

# (仮称)大竹市自転車駐車場施設整備・運営事業に関する

## 優先交渉権者の決定について

大竹市(以下、「市」という。)が、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。以下、「PFI法」という。)に基づいて特定事業に選定した、(仮称)大竹市自転車駐車場施設整備・運営事業(以下「本事業」という。)に関し、学識経験者と市行政職員とで構成する「PFI事業者審査検討委員会」における審査結果を踏まえ、本事業における優先交渉権者を決定しましたので公表します。

また、PFI法第8条に基づく客観的な評価について、審査結果、経緯、講評等を公表します。

平成16年8月30日

大竹市長 中川 洋

### 記

- |           |                   |
|-----------|-------------------|
| 1. 優先交渉権者 | 再開発振興グループ         |
|           | 代表企業 再開発振興株式会社    |
|           | 構成企業 株式会社杉原設計事務所  |
|           | 村本建設株式会社          |
| 2. 次点交渉権者 | 共立グループ            |
|           | 代表企業 株式会社共立       |
|           | 構成企業 株式会社 K 構造研究所 |
|           | 共立建物管理株式会社        |
| 3. 最終交渉権者 | 駅前商店街振興組合グループ     |
|           | 代表企業 大竹駅前商店街振興組合  |
|           | 構成企業 古江木材工業株式会社   |

## 事業概要

### 1. 事業の名称

(仮称)大竹市自転車駐車場施設整備・運営事業

### 2. 公共施設等の種類・内容

施設の名称	(仮称)大竹市自転車駐車場
場所	大竹市新町一丁目 2068-21 他
敷地面積	約 1,476 m <sup>2</sup>

### 3. 公共施設等の管理者

大竹市長 中川 洋

### 4. 事業内容

JR 大竹駅前の市有地において、現在は無料の平面駐輪場として利用している駐輪場について、PFI 手法の導入によって民間のノウハウや経営手法を活かし、完全独立採算型のより質の高い自転車駐車場の整備・運営を行うものです。

- 1)事業期間は 10 年以上 15 年以内とし、事業者の提案により設定します。
- 2)事業方式は BOT 方式とし、事業期間終了後、PFI 事業者は施設所有権を市に移転します。事業期間終了後の自転車駐車場は、事業契約書に定める価格にて市が買い取ります。
- 3)PFI 事業者の収入は次のとおりとします。
  - 自転車駐車場施設の利用料金収入
  - 市による施設買取代金収入(事業期間終了時)
  - 附帯事業による収入(提案があった場合のみ)
- 4)事業用地は、市から PFI 事業者へ無償で貸付けます。

### 5. 業務範囲

PFI 事業者が実施する業務の範囲は次のとおりです。

自転車駐車場施設の設計、建設

自転車駐車場施設の運営

自転車駐車場施設の維持管理

附帯事業 (PFI 事業者の提案により実施します。必須業務ではありません)

なお、工事期間中の代替駐輪施設の確保・管理、施設内で発生した放置自転車の保管は、市において実施します。

## 審査方法と経緯

PFI 事業者審査検討委員会(以下、「審査委員会」という。)は、応募者からの提案について厳正なる審査を行い、次のとおり優先交渉権者を選定しました。

### 1. 審査方法

審査にあたっては、優先交渉権者選定基準において示した審査方法に基づいて、参加資格要件の確認を行い、資格要件を満たした応募者について提案書を受け付けました。

提案書については、下表の審査項目と配点に基づいて各項目の審査を行い、その得点合計で優先交渉権者を選定しました。

評価項目		主な内容	配点	
設計・建設に関する提案	施設計画	空間利用に関する提案(施設配置, レイアウト, 動線計画等), メンテナンス・防犯, 等	22 点	34 点
	建設計画	工程計画, 品質保持, 廃棄物処理, 近隣対応等, 等	12 点	
維持管理・運営に関する提案	運營業務計画	利用料金設定, 日時運営, クレーム・トラブル対応, 等	16 点	36 点
	維持管理業務計画	日常保守・修繕, 定期保守・点検, クレーム・トラブル対応, 等	20 点	
事業計画に関する提案	事業計画	費用見積, 資金調達, 施設買い取り価格, 収支見込, 不足の事態への対応策, 等	30 点	30 点
附帯事業	附帯事業計画	附帯事業の内容	5 点	
合計			105 点	

### 2. 審査委員会の開催経緯

審査委員会は、次のとおり計 3 回開催されました。また、第 3 回審査委員会の前に、応募者グループによるヒアリングを実施しました。

実施回数	日時	審議内容等
第 1 回	平成 16 年 4 月 13 日	審査委員委員長等の選任, 委員会の議事の取扱い, 事業概要及び実施方針
第 2 回	平成 16 年 5 月 25 日	特定事業の選定, 募集要項(案)等
応募者ヒアリング	平成 16 年 8 月 17 日	応募者からのプレゼンテーション及び審査委員会からの質疑応答
第 3 回	平成 16 年 8 月 17 日	応募者提案の審議, 最優秀提案の選定, 審査結果講評

## 審査結果

### 1. 応募状況

提案書受付期限の平成 16 年 8 月 2 日の段階で 3 グループから提案がありました。各グループ名及び構成員は次のとおりです。

グループ名	代表企業	構成企業
再開発振興グループ	再開発振興株式会社	株式会社杉原設計事務所 村本建設株式会社
駅前商店街振興組合グループ	大竹駅前商店街振興組合	古江木材工業株式会社
共立グループ	株式会社共立	株式会社 K 構造研究所 共立建物管理株式会社

### 2. 審査結果

各グループの提案に対する審査結果は次のとおりです。

評価項目		再開発振興 グループ	駅前商店街振興 組合グループ	共立グループ
設計・建設に関する提案	施設計画	18.2	16.2	17.4
	建設計画	9.8	8.6	10.4
維持管理・運営に関する 提案	運營業務計画	11.8	10.2	11.6
	維持管理業務計画	14.8	10.0	15.0
事業計画に関する提案	事業計画	25.2	20.4	24.6
附帯事業	附帯事業計画	3.8	4.2	3.8
合計		83.6	69.6	82.8
優先交渉権者順位		1	3	2

#### 再開発振興グループ

再開発振興グループは、出入口に自動ゲートシステムを採用する一方で、全面平置き利用とするなど、防犯性と利便性を両立させた提案が評価されました。また、維持管理・運営面について、代表企業が長年培った事業ノウハウを活かし、緻密で非常に具体性のある提案であったことが評価されました。事業計画においても、多様なケーススタディを踏まえ、悲観ケースでも採算性を堅持するなど、安定度の高い事業収支が見込まれている点が評価されました。

#### 駅前商店街振興組合グループ

駅前商店街振興組合グループは、出入口に自動ゲートシステムを採用することで安全性を重視

した施設計画としている点が評価されました。また、地元商店街組織のメリットを活かし、運営・維持管理面で地域と密着した対応策を講じている点、地元地域におけるまちづくりの観点を踏まえた附帯事業の提案が評価されました。その一方で、運営・維持管理計画にやや具体性を欠く点、事業収支計画にやや粗さがある点などが指摘されました。

#### 共立グループ

共立グループは、出入口をフリーにして利用者の利便性を高めるとともに、一時利用者に対する電磁ロック式ラックの採用など、独自の提案が評価されました。また、出入口付近にコミュニティ広場を設ける空間利用の提案も高く評価されました。また、建設計画が緻密である点、維持管理において事業終了前に大規模修繕を提案している点、応募者の中で唯一 SPC(特別目的会社)の設立を提案している点、自己資金の投入による事業安定化の対応などが評価されました。

### 3. 審査結果の総評

本事業は、大竹市初の PFI 事業であり、また、完全独立採算型の BOT 方式により実施されるという特徴を持った案件でした。事業規模がさほど大きくない中で独立採算型を採用しているため、事業化に際しては多くの困難が予想されたにも関わらず、最終的に 3 グループからの応募がありました。

優先交渉権者に選定された再開発振興グループの提案は、要求水準書及び評価基準で示した事項を漏れなく網羅し、かつ非常に高いレベルでとりまとめられた素晴らしい内容であり、本事業の優先交渉権者にふさわしい提案でした。次点の共立グループも、他のグループとは全く異なったコンセプトに基づいた独自の提案が随所に盛り込まれており、全体として甲乙つけがたい内容でしたが、僅差により次点となりました。駅前商店街振興組合グループは、点数的にはやや低い値となったものの、地元グループならではの地域性の高い提案が多く見られるとともに、大竹駅前の街づくりに対する熱意を感じる良案でした。今後の大竹市の発展に向けて期待の持てる取り組みであったと考えています。

このように、いずれの提案も、市が募集要項等において示した意図を汲み取り、意欲ある前向きな提案がなされており、民間ノウハウの活用という PFI 事業導入の目的に沿ったものでした。この場を借りて、応募者の熱意に敬意を表します。

### 4. 問合せ先

今回の評価結果等に関する問い合わせは、下記の担当窓口までお願いします。

大竹市都市計画課計画整備係

TEL 0827-59-2167

e-mail tokei-otake@do8.enjoy.ne.jp

以上