事例No.	3264
公表年度	R6
団体の属性	指定都市
団体名	福岡県福岡市

事例区分	公営企業

タグ	・駐車場整備事業 ・公共施設活用 ・歳入確保

事例種類	民営化等

事例内容・タイトル

福岡市営駐車場の民営化について

出典

雑誌「公営企業」先進事例紹介（令和６年１０月号）

先進事例紹介



福岡市営駐車場の民営化について

福岡市道路下水道局駐車場施設課

1　はじめに

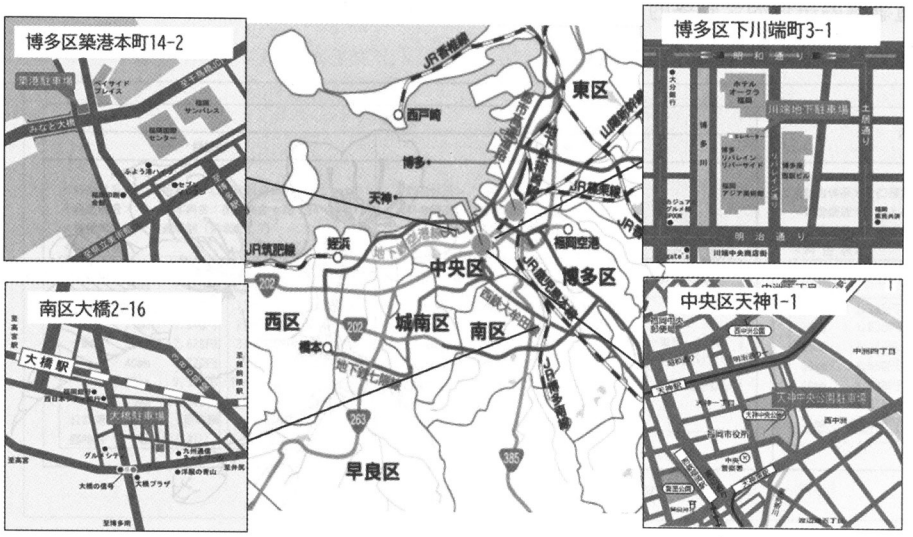
福岡市では、市営築港駐車場、市営大橋駐車場、市営川端地下駐車場、市営天神中央公園駐車場の４市営駐車場を運営していましたが、令和４年４月１日に築港、大橋、天神中央公園駐車場を貸付し、川端地下駐車場を売却することによって、民営化しました。

ここで、市営駐車場を民営化するまでの経緯や手続きについて、ご紹介します。

2　施設の概要

◆市営駐車場の位置

市営駐車場位置図



◆市営駐車場概要

施設名		築港駐車場	大橋駐車場
施設			
設置目的		市営渡船利用及び周辺のコンベンション施設などの大規模公共施設利用者の利便を図り，道路交通の緩和と都市機能の増進に資するため設置	塩原地区土地区画整理事業や西鉄大橋駅移転等による商業環境の変化に伴う地域振興策の一環として設置
現状等		・主として博多ふ頭周辺への通勤等の駐車需要に対応している。 ・隣接しているコンベンションゾーンにおいては、第2期展示場等にあわせ立体駐車場などの整備が進められている。	・近隣住民の定期利用が多く、商店街等の地域振興としての役割は希薄化している。 ・敷地は、UR都市機構と市の共有であり、UR賃貸住宅と市営住宅が立地している。
収容台数	自動車・自動二輪	359台（障がい者用6台）	119台（障がい者用4台）
供用開始	（築年数）	昭和57.9.17（築39年）	昭和62.1.31（築35年）
都市計画		都市計画駐車場（昭和56.10.8決定）	—
建物	構造	鉄骨造陸屋根5階建2～5階	鉄骨造陸屋根地下1階付3階建
	延床面積	7,883㎡（屋上階含む）	3,672.21㎡（屋上階含む）
土地	所有者	福岡市(港湾空港局)	福岡市・都市再生機構(市持分55.62%)
	面積	3,218.2㎡（上空部分承認+占用許可面積）	1,713.77㎡の持分5562/10000(登記簿)
整備事業費		約835百万円	約160百万円

施設名		川端地下駐車場	天神中央公園駐車場
施設			
設置目的		下川端地区市街地再開発事業に伴い，中洲・川端地区の駐車需要に対応するため設置	天神地区の駐車需要に対応するため福岡県道路公社が設置 ※ 平成28 年に道路施設としての償還期間満了により道路整備特別措置法の規定に基づき福岡市（平成28.4.3～）に帰属
現状等		・商業施設や文化施設の利用や通勤などに幅広く利用され、稼働率が高い。 ・敷地は、建物と一体の区分所有で市の単独所有となっている。	・商業施設の利用などの天神地区の駐車需要に対応しており、稼働率が高い。 ・敷地は、都市公園（天神中央公園：福岡県管理）であり、占用許可を受け設置している。
収容台数	自動車・自動二輪	393台（障がい者用9台）・40台	247台（障がい者用5台）・50台
供用開始	（築年数）	平成11.3.1（築22年）	昭和61.4.3（築35年）
都市計画		都市計画駐車場（平成3.3.18決定）	都市計画駐車場（昭和59.3.1決定）
建物	構造	鉄筋コンクリート造1階建 ビル地下3階部分	鉄筋コンクリート造地下1階建
	延床面積	12,228.36㎡（地下3F部分登記簿）	11,226.11㎡（設計図）
土地	所有者	区分所有	福岡県
	面積	15,982.95㎡23582/1000000(敷地権)	11,962.55㎡（占用面積）
整備事業費		約6,353百万円 全体7,528百万円 :うち組合負担1,175百万円	約2,650百万円

3　市営駐車場のあり方の検討

市営駐車場は、「指定管理制度」による指定管理者が管理していましたが、平成25年度及び平成27年度に実施された包括外部監査における意見を踏まえ、「市営駐車場等あり方検討委員会」を設置し、その検討結果について、令和２年２月に市議会に報告しました。

議会報告内容を以下に記載します。（一部加筆修正しています。）

⑴　背景及び検討の視点

①　特別会計の経営健全化

市営駐車場は、平成５年４月に駐車場特別会計を設置し運営しているが、平成27年６月に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針」により、特別会計の経営健全化を図るため、事業の抜本的な改革の検討及び中長期的な経営基本計画である「経営戦略」を令和２年度末までに策定することが求められている。

※民営化・民間売却などにより、公営事業を継続しない時期を明示してその旨の表明を行っている場合等は「経営戦略」の策定は要しないこととされているため、今回は策定していない。

②　市営駐車場に対する監査の意見

ア　平成25年度包括外部監査

「駐車場は、土地利用として相応の収益性があり民営駐車場の供給もある。周辺の需給環境等も注視しつつ、公の施設として保持することの必要性について不断に検討されたい。」

イ　平成27年度包括外部監査

「駐車場事業の収益性及び民間駐車場による供給台数を考慮の上、市が駐車場を所有し維持管理及び運営を実施していく意義があるのか、今後定期的に検討していくことが望まれる。」

③　検討に当たっての視点等

・駐車場施策は、行政による駐車場設置から民間による駐車場整備への誘導、そして地域特性に応じた多様な駐車需要への対応を促進してきた。現在の駐車場施策においては、原因者又は受益者負担のもと、積極的に民間活力を活用し、駐車需要への対応や地区に応じた駐車場整備への誘導等に取り組んでいる。

・市営駐車場については、公営としての必要性及び行財政の効率化に資する民間活力の活用の視点から検討する。

⑵　市営駐車場等あり方検討委員会の開催

施設の運営等について意見を聴くため、福岡市営駐車場等あり方検討委員会を設置し、あり方の検討を実施した。

・第１回検討委員会（平成31年３月18日）

市営駐車場等の状況把握及び課題の共有

・第２回検討委員会（令和元年10月28日）
市営駐車場のあり方の検討
・第３回検討委員会（令和２年１月８日）
市営駐車場等のあり方の方向性のとりまとめ

⑶　各市営駐車場の検討

①　築港駐車場

ア　駐車場の必要性

現在、博多ふ頭エリアの一定の駐車需要に対応しており、存続させる。

イ　市営と民営の収支比較

敷地は、港湾機能を確保するための港湾空港局所管の行政財産であることから、現時点で駐車場施設のみを売却することは適切ではないため、市営（指定管理）と民間貸付について、令和２年度から令和35年度（築後71年目）の収支試算を比較。

・市営（指定管理）の累計収支　△537百万円
・民間貸付による市の累計収支　　26百万円

ウ　今後の方向性

一般公共の用に供する駐車場として、民間貸付を検討する。検討に際しては、市営渡船利用者割引、障がい者割引の継続について留意する。

②　大橋駐車場

ア　駐車場の必要性

設置目的は希薄化しているものの、近隣住民等の一定の駐車需要に対応しており、当分の間存続させる。

イ　市営と民営の収支比較

市とＵＲ都市機構との共有の敷地に市営駐車場と賃貸住宅が立地しており、現時点で施設や土地の売却が困難であることから、市営（指定管理）と民間貸付について、令和２年度から令和40年度（築後71年目）の収支試算を比較。

・市営（指定管理）の累計収支　△676百万円
・民間貸付による市の累計収支　△215百万円

ウ　今後の方向性

一般公共の用に供する駐車場として民間貸付を検討する。検討に際しては、障がい者割引の継続について留意する。

③　川端地下駐車場

ア　駐車場の必要性

設置目的である中洲・川端地区の駐車需要に対応しており、存続が必要である。

イ　市営と民営の収支比較

売却可能な資産であり、市営（指定管理）、民間貸付及び売却について、令和２年度か

ら令和52年度（築後71年目）までの収支試算を比較。

・市営（指定管理）の累計収支　　635百万円

・民間貸付による市の累計収支　1,902百万円

・売却による市の累計収支　　2,255百万円

ウ　今後の方向性

一般公共の用に供する駐車場として、収支上有利な売却を検討する。検討に際しては、障がい者割引の継続及び車路や出入口を共用しているリバレイン駐車場との一体的な運営について留意する。なお、都市計画駐車場であり、駐車場以外への用途変更には制限がかかる。

④　天神中央公園駐車場

ア　駐車場の必要性

設置目的である天神地区の駐車需要に対応しており、存続が必要である。

イ　市営と民営の収支比較

都市公園（福岡県管理）の地下に設置されている施設であり、売却は適切ではないことから、市営（指定管理）と民間貸付について、令和２年度から令和38年度（築後71年目）の収支試算を比較。

・市営（指定管理）の累計収支　△968百万円

・民間貸付による市の累計収支　△324百万円

ウ　今後の方向性

一般公共の用に供する駐車場として民間貸付を検討する。検討に際しては、障がい者割引の継続について留意する。

⑷　市営駐車場のあり方の方向性（まとめ）

４駐車場を個別に検討した結果、いずれの駐車場についても一般公共の用に供する駐車場として存続を図ることとするが、運営については、公営でなければならない特段の理由は存在しないことから、下記の事項に留意しつつ、行財政の効率化を図るため、築港駐車場、大橋駐車場、天神中央公園駐車場については民間貸付、川端地下駐車場については売却を検討する。

・車いす使用者用駐車スペースの確保

・障がい者利用割引、市営渡船利用者割引の継続

・川端地下駐車場とリバレイン駐車場との一体的な運用

４　民営化に向けた検討

市営駐車場等のあり方検討委員会の検討結果を踏まえ、市場調査を実施し、市営駐車場の貸付や売却について、検討していくこととしました。

⑴　サウンディング型市場調査の実施

民間事業者の意見を公募や契約条件の検討の参考とするため、福岡市営駐車場の貸付及び売

却に関するサウンディング型市場調査を実施しました。

調査では、現地見学会に28事業者・グループが参加しており、調査へのエントリーシートを提出した20事業者･グループに事前にヒアリングシートを送付し、個別対話を実施しています。

⑵　個別対話の概要

①公募への参加意欲

駐車場	関心がある	特に関心がある	関心がある	少し関心がある	関心がない
築港駐車場	15	11	2	2	5
大橋駐車場	14	8	4	2	6
天神中央公園駐車場	18	16	1	1	2
(売却)川端地下駐車場	10	4	5	1	10

②主な意見等（要約）

⑺　運営に関すること

・終日の有人管理、利用者が多い時間帯の有人管理、終日の無人管理など。

・駐車料金は、現在の額を継続する、周辺駐車料金を考慮して料金設定する。

・天神中央公園は、24時間営業に変更する。

・大橋駐車場は、定期利用が多く、月極駐車場とする。

⑴　公募・契約条件に関すること

・車いす駐車スペースの設置の継続は可能。

・障がい者利用割引、市営渡船利用者割引の継続は可能で、無人管理でも遠隔等により対応可能。

・貸付期間の希望は３～５年が２事業者、５年が11事業者、５～10年が４事業者、10年が２事業者。

・リバレイン駐車場との一体的な運用について、公募の際に具体的な提示を求める。(川端地下駐車場)

⑼　その他の意見・提案等

・新型コロナウイルス感染症の影響については、稼働率を踏まえた貸付料の提案になるが、参加意欲には影響しない。

・売却への応募は、相応の資金を要すため十分な検討が必要。(川端地下駐車場)

5　市営駐車場の貸付及び売却の公募について

公募や契約条件の検討の参考とするため実施した、福岡市営駐車場の貸付及び売却に関するサウ

ンディング型市場調査で、市営駐車場の貸付、売却に高い関心があることが確認されましたので、４市営駐車場について「総合評価公募型プロポーザル方式により貸付、売却の候補者を選定し、提案内容に基づいた管理運営を条件とする契約を締結する。」ことを令和３年３月に市議会に報告しました。

ここで、公募による貸付、売却の相手方の決定や手続きをご説明します。

(1) 選定評価委員会の設置

貸付及び売却に係る公募要項の検討及び提案の採点評価を行うため「福岡市営駐車場の貸付及び売却に係る候補者選定評価委員会」（学識経験者及び利用者代表５名で構成された外部委員会）を令和３年１月20日に設置しました。同日、第１回会議を開催し、貸付及び売却に係る公募要項の内容及び提案について意見を聴き、同年９月９日～10日開催の第２回会議で、ヒアリング、内容評価を行っています。

(2) 貸付の概要

対象施設	築港駐車場（福岡市博多区築港本町） 大橋駐車場（福岡市南区大橋二丁目） 天神中央公園駐車場（福岡市中央区天神一丁目） ※各施設ごとに貸付
貸付期間	令和4年4月1日から令和9年3月31日まで（5年間）
契約方法	定期建物賃貸借契約
応募者の構成	・駐車場の運営に必要な知識、経験、資力及び信用を有する者 ・単独の法人又は複数の法人からなる企業連合体
指定用途	・築港駐車場及び天神中央公園駐車場 駐車場法に規定する路外駐車場及び都市計画法に規定する都市施設（都市計画駐車場）として使用すること ・大橋駐車場 一般公共の用に供する駐車場（時間貸）及び月極駐車場など専用的に使用される駐車場の両方の用途に供すること
車いす使用者用駐車ｽﾍﾟｰｽの確保	・福祉のまちづくり条例の誘導基準を満たす車いす使用者駐車スペースの台数を確保すること
利用者割引	・障がい者利用割引、市営渡船利用者割引（築港のみ）を継続すること

(3) 売却の概要

対象施設	川端地下駐車場（福岡市博多区下川端町）
売却時期	令和3年度（引き渡しは令和4年4月1日予定）
契約方法	土地建物売買契約（区分所有）
応募者の構成	・駐車場の運営に必要な知識、経験、資力及び信用を有する者 ・単独の法人又は複数の法人からなる企業連合体
指定用途	・駐車場法に規定する路外駐車場及び都市計画法に規定する都市施設（都市計画駐車場）として使用すること
車いす使用者用駐車ｽﾍﾟｰｽの確保	・福祉のまちづくり条例の誘導基準を満たす車いす使用者用駐車スペースの台数を確保すること
利用者割引	・障がい者利用割引を継続すること
リバレイン駐車場との一体的な運営	・川端地下駐車場及びリバレイン駐車場は、中洲・川端地区の駐車需要の対応するための都市計画施設（都市計画駐車場）であることから、両駐車場の収容可能な車種を考慮した運用、交通混雑の防止、利用者サービスなど、両駐車場が連携し効果的な活用を図ること

(4) 提案の評価項目

【評価項目の内容・着眼点】

項目	審査内容	着眼点	配点	
			貸付	売却
事業者	事業者の経営状況	経営の健全性	10	20
管理実績	類似施設の管理運営実績(※)	《貸付》 立体駐車場、地下駐車場、平面を含む届出駐車場の管理実績 《売却》 地下駐車場、立体駐車場、一般公共の用に供する駐車場の管理実績が十分か (なお、駐車場の管理実績の評価は、地下駐車場、立体駐車場、その他(平面式)の順に評価する)	10	10
管理運営	管理運営体制・管理方法等	適切な管理運営が実施されるか	40	30
	警備、防犯、防火の対策・体制	警備、防犯、防火対策が十分か		
	防災、災害の対策・体制	防災、災害の対策が十分か		
	事故防止、事故の対策・対応・体制	事故防止・事故の対策・対応が十分か		
	トラブル・苦情対応・体制	苦情への対応が十分か		
	定期巡回・体制	定期巡回・体制が十分か		
	その他駐車場の安全性に関すること	その他駐車場の安全性に関する対策が十分か		
維持補修	清掃の方法・体制	清掃保持がなされるか	20	10
	施設・設備の維持管理業務の実施方法・体制	適切に各種点検・維持補修がなされるか		
	施設・設備の修繕工事の体制			
料金体系	利用区分と料金体系	料金体系による駐車場の利用促進、料金設定の考え方が妥当か。	20	20
利用者割引	利用者割引の実施方法	利用者が利用しやすい実施方法となっているか(市営渡船等利用者割引内容を含む)	20	20
利便性向上	定期駐車券・回数券・現金によらない決済方法等	利用者の利便性が低下することがないか	20	20
	料金体系以外の方法による利用促進			
	車いす使用者用駐車スペースの適正な利用促進			
円滑な移行	運営の移行方法・スケジュール	市営から円滑に移行されるか	20	20
	現利用者への対応・配慮	定期利用者や回数券の大口利用者など、現利用者への配慮が十分か		
地域貢献	地域経済や地域社会への貢献	本・支店所在地、地場雇用、周辺美化の環境整備などの取組み	20	20
事業計画	事業計画	《貸付》 具体的で適切な事業計画となっているか 《売却》 具体的で適切な事業計画となっているか リバレイン駐車場との一体的な運営	10	20
自由提案	提案内容の妥当性	環境への配慮、福岡市財産の有効活用、近隣店舗との提携など駐車場の利用促進	10	10
			計 200	200

《貸付》

※管理実績の評価について

管理実績の評価については、各貸付物件の施設形態を踏まえ、以下の順に評価します。

【築港駐車場・大橋駐車場】

高 立体駐車場 → 地下駐車場 → 届出駐車場(平面式) 低

【天神中央公園駐車場】

高 地下駐車場 → 立体駐車場 → 届出駐車場(平面式) 低

【価格評価点(配点:200点)】

次の計算式により市が採点

$$\text{配点(配点:200点)} \times \frac{\text{採点する提案額(基本貸付料 + 従量制貸付料試算額)}}{\text{提案の最高提案額(基本貸付料 + 従量制貸付料試算額)}}$$

《売却》

※管理実績の評価について

管理実績の評価については、本駐車場の施設形態を踏まえ、以下の順に評価します。

高 地下駐車場 → 立体駐車場 → 届出駐車場(平面式) 低

【価格評価点(配点:300点)】

次の計算式により市が採点

$$\text{配点(300点)} \times \frac{\text{採点する提案額}}{\text{提案の最高提案額}}$$

(5) 公募要項の策定

総合評価公募型プロポーザル方式により貸付、売却するため、公募要項を策定しました。

(記載事項)

貸付・・・趣旨、貸付物件、スケジュール、応募者の構成等、契約の主な条件、管理運営の条件等、応募の手続き等、提案、候補者の選定、その他

売却・・・趣旨、対象物件、スケジュール、応募者の構成、契約の条件等、管理運営の条件等、応募の手続き等、提案、買受候補者の選定、その他

(6) 評価の方法

応募事業者の参加資格を審査する「参加資格審査」は、それぞれ「築港駐車場、大橋駐車場、天神中央公園駐車場の借受者公募要項(令和3年7月7日公表)」及び「川端地下駐車場の買受者公募要項(令和3年7月7日公表)」の参加資格要件に基づき市が行いました。

また、参加資格を有する応募者の提案について、市が「基礎評価」として、それぞれ基本貸付料又は最低売却価格、及び提案要件の適合を確認しました。

提案書の内容については、「事業者の経営状況」及び「類似施設の管理運営実績」は市が評価し、その他の評価項目については選定委員会が評価を行いました。

⑺　候補者の決定

公募には、貸付にかかる築港駐車場は７者、大橋駐車場は７者（後日１者辞退）、天神中央公園駐車場は３者、売却にかかる川端地下駐車場は２者から提案があり、各応募者とも駐車場事業に熱意を感じさせるもので、公募の目的を踏まえた優れた提案でした。

応募者の提案について、「福岡市営駐車場の貸付及び売却に係る候補者選定評価委員会」委員による評価を踏まえ、候補者を市が決定しました。

各駐車場の候補者の提案に対する評価は次のとおりです。

①　築港駐車場

・管理運営で市営渡船の営業時間を考慮した有人管理の実施、維持補修で清掃頻度や維持管理の実施方法が具体的である。

・地域貢献で本店（本社）が福岡市内に所在し、地域経済の貢献に繋がること及び清掃・美化活動の取組が評価できる。

②　大橋駐車場

・料金体系で月極料金が現状の定期料金より若干の値下げであり、利用者の利便性の維持が評価できる。

③　天神中央公園駐車場

・24時間営業の一部無人管理であるが、施設の実態を踏まえており夜間において１日３回の巡回のほか、カメラの抑止力強化のため、掲示増設など安全性に十分配慮している。

・現在の時間貸料金（200円/30分）の維持に加え、最大料金の導入など利用者の利便性の維持向上が評価できる。

・商業施設など利用が多い回数券を継続する、車いす使用者等への介助や誘導、提携先企業の拡大などが評価できる。

・供用開始が４月１日７：００であることから円滑に移行できる。

・時間貸料金の維持や回数券の継続等により円滑に移行できる。

・本店（本社）が福岡市内に所在し、地域経済の貢献に繋がる。

・収支計画が具体的かつ現実的な内容であり適切な事業計画である。

④　川端地下駐車場

・昼間２名、夜間２名の体制のほか、附置義務駐車場と一体的な管理による臨時増員への対応や巡回による防犯対策などが具体的である。

・スマートフォン決済対応の精算機発売後導入、場内誘導システムの設置、車いす使用者用車室の塗装の提案が評価できる。

・移行について具体的な事項が明示され、営業停止期間がなく、回数券やプリペイドカードの継続により、円滑に移行できることが評価できる。

・リバレイン夏祭り、飾り山笠の建設、フラワーポット設置、博多旧市街プロジェクトへの協力など地域に即した取組の提案が評価できる。

・有人管理、駐車場全体として最適な運営、博多リバレイン各施設との連携など都市計画駐車場として「地域のための駐車場として運営する」方針などが評価できる。

・天神商業施設との連携、車番認証システムの導入、ＥＶ充電器などのさまざまな提案があり評価できる。

⑻　契約の締結

貸付にかかる提案の内容評価と価格評価の結果をもとに決定したそれぞれの駐車場の借受候補者と「定期建物賃貸借契約書」及び売却にかかる提案の内容評価と価格評価の結果をもとに決定した買受候補者と「不動産売買契約書」について、令和３年11月12日付で仮契約を締結しました。

本件契約は、福岡市営駐車場条例の一部改正議案が福岡市議会で議決を得られたときに本契約を締結したものとみなすと定めています。

⑼　福岡市営駐車場条例の改正

令和３年12月議会にて、福岡市営駐車場条例の一部を改正する等の条例案が可決され、福岡市営駐車場条例の市営４駐車場の設置及び管理に係る規定の削除、福岡市駐車場特別会計の廃止が決定しました。

これにより、借受候補者との定期建物賃貸借契約及び買受候補者との不動産売買契約が成立しました。

⑽　事業計画の承認

定期建物賃貸借契約書には、５年間の貸付期間の貸付物件の管理運営にかかる事業計画を貸付開始日までに策定し市の承認を受けるものと定め、また不動産売買契約書には、契約締結日から10年間の指定期間中は買受人が作成し売渡人の承認を得た事業計画に従い駐車場の管理運営を行わなければならないと定めており、各借受者及び買受者から提出された事業計画を審査し、令和４年３月に承認しました。

６　おわりに

令和３年度まで、市営駐車場として大橋駐車場、築港駐車場、天神中央公園駐車場、川端地下駐車場を運営してきましたが、ここまで説明してきた手続きにより、令和４年度より築港、大橋、天神中央公園の３駐車場を民間貸付及び川端地下駐車場を売却し、民営化しました。民営化後は、新型コロナウイルス感染拡大による行動制限などの影響もありましたが、令和５年にコロナが５類に移行してからは駐車場の売上も回復傾向で、コロナ禍以前と同程度の水準となっています。

今後は貸付期間満了を見据えた次回の公募に向けた条件整理や消火設備の大規模改修工事など施設維持の課題整理を行い、健全な駐車場運営に努めていきたいと考えています。