

松山市駐車場事業経営戦略（案）

（令和 3 年度～令和 12 年度）

令和 3 年 月

松山市駐車場事業経営戦略（案）

目 次

1. 計画策定の背景	1
(1) 計画の目的	1
(2) 計画期間	1
2. 事業概要	2
(1) 事業形態	2
(2) 市営駐車場の概要	2
(3) 料金形態	4
(4) 現在の経営状況	4
3. 将来の事業環境	5
(1) 駐車場需要の見通し	5
(2) 料金収入の見通し	6
(3) 施設の更新見通し	7
(4) 組織の見通し	8
4. 経営の基本方針	8
5. 投資・財政計画	8
(1) 投資・財政計画に関する方針・目標	8
(2) 投資・財政計画	8
(3) 投資・財政計画に未反映の取組や今後検討予定の取組の概要	10
6. 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項	10
<別紙>	
投資・財政計画	11

1. 計画策定の背景

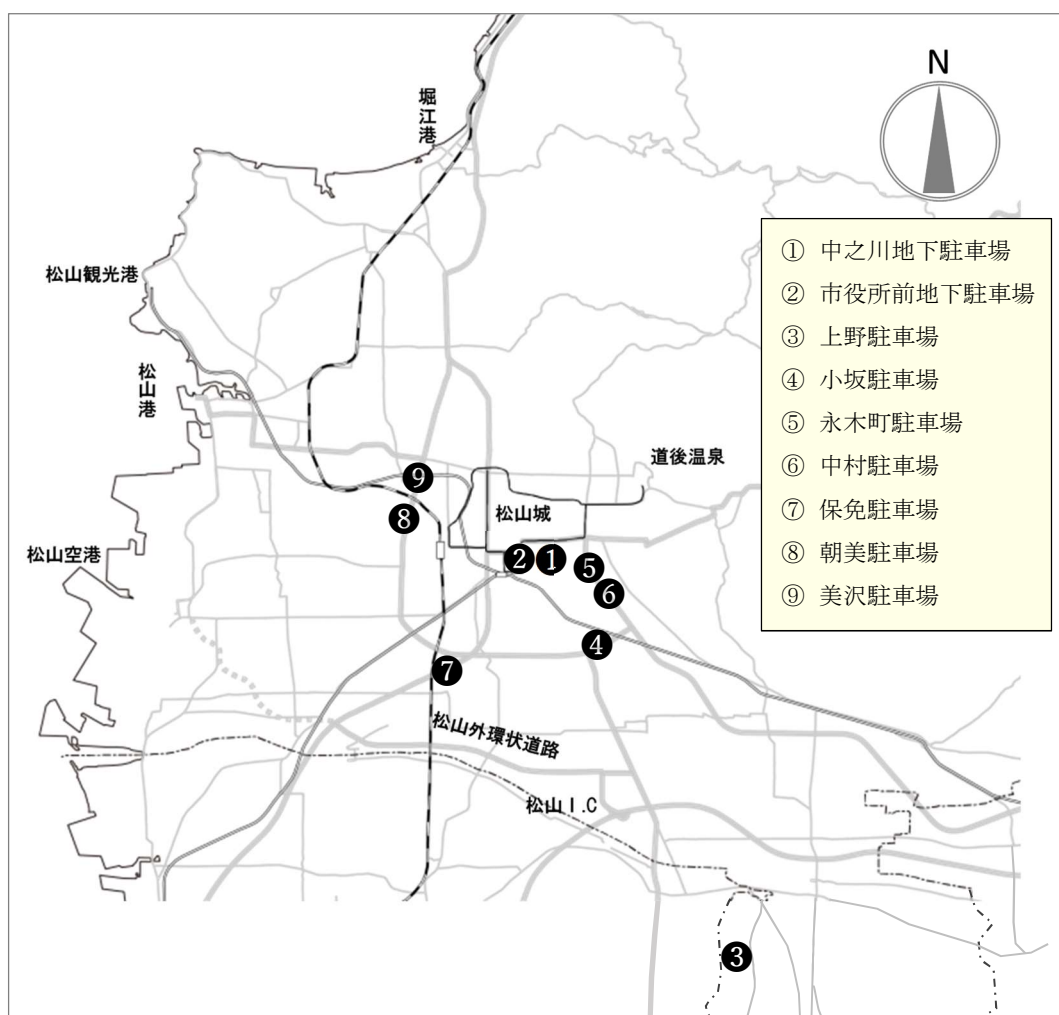
(1) 計画の目的

地方公共団体が経営する駐車場事業などの公営企業（地方公営企業法非適用含む。）は、料金収入をもって経営を行う独立採算制を基本原則としつつ、住民生活に必要な社会資本の整備やサービスの提供を将来にわたり安定的に継続していくことが求められています。一方で、施設の老朽化による更新費用の増大や、人口減少に伴う料金収入の減少等により、公営企業の経営環境は厳しさを増しています。

こうした中、総務省は、中長期的な経営の基本計画である「経営戦略」を令和 2 年度までに策定するよう各地方公共団体に要請しています。

本市の市営駐車場も、事業開始以降、住民生活に密着したサービスを提供してきましたが、一部施設で老朽化が進行するなど、経営環境が厳しさを増しているため、利用者の安全と利便性を確保しつつ、事業の運営に必要な収入を確保し、安定的な経営の継続が可能となるよう、今後 10 年間の経営方針となる「松山市駐車場事業経営戦略」を策定するものです。

（市営駐車場の位置）



(2) 計画期間

令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間とします。

2. 事業概要

本市の駐車場事業は、昭和 49 年 6 月に供用を開始した中之川地下駐車場をはじめ、現在までに 9 つの駐車場を特別会計事業で管理しています。

また、施設運営では、平成 24 年度に市役所前地下駐車場で、平成 27 年度に中之川地下駐車場ほか 7 駐車場で指定管理者制度（利用料金制）を導入し、民間のノウハウを有効に活用するなど、事務の効率化を図っています。

一方で、中之川地下駐車場や市役所前地下駐車場の電気や機械設備は、設置から相当の年数が経過しているため、収支バランスに配慮しながら計画的に更新していくとともに、公共施設としてのあり方を検討する必要があります。

（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	昭和 49 年 4 月 1 日
民 間 活 用 の 状 況	指定管理者制度（利用料金制）

<参考①：指定管理者制度（利用料金制）>

公の施設の使用料について、指定管理者の収入とすることができる制度です。

指定管理者の経営努力が発揮しやすくなるとともに、地方公共団体の会計事務の効率化が図られます。

（2）市営駐車場の概要

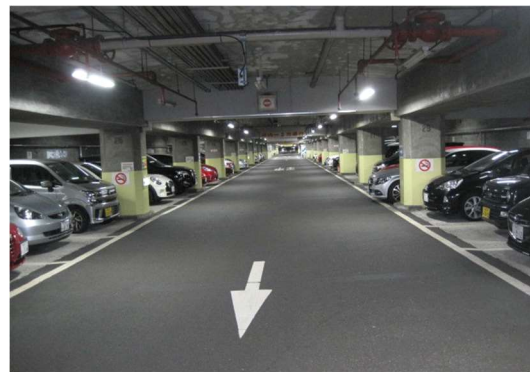
施設名称	種 類	立 地 ※400m以内 の施設等	構 造	使用面積	建設後の 経過年数	収容台数
中之川地下駐車場	都市計画 駐車場	商業施設	地下式	9,647 m ²	46 年	242 台
市役所前地下駐車場	届出駐車場	公共施設		16,349 m ²	21 年	290 台
上野駐車場	その他	—	広場式	4,695 m ²	26 年	162 台
小坂駐車場			広場式 (高架下)	1,590 m ²	35 年	60 台
永木町駐車場				428 m ²	35 年	15 台
中村駐車場				606 m ²	35 年	18 台
保免駐車場				1,108 m ²	34 年	45 台
朝美駐車場				1,079 m ²	25 年	27 台
美沢駐車場				632 m ²	25 年	9 台

※昭和 51 年 4 月に供用を開始した二番町駐車場は、施設の老朽化により平成 29 年 12 月 31 日に営業を終了しています。

＜施設写真＞



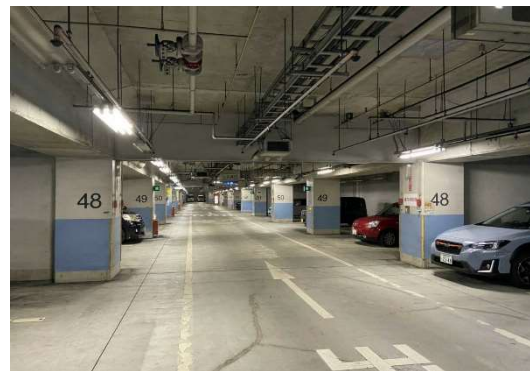
【中之川地下駐車場（入口付近）】



【中之川地下駐車場（屋内）】



【市役所前地下駐車場（入口付近）】



【市役所前地下駐車場（屋内）】



【上野駐車場（入口付近）】



【小坂駐車場（高架下）】

(3) 料金形態

施設名称	利用 区分	利 用 時 間		料金体系	料金 改定日
中之川 地下駐車場	一般	7：00～18：00		60 分/110 円	R2.6.1
		18：00～22：00		90 分/110 円	
		泊まり（20：30～翌 8：30）		620 円	
		1 日当たりの上限料金（営業時間内）		830 円	
	定期	全日（全曜日の 24 時間）		12,500 円/月	
		昼間（7：00～22：00）全曜日		10,000 円/月	
		平日（7：00～22：00） （土、日、祝日を除く）		7,500 円/月	
市役所前 地下駐車場	一般	7：30～22：00		30 分／130 円	H26.4.1
		泊まり（20：30～翌 8：30）		700 円	
		1 日当たりの上限料金 （土、日、祝日、振替休日のみ）		800 円	
	定期	全日（全曜日の 24 時間）		25,710 円/月	H26.6.1
		昼間定期券（7：30～22：00）		18,510 円/月	
		平日定期券（土、日、祝日を除く）		12,340 円/月	
上野駐車場	定期	普通車	全日（全曜日の 24 時間）	3,600 円/月	R2.6.1
小坂駐車場	定期	普通車		6,600 円/月	
		中型車		8,800 円/月	
永木町駐車場	定期	普通車		8,800 円/月	
中村駐車場	定期	普通車		6,600 円/月	
保免駐車場	定期	普通車		6,600 円/月	
朝美駐車場	定期	普通車		6,600 円/月	
		大型車		16,500 円/月	
美沢駐車場	定期	普通車		6,600 円/月	
		大型車		16,500 円/月	
料金形態の 考え方	近隣の駐車場の料金設定等から総合的な判断により、料金を見直している。				

(4) 現在の経営状況

平成30年度までは、平成11年2月に供用を開始した市役所前地下駐車場の建設時に借入した地方債の償還が多く、一般会計からの繰入金により収支の均衡を図っていましたが、平成30年度に償還が完了したため、令和元年度に実質収支が黒字に転じました。

今後は、平成29年12月末に営業を終了した二番町駐車場の解体工事に伴う地方債の元金償還が令和3年度から始まることや、市役所前地下駐車場や中之川地下駐車場の大規模修繕工事等を計画しているため、引き続き、効率的な事業運営に努める必要があります。

＜一般会計からの繰入金の推移＞

(千円)

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度(見込み)
繰入金	32,528	31,207	52,486	39,967	0	0

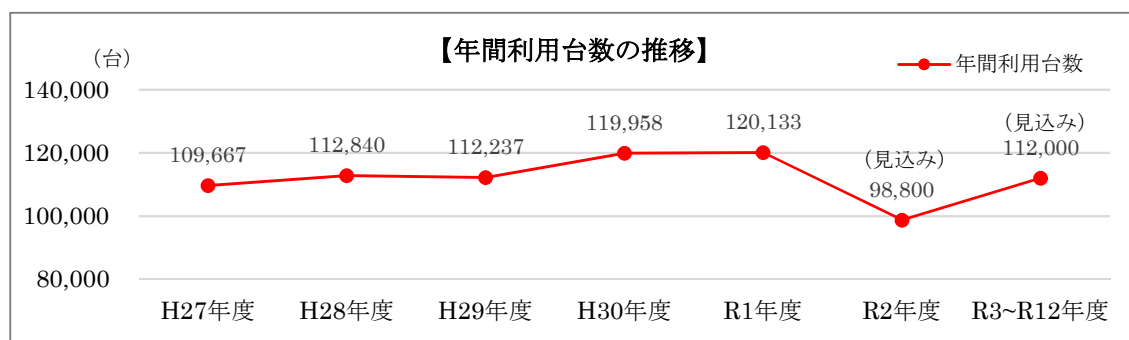
3. 将来の事業環境

(1) 駐車場需要の見通し

① 中之川地下駐車場

平成 30 年度及び令和元年度は、二番町駐車場の廃止の影響で、近隣駐車場としての需要が高まり利用者が増加しましたが、令和 2 年度は、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響で上半期の利用台数が前年の 80%程度まで低下するなど、大幅な減少が見込まれています。

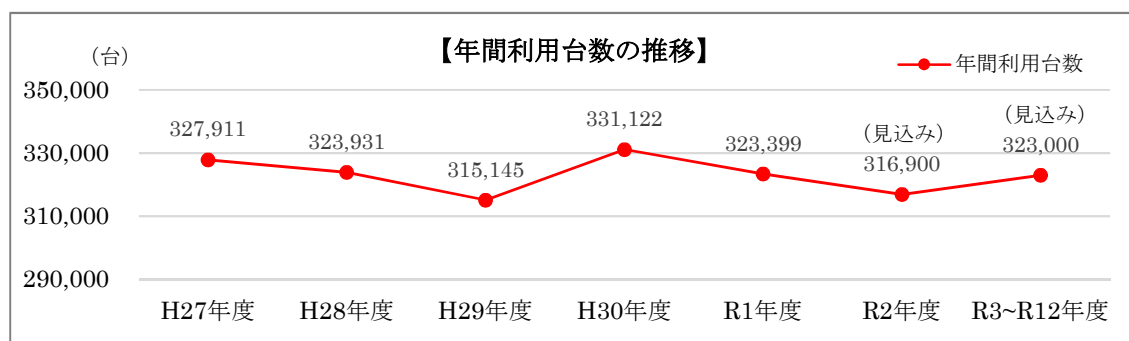
そのため、令和 3 年度から令和 12 年度までの各年度の年間利用台数は、令和元年度までの回復が難しいと思われるため、平成 29 年度と同程度を見込んでいます。



② 市役所前地下駐車場

平成 30 年度は、二番町駐車場の廃止の影響で、近隣駐車場としての需要が高まり、一時的に増加していますが、その後、利用者が分散し、令和元年度は平成 28 年度と同程度になっています。

令和 2 年度は、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響で 5 月の利用台数が前年の 85%程度まで落ち込みましたが、6 月以降に持ち直し、9 月時点で前年同月を若干上回るまで回復したため、令和 3 年度から令和 12 年度までの各年度の年間利用台数は、令和元年度と同程度を見込んでいます。



③ 上野駐車場及び高架下駐車場（6 駐車場）

上野駐車場は、周辺の住宅環境の変化に伴い居住者が増加し、近隣駐車場への需要が高まったため、平成 30 年度から利用者が増加傾向にあります。また、その他の高架下の 6 つの駐車場は、国が計画的に耐震化工事を実施しており、年度単位で利用を休止した時期があったため、年間利用台数にばらつきが見られます。

なお、いずれも定期利用の駐車場であり、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響は小さいため、令和 3 年度から令和 12 年度までの各年度の年間利用台数は、令和 2 年度と同程度を見込んでいます。

<上野駐車場及び高架下駐車場の年間利用台数の推移>

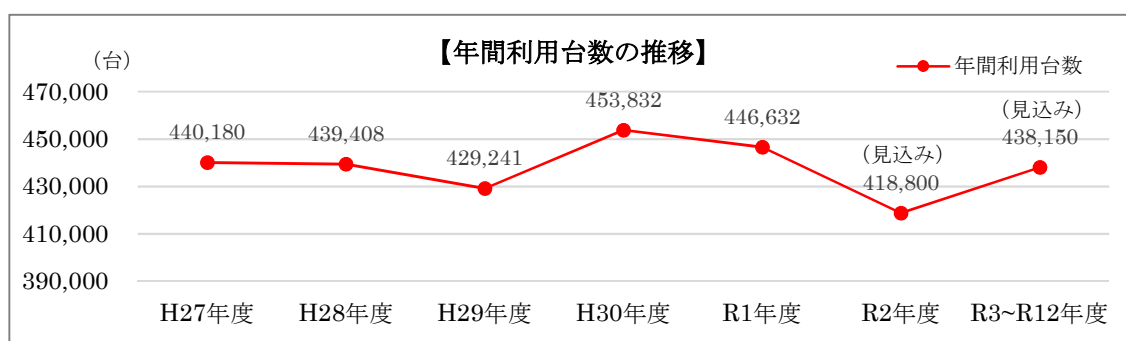
(台)

施設名称	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度 (見込み)	R3 ~ R12 年度
上野駐車場	634	615	716	1,213	1,498	1,430	1,430
小坂駐車場	650	678	676	698	694	710	710
永木町駐車場	164	165	176	183	171	160	160
中村駐車場	212	217	215	214	215	215	215
保免駐車場	540	538	76*	348	447	450	450
朝美駐車場	294	316	0*	96	75	135	135
美沢駐車場	108	108	0*	0*	0*	0*	50
合 計	2,602	2,637	1,859	2,752	3,100	3,100	3,150

※高架道路の耐震化工事に伴い、駐車場の供用を停止したことによる減少

④ 9 駐車場の合計利用台数

9 駐車場の年間利用台数の実績及び見込みは、以下のとおりです。



(2) 料金収入の見通し

本市の市営駐車場は、利用料金制度を導入しているため、収入は指定管理者から収受する納付金等が主なものです。令和 3 年度から令和 12 年度までの各年度の年間利用台数見込みから納付金額を約 40,000 千円と見込んでいます。

<納付金額の推移>

(千円)

	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度 (見込み)	R3 ~ R12 年度
納付金額	40,326	41,326	38,492	38,972	41,081	39,000	40,000

<参考②：納付金の種類>

指定管理者から市に収めていただく納付金は、主に固定納付金と変動納付金の 2 種類があります。

(固定納付金)

- 過年度の収支実績から市と指定管理者の基本協定で定められた一定額を指定管理者の収支状況にかかわらず、市に収めていただくものです。

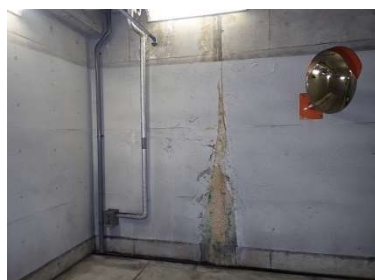
(変動納付金)

- 固定額を超えて利益を計上した場合に、市と指定管理者で年度ごとに定める協定により利益を案分し、一部の金額を市に収めていただくものです。

(3) 施設の更新見通し

地下式駐車場の電気や機械設備は、建設から相当の年数が経過し、多数の箇所で劣化が認められます。そのため、計画的な修繕や更新工事等により、既存施設の維持・管理を行い、中長期的に駐車場を利用できるよう取り組みます。なお、広場式駐車場は、大規模な設備等がないため、現場状況に応じて随時対応します。

【市役所前地下駐車場（^{くたい}躯体や設備等の経年劣化状況）】



【アップスロープ壁からの漏水】



【電気室（直流電源装置の故障）】



【電気室（非常用発電機の劣化）】

<施設の修繕・更新見通し>

施設名称	経過年数	構 造	備 考（修繕・更新の見通し）
中之川 地下駐車場	46 年	地下式	- 平成 26 年度に長寿命化計画に基づく大規模修繕を実施 - 令和 3 年度から令和 4 年度にかけて排煙ダクトの修繕に係る調査や工事を実施予定 - 令和 7 年度から令和 16 年度にかけて事業費の平準化を図りつつ、電気・機械設備の大規模修繕（更新含む。）を実施する予定
市役所前 地下駐車場	21 年		- 令和元年度から令和 2 年度にかけて施設の現況調査を実施し、引き続き、詳細設計を実施する予定 - それらの結果を基に、令和 4 年度から大規模修繕（更新含む。）を実施する予定
上野駐車場	26 年	広場式	平面駐車場のため、大幅な設備投資は見込んでいない。 ※突発的な修繕は、年ごとに計上する補修費等で対応する予定
小坂駐車場	35 年	広場式 (高架下)	高架下を利用した平面駐車場であり、大幅な設備投資は見込んでいない。 ※突発的な修繕は、年ごとに計上する補修費等で対応する予定
永木町駐車場			
中村駐車場			
保免駐車場	34 年		
朝美駐車場	25 年		
美沢駐車場			

<施設の修繕・更新スケジュール（地下式）>

年度 施設名称	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	備 考 (概算事業費)
中之川 地下駐車場	排煙ダクト 修繕工事				電気・機械設備更新工事 (受変電設備、給気・排気設備等)						約 110,000 千円
市役所前 地下駐車場	躯体補修、 受電設備更新工事										約 50,000 千円

(4) 組織の見通し

中之川地下駐車場を含め、9つの駐車場全てに指定管理者制度を導入し、事務の効率化を図っており、今後も引き続き、最小人数で事業を運営します。

4. 経営の基本方針

令和元年度に実質収支が黒字に転じたため、引き続き、計画的な事業運営に努め、安定経営を維持していきます。

また、毎年実施している利用者アンケートを活用することで、利用者ニーズを把握し、顧客満足度の向上に努めるほか、耐震化工事に伴って利用を休止した高架下駐車場の利用率を向上させるため、指定管理者と連携して営業活動を強化し、収益向上を図ります。

5. 投資・財政計画

(1) 投資・財政計画に関する方針・目標

投資計画は、施設の修繕や更新時期を可能な限り重複させず、事業費の平準化を図ります。また、財政計画は、引き続き、指定管理者制度（利用料金制）を導入し、民間のノウハウを最大限活用することで安定経営に努めるとともに、企業債の借入等により、事業費の更なる平準化を図り、経営戦略期間内の実質収支の黒字を確保します。

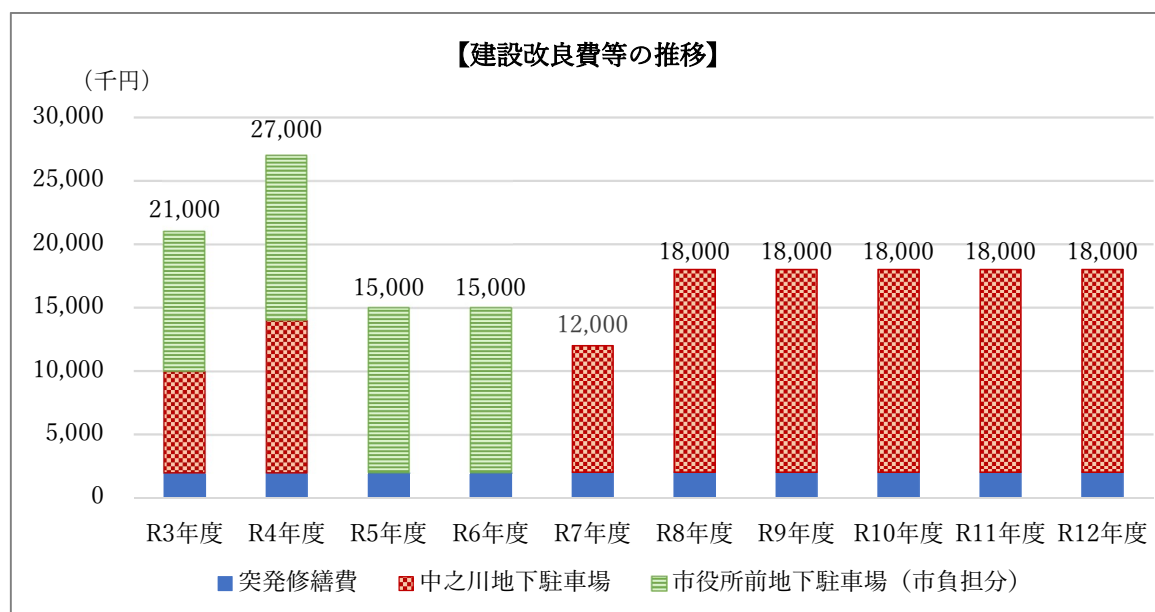
(2) 投資・財政計画

投資・財政計画に関する方針・目標に基づき、今後の収支シミュレーションを行った結果は、別紙 11 ページのとおりです。以下は、代表的な項目の推移を示しています。

① 建設改良費等の推移

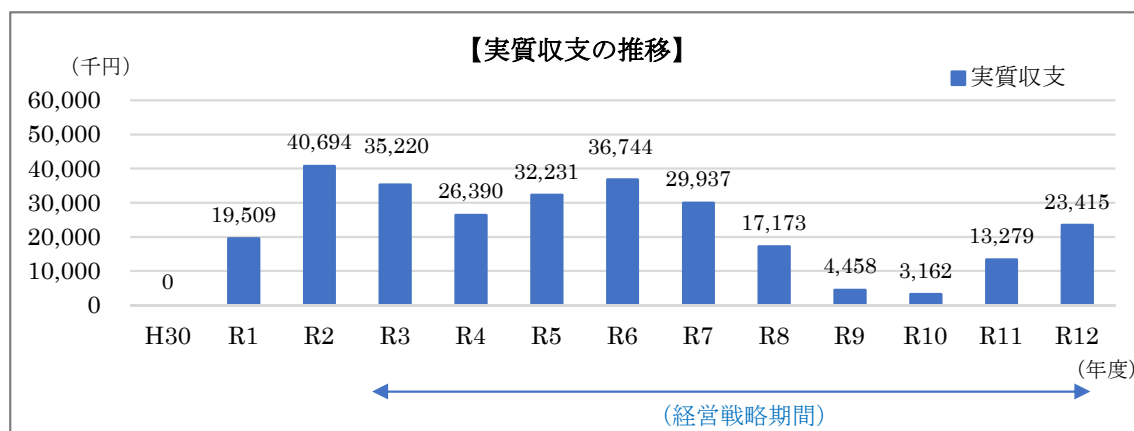
前述の「3. 将来の事業環境（3）施設の更新見通し」のスケジュールに沿って、修繕や更新工事を実施します。

なお、突発的な修繕費として年間 200 万円を計上しています。



② 実質収支の推移

収益的収支及び資本的収支を合算した経営戦略期間内の実質収支は、施設の設備更新費用に伴い増減はあるものの、黒字を確保できる見込みです。



③ 収益的収支比率の推移

収益的収支比率は、利用料金等の総収益で、総費用に地方債償還金を加えた額をどの程度賄えているかを示す指標です。単年度の収支が黒字であることを示す 100% 以上となっていることが必要ですが、経営戦略期間内は、いずれも達成する見込みです。

<収益的収支比率の推移>

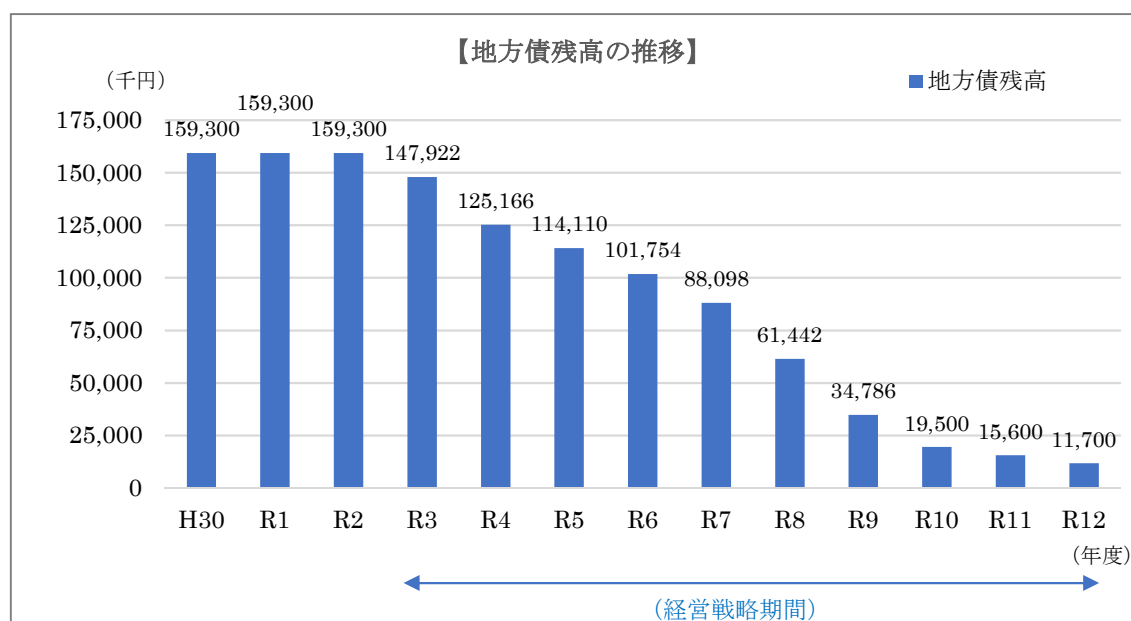
(%)

指標名	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度	R12 年度
収益的収支比率	109.6	108.5	116.9	112.6	108.6	108.7	108.9	157.3	283.1	283.5

【算定式】 収益的収支比率 = 総収益 / (総費用 + 地方債償還金) × 100

④ 地方債残高の推移

平成 30 年度に市役所前地下駐車場の地方債（建設時）償還が完了し、現在は、二番町駐車場解体工事に伴って借り入れた地方債の償還を行っています。令和 3 年度から元金償還が始まるため、減少していく見込みです。



(3) 投資・財政計画に未反映の取組や今後検討予定の取組の概要

中之川地下駐車場は、経営戦略期間内に建設後 50 年を超過するため、電気・機械設備の更新に引き続き、令和 13 年度以降に躯体（コンクリート構造物）の大幅な更新が必要になっています。

これらの設備や躯体^{くたい}の更新は、長期的な利用（50 年程度）が前提となりますが、今後、人口減少等により、駐車場需要も減少することが見込まれるため、大規模な更新を迎える令和 7 年度までに周辺の駐車場需給等を調査し、廃止等の検討を行います。

6. 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項

指定管理者から報告される駐車場の収入月報や、建築・設備の月次点検内容等を活用しながら進捗管理を行い、大規模修繕のタイミングを検討するとともに、周辺の市街地再開発事業の状況等も注視しながら、適宜、経営戦略の見直しを行います。

<別紙>

投資・財政計画

(単位:千円, %)

区 分		年 度	平成30年度 (決 算)	令和元年度 (決 算)	令和2年度 (決 算 達)	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
収益的収支	収益的収入	1 総 収 益 (A)	121,977	38,048	43,661	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380
		(1) 営 業 収 益 (B)	41,258	38,048	43,661	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380
		ア 料 金 収 入													
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)													
		ウ そ の 他	41,258	38,048	43,661	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380
		(2) 営 業 外 収 益	80,719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		ア 他 会 計 繰 入 金	1,008	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		イ そ の 他	79,711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収益的支出	2 総 費 用 (D)	247,045	11,186	19,829	25,476	14,454	10,483	10,511	10,531	10,488	10,439	10,390	10,363	10,344
		(1) 営 業 費 用	246,037	10,981	19,624	25,271	14,271	10,271	10,271	10,271	10,271	10,271	10,271	10,271	10,271
		ア 職 員 給 与 費	0	2,549	3,076	3,076	3,076	3,076	3,076	3,076	3,076	3,076	3,076	3,076	3,076
		ウ ち 退 職 手 当													
		イ そ の 他	246,037	8,432	16,548	22,195	11,195	7,195	7,195	7,195	7,195	7,195	7,195	7,195	7,195
		(2) 営 業 外 費 用	1,008	205	205	205	183	212	240	260	217	168	119	92	73
		ア 支 払 利 息	1,008	205	205	205	183	212	240	260	217	168	119	92	73
		ウ ち 一 時 借 入 金 利 息													
		イ そ の 他													
	3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)		△ 125,068	26,862	23,832	14,904	25,926	29,897	29,869	29,849	29,892	29,941	29,990	30,017	30,036
資本的収支	資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)	198,259	0	0	22,000	13,000	13,000	13,000	0	0	0	0	0	0
		(1) 地 方 債	159,300	0	0	0	13,000	13,000	13,000	0	0	0	0	0	0
		ウ ち 資 本 費 平 準 化 債													
		(2) 他 会 計 補 助 金	38,959	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		(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	0	0	0	22,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		(7) そ の 他													
	資本的支出	2 資 本 的 支 出 (G)	73,236	0	0	52,378	47,756	37,056	38,356	36,656	42,656	42,656	31,286	19,900	19,900
		(1) 建 設 改 良 費	0	0	0	41,000	25,000	13,000	13,000	10,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
		ウ ち 職 員 給 与 費													
		(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	73,236	0	0	11,378	22,756	24,056	25,356	26,656	26,656	26,656	15,286	3,900	3,900
		(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金													
		(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金													
		(5) そ の 他													
	3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)		125,023	0	0	△ 30,378	△ 34,756	△ 24,056	△ 25,356	△ 36,656	△ 42,656	△ 42,656	△ 31,286	△ 19,900	△ 19,900

<別紙>

投資・財政計画

(単位:千円, %)

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
区 分		(決 算)	(決 算)	(決 算 達)										
収 支 再 差 引	(E)+(I) (J)	△ 45	26,862	23,832	△ 15,474	△ 8,830	5,841	4,513	△ 6,807	△ 12,764	△ 12,715	△ 1,296	10,117	10,136
積 立 金	(K)													
前年度からの繰越金	(L)	45		26,862	50,694	35,220	26,390	32,231	36,744	29,937	17,173	4,458	3,162	13,279
前年度繰上充用金	(M)													
形 式 収 支	(J)-(K)+(L)-(M) (N)	0	26,862	50,694	35,220	26,390	32,231	36,744	29,937	17,173	4,458	3,162	13,279	23,415
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)		7,353	10,000										
実 質 収 支	黒 字 (P)	0	19,509	40,694	35,220	26,390	32,231	36,744	29,937	17,173	4,458	3,162	13,279	23,415
(N)-(O)	赤 字 (Q)													
赤 字 比 率 (	$\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)													
収 益 的 収 支 比 率 (	$\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)	38.1	340.1	220.2	109.6	108.5	116.9	112.6	108.6	108.7	108.9	157.3	283.1	283.5
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 の 額	(R)													
営 業 収 益 ー 受 託 工 事 収 益	(B)-(C) (S)	41,258	38,048	43,661	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380	40,380
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 の 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)	159,300	159,300	159,300	147,922	125,166	114,110	101,754	88,098	61,442	34,786	19,500	15,600	11,700

○他会計繰入金

(単位:千円)

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
区 分		(決 算)	(決 算)	(決 算 達)										
収 益 的 収 支 分		1,008	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	うち基準内繰入金	792												
	うち基準外繰入金	216												
資 本 的 収 支 分		38,959	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	うち基準内繰入金													
	うち基準外繰入金	38,959												
合 計		39,967	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0