

# 事例：江坂駅南立体駐車場事業

## ～ 国内初の完全独立採算型PFI事業～

平成16年12月

(株)江坂南パーキングサービス

# 1. 事業化の背景

大阪府では市街地における違法路上駐車を解消することを目標とした「大阪府駐車場整備マスタープラン」を策定

計画地の地下鉄江坂駅周辺は、駐車場不足から違法駐車による慢性的な交通渋滞が発生していた

駅南に既存の府営平面駐車場(60台)の立体化案が浮上

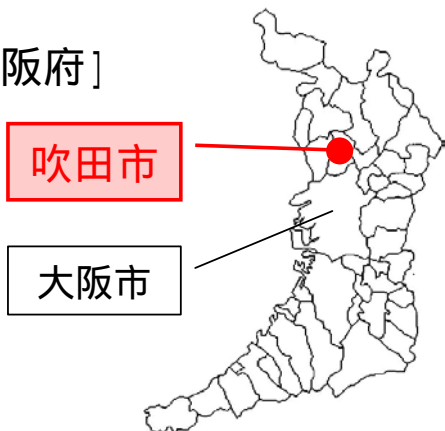
大阪府は財政状況が厳しく、新たな整備手法を模索(PFI法施行の約2年前から検討を進めてきた)

府の支出を一切伴わない独立採算型PFI事業として実施することとなった



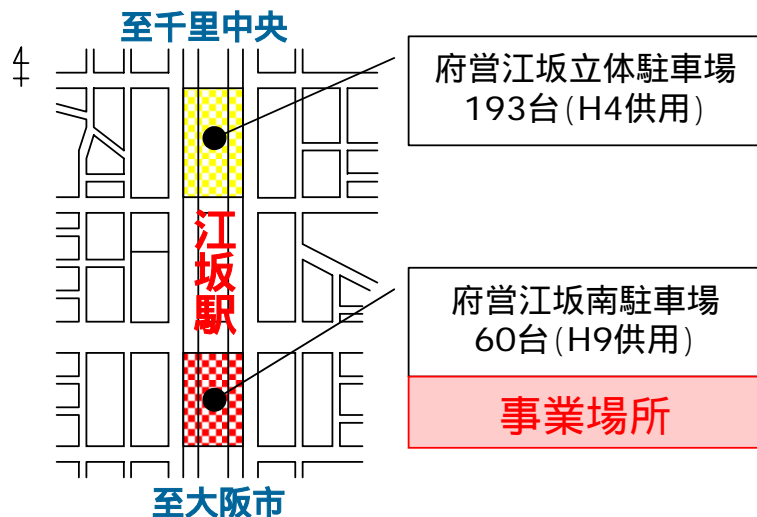
## 2. 計画地概要

[大阪府]



事業場所: 大阪府吹田市江の木町1  
国道423号(新御堂筋)、  
地下鉄御堂筋線の高架下  
敷地面積: 約2440m<sup>2</sup>(約740坪)

[周辺図]



周辺写真

[事例: 江坂駅南立体駐車場整備事業]



### 3. 事業の概要

- 発注者：大阪府
- 事業方式：PFI事業(BOO型(Build-Own-Operate))
- 事業期間：15年間(設計・建設期間含む)  
( 道路占用許可は5年毎に更新)
- 事業範囲：施設の設計、建設、運営、維持管理
- 事業主体：大阪府内に設立するSPC
- 事業特徴：駐車場利用者から徴収する料金による完全独立採算事業。府は全く金銭的負担はなく、道路管理者として道路占用料を徴収する
- 選定方式：公募型プロポーザル方式による2段階選抜



## 4. 事業者選定の経緯

- H13年01月 実施方針公表
- 03月 特定事業選定
- 05月 1次提案書募集要項の配布(127社配布)
- 05月 1次提案書募集要項の説明会(72社参加)
- 06月 1次提案書受付(16グループが応募)
- 07月 1次審査(5グループが通過)
- 08月 2次提案書募集要項の配布
- 10月 2次提案書の受付
- 10月 応募グループに対するヒアリング
- 12月 2次審査(西松グループ選定)
- H14年03月 SPC設立(株)江坂南パーキングサービス)
- 03月 事業協定締結
- 11月 駐車場開業



## 5. 独立採算PFIのVFM算定方法

いわゆるサービス購入型のVFMでは、

「行政支出の削減分 = 定量評価のVFM」とされる

しかし、行政支出の伴わないPFIの場合、VFM試算が困難。

江坂PFI事業の場合、

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」の比較

定性的評価

・民間のノウハウの評価

上記の総合的評価をVFMとする。



# 5. 独立採算PFIのVFM算定方法

	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、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、撤去費
建設費	府の積算基準、落札率勘案	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（3.5%）	過去10年間の都市銀行の 貸出利率（4.0%）
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	4.0%	
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

## 6. 施設概要

施設名称： ESKA - フラッツ(公募により決定)  
施設用途： 自走式駐車場(一層二段)  
施設規模： 延床面積1915m<sup>2</sup>  
収容台数： 乗用車106台(普通車96台、軽10台)  
自動二輪車30台

### 特徴：

#### 導線・誘導

- ・車両専用進入路の確保
- ・ブロック分けの満空表示
- ・歩行者路の色分け

#### バリアフリー

- ・無段差通路
- ・身障者駐車スペース(3台)を1F北側に設置
- ・身障者トイレの設置

#### 防犯

- ・緊急呼び出しボタン6箇所設置(女子・身障者トイレ共)
- ・防犯カメラ8台設置(大阪府防犯モデル駐車場第15号に登録)

#### その他

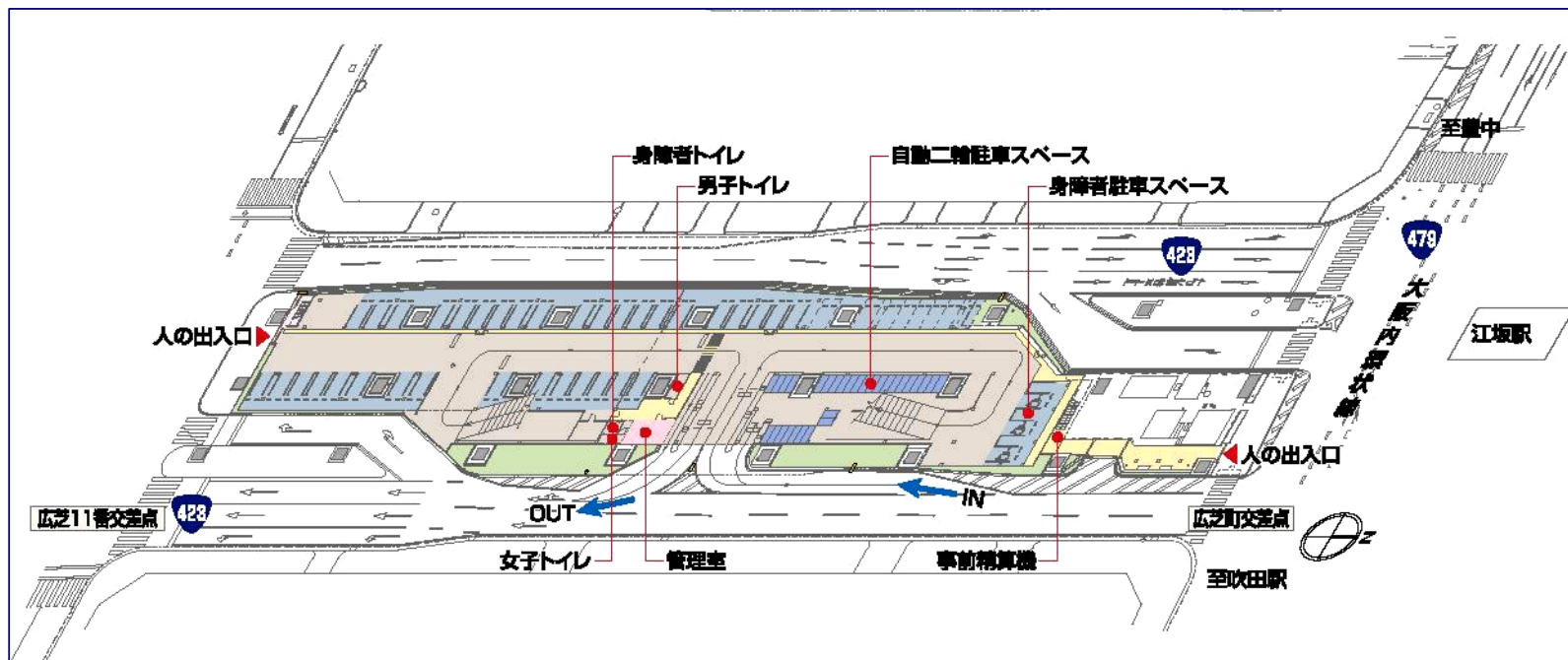
- ・北側出入り口通路の整備(待合空間の整備、アーチゲート設置)





# 6. 施設概要

## 施設平面図



# 6. 施設概要

## 駐車場全景



[事例:江坂駅南立体駐車場整備事業]



# 6. 施設概要

## 施設内部(1)



[事例:江坂駅南立体駐車場整備事業]





# 6. 施設概要

## 施設内部(2)



ブロック分け満空誘導



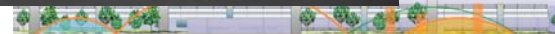
身障者トイレ



二重駐車ライン



身障者駐車スペース



# 6. 施設概要

## 施設内部(3)



防犯カメラ



非常通報・インターホン



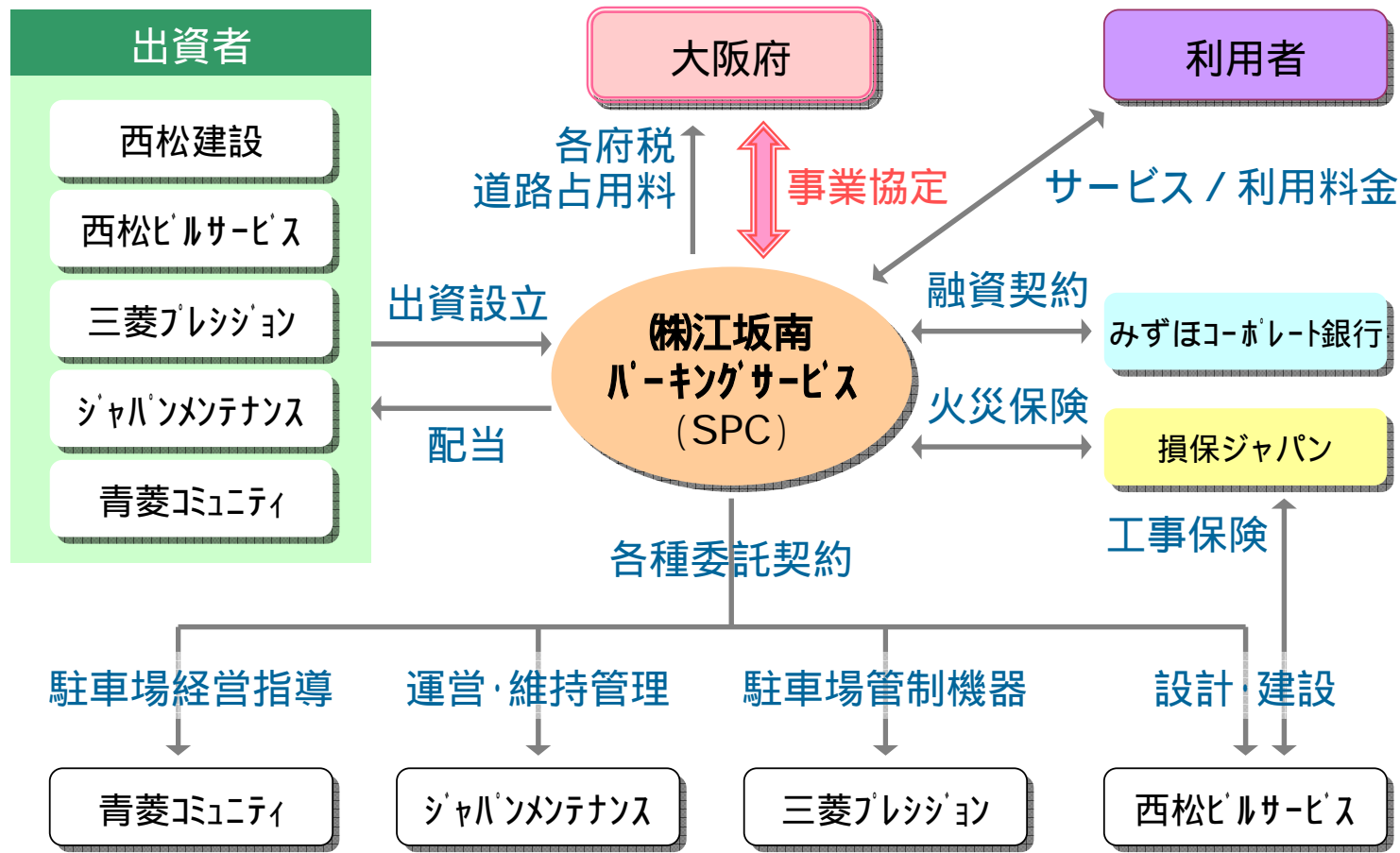
待合空間

[事例:江坂駅南立体駐車場整備事業]



ESAKA

# 7. 事業実施スキーム



[事例:江坂駅南立体駐車場整備事業]



## 8. 事業協定について

### a. 事業協定の基本的考え方

SPCは府の交通政策の一貫として本事業を実施し、府はSPCを支援する。

### b. 公共駐車場であるための料金設定の縛り

周辺駐車場の料金値上げ、物価変動、SPC収支の悪化など合理的理由に基づいて行うことができる

### c. 追加的費用や損失回収は事業期間延長で対応

双方の責めに帰すことができない事由による追加的費用等は、事業期間を延長することで回収する

### d. 府の責による事業終了時の取扱い

施設を残存価格で買取る  
その他合理的費用を補償

# 10. 課題と今後の方向性

## PFI事業としての駐車場運営の推進

本事業の主旨である

「21世紀における総合的な交通対策に対応」と共に  
「府民に対してより質の高い公共サービスの提供」をはかる。

・良質なサービスの提供

快適な環境づくり



- a 安全で安心できる施設環境の維持  
初期の美観・機能を15年間維持  
定期的な安全対策の見直し等
- b 利用者対応の更なる改善  
接客マナーの向上  
料金サービスやロイヤリティの付加等



# 10. 課題と今後の方向性

## 駅周辺の違法駐車への対応

- a. 府、市、協議会による活動への参加  
特に、「めいわく駐車追放パトロール」への積極参加
- b. 自動二輪車サービスを含め駐車場施設の認知度向をはかる

現地看板等の見直し

広報活動の推進

ホームページによる広域的な情報提供

ビラ配布等による駐車場利用PRと

違法駐車減少への呼びかけ

地域広報誌への広告

# 10. 課題と今後の方向性

## 事業所運営の視点

・地域や環境にやさしい事業所運営の推進

### a 地域との共生

地域コミュニティへの積極参加、施設周辺の環境美化の推進

### b お年寄り、女性、障害者にやさしい環境づくりの追及

ユニバーサルデザイン、誘導・サイン・音声、管理要員の研修

### c 資源循環型社会移行への対応

資源利用                      グリーン購入の推進、資源の循環利用  
(環境にやさしい資器材の使用)

廃棄物対策                      発生抑制、適正処理

# 10. 課題と今後の方向性

## 駐車場経営の視点

### ・事業採算性の追求

- a (地域と調和した)積極的な営業展開  
更なる広報活動、近隣店舗との提携
- b 低稼働率時間帯への利用者の呼び込み
- c アンケート結果に基づく改善等の実施  
定期的にCSI を測定し、向上をはかる
- d 年間の基礎データ分析による運営管理の見直し

# 11. 事業化に向けた留意点

## 【公共側の留意点】

a. 導入可能性調査 (F / S) が最重要

事業採算性が高いものしか事業化できない

b. 利用者ニーズに対応できる民間事業者の自由度確保

## 【民間側の留意点】

a. マーケット分析 (需要予測) が最重要

b. プロジェクト・ファイナンスが困難

c. 公共施設としての縛り (料金・交通施策等)



## (参考) 関連リンク他

[おわり]

**(株)江坂南パーキングサービス**

<http://www.esaka-s-park.com/>

**大阪府土木部**

<http://www.pref.osaka.jp/osaka-pref/kotsudoro/pfi/pfi.html>

**西松建設(株)都市開発部PFIグループ**

<http://www.nishimatsu.co.jp/pfi/private.htm>

