

平成 13 年 8 月 8 日

## 江坂駅南立体駐車場整備事業

## 事業者選定基準

## 目 次

1 . 審査の概要	1
( 1 ) 審査方針	1
( 2 ) 審査の流れ	1
2 . 審査の手順	2
( 1 ) 資格審査	2
( 2 ) 基本要件水準の確認	2
( 3 ) 一次 / 二次提案書整合性確認	2
( 4 ) ヒアリング	2
( 5 ) 提案内容の評価	2
3 . 審査内容と配点	3
( 1 ) 確認事項と各評価軸毎の配点	3
( 2 ) 基本要件水準の確認	6
( 3 ) 提案内容の評価	8
施設設計評価	8
工事計画評価	9
維持管理業務計画評価	9
運営業務計画評価	10
資金計画・収支計画評価	11
事業実施体制評価	12

## 1. 審査の概要

### (1) 審査方針

二次提案書の提出を要請する応募者グループは、一次審査においていずれも本事業を実施する能力を有すると認められた企業(グループ)であるが、府の希望する駐車場サービスの実現の観点から、より優れた提案を行う応募者を本事業の事業者として選定するため、二次提案書においてより具体的な提案を求め、これを審査するものである。

審査委員会では、あらかじめ評価軸を設定し、それぞれの評価軸における評価点を合計した総合点が最も高い提案書を提出した応募者を候補者として府に助言する。

委員会の助言を受けて、府は優先交渉権者を選定する。

### (2) 審査の流れ

審査の流れは下図のとおりである。

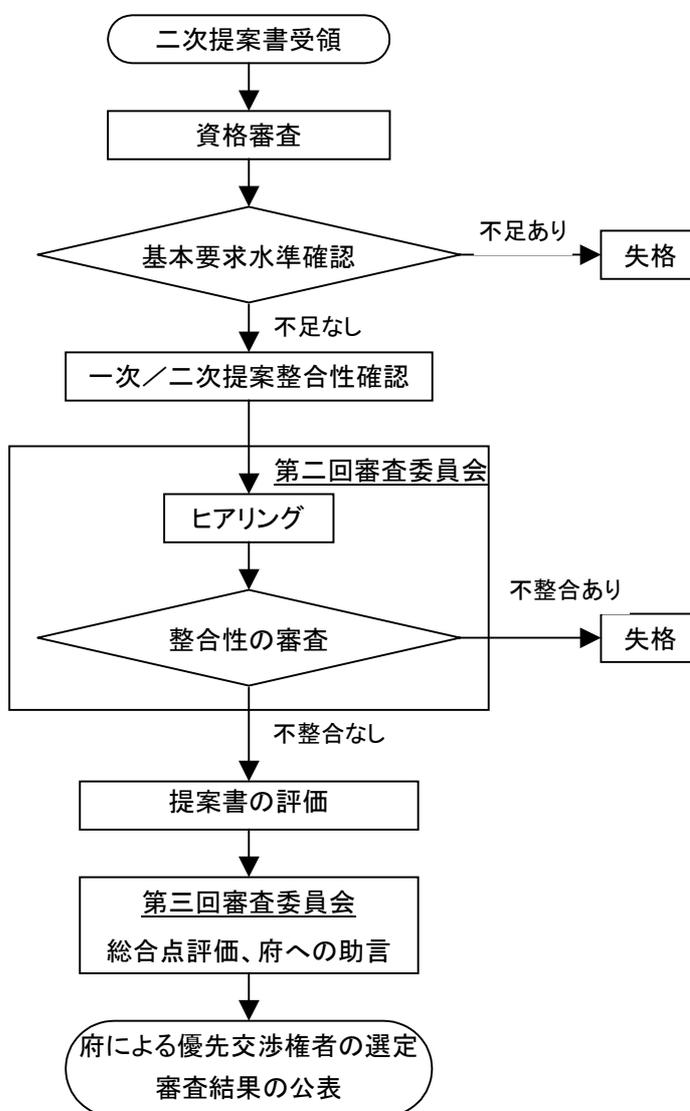


図 審査の流れ

## 2. 審査の手順

### (1) 資格審査

募集要項(一次要項)に述べられた応募資格のうち、7.(2)2)に示された規定、及び7.(4)の規定に違反がないかどうかを確認する。

上記の規定に一つでも違反する事が確認された場合は、応募者を失格とする。

### (2) 基本要件水準の確認

提案内容が、要求水準書に示す事項のうち「基本要件水準」を満たしていることを確認する。いずれか1項目でも満たさないものがある場合は、応募者を失格とする。

ただし、事業計画(資金調達、事業実施体制)に関連する事項については、要求水準書に該当する基本要件水準が無い場合、本選定基準書で示した項目に関して確認を行う。

### (3) 一次/二次提案書整合性確認

募集要項において、二次提案書における提案内容が一次提案書の内容と整合することを要求している。両者の間に著しい不整合が生じるような提案の変更/相違が見られる場合は、応募者を失格とする場合がある。

提案書に上記に該当する事項が見いだされた場合、提案書における変更理由説明及び下記のヒアリングにおける質疑等において事実確認を行う。

### (4) ヒアリング

第2回審査委員会において、応募者を招請しヒアリングを実施する。10分程度の簡単なプレゼンテーションを応募者に求めた後、審査委員が質疑を行う。質疑は、提案書の内容の確認を主とする。

### (5) 提案内容の評価

提案書、およびヒアリングにおける確認事項をもとに、審査委員会において提案内容の評価を行う。評価する項目は、要求水準書において「目標要件水準」として定義された事項が対象である。

事業計画(資金調達、事業実施体制)に関連する事項については、基本要件水準項目と同様、本選定基準書で示した項目に関して評価を行う。

### 3. 審査内容と配点

#### (1) 確認事項と各評価軸の配点

		審査項目	確認	配点	様式NO	
① 施設 設計	基本 requirements 水準					
	i	駐車場法等の遵守	○/×		A-1.1/1.2/1.3	
	ii	大阪府福祉のまちづくり条例等の遵守	○/×		A-1.1/1.2/1.3	
	iii	指定範囲内の出入口	○/×		A-2.2	
	iv	橋脚等の保護、メンテナンス対応配慮	○/×		A-2.4	
	v	柱脚基礎への構造的配慮	○/×		A-3.1	
	vi	高架部分よりの排水を含む場内雨水排水計画	○/×		A-4.4	
	vii	植栽の設置	○/×		A-1.1/5.3	
	viii	構造の積載荷重条件	○/×		A-3.2	
	目標 requirements 水準				(23点)	
	1	基本性能に関する提案			5	A-2.1/2.2
	2	駐車場の公共性確保			4	A-2.2/2.3/4.3
	3	利便性・快適性の向上			5	A-2.2/4.2/5.3
	4	安全性・防犯防災性の向上			4	A-2.2/4.1/4.5
5	環境に関する提案			5	A-2.3/5.1/5.2	
② 工事	基本 requirements 水準					
	i	騒音・振動・粉塵等の環境対策	○/×		B-1.4	
	ii	説明会・対応窓口等の住民対策	○/×		B-1.2	
	iii	既存構造物への保護対策	○/×		B-1.3	
	iv	廃棄物の処理	○/×		B-1.4	
	v	周辺道路交通対策	○/×		B-1.3	
	目標 requirements 水準				(3点)	
	1	工期の提案			1	B-2.1
2	建設工事計画の提案			2	B-1.2/1.3/1.4	
③ 維持 管理 業務	基本 requirements 水準					
	i	定期的な清掃の実施	○/×		C-1.2	
	ii	清掃箇所ごとの方法と頻度の定め	○/×		C-1.2	
	iii	歩行者通行部分の重点清掃	○/×		C-1.3	
	目標 requirements 水準				(2点)	
	1	提案する清掃の具体的実施体制			2	C-1.1
	基本 requirements 水準					
	iv	施設、附帯設備等の定期的保守点検と計画性	○/×		C-2.2	
	v	中長期的維持管理計画の策定と実施	○/×		C-2.3	
	vi	緑地の維持管理	○/×		C-2.2	
	目標 requirements 水準				(4点)	
	2	保守点検・修繕作業の実施体制			2	C-2.1
3	維持管理業務計画			2	C-2.1/2.3/2.4	
営業	基本 requirements 水準					
	i	24時間営業	○/×		D-1.1	
	ii	通年営業	○/×		D-1.1	
	iii	時間貸しを基本とすること	○/×		D-1.1	

④ 運 営 業 務		iv	自動二輪の駐車場サービス	○/×		D-1.1
		目標要求水準			(6点)	
		1	違法駐車削減策、交通政策に配慮する提案		4	D-1.2
		2	駐車場の広報に関する提案		2	D-1.2
	利用者 対 応	基本 要 求 水 準				
		v	利用者の駐車場管理者への連絡手段	○/×		D-2.1
		vi	利用者連絡の費用負担	○/×		D-2.1
		vii	利用者対応内容の報告	○/×		D-2.1
		目標要求水準			(8点)	
		3	利用者対応の迅速性		2	D-2.2
		4	利用者対応による利便性向上		3	D-2.2
		5	利用者対応による公共性への配慮		3	D-2.2
	料 金	基本 要 求 水 準				
		viii	周辺の公的・民間駐車場と乖離しない料金設定	○/×		D-3.1
		ix	料金改訂にあたっての府及び利用者への通知	○/×		D-3.3
		目標要求水準			(7点)	
6		料金上限設定の根拠に関する提案		3	D-3.2	
7		公共性向上のための料金制度		2	D-3.1/3.3	
安 全 管 理	基本 要 求 水 準					
	x	緊急・非常時の対応を行う体制の確保	○/×		D-4.1	
	x i	盗難、破壊に対する保安対策の実施	○/×		D-4.2	
	目標要求水準			(6点)		
	9	盗難等の防犯体制の提案		3	D-4.1/4.2/4.3	
	10	緊急時の対応迅速性と確実性の提案		3	D-4.1/4.2/4.4	
⑤ 資 金 計 画 ・ 収 支 計 画	基本 要 求 水 準					
	i	資金調達(出資・融資)割合の明示	○/×		E-1	
	ii	自己資本50%以上の出資	○/×		E-2	
	iii	出資会社構成の明示	○/×		E-2	
	iv	融資種類条件の明示	○/×		E-3	
	v	DSCR・LLCR指標	○/×		E-4	
	vi	収益前提条件根拠	○/×		E-5	
	vii	費用前提条件根拠	○/×		E-6/7/8	
	viii	VFMが得られること	○/×		E-4	
	目標要求水準			(30点)		
	1	キャッシュフローにおける事業安定性の確保		4	E-4	
	2	収入予測の確からしさ		4	E-5	
	3	費用算定の確からしさ		4	E-6/7/8	
	4	適切な自己資本比率		4	E-1	
	5	融資の確実性と効率性		4	E-3	
6	財務面のサポート体制		3	E-9		
7	事業の堅実性		3	E-10		
8	保険の付保		4	E-11		

⑥ 事業 実施 体制	基本 要求 水準				
	i	事業実施体制の明示	○/×		F-1
	ii	企業間リスク分担の明示	○/×		F-2
	iii	施設賠償保険の加入	○/×		F-3
	目標 要求 水準			(11点)	
	1	事業実施体制		5	F-1
	2	担保権等の設定		3	F-2
	3	リスク対応		3	F-3/4
<b>配点合計</b>				(100点)	

(2) 基本要件水準の確認

提案書内の各計画書から、要件水準書に示される基本要件水準について、以下の通り確認を行う。

基本要件水準を満たさない計画を含む提案書は、失格と見なす。

	確認項目	確認
<b>施設設計</b>		
	i 駐車場法等関連する法令を遵守する設計であること	○/×
	ii 大阪府福祉のまちづくり条例等を遵守する設計であること	○/×
	iii 駐車場出入口が指定範囲内にあること	○/×
	iv 高架道路・鉄道の橋脚等の保護があること、メンテナンスが可能なこと	○/×
	v 高架道路・鉄道の柱脚基礎へ構造的配慮がなされていること	○/×
	vi 高架部分からの排水を含む場内雨水排水計画がなされていること	○/×
	vii 植栽が設置されていること	○/×
	viii 構造が、積載荷重条件を満たしていること	○/×
<b>工事</b>		
	i 騒音・振動・粉塵等の環境対策が計画されていること	○/×
	ii 説明会・対応窓口等の住民対策が計画されていること	○/×
	iii 既存構造物への保護対策が計画されていること	○/×
	iv 廃棄物を適切に処理する計画がなされていること	○/×
	v 周辺道路交通対策が計画されていること	○/×
<b>維持管理業務</b>		
<b>清掃作業</b>		
	i 計画に基づき、定期的な清掃を実施すること	○/×
	ii 清掃カ所ごとに清掃方法と頻度を定め、実行すること	○/×
	iii 歩行者通行部分を重点的に清掃すること	○/×
<b>保守点検</b>		
	iv 計画に基づき、施設、附帯設備等の定期的保守点検を実施すること	○/×
	v 中長期的維持管理の計画を策定し実施すること	○/×
	vi 緑地の維持管理を実施すること	○/×
<b>運營業務</b>		
<b>営業</b>		
	i 24時間営業を行うこと	○/×
	ii 通年営業とすること	○/×
	iii 時間貸しを基本とし、特定の利用者に専用の車室を設けないこと	○/×
	iv 自動二輪の駐車場サービスを実施すること	○/×
<b>利用者対応</b>		
	v 利用者が駐車場管理者に連絡する手段があること	○/×
	vi 利用者からの連絡は、費用負担無く行えること	○/×
	vii 利用者対応内容を府に報告すること	○/×
<b>料金</b>		
	viii 周辺の公的・民間駐車場と乖離しない料金設定となっていること	○/×
	ix 料金改訂にあたっての府及び利用者への通知が着実にされること	○/×
<b>安全管理</b>		
	x 緊急・非常時の対応を行う体制が確保されていること	○/×

	x i	盗難、破壊に対する保安対策が実施されること	○/×
<b>資金計画・収支計画</b>			
	i	資金調達(出資・融資)割合が明示されていること	○/×
	ii	応募者とその構成員からの出資合計額が、自己資本50%を越えていること	○/×
	iii	出資会社構成が明示されていること	○/×
	iv	融資の方法、条件等が明示されていること	○/×
	v	キャッシュフロー表に、要項に示される項目がすべてあげられていること	○/×
	vi	収入の計算について、根拠が示されていること	○/×
	vii	各費用項目について、根拠が示されていること	○/×
	viii	VFMが得られていること	○/×
<b>事業実施体制</b>			
	i	事業実施体制の明示	○/×
	ii	企業間リスク分担の明示	○/×
	iii	第三者賠償保険の加入	○/×

(3) 提案内容の評価

提案書の各計画書から、以下の評価軸に関して、評価を行う。各評価軸において、それぞれ下記に示す評価指針に適合し、その具体性実現性が認められる計画に、配点を限度として評価点を与える。

施設設計評価

施設設計評価基準		
	評価指針	配点
1	駐車場の基本性能として、下記の評価指針に沿った具体的内容の提案があるものに得点を与える。	5点
	1不法駐車削減の観点から、収容台数が大きいもの 2受入車種制限の少ないこと 3自動二輪車の不法駐車対策として、駐車施設利用の動機付けとなるような施設設計上の配慮があるもの 4利用者を駐車場に誘導する観点から、施設設計上の配慮があるもの 5その他	
2	公共的な駐車場として幅広い利用者にサービスを提供する観点から、下記の評価指針に沿った具体的内容の提案があるものに得点を与える。	4点
	1駐車場内で駐車場所を問わず利用の便を高めるための施設設計上の配慮があるもの 2利用者用トイレの設置 3その他	
3	利便性・快適性に関して、下記の評価指針に沿った具体的内容の提案があるものに得点を与える。	5点
	1利用者のアクセス性に配慮し、警察詰所前歩道整備の提案があるもの 2利便性に配慮し、駐車位置までの誘導案内が考慮されているもの 3初心者ドライバー等の利用の観点から、車室・車路のレイアウトに配慮されているもの 4交通流の阻害の無いう、出入口の設計に配慮されているもの 5良好な景観創出の観点より、適切な植栽計画がなされているもの 6その他	
4	安全・防犯防災面に関して、下記の評価指針に沿った具体的内容の提案があるものに得点を与える。	4点
	1歩行者の安全に配慮し、動線、設備などが考慮されているもの 2施設での防犯、利用者の安全性を配慮し、十分な明るさの確保等、照明計画に考慮されたもの 3施設の防災性に配慮し、施設・設備設計上の配慮があるもの 4その他	
5	環境に配慮して、下記の評価指針に沿った具体的内容の提案があるものに得点を与える。	5点
	1周辺環境を考慮し、外観デザインが周辺と調和しているもの 2江坂地域の景観を創造するような、先進的な外観デザインであるもの 3公共施設として品位の感じられる内外観デザインであるもの 4外観デザイン以外の面で周辺景観への配慮があるもの 5一般環境に配慮があるもの 6その他	

## 建設工事計画評価

工事計画評価基準		
	評価指針	配点
	工期	
1	駐車場の建設工事計画において、下記の評価指針に沿った具体的内容の提案があるものに得点を与える。	1点
	1具体的な工事計画に基づいて、工期が設定されていること	
	工事における種々の対策	
2	駐車場の建設工事計画において、下記の評価指針に沿った具体的内容の提案があるものに得点を与える。	2点
	1工事中に発生する公害対策や住民対応に優れた提案があること	
	2その他	

## 維持管理業務計画評価

維持管理業務計画評価基準		
	評価指針	配点
	清掃作業	
1	提案する清掃業務を確実に実施するための体制について評価する。 下記の観点から最大2点の得点を与える。	2点
	1実施責任の明確化	
	2実施体制の明確化	
	保守点検	
2	提案する施設・設備の維持管理業務を確実に実施するための体制について評価する。 下記の観点から最大2点の得点を与える。	2点
	1実施責任の明確化	
	2実施体制の明確化	
3	維持管理業務計画について、下記の評価指針に沿った具体的内容の提案があるものに得点を与える。	2点
	1維持管理の対象となる施設・設備或いはその部分の明示と、それぞれの維持管理方法内容について	
	2事業期間全体に渡る施設・設備の状態の保持内容について	
	3その他	

運營業務計画評価

運營業務計画評価基準		
	評価指針	配点
営業		
1	違法駐車削減策を含む交通政策に貢献する政策として、下記の評価指針に沿った具体的内容の提案があるものに得点を与える。	4点
1違法駐車削減のための積極的活動のあるもの 2二輪車の駐車サービス営業に工夫のあるもの 3交通環境一般の改善に資するため提供するもの 4その他		
2	駐車場の広報により違法駐車削減に貢献する提案を評価する。下記の評価指針に沿った具体的内容の提案があるものに得点を与える。	2点
1効果の広域性 2手法の将来性 3その他		
利用者対応		
3	利用者対応の迅速性について、下記の評価指針に沿った具体的内容の提案があるものに得点を与える。	2点
1即時、或いはそれに相当する対応が可能な場合 2その他		
4	駐車場の運営体制において利便性の向上に資するサービスの提供に、下記の観点から具体的提案があれば得点を与える。	3点
1入出庫の円滑化のため提供するもの 2駐車場サービスの継続的改善方法が運営に組み込まれたもの 3その他		
5	公共性の高い駐車場とすべく提供するサービスに、下記の観点から具体的提案があれば得点を与える。	3点
1幅広い利用者層の利用促進のため提供するもの 2周辺地域に貢献するため提供するもの 3その他		
料金		
6	駐車料金及びその上限の設定について、下記の観点から最大3点を与える。	3点
1上限値改定の際の手続きに配慮して、根拠が明示されていること 2上限値設定において、利用者の負担に配慮があること 3料金設定において、周辺の駐車場とのバランスに配慮があること		
7	駐車場の公共性を高めることを目的として、料金システム面で下記の観点から具体的提案があれば得点を与える。	2点
1幅広い利用者層の利用促進のため提供するもの 2交通政策への貢献のため提供するもの 3その他		

8	利用者へのサービスレベル向上を目的とし、料金システム面で下記の観点から具体的提案があれば得点を与える。	2点
	1 駐車需要特性に応じて提供するもの 2 料金支払いの便を向上する方策 3 その他	
安全管理		
9	盗難その他駐車場内での犯罪や事故を未然に防ぐための防犯体制を評価する。下記の観点から最大3点の得点を与える。	3点
	1 迅速性の高い体制 2 常時性の高い体制 3 確実性を向上するための方策があること 4 その他	
10	緊急時に被害の最小化を目的とした体制と対応方法について評価する。下記の観点から最大3点の得点を与える。	3点
	1 迅速性の高い体制 2 常時性の高い体制 3 確実性を向上するための方策があること 4 その他	

#### 資金計画・収支計画評価

資金計画・収支計画評価基準		
	評価指針	配点
事業収支計画		
1	事業の安定性の観点から、キャッシュフローを評価する。次の視点から、最大4点を与える。	4点
	1 DSCR(デッドサービスカバレッジレシオ),LLCR(ローンライフカバレッジレシオ)に余裕があること 2 運営、維持管理計画と整合が取れていること 3 その他	
収入予測・費用算定資料		
2	提出された収入予測資料について、次の視点から評価する。最大4点を与える。	4点
	1 根拠となる資料が示されていること 2 合理的な予測手法を用いていること 3 その他	
3	提出された費用算定資料について、次の視点から評価する。最大4点を与える。	4点
	1 根拠となる資料が示されていること 2 合理的な予測手法を用いていること 3 必要な費用項目がそろっていること 4 その他	
資金調達計画		
4	自己資本比率について、次の観点から評価する。最大4点を与える。	4点
	1 相応の自己資本比率にあり、事業の安定性に貢献していること 2 自己資本と負債のバランスが取れていること	

	3その他	
<b>5</b>	<b>融資に関して、次の観点から評価する。最大4点を与える。</b>	<b>4点</b>
	1融資方法、条件等が明確にされていること 2融資元が確定している(予定されている)こと 3リスク対応策があること 4低利で資金を調達する努力がなされていること 5その他	
<b>6</b>	<b>財務面のサポートシステムについて、次の観点から評価する。最大3点を与える。</b>	<b>3点</b>
	1資金の調達方法が予定されていること 2追加的資金調達により、事業安定性に影響が少ないこと 3その他	
<b>7</b>	<b>事業計画の堅実性について、次の観点から評価する。最大3点を与える。</b>	<b>3点</b>
	1悲観ケースが適切に設定されていること 2悲観ケースにおいて、事業が破綻しないこと 3その他	
	<b>保険</b>	
<b>8</b>	<b>保険の付保の提案について、次の視点から評価する。最大4点を与える。</b>	<b>4点</b>
	1第三者賠償保険が適切に付保されていること 2事業者のリスク低減に有効な保険が付保されていること	

### 事業実施体制評価

<b>事業実施体制評価基準</b>		
	評価指針	配点
	<b>企業間契約</b>	
<b>1</b>	<b>事業実施の確実性の観点から、SPCと応募者構成員企業の契約関係を評価する。次の視点から、最大5点を与える。</b>	<b>5点</b>
	1業務と責任の分担が明確であること 2契約先企業の破綻等に対する備えがあること 3その他	
	<b>権利関係</b>	
<b>2</b>	<b>提出された担保権等の設定について、次の視点から評価する。最大3点を与える。</b>	<b>3点</b>
	1SPC或いは出資者の破綻時の権利移転について、明確にされていること 2府に係争等の発生する恐れが低いこと 3その他	
	<b>リスク対応</b>	
<b>3</b>	<b>上で評価されたもののほか、リスク対応に特別に配慮した具体的提案に最大3点を与える。</b>	<b>3点</b>