

審査結果公表資料

平成13年12月11日

1. 事業の概要

(1) 事業の名称

江坂駅南立体駐車場整備事業

(2) 公共施設等の管理者等の名称

大阪府知事 齊藤房江

(3) 施設の概要

名称	江坂駅南立体駐車場	
施設設置場所	大阪府吹田市江の木町1番	
施設規模	敷地面積	約 2,440m ²
施設内容	自走式立体駐車場(一層二段)	
収容能力	乗用車 105 台以上、自動二輪車約 30 台	
運営開始時期	平成 14 年中(予定)	

(4) 事業の内容

事業者が実施する事業の内容は以下のとおりである。

1) 事業者の業務範囲

本事業の範囲は以下のとおりとする。

- ① 立体駐車場及び附帯施設の設計、建設
- ② 立体駐車場の開業後から事業期間終了までの所有と運営及び維持管理業務
- ③ 府は、事業用地について事業者に基づき占用を許可する。なお、大阪府道路占用料徴収条例により占用料を徴収する。
- ④ 事業期間は、事業協定締結後、初回の占用許可日より 15 年間とする。
- ⑤ 事業期間終了時の措置は、道路法に基づき原状回復を原則とする。

2) SPC の設立

事業者は、本事業のみを目的とする商法上の株式会社(SPC)を大阪府内に設置し、本事業の実施にあたることとする。事業協定は、府とこの SPC の間に締結される。なお、SPC 設立を求める主目的は、会計上の独立性を確保して本事業の収支を明

確にすること、及び事業から生まれる収益に応じ事業者が府に税金を納められるようにすることである。

3)事業者の収入および費用負担

- ①事業者の収入は、駐車場事業から得られる料金収入とする。
- ②事業者は、事業費、占用料、公租公課、応募にかかる費用等、上記1)、2)を実施するにあたり必要な費用を負担することとする。

2. 事業予定者の選定

(1)募集と審査にかかる基本的事項

- 1)府は、公募により、公平性、透明性が確保されるような適切な方法で事業者を選定することとした。
- 2)応募者の提案書提出とその審査は、一次及び二次の2段階で実施した。
- 3)府は、提案書の審査にあたって学識経験者等で構成する「江坂駅南立体駐車場 PFI 事業審査委員会」を設置し、同委員会の審査による意見を受け優先交渉権者及び次点交渉権者を決定した。同委員会のメンバーは、以下のとおりである。

江坂駅南立体駐車場 PFI 事業審査委員会

委員長	惣宇利 紀男	大阪市立大学経済学部教授
委員	山下 和久	大阪府立大学経済学部教授
委員	堀米 憲治	財団法人駐車場整備推進機構 企画調整部長
委員	長尾 秀樹	日本政策投資銀行関西支店 次長兼企画調査課長
委員	横井 康	朝日監査法人 公認会計士
委員	岡村 隆	大阪府土木部交通道路室長

(2)事業予定者選定の経過

平成13年1月30日	実施方針の公表
平成13年2月2日～ 2月8日	実施方針に関する意見の受付
平成13年3月30日	特定事業の選定・公表
平成13年5月9日～ 5月15日	募集要項の配布(127社に配布)

平成13年5月18日	募集要項に関する説明会(72社が参加)
平成13年5月21日～ 5月23日	質問の受付(37社から約300の質問)
平成13年6月6日	質問に対する回答
平成13年6月20日～ 6月26日	資格審査書類及び一次提案書等の受付 (16グループの応募)
平成13年7月25日	第1回審査委員会(一次提案書の審査及び二次提案書募集要項の審議)
平成13年7月30日	一次審査通過者の選定・公表(5グループが一次審査を通過)
平成13年8月8日	二次提案書募集要項の配布・公表 (一次審査通過5グループに配布)
平成13年8月10日	二次提案書募集要項に関する説明会
平成13年8月10日～ 8月22日	質問の受付(約100の質問)
平成13年9月5日	質問に対する回答
平成13年10月3日	二次提案書の受付
平成13年10月23日	第2回審査委員会(応募者に対するヒアリング)
平成13年12月7日	第3回審査委員会(優先交渉権者の選定の審議)
平成13年12月11日	事業予定者の選定・公表

(3) 二次提案の審査

1) 一次審査通過者

平成13年6月20日～6月26日の資格審査書類及び一次提案書等の受付に対し、16グループが必要書類を提出した。

7月25日に開催した第1回審査委員会において、各応募グループから提出された提案書等を審査し、府は、7月30日に下表に示す5グループを一次審査通過者として選定した。

一次審査通過グループ一覧

番号	グループの代表企業	その他の構成企業
1	銀泉株式会社	鹿島建設株式会社 株式会社日建設計
2	住友商事株式会社	三菱重工業株式会社関西支社 再開発振興株式会社 株式会社熊谷組大阪支店

		株式会社駐車場総合研究所
3	総合パーキング建設株式会社	新日本製鐵株式会社 株式会社総合駐車場コンサルタント 日本地所株式会社 日鐵リース株式会社 株式会社あおぞら銀行
4	西松建設株式会社	三菱プレシジョン株式会社 株式会社ジャパンメンテナンス 株式会社青菱コミュニティ
5	パーク24株式会社	前田建設工業株式会社 タイムズ24株式会社

(応募グループの50音順)

2) 二次提案書審査基準

一次提案書の審査と併せて、第1回審査委員会において、二次提案書募集要項、要求水準書、条件規定書、事業者選定基準について審議された。

平成13年8月8日に一次審査を通過した5グループに対し、二次提案書募集要項、要求水準書、条件規定書、事業者選定基準を配布、公表した。

10月3日に一次審査を通過した下表に示す5グループから二次提案書が提出され、下図に示す審査フローに基づき、二次提案書の審査を行った。

二次提案書募集要項提出グループ一覧

番号	グループの代表企業	その他の構成企業
1	銀泉株式会社	株式会社日建設計 鹿島道路株式会社
2	住友商事株式会社	三菱重工業株式会社関西支社 再開発振興株式会社 株式会社駐車場総合研究所
3	総合パーキング建設株式会社	新日本製鐵株式会社 株式会社総合駐車場コンサルタント 日本地所株式会社 日本管財株式会社 日鐵リース株式会社 株式会社あおぞら銀行
4	株式会社西松ビルサービス	三菱プレシジョン株式会社

		株式会社ジャパンメンテナンス 株式会社青菱コミュニティ
5	パーク24株式会社	フジビルサービス株式会社 タイムズ24株式会社

なお、一次審査を通過した5グループのうち、4グループから構成企業の変更の申し出があり、1グループから構成員の追加の申し出があったが、募集要項の規定に基づき、審査した結果応募資格を満たしていたため、変更、追加を認めた。

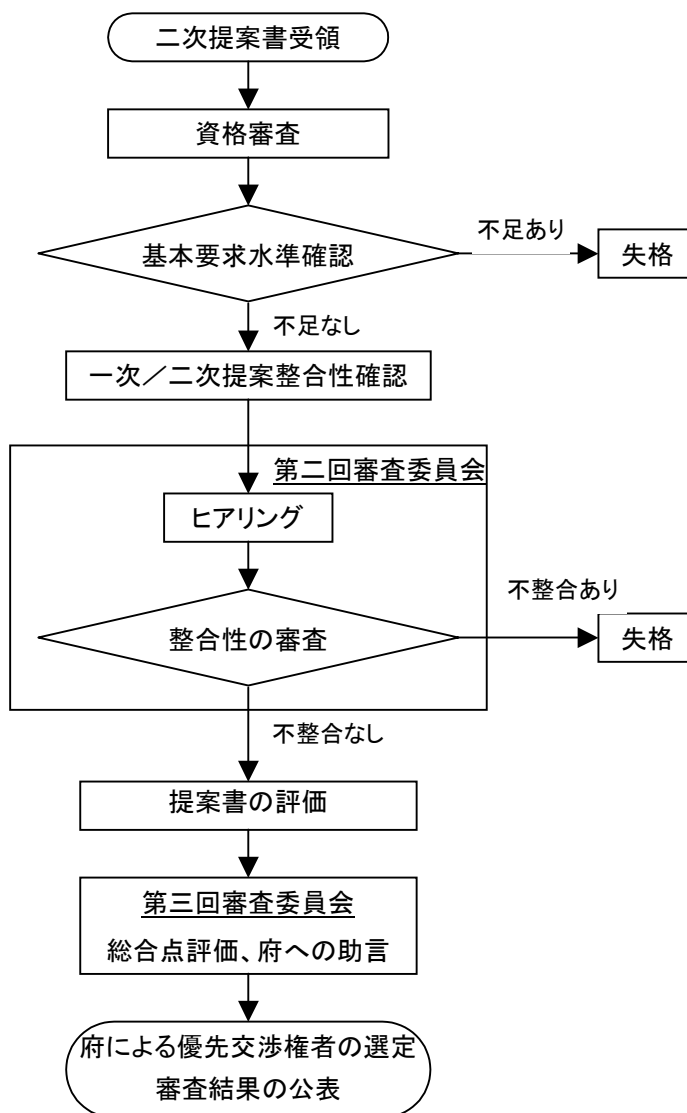


図 審査の流れ

3) 二次提案書の審査の結果

平成13年10月23日に開催した第2回審査委員会において、応募グループに対して二次提案書の内容についてヒアリング(応募グループのプレゼンテーションと質疑応答)を行った。

平成13年12月7日に開催した第3回審査委員会において、事業者選定基準に基づき、二次提案書を総合点数で評価した。その結果を受け、12月11日に府が優先交渉権者、次点交渉権者を選定した。

各応募グループの評価点数は以下のとおりである。

応募グループ番号 評価項目	1	2	3	4	5
施設設計評価 (配点23点)	18.5	16.5	18.0	19.5	17.5
建設工事計画評価 (配点3点)	2.5	2.0	2.0	3.0	2.0
維持管理業務計画評価 (配点6点)	4.5	3.5	5.0	5.5	5.0
運營業務計画評価 (配点27点)	24.5	21.0	22.5	23.5	20.0
資金計画・収支計画評価 (配点30点)	26.0	23.5	26.0	24.5	24.0
事業実施体制評価 (配点11点)	7.0	8.0	8.5	9.0	8.0
合計 (満点100点)	83.0	74.5	82.0	85.0	76.5

4) 総評

本事業は、大阪府初のPFIとして多くの民間事業者、自治体等から注目されたもので、事業者選定にあたっては公平性・透明性の確保を基本として審査を行ったものである。

事業者の募集と審査については、一次及び二次の2段階で実施した。

一次募集では、16グループより提案があり資格審査と一次提案の審査の結果、5グループが一次審査を通過した。

二次審査では、さらに透明性・客観性を確保するために二次提案書募集要項において要求

水準書、条件規定書、事業者選定基準を応募者に予め公表した。二次提案では、一次審査を通過した5グループすべてから提案書の提出を受けた。

応募者の提案は、いずれも一次提案と整合するものであり二次募集要項における要求水準を満足するとともに、VFMの達成も確認した。

提案内容については、本事業区域が道路に挟まれた高架下という制約の中で、それぞれのグループにおいて施設外観、自動車・歩行者動線等の施設形態に創意工夫がみられた。また、多彩な料金メニュー・利用者サービス、効率的な運営・維持管理、安定的な資金調達等民間のノウハウを十分発揮した提案であり、全体的にレベルが高く、5グループが拮抗した内容であった。

このような優れた提案の中でグループ4の提案は、総合評価(施設設計計画、建設工事計画、維持管理業務計画、運營業務計画、資金計画・収支計画、事業実施体制)において最も高い点数であった。評価項目の中では、施設設計計画、建設工事計画、維持管理業務計画、事業実施体制で最も高い点数であった。これは、施設設計における基本性能、環境への配慮、維持管理業務における体制等での評価によるものである。また、事業実施体制において事業実施の確実性、担保権等の設定の考え方も高い評価を得られた。

グループ1の提案は、グループ4に次いで高い評価であった。特に運營業務計画においては違法駐車削減の対応、防犯体制等で高い評価が得られた。また、資金計画・収支計画においても収入予測の確実性、自己資本比率の考え方等が評価され、高い点数を得たが、総合評価において2位となった。

3. 今後のスケジュール

平成14年3月(予定)	事業協定の締結
平成14年7月(予定)	PFI 事業者による事業着手
平成14年7月～ 12月(予定)	建設工事
平成14年12月(予定)	開業