支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	11,153	6,043										
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)												
実質収支	11,153	6,043										
(N)-(O)												
赤字 (P)												
赤字 (Q)												
赤字比率 ($\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)												
収益的収支比率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)	158.0	124.8	132.1	114.3	115.1	117.4	117.1	119.7	119.7	121.6	122.0	124.6
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資金の不足額 (R)												
営業収益－受託工事収益 (B)-(C) (S)	56,643	55,922	55,000	46,000	46,000	47,000	47,000	48,000	48,000	49,000	49,000	50,000
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 資金の不足額 (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)	56,643	55,922	55,000	46,000	46,000	47,000	47,000	48,000	48,000	49,000	49,000	50,000
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	前々年度 (決算)	前年度 (決算 見込)	本年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度
区 分												
収益的収支分	3,371	3,913	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金	3,371	3,913	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900
資本的収支分												
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金												
合 計	3,371	3,913	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900

経営比較分析表（令和元年度決算）

埼玉県川口市 川口西公園地下公共駐車場

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 2 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	都市計画駐車場	地下式	29	

立地	周辺駐車場の供給実態調査	駐車場使用面積(m ²)
駅	無	6,636
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
164	400	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

分析欄

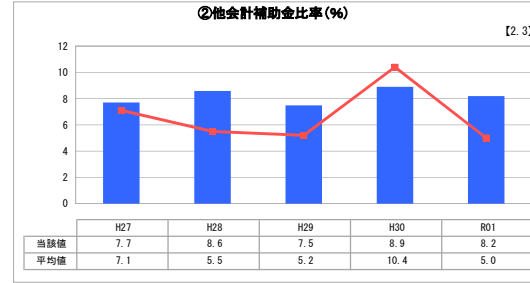
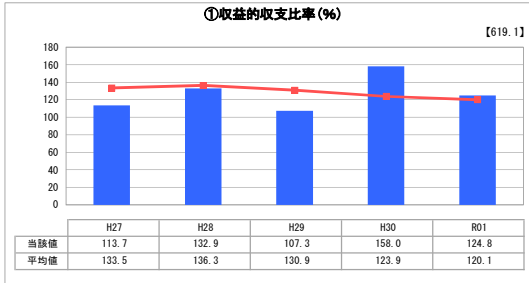
1. 収益等の状況について
 ①収益的収支比率については、総費用の増加により前年度より低下しましたが、100%を上回っており、健全性は確保されています。
 ②他会計補助金比率、③駐車台数一台あたりの他会計補助金額については、全国平均及び類似施設平均を上回っており、他会計からの補助の内容は職員給与費と障害者の料金減免分であり、経営上大きく影響するものではないと考えております。
 ④売上高GOP比率については、営業費用の増加により前年度より低下しましたが、類似施設平均を大きく上回っており、収益性が確保できているものと考えます。
 ⑤EBITDAについては、総費用の増加により前年度より低下し、全国平均及び類似施設平均を下回っており、本業の収益性は低い水準であることから、経営改善に向けた取組が必要と考えられます。

2. 資産等の状況について
 ⑥有形固定資産減価償却率については、当施設は地方公営企業法非適用事業であるため、指標は算出されません。
 ⑦敷地の地価については、当施設は公園の地下にあるため、地価は公園の固定資産台帳に計上されており、当施設では算出されません。
 ⑧設備投資見込額については、設備のライフサイクルコストを基に作成した中長期修繕計画により今後10年間の投資見込額を算出しております。
 ⑨累積欠損金比率については、当施設は地方公営企業法非適用事業であるため、指標は算出されません。
 ⑩企業債残高対料金収入比率については、当施設は企業債残高がないため、指標は算出されません。

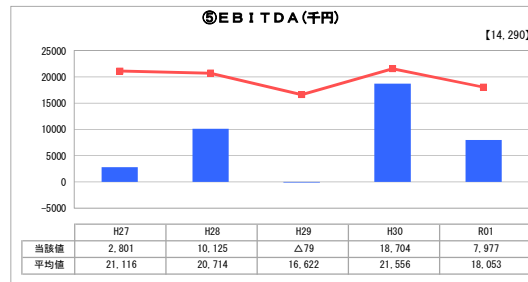
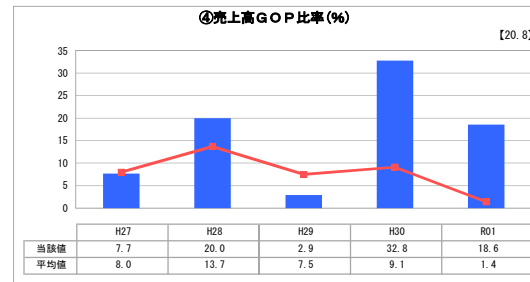
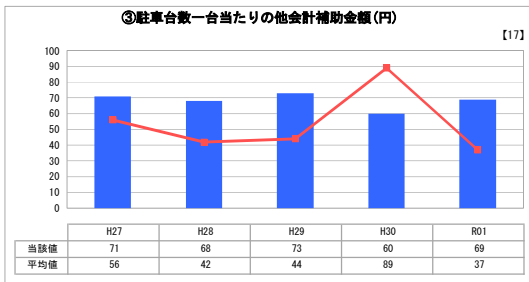
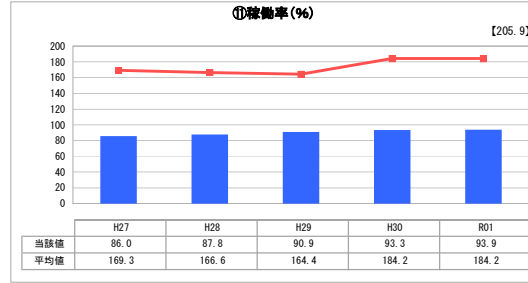
3. 利用の状況について
 ⑪稼働率については、当施設は全国平均及び類似施設平均を大きく下回っており、時間貸しの駐車場施設としての需要は大きいとはいえませんが、利用台数は増加傾向が続いております。
 一方で、定期利用の需要は高く、マンション建設等により周辺人口の増加も見込まれ、今後も定期利用の需要は増加すると考えられます。
 したがって、時間貸しと定期利用の需要や収益性のバランスを考慮し、定期利用の上限台数の見直し等により、効率的な運営を図ることが必要だと考えております。

全体総括
 当施設については、川口駅周辺の駐車場不足に起因する道路機能の低下を解消し、交通の円滑化と健全な都市機能の更新を目的として、平成3年度に設置されたものであります。
 収益等の状況については、設備改修等の有無により、経年比較において大きく変動する傾向がありますが、今後も経年劣化による設備更新等が増加する見込みであることから、中長期の修繕計画により収支を平準化することで、安定した経営を目指してまいります。
 また、利用の状況としては、利用台数は増加傾向にあるものの、稼働率は低い状況が続いており、施設の効率性には問題があると考えられるため、さらなる利用促進を図ってまいります。

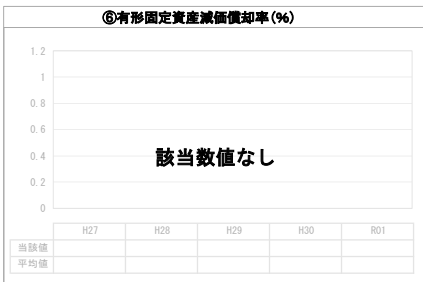
1. 収益等の状況



3. 利用の状況



2. 資産等の状況

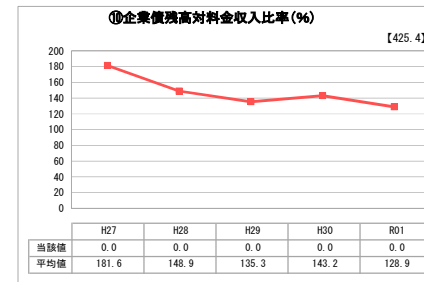
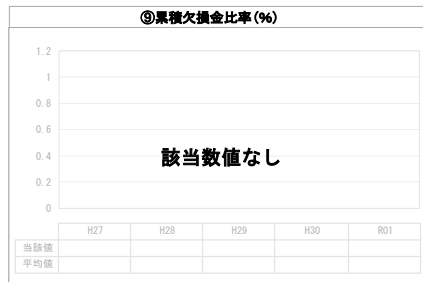


⑦敷地の地価(千円)

0

⑧設備投資見込額(千円)

252,371



Ⅱ 川口駅東口地下公共駐車場事業特別会計
(川口駅南地下公共駐車場)

川口市駐車場整備事業経営戦略

団 体 名 : 川口市

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 2 年度 ~ 令和 11 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	平成18年度
職 員 数	1 人	施 設 名	川口駅南地下公共駐車場 (現:川口駅東口地下公共駐車場)
種 類	都市計画駐車場	構 造	地下式
立 地	駅	建設後(建替後)の経過年 数	15 年
駐 車 場 使 用 面 積	9,174 m ²	収 容 台 数	248 台
営 業 時 間	6時~24時		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	管理、清掃、各種場内機器・設備の保守点検等	
	イ 指定管理者制度		
	ウ PPP・PFI		

(2) 料金形態

営業時間 車種	6時～24時	6時～24時 上限料金	0時～6時 営業時間外
自動車	15分 100円	平日 1,500円／土・日・休日 2,000円	1泊 1,000円
全日定期(自動車)	月額 20,900円		
平日定期(自動車)	月額 14,100円		
料金形態の考え方	収支状況や周辺の民間駐車場、近隣自治体の公共駐車場の料金を勘案し、料金を設定する。 障害者減免あり(半額割引、定期は除く)		
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)	平成18年4月1日		

(3) 現在の経営状況

- ・収益的収支比率については、100%を大きく下回っているが、地方債の償還が完了する令和7年度以降は改善する見込みである。
- ・売上高GOP比率については、全国平均及び類似施設平均を大きく上回っており、施設の営業に関する収益性は高いと判断できる。
- ・EBITDAIについては、経年比較において減少傾向であるが、地方債の償還が完了する令和7年度以降は改善する見込みである。
- ・企業債残高対料金収入比率について、全国平均及び類似施設平均を大きく上回っているが、経年比較では減少傾向にあり、令和7年度には償還が完了する見込みである。
- ・稼働率について、全国平均及び類似施設平均を上回っており、駐車場施設としての需要は大きいと判断できる。

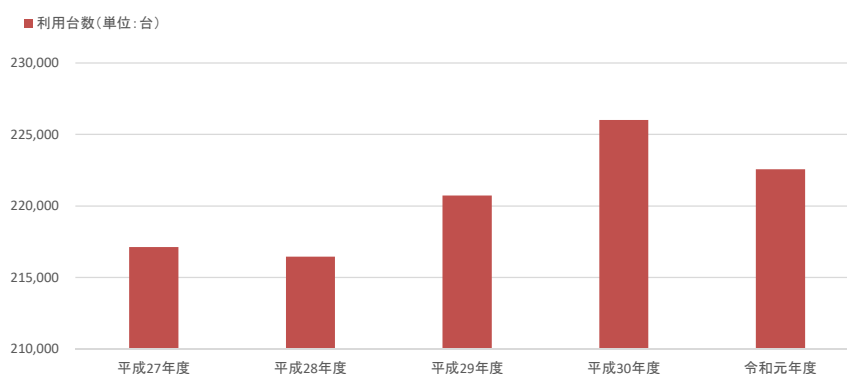
2. 将来の事業環境

(1) 駐車場需要の見通し

- ・当駐車場はJR川口駅の東口から徒歩3分、複合施設のキュボ・ラ本館棟地下に立地しており、利便性が高い。
- ・東口半径500メートル圏内では、小規模なコインパーキングが点在しており、100台以上収容できる屋内型の駐車場は当駐車場の他にはキュボ・ラパーキングのみである。収容台数は当駐車場が最大である。
- ・利用の形態としては、一時利用者では、キュボ・ラ内公共施設の利用者、近隣の商業施設や事業所等の利用者が多く、定期利用者では、近隣の法人や通勤利用者が多い。
- ・直近5年間の利用台数では平成30年度まで増加傾向であったが、令和元年度は後半に新型コロナウイルスの影響を受け利用が落ち込んだため、前年より減少した。定期利用の需要は高く、マンション建設等により周辺人口の増加も見込まれ、今後も定期利用の需要は増加すると考えられる。

直近5年間の利用台数の推移

年度	利用台数(単位:台)
平成27年度	217,130
平成28年度	216,453
平成29年度	220,732
平成30年度	226,001
令和元年度	222,571

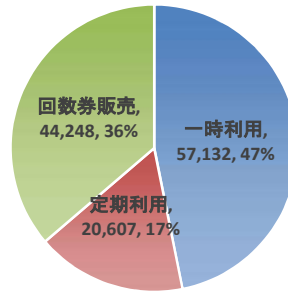


(2) 料金収入の見通し

・料金収入の内訳は一時利用、定期利用、回数券販売に区分され、令和元年度決算においては、一時利用が47%で最も高い比率を占めている。
 ・平成29年度には営業開始以来の最高益となったが、平成30年度から減少傾向となっている。令和2年度は新型コロナウイルスの影響を受け、キュボ・ラ内にある公共施設(図書館・フレンディア)の休館や利用減少、提携店舗の休業や営業時間短縮、テレワークによる通勤利用者の減少などで、大幅に減少する見込みである。
 ・一時利用については、今後しばらくは新型コロナウイルスの影響により低迷が続き、回復に時間がかかると見込んでいる。
 ・定期利用については、需要が高く、今後も安定した収入を見込んでいる。
 ・回数券販売については、大口販売の約70%を占めていた駅前の百貨店が令和3年2月末で閉店した影響を受け、今後は年間3,000万円程度的大幅減となる見込みである。
 ・全体の料金収入としては、今後しばらくは令和元年度までの水準より低い状況が続くと考えられ、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が、百貨店閉店の影響が大きく、令和元年度までの水準に回復することは見込めない。

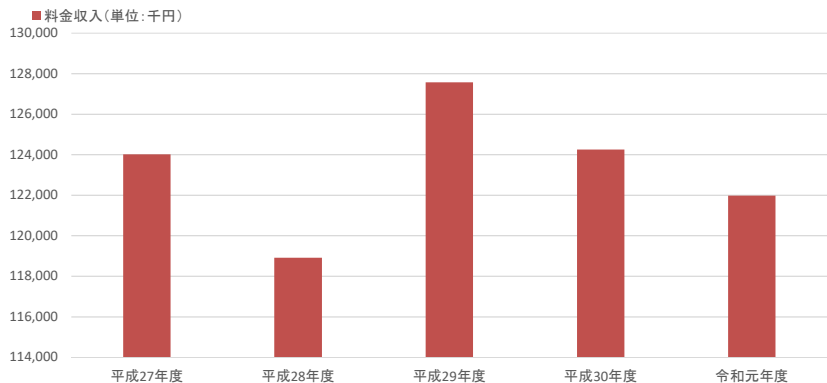
①令和元年度の料金収入内訳

種別	金額(単位:千円)
一時利用	57,132
定期利用	20,607
回数券販売	44,248
合計	121,987



②直近5年間の料金収入の推移

年度	料金収入(単位:千円)
平成27年度	124,024
平成28年度	118,926
平成29年度	127,577
平成30年度	124,265
令和元年度	121,987



(3) 施設の見通し

・当駐車場は、供用開始から15年が経過しているが、地下施設であるため比較的良好な状態を保っている。
 ・地下施設であることから、大雨時などには雨漏りが発生することがある。
 ・場内の多くの照明が従来型の蛍光灯であるため、照明をLED化する必要がある。
 ・令和元年度に施設の長寿命化を図ることを目的として個別施設計画を策定した。今後は計画にもとづいて、優先順位や費用の標準化を検討しながら、修繕、更新を実施していく。

(4) 組織の見通し

・管理、料金徴収収納、清掃、各種場内機器・設備の保守点検等の駐車場運営に係る業務を民間委託しており、現在職員数は1人(兼務)で行っている。
 ・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

・道路交通の円滑化
 川口駅周辺の駐車場不足に起因する道路機能の低下を解消し、交通の円滑化と健全な都市機能の向上を図る。
 ・中心市街地の活性化
 川口駅周辺の商業施設、事業所、公共施設等を訪れる利用者の駐車場として、中心市街地の活性化を支援する。
 ・経営基盤の強化
 利用者へのサービスを継続的に提供するため、経営の安定に努める。
 ・満足度の高いサービスの提供
 利用者のニーズを的確に把握することに努め、顧客満足度の向上に努める。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・個別施設計画にもとづき、計画的に修繕を実施する、 ・老朽化及び経年劣化した機器、設備の更新を計画的に実施する。 ・防火・防災・防犯性の向上、利用者の安全確保、バリアフリーや環境課題に対応する施設を目指し、設備投資を行う。
-----	---

・当駐車場を含むキュポ・ラ本館棟は、複数の権利者で共有する複合施設であり、共用部分の大規模修繕や日常的な修繕については管理組合で実施するが、駐車場専有部分については本市が実施するため、令和元年度に策定した個別施設計画をもとに、優先順位や費用の平準化を検討しながら修繕、更新を実施していく。なお、計画では今後10年間に大きな設備投資の予定はなし。

・更新に多額の費用を要する駐車場管制機器等については、リース契約とすることで平準化を図る。

・今後10年間に修繕、更新の対象として想定する箇所

- 電気設備
 - ・照明器具のLED化(従来の蛍光管が生産終了しており調達困難になるため早期検討が必要)
 - ・誘導灯の更新
- 駐車場管制機器
 - ・発券機、精算機の更新

・その他日常的な修繕については、毎年80～150万円程度の修繕費を計上し対応する。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益(料金収入) <p>令和2年度(決算見込) 80,000千円 → 令和11年度 84,000千円</p>
-----	---

・主な収入である料金収入のほか、地方償還金と使用料の障害者減免分に対して一般会計繰入金がある。

・当駐車場を提携利用していた駅前の百貨店が閉店したため、その影響により今後は大幅な減収(年間3,000万円程度)が予想される。百貨店の跡地利用や近隣再開発等の動向に注視し、大口顧客の新規開拓など、収入の回復に向けた対策を検討する。

・新型コロナウイルスの影響を受け、キュポ・ラ内にある公共施設(図書館・フレンディア)の休館や利用減少、提携店舗の休業や営業時間短縮、テレワークによる通勤利用者の減少などがあり、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、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が、令和元年度までの水準に回復することは見込めない。

・消費税率引き上げ時に定期駐車券の料金改定を実施したが、時間貸し料金については今まで改定を実施していないため、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

・委託料について、人件費の影響等により上昇傾向にあり、今後も上昇が見込まれる。

・賃貸借料について、駐車場管制機器のリースに係る費用を負担しているが、機器の保守管理を十分に行うことで延命化を図り、再リースを行うことにより経費節減に努める。

・公課費について、令和3年度以降は収入の減少により、消費税納税額が減少する見込みである。

・支出の中で委託料が占める割合が大きく、全体として支出抑制は難しいが、できる限り経費削減に努め、合理的・効率的で無駄のない管理運営に努める。

(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	指定管理を含めた民間の活用について検討し、経営の効率化や利用者へのサービス向上に努める。
駐車場の配置の適正化	周辺の民間駐車場の状況や施設の利用状況などから総合的に判断を行うが、川口駅前に立地しているため、今後も需要が見込める施設であると考えている。
投資の平準化	駐車場専有部分の修繕については、個別施設計画にもとづいて、法令の順守、安全性の確保、利便性の向上を考慮しながら優先順位を検討し、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	定期的に周辺の民間駐車場や近隣自治体の公共駐車場の料金を調査し、適正な料金設定を行う。
利用者増加に向けた取組	利用者のニーズを的確に把握し、明るく清潔で快適な施設の維持、監視カメラや巡回による安全・安心の確保、利便性の向上につながるキャッシュレス決済の導入検討など、利用者の満足度向上に努める。
企業債	償還計画にもとづき償還を進めており、令和7年度で償還が完了する予定である。新規の起債予定はなし。
繰入金	地方債償還金と使用料の障害者減免分に対して、繰入金あり。令和8年度以降は障害者減免分のみとなる予定である。
資産の有効活用等による収入増加の取組	定期利用の需要は非常に多いが、キュポ・ラ内施設や広場で催しがあるときなどに、一時利用で満車となるのが頻繁にあるため、今以上に定期利用者を受け入れることは難しい。空いている時間帯(夜間・早朝)については、空き区画の効率的な運用を検討する。
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	管理業務、清掃業務、各種設備・機器等保守点検業務等を委託する。
管理運営費	光熱水費、通信運搬費、保険料、各種点検手数料、駐車場管制機器の賃貸借料等の必要経費を計上する。
職員給与費	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	公共施設に附帯する駐車場としての機能だけでなく、川口駅や近隣の商業施設等の利用者の駐車場需要にも対応し、中心市街地の道路交通の円滑化を図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	駐車場事業を継続的に運営することで、安定的な駐車スペースの供給と道路交通の円滑化を図るとともに、障害者スペースの設置や障害者への料金割引、公共施設利用者へのサービスなどにより、社会貢献を果たしている。

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	毎月の状況報告や経営比較分析表を活用しながら進捗管理を行い、設備の更新や大規模改修等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	前々年度	前年度	本年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	
		(決算)	(決算見込)												
収 益 的 収 入	収 益 的 収 入	1 総 収 益 (A)	131,565	128,967	126,000	87,000	87,000	87,000	87,000	87,000	89,000	90,000	91,000	91,000	
		(1) 営 業 収 益 (B)	124,264	121,987	119,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	82,000	83,000	84,000	84,000	
		ア 料 金 収 入	124,264	121,987	119,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	82,000	83,000	84,000	84,000	
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)													
		ウ そ の 他													
		(2) 営 業 外 収 益	7,301	6,980	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	
		ア 他 会 計 繰 入 金	7,301	6,980	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	
		イ そ の 他													
		2 総 費 用 (D)	131,565	128,967	126,000	87,000	87,000	87,000	87,000	87,000	87,000	48,900	49,500	49,500	49,500
		(1) 営 業 費 用	40,195	42,561	44,620	48,403	44,953	45,128	45,429	45,413	45,429	45,759	45,758	45,652	
		ア 職 員 給 与 費	3,775	3,611	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	
		ウ ち 退 職 手 当													
		イ そ の 他	36,420	38,950	41,120	44,903	41,453	41,628	41,929	41,913	41,929	42,259	42,258	42,152	
		(2) 営 業 外 費 用	91,370	86,406	81,380	38,597	42,047	41,872	41,571	41,587	3,471	3,741	3,742	3,848	
ア 支 払 利 息	14,815	12,908	10,966	8,987	6,971	4,918	2,849	1,040							
ウ ち 一 時 借 入 金 利 息															
イ そ の 他	76,555	73,498	70,414	29,610	35,076	36,954	38,722	40,547	3,471	3,741	3,742	3,469			
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)										40,100	40,500	41,500	41,500		
資 本 的 収 入	資 本 的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)	103,377	105,234	107,227	109,205	111,221	113,274	106,730	70,594					
		(1) 地 方 債 償 還 金													
		ウ ち 資 本 費 平 準 化 債 償 還 金													
		(2) 他 会 計 補 助 金	103,377	105,234	107,227	109,205	111,221	113,274	106,730	70,594					
		(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)	103,377	105,234	107,227	109,205	111,221	113,274	106,730	70,594	40,100	40,500	41,500	41,500	
		(1) 建 設 改 良 費													
		ウ ち 職 員 給 与 費													
		(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	103,377	105,234	107,227	109,205	111,221	113,274	106,730	70,594					
		(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金													
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金									40,100	40,500	41,500	41,500			
(5) そ の 他															
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)										△ 40,100	△ 40,500	△ 41,500	△ 41,500		

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算 見込)	本年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11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 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)	56.0	55.1	54.0	44.3	43.9	43.4	44.9	55.2	182.0	181.8	183.8	183.8
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資金の不足額 (R)												
営業収益－受託工事収益 (B)-(C) (S)	124,264	121,987	119,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	82,000	83,000	84,000	84,000
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 資金の不足額 (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)	124,264	121,987	119,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	82,000	83,000	84,000	84,000
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)	723,534	618,250	511,024	401,819	290,598	177,324	70,594					

○他会計繰入金

(単位:千円)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算 見込)	本年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度
区 分												
収益的収支分	7,301	6,980	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金	7,301	6,980	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
資本的収支分	103,377	105,234	107,227	109,205	111,221	113,274	106,730	70,594				
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金	103,377	105,234	107,227	109,205	111,221	113,274	106,730	70,594				
合 計	110,678	112,214	114,227	116,205	118,221	120,274	113,730	77,594	7,000	7,000	7,000	7,000

経営比較分析表（令和元年度決算）

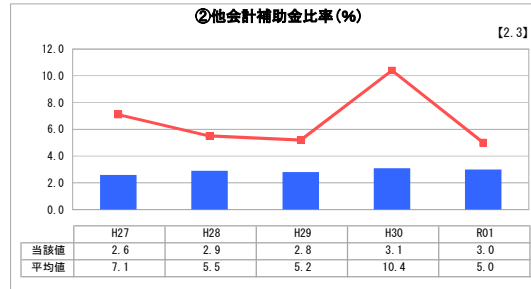
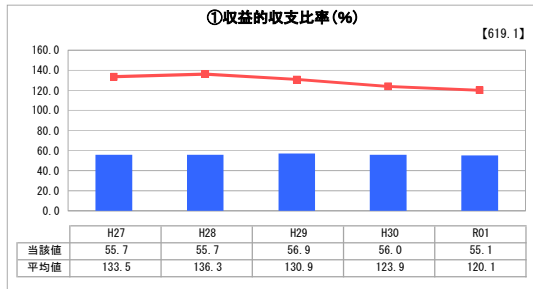
埼玉県川口市 川口駅南地下公共駐車場

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	-	A2B1	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	都市計画駐車場	地下式	14	

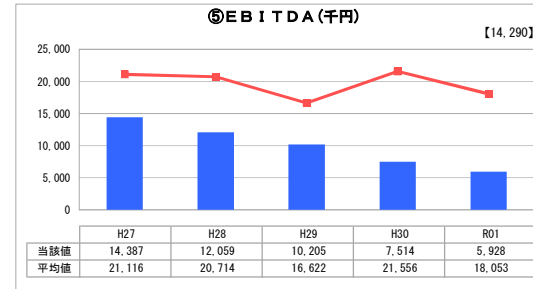
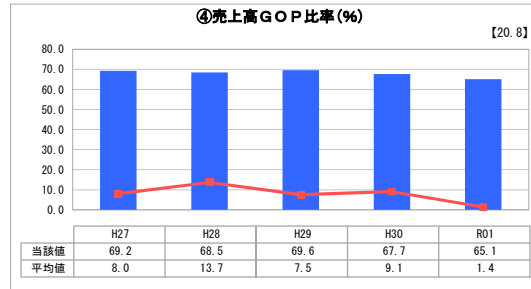
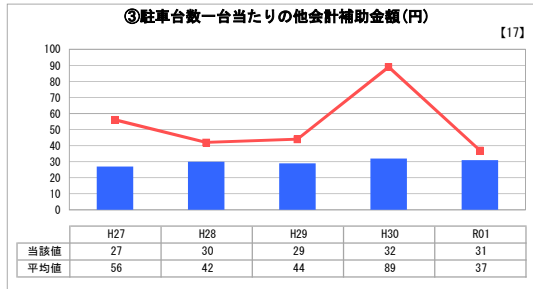
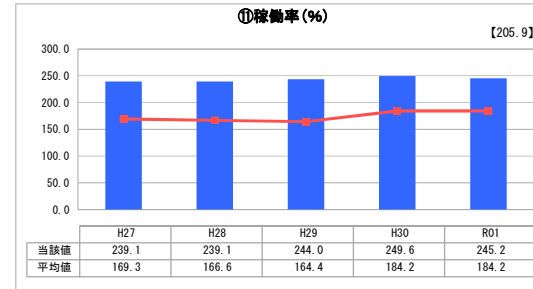
立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(m ²)
駅	無	9,174
収容台数(台)	一時間当たりの基本料金(円)	指定管理者制度の導入
248	400	導入なし

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



分析欄

1. 収益等の状況について
 ①収益的収支比率が100%を大きく下回っており、地方債の償還が完了する令和7年度以降は改善の見込みです。
 ②他会計補助金比率、③駐車台数一台当たりの他会計補助金額については、類似施設平均を下回っており、他会計への依存度は低いと判断されます。
 ④売上高GOP比率については、全国平均及び類似施設平均を大きく上回っており、施設の営業に関する収益性は高いと判断できます。
 ⑤EBITDAについては、経年比較において減少傾向にありますが、地方債の償還が完了する令和7年度以降は改善の見込みです。

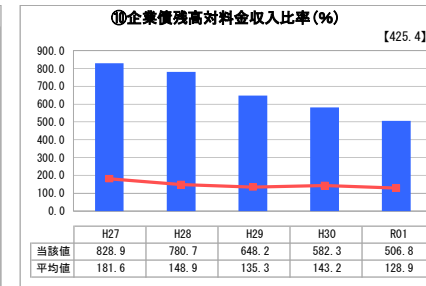
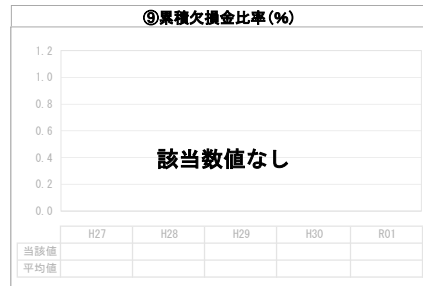
2. 資産等の状況について
 ⑥有形固定資産減価償却率について、当施設は地方公営企業法非適用事業であるため、指標は算出されません。
 ⑦敷地の地価については、当施設は再開発事業で整備された複合施設の地下にあり、保留床を取得して設置したものであるため、当施設単体の地価は算出されません。
 ⑧設備投資見込額については、今後10年間は工事や大規模修繕の計画がないため、0円としております。
 ⑨累積欠損金比率について、当施設は地方公営企業法非適用事業であるため、指標は算出されません。
 ⑩企業債残高対料金収入比率について、全国平均及び類似施設平均を上回っておりますが、経年比較では減少傾向にあり、令和7年度には償還が完了する見込みです。

3. 利用の状況について
 ①稼働率について、当施設については全国平均及び類似施設平均を上回っており、駐車場施設としての需要は大きいと判断されます。

2. 資産等の状況



⑦敷地の地価(千円)	0
⑧設備投資見込額(千円)	0



全体総括

当施設については、川口駅周辺の駐車場不足に起因する道路機能の低下を解消し、交通の円滑化と健全な都市機能の更新を目的として、平成18年度に設置されたものであります。
 収益等の状況については、料金収入に対して地方債の償還金が非常に大きく、収益的収支比率においては赤字の状態が続いております。
 しかしながら、稼働率は高い水準を保っており、駐車場施設としての需要は大きいと判断できます。
 計画どおりに償還を進めており、令和7年度には償還が完了する予定であるため、それ以降は収益等の状況は改善し、健全な経営状況になると見込んでおります。