明石駅前立体駐車場の民間譲渡等の検討に向けたサウンディング市場調査　実施要領

１　調査の背景

明石市では、公共施設の多くが今後老朽化に伴い大規模な修繕や建替えを必要とするため、中長期的な視点で効率的かつ効果的な配置を行い、持続可能な施設運営を実現することを目的に、「第２期 明石市公共施設配置適正化計画（令和８年３月策定）（令和７年度～令和16年度）」を策定し、公共施設マネジメントの取組を推進しています。

同計画においては、現状の社会情勢や施設の設置目的、劣化状況、利用実態等を踏まえ、18 施設を重点施設として選定し、各施設の取組方針と具体的な取組内容を示しています。

その重点施設の一つである「明石駅前立体駐車場」について、「利用料収入の状況や明石駅周辺の駐車場需要を踏まえながら、民営化を検討する」ことを第２期方針に掲げています。

２　調査の目的

当該施設は、鉄道・バスなどの公共交通機関と自動車・バイクの乗り継ぎを支える交通結節点として、通勤・通学や中心市街地への来訪者の移動を支援し、24時間いつでも利用可能な高い利便性を有する駐車場です。現在は指定管理者制度により運営されており、決算収支（「3_施設概要」参照）において、継続的に黒字を確保しています。

今後、施設の大規模修繕や建替えが必要となることを踏まえ、引き続き、市営駐車場として運営するのか、または、民営駐車場やその他施設に変更するのかについて検討していきます。

今回の調査は、民営化の実現可能性を把握するため、民間事業者の皆様から幅広い意見・提案を募集し、ヒアリングによる意見交換を実施するものです。

３　調査の前提条件

・当該駐車場は自動車 304 台、原付バイク・自動二輪車　795　台を収容可能であり、特に土日には満車となることがあります。都市計画駐車場に指定されているため、今後の明石駅周辺の自動車やバイクの駐車需要を踏まえた駐車場機能を維持する必要があると考えています。
・駐車場機能を維持した上での新たな事業展開も含め、幅広い方法についてご提案ください。
・ご提案には、施設の改修や再整備を含む内容を盛り込んでください。
・市からの土地・建物の売却や貸付等を検討される場合は、明石市の条例や規則を遵守するとともに、地域の特性や課題を踏まえ、社会的責任を果たす形でご提案ください。

４　サウンディング調査の内容

サウンディング調査は、以下の内容に沿って実施いたします。これらに加え、独自の意見や提案がありましたら、意見交換の際にぜひご提示ください。

⑴　駐車場として運営する場合

・土地および建物の所有形態（市からの売却または貸付、想定価格・算定根拠、貸付期間、その他条件など）
・建物の大規模修繕やリノベーションを含めた再整備の具体的提案
・検討に当たっての課題・リスクと、対応策の提案

・その他、民営化の可能性を高める上での条件等の提案

⑵ **新たな事業展開の場合（駐車場の必要規模確保が前提）**

・新施設整備（商業施設や住宅との複合施設など）の内容

・土地および建物の所有形態（市からの売却または貸付、想定価格・算定根拠、貸付期間、その他条件）

・検討に当たっての課題・リスクと、対応策の提案

・その他、新たな事業展開の可能性を高める上での条件等の提案

⑶ **施設運営に当たっての考え方**

・長期的な駐車場・バイク置き場のニーズ変化に対応するための考え方

・駐車場機能の利便性向上に関する運営面での工夫（例：IT 管理システム導入、料金体系の見直しなど）

・地域住民や利用者の利便性向上、地域経済活性化に寄与するサービスおよび災害時対応や安全管理体制の確保の提案（例：地域イベントとの連携、防犯・防災対策、バリアフリー対応等）

・環境配慮（例：EV 充電設備の設置、再生可能エネルギーの活用、省エネルギー対策など）や持続可能な施設運営に向けた取組

⑷ **その他自由意見等について**

・上記以外の提案やご意見など幅広い視点からのご意見をお聞かせください。

5 スケジュール

項目	日程
実施要領の公表	令和８年７月 10 日（金）
現地見学会の申込	令和８年９月 18 日（金）まで
現地見学会の開催	令和８年９月 29 日（火）、令和８年9月 30 日（水）
個別ヒアリングの申込	令和８年 10 月９日（金）まで
調査シートの提出	令和８年 10 月26日（月）まで
個別ヒアリングの実施	令和８年 10 月 28 日（水）～令和８年 11 月４日（水）
個別ヒアリングの結果公表	令和８年 12 月下旬（予定）

6 サウンディング参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、サウンディング調査の対象者と認められません。

・法人税、法人事業税、法人住民税、消費税および地方消費税等の租税を滞納している者

・地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定により、当市の一般競争入札等の参加を制限されている者

・明石市契約規則第３条の規定に該当する者

・会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）等の規定による是正・再生手続中の者

・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団、または同条第 6 号に規定する暴力団員等、その他暴力団員等と社会的に非難される関係を有している者

・上記以外にも、法令違反や社会的信用を著しく損なう行為等により、サウンディング調査の対象者としてふさわしくないと市長が認める者

７ 進め方及び手続

⑴ 現地見学会の実施

サウンディングへの参加を希望される事業者の皆様を対象に現地見学会を実施します。なお、現地見学会への参加はサウンディング参加の必須条件ではありません。

① 日程・場所

日程：令和８年９月29日（火）、令和８年９月30日（水）

場所：明石駅前立体駐車場

現地見学の内容については、下表のとおり予定しています。

現地見学会の内容

時間	内容
13時45分 ～ 14時	受付
14時 ～ 14時15分	本調査について説明
14時15分 ～ 15時15分	施設見学会

② 現地見学会の申込手続

参加を希望する場合は、エントリーフォームに期日までに必要事項を入力してください。

（ア）申込期間

令和８年９月18日（金）

（イ）エントリーフォーム

URL: https://logoform.jp/form/eHmi/1569862

③ その他

・当日は現地（明石駅前立体駐車場）に集合してください。

・事業者から出席する人数は１グループ３名以内としてください。

・その他の現地見学会の内容につきましては、参加申込者に別途ご案内いたします。

⑵ 個別ヒアリングの実施

① 実施期間

令和８年10月28日（水）～令和８年11月４日（水）

② 所要時間

１グループ当たりの所要時間は、おおむね１時間から２時間程度を見込んでいます。

③ ヒアリング方法

対面または WEB 会議形式によるヒアリング

④ 申込手続

参加を希望する場合は、エントリーフォームに期日までに必要事項を入力してください。

（ア）申込期間

令和８年10月９日（金）

（イ）エントリーフォーム

URL: https://logoform.jp/form/eHmi/1570071

⑤ **調査シート**

当日のヒアリング内容について、事前に調査シートの提出をお願いします。「02_調査シート」に必要項目をご記入いただき、件名「調査シートの提出（事業者等の名称）」として、以下のとおりご提出ください。

（ア）提出期間

ヒアリング実施日の２日前まで

（イ）提出先

下記の10　問い合わせ先のとおり

⑥ **ヒアリングの日時及び場所の連絡**

参加申込者へは、実施日時および場所を電子メールでご連絡いたします。

希望に添えない場合もございますので、あらかじめご了承ください。

⑦ **その他**

・サウンディング調査のヒアリングは、参加事業者のアイデアやノウハウ等の保護を目的として個別に実施します。

・ヒアリングの実施場所は、明石市役所本庁舎（明石市中崎１丁目5-1）内の会議室とします。

・WEB 会議形式の場合、使用するツールは Zoom とします。

・効率的にヒアリングを行うため、「調査シート」に加え、可能な範囲で説明資料（調査シートの補足資料）を電子データ（PDF 形式）でご提供ください。

・事業者から出席する人数は１グループ３名以内としてください。

８ 留意事項

⑴ 参加事業者の取扱い

ヒアリングの内容は検討材料として扱い、市内部で検証を行ったうえで、今後の方向性を決定します。

⑵ 提出書類の扱い

ご提出いただいた書類・資料は返却いたしません。

⑶ 情報の取扱い

本件に関して知り得た情報を、市の許可なく第三者に開示することを禁止します。

⑷ 費用負担

サウンディング調査への参加にかかる費用は、参加事業者の負担とします。

⑸ 追加問合せ等への協力

サウンディング調査終了後も、必要に応じて追加の問合せ（文書照会を含む）やアンケート等を実施する場合があります。ご協力をお願いいたします。

⑹ サウンディング実施結果（概要）の公表

明石市ホームページでの公表を予定しています。参加事業者の名称は公表せず、公表に当たっては参加事業者のノウハウ等に配慮し、事前に内容の確認を依頼します。

9 様式・参考資料

⑴ 提出書類

02_調査シート

⑵ 参考資料

03_施設概要

10 問い合わせ先

〒673-8686 明石市中崎１丁目 5-1
明石市総務局財務室財政戦略担当　担当：茨木・安田
Tel ：078-918-5086（直通）　Fax：078-918-5125
Mail：senryaku@city.akashi.lg.jp