

駐車場整備事業に関する
第6回研究会でのご指摘を踏まえた整理

構造ごとの現況

構造	立体式	地下式	広場式
施設数(全施設中の割合)	165 (29.4%)	127 (22.6%)	269(48.0%)
立地(※2)	商業施設133 (80.6%) 駅 108 (65.5%) 公共施設 61 (37.0%)	商業施設115 (89.2%) 駅 101 (79.5%) 公共施設 53 (41.7%)	商業施設162 (57.6%) 駅 169 (62.8%) 公共施設 74 (27.5%)
実質的な黒字施設数 (他会計補助金除き)	79 (47.9%)	50 (39.4%)	204 (75.8%)
稼働率	136.1%	180.0%	213.0%
企業債残高対料金収入比率	320.4%	274.9%	62.7%
駐車場使用面積(延床面積)	8,705㎡	8,549㎡	2,627㎡
敷地の地価	155千円/㎡	208千円/㎡	89千円/㎡
経過年数(※3)	24.3年	24.2年	25.5年
指定管理の導入	121 (73.3%)	96 (75.6%)	138 (51.3%)
民間事業者による 引受け数(検討段階)	2 (1)	0 (2)	0 (7)
駐車場関係計画の策定(※4)	42 (25.5%)	40 (31.5%)	51(19.0%)
需給調査を実施した施設	46 (27.9%)	44 (34.6%)	36 (13.4%)

※1 上記は、平成28年10月総務省調査に基づくもの(n=561)

※2 駐車場から400m以内にある施設を複数回答可で調査

※3 立体式の耐用年数は構造ごとに異なるが、参考として、地方公営企業法施行規則別表第2号においては、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造は38年、金属造で34年～19年(骨格材の厚さで異なる)と規定されている。

※4 駐車場関係計画とは、まちづくりの総合計画や駐車対策計画、駐車場の経営計画、PRE戦略等、駐車場に関わる計画を広く含むものと定義して調査

立地ごとの現況

立地(※2)	商業施設	駅	公共施設
施設数(全施設中の割合)	409 (72.9%)	378 (67.4%)	188 (33.5%)
構造	立体式 133 (32.5%) 地下式 115 (28.1%) 広場式 161 (39.4%)	立体式 108 (28.6%) 地下式 101 (26.7%) 広場式 169 (44.7%)	立体式 61 (32.4%) 地下式 53 (28.2%) 広場式 74 (39.4%)
実質的な黒字施設数 (他会計補助金除き)	208 (50.9%)	225 (59.5%)	104 (55.3%)
稼働率	198.6%	212.4%	195.0%
駐車場使用面積(延床面積)	7,187㎡	5,933㎡	6,349㎡
敷地の地価	150千円/㎡	159千円/㎡	102千円/㎡
経過年数(※3)	25.2年	23.0年	24.0年
指定管理の導入	263 (64.3%)	241 (63.8%)	118 (62.8%)
民間事業者による 引受け数(検討段階)	2 (5)	0 (4)	0 (1)
駐車場関係計画の策定(※4)	118 (28.9%)	86 (22.8%)	40 (21.3%)
需給調査を実施した施設	119 (29.1%)	81 (21.4%)	48 (25.5%)
主な特性	<ul style="list-style-type: none"> ・経営状況が良いとはいえない。 ・敷地の地価が公共施設に近接する場合に比べて高い。 ・民間事業者による引受け数の実績や検討段階にある事例が見られる。 		<ul style="list-style-type: none"> ・経営状況が良いとはいえない。 ・稼働率が最も低い。

→ 立地による違いは、構造による違いほどは強く見られない

※1 上記は、平成28年10月総務省調査に基づくもの(n=561)

※2 駐車場から400m以内にある施設を複数回答可で調査(商業施設、駅、公共施設以外のその他は274施設(47.1%)であり、その他のうち最多は観光施設(神社仏閣、観光会館等)で35施設(6.0%)

※3 立体式の耐用年数は構造ごとに異なるが、参考として、地方公営企業法施行規則別表第2号においては、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造は38年、金属造で34年～19年(骨格材の厚さで異なる)と規定されている。

※4 駐車場関係計画とは、まちづくりの総合計画や駐車対策計画、駐車場の経営計画、PRE戦略等、駐車場に関わる計画を広く含むものと定義して調査

構造を踏まえた改革の検討(地下式)

課題

- 経営状況が悪い施設が多い。
(稼働率又は料金収入が十分ではなく、**多額に上る建設改良費を回収できていない施設が多い**)
- 上部施設が主に道路、公園、公共施設などであって、**他用途転換が難しい**。
(事業廃止の例はあるが、他用途転換して有効活用している例は確認できない)
- **需給分析に基づく計画的な駐車場経営ができていない施設が多い**。

改革の方向性

- ① **駐車場実態調査**により、駐車場の需給分析を行うことが重要
- ② 駐車場実態調査の結果を踏まえ、経営指標に基づく経営分析を行い、次のとおり改革の方向性を検討する。
 - 事業エリア内で民間の引受け手がある場合(収支が黒字の場合を含む) → **民営化・民間譲渡**を検討
 - 事業エリア内で民間の引受け手がない場合 → **民間活用**(PFI、指定管理等)を検討

※**事業廃止**を検討する場合は、他用途転換が難しいこと、施設の閉鎖と安全管理のための費用が発生することに十分に留意した対応が必要である。

改革の検討に当たっての留意点

- 他用途転換が難しいという課題を踏まえて、駐車場として事業継続するに当たっては、都市政策全体の中で駐車場を位置づけ、エリア一帯での需給調整や民間駐車場も含めた駐車場の立地適正化、ICT活用などにより、**稼働率向上と経費節減を一層図っていく**ことが重要である。
- 公共施設に近接する場合は、公共施設と一体的な指定管理の導入が有用である。

構造を踏まえた改革の検討(立体式)

課題

- 経営状況が悪い施設が多い。
(稼働率又は料金収入が十分ではなく、**多額に上る建設改良費を回収できていない**施設が多い)
- 構造物であるため、**耐用年数が経過すれば建替えの必要**がある。
(経過年数の平均値を踏まえると、更新時期を迎える立体式駐車場が少なくない)
- **需給分析に基づく計画的な駐車場経営ができていない**施設が多い。

改革の方向性

- ① **駐車場実態調査**により、駐車場の需給分析や施設の耐用年数の精査等を行うことが重要
- ② 駐車場実態調査の結果及び**更新投資の負担を考慮の上**、経営指標に基づく経営分析を行い、次のとおり改革の方向性を検討
 - 〔 駐車場として需要がないなど、事業継続が必要ないと認められる場合 → **事業廃止**を検討
 - 〔 駐車場として需要があるなど、事業継続が必要と認められる場合
 - 〔 事業エリア内で民間の引受け手がいる場合(収支が黒字の場合を含む) → **民営化・民間譲渡**を検討
 - 〔 事業エリア内で民間の引受け手がない場合 → **民間活用**(PFI、指定管理等)を検討

改革の検討に当たっての留意点

- 駐車場実態調査による駐車場の将来の需給分析などに基づき、施設を更新する場合の**適正規模を精査**するとともに、**更新投資がいつ、どの程度の額が必要かを確認した上で、更新投資の必要額を含めて採算がとれるか**について、経営状況の分析においてできる限り正確に試算することが重要である。
- 当該駐車場の需要が小さい、商業施設又は駅に近接して立地が良い又は地価が高いなどの場合には、他の利用用途の需要があると判断できる可能性が高く、**駐車場の全部又は一部の他用途転換や他用途施設との高度化・複合化の検討**をすることが有用である。(駐車場としての需要量に応じて用地の一部を事業廃止、民営化・民間譲渡することも可)
- 公共施設に近接する場合は公共施設と一体的な指定管理の導入が有効と考えられるため検討を行うことが重要である。
- 事業廃止後、用地の活用策については、立地、構造、他の利用用途の需要などを踏まえること、民間事業者から提案を募集することが有用である。

構造を踏まえた改革の検討(広場式)

課題

- 経営状況が良い施設が多いが、実質的な赤字施設も1/4程度見られる。
- **指定管理を導入していない施設が多い。**
- **他用途転換が物理的かつ費用面で容易である。**
- **需給分析に基づく計画的な駐車場経営ができていない施設が多い。**

改革の方向性

- ① **駐車場実態調査**により、駐車場の需給分析等を行うことが重要
- ② 駐車場実態調査の結果を考慮の上、経営指標に基づく経営分析を行い、次のとおり改革の方向性を検討
 - 駐車場として需要がないなど、事業継続が必要ないと認められる場合 → **事業廃止**を検討
 - 駐車場として需要があるなど、事業継続が必要と認められる場合
 - 事業エリア内で民間の引受け手がいる場合(収支が黒字の場合を含む) → **民営化・民間譲渡**を検討
 - 事業エリア内で民間の引受け手がない場合 → **民間活用**(PFI、指定管理等)を検討

改革の検討に当たっての留意点

- 他用途転換が物理的かつ費用面で容易であることを活かし、当該駐車場の需要が小さい、商業施設又は駅に近接して立地が良い又は地価が高いなどの場合には、他の利用用途の需要があると判断できる可能性が高く、**駐車場の全部又は一部の他用途転換や他用途施設との高度化・複合化の検討**をすることが有用である。(駐車場としての需要量に応じて用地の一部を事業廃止、民営化・民間譲渡することも可)
- **指定管理の導入を積極的に検討**することが重要であり、公共施設に近接する場合は公共施設と一体的な指定管理の導入が有効と考えられるため検討を行うことが重要である。
- 事業廃止後、用地の活用策については、立地、構造、他の利用用途の需要などを踏まえること、民間事業者から提案を募集することが有用である。

改革の検討に当たっての留意点(共通)

1. 都市政策全体との連携

(1) 駐車場の立地・配置等の位置づけ

- ・ 居住機能や福祉・医療・商業等の**都市機能の立地と連動**させた駐車場の立地適正化
- ・ **PRE戦略や公共施設等総合管理計画と連携**した駐車場のあり方についての検討
- ・ **需給調整・立地適正化**を公共・民間を通じてエリア全体で実施
(附置義務の柔軟化(基準緩和や公営駐車場への設定)等)

(2) 更なる利用促進

- ・ **利用促進**を公共・民間を通じてエリア全体で実施
(インターネットなどを通じた公共・民間の駐車場の一体的な空車状況の情報提供等)
- ・ **公共交通機関と連携** (鉄道・バスの利用者への駐車料金割引等によりパークアンドライドを推進)

(3) その他

- ・ **他の利用用途も含めた活用策を幅広く検討** (現在の駐車場としての事業目的にとらわれない)

2. 民間譲渡や民間活用のメリットを活かす

- ・ 民間事業者の関連事業(観光・レジャー施設等)と当該駐車場との**シナジーの強化**
- ・ 民間事業者の**経営ノウハウを適用**することによる利活用の促進
- ・ 行政の仕組みにとらわれない**新しいアイデア・地域コンテンツの発掘**や若い人材の登用・育成

駐車場整備事業における経営指標案(別紙2-2)

→施設ごとに作成

収益等の状況

1	経常収支比率	経常収益 ÷ 経常費用	・当該年度において、料金収入や一般会計補助金等の収益で、維持管理費や支払利息等の費用をどの程度賄えているかを表す指標
2	他会計補助金比率	他会計補助金 ÷ 総費用	・総費用に対する一般会計補助金等の割合を表した指標
3	駐車台数一台当たりの他会計補助金額	他会計補助金 ÷ 延駐車台数	・年間の延駐車台数一台当たりの他会計補助金額
4	EBITDA(減価償却前営業利益)	当期純利益 + 減価償却費 + 支払利息等	・営業利益に減価償却費等を加算してキャッシュベースの利益に直した指標
5	売上高GOP(営業総利益)比率	営業総利益 ÷ 売上高	・売上高に対する営業総利益(粗利益)の割合を表した指標

資産等の状況

6	敷地の地価	1㎡当たりの地価(時価)	・高度化・複合化を行う場合に土地の利用可能性を示し、民営化・民間譲渡を行う場合に買付価格の基礎となる
7	有形固定資産減価償却率	有形固定資産減価償却累計額 ÷ 有形固定資産のうち償却対象資産の帳簿原価	・有形固定資産のうち償却対象資産の減価償却がどの程度進んでいるかを表す指標(資産の老朽化度合)
8	設備投資見込額(10年間)	今後10年間の設備投資見込額	・当該施設が今後10年間で見込む建設改良費・修繕費などの設備投資額
9	累積欠損金比率	当年度未処理欠損金 ÷ (営業収益 - 受託工事収益)	・営業収益に対する累積欠損金(営業活動により生じた損失で、前年度からの繰越利益剰余金等でも補填することができず、複数年度にわたって累積した損失のこと)の状況を表す指標
10	企業債残高対料金収入比率	企業債残高合計 ÷ 料金収入	・収益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

利用の状況

11	稼働率(一日当たり利用率)	一日平均駐車台数 ÷ 収容台数	・年間の収容台数に対する駐車台数の割合を1日当たり直した指標であり、施設の利用状況や適正規模を判断する指標
----	---------------	-----------------	---

基本情報

- ① 資金不足比率
- ② 自己資本構成比率
- ③ 種類(都市計画駐車場・届出駐車場・附置義務駐車施設・その他)
- ④ 構造(立体式・地下式・広場式)
- ⑤ 建設後の経過年数
- ⑥ 立地
- ⑦ 周辺駐車場の需要・供給
- ⑧ 駐車場使用面積
- ⑨ 収容台数
- ⑩ 一時間当たりの料金
- ⑪ 指定管理者制度の導入

※緑色の網掛けは上下水道にない新指標
 ※赤字は第6回研究会後に加筆修正した事項