

# 土浦市駐車場整備事業経営戦略

団 体 名 : 土 浦 市

事 業 名 : 駐 車 場 事 業

策 定 日 : 令 和 8 年 3 月

計 画 期 間 : 令 和 8 年 度 ~ 令 和 17 年 度

## 1. 事業概要

### (1) 事業形態等

法適(全部適用・一部適用)非適の区分	法非適用	事業開始年度		昭和47年	
職 員 数	4人(兼務)	施設名		土浦市駅東駐車場 土浦市駅西駐車場 土浦市駅東口広場駐車場 土浦市荒川沖駅東口広場駐車場 土浦市荒川沖駅西口広場駐車場 土浦市内西駐車場	
種 類 構 造 立 地 経 過 年 数		種類	立地	構造	経過年数
	土浦市駅東駐車場	都市計画駐車場	駅	立体式	40年
	土浦市駅西駐車場	届出駐車場	駅	立体式	28年
	土浦市駅東口広場駐車場	その他駐車場	駅	広場式	35年
	土浦市荒川沖駅東口広場駐車場	その他駐車場	駅	広場式	35年
	土浦市荒川沖駅西口広場駐車場	その他駐車場	駅	広場式	27年
	土浦市内西駐車場	その他駐車場	商業施設	広場式	53年
駐 車 場 面 積 収 容 台 数 営 業 時 間 一 時 間 当 た り の 料 金		駐車場面積	収容台数	営業時間	一時間当たりの料金
	土浦市駅東駐車場	28,075㎡	1,155台	24時間	200円
	土浦市駅西駐車場	11,716㎡	467台	24時間	200円
	土浦市駅東口広場駐車場	380㎡	13台	24時間	100円
	土浦市荒川沖駅東口広場駐車場	250㎡	6台	24時間	100円
	土浦市荒川沖駅西口広場駐車場	267㎡	6台	24時間	100円
	土浦市内西駐車場	303㎡	17台	24時間	-
収 益 的 収 支 比 率		R5	R6	R7 (見込)	
	土浦市駅東駐車場	140.2	158.2	161.6	
	土浦市駅西駐車場	162.5	190.8	100.9	
	土浦市駅東口広場駐車場	94.7	118.7	783.5	
	土浦市荒川沖駅東口広場駐車場	94.7	81.7	783.5	
	土浦市荒川沖駅西口広場駐車場	94.7	81.7	783.5	
	土浦市内西駐車場	7786.6	145.1	285.1	

		R5	R6	R7 (見込)
稼働率 (1日平均駐車台数/ 収容台数)	土浦市駅東駐車場	30.3	35.8	40.9
	土浦市駅西駐車場	67.5	71.3	75.8
	土浦市駅東口広場駐車場	494.5	494.2	493.4
	土浦市荒川沖駅東口広場駐車場	279.1	324.7	370.6
	土浦市荒川沖駅西口広場駐車場	487.4	524.1	548.6
	土浦市内西駐車場	86.8	70.6	83.9
民間活用の状況	ア 民間委託	土浦市内西駐車場 (契約手続、利用料金集金、施設清掃等)		
	イ 指定管理者制度	土浦市内西駐車場を除く全ての駐車場 (施設管理及び保守点検、夜間監視業務等)		
	ウ PPP・PFI	-		

(2)料金形態

料金の概要	<p><b>【土浦市駅東駐車場】</b>  ・最初の1時間 200円、以後30分毎に100円、24時間毎の上限金額1,000円  ・定期券1ヶ月 10,000円  ・自動二輪車については1時間毎に100円、24時間毎の上限金額500円  ・大型車(長さ5.0m、幅2.0m及び高さ2.35mを超える車)については5倍の額  ・回数券(100円券11枚1,000円、200円券11枚2,000円)  ・ホテル宿泊者専用サービス券</p> <p><b>【土浦市駅西駐車場】</b>  ・最初の1時間 200円、以後30分毎に100円、24時間毎の上限金額1,000円  ・定期券1ヶ月 10,000円  ・回数券(100円券11枚1,000円、200円券11枚2,000円)</p> <p><b>【土浦市駅東口広場駐車場】</b>  ・1時間毎に100円、上限金額の設定なし</p> <p><b>【土浦市荒川沖駅東口広場駐車場】</b>  ・1時間毎に100円、上限金額の設定なし</p> <p><b>【土浦市荒川沖駅西口広場駐車場】</b>  ・1時間毎に100円、上限金額の設定なし</p> <p><b>【土浦市内西駐車場】</b>  ・月極 1ヶ月6,600円</p>
-------	---

(3) 駐車場周辺環境について

各駐車場は、中心市街地又は駅前広場内に立地し、近隣に駅、商業施設、市役所、図書館、運動公園(J:COMフィールド土浦、J:COMスタジアム土浦)等が存在する。

【主な周辺施設について】

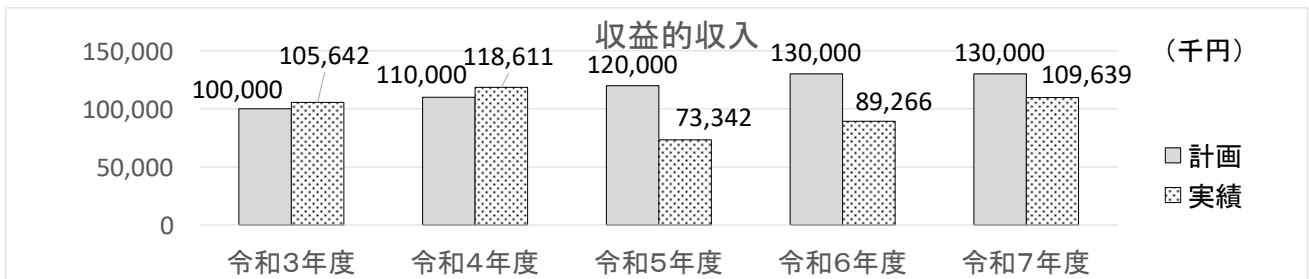
土浦市駅東駐車場	JR土浦駅、商業施設、市役所、図書館、運動公園
土浦市駅西駐車場	JR土浦駅、商業施設、市役所、図書館
土浦市駅東口広場駐車場	JR土浦駅
土浦市荒川沖駅東口広場駐車場	JR荒川沖駅
土浦市荒川沖駅西口広場駐車場	JR荒川沖駅
土浦市内西駐車場	商店街、亀城公園

2. 前期計画の実績と将来の事業環境予測

- (1) 前期投資・財政計画の実績：別紙のとおり
- (2) 経営比較分析表(令和6年度)：別紙のとおり
- (3) 前期計画の実績

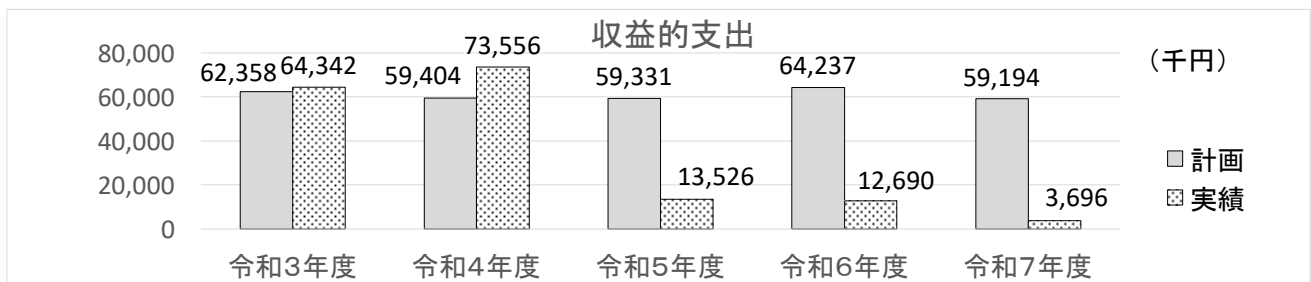
① 収益的収入

令和5年度より指定管理者制度を導入したことにより、収益的収入の大部分が指定管理者納付金へ切り替わったため計画額からは減少したものの、コロナ禍からの回復などにより利用料金収入が増加し、指定管理者制度導入前と同水準まで回復した。なお、駐車場料金収入は、一律増加している。



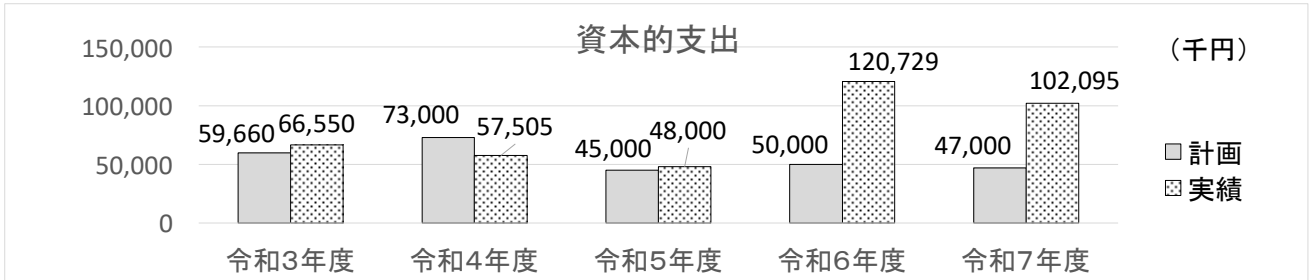
② 収益的支出

令和5年度に指定管理者制度を導入して以降、営業費用の大部分が指定管理者の負担へ切り替わったために大幅に減少し、現在まで低廉な水準を維持している。



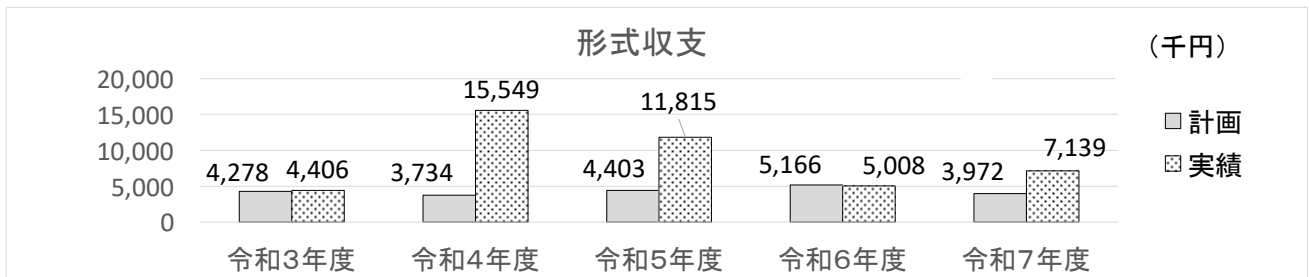
### ③ 資本的支出

土浦市駅東西駐車場長寿命化計画に定めていた、土浦市駅西駐車場における外壁改修について、老朽化の進行により改修工事の実施期間を3か年に分散した上で、令和6年度から先行して着手したことにより、計画より実績額が増加した。



### ④ 形式収支

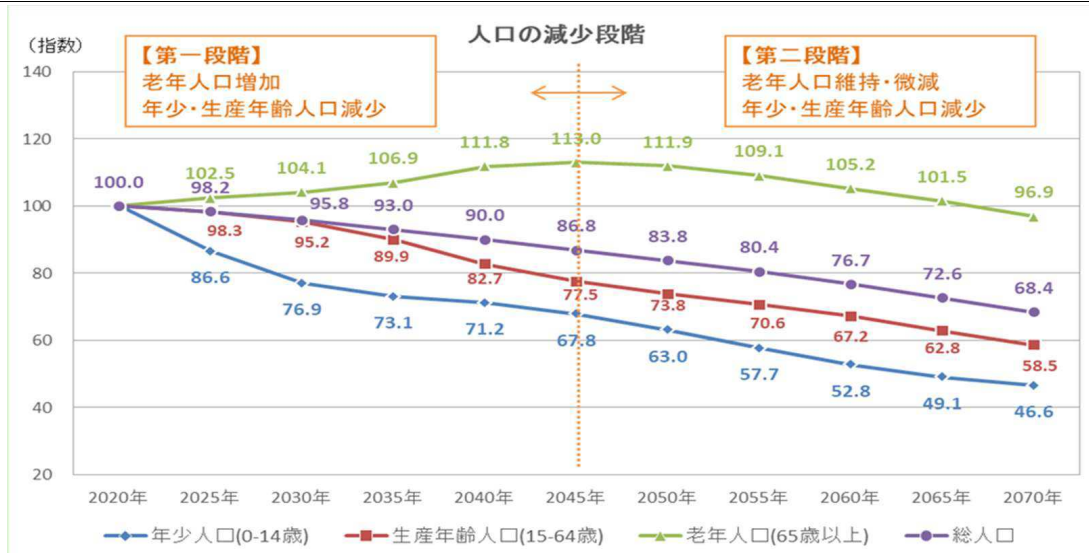
新型コロナの影響が緩和され、令和3年度時点で計画と同程度に回復した。将来的な大規模改修に向けた基金についても、金額を調整しながら積み立てを継続している。収益性の向上については、指定管理者制度の導入後により顕著となっており、令和6年度は土浦市駅西駐車場における外壁の改修工事に着手したが、計画と同水準の黒字となった。令和7年度においても、同様に黒字となる予定。



### (4) 将来の事業環境予測

#### ① 人口動態の予測

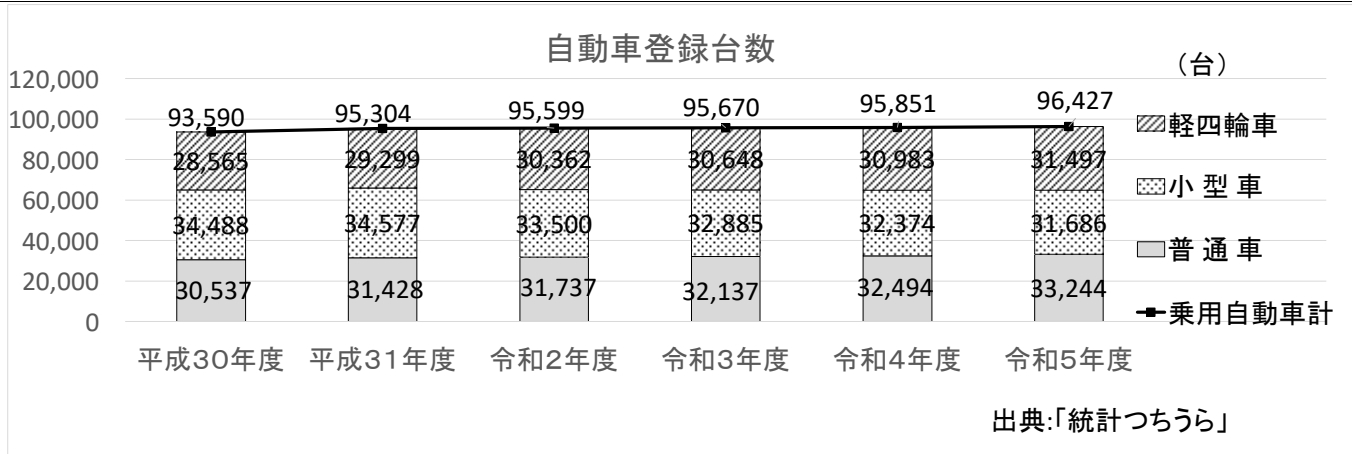
本市の人口動態としては、令和7年度現在、14万人程度で推移している。出生数の減少及び死亡者数の増加により、自然減の状態は継続傾向にある。一方、社会動態としては、転入数・転出数ともに増加傾向にあり、純移動数は、令和2(2020)年以降は転入の超過に転じている。本市の人口は、令和27(2045)年までは、現状の老年人口の増加傾向が維持されると見込まれている。



出典:「第3期土浦市まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン(R7)」

## ② 乗用車登録台数

小型車の台数が平成31年度をピークに減少傾向へ転じた一方、軽四輪車、普通車は一律増加傾向を維持しており、規格の二極化が進行している。合計台数としては、小型車の台数が減少へ転じて以降も微増を維持しており、今後も同じ傾向が続くと推測できる。



## ③ 駐車場需要・料金収入の見通し

計画期間において、総人口はやや減少の見込みであるものの、自動車登録台数が増加傾向を維持するという予測から、駐車場の需要、料金収入については維持されると見込んでいる。

## 3. 経営の基本方針

中心市街地活性化及び商業支援	: 近隣の買い物客や事業者等の駐車場として、市内の商業を支援する。
首都圏等への通勤支援	: 東京方面・水戸方面等への通勤者の駐車場として、支援する。
経営基盤の強化	: 安定した経営を維持できるよう広報活動を強化する。
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し、顧客満足度向上に努める。

## 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	土浦市駅東西駐車場長寿命化計画に基づき、計画的な施設の改修、更新を実施していく。資本的支出については、物価上昇に伴い、6.0%/年の上昇を想定する。
-----	--

土浦市駅西駐車場においては、令和8年度にかけて外壁改修工事を実施し、その後屋上防水、照明設備の交換、空調機、換気設備の更新工事を予定している。  
また、土浦市駅東駐車場においては、照明設備の交換、受水槽の更新、階段室の天井塗装工事を予定している。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	料金収入について、計画期間全体で20%(2.0%/年)の伸長を想定する。
-----	--------------------------------------

駐車場料金収入が主な収入源となる。令和2年度に新型コロナウイルスの影響により一時的に減少した収入は、令和3年度以降回復に転じ、現在は例年と同水準にまで回復している。また、令和5年度からは指定管理者制度を導入し、民間企業の管理運営ノウハウを活用するとともに、パークアンドライドサービスを導入するなど利便性向上へ繋げる各種施策を実施している。これらにより、定期契約利用の増加、駐車場の回転率向上に繋がり、令和7年度は前年度比110%程度と、収益が堅調に増加しているため、その方針を維持する。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

施設の老朽化に伴い、大規模な修繕が必要になることが予想されるため、積立金により大規模修繕に備えるとともに、収益の状況により、毎年度2~3千万円を一般会計への繰り出しを予定している。

現在、土浦駅東駐車場で実施した大規模修繕工事や土浦市駅西駐車場で実施したEV改修工事の起債償還をそれぞれ進めており、令和8年度からは土浦市駅東駐車場で実施の受変電設備更新、移動式粉末消火設備塗装、自動火災報知設備更新、土浦市駅西駐車場で実施の移動式粉末消火設備塗装、消火栓設備更新の各工事に対する起債償還を開始する(令和22年償還完了予定)。

(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

投資の平準化に関する事項	修繕箇所及び設備投資等を精査し、計画的な改修を行う。
施設等の統合・縮小・廃止に関する事項	-
防災・安全対策に関する事項	計画的に防災設備、安全設備等の改修や更新を行い、安全性を高める。
民間の活力の活用に関する事項 (PPP・PFI など)	-
その他	-

② 今後の財源についての考え方・検討状況

料金形態に関する事項	令和5年度より導入している指定管理者制度を活用し、民間の経営ノウハウを活用するとともに、近隣駐車場の状況を把握し、料金形態への反映が必要かを検討していく。
利用者増加に向けた取組み	指定管理者制度の導入時に開始した、キャッシュレス決済、パークアンドライド、券売機による定期券販売(1か月)等の各種サービスを継続するとともに、広報・周知し、利用者の増加を促す。
繰入金に関する事項	今後も繰入金に頼ることなく、事業を運営していく。
資産の有効活用に関する事項	中心市街地及び駅前という立地、安定した利用が可能な多数の駐車スペース、天候に左右されない屋根付きの立体駐車場であることなど、機能面で優位な条件を広く周知し、収益の向上、安定した財源の確保へ繋げる。
その他	-

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

民間の活力の活用に関する事項 (指定管理者制度、PPP・PFI など)	令和5年度より、土浦市内西駐車場を除くすべての駐車場に対して指定管理者制度を導入し、民間の経営ノウハウを活用している。残る駐車場についても制度の拡充が可能か、検討を進めていく。
職員給与費に関する事項	市職員4名(兼務)で行う。
委託費に関する事項	土浦市内西駐車場について、駐車場管理運営業務委託により、複数業務(契約手続、利用料金集金、施設清掃等)を包括的に委託することで、経費の削減を行っている。
その他	-

## 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	各駐車場は、中心市街地または駅前広場内へ立地しているという条件から、土浦駅及び荒川沖駅や近隣商業施設の利用客の駐車場として機能し、中心市街地の集客力向上や移動の円滑化に寄与している。また、土浦市駅東駐車場及び土浦市駅西駐車場は、土浦市役所及び市立図書館のサービス駐車場としての機能も有している。
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、道路交通の円滑化を図るとともに、駅及び中心市街地への来訪者の利便性を向上させ、中心市街地の活性化を図る役割を担っている。

## 6. 経営戦略の事後検証、更新等に関する事項

経営戦略の事後検証、更新等に関する事項	経営比較分析表を活用しながら、毎年度計画と実績の乖離の検証を行い、進捗を管理する。事後検証の結果は、指定管理者との協議を踏まえ、次年度以降の経営の改善に繋げ、継続的な発展(スパイラルアップ)を目指す。経営戦略の見直しについては、計画期間全体の間となる約5年後を目安とし、見直しに際しては、蓄積したPDCAサイクルとスパイラルアップの成果について反映する。
---------------------	---

# 前期投資・財政計画の実績

【計画】

(単位:千円, %)

【実績】

(単位:千円, %)

区 分		【計画】					【実績】					
		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3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度 (決算見込)	
収益的収入	1 総 収 益 (A)	100,000	110,000	120,000	130,000	130,000	105,642	118,611	73,342	89,266	109,639	
	(1) 営 業 収 益 (B)	99,997	109,997	119,997	129,997	129,997	102,207	118,607	73,338	89,224	109,451	
	ア 料 金 収 入	99,997	109,997	119,997	129,997	129,997	102,207	118,607	73,338	89,224	109,451	
	うち 土浦市駅東駐車場	46,724	51,170	55,423	60,047	60,047	54,921	65,776	40,910	51,503	63,268	
	土浦市駅西駐車場	47,751	52,305	56,652	61,378	61,378	41,921	46,123	27,527	32,453	39,866	
	土浦市駅東口広場駐車場	2,700	3,500	4,500	5,000	5,000	2,652	3,089	2,170	2,277	2,797	
	土浦市荒川沖駅東口広場駐車場	600	700	900	950	950	798	835	516	624	767	
	土浦市荒川沖駅西口広場駐車場	1,100	1,200	1,400	1,500	1,500	839	1,728	1,047	1,232	1,513	
	土浦市内西駐車場	1,122	1,122	1,122	1,122	1,122	1,076	1,056	1,168	1,135	1,240	
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ウ そ の 他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(2) 営 業 外 収 益	3	3	3	3	3	3,435	4	4	42	188	
	ア 他 会 計 繰 入 金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	イ そ の 他	3	3	3	3	3	3,435	4	4	42	188	
	うち 駅東駐車場	3	3	3	3	3	1,672	4	4	42	91	
収益的支出	2 総 費 用 (D)	62,358	59,404	59,331	64,237	59,194	64,342	73,556	13,526	12,690	3,696	
	(1) 営 業 費 用	59,097	49,747	49,747	54,716	49,747	63,501	72,732	12,650	11,804	2,672	
	ア 職 員 給 与 費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	うち 退職手当	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	イ そ の 他	59,097	49,747	49,747	54,716	49,747	63,501	72,732	12,650	11,804	2,672	
	うち 土浦市駅東駐車場	30,908	24,912	24,912	27,245	24,912	33,033	33,940	5,577	5,615	1,241	
	土浦市駅西駐車場	25,374	22,449	22,449	24,185	22,449	28,657	36,259	5,357	3,468	1,019	
	土浦市駅東口広場駐車場	1,628	1,485	1,485	1,785	1,485	1,101	1,376	989	1,068	65	
	土浦市荒川沖駅東口広場駐車場	439	296	296	596	296	332	372	235	293	18	
	土浦市荒川沖駅西口広場駐車場	737	594	594	894	594	349	770	477	578	30	
	土浦市内西駐車場	11	11	11	11	11	29	15	15	782	300	
	(2) 営 業 外 費 用	3,261	9,657	9,584	9,521	9,447	841	824	876	886	1,024	
	ア 支 払 利 息	841	782	712	646	575	841	824	876	886	1,024	
	うち 一時借入金利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	イ そ の 他	2,420	8,875	8,872	8,875	8,872	-	-	-	-	-	
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	37,642	50,596	60,669	65,763	70,806	41,300	45,055	59,816	76,576	105,943		
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)	31,460	36,860	-	-	-	28,000	28,000	-	49,200	0	
	(1) 地 方 債 債 償	31,460	36,860	-	-	-	28,000	28,000	-	49,200	0	
	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)	59,660	73,000	45,000	50,000	47,000	66,550	57,505	48,000	120,729	102,095
		(1) 建 設 改 良 費	31,160	36,000	3,000	3,000	-	28,050	28,050	-	80,729	51,095
		うち 職員給与費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	8,500	17,000	17,000	17,000	17,000	8,500	17,000	18,000	20,000	21,000
		(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金	20,000	20,000	25,000	30,000	30,000	30,000	12,455	30,000	20,000	30,000
(5) そ の 他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 28,200	△ 36,140	△ 45,000	△ 50,000	△ 47,000	△ 38,550	△ 29,505	△ 48,000	△ 71,529	△ 102,095		



投資・財政計画  
(収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度												
		令和6年度 (決算)	令和7年度 (決算見込)	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	令和17年度	
収益的収入	1 総 収 入 益 (A)	89,266	109,639	111,803	113,967	116,132	118,296	120,460	122,624	124,789	126,953	129,117	131,281	
	(1) 営 業 収 入 益 (B)	89,224	109,451	111,615	113,779	115,944	118,108	120,272	122,436	124,601	126,765	128,929	131,093	
	ア 料 金 収 入	89,224	109,451	111,615	113,779	115,944	118,108	120,272	122,436	124,601	126,765	128,929	131,093	
	うち 土浦市駅東駐車場	51,503	63,268	64,533	65,798	67,064	68,329	69,595	70,860	72,125	73,391	74,656	75,921	
	土浦市駅西駐車場	32,453	39,866	40,663	41,461	42,258	43,055	43,853	44,650	45,447	46,245	47,042	47,839	
	土浦市駅東口広場駐車場	2,277	2,797	2,853	2,909	2,965	3,021	3,077	3,133	3,189	3,245	3,301	3,357	
	土浦市荒川沖駅東口広場駐車場	624	767	782	797	813	828	843	859	874	889	905	920	
	土浦市荒川沖駅西口広場駐車場	1,232	1,513	1,544	1,574	1,604	1,634	1,665	1,695	1,725	1,756	1,786	1,816	
	土浦市内西駐車場	1,135	1,240	1,240	1,240	1,240	1,240	1,240	1,240	1,240	1,240	1,240	1,240	
	イ 受 託 工 事 収 入 益 (C)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ウ そ の 他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(2) 営 業 外 収 入 益	42	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188
	ア 他 会 計 繰 入 金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	イ そ の 他	42	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188
	うち 駅東駐車場	42	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91
	2 総 費 用 (D)	12,690	3,696	11,289	11,651	11,991	12,341	12,687	13,035	13,355	13,729	14,129	14,547	
	(1) 営 業 費 用	11,804	2,672	10,116	10,584	11,051	11,519	11,986	12,454	12,921	13,389	13,856	14,324	
	ア 職 員 給 与 費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	うち 退職手当	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	イ そ の 他	11,804	2,672	10,116	10,584	11,051	11,519	11,986	12,454	12,921	13,389	13,856	14,324	
うち 土浦市駅東駐車場	5,615	1,208	5,001	5,239	5,477	5,715	5,953	6,192	6,430	6,668	6,906	7,144		
土浦市駅西駐車場	3,468	746	3,089	3,236	3,383	3,530	3,677	3,824	3,971	4,118	4,265	4,412		
土浦市駅東口広場駐車場	1,068	230	951	996	1,042	1,087	1,132	1,178	1,223	1,268	1,314	1,359		
土浦市荒川沖駅東口広場駐車場	293	63	261	273	286	298	311	323	336	348	360	373		
土浦市荒川沖駅西口広場駐車場	578	124	515	539	564	588	613	637	662	686	711	735		
土浦市内西駐車場	782	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300		
(2) 営 業 外 費 用	886	1,024	1,173	1,067	940	822	701	581	434	340	273	223		
ア 支 払 利 息	886	1,024	1,173	1,067	940	822	701	581	434	340	273	223		
うち 一時借入金利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
イ そ の 他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	76,576	105,943	100,514	102,317	104,140	105,955	107,773	109,590	111,433	113,224	114,988	116,735		
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)	49,200	0	31,200	95,000	0	0	0	0	0	0	0	0	
	(1) 地 方 債	49,200	0	31,200	95,000	0	0	0	0	0	0	0	0	
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	2 資 本 的 支 出 (G)	120,729	102,095	119,222	190,412	95,294	87,896	84,191	94,349	72,506	71,471	46,354	46,354	
	(1) 建 設 改 良 費	80,729	51,095	66,462	135,892	38,590	24,542	20,837	40,995	9,152	16,617	-	-	
	うち 職員給与費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	20,000	21,000	22,760	24,520	26,704	33,354	33,354	33,354	33,354	24,854	16,354	16,354	
	(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金	20,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	20,000	30,000	30,000	30,000	30,000		
(5) そ の 他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 71,529	△ 102,095	△ 88,022	△ 95,412	△ 95,294	△ 87,896	△ 84,191	△ 94,349	△ 72,506	△ 71,471	△ 46,354	△ 46,354		



# 経営比較分析表（令和6年度決算）

茨城県土浦市 駅東駐車場

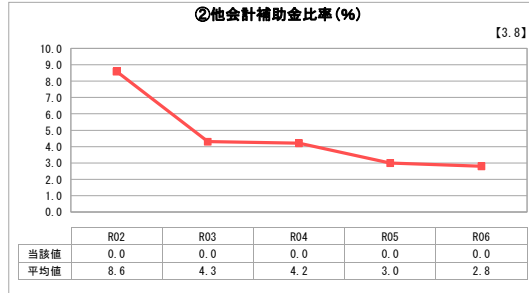
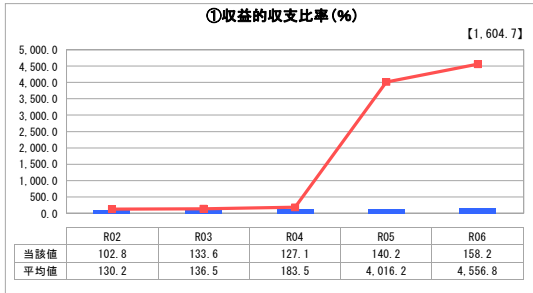
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A1B1	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	都市計画駐車場	立体式	40	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(m <sup>2</sup> )
駅	有	28,075
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
1,155	200	利用料金制

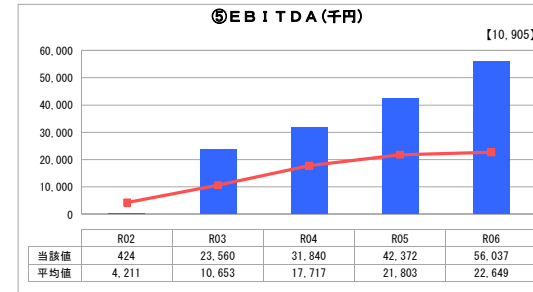
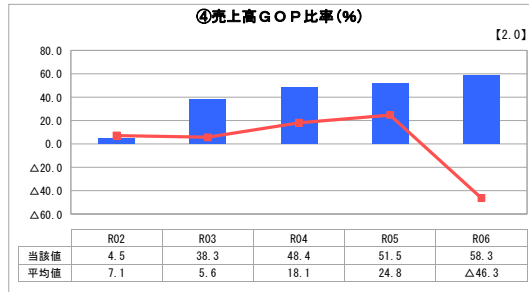
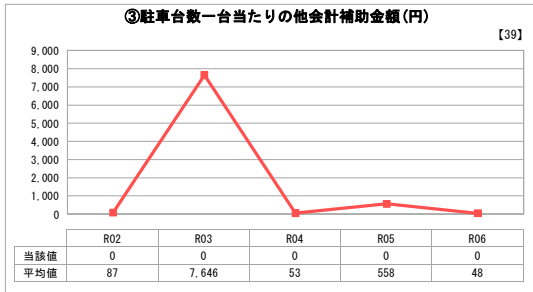
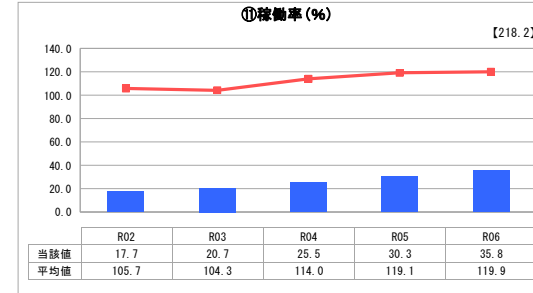
**グラフ凡例**

- 当該施設値(当該値)
- 類似施設平均値(平均値)
- [ ] 令和6年度全国平均

## 1. 収益等の状況



## 3. 利用の状況



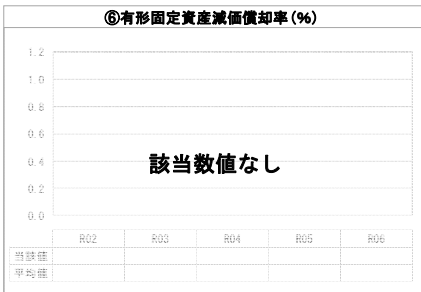
## 分析欄

**1. 収益等の状況について**  
 平成27年度に駐車場建設時の償還金の返済が終了して以降、平成28年度より収益的収支比率が100%を超える状態が続いている。  
 他会計補助金比率が0%であることから、独立採算性が取れた運営ができています。  
 売上高GOP比率、EBITDAの両数値が前年度と比較して上昇し、類似施設平均値と比較して高い状態にあることから、安定的かつ成長した経営を継続できていると判断できる。

**2. 資産等の状況について**  
 立体駐車場の供用開始から34年が経過しており、設備等が老朽化していることから、令和4年度に策定した駐車場長寿命化計画に基づき、計画的な設備投資を推進していく。  
 企業債残高対料金収入比率については、類似施設平均値と比較して高い状態にあるものの、年々低減することができているため、引き続き適正な償還を継続する必要がある。

**3. 利用の状況について**  
 稼働率については、令和2年度、新型コロナウイルスの影響を受け、定期契約及び時間貸利用が減少したことにより低下したものの、令和4年度以降にその影響が緩和し、現在は回復している。  
 加えて、令和5年度からは指定管理者制度を導入し、新たな利用者が増えたことで更に稼働率が向上している。しかしながら、依然として類似施設平均値と比較し低い状態にあることから、稼働率向上に向けた運営が求められる。

## 2. 資産等の状況

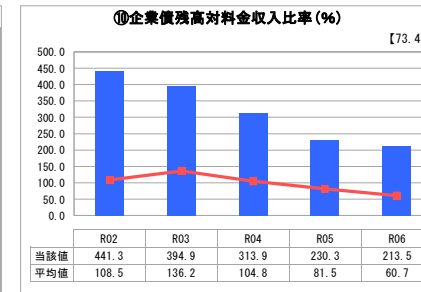


⑦敷地の地価(千円)

406,536

⑧設備投資見込額(千円)

77,700



## 全体総括

当駐車場においては、収益等の分析結果に基づき、安定的かつ成長している経営が行われていると判断できる。  
 今後も長寿命化修繕計画に基づく計画的な設備投資を推進するとともに、引き続き指定管理者制度を活用し、適正な人員確保、営業費用の運用の下で、安定的な収入を確保できるよう努める。

# 経営比較分析表（令和6年度決算）

茨城県土浦市 駅西駐車場

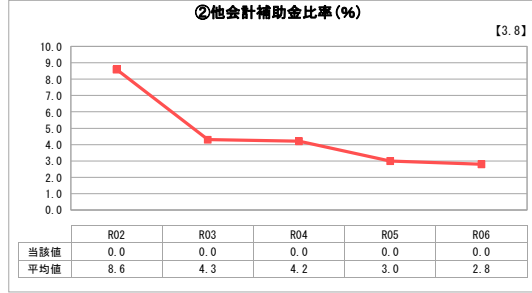
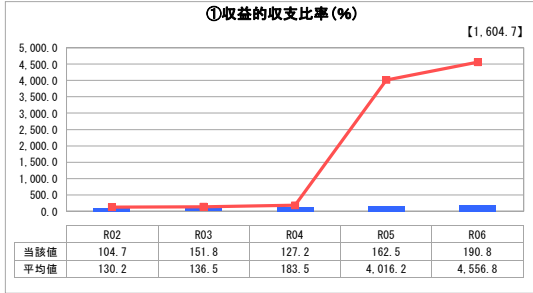
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A1B1	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	届出駐車場	立体式	28	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(m <sup>2</sup> )
駅	-	11,716
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
467	200	利用料金制

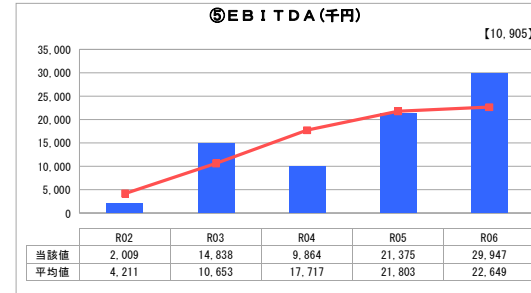
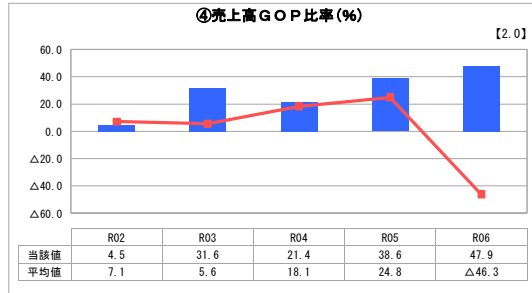
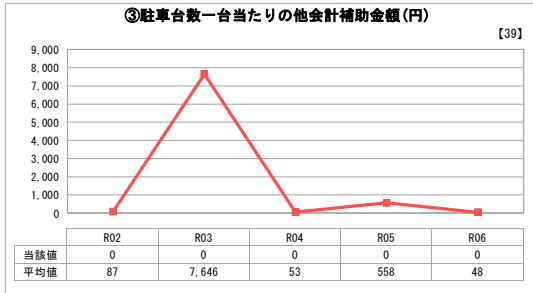
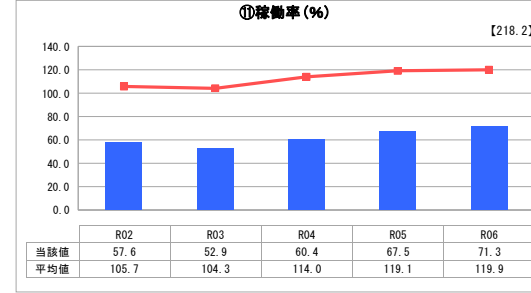
**グラフ凡例**

- 当該施設値(当該値)
- 類似施設平均値(平均値)
- 【】 令和6年度全国平均

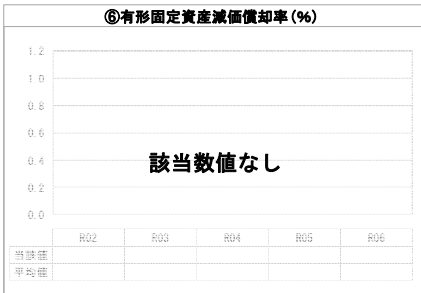
## 1. 収益等の状況



## 3. 利用の状況



## 2. 資産等の状況

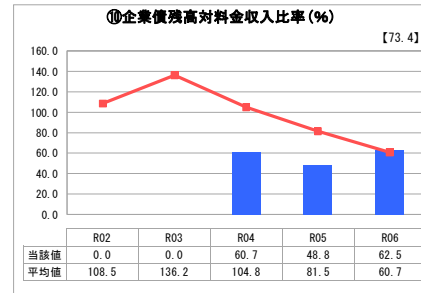


⑦敷地の地価(千円)

77,121

⑧設備投資見込額(千円)

202,100



## 分析欄

**1. 収益等の状況について**  
 令和元年度に駐車場建設時の償還金の返済が終了して以降、平成28年度より収益的収支比率が100%を超える状態が続いている。  
 他会計補助金比率が0%であることから、独立採算性が取れた運営ができています。  
 売上高GOP比率、EBITDAの両数値が前年度と比較して上昇し、類似施設平均値と比較して高い状態にあることから、安定的かつ成長した経営を継続できていると判断できる。

**2. 資産等の状況について**  
 供用開始から28年が経過しており、設備等が老朽化していることから、令和4年度に策定した駐車場長寿命化計画に基づき、計画的な設備投資を推進していく。  
 設備投資の実施に伴い、企業債残高対料金収入比率が上昇しているものの、類似施設平均値と比較して同程度の水準であるため、運営に大きな影響を与えないよう、適正な償還を進めていく必要がある。

**3. 利用の状況について**  
 稼働率については、令和2年度、新型コロナウイルスの影響を受け、定期契約及び時間貸利用が減少したことにより低下したものの、令和4年度以降にその影響が緩和し、現在は回復している。  
 加えて、令和5年度からは指定管理者制度を導入し、新たな利用者が増えたことで更に稼働率が向上している。しかしながら、依然として類似施設平均値と比較し低い状態にあることから、稼働率向上に向けた運営が求められる。

**全体総括**  
 当駐車場においては、収益等の分析結果に基づき、安定的かつ成長している経営が行われていると判断できる。  
 今後も長寿命化修繕計画に基づく計画的な設備投資を推進するとともに、引き続き指定管理者制度を活用し、適正な人員確保、営業費用の運用の下で、安定的な収入を確保できるよう努める。

# 経営比較分析表（令和6年度決算）

茨城県土浦市 駅前駐車場

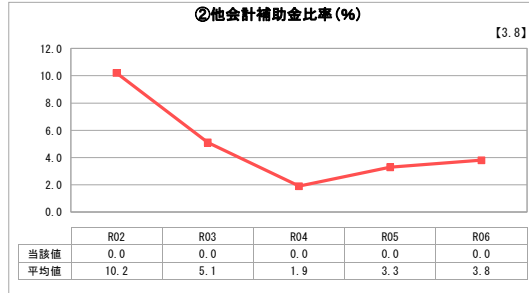
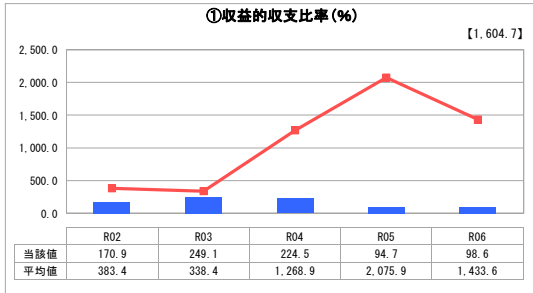
業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	駐車場整備事業	-	A 3 B 1	非設置
自己資本構成比率(%)	種類	構造	建設後の経過年数(年)	
該当数値なし	その他駐車場	広場式	39	

立地	周辺駐車場の需給実態調査	駐車場使用面積(m <sup>2</sup> )
駅	無	897
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
25	100	利用料金制

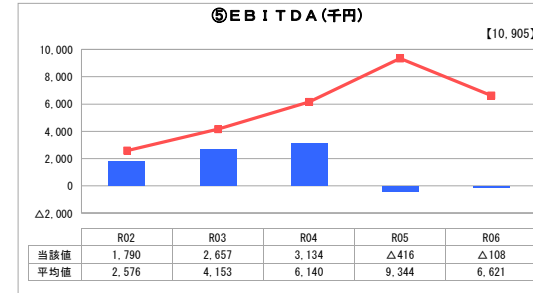
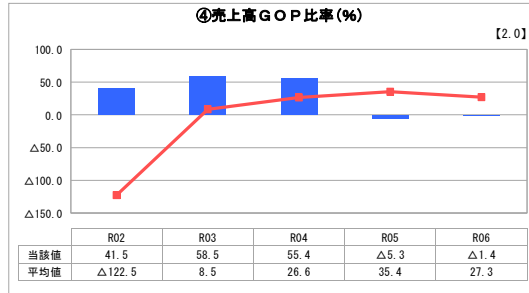
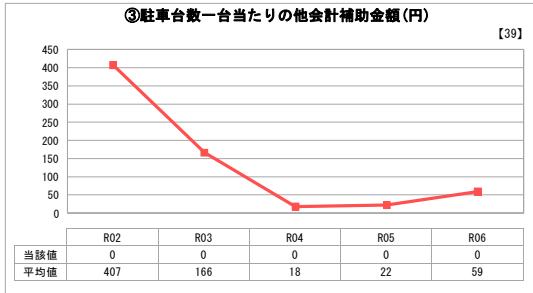
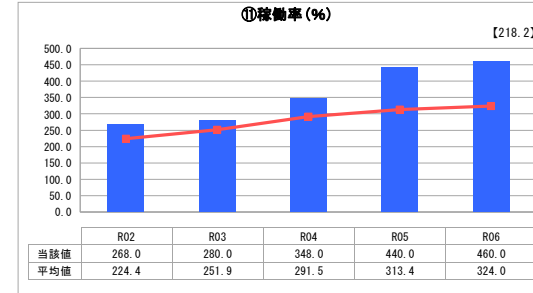
**グラフ凡例**

- 当該施設値（当該値）
- 類似施設平均値（平均値）
- 【】 令和6年度全国平均

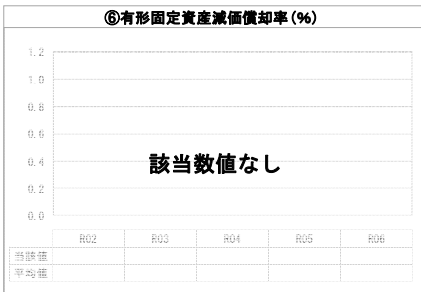
## 1. 収益等の状況



## 3. 利用の状況



## 2. 資産等の状況

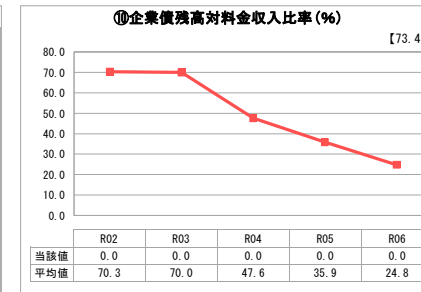
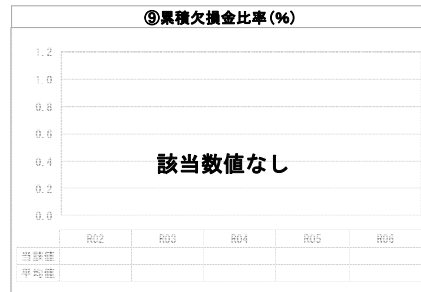


⑦敷地の地価(千円)

38,186

⑧設備投資見込額(千円)

0



## 分析欄

**1. 収益等の状況について**  
 令和5年度に指定管理者制度を導入して以降、収益的収支比率が100%を下回るとともに、売上高GOP及びEBITDAが低下しており、類似施設と比較しても低い状況にある。  
 要因については、当該制度の導入に伴い、営業費用が増加したことによるものであることから、費用削減に向けた取組が求められる。

**2. 資産等の状況について**  
 企業債務高が無く、経営に影響を及ぼす設備投資の予定もないことから、今後も安定した経営が見込まれる。

**3. 利用の状況について**  
 当該駐車場は駅前広場内に位置し、利用しやすい立地であるため、稼働率は類似施設平均値を上回って推移している。  
 稼働率の数値自体についても、新型コロナウイルスの影響（R01年度比）から回復した。

## 全体総括

当該施設は令和5年度に指定管理者制度を導入して以降、営業費用の増加に伴い、収益的収支比率が100%を下回るとともに、売上高GOP及びEBITDAが低下しており、類似施設と比較しても低い状況にある。  
 一方、上記の収益等の状況における各指標については、令和5年度と比較し令和6年度は改善傾向にあり、稼働率自体も、新型コロナウイルスの影響（R01年度比）から回復したため、指定管理者と協議のうえ、改善に向けた経営努力を継続する必要がある。

# 経営比較分析表（令和6年度決算）

茨城県土浦市 内西駐車場

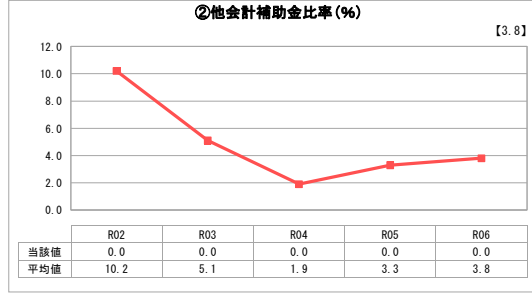
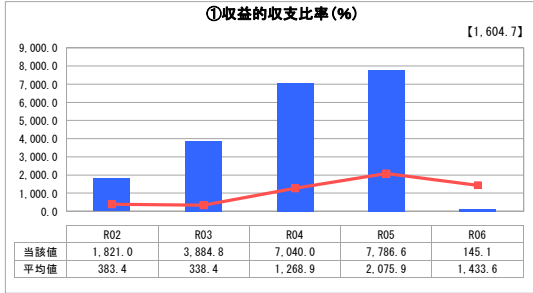
業務名 法非適用	業種名 駐車場整備事業	事業名 -	類似施設区分 A3B1	管理者の情報 非設置
自己資本構成比率(%) 該当数値なし	種類 その他駐車場	構造 広場式	建設後の経過年数(年) 53	

立地 商業施設	周辺駐車場の需給実態調査 有	駐車場使用面積(m <sup>2</sup> ) 303
収容台数(台) 17	一時間当たりの基本料金(円) 0	指定管理者制度の導入 無

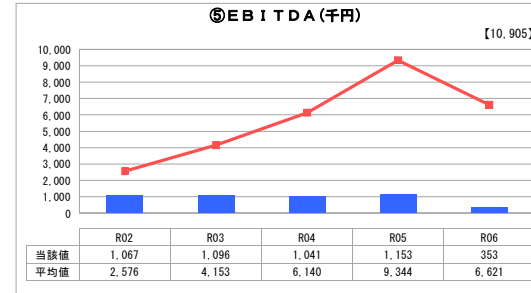
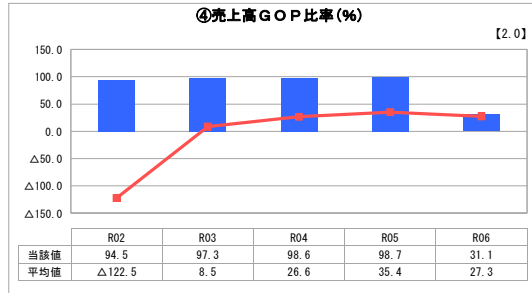
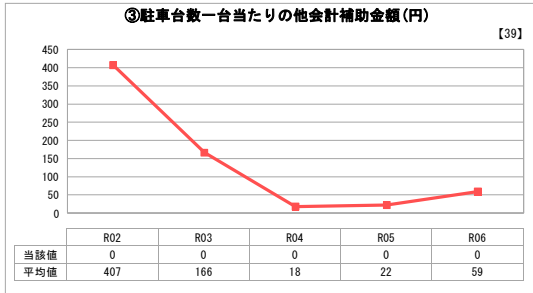
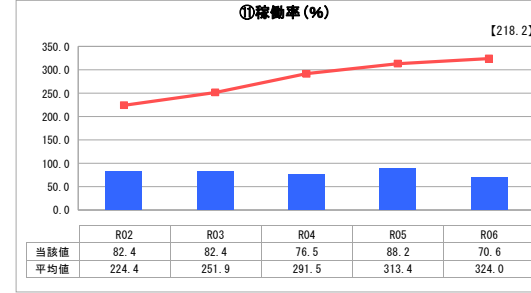
**グラフ凡例**

- 当該施設値(当該値)
- 類似施設平均値(平均値)
- 【】 令和6年度全国平均

## 1. 収益等の状況



## 3. 利用の状況



## 2. 資産等の状況

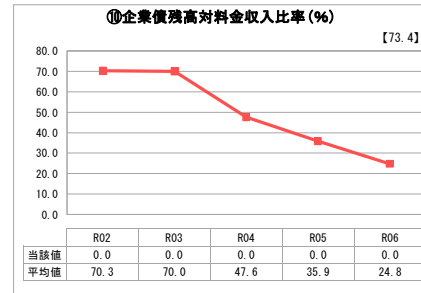
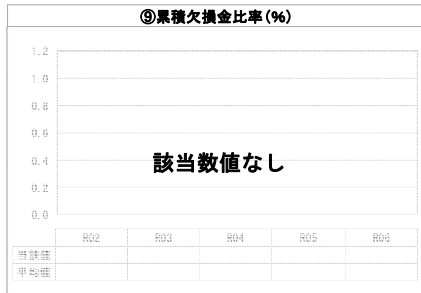


⑦敷地の地価(千円)

6,618

⑧設備投資見込額(千円)

0



## 分析欄

**1. 収益等の状況について**  
設備修繕の実施により、収益的収支比率、売上高GOP比率、EBITDAのいずれの数値も令和5年度から減少した。しかしながら、収益的収支比率については、引き続き100%を超えており、安定的な経営が行われているといえる。  
また、他会計補助金比率が0%であるため、独立採算性がとれた運営ができていているといえる。

**2. 資産等の状況について**  
企業債残高がなく、設備投資の予定も少額であることから、これからも安定的な経営が見込まれる。

**3. 利用の状況について**  
月極駐車場であるため、稼働率は100%が最大となることから、類似施設平均値と比べ稼働率が低くなっている。令和6年度は前年度と比べて稼働率が減少したため、新規利用者を確保する取組を継続していく必要がある。

## 全体総括

令和6年度は設備修繕を実施したことにより、収益等の状況における各種指標が大きく変動したものの、収益的収支比率は100%を超えており、安定的な経営が行われているといえる。  
今後は、稼働率の向上のため、新規利用者を確保する取組が必要である。