

千葉市役所本庁舎駐車場管理運営 サウンディング型市場調査 実施要領

サウンディング型市場調査とは

千葉市役所本庁舎の駐車場管理運営について、民間事業者の皆様から広くご意見・ご提案いただく「対話」を通して、市場を把握する調査のことです。

令和4年12月



目次

1	調査の目的	1
2	対象用地・施設の概要（新本庁舎）	1
3	スケジュール	2
4	サウンディングの内容	2
5	サウンディングの手続き	6
6	留意事項	8
7	別紙	8
8	問い合わせ先	8

1 調査の目的

千葉市では、令和5年2月の供用開始を目指して新しい庁舎（以下「新本庁舎」という。）の建設工事を進めるとともに庁舎敷地の外構工事が完了する令和7年2月（予定）を見据え、来庁者がより利用しやすい駐車場のあり方に加え、EV車の充電対応などについて検討を進めております。

そこで、民間事業者の皆様との対話を通じて、民間事業者による本庁舎駐車場の管理運営の可能性についてご意見をお聞きするとともに、事業手法等に反映すべき事項の検討に活かすことを目的に「サウンディング型市場調査」（以下「サウンディング」という。）を実施します。

2 対象用地・施設の概要（新本庁舎）

所在地	千葉市中央区千葉港1番1号
敷地面積	29,000.12 m ²
建物面積	(建築面積) 6,439.69 m ² (延床面積) 48,888.74 m ²
施設概要	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上11階
アクセス	・JR千葉駅・京成電鉄千葉駅から徒歩約12分 ・JR千葉みなと駅から徒歩約7分 ・千葉都市モノレール市役所前駅から徒歩約1分
平日開庁日の執務時間（窓口受付）	8時30分～17時30分



3 スケジュール

実施要領の公表	令和4年12月8日(木)
エントリーシート提出期限	令和4年12月8日(木)～ 令和4年12月23日(金)午後5時まで
事前配布資料の配布	令和4年12月8日(木)～ 令和5年1月6日(金)
ヒアリングシート提出期限	令和4年12月12日(月) 令和5年1月13日(金)午後5時まで
対話の実施	令和5年1月18日(水)～ 令和5年1月31日(火) (1月26日(木)、27日(金)及び土曜・日曜・祝日を除く。)
実施結果概要の公表	令和5年2月(予定)

※申込みが多数ある場合や、新型コロナウイルス感染拡大の状況等により、スケジュールを変更する場合があります。

4 サウンディングの内容

(1) 対象者

「2対象用地・施設の概要(新本庁舎)」における駐車場の管理運営に関心のある事業者

(2) 駐車場について

ア 駐車場料金体系(令和4年12月現在)

利用時間		利用料金
平日日中 (開庁日)	7時～18時	市民駐車場(※)
平日夜間・深夜 (開庁日)	18時～22時	50円/30分
	22時～7時	50円/60分
土・日・祝日 (閉庁日)	7時～22時	50円/30分 (7時～22時) (最大600円)
	22時～7時	50円/60分

※ 市役所本庁舎または千葉中央コミュニティセンター(行政機能と市民向けの余暇活動施設機能を持つ複合施設)の利用者のうち、行政手続きに用務がある方しか利用できない駐車場のことを指す。1回の利用時間は原則2時間以内であり、料金徴収は行っていない。

イ 駐車場概要

時 期	令和4年12月現在		令和7年2月（予定）
駐車場面積 （※車路含む）	8649 m ²		9083.15 m ² （予定）
利用可能台数	一般用 325 台 身障者用 10 台		一般用 288 台（予定） 身障者用 10 台（予定）
駐車可能な 車両の大きさ	長さ 5.0m 幅 1.9m 以内の車両		同左
1日あたりの 利用台数 （R4.6実績）	市民駐車場	平日日中（開庁日） 400～450 台	—
	上 記 以 外	平日夜間・深夜（開庁日） 30～60 台	
		土・日・祝日（閉庁日） 200～250 台	
市役所用務者の 平均利用時間 （R4.6実績）	平日日中（開庁日）：約1時間30分		
駐車場利用料金 収入実績 （年額・税込）	R1年度：15,763,850 円 R2年度：7,632,250 円 R3年度：7,912,600 円		
特例措置	身体障害者手帳・療育手帳・精神障害者福祉手帳所持者は、有料条件下の利用であっても、2時間まで無料		同左
市が指定する駐 車場利用制限日	・市の行事やイベントで使用する場合 ・大規模災害時等において、緊急用務車両 や災害被災者が所有する車両が使用する 場合 等		同左
駐車場管制設備 機器メーカー	アマノ株式会社		同左
駐車場出入口の 数	1つ（国道357号側）		2つ（みなと公園側・モノレール沿線側）
E V車充電器	無		有（複数台を予定）

(3) 対話の内容

ア 本庁舎駐車場の料金体系と市場価値について

令和7年2月(予定)の料金体系については、来庁者がより利用しやすい駐車場とすることを念頭に入れたうえで、市場価値に見合ったものに変えられないかと考えております。

事業者様には下記【パターン①～②】について、駐車場の立地条件、利用台数、近隣の時間貸駐車場の相場等を踏まえた料金体系(開庁日・閉庁日)についてお聞きするとともに、駐車場事業として採算性の確保が可能な土地貸付料(月額)について、ご意見をお聞きします。

なお、駐車場の管理運用に係る諸経費(光熱水費・通信回線料等)及び駐車場の土地貸付料等については、駐車場料金収入等により事業者様にてご負担いただくことを想定しています。

	利用時間	市が設定する条件
パターン①	平日日中(開庁日)	<p>【利用時間】 現行(令和4年12月現在)と同じ。</p> <p>【利用料金体系の設定条件】</p> <p>① 市役所に用務がある利用者：2時間以内の利用は無料</p> <p>② ①以外の利用者：有料</p> <p>※市役所に用務がある利用者の定義は、市役所本庁舎または千葉中央コミュニティセンターの行政手続きの利用者とする。</p> <p>※①は2時間を超える利用であっても条件により無料とする場合がある。(例：市の窓口混雑が理由の超過等)</p> <p>※料金体系設定においては、駐車場混雑により市役所に用務がある者の利用妨げにならない工夫が必要である。</p>
	平日夜間・深夜(開庁日) 土・日・祝日(閉庁日)	<p>【利用時間】 現行(令和4年12月現在)と同じ。</p> <p>【利用料金体系の設定条件】 有料</p>
パターン②	平日日中(開庁日) 平日夜間・深夜(開庁日) 土・日・祝日(閉庁日)	<p>・パターン①以外であり、民間ノウハウを導入し、本庁舎の駐車場における諸条件(立地・利用台数・近隣相場等)を最大限活用した料金体系案(利用時間と利用料金)であることが望ましい。ただし、平日日中(開庁日)においては、執務時間を考慮した利用時間、市役所に用務がある者の無料利用条件の設定、駐車場混雑により市役所用務者の利用妨げにならない工夫が必要である。</p>

イ EV車充電器の設置と管理運用体制について

駐車場の利用者に対しては、利用時間にEV車の充電が行えるよう駐車場敷地内に充電器の設置を考えております。

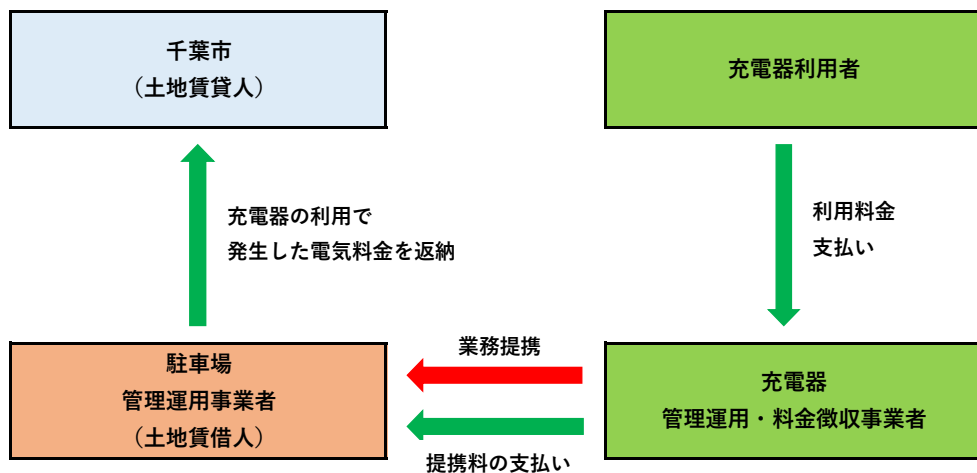
こちらについてお聞きしたい点は、下記となります。

- ① 設置する充電器については、本庁舎駐車場の利用用途が平日日中（開庁日）は庁舎行政手続きの利用、平日夜間・深夜（開庁日）、土・日・祝日（閉庁日）は千葉中央コミュニティセンターの余暇活動施設の利用等でどちらも数時間の利用が多いことから、短時間で多くの充電が可能な急速充電器が望ましいと考えております。こちらの考え方について、事業者様の考えをお聞きするとともに、より駐車場利用実態に沿った充電器や技術等がありましたら、他の駐車場での導入実績等を含め、ご意見をお聞きします。
- ② 急速充電器の設置及び保守管理・運用方法についてお聞きします。駐車場利用料金収入により事業者様で充電器を設置し、保守管理・運用を行うことは可能でしょうか。また可能な場合は、設置手法や設置にあたって市に要望する条件及び保守管理・運用体制について、お聞きします。
- ③ ②が困難な場合、市の負担で設置した充電器について、駐車場料金収入等により事業者様で保守管理・運用することは可能でしょうか。また可能な場合はその保守管理・運用体制について、お聞きします。
- ④ ②または③の対応が可能な場合にお聞きします。

充電器本体への電源供給は、設置者が事業者または市どちらの場合においても、新本庁舎の電気室から予定しているため、充電器の利用で発生した電気料金（※料金算定式（予定）＝新本庁舎全体の電気使用料金×《充電器専用で設置する電力量計の積算値／新本庁舎全体の電気使用量》）の実費については、事業者様から市に返納していただく必要があります。

こちらの条件を踏まえた場合の事業の採算性についてお聞きするとともに、事業者様から充電器利用者に対する利用料金徴収の方法や料金設定の考え方について、ご意見をお聞きします。

EV車充電器利用料金の支払いフロー図（※参考例）



ウ 駐車場料金の支払い方法について

駐車場管制設備機器（発券機・精算機等）は、市で設置します。（※遠隔サポート対応で使用する設備（インターホン・監視カメラ）及び通信回線費は事業者負担です。）

当該精算機については、現金・プリペイドカード・回数券等の支払い機能しかありませんが、事業者様で当該機器の管理運用を行った場合、電子マネー等の支払い方法の拡充は可能でしょうか。また、可能な場合は、具体的な支払い方法についてお聞きします。

エ 事業者が行っている独自サービスの提供について

駐車場利用者に対し、事業者様が独自で提供しているサービス（利用料金が無料・有料問わず）があれば、その具体的なサービス内容について、お聞きします。

5 サウンディングの手続き

(1) 対話の参加申込（事前申込制）

対話への参加をご希望される場合は、【別紙1】「エントリーシート」に必要事項を記入し、提出期限までにEメールにてご提出をお願いいたします。

提出期限 令和4年12月23日(金)午後5時まで（必着）

申込先 千葉市財政局資産経営部新庁舎整備課

Eメール shinchosha.FIA@city.chiba.lg.jp

件名：【千葉市役所本庁舎駐車場管理運営サウンディング参加申込（●●）】としてください。（●●には会社名等の申込団体の名称をご記入ください。）

提出書類：【別紙1】「エントリーシート」

※提出後2日以内（土曜・日曜・祝日を除く。）に市からの到達連絡がない場合は、043-245-5083にご連絡をお願いします。

その他 ・エントリーシートが未提出の場合は、対話を行うことができません。

・原則として対面での対話としますが、WEB会議システム（Zoomを利用予定）での対話をご希望の場合は、お早めにお申し込みください。

(2) 対話の日時及び場所の連絡

対話実施日時及び場所については、対話参加申込の募集期間終了後、個別に調整したうえでご連絡いたします。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(3) 資料の配付

エントリーシートを提出した方には、資料をEメールにて送付します。

(4) ヒアリングシートの提出（事前提出）

対話への参加を申し込みされた方は、「ヒアリングシート」に必要事項を記入し、提出期限までにEメールにてご提出をお願いいたします。

提出期限 令和5年1月13日(金)午後5時まで

提出先 千葉市財政局資産経営部新庁舎整備課

Eメール：shinchosha.FIA@city.chiba.lg.jp

件名：【千葉市役所本庁舎駐車場管理運営サウンディングヒアリングシート（●●）】としてください。（●●には会社名等の申込団体の名称をご記入ください。）

提出書類：【別紙2】「ヒアリングシート」

※提出後2日以内（土曜・日曜・祝日を除く。）に市からの到達連絡がない場合は、043-245-5083にご連絡をお願いします。

その他 ヒアリングシート以外に資料がありましたら、上記提出先までご提出ください。

※データ容量が10MB未満の場合はメール、10MB以上で分割ができない場合はCD-ROM等を郵送又は持参ください。

(5) 対話の実施（アイデア及びノウハウ保護のため、個別に行います。）

回答いただいた「ヒアリングシート」等に基づき、個別対話を実施します。

実施期間 令和5年1月18日（水）～令和5年1月31日（火）

（1月26日（木）、27日（金）及び土曜・日曜・祝日を除く。）

午前10時～午後5時（終了時刻）で30分～60分程度

会場 千葉市役所本庁舎（千葉市中央区千葉港1番1号）または千葉中央コミュニティセンター（千葉市中央区千葉港2番1号）

※お伝えした日時に新庁舎整備課（5階）までお越しください。

※お車でご来場の場合は、千葉市役所本庁舎駐車場をご利用ください。

（千葉中央コミュニティセンター駐車場は有料となります。）

その他 ・対話時はマスクの着用や参加人数の制限など感染防止対策にご協力をお願いします。また、風邪のような症状がある方は参加を控えていただきますようお願いいたします。
・WEB会議システム（Zoomを利用予定）での対話をご希望の場合は、事前に接続試験を行う予定です。

(6) 対話結果の公表

対話の実施結果については、概要を後日、本市ホームページ上で公表を予定しています。なお、参加した事業者の名称は公表いたしません（本実施要領と同じページに公表予定）。

また、公表にあたっては、事前に内容をご確認いただきます。

6 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

市及び事業者双方の発言とも、何らその後の契約その他手続について拘束し、及び約束をするものではありません。また、サウンディングへの参加実績は、今後事業を実施する際の入札等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、事業者の負担となります。

(3) 追加対話への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会等を含む。）を実施させていただく場合があります。その際にはご協力をお願いいたします。

(4) 記載内容の変更

本実施要領及び配布資料の記載内容は現時点の予定であり、今後の詳細検討や周辺環境等の変化により変更となる場合があります。

7 別紙

- ・別紙1 エントリーシート
- ・別紙2 ヒアリングシート

8 問い合わせ先

質問等がある場合は、下記の連絡先までお問い合わせください。

担当課	千葉県財政局資産経営部新庁舎整備課運用調整第一班
所在地	〒260-8722 千葉県千葉市中央区千葉港1番1号 本庁舎5階
電話番号	043-245-5083
FAX	043-245-5577
Eメール	shinchosha.FIA@city.chiba.lg.jp