

国土交通省は、平成23年9月15日に「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第5条第3項の規定により、「直轄駐車場維持管理・運営事業」に関する実施方針を公表しました。

今般、PFI法第6条の規定に基づき、同事業を特定事業として選定したので、PFI法第8条の規定により客観的評価の結果をここに公表します。

平成23年11月18日

国土交通大臣 前田 武志

# 直轄駐車場維持管理・運営事業

## 特定事業の選定について

### 1. 事業概要

#### 1) 事業名称

直轄駐車場維持管理・運営事業（以下「本事業」という。）

#### 2) 公共施設等の種類

駐車場

#### 3) 事業の対象となる公共施設等の名称、所在地及び管理者等

本事業の対象となる全国14箇所の駐車場の名称、所在地及び管理者である国土交通大臣の事務を分掌する者を表1に示す。

表1 本事業の対象施設の名称、所在地及び国土交通大臣の事務を分掌する者

名称	所在地	国土交通大臣の事務を分掌する者
北一条地下駐車場	北海道札幌市中央区北一条西5丁目1番2地先 (一般国道230号)	北海道開発局長
長島地下駐車場	青森県青森市長島1丁目2番6号地先 (一般国道7号)	東北地方整備局長
平和通り地下駐車場	福島県福島市大町4番20号地先 (一般国道13号)	
泉町駐車場	茨城県水戸市泉町1丁目地先 (一般国道50号)	関東地方整備局長
赤坂公共駐車場	東京都港区元赤坂1丁目2番1号地先 (一般国道246号)	
八日町地下駐車場	東京都八王子市八日町8番B3号 (一般国道16号)	
羽衣・伊勢佐木地下駐車場	神奈川県横浜市中区羽衣町3丁目66番1 (一般国道16号)	
静岡駅前地下駐車場	静岡県静岡市葵区黒金町1番地の1 (一般国道1号)	中部地方整備局長
大曽根国道駐車場	愛知県名古屋市中区大曽根4丁目1番37号地先 (一般国道19号)	
四日市地下駐車場	三重県四日市市浜田町5番B1号 (一般国道1号)	
桜橋駐車場	大阪府大阪市北区梅田1丁目1番7号 (一般国道2号)	近畿地方整備局長
紙屋町地下駐車場	広島県広島市中区大手町1丁目地下街300号 (一般国道54号)	中国地方整備局長
松山地下駐車場	愛媛県松山市二番町4丁目7番地2 (一般国道11号)	四国地方整備局長
はりまや地下駐車場	高知県高知市はりまや町3丁目3番地下1号 (一般国道32号)	

#### 4) 事業目的

本事業の対象施設である全国14箇所の駐車場は、路上駐車による交通渋滞の緩和及び交通事故の削減を目的に、国土交通省（以下、「国」という。）及び財団法人駐車場整備推進機構（以下「機構」という。）が一体的に整備を行ったものである。機構は、国と兼用工作物管理協定を締結して、これに基づき維持管理・運営を実施してきている。

本事業は、これら14箇所の駐車場について、当初の目的を引き続き達成しつつ、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、効率的かつ効果的に維持管理・運営を行うとともに、併せて駐車場利用者の利便性向上を図るものである。

## 5) 事業概要

募集要項等に定める手続きによって選定された優先交渉権者は、本事業の遂行のみを目的とした会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社（以下「事業者」という。）を設立し、本事業の対象施設の維持管理・運営を行う。

事業者が行う維持管理・運営の主な内容は以下のとおりである。

- ・維持管理業務
  - 清掃
  - 点検保守
  - 維持修繕
  - 大規模修繕（管理室の空調設備及び給湯設備並びに事業者が単独で所有する設備に限る）
  - 災害復旧（事業者が単独で所有する設備に限る）
- ・運營業務
  - 自動車整理等
  - 安全管理
  - 駐車料金徴収

## 6) 事業方式

本事業においては、機構の駐車場財産を買い取った事業者が、事業期間が終了するまでの間当該駐車場財産を所有し、国と事業協定、兼用工作物管理協定を締結して維持管理・運営を実施する。なお、事業期間終了時において事業者が所有する駐車場財産を国又は国が指定する第三者<sup>\*1</sup>に無償で譲渡するものとする。

※1 事業者から業務を引継ぎ直轄駐車場の維持管理・運営を実施する者として、国が所要の手続きを経て選定。

## 7) 事業期間

本事業の事業期間は、事業協定の締結日から平成37年9月30日までの期間とする。

また、維持管理・運営の開始日は、平成24年10月1日を予定している。

## 8) 費用負担及び収入

事業者は、本事業の実施に要する費用（公租公課、応募に係る費用を含む）の全てを負担するものとする。国は、事業協定等に特段の定めがある場合を除き、本事業に係る費用の一切を負担しない。事業者は、駐車場利用者から駐車料金を徴収することができる。また、国は、駐車場の適正な維持管理・運営の支障とならない範囲で、駐車場利用者の利便増進に寄与する付帯事業の実施を認める予定であり、事業者は付帯事業による収入を得ることができる。

## 9) 駐車場財産の買取り及び事業期間終了時の無償譲渡

### (1) 機構からの駐車場財産の買取り

事業者は、機構と国<sup>\*2</sup>が共有している駐車場の躯体、建築物及び設備のうち、機構の持分を買い取り、事業期間が終了するまでの間、国<sup>\*2</sup>と共有するものとする。また、事業者は、機構が単独で所有する駐車場の設備及び備品についても併せて買い取るものとする。

※2 一部駐車場においては、国及び地方公共団体。

### (2) 事業期間終了時の駐車場財産の無償譲渡

事業者は、事業期間終了時、国又は国の指定する第三者に、事業者が所有する駐車場財産（事業者が事業期間中に取得したものであって事業期間終了後の駐車場の維持管理・運営の継続に必要な設備及び備品を含む）を無償で譲渡するものとする。

## 2. PFI事業として実施することの評価

### 1) 評価の方法

本事業は、事業実施に要する費用を、上記1. 8) に示す駐車場利用者から徴収する駐車料金等すべて賄い、公共部門の支出は生じない事業（いわゆる「独立採算型事業」）である。

このため、「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」に従って、独立採算型事業である本事業について、「PFI事業として実施することにより効率的かつ効果的に実施できるか」という評価を行うものとする。

本事業を「PFI事業として実施することにより効率的かつ効果的に実施できるか」という評価を行うにあたっては、独立採算型事業としての採算性及び事業成立性の視点で定量的評価を行うとともに、PFI事業として実施することにより、サービス水準の向上が期待できるかという視点で定性的評価を行うものとする。

### 2) 定量的評価

#### ①前提条件

表2のとおり前提条件を設定し、DCF法を用いて本事業の採算性及び事業成立性を評価するものとした。

なお、評価に用いた項目や割引率等については、機構の実績及び昨年度実施した市場調査の結果等を踏まえ国が設定したものであり、実際の応募者の提案内容を制約するものではない。

表2 採算性評価の前提条件

評価に用いる収入	○駐車場利用者から徴収する駐車料金収入 ○その他収入	機構の実績を踏まえ設定
評価に用いる費用	○機構の駐車場財産の買取りに要する費用 ・駐車場財産の買取金額 ・不動産取得税等の必要移転コスト	駐車場財産の買取金額については、機構の借入金の未償還額等を踏まえ設定
	○直接費 ・駐車場人件費 ・維持管理費 ・光熱水費 ・事務経費 ・公租公課 ・その他支出 ○間接費 ・管理部門人件費 ・管理部門事務経費 ○減価償却費 ○法人税等	直接費及び間接費については、機構の実績及び昨年度実施した市場調査の結果等を踏まえ、民間事業者によるコスト削減を見込んだ費用を設定
評価に用いる割引率	5.0%	—

#### ②評価結果

上記①の前提条件に基づき、民間事業者の収支を予測した結果、本事業をPFI事業として実施した場合、独立採算型事業としての採算性及び事業成立性が見込まれ、効率的かつ効果的に実施できることが確認された。

### 3) P F I 事業として実施することの定性的評価

本事業をP F I 事業として実施する場合、以下に示す定性的効果が期待される。

#### ① コスト削減によるサービス水準の向上

事業者のこれまでの駐車場運営の経営能力及び技術的能力を活かし、駐車場の管理運営に係るコスト削減が可能となり、それにより生み出された利益の還元による、駐車場利用者や地域に対する既存サービスの質的向上が期待できる

#### ② 利用者ニーズに合致した新たなサービスの提供

事業者の創意工夫により、利用者ニーズに合致した多様な付帯事業の実施や駐車場利用者の利便性向上に資する取り組みなど新たなサービスの提供が期待できる

### 4) P F I 事業として実施することの総合評価

本事業は、P F I 事業として実施した場合、独立採算型事業として成立しうるほか、定性的評価で提示した効果が期待できるため、P F I 事業として効率的かつ効果的に実施できると評価した。

以上より、本事業をP F I 事業として実施することが適当であると認められるため、ここにP F I 法第6条に基づく特定事業として選定する。