

## 鈴鹿市千代崎駐車場の有効活用に関するサウンディング型市場調査対話結果概要

① サウンディング型市場調査への参加数
2社
② 活用方法(公共施設としての運営管理に対するニーズと市場性, 公共施設以外での活用の可能性)
【駐車場として活用】 <ul style="list-style-type: none"><li>○ コインパーキング制による無人化<ul style="list-style-type: none"><li>・ 機械化(フラップ式やゲート式等)による初期投資が必要となるが, 人件費を削減することができる。</li><li>・ 設置された機械とオンライン接続し, 利用データをマーケティングに活用。</li><li>・ シーズン等による変動制の駐車場利用料金への見直し</li><li>・ 駐車場内でのトラブル発生時, 周辺の管理センターのスタッフが現場に急行することで対応は可能。</li></ul></li><li>○ 観光案内所リニューアル(需要に合わせた事業の展開)<ul style="list-style-type: none"><li>・ 活用例 : 釣り客需要売店, 休憩施設, 自動販売機設置, 観光案内パネル設置, 大黒屋光太夫フォトスポット, 海岸フォト展示, 防災啓発スペース等で活用。</li></ul></li><li>○ イベント活動等により利用者増を目指す<ul style="list-style-type: none"><li>・ キッチンカー, クリーン活動, 釣り体験, 駐車場の一部をイベントスペースとして地元企業等に貸出しを行う→各イベントを地元団体や観光協会と連携して実施する。</li><li>・ 広大なスペースを活かし, キャンピングカーの駐車場としての貸出しを行う。</li><li>・ SNS や会員制度を活用し, 千代崎海浜浴場の紹介やイベントの PR を実施。</li></ul></li><li>○ 不正駐車削減(市民の利用促進)<ul style="list-style-type: none"><li>・ 釣り客や周辺住民向けの定期利用チケット(1 か月)を発行する。</li><li>・ 近隣に駐車場がなく, 堤防沿いの不正利用が頻発しているため, 常時使用可能なコインパーキングを設置することで不正駐車を減らせる可能性がある。</li></ul></li></ul>
③ 活用期間(②を実施する場合の活用期間)
○ 10 年または3~5 年で契約更新
④ 活用にかかる財産の取扱い(②を実施する場合の財産の取扱い, 賃借料, 売買等の費用負担の想定額)
<ul style="list-style-type: none"><li>○ 土地は市の所有とし, 固定資産税等免除</li><li>○ 観光案内所リニューアル後は, 売店事業者との賃貸借契約を予定する<ul style="list-style-type: none"><li>・ 売店収益は全額売店事業者の収入とする</li></ul></li><li>○ 市管理地として取扱い, 賃貸借契約によって運用する<ul style="list-style-type: none"><li>・ 機械化により初期費用及び運用費用が大きくなるため, 賃借料は 0 円に近い金額を希望。</li><li>・ 現状の観光駐車場としての取扱いだと活用の制限が多く採算が合わない。 理由 : 行政財産である現状では, 月極としての使用ができない。 料金が条例で定められているため, シーズンごとに駐車料金を変動できない。</li></ul></li></ul>

#### ⑤ 提案内容の実現

- 現状の試算では大きな利益は見込めず、運営したとしても収益ゼロか赤字経営が続く可能性が高い
- 現段階での事業実現性は不明
  - ・ コロナウイルスの影響により、近年の正確な海浜の利用の需要がわからないため、夏季の稼働状況を確認する必要がある。
  - ・ 初期投資として必要な機械や事前の測量費等との収支が合えば可能。
  - ・ 現状の予測では収支が厳しいため、市からの助成があれば事業化の可能性が上がる。  
(50,000 円~100,000 円程度/月)

#### ⑥ その他利用活用に係る要件等(②を実施するにあたっての要件, その他活用に係る要件, 障壁等)

- 事業化するとしてもリスクを最小化するため、現在の指定管理方式でする場合、駐車場収益の市収入を管理運営利益額に乗じた市収入割合とし、段階的な設定とする  
(例) 利益 100 万円未満の場合5%, 200 万円未満の場合 8%, 300 万円以上の場合10%等, 事業者地域が相互利益のあるスキームを検討する必要がある。
- 駐車場路面整備再区画化
  - ・ 駐車場内の最適化。利用効率, 利用者の利便性を考慮した見直しが必要。
- 観光名所と成り得る「栈橋」等の保全に努め, 市内外広く PR することで利用者増加を図る
- 条例の見直し
  - ・ 観光駐車場としての運用になると実施事業が制限されるため収益化が難しい。
  - ・ 現在の駐車料金設定だと需要の少ないオフシーズンの利用が見込めない。
  - ・ 指定管理者としての管理になると報告書作成等の人件費も重なる。

⇒収益化と管理費用の軽減を考えると, 条例を見直すとともに, 普通財産化が望ましい。