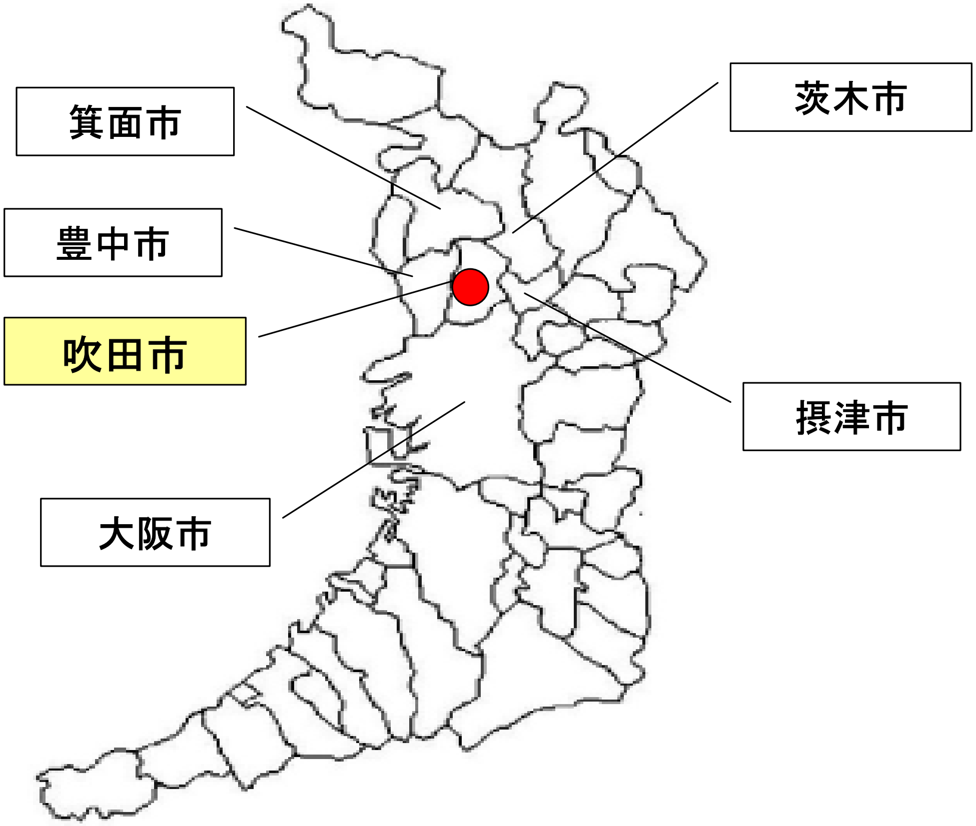
ＰＦＩ手法を導入した駐車場整備

～大阪府初のＰＦＩ事業　江坂駅南立体駐車場整備事業～

大阪府 土木部 交通道路室 交通対策課

事業箇所図



１　江坂駅周辺の現状

○商業施設・業務施設等が建ち並び毎日多くの人で賑わっている。

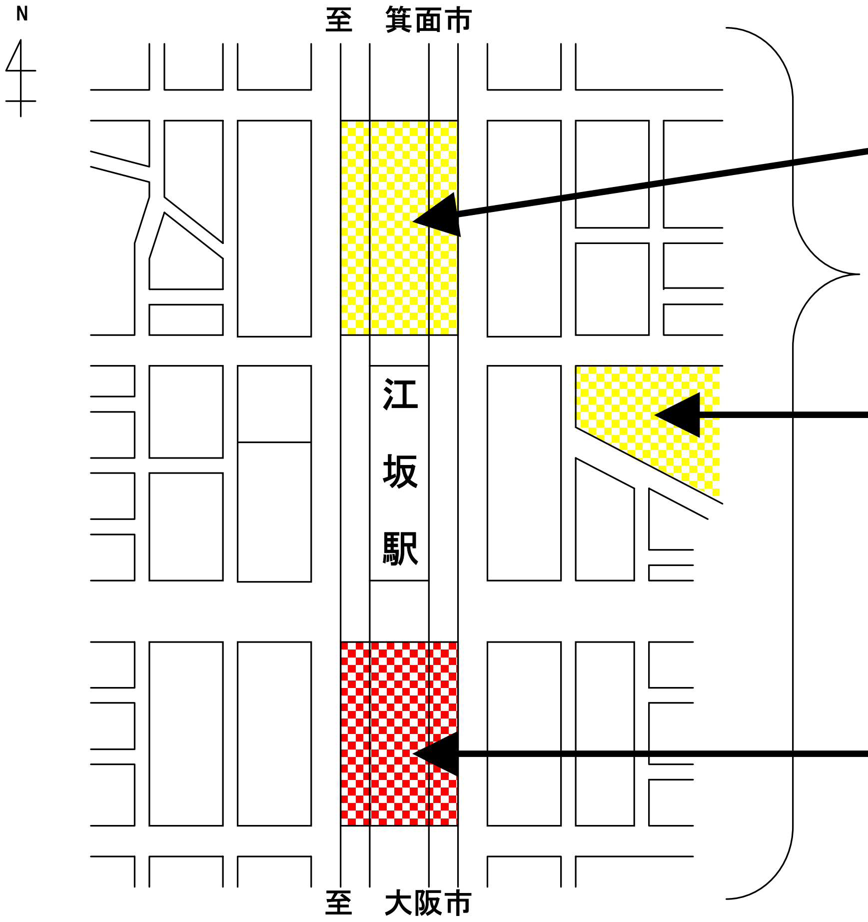
○公共・民間を問わず駐車場が整備されているが、違法駐車は後を絶たない。

公共駐車場：　　　４５３台

民間駐車場：約１，０００台

○駅北側、駅前には大規模な公共・民間駐車場があるが、駅南側は駐車場が少なく供給不足。

江坂駅周辺図



大阪府江坂立体駐車場
１９３台（Ｈ４供用）

民間駐車場
約１，０００台

吹田市江坂公園駐車場
２００台（Ｈ８供用）

江坂駅南駐車場
６０台（Ｈ９供用）
[(財)大阪府都市整備推進センターが運営]

ＰＦＩ事業箇所

江坂駅周辺現況写真

北行車線

南行車線

２　江坂駅周辺の駐車対策

○駅南側は駐車場が少なく、違法路上駐車が後を絶たない

↓

○江坂南駐車場の立体化（案）が浮上

↓ 相応の財政面での負担が必要

○大阪府の財政状況が厳しい

○㈶大阪府都市整備推進センターも財政支出が厳しい

↓

○公共施設の新たな整備手法での事業化の検討、調査　　【土木部ＢＯＴ研究会】

３　土木部ＢＯＴ研究会での検討結果

○概ね現行法の枠内で実施可能

○高架下であり道路占用許可が必要だが、前向きな検討が可能（占用許可基準の改正）

○駐車場経営について、民間にもノウハウがある

○立地特性や駐車需要を勘案し、民間事業として採算性が見込める

４　江坂ＰＦＩ事業の経緯（特定事業選定まで）

Ｈ　９．　９	当面平面駐車場として運営
Ｈ　９．１０	江坂駅周辺の違法路上駐車状況を調査
Ｈ　９．１１	土木部ＢＯＴ（現ＰＦＩ）研究会発足
Ｈ１０．　４	土木部ＢＯＴ（現ＰＦＩ）研究会の検討項目に
Ｈ１１．　４	土木部ＢＯＴ（現ＰＦＩ）研究会でＰＦＩ導入決定
Ｈ１１．　９	ＰＦＩ法施行
Ｈ１１．１１	大阪府ＰＦＩ検討委員会発足
Ｈ１２．　９	アドバイザリー契約
Ｈ１３．　１	大阪府ＰＦＩ検討委員会においてＰＦＩ導入の承認
Ｈ１３．　１	実施方針策定・公表
Ｈ１３．　３	特定事業の選定・公表

５　実施方針の策定

（整備内容）

○設置場所　：　大阪府吹田市江の木町１番

○敷地面積　：　約２，４４０㎡
（国道４２３号高架下）

○施設内容　：　自走式立体駐車場（一層二段）
鉄骨平屋建の耐火建築物

○収容能力　：　乗用車１０５台以上
自動二輪車約３０台

○運営時間　：　２４時間

（事業者の業務範囲・期間等）

〇立体駐車場及び附帯施設の設計、建設

〇立体駐車場の開業後から事業期間終了までの所有と運営及び維持管理業務

〇事業期間１５年

〇事業終了後は原則的に原状回復

↓

ＢＯＯ（Build-Own-Operate）方式

（ＳＰＣの設立）

〇事業者は、本事業のみを目的とする商法上の株式会社（ＳＰＣ）を大阪府内に設置すること。

- 会計上の独立性を確保し、本事業の収支を明確にすること。
- 事業から生まれる収益に応じ事業者が府に税金を納めること。

（事業者の収入・費用負担）

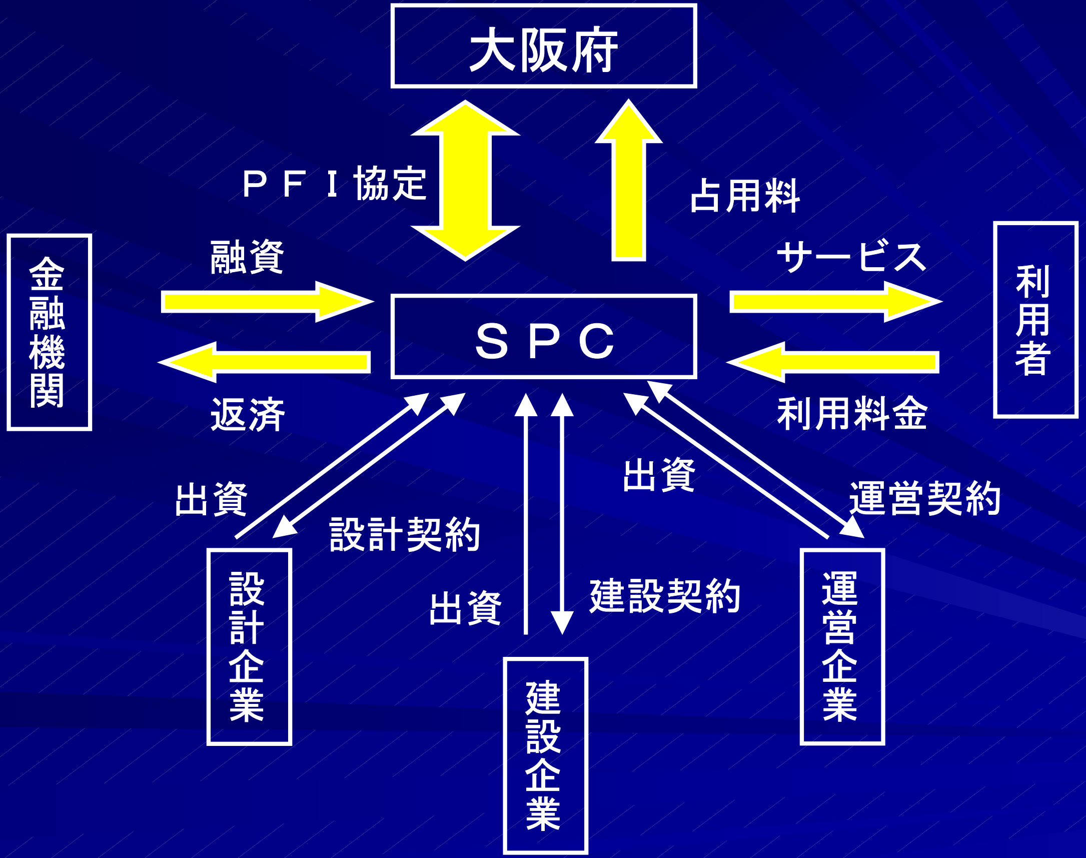
○収　　入：駐車場利用者から徴収する駐車料金等

○費用負担：事業費、公租公課、応募費用、占用料等

↓

独立採算型のＰＦＩ事業

（事業概念図）



大阪府
ＰＦＩ協定
占用料
融資
サービス
金融機関
ＳＰＣ
利用者
返済
利用料金
出資
設計契約
出資
運営契約
出資
建設契約
設計企業
建設企業
運営企業

６　実施方針策定上の課題

① 当該施設の法的位置付け

② 独立採算型における事業終了後の帰属

③ 事業期間の設定

④ 道路占用許可

①　当該施設の法的位置付け

〇道路法に基づく占用許可によるもの

〇本駐車場は駐車場法に基づく「路外駐車場」

②　独立採算型における事業終了後の帰属

〇地方財政法第４条「寄附の強要の禁止」関係

・無償譲渡は原則的に困難

・道路法に基づく占用許可により実施

③　事業期間の設定

○設備関係等の耐用年数
○大規模修繕の時期
○駐車需要・空間利用は社会経済情勢の変化に左右

④　道路占用許可

○道路敷（高架下）の占用者について
- ・道路占用許可基準の改定

○道路占用許可の更新について
- ・５年毎の更新担保

７　特定事業の選定

〇定量的評価

・府が直接実施する場合とＰＦＩで実施する場合の府の収支比較

〇定性的評価

・民間の資金、ノウハウの評価

↓

総合的評価

【ＶＦＭがあることが前提】

（定量的評価の前提条件）

	府が直接実施	ＰＦＩで実施
事業期間、規模、需要	同一条件	
経費	開業費、設計委託費、建設費、起債利息、運営・維持管理費、施設撤去費	開業費、設計建設費、返済利息、公租公課、道路占用料、運営・維持管理費、施設撤去費
建設費	府の積算基準、落札率を勘案	民間の工夫
資金調達	建設費：７５%起債、 ２５%一般財源	自己資金２０%、 借入金　８０%
返済利率等	起債利率は過去１０年間の地方債平均	過去１０年間の都市銀行の貸出利率
運営維持管理費	府営江坂立体駐車場と同じ	民間の工夫
割引率	４%	
府の収入	（料金収入）－（経費）	ＰＦＩ事業者からの不動産取得税、法人府民税、法人事業税、地方消費税、道路占用料

（ＶＦＭの評価）

府が直接実施する場合の収支	１３８百万円
ＰＦＩで実施する場合の府の収支	１５１百万円
ＶＦＭ（リスク調整前）	１３百万円
リスク移転額	２１百万円
ＶＦＭ（リスク調整後）	３４百万円

８　特定事業選定理由

①「大阪府駐車場整備マスタープラン」（Ｈ６策定）で重点整備地区として位置づけられている。

②慢性的な駐車場不足への早期対応が必要である。

③独立採算型として事業が成立し、大阪府としてのＶＦＭも確保できる。

④民間事業者の駐車場整備は、良質な府民サービスの向上につながる。

９　特定事業の選定上の課題

〇ＶＦＭの算定

・独立採算型による算定手法の未確立

・官民の建設費用の比較

・官民の運営・維持管理費用の比較

・リスク移転額算定

10　江坂ＰＦＩ事業の経緯（事業協定締結まで）

Ｈ１３．　５	一次提案書募集要項の配布（１２７社に配布）
Ｈ１３．　５	一次提案書募集要項の説明会（７２社が参加）
Ｈ１３．　６	一次提案書受付（１６グループが応募）
Ｈ１３．　７	一次審査（５グループが通過）
Ｈ１３．　８	二次提案書募集要項の配布
Ｈ１３．１０	二次提案書の受付
Ｈ１３．１０	応募グループに対するヒアリング（プレゼン）
Ｈ１３．１２	二次審査
Ｈ１３．１２	事業予定者の選定、公表
Ｈ１４．　３	事業者（ＳＰＣ）との事業協定締結

11　事業者選定

○一次審査

応募資格及び設計、建設、維持管理、運営、資金調達等に対する考え方（論文形式）を審査

（応募資格）

設計企業、建設企業、運営企業等から構成されるグループ

設計企業→一級建築士事務所もしくは一級建築士保有

建設企業→建設業の許可

運営企業→同規模以上の維持管理、運営実績

○二次審査

設計、建設、維持管理、運営、資金収支計画等に関する詳細な計画書を審査

※事前に公表している配点に従い採点

審査体制

江坂駅南立体駐車場ＰＦＩ事業審査委員会の設置

委員長	惣宇利　紀男	大阪市立大学経済学部教授
委　員	山下　和久	大阪府立大学経済学部教授
委　員	堀米　憲治	財団法人駐車場整備推進機構 企画調整部長
委　員	長尾　秀樹	日本政策投資銀行関西支店 次長兼企画調査課長
委　員	横井　康	朝日監査法人　公認会計士
委　員	岡村　隆	大阪府土木部交通道路室長

12　事業者選定上の課題

○事業者選定基準の策定

○独立採算型における評価の方法

○公平性・透明性の確保
（学識経験者を含む審査委員会での審議）

13　事業協定の締結

基本的な考え方

①具体的かつ明確な取り決め
②契約当事者双方の負う債務の詳細及び履行方法等
③府のＰＦＩ事業者への関与
④リスクの分担　等
⑤事業終了時の取扱　等
⑥事業継続困難時の措置　等
⑦契約の解除

○双方の弁護士を交えた協定会議　（２回）
○担当者レベルの担当者会議　（４回）

14　事業協定締結上の課題

府と事業者のリスク分担

○府の責により設計変更・事業を終了する場合

○不可抗力・法令変更等による費用の負担、保証の方法

15　ＰＦＩ手法導入の効果

民間の資金、経営能力、技術的能力の活用

↓

・事業コストの低減、財政支出の平準化
・公共サービス水準の維持、向上
・公共サービスの提供における行政の関わり方の改革
・民間の事業機会の創出による経済の活性化

16　江坂駅南立体駐車場の実施概要

(1) 事業者

①ＳＰＣ　　：株式会社江坂南パーキングサービス

②構成会社：株式会社西松ビルサービス

三菱プレシジョン株式会社

株式会社ジャパンメンテナンス

株式会社青菱コミュニティ

西松建設株式会社

③資金調達：構成会社による出資（約２０%）

金融機関からの融資（約８０%）

(2) 施設計画

①収容台数　　：乗用車１０６台、自動二輪車３０台

②誘導・導線　：歩行路色分け、ブロック分け満空誘導

等

③バリアフリー：無段差通路　　等

④防犯　　　　：女性、身障者トイレに呼出ボタン設置

(3) 維持管理・運営

①運営体制　　：24時間常駐管理

②警備体制　　：警備会社による24時間監視

(5分で現場着)

③料金　　　　：乗用車－10分50円（基本料金）

各種割引制度

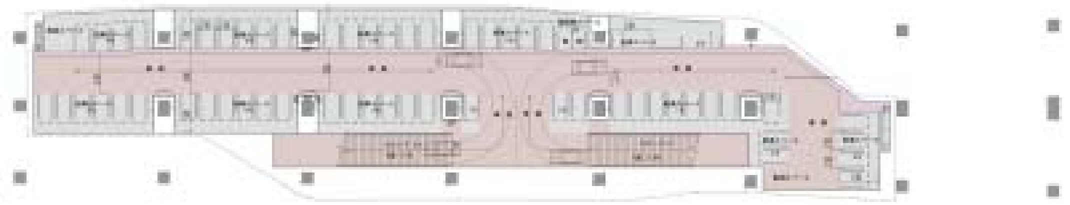
（Ｐ＆Ｒ、身障者、高齢者、夜間　等）

自動二輪車－1日200円(1時間以内無料)

④利用者ｻｰﾋﾞｽ：置き傘の設置、清掃道具の貸出

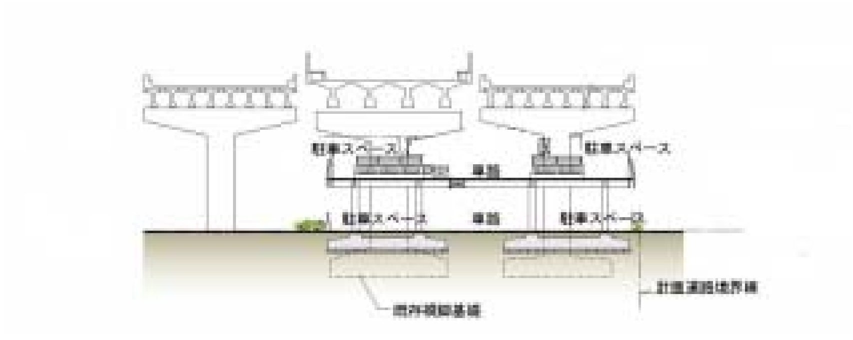
外国語表記、クレジットカード対応　等

屋上階平面図

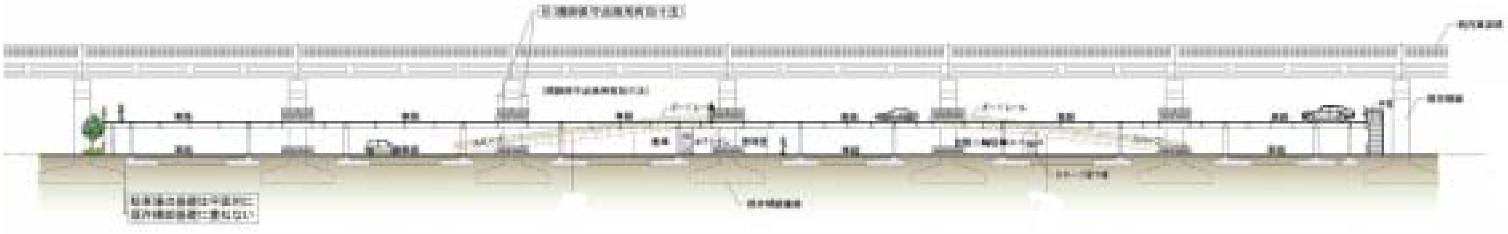


１階平面図

横断面図



縦断面図



施設名称　「ＥＳＡＫＡ－フラッツ」

駐車場全景

１階

２階

自動二輪車置場