

注：本事業概要書は、マーケットサウンディングにご回答いただくための参考として作成したものです。記載の内容は令和4年11月現在での検討内容を踏まえたものであり、未確定の情報が含まれています。事業方式等は例示であり、記載内容どおりに事業が実施される訳ではないことをご了承ください。

(仮称)直轄駐車場維持管理・運営事業(Ⅱ期)
民間活力の導入に向けた
マーケットサウンディング
事業概要書

令和4年11月
国土交通省 道路局

— 目 次 —

1. 事業場所及び対象施設	1
1.1. 本事業の対象となる駐車場概要	1
1.2. 本事業の対象となる施設・設備	1
2. 直轄駐車場維持管理・運営事業（Ⅰ期）の概要	2
3. 本事業の事業概要	4
3.1. 事業名称	4
3.2. 事業に供される公共施設の種類	4
3.3. 事業目的	4
3.4. 事業方式	4
3.5. 事業単位	5
3.6. 事業範囲	5
3.6.1. 付帯事業	7
3.7. 事業区域外の任意事業	7
3.8. 事業期間	7
3.9. 運営権対価の支払い	7
3.10. 費用負担	7
3.10.1. 運営に係る費用負担	7
3.10.2. 維持管理に係る費用負担	7
3.11. 利用料金の設定及び収受	8
3.11.1. 利用料金の設定及び収受	8
3.11.2. その他の利用料金の設定及び収受	8
3.12. 更新投資の取扱い	8
3.12.1. 運営権設定対象施設に係る更新投資の取扱い	8
3.12.2. 非運営権施設に係る更新投資の取扱い	8
3.13. リスク分担の基本的な考え方	9
3.13.1. 需要変動リスク	11
3.13.1. 契約不適合リスク	11
3.13.2. 不可抗力リスク	11
3.13.3. 物価変動リスク	12
3.13.4. 法令等変更リスク	12
4. 今後の予定	13

■用語の定義

用語	定義
本事業	直轄駐車場維持管理・運営事業（Ⅱ期）事業をいう。
直轄駐車場維持管理・運営事業（Ⅰ期）	現在実施中の直轄駐車場維持管理・運営事業をいう。
特定事業	PFI 法に基づく特定事業。本事業のうち、PFI 事業として実施することが効率的かつ効果的であるもの。
付帯事業	特定事業と一体として、事業者が自らの責任と費用により実施する事業。
直轄駐車場	本事業の対象とする以下の 14 駐車場の総称。
付帯施設	自動販売機、コインロッカー等の利用者の利便の増進に資する工作物、物件又は施設であって、事業者が自らの責任と費用により設置、運営等を行う施設。
民間事業者	一般的な民間事業者。
事業者	本事業の実施に際して、国と事業契約又は公共施設等運営権実施契約を締結し、本事業を実施する単独の企業または企業グループをいう。国によって選定され、国との間で基本協定を締結した優先交渉権者（単独の企業または企業グループ）が、本事業の実施のみを目的とする特別目的会社（SPC（Special Purpose Company））を設立することを基本とする。
国	国土交通省道路局。

1. 事業場所及び対象施設

1.1. 本事業の対象となる駐車場概要

本事業の事業場所に関する概要は、「(別紙 2) 対象施設の概要」を参照してください。

1.2. 本事業の対象となる施設・設備

本事業の対象となる主な施設は、守秘義務対象資料として配布する「(資料 2) 本事業の対象となる施設・設備等」を参照してください。

なお、公共施設等運営権方式を採用する場合には、「(資料 2) 本事業の対象となる施設・設備等」に記載の施設のうち、現在事業者が単独で所有する設備等を非運営権施設とし、それ以外の施設を国が所有し運営権設定対象施設とする想定です。

2. 直轄駐車場維持管理・運営事業（Ⅰ期）の概要

直轄駐車場維持管理・運営事業（Ⅰ期）の概要を表1に、事業スキームを図1に示します。

表1 直轄駐車場維持管理・運営事業（Ⅰ期）の概要

事業名称	直轄駐車場維持管理・運営事業
施設所有	国と事業者の共有 ※当初機構が所有していた駐車場資産を事業者に譲渡し、躯体・建築物・設備を国と事業者が共有（料金設備等、一部設備は事業者が単独で所有） ※一部の駐車場（静岡、松山）では、国・自治体・事業者の3者で駐車場資産を共有
事業者の業務範囲	【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（料金設備等）に限る）、災害復旧（事業者が単独で所有する設備（料金設備等）に限る） ※躯体・建築物及び上記を除く設備の大規模修繕については、国が別途実施 【運営業務】 自動車整理等、安全管理、駐車料金徴収
事業期間	平成24年8月7日から令和7年9月30日 ※維持管理・運営は平成24年10月より開始
事業手法	PFI（BOT）方式 機構の駐車場財産を買取った事業者が、事業期間が終了するまでの間当該駐車場財産を所有し、国と事業協定及び兼用工作物管理協定を締結して維持管理・運営を実施
事業形態	独立採算型
選定方式	公募型プロポーザル方式
事業主体	TFI 株式会社（SPC） 《構成員※》タイムズ24株式会社（代表企業） 《協力企業※》タイムズサービス株式会社 タイムズコミュニケーション株式会社 日本管財株式会社

※ 構成員は SPC から業務を受託し且つ SPC への出資を行う者。協力企業は SPC から業務を受託するが SPC への出資は行わない者

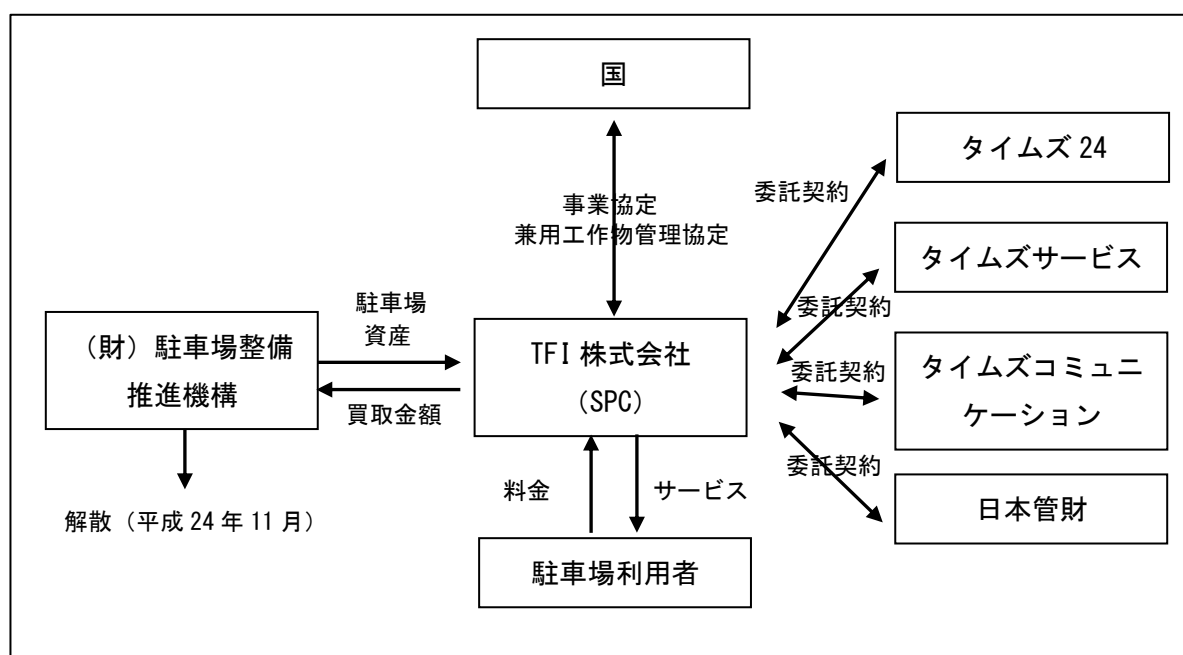


図 1 直轄駐車場維持管理・運営事業（I 期）のスキーム図

3. 本事業の事業概要

3.1. 事業名称

(仮称) 直轄駐車場維持管理・運営事業 (Ⅱ期)

3.2. 事業に供される公共施設の種類

道路法に基づく道路附属物 (自動車駐車場)

3.3. 事業目的

「(仮称) 直轄駐車場維持管理・運営事業 (Ⅱ期)」(以下「本事業」という) の対象施設である全国 14 箇所の駐車場 (以下「本施設」という) 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) が一体的に整備及び維持管理・運営を実施してきたものです。

直轄駐車場維持管理・運営事業 (Ⅰ期) においては、本施設整備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、効率的且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ことを目的とし、平成 24 年 10 月より、民間事業者 (以下「事業者」という) による、本施設の一部の駐車場資産の保有及び本施設の維持管理・運営が実施されています。

Ⅰ期事業が令和 7 年 9 月に事業期間を終えることを踏まえ、本事業においても、民間の資金、経営能力及び技術的能力を引き続き活用することを想定しています。

3.4. 事業方式

本事業では、直轄駐車場を道路法上の自動車駐車場として位置付ける想定です。

直轄駐車場の運営については、運営権対価と引き換えに、国が運営権設定対象施設に対して運営権を設定し、国と事業者の間で締結する実施契約の定めるところにより、事業者が、駐車場利用者等の施設利用者から徴収する利用料金等により実施する公共施設等運営権方式を想定しています。なお、Ⅰ期事業において事業者が所有する財産のうち、本事業の事業者に引き渡す財産については検討中です。

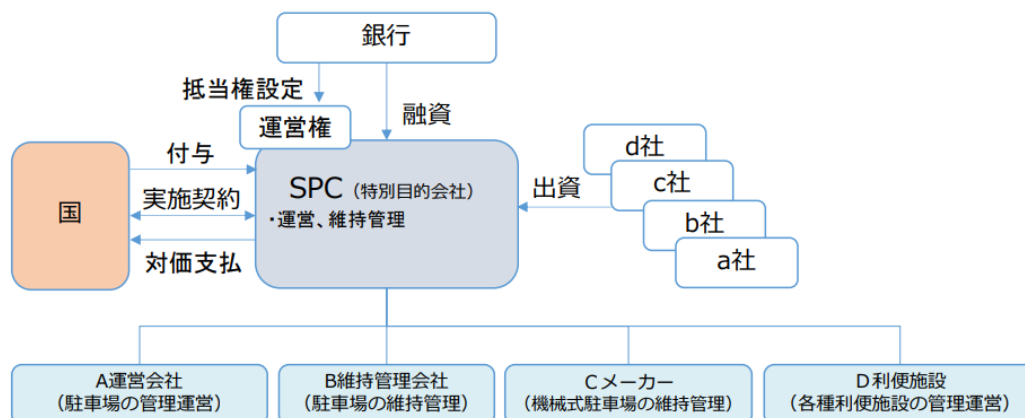


図2 直轄駐車場維持管理・運営事業（Ⅱ期）のスキーム（想定）

3.5. 事業単位

本事業では、Ⅰ期事業と同様に、14箇所の駐車場の維持管理、運営を一括して事業者に委ねる想定です。

3.6. 事業範囲

本事業の範囲は、次項表2の区分のとおりとします。

なお、直轄駐車場（Ⅱ期）の維持管理業務及び運営業務は、PFI事業として実施することが効率的かつ効果的であると認められる場合に、PFI法に基づく特定事業として選定することを予定しています。

また、本事業では、特定事業と一体として、付帯事業を経営頂くことを想定しています。

表2 業務範囲及び実施者

業務		業務内容	実施者
運営	自動車整理等	・利便性確保等のために必要な満空情報等の情報提供、案内・誘導、車両の入出庫管理、駐車場利用者対応及び除雪・路面凍結対策等、車両の入出庫に必要な処置。	事業者
	安全管理	・出入口の開閉、巡回や場内モニター監視、防水板の設置、駐車場利用者の避難誘導等、駐車場利用者の安全確保に必要な処置。 ・情報伝達訓練。	
	駐車料金徴収	・駐車場利用者からの駐車料金の徴収。 ・定期券、回数券等の販売。	
	その他	・その他駐車場の運営に必要な事項。	
維持管理	清掃	・快適な環境を保つために実施する駐車場内の掃除、清潔の保持。 ・廃棄物の処理。	事業者
	点検保守	・あらかじめ定めた手順により機能及び劣化の状態を調査する法定点検、定期点検及び日常点検。 ・消耗部品の交換、部品の調整、注油等を行う定期保守及び日常保守。	
	維持修繕	・躯体、建築物及び設備について、劣化・損傷した部位・部材又は機能を実用上支障のない状態に回復させるために実施する補修、修理、部品の交換等のうち、日常的に発生する不具合に対応するためその都度行うもの。	
	大規模修繕	・国が所有する躯体、建築物及び設備並びに事業者が単独で所有する設備（料金設備を含む）について、 1. 劣化・損傷した部位・部材又は機能を実用上支障のない状態に回復させるために実施する補修、修理、部品の交換等のうち時期を定めて計画的に行うもの。 2. 劣化・損傷した部位・部材又は機能を新しいものに取り替えること。 ※ただし、国が所有する躯体、建築物及び設備については、国が定める一定金額（年間または事業期間中の上限額を設定）までの修繕を対象とする ※大規模修繕実績が上記限度額を下回った年度については、翌年度の限度額に繰り越すことを想定。（図3を参照）	
		・国が所有する躯体、建築物及び設備並びに上記以外の設備について、 1. 劣化・損傷した部位・部材又は機能を実用上支障のない状態に回復させるために実施する補修、修理、部品の交換等のうち時	国

		期を定めて計画的に行うもの。 2. 劣化・損傷した部位・部材又は機能を新しいものに取り替えること。 ※ただし、国が所有する躯体、建築物及び設備については、国が定める一定金額（年間上限額）を超える修繕を対象とする	
	災害復旧	・事業者が単独で所有する設備（料金設備を含む）が災害により損傷した場合の復旧。 ・国が所有する躯体、建築物及び設備が災害により損傷した場合の復旧。	事業者 国

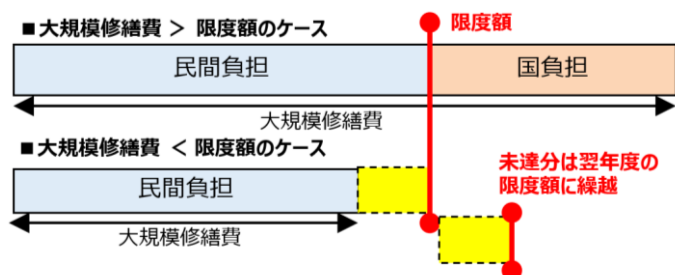


図3 大規模修繕実績が限度額を下回った際のイメージ

3.6.1. 付帯事業

事業者は、運営権存続期間中、あらかじめ国との協議が成立することを条件として、付帯施設の設置、運営について、関連法令を遵守し、駐車場機能を阻害せず、風俗営業その他これに類するものや暴力団の事務所その他これに類するものに当てはまらず、公序良俗に反しない範囲において、自らの責任と費用により、自らが必要と考える事業・業務を任意に行うことができるものとします。

なお、付帯事業の実施のために施設の設置を必要とする場合には、道路法第 32 条に基づき道路の占用の許可等が必要になります。

3.7. 事業区域外の任意事業

事業者は、国の承認の無い限り、事業区域外において第三者から収入を得る事業活動は行っていないものとします。

一方、本事業の目的の 1 つは、駐車場利用者の利便性向上を図るものであることから、本目的に合致する範囲で、応募企業、応募グループを構成する企業、協力企業、又はこれらが出資する会社（事業者を除く。）は、関係法令を遵守し、自らの責任と費用により利用者の利便性向上や駐車場の利用促進に資する事業等を行うことができるものとします。

ただし、事業の実施に際しては、関連法令を遵守し、駐車場機能を阻害せず、風俗営業その他これに類するものや暴力団の事務所その他これに類するものに当てはまらず、公序良俗に反しない範囲で行うものとします。

3.8. 事業期間

本事業の事業期間（運営権存続期間）は、実施契約に定める日から 10 年程度とすることを検討しています。なお、事業者からの申出により、それまでの運営状況等を踏まえて、期間の延長について国と協議できるようにすることも想定しています。

3.9. 運営権対価の支払い

事業者は、実施契約に基づき、本事業に係る運営権の設定に対する対価を国に支払うものとします。

3.10. 費用負担

3.10.1. 運営に係る費用負担

直轄駐車場の運営業務については、実施契約に特段の定めがある場合を除き、国は事業者に対して費用を負担せず、事業者は、本事業の実施に要するすべての費用を負担するものとします。

3.10.2. 維持管理に係る費用負担

直轄駐車場の維持管理業務については、実施契約に定めるところにより、国は大規模修繕業務に係る費用を除き、事業者に対して費用を負担せず、事業者は、本事業の実施に要するすべての費用を負担するものとします。

なお、大規模修繕業務の費用負担については、3.6 を参照ください。

3.11. 利用料金の設定及び収受

本事業では、事業者は、自動車駐車場に車両を駐車させる者から徴収する駐車料金並びに付帯施設等の利用者から得た収入を自らの収入とすることができるものとします。

3.11.1. 利用料金の設定及び収受

事業者は、道路法第 48 条の 40 第 1 項に基づき、自らの経営判断により、下記の原則の範囲内で、自動車駐車場に係る利用料金を設定することとします。

- ・自動車に駐車させる特定の者に対し不当な差別的取扱いをするものでないこと。
- ・自動車に駐車させる者の負担能力にかんがみ、その利用を困難にするおそれのないものであること。
- ・付近の自動車駐車場で、かつ、一般公衆の用に供するものの駐車料金に比して著しく均衡を失しないものであること。

なお、事業者は、実施契約締結後、供用開始前までに、自動車駐車場に係る利用料金について、国に届出するものとします。

3.11.2. その他の利用料金の設定及び収受

事業者は、付帯事業、事業区域外の任意事業に係る料金については、法令等上、料金を収受し、その収入とすることが禁止されていないことを確認したうえで、自由に利用料金を設定し、自らの収入とすることができます。

3.12. 更新投資の取扱い

3.12.1. 運営権設定対象施設に係る更新投資の取扱い

事業者は、運営権設定対象施設について、運営権存続期間中、あらかじめ国との協議が成立することを条件として、自らの責任と費用により、自動車駐車場の更新投資を可能とします。ただし、更新投資は、自動車駐車場としての機能の維持及び向上又は当該施設の利用者の利便の増進に資するものに限りします。

なお、更新投資の部分は、国の所有物となり、運営権設定対象施設に含み、更新投資による収入の増加は事業者には帰属することとします。

3.12.2. 非運営権施設に係る更新投資の取扱い

事業者は、非運営権施設について、要求水準を充足する限り、原則として自らの判断で更新投資を行うことができます。

3.13. リスク分担の基本的な考え方

本事業では、以下表3のリスク分担を想定しています。

また、3.13.1以降に、本事業の運営に特徴的なリスクについて、現時点の考え方を示します。

表3 リスク分担表

リスク分類・種類		リスクの内容	負担者		備考
			国	事業者	
募集要項リスク		募集要項等の資料の誤りなど	○		
応募費用リスク		応募費用に関するもの		○	
契約リスク		事業者の責めによる契約手続きの遅延		○	
		国の責めによる契約手続きの遅延	○		
		国及び管理協定を締結する地方公共団体の責めによる契約手続きの遅延	○	○	国と事業者で協議を行い、事業期間の延長等の対応を決定する。
維持管理・運営開始手続きリスク		事業者の責めによる維持管理・運営開始の遅延		○	
		国の責めによる維持管理・運営開始の遅延	○		
		第三者の責めによる維持管理・運営開始の遅延	○	○	国と事業者で協議を行い、第三者への費用請求等の対応を決定する。
制度関連リスク	法制度リスク	本事業に特有の法令の変更・新設	○		
		その他広く一般的に適用される法令などの変更・新設		○	
	税制度リスク	税制度の変更に関するもの		○	
社会リスク	住民対応リスク	事業の実施自体に対する住民反対運動・訴訟等に関するもの	○		
		事業者の維持管理・運営等の不備による住民反対運動・訴訟等に関するもの		○	
	環境問題リスク	事業者の責めによる騒音、振動、大気汚染、水質汚濁等		○	
		国の責めによる騒音、振動、大気汚染、水質汚濁等	○		
	第三者賠償リスク	事業者の維持管理・運営等の不備による事故等により第三者に与えた損害		○	
		大規模修繕の不備による事故等により第三者に与えた損害	○		
経済リスク	資金調達リスク	事業に必要な資金の確保		○	
	物価変動リスク	事業期間中の物価変動		○	
	金利変動リスク	事業期間中の金利変動		○	
債務不履行リスク		事業者の事業放棄・破綻、提供サービスが定められた条件を満たさない場合等		○	
		国の債務不履行	○		
不可抗力リスク		戦争、風水害、地震等のうち通常予見可能な範囲外のものによる、事業者が単独で所有する設備等の損傷		○	
		風水害、地震等の災害を除く不可抗力事象のうち、通常予見可能な範囲	○	○	事業者の負担割合は、維持管理・運営費の1%

リスク分類・種類		リスクの内容	負担者		備考
			国	事業者	
		外のものによる、事業者が単独で所有する設備等以外の損傷			等とすることを想定しています。
		風水害、地震等の災害のうち通常予見可能な範囲外のものによる事業者が単独で所有する設備等以外の損傷	○		
要求水準未達リスク		要求水準の未達成		○	
計画変更リスク		事業者に起因する事業計画、要求水準の変更		○	
		国に起因する事業計画、要求水準の変更	○		
		第三者に起因する事業計画、要求水準の変更	○	○	国と事業者で協議を行い、第三者への費用請求等の対応を決定する。
維持管理リスク	第三者施設損傷リスク	第三者の責めによる施設の損傷	○	○	維持修繕で対処する場合は、事業者が第三者への費用請求等を行う。大規模修繕で対処する場合のうち、事業者が単独で所有する設備等については事業者が、それ以外については国が第三者への費用請求等を行う。
	維持管理・運営費増大リスク	事業者の責めによる維持管理・運営費の増大		○	
		国の責めによる維持管理・運営費の増大	○		
		第三者の責めによる維持管理・運営費の増大	○	○	国と事業者で協議を行い、第三者への費用請求等の対応を決定する。
	契約不適合リスク	駐車場について、事業開始日以後2年以内に契約不適合が発見された場合	○		維持修繕で対処する場合は、事業者が負担する。
		駐車場について、事業開始日以後2年以降に契約不適合が発見された場合		○	
		国による更新投資部分について、契約不適合が発見された場合	○		
		民間事業者による更新投資部分について、契約不適合が発見された場合		○	
運営リスク	利用者対応リスク	事故、利用者からの苦情および利用者間トラブルへの対応		○	
	需要変動リスク	利用者数の増減による料金収入の変動		○	
		利用者数の増減による維持管理・運営費や業務量の変動		○	
	業務中断リスク	事業者の責めによる営業の中断		○	
		国の責めによる営業の中断	○	△	国の大規模修繕による営業の中断について、通常想定される期間及び範囲内で大規模修繕を実施した場合は、事業者の負担とする。

リスク分類・種類		リスクの内容	負担者		備考
			国	事業者	
		第三者の責めによる営業の中断	○	○	国と事業者で協議を行い、第三者への費用請求等の対応を決定する。
		不可抗力による営業の中断	△	○	長期の営業の中断が生じた場合は、国と事業者で協議を行い、事業期間を延長する場合がある。
	地域調整リスク	周辺施設や商店街・自治体等との連携や調整に関するもの		○	
	付帯事業リスク	付帯事業の実施に関するもの		○	
事業期間終了時の施設性能リスク		事業者が大規模修繕を実施する施設の事業期間終了時における性能確保に関するもの		○	
終了手続きリスク		事業期間終了時の施設移管、業務引継に伴う費用及び事業者の清算に必要な費用		○	

○：リスクが顕在化した場合に負担を行う

△：リスクが顕在化した場合に協議を行い、負担を行う場合がある

空欄：リスクが顕在化した場合に原則として負担を行わない

3.13.1. 需要変動リスク

駐車場を利用する利用者等の施設利用者数の増減による利用料金等の収入の変動や運営に係る業務量の変動については、事業者が負担することを原則とします。ただし、当初想定されない著しい需要の減少が生じた場合は、本事業の安定性を確保するため、運営権存続期間の延長の措置等を取ることを検討しています。

なお、付帯事業に係る需要変動については、事業者が負担することとします。

3.13.1. 契約不適合リスク

本事業は既存施設を対象とした事業であることを踏まえ、施設の管理者である国が事業開始後一定期間契約不適合リスクを負担することとします。

なお、駐車場に対する更新投資部分については、それぞれ更新投資の実施主体が契約不適合リスクを負担することとします。

3.13.2. 不可抗力リスク

国及び事業者のいずれの責めにも帰すべからざる地震、津波等の災害事象であって、本事業の実施に直接かつ不利な影響を与える等実施契約に定める一定の要件を満たした事象（以下「不可抗力」という。）が生じた場合であって、事業者が付保した保険によっても本事業に係る損害を補填するに足りないときは、国が運営権設定対象施設について、復旧等の措置を取ることを検討しています。

また、国及び事業者のいずれの責めにも帰すべからざる地震、津波等の災害を除く不可抗力事象による損害等については、事業者による一定割合（維持管理・運営費の１％程度等）の負担を検討しています。

なお、不可抗力によって本事業の一部又は全部を実施することができなかった場合、国は、運営権存続期間の延長若しくは実施契約上の義務の一時的免責又はその両方の措置をとることを検討しています。

3.13.3. 物価変動リスク

運營業務に必要となる費用について、事業期間中の市場変動による物価上昇リスクは事業者が負うことを原則とします。ただし、当初想定されない著しい物価変動が起こった場合、事業者は国に協議を申し入れることができることも検討しています。

3.13.4. 法令等変更リスク

運営権存続期間中に、本事業に特別に又は典型的に適用され、かつ事業者に不当な影響を及ぼす法令、政策等の変更（以下「特定法令等変更」という。）が生じ、事業者に損失が生じた場合、国が負担することを検討しています。

なお、特定法令等変更に該当しない法令等の変更の場合、事業者が負担することとします。

4. 今後の予定

令和4年度：Ⅰ期事業の事後評価、導入可能性調査（本調査）

令和5年度～令和6年度頃：公募準備、民間事業者公募（選定）、引継 等

令和7年10月～：（仮称）直轄駐車場維持管理・運営事業（Ⅱ期）開始（予定）