

直轄駐車場維持管理・運営事業

優先交渉権者選定基準

平成 23 年 1 1 月

国土交通省

目 次

1. 本書の位置づけ	1
2. 優先交渉権者の選定方法	1
1) 選定概要	1
2) 選定体制	1
3) 選定手順	2
4) 参加資格確認	3
5) 基礎審査及び総合評価	3
6) 優先交渉権者の選定	5
別表1 提案内容等の評価項目、評価基準及び配点	6

1. 本書の位置づけ

「直轄駐車場維持管理・運営事業 優先交渉権者選定基準」（以下、「本基準」という。）は、国土交通省（以下「国」という。）が、直轄駐車場維持管理・運営事業（以下、「本事業」という。）に係る優先交渉権者を選定するための方法、評価基準を示したものである。また、本基準は、本事業に応募しようとする者に交付する募集要項と一体となるものである。

2. 優先交渉権者の選定方法

1) 選定概要

優先交渉権者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、財団法人駐車場整備推進機構（以下「機構」という。）の駐車場財産の買取価格に関する提案（以下、「提案価格」という。）、事業の実施内容に関する提案（以下「提案内容」という。）及び応募者の経営の健全性を総合的に評価し、優先交渉権者を選定する。

優先交渉権者の選定は二段階で実施し、第一段階の参加資格確認を経て参加資格があると認められた者が第二段階の基礎審査・総合評価に必要な提案書類を提出することができるものとする。

2) 選定体制

優先交渉権者を選定するにあたり、国は、学識経験者及び国土交通省職員で構成する直轄駐車場維持管理・運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置する予定である。選定委員会は、応募者からの提案等について評価し、国に報告する。国は、これを受けて優先交渉権者を選定する。選定委員会の構成は以下のとおり予定している。

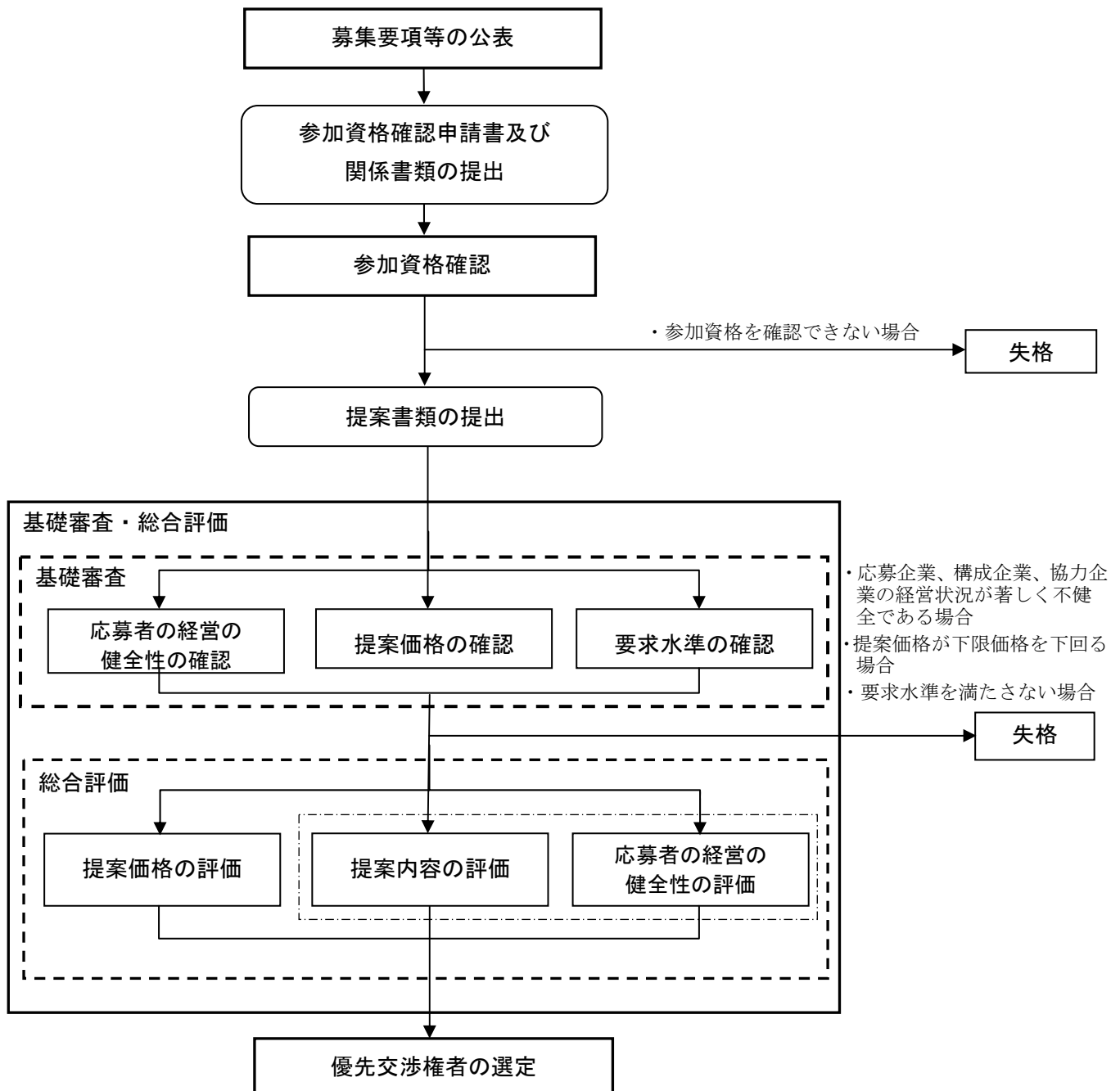
直轄駐車場維持管理・運営事業者選定委員会 委員

亀岡 保夫	公認会計士
野本 修	弁護士
長谷川 恵一	早稲田大学商学大学院教授
宮本 和明	東京都市大学環境情報学部環境情報学科教授
黒田 憲司	国土交通省道路局路政課長
三浦 真紀	国土交通省道路局国道・防災課長
安藤 淳	国土交通省道路局環境・安全課長

(順不同、敬称略)

3) 選定手順

本事業における優先交渉権者の選定は、以下の手順で実施する。



4) 参加資格確認

参加資格確認では、応募者から提出される参加資格確認申請書及び関係書類（以下、「参加資格確認申請書等」という。）をもとに、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件を満たしていることを確認する。参加資格を満たしていることを確認できない場合は失格とする。

5) 基礎審査及び総合評価

参加資格確認において参加資格が確認された応募者が提出する提案書類等について、基礎審査及び総合評価を実施する。なお、必要に応じて、提案書類等に関するヒアリングを実施することがある。

(1) 基礎審査

基礎審査では、応募者が経営の健全性を有しているか否か、提案価格が、駐車場財産の買取りに関する提案価格の下限額として国が設定する額（以下「下限価格」という。）以上であるか否か、提案内容が要求水準を満たしているか否かを確認する。確認できない項目が一つでもある場合は失格とする。

① 応募者の経営の健全性の確認

応募者の財務諸表について、経営状況（財政状態、損益状況、キャッシュフローの状況等）が著しく不健全であると認められるものでないことの確認を行う。

<経営状況が著しく不健全であると認められる基準>

応募者（応募企業、構成企業及び協力企業）のうちいずれか1社が、以下のいずれか1つでも該当する場合は経営状況が著しく不健全であると判断する。

- ・ 3期連続で債務超過（貸借対照表で確認）
- ・ 3期連続で赤字決算（損益計算書で確認）
- ・ 3期連続で営業キャッシュフローがマイナス（キャッシュフロー計算書で確認）

② 提案価格の確認

提案価格が下限価格以上であることの確認を行う。

③ 提案内容の確認

提案内容が要求水準を満たしていることの確認を行う。

(2) 下限価格

国が設ける下限価格は、以下の①及び②により算出した額のいずれか高い方を採用するものとする。

- ① 機構の借入金の未償還額（平成24年9月末時点）及び機構が金融機関へ借入金を一括繰り上げ返済する際の違約金を合計した額
- ② 昨年度実施した市場調査の結果等を踏まえた維持管理・運営期間中のキャッシュフローの現在価値をDCF法を用いて算出した額

(3) 総合評価

総合評価では提案価格、提案内容及び応募者の経営の健全性の3項目により評価を行う。本評価は、下式に示すとおり、提案価格の評価点と提案内容等の評価点の合計を総合評価点とする。

$$\begin{array}{l} \text{総合評価点} = \text{提案価格の評価点} + \text{提案内容等の評価点} \\ \text{(満点100点)} \qquad \qquad \text{(満点70点)} \qquad \qquad \text{(満点30点)} \end{array}$$

※応募者の経営の健全性の評価を含む

(4) 提案価格の評価点

提案価格の評価点は、下式により算出する。なお、得点化の際は、小数点第3位以下は四捨五入し、小数点第2位までを求める。

$$\text{提案価格の評価点} = 70 \text{点} \times \sqrt{\frac{\text{提案価格}}{\text{最大提案価格}^{\ast}}}$$

※最大提案価格：基礎審査を満足する応募者の提案価格のうち最大のもの

(5) 提案内容等の評価点

①提案内容の評価点

提案内容については、「別表1 提案内容等の評価項目、評価基準及び配点」に示す項目（経営の健全性に関する項目は除く）について評価するものとし、項目毎に下表に示す5段階で評価し採点する。なお、採点及び得点化の際は、小数点第2位までを求める。

得点化の際の採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が特に優れている	配点×1.00
B	提案内容が優れている	配点×0.75
C	具体的な提案はあるが、優れている点が見られない	配点×0.50
D	提案はあるが具体性がない	配点×0.25
E	要求水準を満たしている程度にとどまり特段の提案がない、または評価すべき提案となっていない ※事業収支計画については、実現可能な計画であると確認できない場合はE評価とする	配点×0.00

②応募者の経営の健全性の評価点

応募者の経営の健全性の確認を行い、経営状況が不健全であると認められる場合は、その度合いに応じて最大20点の減点を行う。ただし、結果として提案内容等の評価点の合計値がマイナスになる場合には、提案内容等の評価点を0点とする。

<減点の考え方>

応募者（応募企業、構成企業及び協力企業）のうちいずれか1社でも、経営状況が債務超過、赤字決算、営業キャッシュフローがマイナス等の状況にあり、本事業の安定性に大きな影響を及ぼす可能性がある場合に減点する。

【20点減点する例】

- i. 直前3期のうち1期でも債務超過の状況の場合
- ii. 直前3期のうち赤字決算または営業キャッシュフローがマイナスの状況が2期存在する場合

【10点減点する例】

- i. 直前3期のうち赤字決算または営業キャッシュフローがマイナスの状況が1期存在する場合

※なお、特別損失の計上など特別な事象により上記に該当していると認められる場合には、当該事象の要因を除いて評価する。

6) 優先交渉権者の選定

選定委員会は、各応募者からの提案等の総合評価点を決定し、国へ報告する。国は、選定委員会の報告を受けて、優先交渉権者を選定する。

別表 1 提案内容等の評価項目、評価基準及び配点

評価項目、評価基準及び配点		配点
事業全体計画		5
事業実施の基本方針		2
<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的を踏まえた、効率的かつ効果的な直轄駐車場の維持管理・運営を行う基本方針となっているか ・地域関係者との連携など、円滑な維持管理・運営や地域貢献等に資する提案がなされているか 等 		
業務分担		1
<ul style="list-style-type: none"> ・構成企業、協力企業等の役割分担が明確かつ具体的に示されているか 		
リスク管理		2
<ul style="list-style-type: none"> ・リスク管理、リスク発生時の対応について具体的に示されているか ・保険の付保など適切なリスク管理方法が提案されているか 等 		
維持管理・運営の事前準備		2
事前準備		2
<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、運営を円滑に開始するための手順、方法が具体的に示されているか ・機構からの引継ぎ、関係機関との協定締結など必要な手続きが具体的に示されているか 等 		
維持管理		5
清掃、点検保守		2
<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の衛生環境の保持や駐車場利用者の快適性の確保に関する具体的な方法が示されているか ・適切な点検保守の方法について、具体的かつ有効な提案が示されているか 等 		
維持修繕・大規模修繕		2
<ul style="list-style-type: none"> ・適切な維持管理の方法について、具体的かつ有効な提案がなされているか ・計画的な大規模修繕について、具体的な考え方が示されているか 等 		
実施体制		1
<ul style="list-style-type: none"> ・適切な維持管理が可能な実施体制となっているか 		
運営		7
自動車整理等		2
<ul style="list-style-type: none"> ・供用時間の設定の考え方について具体的に示されているか ・自動車整理等について、具体的かつ適切な方法が示されているか ・駐車場利用者の利便性向上のために有効な提案がなされているか 等 		
安全管理		
<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場利用者の安全性確保のための方法が具体的に示されているか ・事故、火災、災害等の発生時の対処方法が具体的に示されているか 等 		2
駐車料金徴収		2
<ul style="list-style-type: none"> ・適切な駐車料金設定、駐車料金の徴収等について、具体的に示されているか、 ・駐車場利用者へのサービス向上に資する新たな料金メニュー等の提案がなされているか 等 		
実施体制		1
<ul style="list-style-type: none"> ・適切な運営が可能な実施体制となっているか 		

付帯事業		1
付帯事業	・ 駐車場利用者のニーズに合致した優れた付帯事業の提案がなされているか	1
資金・収支計画		10
資金調達計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資金調達計画が具体的に示され、確実な内容となっているか ・ 不測の資金需要に対する適切な対応やサポート体制に関する提案がなされているか ・ プロジェクトファイナンスなどリスク低減が図られた資金調達計画となっているか 等 	4
事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 採算の妥当性が具体的に示され、確実な事業収支計画となっているか ・ 将来の需要変動等に対する適切な対応が示されているか 等 ※事業収支計画が実現可能な計画となっていることが確認できない場合は0点とする	6
応募者の経営の健全性		-20
経営の健全性	・ 応募企業、構成企業及び協力企業の経営状況が債務超過、赤字決算、営業キャッシュフローがマイナス等の状況にあり、本事業の安定性に大きな影響を及ぼす可能性がある場合に減点する	-20
	合 計	0~ 30