

「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）第8条第1項の規定により、直轄駐車場維持管理・運営事業の民間事業者の選定における客観的評価の結果をここに公表する。

平成24年 8月 7日

国土交通大臣 羽田 雄一郎

# 直轄駐車場維持管理・運営事業

## 民間事業者選定結果

平成24年8月

## 1. 事業概要

### 1) 事業名称

直轄駐車場維持管理・運営事業

### 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

「直轄駐車場維持管理・運営事業」（以下「本事業」という）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	愛知県名古屋市区北區大曽根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) 事業内容

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、国と事業協定及び兼用工作物管理協定を締結し、全国14箇所の駐車場の全てについて、維持管理・運営を行う。

## 5) 事業期間

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。

## 2. 経緯

事業者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

実施方針の公表	平成23年 9月15日
特定事業の選定、公表	平成23年11月18日
募集要項の公表	平成23年11月21日
参加資格確認申請の受付	平成23年12月13日～12月20日
参加資格確認結果の通知	平成23年12月26日
提案書類の受付	平成24年 2月17日～ 3月 2日
優先交渉権者の決定	平成24年 3月30日

## 3. 事業者選定方法

### 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した。

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した。

### 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・運営事業事業者選定委員会(以下、「選定委員会」という。)を設置した。選定委員会は、応募者からの提案等について評価し、国に報告した。国は、これを受けて優先交渉権者を選定した。

選定委員会の構成は表2のとおりである。また、選定委員会の開催経緯は表3のとおりである。

表2 選定委員会 委員

◎ 宮 本 和 明	東京都市大学環境情報学部環境情報学科 教授
亀 岡 保 夫	公認会計士
野 本 修	弁護士
長谷川 恵 一	早稲田大学商学学術院 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

◎は委員長（順不同、敬称略）

表3 選定委員会 開催経緯

平成23年12月19日	第1回選定委員会
平成24年3月15日	提案内容に関するヒアリング
平成24年3月15日	第2回選定委員会

#### 4. 参加資格確認

##### 1) 参加資格確認の結果

平成23年12月20日までに3者から参加資格確認申請があり、全ての応募者について参加資格を有する者として確認し、平成23年12月26日にその結果を各応募者に通知した。参加資格を有する者として確認された応募者は以下のとおりである。

応募者①：株式会社大東京総合卸売センター

応募者②：日本駐車場開発株式会社

応募者③：タイムズ24株式会社（代表企業）

タイムズサービス株式会社（協力企業）

タイムズコミュニケーション株式会社（協力企業）

日本管財株式会社（協力企業）

#### 5. 基礎審査及び総合評価

##### 1) 基礎審査及び総合評価の概要

参加資格確認において参加資格を有する者として確認された応募者が提出する提案書類等について、以下のとおり基礎審査及び総合評価を実施するものとした。

## (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。

応募者の経営の健全性の確認については、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) 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項目について評価を行う。

### ア) 提案価格の評価点

提案価格の評価点については、次式により、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（以下、「最大提案価格」という。）に対する、各応募者の提案価格の比率に応じて、70点満点で評価する。

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

### イ) 提案内容の評価点

提案内容の評価点については、機構の管理運営の実績等を踏まえて作成した要求水準を最低要件とし、要求水準以上の具体的で優れた提案となっているかどうか等について、評価項目毎に5段階で評価し、30点満点で採点する。各項目の詳細については、優先交渉権者選定基準 別表1（経営の健全性に関する項目は除く）を参照されたい。

### ウ) 応募者の経営の健全性評価点

応募者の経営の健全性評価点については、以下の考え方にに基づき、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。

<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、特別損失の計上等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。

2) 基礎審査及び総合評価の結果

参加資格を有する者として確認された応募者のうち、応募者②は、提案書類提出前に参加辞退届を提出した。応募者①及び③から平成24年3月2日までに提案書類等の提出があり、各提案書類等について、以下のとおり基礎審査及び総合評価を実施した。

(1) 基礎審査

応募者①及び③について、基礎審査の結果を表3に示す。応募者①については、提案価格が下限価格（1,857百万円）を下回っていたことから失格とし、応募者③については、全ての項目を満たしていたことから、総合評価を実施した。

表3 基礎審査結果

	経営の健全性	提案価格	提案内容
応募者①	○	× (800百万円)	○
応募者③	○	○ (1,910百万円)	○

(2) 総合評価

ア) 提案価格の評価点

応募者③の提案価格の評価点は、1) (2) ア) に基づき70点となった。

イ) 提案内容等の評価点

応募者③の提案内容等について平成24年3月15日に実施した提案内容に関するヒアリングを踏まえ、選定委員会における合議により、評価項目毎に5段階で評価し採点を行った。

評価項目毎の評価の結果については、表4のとおりである。

また、応募者③の構成企業、協力企業の財務諸表について確認した結果、経営状況（財政状況、損益状況、キャッシュフローの状況等）が不健全であるとは認められなかったことから、応募者の経営の健全性の評価点は減点していない。

その結果、提案内容の評価点及び応募者の経営の健全性の評価点の合計値である提案内容等の評価点は11.50点となった。

表4 提案内容等の評価点

評価項目	配点	応募者③の得点
事業全体計画	5	2.50
事業実施の基本方針	2	1.00
業務分担	1	0.50
リスク管理	2	1.00
維持管理・運営の事前準備	2	1.00
維持管理	5	1.00
清掃・点検保守	2	0.50
維持修繕・大規模修繕	2	0.50
維持管理の実施体制	1	0.00
運営	7	4.00
自動車整理等	2	1.50
安全管理	2	1.00
駐車料金徴収	2	1.50
運営の実施体制	1	0.00
付帯事業	1	0.50
資金・収支計画	10	2.50
資金調達計画	4	1.00
事業収支計画	6	1.50
提案内容の評価点（小計）	30	11.50
応募者の経営の健全性	-20	0.00
<b>提案内容等の評価点（合計）</b>	<b>30</b>	<b>11.50</b>

ウ) 総合評価点

上記ア) 及びイ) の各評価点より、応募者③の総合評価点（提案価格の評価点+提案内容等の評価点）は81.5点となった。選定委員会からの総合評価点の報告を受けて、国は、応募者③を優先交渉権者として決定した。



## 6. 審査講評

総合評価に関する、選定委員会による講評は以下のとおりである。

### 1) 総評

本事業は、国及び機構が一体的に整備を行った全国14箇所の駐車場について、機構に代わって、国と協定を締結し、維持管理・運営を実施するものであり、機構の駐車場財産の買取費用等を駐車場利用者からの利用料金等で賄う独立採算型の事業である。

総合評価の対象となった応募者③の提案は、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といふ、本事業の目的を達成する提案であった。

### 2) 個別講評

#### ア) 事業全体計画

- ・本事業の目的を踏まえた適切な基本方針が提案されている点が評価できる。
- ・代表企業1社、代表企業のグループ会社である協力企業2社及びその他の協力企業1社による役割分担が具体的に提案されている点が評価できる。
- ・リスク管理について、事業者の債務超過が発生した場合等の出資者による増資、出資者が破綻した場合の事業者の財産の国等への売買予約契約が提案されている点や、要求水準を上回る保険の付保が提案されている点が評価できる。

#### イ) 維持管理・運営の事前準備

- ・駐車場機器研修等及び類似物件での実務研修の実施や、機構及び関係機関との引継ぎについて、詳細引継ぎ書及び項目別引継ぎスケジュールを作成して実施することが提案されている点が評価できる。

#### ウ) 維持管理

- ・日常点検、定期点検について、点検箇所、内容、頻度等が具体的に提案されている点が評価できる。
- ・年1回の劣化診断、保守点検データ等の電子データ化・電子リスト化が提案されている点が評価できる。
- ・維持管理業務の実施体制について、様々な視点での現場把握体制が提案されているものの、地方公共団体等と一体的に管理運営する駐車場に関して更に理解を深める必要がある点が見受けられた。

#### エ) 運営

- ・自動車整理等について、代表企業が保有するインフラと駐車場機器のオンライン

化、コンタクトセンターの活用等、駐車場利用者の様々な利便性向上策が提案されている点が高く評価できる。

- ・安全管理について、監視カメラ、看板、場内サインの設置等による防犯・事故防止対策や、事故・火災・災害発生時の対応が具体的に提案されている点が評価できる。
- ・料金体系設定、最大料金の設定、サービス券販売、定期券販売の考え方が示されるとともに、代表企業の管理する駐車場会員に対する割引等の実施による集客、パーク&ライドサービス導入の検討が提案されている点が高く評価できる。
- ・全ての駐車場の現場責任者として経験者の配置が提案されているものの、地方公共団体等と一体的に管理運営する駐車場に関して更に理解を深める必要がある点が見受けられた。

#### オ) 付帯事業

- ・自動販売機の設置、広告事業に加えて、カーシェアリングサービス、充電スタンドの設置の検討が提案されている点が評価できる。

#### カ) 資金・収支計画

- ・不測の資金需要に対する代表企業による資金支援が提案されている点は評価できるものの、代表企業からの自己資本及び代表企業の信用による代表企業のグループ持株会社からのコーポレートローンによる融資が提案されており、金融機関による収支計画等の精査はなされていない。
- ・機構における収支実績との大きな差がなく、返済余裕度や内部収益率等について適切な事業収支計画が提案されているものの、収入・支出の設定根拠等が十分に示されていない点が見受けられた。

### 3) その他

本事業をより良いものとするため、以下の点について更なる配慮を期待する。

- ・地方公共団体等と一体的に管理運営する駐車場や駐車場の設備が隣接する施設と一体的に利用される駐車場が含まれることから、管理運営にあたっては、隣接する施設の管理者との適切な連携・協力により効率的な事業の実現を期待する。
- ・特に、地方公共団体等と一体的に管理運営する駐車場の管理運営形態について、優先交渉権者は、これまでの管理運営の経緯等、より一層の理解を深めることが期待される。
- ・代表企業の持株会社からの融資による資金調達を提案しているため、代表企業グループの経営の健全性が将来損なわれた場合の対処について協定締結時に明確化することが適切である。