

札幌駅北口地下駐車場及び北口広場関連施設の管理運営に関する サウンディング型市場調査の実施結果概要

1 調査の概要

(1) 調査の目的

本市が管理する札幌駅北口地下駐車場及び北口広場関連施設は、供用から25年以上が経過しており、設備の老朽化が進んでいるほか、人件費・物価高騰により維持管理費が増加し、各種修繕・更新費の確保が困難になっております。

これらの課題解決のため、民間活力を活用した効率的かつ利便性の高い駐車場管理・運営方式の検討が必要となっており、将来的には駐車場管理・運営に加え北口広場、地下通路を含めた施設全体の包括的な管理・運営を民間事業者へ委託することも想定しております。

以上のことについて、民間の資金や創意工夫を活用する官民連携手法の導入可能性の調査を目的としたサウンディング型市場調査を実施いたしました。

(2) 調査対象地

本調査では札幌駅北口駅前広場、地下駐車場、地下通路を対象としています。



(3) 実施期間

令和7年6月30日(月)～令和7年9月5日(金)

(4) 実施方法

対話またはオンライン

2 結果の概要

(1) 参加事業者数

4社

(2) 調査方法

本市が提示した調査票への回答をもとに対話を行いました。

(3) 意見の概要

① 駐車場について

- ・カメラ式チケットレスシステムを導入することで、駐車券が不要となり、消耗品コストの削減が図られることに加え、入出庫の時間ロスの解消、車両ナンバーをクラウド上でデータ管理することによる運用効率の向上等が期待できる。
- ・一方、近隣商業施設等との提携サービスの維持の観点から、ゲートバー及び駐車券は残したままでのカメラ式駐車システムを導入することで、これまで通り満車時の入場防止、未精算での出庫防止を図りつつ、ナンバーや入出庫のデータをクラウド上で管理、分析ができる。さらに、事前算済みの車両は、ナンバー読み取りにより、駐車券を出口精算機に通すことなく、出庫させることが可能。
- ・キャッシュレス決済の導入により、利便性向上やインバウンド対応が図れるほか、金銭管理の要員体制の効率化による省人化も図ることができる。
- ・駐車場全体にIT管理を導入することにより、データの把握や遠隔監視による運営の効率化を図ることができる。
- ・障がい者減免の導入及び減免を効率的に運用できるシステムの導入も可能。
- ・場内の満空灯は機器の更新後も残し、更新した機器と連携させ、引き続き有効活用するのが望ましい。
- ・車番認証システムの導入や駐車場精算機、サイン等のリプレースにより、トラブル数は減少すると予想され、その上で24時間遠隔監視を導入すれば無人運営が可能となり、省人化を図ることができる。
- ・満空配信を導入し、混雑情報を配信することで、渋滞抑止やエリアの駐車場との利用の平準化を図ることができる。
- ・プリペイドカードは維持管理コストがかかることや、導入を開始した時期と比較してもクレジットカード決済によるポイントサービス等が普及、代替サービスに置き換わる等しており、参加事業者での導入事例はない。他自治体でも、条文を残したまま廃止している事例もあり、当駐車場でも廃止や代替サービスの導入を検討すべき。
- ・近隣のホテルや商業施設との提携を拡大することで、新たな収益源を創出できる。
- ・駐車場機器を事業者が更新する公募条件とすることで、準備から保守点検までを一括で実施することにより、予防からトラブル発生への対応まで一体的に実施できるため、効率的かつ安定的な運営管理につながる。

- ・事業者が駐車場機器を持ち込んで更新を行う場合、既存機器の撤去も合わせて行うことは可能。その作業にあたって営業を一時的に休止する方法が効率的ではあるが、夜間作業により営業を休止せずに行うことも可能。
- ・改定後の駐車料金でも周辺と比べると安価であり、民間駐車場の料金変動を考慮すると、事業者の裁量を活かした柔軟な運営ができるような仕組みにするべき。

②駅前広場・地下通路について

- ・無料で運用されているバス待機場については、安全性や快適性の向上、収益確保の観点からも、有料化し、適正な料金徴収を行うのが良い。
- ・賑わいの創出や新たな収益源とするため、カフェなどの飲食ブースの設置やイベント開催、広告掲出募集などができるようにした上で、展開できる事業者に運営管理を任せるべき。

③その他

- ・駐車場や地下通路、広場施設の管理運営には複数の専門分野が関わることから、各社の強みを生かした共同事業体（JV）による参画が有効。
- ・事業者が駐車場機器を持ち込んで更新する場合には、更新にかかる初期投資を回収するため、5年から10年程度の長期契約が望ましい。
- ・事業者公募にあたっては、プロポーザル形式とし、事業内容の質による選定を行ってほしい。
- ・管理委託の場合は業務範囲の柔軟性に乏しいため、民間事業者が積極的に参入できるよう、貸付契約や指定管理者制度での利用料金制の導入等、収益の最大化や事業者の裁量のある契約スキームを導入することが望ましい。

3 今後の予定

本調査により得られた意見、提案をもとに、札幌駅北口地下駐車場及び北口広場関連施設の管理運営の発注方法や公募条件、今後のスケジュールの検討を進めます。