

# 江坂駅南立体駐車場整備事業実施方針

大阪府（以下「府」という。）では、路上駐車による交通渋滞や交通事故を削減するため、21世紀初頭に市街地における違法路上駐車を概ね解消することを目標とした総合的な駐車対策である大阪府駐車場整備マスタープランを策定した。府としては、この計画に基づき公共駐車場の整備促進を図っているところである。

江坂駅周辺においては、この地域の交通利便性を背景として発展する都市活動に伴い発生している違法駐車に対応するため、大阪府江坂立体駐車場を整備した。しかし、依然として多く見られる違法駐車は市民生活に支障をきたしており、新たな駐車場の整備が求められている。このため、府では江坂駅南において駐車場の拡張整備を図ることとした。

府では、江坂駅南立体駐車場整備事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、平成11年9月に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（以下「PFI法」という。）が施行されたことを踏まえ、民間資金等の活用による公共施設等の整備に関する事業（以下「PFI事業」という。）として実施することとした。

本実施方針は、本事業をPFI事業として実施するにあたりPFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下「PFI事業者」という。）の選定に関する方針として定めるものである。

## I 特定事業の選定に関する事項

### 1 事業内容に関する事項

#### (1) 事業名

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) 事業内容

##### ア) PFI事業の範囲

本事業におけるPFI事業の範囲は以下のとおりとする。

立体駐車場及び附帯施設の設計、建設

PFI事業者は立体駐車場及びその附帯施設（管理事務所等）の設計及び建設を行う。立体駐車場及び附帯施設の設計及び建設には、これらを実施する上で必要な許認可申請、敷地の整地等の関連業務が含まれる。

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

PFI事業者は立体駐車場の開業後から事業期間終了までの期間、施設を所有し駐車場の運営及び維持管理業務を実施する。なお立体駐車場運営のための府有地の使用については、有償で貸与する。

##### イ) PFI事業者

PFI事業者は、商法上の株式会社として特定目的会社（SPC）を大阪府内に設立し、PFI事業の実施にあたるものとする。

## ウ) 事業期間及び事業期間終了時の措置

### 事業期間

PFI 事業の期間は、事業協定締結日の翌日より協定で定めた期間を経過した日までとする。この事業期間は 15 年以内とするが、PFI 事業者からの提案を受け設定する。

### 事業期間終了時の措置

事業期間終了後の立体駐車場及びその附帯施設の帰属については、双方の協議により定めるものとする。

## エ) PFI 事業者の収入および費用負担

PFI 事業者の収入は、駐車場利用者から徴収する駐車料金等とする。

PFI 事業者は、事業費、公租公課、応募にかかる費用等、上記ア) イ) ウ) を実施するにあたり必要な費用を負担するものとする。また、府は PFI 事業者に府下の総合的な交通政策に資する協力等を求めることもある。

## (4) 事業実施のスケジュール(予定)

事業実施のスケジュール(予定)は以下のとおりである。

平成 13 年	1 月 30 日	実施方針の公表
平成 13 年	2 月 2 日～8 日	実施方針に関する意見の受付
平成 13 年	3 月中旬	特定事業の選定
平成 13 年	4 月 20 日～26 日	募集要項の配布
平成 13 年	5 月 9 日	募集要項に関する説明会
平成 13 年	6 月上旬	資格審査書類及び一次提案書等の受付
平成 13 年	6 月上旬～中旬	提案者に対するヒアリング
平成 13 年	7 月下旬	一次審査結果通知
平成 13 年	8 月上旬	二次提案書募集要項の配布
平成 13 年	8 月中旬	二次提案書募集要項に関する説明会
平成 13 年	10 月中旬	二次提案書の受付
平成 13 年	10 月下旬	提案者に対するヒアリング
平成 13 年	12 月中旬	事業予定者の選定
平成 14 年	3 月下旬	事業予定者との事業協定締結
平成 14 年	5 月	建設工事着工
平成 14 年末		開業

## (5) 遵守すべき法令等

PFI 事業を実施するにあたっては、駐車場法、建築基準法、道路法、道路交通法、消防法、その他関連する法律等及びその施行令等を遵守すること。また、大阪府福祉のまちづくり条例、大阪府景観条例、吹田市福祉のまちづくりのための都市施設整備要綱等を遵守すること。

## 2 特定事業の選定及び公表に関する事項

### (1) 選定の方針

本事業を PFI 法に基づき実施することについて、財政資金の効率的活用、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用等の観点から、客観的な評価を行う。評価の結果、PFI 事業として実施することが府にとって望ましいと判断された場合に限り、特定事業として選定する。

## (2) 評価の手順

次の手順により客観的評価を行う。

ア) 需要予測及びコスト算出による収入及び支出の定量的評価

イ) 事業者に移転されるリスクの検討

ウ) VFM の評価

エ) 定量的評価が困難なものの定性的評価

オ) 上記評価結果による総合的評価

## (3) 選定結果及び選定にかかる評価結果の公表

選定結果及び選定にかかる評価結果は、選定非選定に関わらず、評価の前提条件等とあわせて公表する。

## II PFI 事業者の募集及び選定に関する事項

### 1 PFI 事業者の募集及び選定に関する基本的事項

(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 PFI 事業者の予定者を選定する。

(2) 応募者の提案書提出とその審査は、一次及び二次の 2 段階で実施する。一次、二次の提案書に求める内容とその評価方法は、それぞれ一次、二次の募集要項で詳細に記述する。

(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選定を受け事業予定者を決定する。同委員会の委員については、募集要項とともに公表する。

(4) 上記の事業者選定にあたっては、選定過程の公平性と透明性を確保するため、可能な限り客観的な評価を行い、また結果は直ちに応募者に連絡するとともに、速やかに公表する。

(5) PFI 事業の実施にあたっては、民間事業者の経営資源、ノウハウや創意工夫が事業コストの削減と良質なサービスの提供につながることに配慮し、建築物等の設計や運営及び維持管理方法の具体的仕様について府が特定することは必要最小限とし、実施方針、募集要項等に反しない範囲において事業者の提案を取り入れるものとする。

### 2 PFI 事業者の募集及び選定に関する事項

#### (1) 応募者の参加資格

応募者は、立体駐車場を設計する企業（以下「設計企業」という。） 立体駐車場を建設する企業（以下「建設企業」という。） 立体駐車場を運営及び維持管理する企業（以下「運営企業」という。）により構成されるものとする。ここで、

- ・設計企業は、建築士法第 2 3 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている、若しくは、企業内に一級建築士を擁していること
- ・建設企業は、建設業法第 3 条第 1 項に基づく建築工事業にかかる建設業の許可を受けた者であること
- ・運営企業は、本事業程度以上の規模の駐車場の経営又は運営維持管理の実績を有する者であること

とする。

応募者として上記の設計企業、建設企業、運営企業それぞれの条件を満たす限り、応募者は単独の企業あるいは複数の企業を構成員とするグループのいずれでもかまわない。

さらに、応募者及び応募者の構成員は次の要件を持たず者でなければならない。

地方自治法施行令第167条の4のいずれかに該当すると認められる者（同項各号のいずれかに該当する事実があった後2年を経過した者を除く。）又はその代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者は応募できない。

商法（明治32年法律第48号）第381条第1項の規定による会社の整理の開始を命ぜられていない者であること。

平成12年3月31日以前に民事再生法（平成11年法律第225号）附則第2条による廃止前の和議法（大正11年法律第72号）第12条第1項の規定による和議開始の申立をしていない者であること。

平成12年4月1日以後に民事再生法第21条第1項又は第2項の規定による再生手続き開始の申立をしていない者又は申立をされていない者であること。ただし、同法第33条第1項の再生手続き開始の決定を受けた者であっても再生計画が認可された者については、再生開始手続き開始の申立をしなかった者又は申立をなされなかった者とみなす。

会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条第1項又は第2項の規定による更正手続き開始の申立をしていない者又は申立をなされていない者であること。ただし、同法に基づく再生手続き開始の決定を受けた者であっても再生計画を認可された者については、再生手続き開始の申立をしなかった者又は申立をされなかった者とみなす。

資格審査書類及び一次提案書受付日から二次審査結果の決定日までに、次のア及びイのいずれにも該当しない者であること。

ア 大阪府建設工事等指名停止要項に基づく指名停止措置を受け、又は指名停止の期間中である者。

イ 大阪府建設工事等指名停止要項別表第1又は別表第2に掲げる行為を行った者。

## （2）募集の手続き

### ア）募集要項の配布

募集要項の配布を次のとおり行う。希望者は募集要項の請求に際し、「募集要項請求書」を提出すること。請求書書式は配布場所で用意する。

#### ・日時

平成13年4月20日（金）～4月26日（木）（土曜日曜を除く）

午前10時から正午まで及び午後1時から午後4時まで

#### ・場所

大阪市中央区大手町3丁目1-88 大阪府庁分館6号館2階

大阪府土木部交通政策室 駐車場グループ

### イ）募集要項の説明会

募集要項の配布後、同要項に関する説明会を次のとおり開催する。説明会への参加希望者は、平成13年4月27日（金）～5月2日（水）の間に、企業名・参加人数を事務局に書面により連絡すること。申込みの書式は募集要項に添付する。なお、応募状況によっては、1社あたりの参加人数を制限することがある。

#### ・日時

平成13年5月9日（水） 14時～16時まで

・場所

大阪市中央区大手前2丁目 大阪赤十字会館5階会議室

ウ) 質問の受付

募集要項等に関する質問を受け付ける。受付期間、様式等の詳細は募集要項において記述する。なお、募集要項に関する質問への回答は、すべての応募予定者（説明会参加者）に共通に行う。

(3) 一次審査の方針

一次審査は、応募資格の確認及びおおむね以下に示す項目の一次提案書の内容について審査を行い、一次審査通過者を決定する。なお、一次審査通過者の数は5程度とする。

本事業の基本的な考え方

施設の設計・建設に対する考え方

施設の維持管理に対する考え方

駐車場運営に対する考え方

資金調達及びリスク分担の考え方

類似事業の経験・実績と実施能力

また、審査に先立ち、提案内容の確認等の目的でヒアリングを行うことを予定している。

(4) 二次審査の方針

二次審査は、一次審査通過者に提出を要請する二次提案書において、事業収入予測、施設整備、運営及び維持管理、資金調達、事業収支、利用者サービス等に関する詳細な事業計画の提出を求め、これを総合的に審査して最も優れた応募者を事業予定者として選定する。

二次提案書における提案内容は、一次提案書の内容と整合するものでなければならない。

なお、事業予定者との交渉の結果事業協定締結に至らない場合、審査において第2順位のことを次点者とし交渉を開始する場合がある。

(5) PFI事業の中止

一次、二次の提案書募集を通じて、本事業をPFI事業として実施することの効果期待できる提案が得られなかった場合は、PFI事業を中止することもある。

### III PFI事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 基本的考え方

PFI事業は、公共施設管理者である府とPFI事業者の間で適正にリスクを分担することにより、より低コストで良質なサービスの提供を目指すものである。したがって、設計・建設・運営及び維持管理上の責任は、そのリスクを最もよく管理することができる主体であるPFI事業者が原則として負うものとする。ただし、府が負担を負うべき合理的な理由がある事項については、PFI事業者と協議のうえ事業協定で取り決め、府が責任を負うこととする。

2 想定する主なリスクと責任分担

府とPFI事業者のリスク分担は、原則として概ね次の表に示す内容を想定しているが、さらなるリスクの設定とその分担の程度、リスク負担の方法等の詳細については、提案書に基づき協議を行い、事業協定において定めるものとする。

表 リスク分担の概要

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			府	事業者
共通	募集要項の誤り	募集要項の誤りによるもの	○	
	法令等の変更	本事業に特定のに影響を及ぼす法令等の変更	○	
		一般の民間事業すべてに影響を及ぼす法令等の変更		○
	第三者賠償	工事による騒音・振動等による場合		○
	住民問題	本事業を実施することに関する住民反対運動等	○	
		工事の実施に関する住民反対運動等		○
	事故の発生	設計・建設・運営する上での事故の発生		○
	環境の保全	設計・建設・運営する上での環境の破壊		○
	事業の中止・延期	府の指示によるもの	○	
		施設の建設に必要な許認可などの遅延によるもの		○
		事業者の事業放棄、破綻によるもの		○
	物価	事業協定締結後のインフレ・デフレ		○
金利	金利変動		○	
不可抗力	天災・暴動等による事業実施の変更・中止・延期	○	○	
計画	設計変更	府の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の指示・判断の不備によるもの		○
応募コスト	落選時の応募コストの負担		○	
資金調達	必要な資金の確保に関するもの		○	
建設	設計変更	府の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の指示・判断の不備によるもの		○
	工事の遅延・未完工	工事遅延・未完工による開業の遅延		○
	工事費増大	府の指示による工事費の増大	○	
		上記以外の工事費の増大		○
	性能	要求仕様不適合(施工不良を含む)		○
	一般的損害	工事目的物・材料・他関連工事に関して生じた損害		○
瑕疵担保	隠れた瑕疵の担保責任		○	
運営	需要変動	利用者数の増減による営業収入の変動		○
	計画変更	府の責による事業内容の変更	○	
	運営費の上昇	物価、計画変更以外の要因による運営費用の増大		○
	施設損傷	事故・災害による施設の損傷		○

### 3 監視

府は、PFI 事業者による立体駐車場の設計、建設、運営及び維持管理業務の確認及び PFI 事業者の財務状況の把握を目的に以下に示すような監視を行う予定であるが、監視の内容及び方法等の詳細は、事業協定において定める。

監視の結果、PFI 事業者が整備する立体駐車場及び附帯施設や提供するサービスが事業協定に定める水準に達していない場合若しくはその恐れがある場合、又は PFI 事業者の財務状況に著しい悪化が見られる等の場合には、PFI 事業者に対し改善勧告を行う等必要な措置を取ることがある。

## IV 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

### 1 敷地条件

地番	吹田市江の木町 1 番
面積	約 2,440 m <sup>2</sup>
現況	国道 423 号道路区域内平面駐車場 (本事業実施にあたり、西側への若干の拡幅を予定している)
用途地域	商業地域
その他の地域地区	防火地域
その他	新設駐車場の出入り口は現江坂南駐車場の位置を基本とする。

### 2 駐車場の形式

形式	自走式立体駐車場(1層2段)
仕様	鉄骨平屋建の耐火建築物とする 外観は周辺景観に配慮し、周辺施設へのアクセス性や利用上の安全性及び快適性、駐車場内の防犯性の高い設計とすること
附帯施設	管理事務所(この他、利用者用トイレ等は応募者の提案による)

### 3 立体駐車場の運営形態

駐車台数	乗用車約 110 台以上、自動二輪車約 30 台
運営形態	24 時間営業を原則とする。 低需要時間帯などの運用形態については、事業者の提案に基づき、自由度を認める。 乗用車は時間貸を基本とする。料金設定については、周辺の公的駐車場及び民間駐車場の料金から著しく乖離しない範囲で、事業者が弾力的に設定することを認める。 なお、利用者サービスの向上につながる収益設備の設置は自由とする。

## V 事業協定の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業協定の解釈について疑義が生じた場合、府及び PFI 事業者は誠意をもって協議を行うこととし、一定期間内に協議が整わない場合は、協定に予め定めた具体的措置に従う。なお、協定に関する紛争については、裁判手続きによって解決するものとする。

## VI 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

原則として、下記のように取り扱うものとする。なお、下記の解約事由や損害賠償に関する詳細は事業協定で規定するものとする。

### 1 PFI事業者の原因による場合

PFI事業者の倒産、又はPFI事業者の財務状況の著しい悪化により事業協定に従った事業の継続的履行が困難であると合理的に判断される場合、府は事業協定を解約できるものとする。

この場合、府は、PFI事業者が所有する立体駐車場及び附帯施設、設備等の物件の所有権を府に移転させ、PFI事業者に施設の明渡しを求めることがある。

### 2 府の原因による場合

府の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、PFI事業者は事業協定を解約できるものとする。

この場合、府はPFI事業者に生じた損害を賠償するものとする。

### 3 当事者の責めに帰すことのできない原因による場合

保険の範囲を超える不可抗力等府及びPFI事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、府及びPFI事業者双方は、事業継続の可否につき協議し、一定期間内に協議が整わないときは、府及びPFI事業者は、それぞれその相手方に書面によるその旨の事前の通知をすることにより事業協定を解約することができるものとする。

この場合、府は、PFI事業者が所有する立体駐車場及び附帯施設、設備等の物件の所有権を府に移転させ、PFI事業者に施設の明渡しを求めることがある。

## VII 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点においては、法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援は特に予定していない。ただし、PFI事業者が公的な融資制度の利用を予定する場合等の申請に必要な支援等を行う。

## VIII その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 1 本実施方針に関する意見を、次のとおり受け付ける。

受付期間 平成13年2月2日(金)から平成13年2月8日(木)(最終日は17:00必着)

受付場所 〒540-0008 大阪市中央区大手前3丁目1-88 大阪府庁分館6号館2階

大阪府土木部交通政策室 駐車場グループ

TEL 06-6941-0351(大代表)

e-mail アドレス kotsuseisaku@sbox.pref.osaka.jp

意見提出方法 意見提出者の氏名及び連絡先を明記の上、郵送(フロッピー同封)又は電子メール添付により、MS-WORD形式の文書ファイルで提出すること

なお、提出されたすべての意見に対して個別に回答する予定はないが、PFI事業の実施にあたって有益な意見が寄せられることを期待しており、積極的に対応する用意がある。

- 2 一次及び二次提案書募集の詳細については、それぞれの募集要項を参照すること。
- 3 本実施方針については、必要に応じ内容の見直し又は変更を行う場合がある。その際は、速やかに公表する。
- 4 応募図書著作権は応募者に帰属するが、公表等府が必要と認めるときには、府は応募者と協議のうえこれを使用するものとする。また PFI 事業の実施に関連し府に提出された意見、質問等の内容についても、それぞれ適切な時期に公開することがある。これらの提出物の公開について府の配慮を要望する場合は、提出者はその旨を提出物の該当個所に明記すること。
- 5 本事業に関する情報は、府交通政策室のホームページ上において公表する予定である。また、必要に応じプレス発表を行う予定である。府交通政策室のホームページアドレスは、以下のとおりである。

<http://www.pref.osaka.jp/kotsuseisaku/index.htm>

- 6 本事業の実施にあたっては、次の者をアドバイザーとする。

大阪府大阪市中央区島之内 1-20-19

株式会社 ニュージェック

代表取締役社長 吉村 清宏