

清瀬市駐車場事業経営戦略

(令和 7 年度～令和 16 年度)

令和 7 年 3 月改定

(令和 3 年 3 月策定)

清 瀬 市

目 次

第 1 章 駐車場事業経営戦略の趣旨と位置づけ

1 経営戦略の趣旨	1
2 経営戦略の位置づけ	1
3 計画期間	1

第 2 章 駐車場事業の現状と課題

1 駐車場事業の現状	
(1) 事業形態	2
(2) 利用料金形態	2
(3) 現在の経営状況	3
(4) 施設の状況	4
2 駐車場事業の課題	
(1) 駐車場需要の見通し	5
(2) 施設の見通し	6

第 3 章 経営戦略の基本方針

7

第 4 章 効率化・健全経営の取組み

1 事業の意義・提供するサービス自体の必要性	8
2 公営企業として実施する必要性	8
3 経営基盤の強化	
(1) 今後の投資についての考え方・検討状況	8

(2) 今後の財源についての考え方・検討状況	9
(3) 投資以外の経費についての考え方・検討状況	9

第5章 投資・財政計画

1 投資・財政計画(収支計画)の考え方	
(1) 投資について	10
(2) 財源について	11
(3) 収支計画のうち投資以外の経費について	11
2 投資・財政計画(収支計画)	12

第6章 経営戦略の進捗管理

14

第 1 章 駐車場事業経営戦略の趣旨と位置づけ

1 経営戦略の趣旨

クレア市営駐車場は平成 7 年の運営開始以来、市内公共交通の中心である西武池袋線清瀬駅とを直結する最も利便性の高い大規模な市営駐車場として、清瀬駅周辺の快適な交通環境の整備や地域経済の振興に必要不可欠な役割を果たしてきました。

しかし、近年、利用実績が減少傾向にある事や、施設の経年劣化により修繕が必要な状態である事等、経営課題が山積しています。

この経営戦略は、事業の経営環境の変化に適切に対応し、安定・継続したサービスを提供していくための指針として策定します。

2 経営戦略の位置づけ

地方公共団体に対しては、「公営企業の経営に当たっての留意事項について」（平成 26 年 8 月 29 日付総務省自治財政局公営企業課長等通知）において、将来にわたり事業を安定的に継続するための中長期的な基本計画である「経営戦略」の策定が要請されています。

この経営戦略は、上記の総務省通知の趣旨を踏まえ、清瀬市駐車場事業に関する今後の経営の指針として策定するものです。

3 計画期間

令和 7 年度～令和 16 年度（10 年間）

第2章 駐車場事業の現状と課題

1 駐車場事業の現状

(1) 事業形態

施設の運営形態や規模等については、令和7年1月現在下記のとおりです。

法適・非適の区分	非適用	事業開始年月日	平成7年度
職員数	1人(兼務)	施設名	クレア市営駐車場
種類	都市計画駐車場	構造	立体式
立地	駅前	建設後の経過年数	29年
駐車場使用面積	9,919.19 m ²	収容台数	247台
営業時間	24時間営業	民間活用の状況	指定管理者制度 (利用料金制)

(2) 利用料金形態

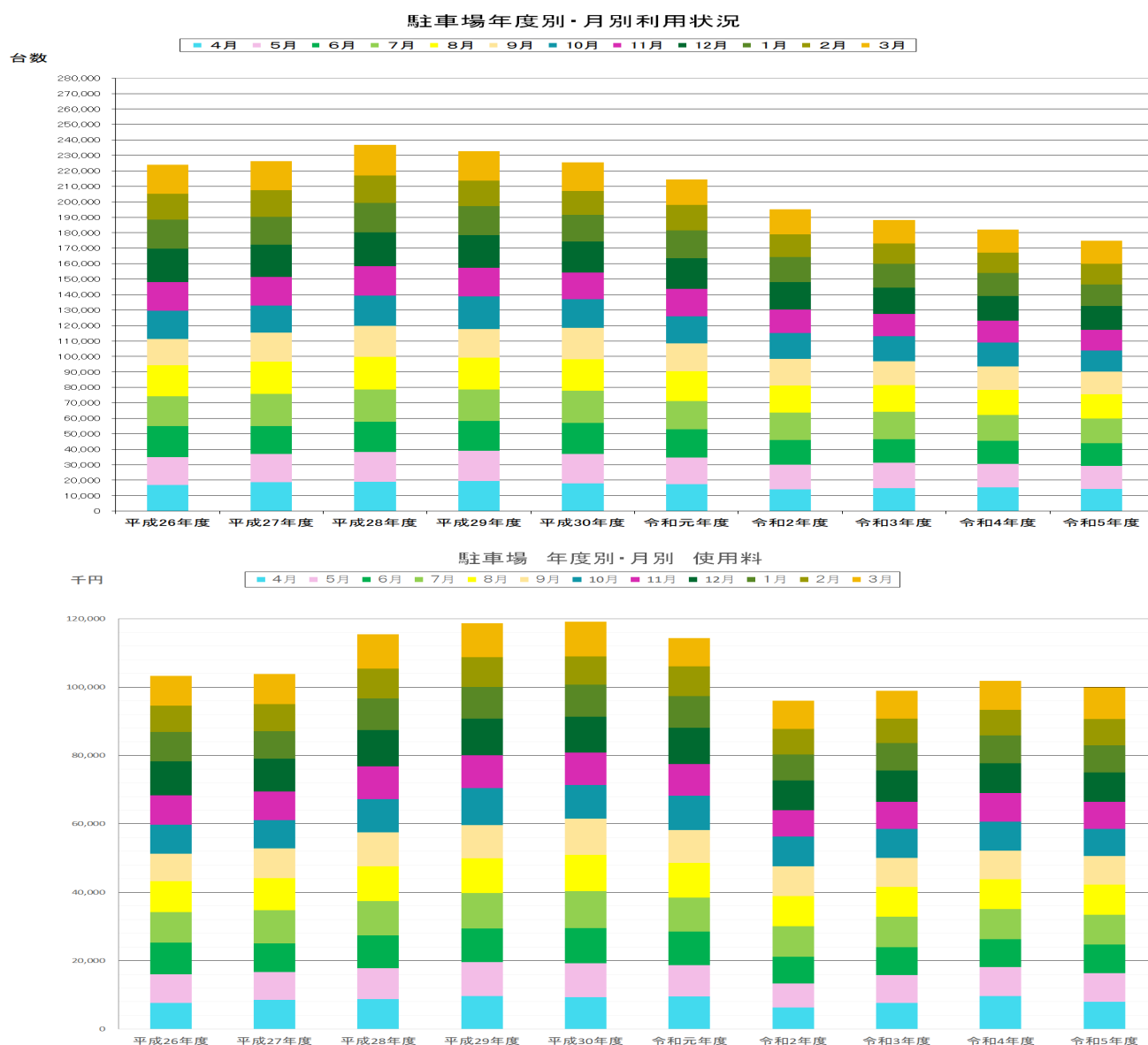
利用料金等の形態については、下記のとおりです。

	7時～24時	24時～7時	全日
一時利用	最初の60分300円 以降30分毎150円	60分毎100円	最大料金 24時間900円
	障がい者割引 1時間分を割引		
定期利用	月極 30,555円、平日 8,800円		
料金形態の考え方	収益性や過去の実績及び立地や近隣の民間駐車場料金等を総合的に勘案し決定しています		
料金改定年月日	令和元年10月1日		

(3) 現在の経営状況

令和元年度末以降、新型コロナウイルス感染症の影響により利用台数、使用料収入ともに大幅に減少しており、この影響は令和5年5月に新型コロナウイルス感染症が感染症法の分類の「第5類」へ引き下げられた後も続いています。しかしながら、利用台数が減少している一方で使用料収入は近年横ばいとなっています。これには複数の要因が考えられますが、特に平日定期利用者やパークアンドライドの利用者が増加し、1回あたりの利用者単価が上昇したことが大きな理由として挙げられます。このような状況を踏まえ、今後も更なる利便性向上を目指します。

利用状況(令和6年3月実績まで)



(4) 施設の状況

竣工から 29 年が経過し、令和 5 年度に大規模改修工事を実施しました。これらの工事とは別に、躯体部分や各種設備にも老朽化に伴う不具合が発生している状況です。具体的には、地下階における水漏れに伴う消防設備の誤発報が課題になっており、消火設備の誤発報は特に緊急性が高く応急処置を検討していますが、根本的な水漏れ対策が必要です。防水工事は、駐車場出入口周辺での作業が必要であり、営業停止を伴うため費用だけでなくテナントの営業にも影響を及ぼす可能性があります。今後の改修計画においては、利便性と安全性の向上を図りつつ、長期的な施設管理を進める必要があります。なお、直近 5 か年の工事請負費及び修繕料の決算額と内訳は以下の通りです。

年度	工事請負費(円)	合計(円)	主な内訳
	修繕料(円)		
R 6 (見込)	12,088,000	12,625,000 (R7. 1 月末)	大規模改修工事（機械設備・消防用設備）、B2F 配管改修修繕等
	537,000 (R7. 1 月末)		
R 5	20,048,710	20,306,880	大規模改修工事（建築・電気）、防火設備改修工事、消防設備工事、手動閉鎖装置修繕等
	258,170		
R 4	0	1,157,904	雨水槽排水ポンプ交換、防火設備火災報知器設備修繕、地下雨水管修繕等
	1,157,904		
R 3	0	5,664,450	泡消火設備修繕、1F シャッターレール修繕、消防用設備修繕、防火シャッター修繕等
	5,664,450		
R 2	23,111,000	24,596,000	防火シャッター及び防煙垂れ壁改修工事、B2F 機械式駐車装置解体整備工事、防犯カメラ(11 台)交換等
	1,485,000		

2 駐車場事業の課題

(1) 駐車場需要の見通し

少子高齢化が進行するなど社会的な背景に加え、近隣に競合する民間駐車場が増えたことが影響し、利用実績は年々減少しています。令和5年5月に新型コロナウイルス感染症が感染症法の分類の「第5類」へ引き下げられ、人の流れが戻りつつあるものの利用台数は減少している状況です。そのため、指定管理者と協力し、民間の専門知識の活用と、鉄道駅に直結する優れた立地条件を生かしながら、顧客ニーズを的確に捉えた駐車場運営を展開します。



(2) 施設の見通し

駐車場施設は経年劣化による老朽化の進行や標準更新周期が過ぎた設備等が増えるなど、駐車場施設の修繕や更新に要する維持管理費は今後も増加が見込まれています。

施設管理にあたり、これまでは損傷や故障が発生してからの事後保全的な対応にとどまってきましたが、それでは利用者の安全が確保されにくい事や、施設の長期休業が発生しかねないリスクがあることから、令和5年度に大規模改修工事を実施しました。

また、今後も予防保全と長寿命化を目指し、長期的な視点で施設管理を計画していく必要があります。このため、数年ごとの大規模改修工事を計画しています。



第3章 経営戦略の基本方針

・ 商業支援及び道路交通の円滑化促進

清瀬駅と直結するビル内の大型商業施設や中心市街地の駐車場として、買い物客や来訪者等の利便性に資する事で商業支援に努めます。また、大規模な収容台数を確保する市営駐車場として路上駐車等を防止し、道路交通の円滑化及び交通安全に資する役割を果たします。

・ 経営基盤の確保

今後も行政サービスとして駐車場を安定継続して運営するため、指定管理者と連携し収益性の向上及び収支状況の安定を図ります。

クレア市営駐車場と併設しているクレアビル



第4章 効率化・健全経営の取組み

1 事業の意義・提供するサービス自体の必要性

市内公共交通の中心である清瀬駅と直結する最も利便性の高い市営駐車場としての事業の意義は大きく、また、一時・定期利用とも大規模集約的に運営されている民間駐車場が周辺に無いことから、独自性のある事業を運営していることから、行政サービスとして必要不可欠な機能を有しています。

2 公営企業として実施する必要性

営利のみを目的とせず運営している中、市内外からの来訪者の利便性向上に資する役割や、中心市街地の商業支援を果たす機能等を有することから公共性が高く、今後ともサービスの安定かつ持続的な提供が広く求められています。市の政策推進にとっても不可欠な役割を果たしていることから、公営企業として駐車場を運営する必要性は高いと考えられます。

3 経営基盤の強化

(1) 今後の投資についての考え方・検討状況

・ 民間活用

今後も指定管理者による、民間企業のノウハウを活用した運営を行います。

・ 駐車場の配置の適正化

清瀬駅と直結する駅前ビル内の駐車場であり、利便性が高く、且つ、商業施設が併設する駐車場としての役割も果たしていることから、配置は適切であると考えます。

・ 投資の平準化

躯体部分及び設備等の点検・調査を実施し、計画的に投資を行います。

(2) 今後の財源についての考え方・検討状況

・料金

近隣の民間駐車場の状況等の確認を定期的に行い、また、収支状況を踏まえ、必要に応じ見直しを検討します。

・利用者増加による収入増加の取組

カーシェアリングやパークアンドライド等のサービスを導入するなど、更なる利便性と付加価値向上に取り組んでいます。また、清瀬駅周辺店舗でのサービス券販売促進のため、駐車場の近隣にチラシをポスティングするなど、販路の拡大にも力を入れています。今後とも指定管理者と連携し利用促進に努めます。

・企業債・繰入金

現在、該当がなく、計画期間内にも予定はありません。投資計画の見直しに合わせて検討します。

(3) 投資以外の経費についての考え方・検討状況

・委託料

指定管理者制度(利用料金制)を導入済みであり、管理業務を委託しています。

・職員給与費

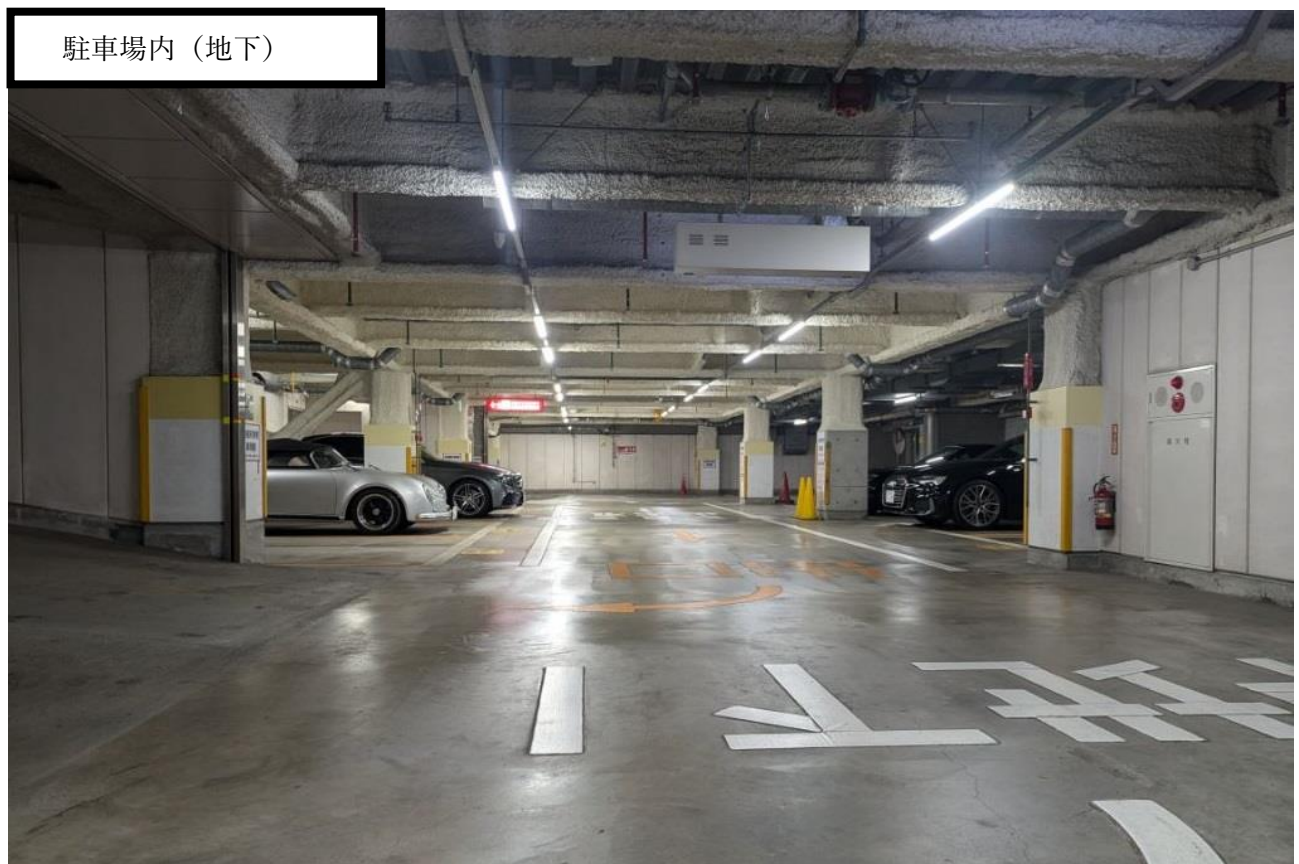
市職員1人(兼務)で行います。

第5章 投資・財政計画

1 投資・財政計画(収支計画)の考え方

(1) 投資について

令和3年度に実施した設計調査結果に基づく長期修繕計画を踏まえ、令和5年度に実施した大規模改修工事の実績と、新たに発生した不具合状況を考慮して、数年ごとの大規模改修工事を計画しています。現時点では、主な工事として令和10年に防水工事を、令和15年に電気設備工事を、令和16年に消防設備工事を予定しており、各工事の前年には調査・設計を実施するための費用を計上しています。今後、想定外の修繕が発生した際には、対策を検討の上、適宜計画を更新します。



(2) 財源について

指定管理者制度を導入している本市の駐車場事業は、指定管理者からの納付金が主な財源です。

駐車場の利用料収入は減少傾向ですが、指定管理者と連携し各種の増収対策を講じる事により収支の改善に取り組み、現行と同額の納付金額が継続可能な財源を確保します。

(3) 収支計画のうち投資以外の経費について

収益的収支の内、営業費用は駐車場が入居するクレアビルの共益費や修繕費の保有面積に応じた負担分に加え、公共施設個別施設計画の計算シートで算出した修繕費を見込んでいます。また、資本的収支の内、建築改良費については、令和3年度に実施した設計調査結果に基づく長期修繕計画を踏まえ、令和5年度に実施した大規模改修工事の実績と、新たに発生した不具合状況を考慮して、数年ごとの大規模改修工事の金額を計上しています。

営業外費用については、駐車場事業に係る消費税及び地方消費税の支払いを見込んでいます。

資本的収支の内、他会計への繰出金は、駐車場事業特別会計の歳入と歳出のうち事業費を差引いた部分を一般会計に繰出す費用として見込んでいます。

2 投資・財政計画(収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度	令和5年度 (決算)	令和6年度 (決算見込)	令和7年度 (予算要求ベース)	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	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度
収 益	収益的収入	1 総 収 益 (A)	72,000	77,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	84,324	72,000	156,499	384,007
		(1) 営 業 収 益 (B)	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000
		ア 料 金 収 入												
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)												
		ウ その他(指定管理者納付金)	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000
		(2) 営 業 外 収 益		5,000							12,324		84,499	312,007
		ア 他 会 計 繰 入 金									12,324		84,499	312,007
		イ そ の 他		5,000										
	収益的支出	2 総 費 用 (D)	22,211	22,912	62,570	28,478	23,446	23,860	24,385	24,922	83,993	28,633	29,263	29,907
		(1) 営 業 費 用	14,923	19,668	56,499	24,073	18,110	19,028	21,966	19,588	78,660	26,765	24,985	28,430
		ア 職 員 給 与 費												
		うち 退 職 手 当												
		イ その他(共益費・修繕料等)	14,923	19,668	56,499	24,073	18,110	19,028	21,966	19,588	78,660	26,765	24,985	28,430
		(2) 営 業 外 費 用	7,288	3,244	6,071	4,405	5,336	4,832	2,419	5,334	5,333	1,868	4,278	1,477
		ア 支 払 利 息												
		うち 一 時 借 入 金 利 息												
		イ そ の 他 (消 費 税)	7,288	3,244	6,071	4,405	5,336	4,832	2,419	5,334	5,333	1,868	4,278	1,477
	3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)		49,789	54,088	9,430	43,522	48,554	48,140	47,615	47,078	331	43,367	127,236	354,100
資 本 的 収 支	資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)												
		(1) 地 方 債												
		うち 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												
		(6) 工 事 負 担 金												
		(7) そ の 他												
	資本的支出	2 資 本 的 支 出 (G)	45,112	55,689	46,286	43,522	48,554	48,140	47,615	47,078	331	43,367	127,236	354,100
		(1) 建 設 改 良 費	20,049	16,781	10,530	297	5,831	32,381	317	324	331	11,925	127,236	354,100
		うち 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	25,063	38,908	35,756	43,225	42,723	15,759	47,298	46,754		31,442		
		(5) そ の 他												
	3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)		△ 45,112	△ 55,689	△ 46,286	△ 43,522	△ 48,554	△ 48,140	△ 47,615	△ 47,078	△ 331	△ 43,367	△ 127,236	△ 354,100

(単位:千円, %)

年 度		令和5年度 (決算)	令和6年度 (決算見込)	令和7年度 (予算要求ベース)	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	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度
区 分													
収 支 再 差 引	(E)+(I) (J)	4,677	△ 1,601	△ 36,856									
積 立 金	(K)												
前年度からの繰越金	(L)	3,918	8,596	6,996									
前年度繰上充用金	(M)												
形 式 収 支	(J)-(K)+(L)-(M) (N)	8,596	6,996										
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)	8,596	6,996										
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 (	$\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)	324	336	115	253	307	302	295	289	100	251	535	1,284
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 ー 受 託 工 事 収 益	(B)-(C) (S)	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000
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)												
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)												

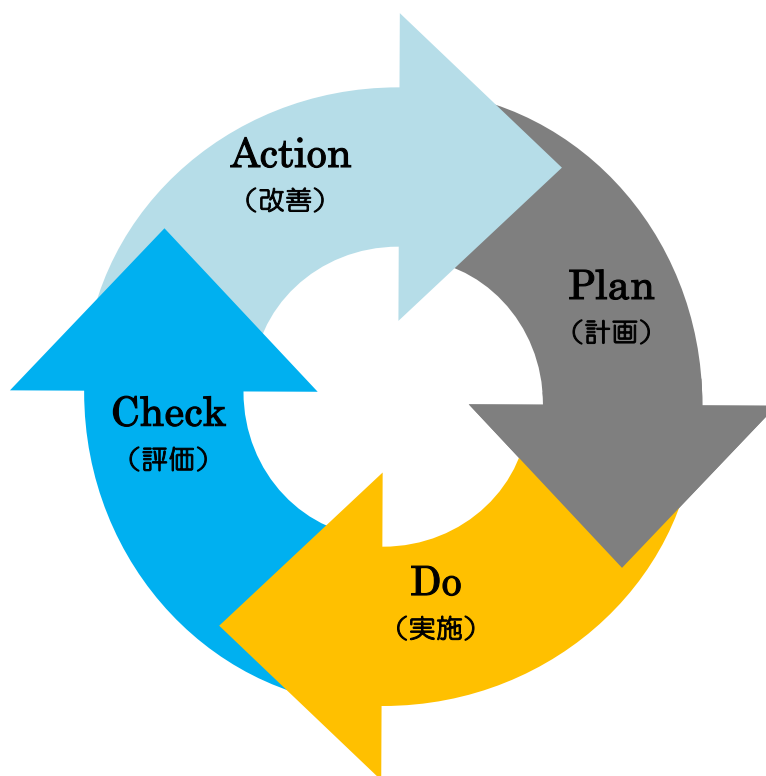
○他会計繰入金

(単位:千円)

年 度		令和5年度 (決算)	令和6年度 (決算見込)	令和7年度 (予算要求ベース)	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	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度
区 分													
収 益 的 収 支 分			5,000							12,324		84,499	312,007
	うち基準内繰入金												
	うち基準外繰入金		5,000							12,324		84,499	312,007
資 本 的 収 支 分													
	うち基準内繰入金												
	うち基準外繰入金												
合 計			5,000							12,324		84,499	312,007

第6章 経営戦略の進捗管理

指定管理者からの月次報告で業況を随時確認し、進捗管理を実施します。また、年間の実績報告を基に指定管理者とヒアリング等を実施し、適宜検証・見直し等を実施します。他に、大規模改修の実施時や指定管理者の再選定時にも検証・見直し等を実施します。





SDGs
未来都市
しあわせは、ここにある
 清瀬市
Kiyose City

清瀬市駐車場事業経営戦略

発行日	令和7年3月
発行	清瀬市
編集	都市整備部道路交通課
	〒204-8511
	東京都清瀬市中里五丁目8-4-2
	電話 042-492-5111(代)