

「桑名市役所駐車場 サウンディング型市場調査」実施結果

提案名称

公民連携による新たな駐車場維持管理

※ 提案件数：1件

募集理由

現状

桑名市役所に隣接する駐車場管理は、設備機器の法定検査や保守・点検などの業務をそれぞれ個別に直営（委託）により実施していますが、現在「A：収益性」や「B：不公平な料金設定」、「C：低い稼働率」など、さまざまな課題を抱えています。

そこで、専門的かつ一体的な管理が理想的とされる駐車場管理業務において、民間視点における活用方法案や、市場性の把握、維持管理コストを低減するためのアイデアをお聞きするため、サウンディング調査を実施しました。

また、公用車の効率的な管理運営方法についても併せてお聞きしました。

サウンディング調査により、提案された課題解決策

提案の概要

提案者

タイムズ24株式会社

所在地

東京都千代田区有楽町2-7-1
有楽町イトシア

提案の趣旨

・駐車場管理運営のノウハウを十分に保有している民間業者に一元管理を実施することにより、駐車場の収益を伸長させ、「歳入確保」及び「安定的な駐車場稼働」が実現

・現状の利用者に対しては引き続きサービスを提供

・様々な利用者サービスを展開していくことで市内外のユーザーを確保するとともに、にぎわいを創出し、魅力的なまちづくりを行う一助となる駐車場づくりを目指す

提案内容

現状の課題	A: 収益性が少ない (H27実績) ・収入：1,456,500円 ・支出：4,272,996円 ・差額：▲2,816,496円	B: 料金設定が不公平 ・南駐車場：有料 ・北・東駐車場：無料 ⇒無料駐車場では不正駐車が多発（利便性が低下）	C: 稼働率が低い ・平均稼働率：32.0% (H29.1.27)
タイムズ提案内容	A: 維持管理コストの削減 民間事業者への行政財産貸付 地方自治法（第238条の4） 市民との公用車共同利用導入 (カーシェアリング)	B: 公平な駐車場利用の実現 東・南駐車場を24時間化・有料化 北駐車場（おもいやり専用）	C: サービス導入による高稼働維持 パーク＆ライドの実施 定期券（屋上30台分）販売 カーシェアリング設置（3台）
支出(管理運営経費)0円 + 貸付料5万円/月			

参考(提案書抜粋)

- ・マーケット分析結果
料金相場・・・時間貸：60分200円、24時間最大：500～800円
月極（桑名駅周辺）：12,960円/月

【資料④】

市の今後の方向性（案）

今後の方向性(案)

今回の調査により、市場性があることが判明した。
 そこで、庁舎利用者に対してはこれまでの運用どおり（減免による対応等）とするうえで、余裕部分の有効活用を図り、提案内容をベースに、「収益性」、「不公平な料金設定（に伴う利便性低下）」、「稼働率」のそれぞれで改善が実現するよう、進めていきたい。

	A:維持管理コストの改善	B:公平な駐車場利用の実現	C:稼働率改善
市の方向性(案)	直営（委託）から行政財産の貸付に切り替え	東・南・北駐車場を24時間化・有料化 ※不公平な料金設定を改善するため一部変更	定期券（65台以内）販売 ※さらなる有効活用と投資経費を補うため一部変更
		北駐車場（おもいやり専用）	パーク&ライドを検討
			カーシェアリングを検討
支出(管理運営経費)0円 + 経営的視点に切り替えて運用を行う			

方向性(案)の実現に向けた課題	【桑名市営駐車場条例の改正】 ※地方自治法（第238条の4：行政財産貸付）に沿った運用を行うため、条例改正が必須	【適正な料金設定（民間競合の回避）】 1時間あたり、24時間あたり、いくらで貸すか 定期券販売の是非と台数の検討 また、屋上にするか屋内か
		【減免の設定方法】 減免の徹底方法（例；来庁者は1時間無料、ただし手続き等で間に合わない場合は、利用時間無料）※先進地の事例を参考に検討 【カーシェアリング導入に伴う手続き】 カーシェアリングを導入する際、車庫証明の手続きが必要となる ⇒東・北駐車場の余裕部分で検討していきたい

議題

- ・「提案内容を踏まえた、市の方向性（案）は正しいか」
 - ・「他に懸念される課題はないか」
- について、議論いただきたい

将来的には、意見の内容を踏まえて、プロポーザルの仕様書に反映していきたい

今後のスケジュール(予定)

- ・資産活用部会を開催し、庁内合意形成を実施（平成29年12月21日）
↓
- ・サウンディング調査 実施結果の公表（平成30年1月予定）
↓
- ・条例改正案の上程（平成30年3月議会）
↓
- ・公募の実施
↓
- ・周知期間を経て、運用開始予定

その他

- ・南駐車場は合併特例事業債の借入を行ったものの、合併債の目的・趣旨に抵触しないことを確認済

・桑名市庁舎南駐車場は、第一種住居地域に立地している。この地域は300㎡を超える駐車場の建設はできないものの、建築基準法施行令第130条7の3により、「都市計画駐車場」とすることで建設可能としている。そのことからアイデアを実現する場合、関係法令等により規制される場合がある。

【行政財産貸付について】

・市町村合併等により生じた庁舎の空きスペースの有効活用が検討されている状況を踏まえ、地方公共団体等から要望が出されたことにより、平成18年に地方自治法の改正が行われ、行政財産の一部において貸付を行うことが可能となった。

【行政財産貸付の法令根拠 地方自治法（抜粋）】

第238条の4 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。
2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。
四 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地について、その床面積または敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該地方公共団体以外の者に当該余裕がある部分を貸し付けるとき。

【他市事例（行政財産の貸付にて実施した駐車場）】

川崎市役所本庁舎駐車場、新潟市役所本庁舎駐車場、国立市本庁舎駐車場、町田市本庁舎駐車場）、箕面市（総合保健福祉センター、箕面市立病院）など多数