



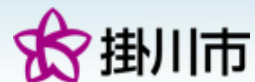
「官民連携手法を用いた大手門駐車場の再整備・運営改革事業」 に係るアンケート調査

事業概要資料

令和6年7月16日

都市建設部維持管理課
総務部資産経営課





【未来に向けてチャレンジできるまち】

人と環境が持続するまち 2024

日本初本格木造復元



開門 30 周年

掛川城天守閣



1. 事業名称

「官民連携手法を用いた大手門駐車場の再整備・運営改革事業」

- ・ 建設から約30年が経過した掛川大手門駐車場の再整備及び運営改革を計画しています。
- ・ 民間事業者の皆さまのご意見をいただき、再整備内容及び事業手法を検討したいと考えております。

1 駐車場の現況

- ・ 市内中心部に位置し、JR掛川駅や掛川城に近接する施設です。
- ・ 市内中心部で唯一、大型バスが停車可能な駐車場として、観光の拠点としての機能を有しています。
- ・ 市営駐車場で唯一、定期利用が可能な駐車場として、観光客のみならず、地元住民の利用も多い駐車場です。

2 課題・目的

- ・ 建設から30年が経過し、躯体の劣化や設備の老朽化が進行しており、施設や設備の再整備時期が到来しています。

3 再整備に向けての経緯

- ・ 令和7年度に現在の指定管理期間が満了を迎える中、昨年度実施した劣化状況調査において、躯体・設備とも老朽化が進んでおり、施設の再整備の時期が到来しています。
- ・ 駐車場機能は中心市街地の活性化、観光拠点等の観点から今後も維持する必要がある一方、本市の財政は非常に厳しい状況にあり、多額の再整備費用を捻出することは困難な状況です。
- ・ 民間事業者の皆さまのご意見をいただき、本施設の再整備を進め、駐車場機能は維持しつつ現在の社会動向に合った施設としたいと考えております。

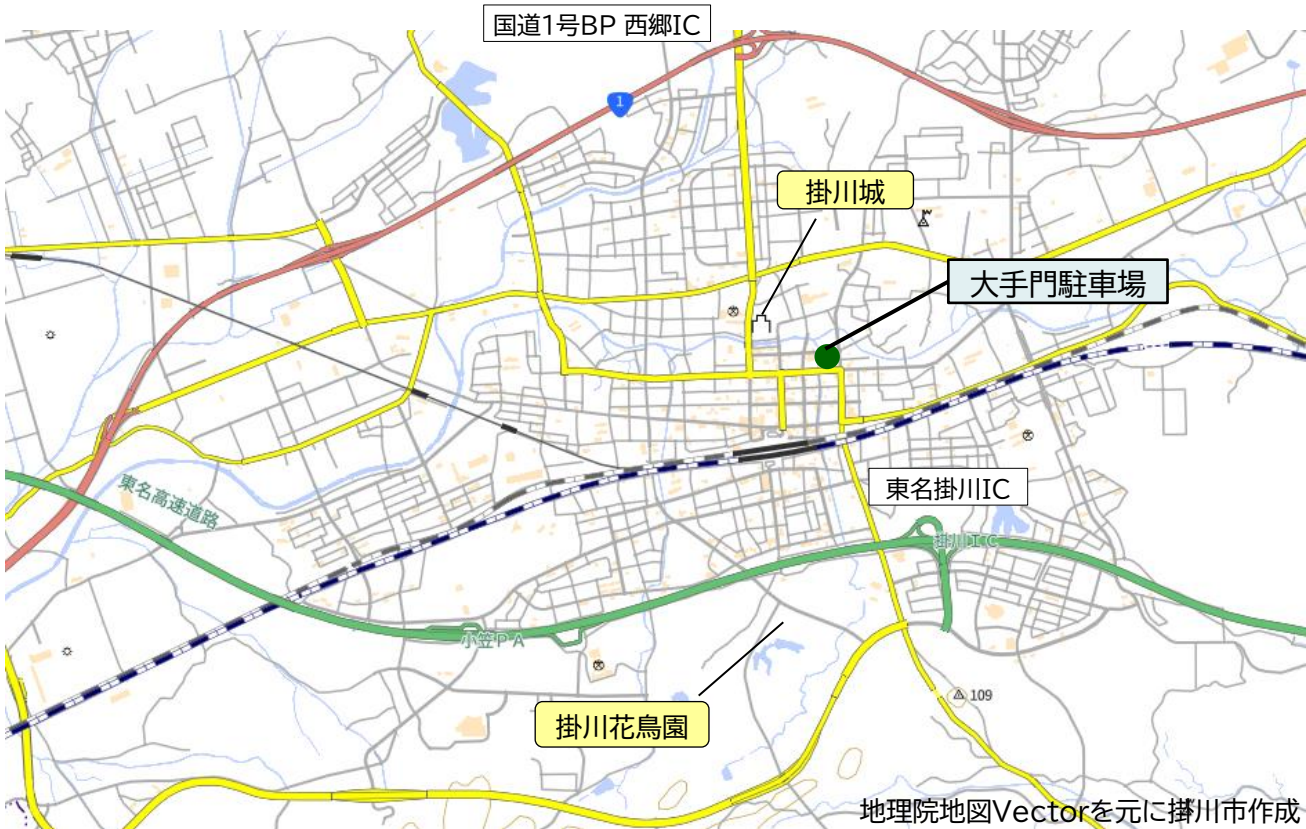
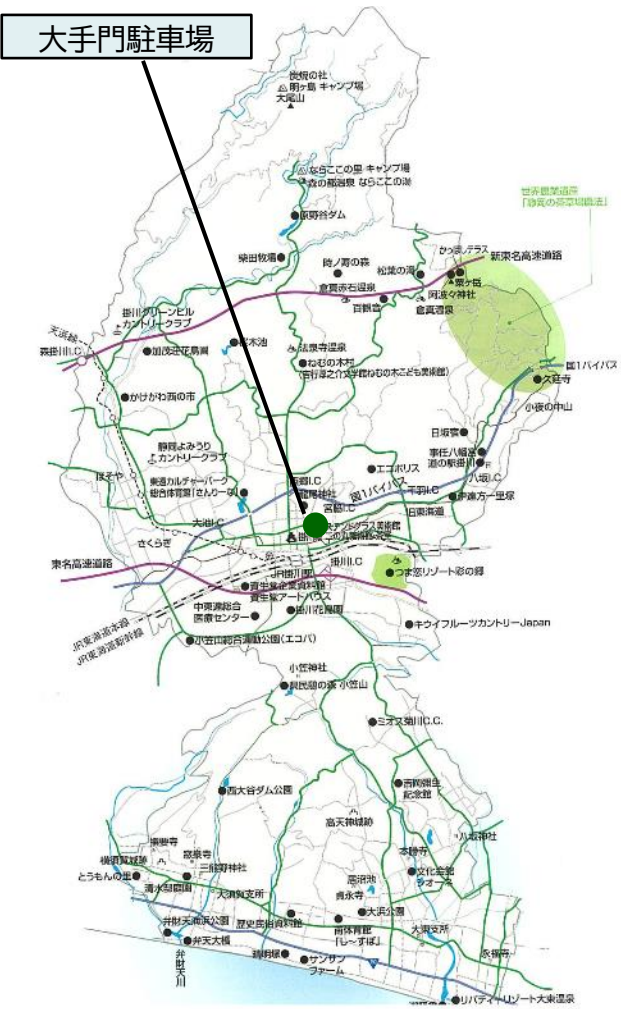




2. 事業予定区域

2-1. 大手門駐車場の位置図

- ・ 当該施設は市中心部に位置し、土日祝日及び平日夜間に多く利用されています。
- ・ 掛川城や掛川花鳥園など、観光施設との距離も至近に位置しています。



<車でのアクセス>

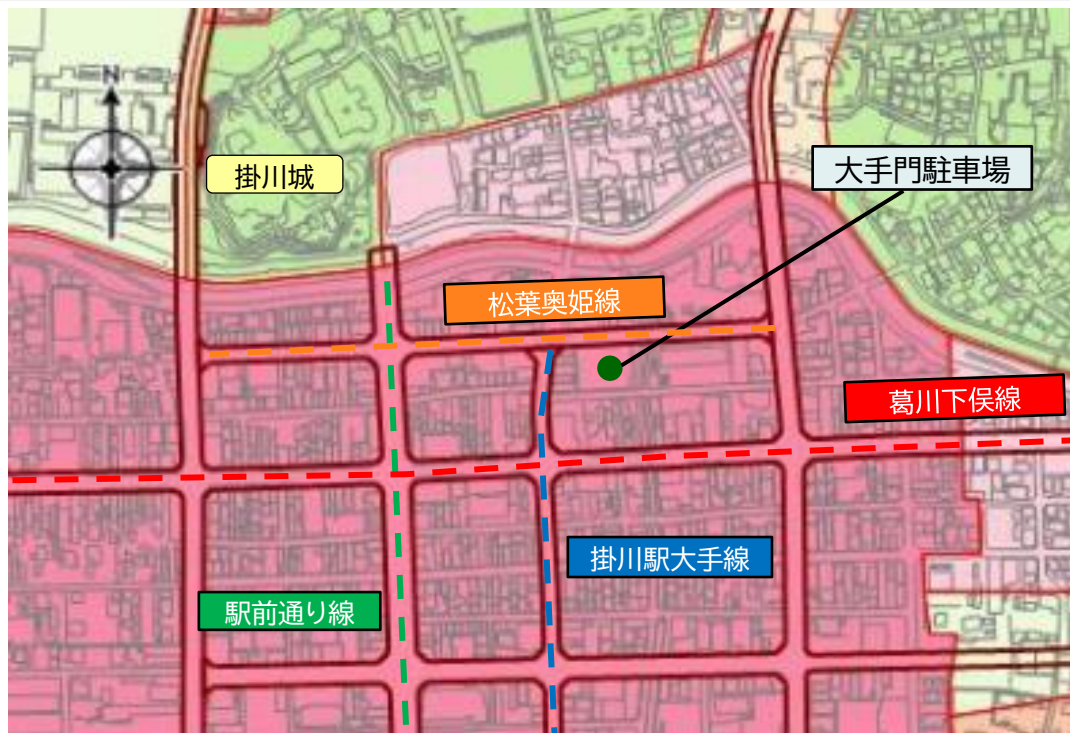
- 掛川城から約2分
- 掛川花鳥園から約6分
- 道の駅掛川から約12分
- 小笠山運動公園から約13分
- 国道1号BP西郷ICから約6分
- 東名高速道路掛川ICから約7分



2. 事業予定区域

2-2. 大手門駐車場周辺の都市計画図

- ・ 大手門駐車場は商業地域内に位置しています。
- ・ また、東遠広域都市計画地区計画(城下町風街づくり地区計画)の対象区域内です。



都市計画区域	都市計画区域	都市計画区域	都市計画区域	都市計画区域	都市計画区域
用途地域	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域
防火・準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域
地区計画・建築協定	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画
その他地域地区	特別業務地区	特別工業地区	大規模集客施設制限地区	高度地区	高度利用地区
都市計画道路	都市計画道路	都市計画道路	都市計画道路	都市計画道路	都市計画道路
都市施設等	駐車場	公園	緑地	公園	公園
立地適正化計画区域	都市機能誘導区域	都市機能誘導区域	都市機能誘導区域	都市機能誘導区域	都市機能誘導区域

< 都市計画の概要 >

(用途地域)

- ・ 用途種別: 商業地域 【容積率】400% 【建ぺい率】80%
- ・ 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内

(都市計画施設の制限)

- ・ 都市計画施設は、当該都市計画の変更又は解除等の手続を経ないで、都市計画決定された用途以外の施設へ建替、用途変更等を行うことができない。 ※都市計画法における制限事項

< 地区計画の概要 >

(建築物の用途の制限)

- ・ 葛川下俣線、駅前通り線及び掛川駅大手線に面する部分は、1階部分を店舗等の用途に供さなければならない。
※ 本駐車場は対象外

(建築物の高さの最高限度)

- ・ 軒の高さの限度を15mとする。ただし、高度利用地区内または総合設計制度を用いた計画においてはこの限りではない。

(壁面の位置の制限(垣・柵を含む))

- ・ 都市計画道路の道路境界線から1m以上離さなければならない。ただし、建築物の高さ3m以上の部分を除く。

(建築物に関する事項)

- ・ 屋根及び庇等は勾配をつけ、日本瓦、銅板、鋼板等の仕上げとする。
- ・ 正面は城下町風のイメージに調和するよう工夫する。 など

e-地図かけがわを元に掛川市作成



3. 事業内容

3-1. 対象施設の概要

施 設 所 在 地	静岡県掛川市城下8番地の1	
建 設 年 度	平成6(1994)年度	
設 置 根 拠	掛川大手門駐車場条例(平成17年条例第87号)	
敷 地 面 積	1,600.01m ²	
延 床 面 積	5,467.46m ²	
施 設 構 造	5階建て 鉄骨造・一部SRC造	
都 市 計 画 用 途	商業地域	
営 業 時 間	24時間(窓口業務時間:6:00~22:00) 年中無休	
駐 車 場 形 態	自走式連続傾床	
収 容 台 数	普通乗用車201台・バス6台	
使 用 料 金	普通乗用車	100円/30分 24時間最大1,000円 24時間超の場合 500円/12時間
	バ ス※1	2時間以内: 500円 4時間以内:1,000円 6時間以内:2,000円 12時間以内:3,000円 24時間以内:4,000円
決 済 方 法	現金・回数券※2・プリペイドカード※3 領収書発行可	
運 営 形 態	指定管理者制度(使用料は指定管理者に収入・市への納付金あり) 現指定期間:R3年度~R7年度	

※1 別途、指定管理者実施の駐車料金補助制度あり(条件付)

※2 1組1,000円(100円券×12枚)

※3 1枚3,000円(3,600円相当)



3. 事業内容

3-2. 管理運営の現状(駐車場利用台数の推移)

- ・ 普通乗用車の延べ利用台数のうち、定期利用台数が全体の約30%を占めています。
- ・ バス利用台数は年間623台(令和5年度実績)となっています。

1. 利用者数の推移(普通乗用車・バス)

年 度	総台数	定期利用※(普通乗用車)			バス利用
		定期利用※(普通乗用車)	その他普通乗用車利用		
令和元年度	78,380台	14,769台	62,678台		933台
令和2年度	64,458台	16,430台	47,782台		246台
令和3年度	71,389台	22,534台	48,589台		266台
令和4年度	76,505台	21,079台	55,096台		330台
令和5年度	86,050台	23,442台	61,985台		623台

※ 市営駐車場のうち、大手門駐車場のみ定期利用可

※ 1ヶ月定期利用券:8,140円 3ヶ月定期利用券:24,420円



3. 事業内容

3-3. 管理運営の現状(収支の推移)

- ・市営駐車場(5施設)、市営駐輪場(3施設)を一体的に指定管理者制度(利用料金制度)により運営しています。
- ・このうち、大手門駐車場の管理運営に係る収支は下記のとおりです。

◆ 指定管理者収支

単位:千円

		R01	R02	R03	R04	R05	平均	備考
収 入	利用料金収入	28,242	19,936	19,414	21,902	29,116	23,722	
	自主事業収入	0	0	186	189	260	127	
	計	28,242	19,936	19,600	22,091	29,376	23,849	
支 出	運営コスト	4,561	2,413	2,560	2,708	3,152	3,079	
	うち人件費	0	0	1,486	1,486	1,486	1,486	R03～05の3箇年平均
	施設コスト	23,993	21,369	14,496	13,829	14,460	17,629	
	うち光熱水費	1,566	1,393	2,009	1,860	1,961	1,758	
	うち外注費	17,922	17,889	10,482	10,110	10,350	13,351	R03～05の3箇年平均
	自主事業支出	0	0	2	2	4	2	
	市への納付金			3,234	9,075	20,893	11,067	R03～05の3箇年平均
	計	28,554	23,782	20,290	25,612	38,509	31,777	
単 年 度 収 支		△312	△3,846	△690	△3,521	△9,133	△7,928	市への納付金※を含めた収支
		△312	△3,846	2,544	5,554	11,760	3,140	市への納付金を含めない収支

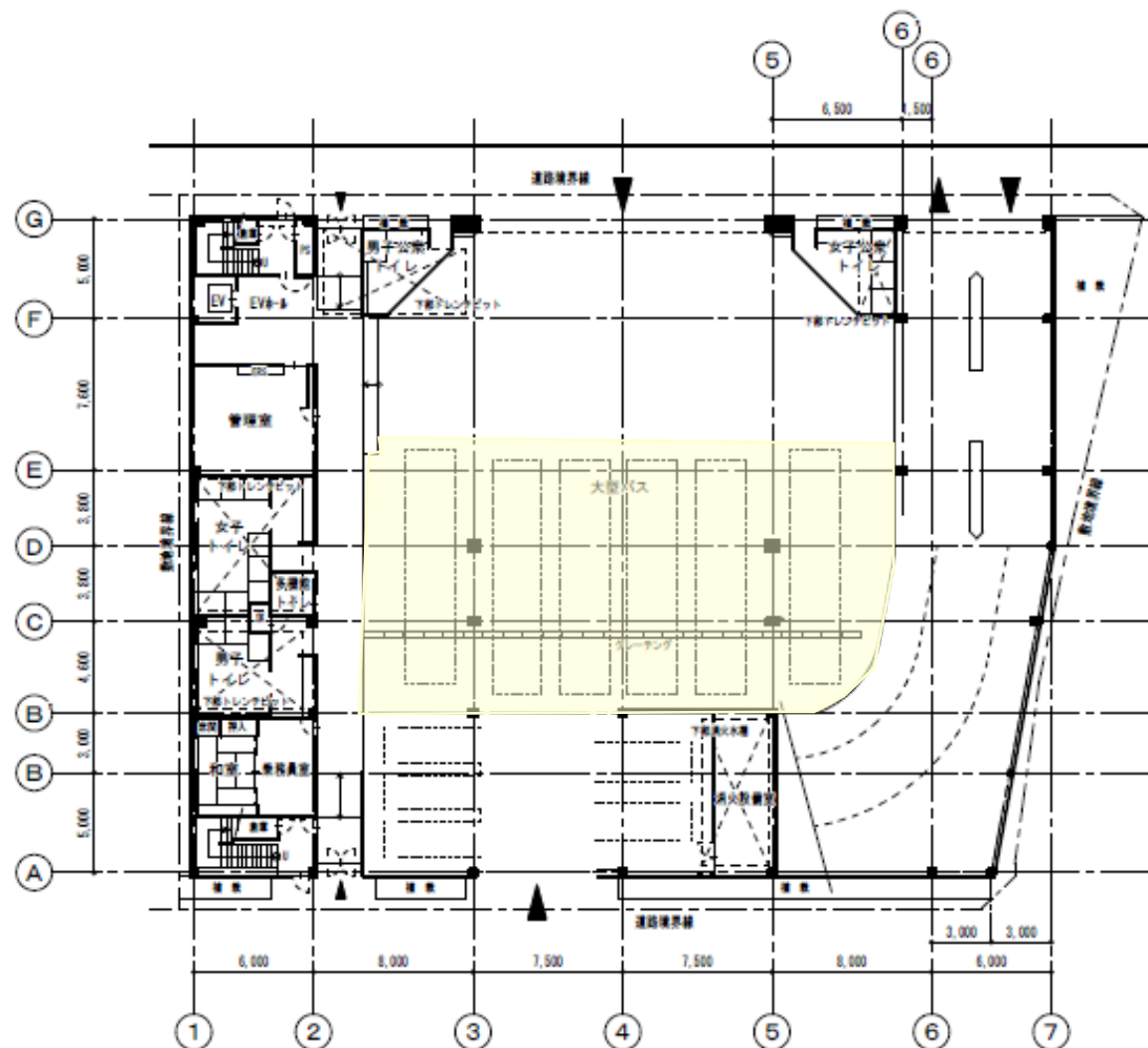
※ 市への納付金の詳細はP26を御参照ください。

このほかに、市が「駐車場全自動システムリース料」「自動料金精算機・発券機保守」を負担している(2,929千円/年)。
また、1件につき30万円未満の修繕は指定管理者負担、30万円以上もしくは建物の躯体、防水、外装及び基幹的な設備の修繕や改修は市負担としています。



3. 事業内容

3-4. 施設平面図・現況写真(1階)

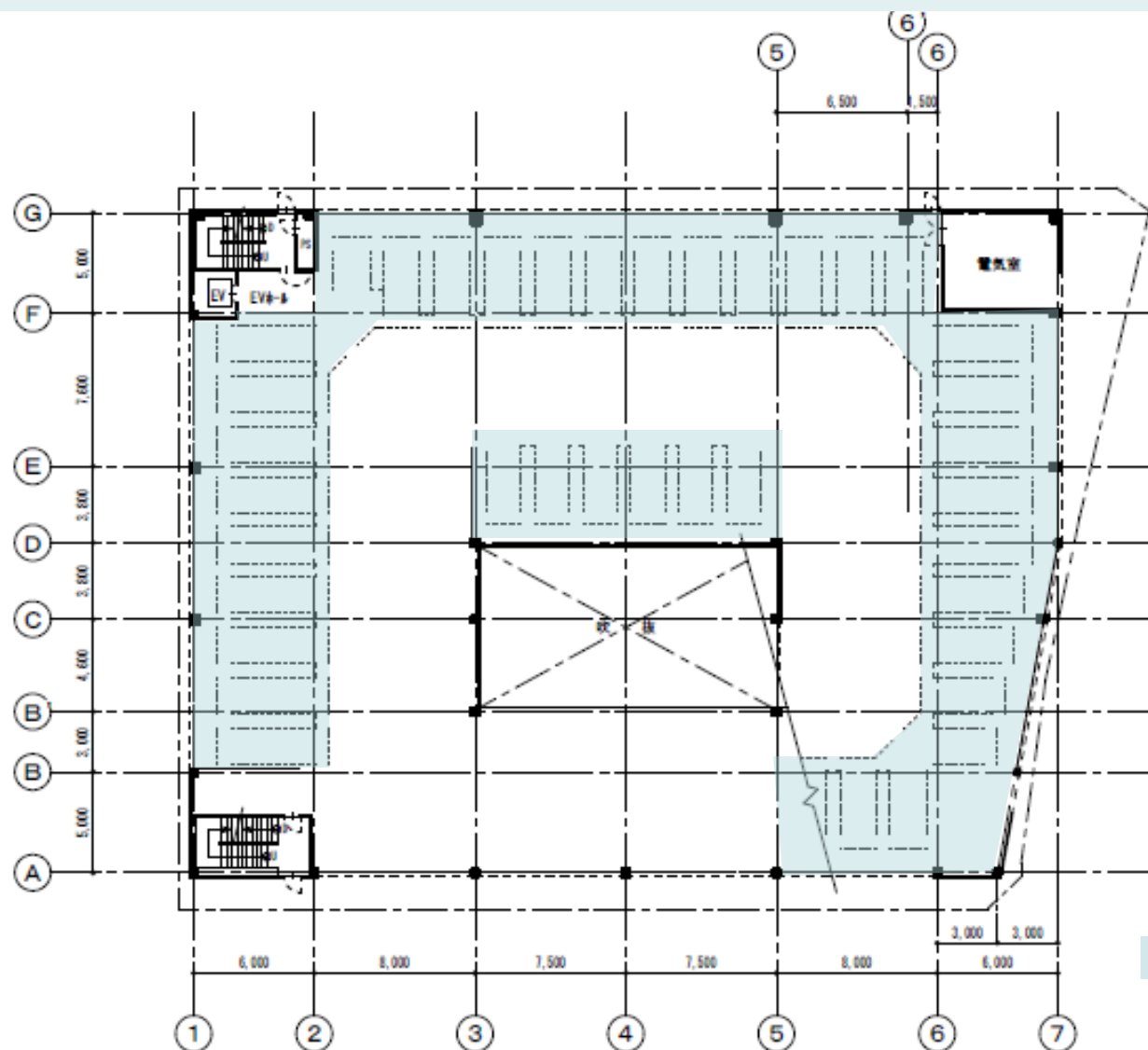


 バス駐車帯



3. 事業内容

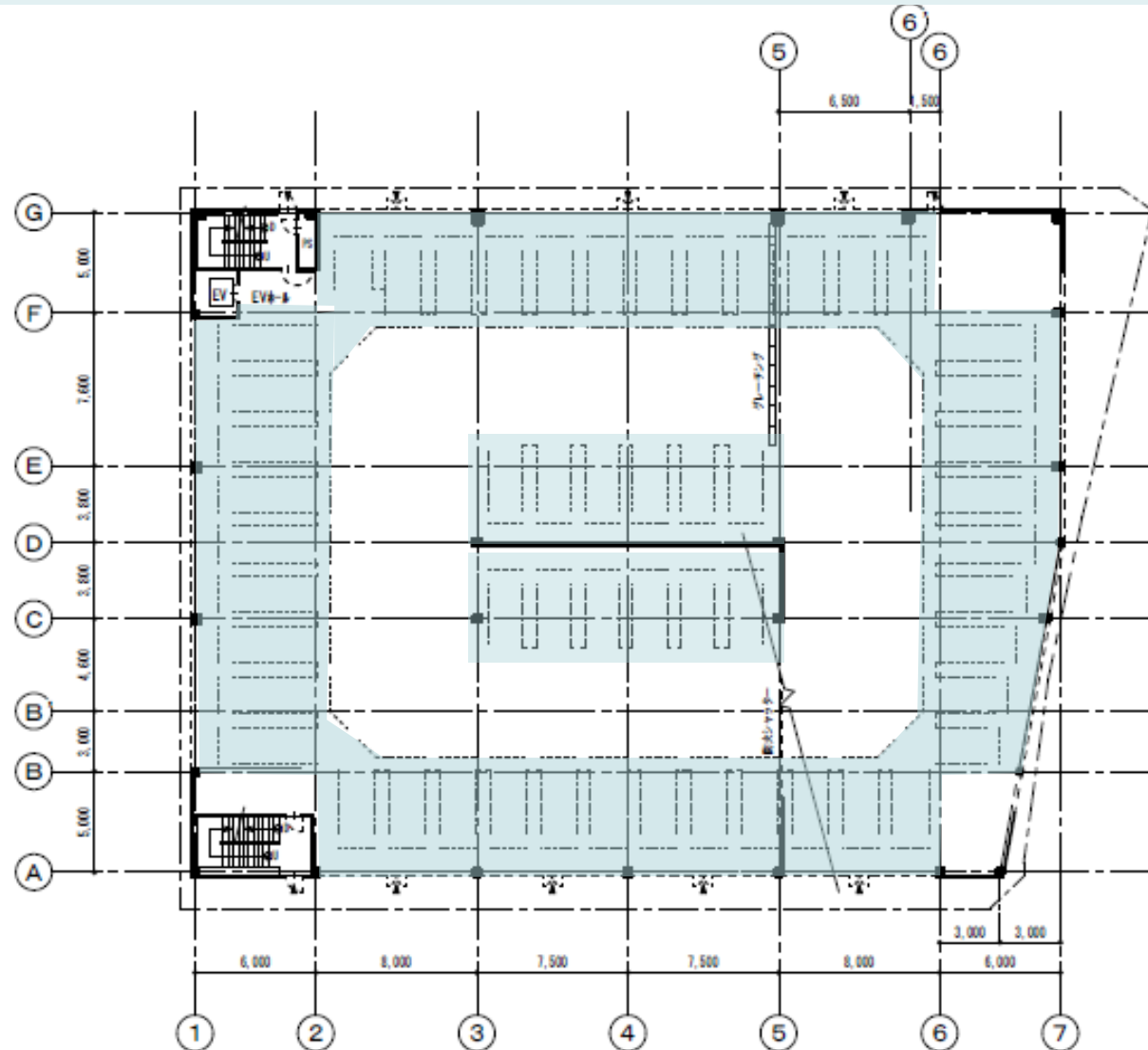
3-4. 施設平面図・現況写真(2階)





3. 事業内容

3-4. 施設平面図・現況写真(3・4階)

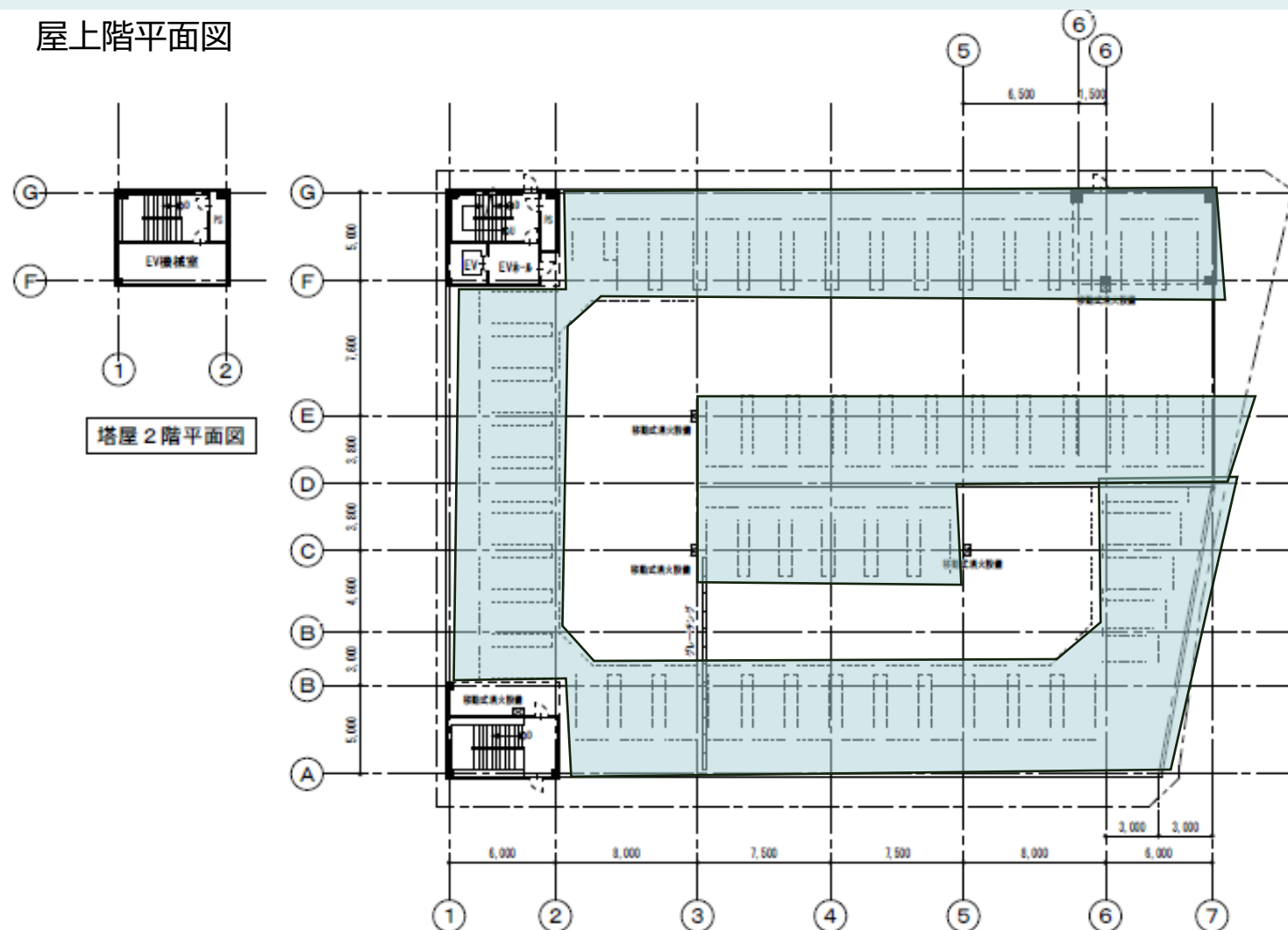




3. 事業内容

3-4. 施設平面図・現況写真(屋上階)

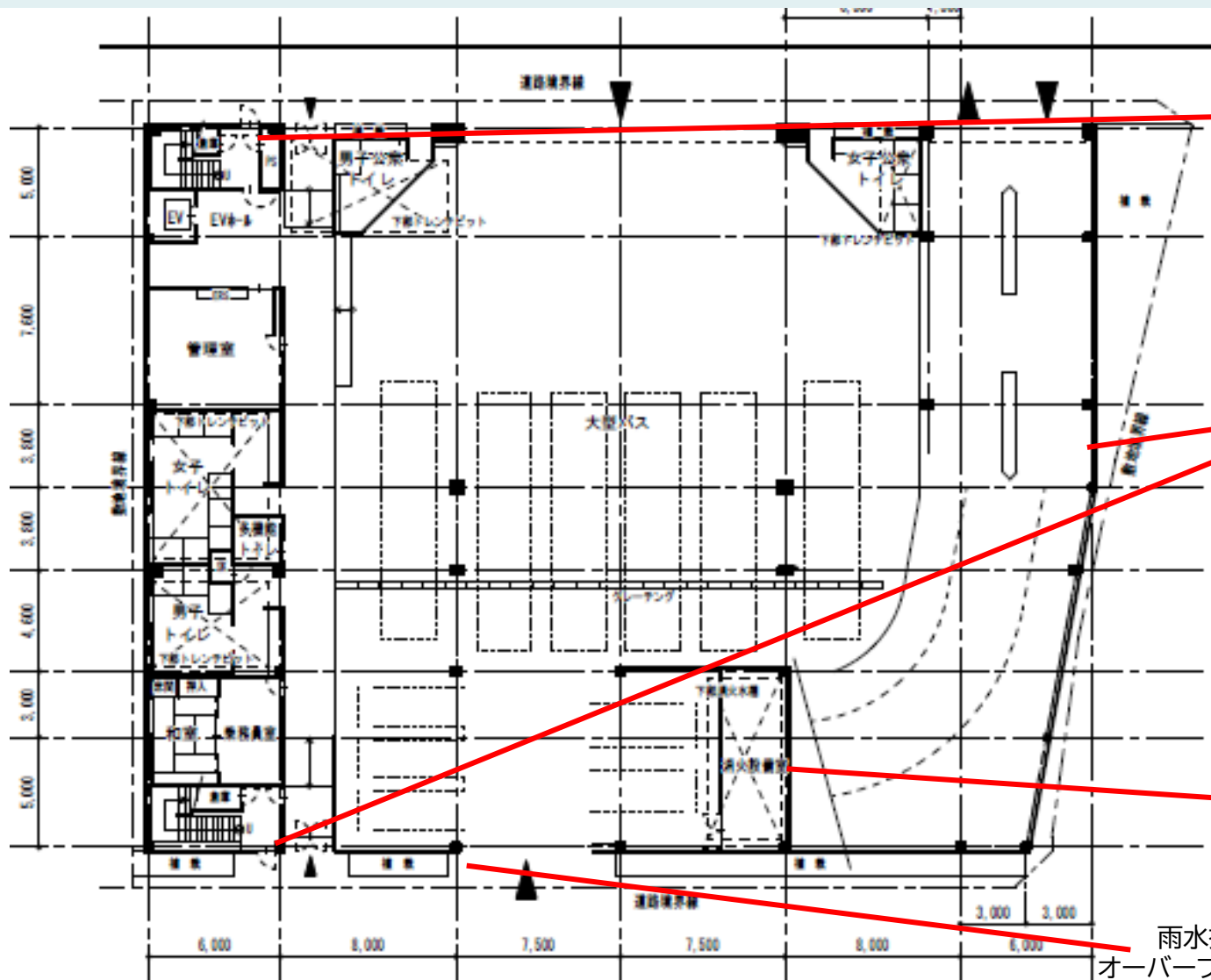
屋上階平面図



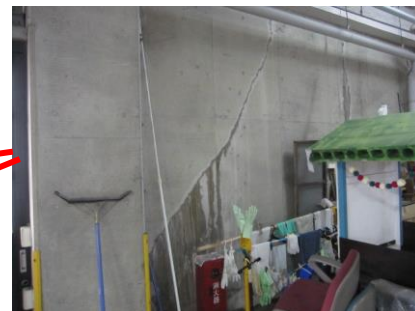


3. 事業内容

3-5. 施設の状態(1階)



非常用照明の不点灯(該当多数)



外壁クラックが内側まで貫通



ALC壁の破損

雨水排水桝の
オーバーフロー(大雨時)

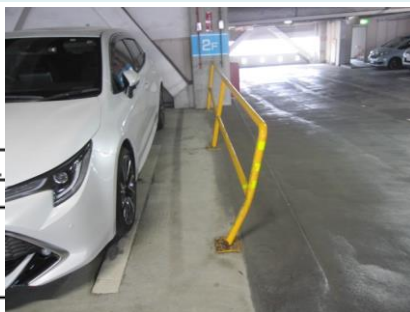


3. 事業内容

3-5. 施設の状態(2階)



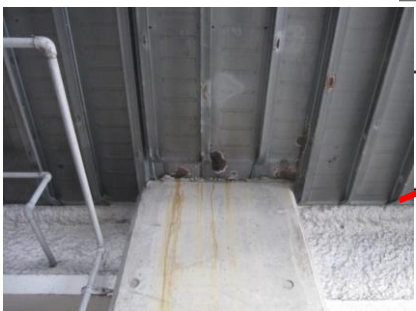
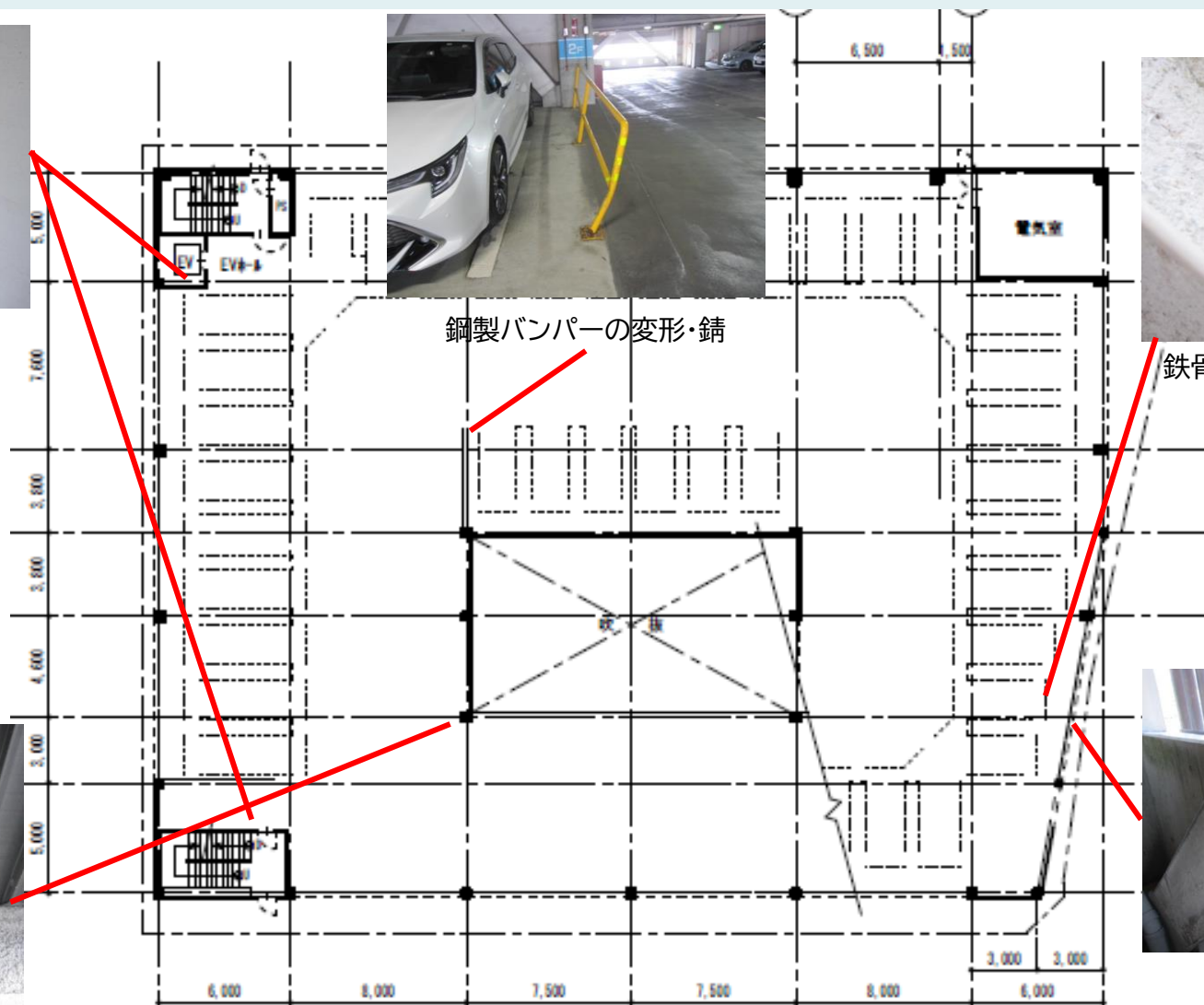
片開き型常閉防火戸
ドアクローザー脱落
ストッパー固定(各階)



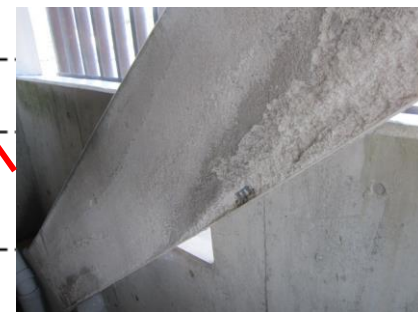
鋼製バンパーの変形・錆



鉄骨ブレース耐火被覆の破損
(該当多数)



スラブ裏デッキプレート腐食

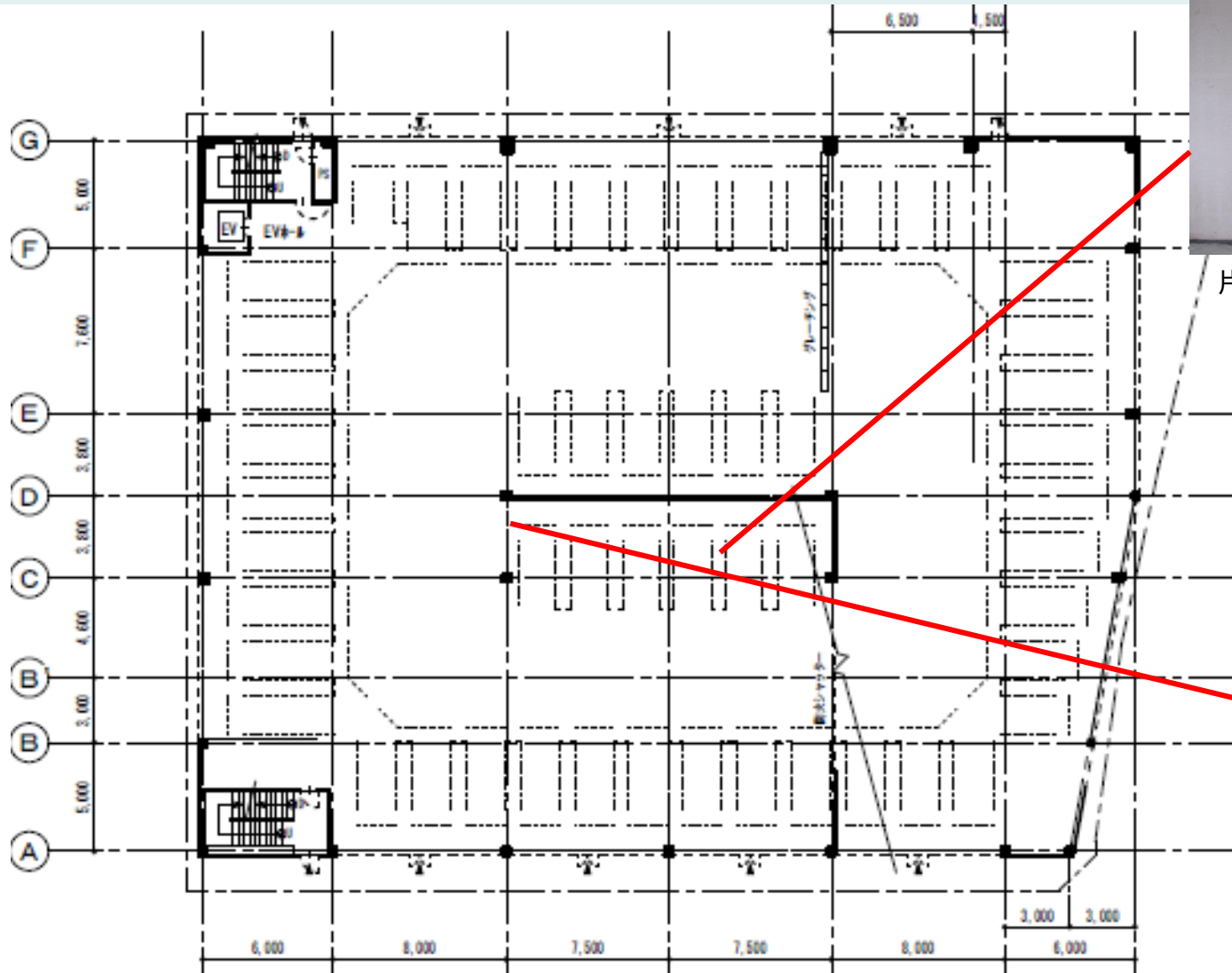


SRC造柱爆裂

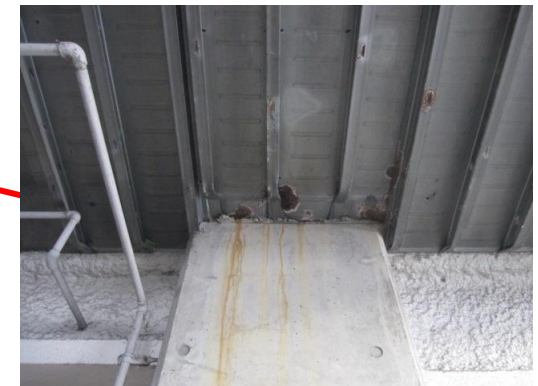


3. 事業内容

3-5. 施設の状態(3・4階)



片引き型常閉防火設備
の動作不良



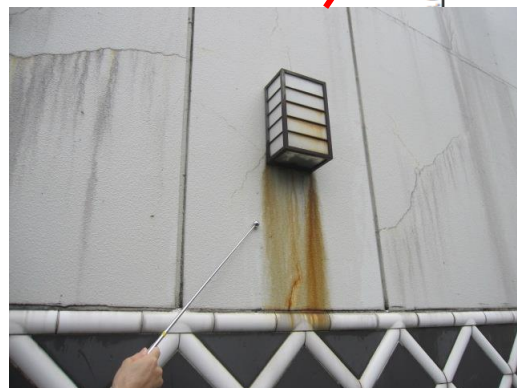
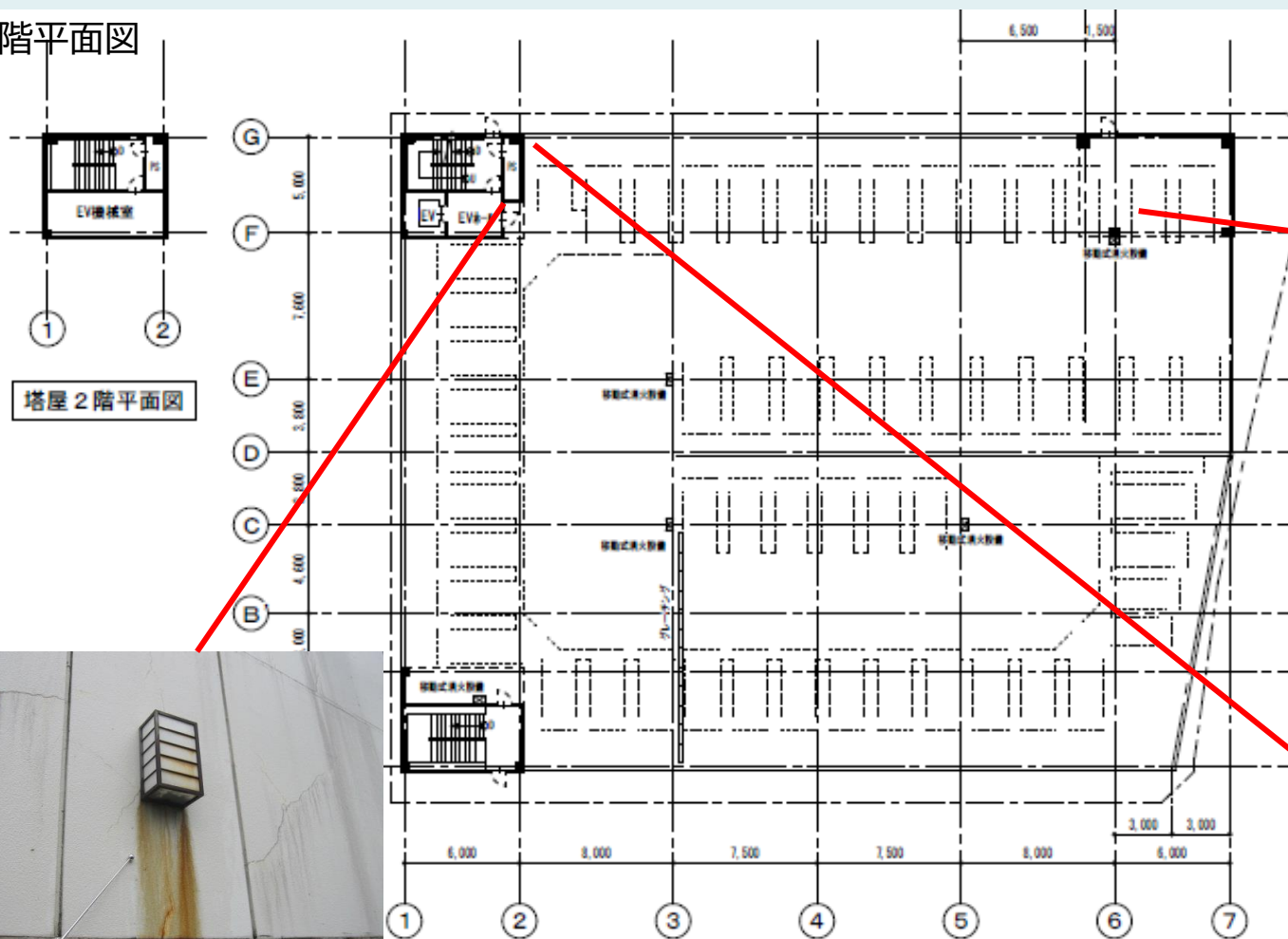
スラブ裏デッキプレート腐食(3F)



3. 事業内容

3-5. 施設の状態(屋上階)

屋上階平面図



屋外照明支持部錆



軒天井ケイカル板の破損

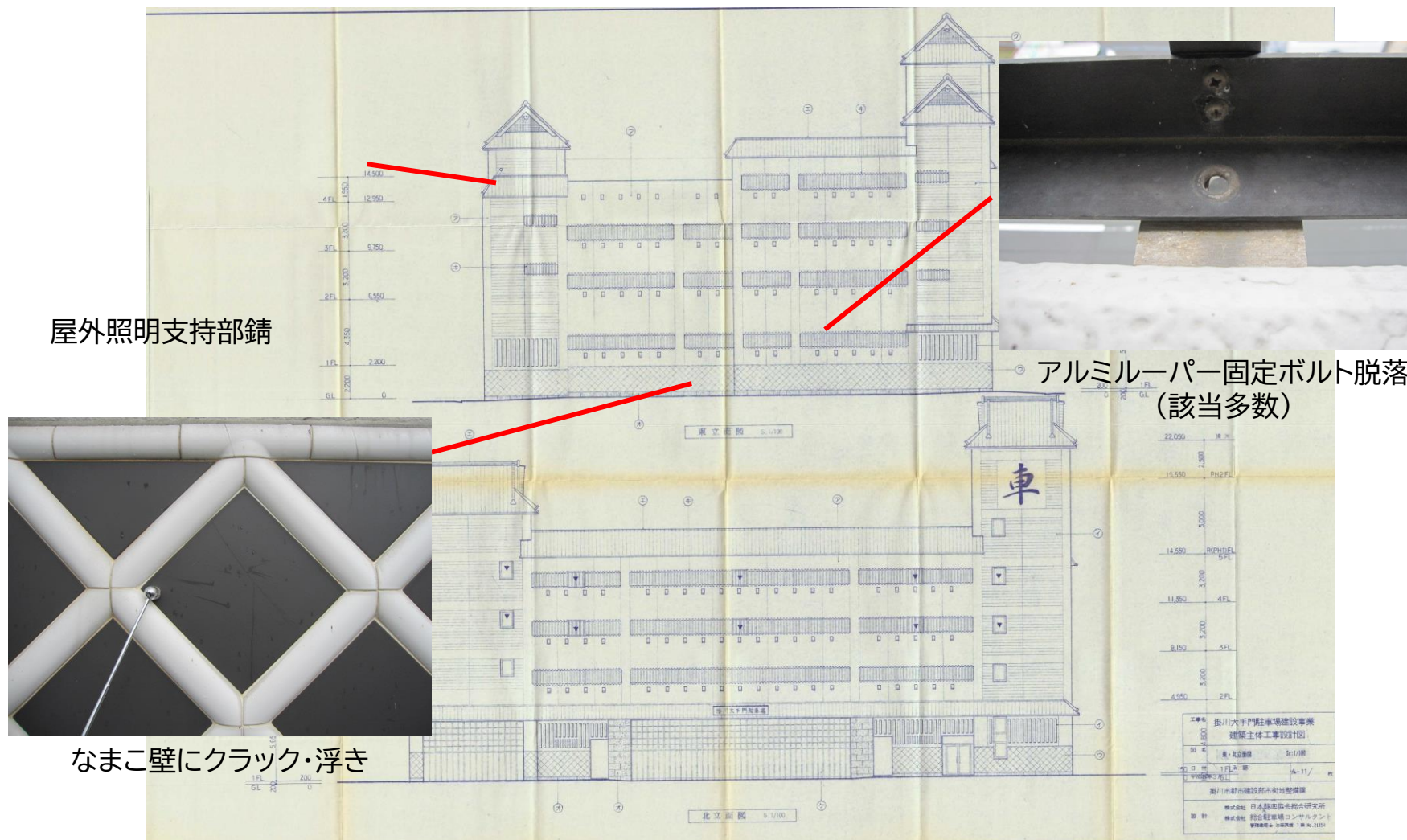


RC外壁クラック・浮き



3. 事業内容

3-5. 施設の状態(外観その1)



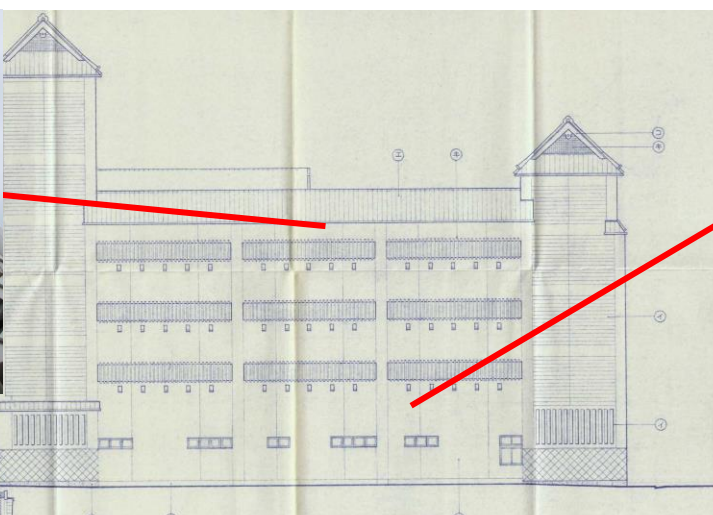


3. 事業内容

3-5. 施設の状態(外観その2)



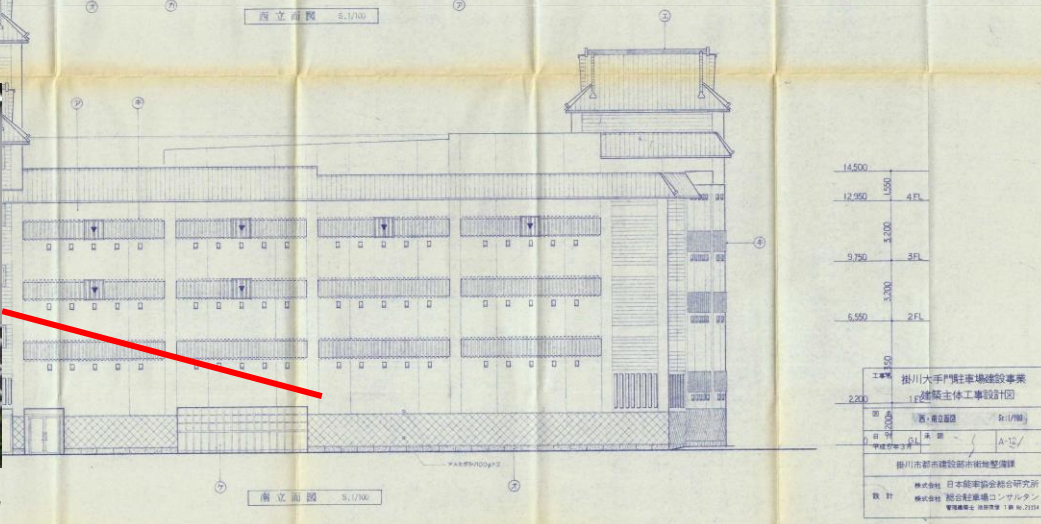
屋外照明支持部錆



狭間部笠木モルタルクラック・浮き
(該当多数)



RC外壁に錆汁を伴う伴うクラック
(該当多数)





3. 事業内容

3-6. 本事業を通じ、掛川市が期待すること

- ・ 駐車場機能の維持を前提に、ROやDBO等の幅広い事業手法の可能性を模索し、現在の施設利用者(バス駐車場・普通乗用車定期利用)が引き続き利用でき、かつより効率的、効果的な施設運営を実現したいと考えています。

1 本事業を通じて実現したいこと

(1) 市の財政負担軽減

- ・ 駐車場は今後も中心市街地に必要と考えていますが、今後も機能を維持するには多額の費用が課題です。
- ・ 市の財政負担をできるだけ軽減した方式で機能維持を図っていきたいと考えています。

(2) 駐車場利用者の利便性向上

- ・ インバウンドやキャッシュレス対応等、施設の利便性を向上させ、より多くの利用者を獲得したいと考えています。
- ・ 新たな社会動向を見据え、本施設の機能向上等について先進的な提案を期待しています。

(3) 中心市街地の活性化

- ・ 中心市街地の活性化は、本市にとって長年に渡る課題となっています。
- ・ 本事業を通じ、中心市街地の魅力や利便性が向上し、活性化に繋がることを期待しています。

2 本事業の実施にあたり検討可能なこと

(1) 都市計画決定の見直し

- ・ 対象区域の都市計画決定や地区計画(2-2.大手門駐車場周辺の都市計画図参照)について、事業提案を踏まえ内容を見直すことも検討します。(都市計画決定等の見直しにあたり2年程度、時間を要する可能性があります)

(2) 他の駐車場・駐輪場を含めた事業スキーム検討

- ・ 事業提案によっては、周辺の市営駐車場、市営駐輪場の有効活用を含めた事業スキームとすることも検討します。



4. 想定する事業スキーム

4-1. 想定する事業手法

- ・施設の再整備＋管理・運営を一体化した事業化を検討しています。
- ・いずれの場合も、市費負担額が現状より下回る形を検討中です。

○ 再整備イメージ

事業手法	概要
施設譲渡	・ 譲渡後も一定規模の駐車場機能の維持等を条件とし、施設の譲渡を行うものです。都市計画決定解除が必要となります。
PFI(RO方式)	・ 民間事業者様の費用負担により施設再整備後、一定期間施設の管理、運営を担っていただくものです。
DBO方式	・ 本市の費用負担で施設の設計、施工、運営を一括発注し、民間事業者に施設再整備及び管理運営を担っていただくものです。
従来手法	・ 本市の費用負担で本市が施設再整備後、民間事業者に施設の管理運営を担っていただくものです。

○ 共通事項

- ・ 従来手法を除き、施設再整備を必須とした管理・運営との一体的な事業化を検討しています。
- ・ 「譲渡」「RO方式」及び「DBO方式」については、現状より市の負担額が下回る形で検討したいと考えています。
- ・ 施設の建替及び駐車場以外の用途を導入する場合は、都市計画法上の整理や地区計画を踏まえた事業化検討が必要となります。



4. 想定する事業手法

4-2. 民活導入手法の事業期間及び範囲

- 民活手法について、「譲渡」「PFI(RO方式)」又は「DBO方式」による実施を想定しています。
- 民間事業者の皆さまから頂くご意見を踏まえ、再整備内容や事業手法を検討・決定する予定です。

■ 譲渡

事業方式	譲渡
事業期間	本調査等、事業者意向を踏まえて設定
事業範囲	【必須条件】 駐車場機能の一定程度維持

■ PFI(RO方式)

事業方式	PFI(RO方式)
事業期間	本調査等、事業者意向を踏まえて設定
事業範囲	【必須事業】 施設の再整備及び管理・運営※1※2 【任意事業】 必須事業を除く施設整備 など

■ DBO方式

事業方式	DBO
事業期間	本調査等、事業者意向を踏まえて設定
事業範囲	【必須事業】 施設の再整備及び管理・運営※1※2 【任意事業】 必須事業を除く施設整備 など

※1 管理・運営は指定管理者制度の活用を検討しています。

※2 指定管理の範囲は駐車場5施設・駐輪場3施設の計8施設一体とすることも検討しています。



4. 想定する事業スキーム

4-3.費用負担の想定

- ・現時点では再整備費、管理・運営費は未算出ですが、少なくとも市負担額が現状を下回る形を検討中です。

1 既存施設の再整備にかかる概算費用

- ① 建物改修費用
約200,000千円

2 大手門駐車場の管理・運営費用(指定管理者)

- ① 駐車場の年間維持管理費(指定管理者負担)
17,616千円／年 ※令和5年度実績
- ② 市への納付金額
20,893千円／年 ※令和5年度実績

3 現時点における費用負担の想定

- ・未算出ですが、少なくとも現状より市の負担額が下回る形で検討中です。
- ・事業期間は本調査等、事業者意向を踏まえて設定する予定です。
- ・利用料金については掛川大手門駐車場条例(平成17年4月1日掛川市条例第87号)で上限額を定めており、本市が施設を引き続き所有する場合、料金改定には条例改正が必要になります。

事業者の費用負担の想定

事業方式	RO	DBO
費用負担	・ 必須事業分をサービス対価として市が負担 ・ 任意事業分は事業者の独立採算	・ 必須事業分を市が負担 ・ 任意事業分は事業者の独立採算



4. 想定する事業スキーム

4-4. 他の市営駐車場・市営駐輪場を含めた事業提案

- ・ 駅周辺のその他の駐車場・駐輪場を改修範囲に含むことも、可能性の1つとして検討しています。
- ・ 掛川城公園駐車場を除く7施設は、都市計画施設です。都市計画施設でない箇所は、駐車場機能を保ちながら、民間による独立採算施設を設ける等の新たな土地活用も可能です。



	施設名称	都市計画施設
駐 車 場	大手門駐車場	○
	駅北駐車場	○
	駅南第1駐車場	○
	駅南第2駐車場	○
	掛川城公園駐車場	
駐 輪 場	駅北第1自転車等駐車場	○
	駅北第2自転車等駐車場	○
	駅南自転車等駐輪場	○





4. 想定する事業スキーム

4-5. 駅周辺市営駐車場施設の概要

駐車場施設の概要

	駅北駐車場	駅南第1駐車場	駅南第2駐車場	掛川城公園駐車場	
施 設 所 在 地	掛川市南西郷66番地の13	掛川市南一丁目1番	掛川市亀の甲一丁目11番11号	掛川市掛川1138番地の33	
敷 地 面 積	1,367㎡	2,227㎡	4,276㎡	1,890㎡	
延 床 面 積	－（地表式）	－（地表式）	－（地表式）	－（地表式）	
都 市 計 画 用 途	商業地域	商業地域	第2種住居地域	第1種中高層住居専用地域	
営 業 時 間	24時間・年中無休	24時間・年中無休	24時間・年中無休	24時間・年中無休	
収 容 台 数	普通乗用車 37台	普通乗用車 51台	普通乗用車 144台	普通乗用車 58台	
使 用 料 金	15分以内 :無料 15-30分 :100円 30分以降 :100円/30分 24時間最大:2,000円 24時間以上:1,000円/12時間	15分以内 :無料 15-30分 :100円 30分以降 :100円/30分 24時間最大:2,000円 24時間以上:1,000円/12時間	100円/30分 24時間最大:1,000円 24時間以上:500円/12時間	100円/30分 24時間最大:1,000円 24時間以上:500円/12時間	
決 済 方 法	現金・回数券・プリペイドカード	現金・回数券・プリペイドカード	現金・回数券・プリペイドカード	現金・回数券・プリペイドカード	
運 営 形 態	指定管理者制度（使用料は指定管理者に収入・市への納付金あり）現指定期間:R3年度～R7年度				
利 用 台 数 の 推 移	令和元年度	40,260台	66,843台	27,938台	20,549台
	令和2年度	23,620台	37,443台	9,243台	21,577台
	令和3年度	26,155台	48,744台	10,659台	14,622台
	令和4年度	34,858台	66,590台	20,075台	23,617台
	令和5年度	37,519台	71,212台	28,756台	31,947台
備 考	都市計画施設	都市計画施設	都市計画施設		



4. 想定する事業スキーム

4-6. 駅周辺市営駐輪場施設の概要

駐輪場施設の概要

		駅北第1自転車等駐車場	駅北第2自転車等駐車場	駅南自転車等駐車場
施 設 所 在 地		掛川市南西郷66番地の15	掛川市駅前68番地	掛川市南一丁目1番
敷地面積/延床面積		930㎡／1,326㎡	530㎡／－	
施設構造		鉄骨2層	地表式	地表式
都 市 計 画 用 途		商業地域	商業地域	商業地域
営 業 時 間		24時間・年中無休 ※係員は6:00～21:00対応	24時間・年中無休	24時間・年中無休 ※係員は6:00～21:00対応
収 容 台 数		自転車:1,018台(うち定期利用782台) 原 付: 110台(うち定期利用 90台)	自転車:221台 ※定期利用のみ 原 付: 18台 ※定期利用のみ	自 転 車:377台(うち定期利用299台) 原 付: 35台(うち定期利用 25台) 自動二輪: 12台(うち定期利用 6台)
使 用 料 金		【自転車】100円/回 定期:1,520円/1ヶ月・4,560円/3ヶ月 【原 付】150円/回 定期:2,540円/1ヶ月・7,620円/3ヶ月	【自転車】 定期:1,520円/1ヶ月・4,560円/3ヶ月 【原 付】 定期:2,540円/1ヶ月・7,620円/3ヶ月	【自転車】100円/回 定期:1,520円/1月・4,560円/3ヶ月 【原 付】150円/回 定期:2,540円/1ヶ月・7,620円/3ヶ月
決 済 方 法		現金・回数券・プリペイドカード	現金・回数券・プリペイドカード	現金・回数券・プリペイドカード
運 営 形 態		指定管理者制度(使用料は指定管理者に収入・市への納付金あり) 現指定期間:R3年度～R7年度		
利 用 台 数 の 推 移	令和元年度	317,711台	72,523台	142,359台
	令和2年度	287,985台	62,838台	126,411台
	令和3年度	282,341台	65,046台	126,408台
	令和4年度	285,058台	58,087台	130,967台
	令和5年度	287,187台	58,921台	130,393台
備 考		都市計画施設	都市計画施設	



4. 想定する事業スキーム

4-7. 令和5年度の市営駐車場5施設・市営駐輪場3施設全体の指定管理収支

単位:千円

		大手門駐車場	掛川城公園 駐車場	その他駐車場 駐輪場	合計	備考
収入	利用料金収入	29,116	9,903	100,971	139,990	
	自主事業収入	260	0	769	1,029	
	計	29,376	9,903	101,740	141,019	
支出	運営コスト	3,152	1,837	16,626	21,615	
	うち人件費	1,486	1,485	14,095	17,066	
	施設コスト	14,460	1,625	19,396	35,481	
	うち光熱水費	1,961	96	1,707	3,764	
	うち外注費	10,350	1,188	17,535	29,073	
	自主事業支出	4	0	193	197	
	市への納付金※	20,893	4,107	42,731	67,731	
	計	38,509	8,757	78,946	126,212	
単年度収支		△9,133	1,146	22,794	14,807	市への納付金※を含む収支
		11,760	6,441	65,525	83,726	市への納付金※を含めない収支

※ 協定に基づき、市営駐車場5施設・市営駐輪場3施設全体について、以下の計算式により市へ納付金を支払っている。

① 基本納付金:1,200万円/年

② 変動納付金:利用料金収入が7,700万円/年を超えた金額の98%(千円未満切捨)。



5. 事業スケジュール

● 本年度中に事業者の皆さまとのヒアリング等を通じ、事業内容を検討していく予定です。

- ・「譲渡」「PFI(RO方式)」「DBO方式」を選択した場合の想定スケジュールは以下のとおりですが、事業者意向等により変更の可能性があります。
- ・駐車場以外の用途を導入する場合、都市計画決定変更の手続を要するため、最低2年間は事業着手時期が遅くなる可能性があります。

	<譲渡>	<RO方式>	<DBO方式>
令和6年度	再整備内容・事業手法の検討		
令和7年度	都市計画決定 解除手続	・ 再整備基本計画 策定 ・ 指定管理者(R8・9)の募集、選定	
令和8年度	都市計画決定 解除手続	・ 事業者選定 ・ 基本設計、実施設計(指定管理者予定者意見の反映)	
令和9年度	譲渡先の公募 譲渡先決定	・ 改修工事	
令和10年度	譲渡先による 再整備・管理運営開始	・ 新指定管理者(R10～)による管理・運営	



6. その他事業案件

6-1 民間事業者の皆さまにお伺いしたい事項

○ 民間事業者の皆さまにお伺いしたい事項

- 1 対象施設の改修又は再整備の内容に関するアイデア
- 2 大手門駐車場単独と周辺駐車場・駐輪場を事業範囲とした場合の事業可能性に与える影響や効果
- 3 事業手法
- 4 事業参画の可能性
- 5 事業実現に必要な諸条件
- 6 事業実施において支障となる事項 等

更に市民のみなさまの利便性が向上する駐車場となるよう、
御協力いただきたくお願い申し上げます。



7. その他

問い合わせ先

○本件問い合わせ先

1 本事業について

掛川市 総務部 資産経営課 公共施設マネジメント推進室 住本・石原

TEL :0537-21-1132

E-mail:sisankeiei@city.kakegawa.shizuoka.jp

2 現況施設について

掛川市 都市建設部 維持管理課 松井

TEL :0537-21-1154

E-mail:tosikei@city.kakegawa.shizuoka.jp