那須塩原市新庁舎駐車場管理運営サウンディング型市場調査の結果について

１　サウンディング型市場調査実施の目的

本市では、那須塩原駅前に新庁舎を移転し、併せて支所機能を本庁へ集約する予定です。これにより、来庁者の大幅な増加が見込まれるとともに、新庁舎内に設置予定のカフェや売店の利用者など、目的の異なる多様な来庁者が発生することが想定されています。一方で、新庁舎の開庁に伴い、施設利用を目的としない無断駐車が増加することが危惧されています。さらに、那須塩原駅周辺の再整備を進めており、将来的なエリア全体の駐車場不足も懸念されるところです。

そこで、新庁舎駐車場の適正な管理運営手法（貸付又は管理委託）及び将来の那須塩原駅周辺のまちづくりを見据えた駐車場の管理運営の可能性について、民間事業者の皆様との対話を通じて広く御意見をお聞きするとともに、今後の運用方法等の検討にいかすことを目的に「サウンディング型市場調査」を実施するものです。

２　サウンディング型市場調査の実施スケジュール

令和８年　７月　１日	実施要領の公表
令和８年　７月　１日～　７月３１日	参加申込の受付
令和８年　８月１８日～　８月２１日	サウンディングの実施（提案者との対話）
令和８年　１１月上旬	サウンディング型市場調査結果概要の公表

３　サウンディング型市場調査の参加者

参加者数：４者

4　サウンディング型市場調査結果の概要

(1)　管理運営手法（貸付け又は管理委託）について

①　貸付け方式と管理委託方式のメリット・デメリット及び参入意欲について

【貸付け方式】

〇メリット

・事業者の裁量が大きく事業者独自のサービスを提供可能。
・行政の予算取りも不要（金額負担がない)。
・自治体は安定した貸付料収入を確保できる（貸付料が見込める)。
・運営リスク(利用台数減少、料金徴収など)を事業者へ移転できる（駐車場収支は民間事業者のリスクとなるため市側のリスクはない)。
・運営、保守、利用者対応など自治体の事務負担を軽減できる。
・民間事業者のノウハウを活用した効率的な運営が期待できる。
・民間事業者による費用負担により市の初期投資が抑えられる。

〇デメリット

・独立採算性がとれないと取組不可（駐車場収入の見込みがないと貸付方式が成立しない)。
・利用者が増加しても自治体収入は貸付料のみとなり、増収効果を受けにくい。
・契約期間中は料金やサービス内容の変更が難しい場合がある。
・事業者の採算性によって貸付料が左右される。
・市の意向で自由な使い方や、急な使用変更をすることが難しくなる（運営主体が民間事業者のためある程度、運営方法が民間事業者に委ねられる)。
・市が直接トラブル対応しないといけない。

【管理委託方式】

〇メリット

・行政の意向を反映しやすい（運営主体が市のため運営方法の自由度が高い)。
・駐車料金収入を自治体が確保できる。
・料金設定やサービス内容を自治体の方針に沿って運営できる。
・公共性を重視した運営が可能。必要に応じて運営内容を見直しやすい。
・新庁舎総合管理業務と一体化が可能となり、一貫したサービス提供が可能となり、顧客満足度向上が見込まれる。
・受託者がトラブル対応してくれる。

〇デメリット

・行政の業務負担は発生する（契約管理や予算管理など自治体の事務業務が増える)。
・条例制定の必要がある。
・委託業務になるので、条例等に基づきサービスの制限がかかる可能性がある。
・利用台数減少などの収益リスクを自治体が負担する（運営主体が市のため事業リスクをとる必要があり、かつ初期投資等がかかる)。
・精算機や路面舗装等、整備・維持管理費の負担が増える。

【意見】

・貸付は事業者リスクが大きいが、運用効率を高めることで貸付方式での事業成立は可能と考える。
・貸付方式における売上減少等の事業リスクは原則として事業者が負担するが、天

災や大規模災害等の非常時においては別途協議が必要となる。
・公共駐車場として運営するための条例整備（既存条例への追加や新設）が必要となるほか、行政ルール（公金取扱規定等）によって民間ノウハウの提供や利便性の向上に制約が生じる懸念がある。
・市の財政負担軽減と収益化を両立するため「管理委託方式」ではなく、事業者が自らの責任で収益を上げながら市に賃料を支払う「貸付方式」の採用を推奨する。
・市の財政的な支出を削減し、遊休資産から確実に収益（財源）を上げるという近年の自治体のトレンドに鑑みると、「貸付方式」を採用すべきである。
・貸付方式であれば、機器の導入費用や維持管理費用はすべて民間事業者が負担するため、行政側は支出を抑えながら毎月の貸付料収入を得ることができる。

② 貸付け方式、管理委託方式のいずれの方式を想定されるか

貸付方式　２者　　管理委託方式　２者

③ 貸付方式とした場合の貸付料の想定について

企業のノウハウに関わるため非公表

④ 管理委託方式とした場合に係る経費の想定について

・管理期間及びシステム内容で変動。
・「出口精算機あり」は出口での適切な料金徴収により公平性が担保されるメリットがあるが、出庫渋滞のリスクと機器費用が追加で発生する。「出口精算機なし」は出入庫時間の短縮と費用の削減が見込める一方、出口精算を行わずに退出する未払い出庫のリスクがある。

⑤ 想定される事業期間（契約期間）について

・５年間～７年間。設備投資があるため、複数年での契約が必要となる。

【意見】
・機器の減価償却（法定耐用年数）を考慮し、事業者が適切な初期投資と提案を行うためには、最低６年以上の長期契約期間が必要である。
・民間事業者が適切な設備投資を行うためには、契約期間の長さが極めて重要な要素となる。
・駐車場に導入する精算機やカメラ等の機器の法定耐用年数は、税務上おおむね５年～6 年。行政の契約では２年～３年といった短期間で設定されるケースがあるが、これでは事業者が期間内に初期投資を減価償却・回収することができず、事業参入の障壁となる。
・事業者が安心して最新機器を導入し、市に賃料を還元するためには、最低でも機器の耐用年数と同じ６年間の契約期間を確保することが不可欠である。

⑥ その他意見

・貸付料は、料金設定や減免対象範囲が未定であること及び数年先の需要予測の困難さや物価高騰リスクなどの変動要素を加味して設定している。
・契約期間は、初期投資の回収及び事業採算性確保の観点から最低５年間を想定しており、これより短期間での契約は市への還元額の減少や採算割れが生じる懸念がある。
・５年を超える長期契約も検討可能であるが、周辺環境や経済情勢の変動リスクを考慮したバランス調整が必要である。
・これまでの事例として５年契約が多いものの、市の収支見通しを考慮した場合、

7 年契約の方が 5 年契約よりも市にとってメリットが大きい。
・管理委託方式を採用する場合、駐車場機器の導入は市の買い上げ（A 工事）とはせず、管理業務委託の範囲内に機器持ち込みを含めるスキームを基本とする。
・契約形態について、管理業務の中に機器の持ち込みを含めて一括で受託したほうが保守も含めて対応しやすい。
・新庁舎全体の総合管理業務に駐車場管理を包含するか否かについては、一般的に駐車場単独で管理委託されるケースが多い。
・出口精算機を設置しない場合でも、出口のゲートバーには逆走進入を防止する意図がある。
・出入口両方にバーがないと、満車時に車両が場内に進入してしまい、場内での待機による課金トラブルや、駐車できずに出庫した際の未払い車両の発生など運用上の大きな課題が生じるため、トラブルを最小限に抑えるためには出入口双方にバーを設置する運用が望ましい。
・駐車場のインフラ整備（機器設置・舗装等）は市が実施（A 工事）し、民間事業者は運用管理に専念するスキームが適している。
・駐車場管理を単独の業務として切り離すのではなく、新庁舎の「総合管理業務（特に警備業務）」と一体化して受託する方式が望ましい。
・短期間（3 年など）では事業の安定運用やスタッフ配置が難しいため、契約期間は 5 年程度が望ましい。

⑵　料金体系と目的外利用の防止策について

①　適正な料金設定について

企業のノウハウに関わるため非公表

②　目的外利用の防止策について

企業のノウハウに関わるため非公表

③　その他意見

・駐車料金の値上げすることで目的外利用を防止する。
・那須塩原駅から徒歩で 10 分ほどに立地し、周辺は時間貸駐車場が密集しているため、目的外利用を防止する観点から一定時間以上の駐車については有料化を行う。
・土日・祝日などの閉庁日は「完全有料化（無料時間なし）」とすることで、目的外利用を確実に防止しつつ、収益を確保する運用が適している。
・悪質な目的外利用の防止策として、特定時間帯（夜間等）における駐車料金の引き上げを実施することが有効である。

⑶　多様な利用者に応じた認証・割引の仕組みについて

①　多様な来庁者、カフェ・売店等の利用者に対する柔軟な料金割引・認証の仕組みについて

【導入を想定するシステム・機器】
・チケットレス車番認証システム
・駐車場入退場はカメラによる車番読み取りを行い、駐車券の抜き取りや一時停止を不要とするスムーズな運用を基本とする。
・決済手段は、クレジットカード、電子マネー、コード決済のほか、精算機がない場所でも自身のスマートフォンから QR コードを読み込んで精算できるシステムを想定。

・事前精算機については、メインの出入口や動線上に配置し、屋内・屋外（要屋根）のいずれも可能である。

② 配慮が必要な利用者に対する柔軟な料金割引・認証の仕組みについて

【導入を想定するシステム・機器】

・初期投資の抑制の観点から特段、機械による管理を想定していない。

【運用方法のアイデア】

・無料。但し、訪問先での無料手続きを必須とする。
・配慮が必要なエリアであることを表記した看板等で健常者の駐車を防止する。
・機械化しないことで割引等の煩雑な手続きが不要。

⑷ 臨時駐車場の管理手法について

① 臨時駐車場（52 台）について、平常時の有効な活用方法や管理手法

・管理の対象外とし、使用許可制度を活用した民間開放が可能である。
・キッチンカーの設置。
・マルシェの開催。
・機械化はせず、出入口をカラーコーン等での封鎖による管理。

⑸ その他、独自サービスの提供について

① 那須塩原駅周辺のまちづくりへの貢献や、市民サービスの向上に資する独自提案

・トラブル対応については、24 時間 365 日対応のコールセンターが一次対応を行い、必要に応じて提携警備会社が駆けつける体制を構築する。

② 本事業へ参画する上で、ネックとなるリスクや、市に求める条件

・基礎・配管・配線・Ｉ次側電源工事、看板等サイン工事、駐車場の舗装、ライン、タイヤ止めなどの整備と駐車場管制機器までの配管配線はＡ工事として見込んでいただきたい。
・料金看板などのサイン計画は市の建築意匠と合わせて行い、満空表示や機器に付随する表示灯等は事業者が見込む。
・チケットレス車番認証システムの導入にあたり、入口は満車時の入庫制限の観点からゲートバーは必要であるが、出口は事前精算をせず出庫する車両による事故や渋滞対策としてゲートバーは設置しない運用を希望。
・車いす・おもいやり駐車場の機械化はしないことを前提。
・割引券発行機の設置台数は 5 台程度。

【意見】

〇事業者選定方式と仕様書について

・事業者選定においては、価格競争による質の低下を防ぐため、民間の独自ノウハウや最新設備を引き出せる「公募型プロポーザル方式」が望ましい。
・一般競争入札にすると、事業者は「とにかく高い貸付料を提示して落札する」ことだけを目的とした価格競争に走る傾向がある。その結果、事業者は利益を確保するためにカメラ等の最新設備への投資を渋ったり、トラブル時の管理体制などのサービスレベルを意図的に落としたりする弊害が生じる。
・コロナ禍以降は多くの自治体が「公募型プロポーザル方式」に切り替えている。
・プロポーザル方式を採用することで、行政は単なる金額だけでなく、事業者の運営実績、システムの先進性、市民への利便性向上策、トラブル対応能力などを総合的に評価して優れた事業者を選定できる。
・プロポーザル方式を実施する場合でも、仕様書で機器の仕様や詳細な料金体系を

細かく縛りすぎてしまうと「民間事業者に自由に提案してください」と謳いながらも、事業者は自社の強みやノウハウを活かした収益化策を構築できない。
・行政側は必須となる大枠の要件のみを提示し、具体的な料金体系や設備仕様については民間事業者からの柔軟な提案を受け入れる余白を残すことが、メリットを最大化する方法である。

〇早期参画の必要性について
・効率的かつ安全な駐車場運用のためには、新庁舎の図面設計段階から駐車場運営事業者を参画させ、レイアウトや機器配置を検討することが極めて重要である。
・建築設計が完了した図面を後から駐車場運営事業者に渡されると、実際の運用ノウハウと合致しておらず「必要な場所に機器が置けない」「出入庫の動線が悪く激しい渋滞が発生する」といったトラブルが多発する。
・建物が完成する半年から９か月前、理想的には設計図面の作成段階で早期に駐車場運営事業者を決定し、駐車場の専門家としての意見をレイアウト設計に直接反映させるプロセスが必要である。

〇トラブル対応体制について
・事業者の体制として、まずはコールセンターが一次対応を行い、現場での対応が必要な場合は二次対応として警備会社などが 30 分から 40 分以内に現地へ急行する仕組みが構築されている。
・バーレス、チケットレスのシステムを想定しているため、緊急対応はそれほど多くないと考えている。

(6)　その他意見

・地方都市特有の「車社会」という背景から、生活の足としての日常的な駐車場需要が極めて高い。
・周辺の月極駐車場や日貸し駐車場は常に埋まっている状態であり、新庁舎を含めた同エリアの駐車場事業は、都心部以上に手堅いポテンシャルを秘めている。