

## あるかぼーと新立体駐車場の建設に向けたサウンディング型市場調査

## 報告書

## 1. 現状と事業の目的

## (1) 現況と課題

現在、唐戸地区の駐車場については、海響館前のみらいパーク（立体 395 台）及びあるかぼーと臨時駐車場（平面 450 台）等により賄っていますが、あるかぼーと地区の開発が進み、あるかぼーと臨時駐車場が利用できなくなる見込みであり、海響館利用者を主とした唐戸地区の駐車スペースの確保が課題となっています。

また、海響館前のみらいパークについては、民間事業者との間に事業用定期借地権契約（令和 7 年 4 月 25 日満了）を締結し、下関市が所有する土地を民間事業者に貸し付け、立体駐車場を整備し駐車場事業を行っています。借地権期間満了後には、立体駐車場を解体し原状回復（更地）のうえで返還することが原則となっていますが、唐戸地区の駐車場が大幅に不足することとなるため、何らかの対策が必要と考えています。しかしながら、現時点でその方針は決まっておらず、みらいパークについては、①現在の立体駐車場を原状回復し市に返還する、②現在の立体駐車場をそのまま市へ譲渡する、③事業用定期借地権を再契約し、現在の立体駐車場を継続する等の方法が考えられます。

なお、みらいパークの利用状況についてですが、通常の平日に満車となることはほとんどない状況です。しかし、通常の土曜日・日曜日には午前中から満車となり、あるかぼーと臨時駐車場に車を誘導していることが多く、あるかぼーと臨時駐車場が利用できなくなった場合には唐戸地区の駐車場の不足が懸念されます。また、夏休み期間や連休などの特異日については大幅に不足すると考えられます。

## (2) 事業の目的

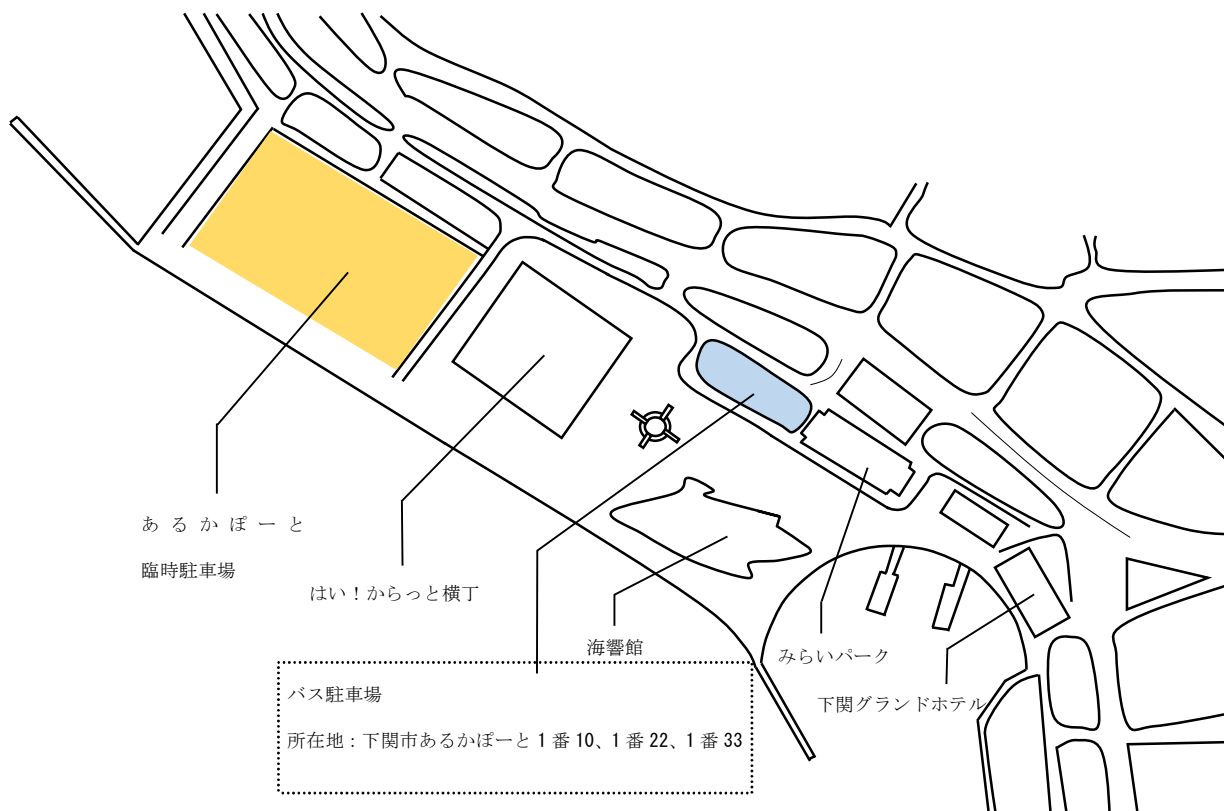
唐戸地区の駐車スペースの確保のために、海響館前の現バス駐車場に、民間活力の導入可能性として、下関市が所有する土地を 30 年の事業用定期借地権契約（土地貸付料は発生）を締結のうえ貸し付け、民設民営の新立体駐車場を整備して駐車場事業を行うことを検討しています。

## 2. 事業の概要（前提条件）

## (1) 事業用地

所在地	下関市あるかぼーと 1 番 10、1 番 22、1 番 33
地目	雑種地
土地面積	約 2,370 m <sup>2</sup>
貸付料	約 5,700,000 円/年（3 年ごとに改定）
都市計画等による制限	下関都市計画区域、市街化区域、商業地域、準防火地域、下関臨港地区、関門景観形成地域（唐戸地区）
その他	建ぺい率 80%、容積率 400%

## (2) 事業用地位置図及び周辺施設

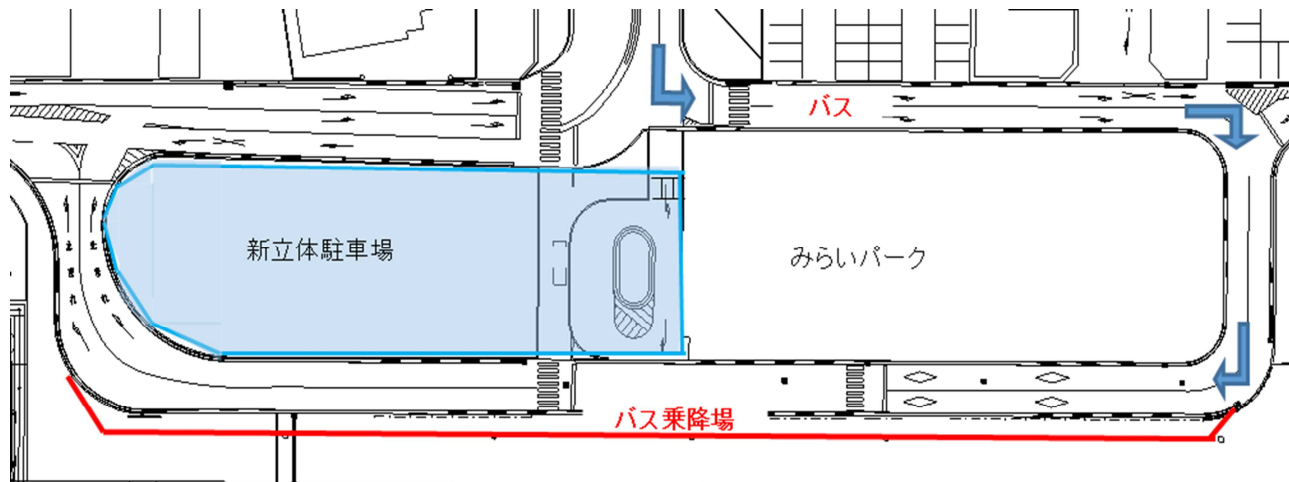


## (3) 大型バス等の進入経路について

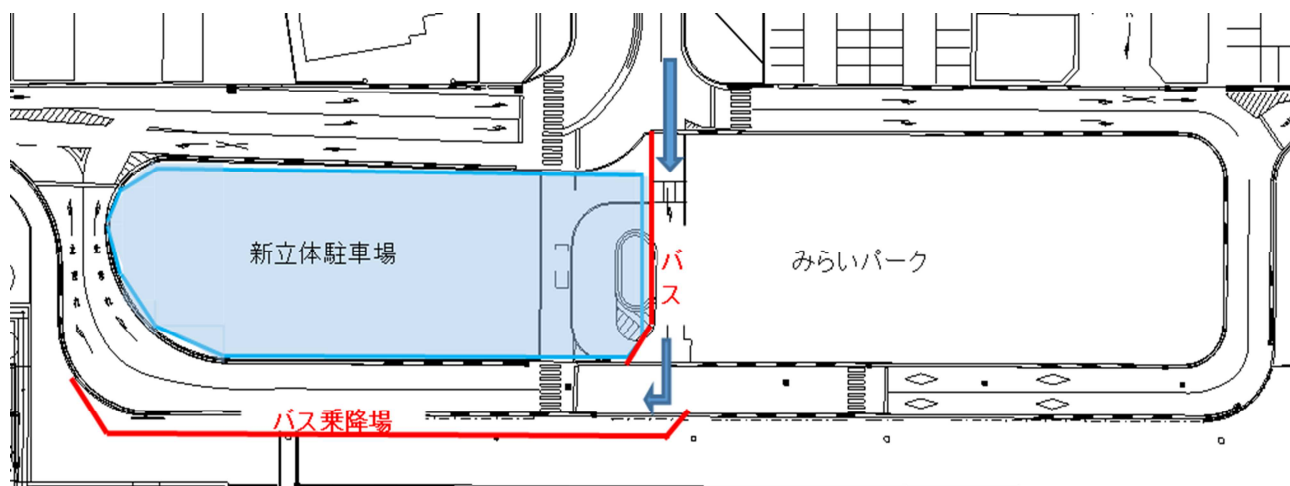
現在、大型バス等の進入経路について検討しており、①国道側から進入したバスが左折して現立体駐車場の周囲を回ってバス乗降場に停車する経路 ②国道側から進入したバスが現立体駐車場と新立体駐車場の間を直進し海響館前で右折し、バス乗降場に停車する経路 の2経路についてを追加項目としました。

なお、②の大型バス直進進入経路となった場合には、バス通路、隅切り部分等の約 200 m<sup>2</sup>については、貸付面積から除きます。

### ①大型バス左折進入経路



②大型バス直進進入経路



(4) 新立体駐車場整備事業想定スケジュール

事業者の募集開始	令和4年1月上旬
参加申込受付期限	令和4年1月下旬
提案書等受付期限	令和4年3月中旬
事業者の決定	令和4年5月上旬
事業協定締結	令和4年6月上旬
定期借地権契約、設計、建築工事	令和4年6月～令和5年2月
事業開始	令和5年3月
事業終了	令和34年中（着工から30年後）

※サウンディング調査実施時のスケジュールのため、事業実施時には見直しを行います。

3. サウンディング型市場調査

あるかぼーと新立体駐車場の整備に向け、公共サービスの質の向上、公費負担の削減、公的不動産の活用等の目標を達成するため、民間事業者との双方向的なコミュニケーションの機会を設け、課題解決を目指すとともに、事業実施の可能性を調査するため、サウンディング型市場調査を実施しました。

(1) 実施内容

実施年月日	令和3年7月26～30日
実施場所	下関市役所本庁舎会議室
参加事業者	6者（アイデア及びノウハウの保護のため、個別に実施）

(2) 主な意見等

市が設定した対話について、主要な意見、提案、質問等を記載します。なお、アイデア及びノウハウの保護のため参加者を匿名としており、アイデア及びノウハウに関する部分については省略しております。

### ①参入の意向

- ・参加意向あり（3者）
- ・条件次第で参加（2者）
- ・参加意向なし（1者）

### ②スケジュールに対する考え

- ・可能と考えている。
- ・スケジュールはかなりタイトだが可能。
- ・5層6段までの認定工法ならばぎりぎり可能。他の工法や店舗併設の場合は秋・冬頃までかかる見込み。
- ・全てが順調に進んだとして、ボーリング調査等に1ヶ月、設計に2ヶ月、確認申請に1.5～2ヶ月、建設に6ヶ月の合計11ヶ月は最低でも必要。できれば1年は欲しいと考えている。
- ・工期を考えると提示されたスケジュールでは厳しい。ボーリング調査等も必要。事業者の決定から1年程度は必要と考えている。
- ・不確定要素、課題、問題が多いのがネックとなっている、そこが整理されるとスケジュールに目途が立ちやすい。
- ・事業用定期借地権契約は30年で確定なのか。長い方がいろいろなことにチャレンジできるのでできるだけ伸ばして欲しい。

### ③駐車場の規模について

- ・3層4段を想定している。
- ・3層4段または、4層5段で想定している。
- ・5層6段を想定している。収益性を上げるため一階を店舗とすることも考えている。
- ・休日の臨時駐車場を含んだ満車時の2割増し程度は必要と考えている。
- ・繁忙期を考えると現あるかぼーと臨時駐車場の400台程度は必要と考えられるが、採算を考えるとそこまでは確保はできない。
- ・駐車上の規模・台数は、現立体駐車場の定期借地権終了後の動向により変わるため、今の状況では提示できないし、収支予測も組みにくい。
- ・まだ規模・台数の検討はしていない。市の方でどの程度の台数が必要なのか等を示して欲しい。最小限の台数に収めたい。

### ④配置に対する考え、渋滞対策

- ・渋滞対策として現立体駐車場の入口と新立体駐車場の出口の配置が近くなることが問題となる。現駐車場から出る車と新立体駐車場に入る車が輻輳するため、現駐車場を含め総合的に出入口の位置を考えた方が良いのではないかと。
- ・料金に差を付けることで、2つの駐車場のバランスを取ることができるとは思うが、利用者のことを考えると同一サービスを行うことが現実的と考えている。
- ・一方通行では手前から埋まっていくため、現立体駐車場の休日はもちろん平日の利用実績の開示が必要。現立体駐車場の平日が満車にならない場合には、新立体駐車場の駐車期待できないため、料金を安くするなど売り上げの確保策が必要だが、価格競争となってしまう。
- ・手前に立体駐車場があるため、新立体駐車場の平日の利用は見込めない。この状況が続くのであれば採算は取れない。

- ・連携して渋滞対策するためには、台数や規模が違うため何らかの調整が必要。
- ・渋滞対策ならば、2つの駐車場を繋げて出入口を統一し、一体的に管理することが理想。
- ・現駐車場を改築し、平面通路で新駐車場と繋げる等一体の立体駐車場とすることが理想。

#### ⑤市が行うべき制度的な条件整備等

- ・現立体駐車場と新立体駐車場の料金を統一させるなど市側で調整が必要ではないか。価格競争となると厳しい。車も輻輳し、交通整理も大変なこととなる。
- ・市が現立体駐車場、新立体駐車場の事業者を取りまとめて採算ベースに乗るように調整できないか。そうでなければ価格競争となってしまう。
- ・新立体駐車場は敷地の形が悪く、駐車区画が効率的に取れず、投資効率が悪い。そのような状況のうえ平日の利用が見込めないのであれば、市からの建築費の助成、平日の売上補填、貸付料の減額等の措置が必要。
- ・市からの補助金、貸付料の大幅な減額等の措置がなければ厳しい。
- ・2つの駐車場が2社による民設民営となると、奥に建てる側が大変不利になる。現立体駐車場は市が譲渡を受け、値段設定や誘導などでコントロールすることが必要。
- ・地元企業の優先について考えて欲しい。
- ・海響館利用者との連携サービスを市主導で行って欲しい。

#### ⑥バスの進入経路に対する影響

- ・有効面積が大きいに越したことはないがやむをえない。その分台数、収入が減ってしまう。
- ・面積が減ることにより土地の貸付料が下がるのは良いが、駐車台数がかなり減ってしまう。
- ・渋滞対策に関する出入口の問題とバスの進入経路が重なってしまう。
- ・立体駐車場の1階をバス駐車場にすることもできるのではないか。

#### ⑦その他本事業についての意見・提案

- ・情報が不足している。海響館の平日・休日別の来館者数、現立体駐車場の稼働率・収支実績、臨時駐車場の稼働率・売上、周辺施設の駐車場計画等の情報の開示が必要。
- ・現立体駐車場の事業用定期借地権契約の期間満了後の動向が見えない状況で、30年後までを想定することは難しい。
- ・現立体駐車場がある状況での事業費の償還は難しいのではないか。
- ・立体駐車場ではなく、平面駐車場としてはどうか。

#### ⑧本事業についての質問

- ・事業用定期借地権契約の期間満了後の現立体駐車場の状況はどうか。
  - 事業実施の時点でも確定していない見込みです。そのような状況の中で、手を挙げる民間事業者があるかどうかを今回調査しています。
- ・事業用定期借地権契約は確定事項なのか。
  - 基本的に事業用定期借地権契約で考えています。
- ・事業者から手が上がらない場合はどうするのか。
  - 今回のサウンディング等を通して条件が折り合わず、民間事業者の手が挙がらないこととなれば、市が建設するという選択肢もあります。
- ・新立体駐車場は現在の場所で確定なのか。

- ▶他の場所についても検討しましたが、海響館利用者を主としたあるかぼーと地区、唐戸地区の駐車スペースの確保のための駐車場としては、現在の場所が良いと判断しました。
- ・ピーク時には臨時駐車場でも不足しているため、今回の敷地だけでは台数の確保が難しいと考えるが、敷地拡張（海響館前道路の上空占有等）の可能性はないのか。
  - ▶道路上については難しいと考えられます。
- ・景観的な高さ制限はないのか。
  - ▶何m以下にしなければならないということはありませんが、関門景観条例で制限はあります。
- ・バスは立体駐車場に停めるのか。
  - ▶事業者から提案があれば別ですが、海響館前に乗降場を整備し、バスは他の場所に移動して駐車する予定としています。
- ・貸付料の算定方法はどうか。
  - ▶市の固定資産評価基準により算定しています。
- ・現地のボーリング調査のデータはあるのか。
  - ▶現地のボーリング調査のデータはありませんが、近接地として参考までに海響館建設時のデータの提供は可能です。
- ・30年後に海響館は確実にあるのか。
  - ▶今のところ閉館等は考えていませんが、30年後は開館50年となるので約束はできません。

#### 4. 今後の方向性

今回のサウンディング調査により、①事業スケジュールが短い ②事業検討のために必要な情報が不足している ③隣地の現立体駐車場の事業用定期借地権契約の期間満了後の動向が不透明等の問題があるものの、駐車場事業の実施が可能であることが分かりました。

この結果を受け、今回のサウンディング結果を参考に事業スケジュール等の事業内容を見直したうえで、令和3年11月より、海響館前の現バス駐車場に下関市が所有する土地を30年の事業用定期借地権契約を締結のうえ民間事業者へ貸し付け、民設民営の新立体駐車場を整備して駐車場事業を行う民間事業者を公募型プロポーザル方式にて募集します。

なお、大型バス等の進入経路については、現立体駐車場と新立体駐車場の間を直進し海響館前で右折する経路を採用することとし、事業用地については、バス通路、隅切り部分等の約200㎡を貸付面積から除く方針とします。

