

箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等  
再整備運営事業

審査結果

平成25年8月6日

箕面市立駅前駐車場・駐輪場再整備  
運営事業者選定審査会

## 1. 入札参加者

本事業における応募グループは、以下の3グループであった。企業名は箕面市立駅前駐車場・駐輪場再整備運営事業者選定審査会においては匿名とし、審査を行った。

番号	提案受付番号 1	提案受付番号 2	提案受付番号 3	
グループ名	白青舎・日本駐車場サービスグループ	シダックス大新東ヒューマンサービスグループ	大和リースグループ	
代表企業	(株)白青舎	シダックス大新東ヒューマンサービス(株)	大和リース(株)	
構成企業	設計企業	(株)大建設計	(株)内藤ハウス	(株)昭和設計
	工事監理企業	(株)大建設計	(株)類設計室	(株)昭和設計
	建設企業	前田建設工業(株)	(株)内藤ハウス	大和リース(株) コーナン建設(株)
	駐車・駐輪場施設管理運営企業	運営管理：(株)白青舎 運営企画：(株)日本駐車場サービス	(株)ハウスビルシステム	駐車場：(株)東急コミュニティー 駐輪場：サイカパーキング(株)
	地域活性化施設管理運営企業	(株)大丸コム開発	シダックス大新東ヒューマンサービス(株)	大和リース(株)

## 2. 入札価格の確認

各々の事業提案における入札価格が、予定価格 1,200,000 千円（消費税及び地方消費税を含む）を上回っていないことを確認した。

項目	市負担額 (債務負担行為の限度額)	提案受付番号 1	提案受付番号 2	提案受付番号 3
次の施設の整備等に係る市が年度払及び割賦払する支払額（消費税及び地方消費税を含む） ・(仮称)箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等複合施設 ・箕面市立箕面駅前第二駐車場 ・関連社会資本	1,200,000,000 円	1,199,892,726 円	1,107,513,071 円	1,198,930,416 円

### 3. 提案金額の確認

各々の事業提案における提案金額について、市の納付金及び市の利益相当額がマイナスの額が計上されていないことを確認した。

項目		提案受付番号 1	提案受付番号 2	提案受付番号 3
提案金額	(仮称)箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等複合施設	23,925,636 円	15,119,404 円	15,625,727 円
		78,080 円	3,467,966 円	1,533,000 円
	箕面市立箕面駅前第二駐車場	161,568 円	15,515,415 円	38,010,000 円
合計額		24,165,284 円	32,102,785 円	55,168,727 円

### 4. 資格審査（実績等）

各応募者から提出された入札参加資格審査（業務遂行能力）に関する提出書類について審査を行い、各応募者とも入札参加資格を有することを確認した。

### 5. 要求水準達成の確認

各応募者から提出された事業計画書に記載されている内容について、各応募者とも要求水準を満たしていることを確認した。

### 6. 事業計画審査

事業計画審査は、（１）提案金額、（２）団体及び施設管理共通事項、（３）施設の整備及び維持管理運営について、各 100 点の計 300 点満点で総合的に評価を行った。なお、審査講評は別紙のとおりである。

#### （１）提案金額に関する評価

あらかじめ公表した算定式により算定した提案金額に関する評価の結果は以下のとおりである。

	配点	提案受付番号 1	提案受付番号 2	提案受付番号 3
得点	100	48.34	49.19	51.66

(2) 団体及び施設管理共通事項に関する評価

団体及び施設管理共通事項に関する評価の結果は以下のとおりである。

評価項目		配点	提案受付番号1	提案受付番号2	提案受付番号3
団体	自己資本比率の状況	3	3.00	3.00	3.00
	流動比率の状況	2	2.00	2.00	1.00
	経常利益の状況	3	2.00	2.00	2.00
	過去3年の決算状況 (赤字の有無)	3	3.00	3.00	3.00
	キャッシュフローの状況	2	2.00	2.00	2.00
	災害時応援協定等の締結実績	4	2.00	4.00	2.00
	品質ISO認証(9001等)の取得 状況	2	2.00	2.00	2.00
	ISO14001等、第三者認証制 度取得の有無	2	2.00	2.00	2.00
	障害者雇用率	3	1.00	1.00	1.00
	障害者の雇用	3	3.00	3.00	3.00
	就職困難者の雇用	3	3.00	3.00	3.00
	地域経済への波及効果	3	2.80	2.00	2.30
	企業の所在地	3	3.00	3.00	3.00
	個人情報保護に関する考え方	4	2.00	2.00	3.30
施設管理 共通事項	現実的で安定的な運営の確保	15	10.00	5.60	8.10
	リスク管理の方策	6	3.80	1.80	3.40
	履行体制	6	3.80	2.00	3.00
	配置予定従事者	5	4.00	2.30	4.00
	技術力向上、適正な履行確保の ための研修計画	3	2.40	1.80	2.40
	常時における危機管理対策	10	8.10	4.50	6.50
	災害時の業務履行体制の整備	5	4.50	3.50	3.80
	災害時における市への協力体制	5	3.80	3.80	3.50
	苦情処理体制	5	4.30	3.00	3.50
得点	100	77.50	62.30	70.80	

### (3) 施設の整備及び維持管理運営に関する評価

施設の整備及び維持管理運営に関する評価の結果は以下のとおりである。

評価項目	配点	提案受付番号1	提案受付番号2	提案受付番号3
共通 事業の実施方針	5	3.60	2.90	3.40
施設整備業務 駐車場・駐輪場等複合施設 整備計画 第二駐車場大規模修繕計画 施工計画	45	32.30	23.80	28.60
施設維持管理・運營業務 施設維持管理計画 駐車・駐輪場施設の運営計画 地域活性化施設の運営計画	30	21.20	15.20	18.40
提案事業 ハード面（関連社会資本の整備） の事業計画 ソフト面（自主事業）の事業計画	20	10.60	10.20	8.80
得点	100	67.70	52.10	59.20

### (4) 審査項目の得点の合計

(1) 提案金額、(2) 団体及び施設管理共通事項及び(3) 施設の整備及び維持管理運営に関する評価の得点を合計した総合得点は以下のとおりである。

審査項目	配点	提案受付番号1	提案受付番号2	提案受付番号3
(1) 提案金額に関する評価	100	48.34	49.19	51.66
(2) 団体及び施設管理共通事 項に関する評価	100	77.50	62.30	70.80
(3) 施設の整備及び維持管理 に運営に関する評価	100	67.70	52.10	59.20
合計点（小数点以下切捨）	300	193.00	163.00	181.00

## 7 落札の候補者の決定

「箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業」の落札の候補者は、審査項目の総合得点が最高の193点を獲得した「提案受付番号1」の「白青舎・日本駐車場サービスグループ」に決定した。

白青舎・日本駐車場サービスグループ（代表企業 株式会社白青舎）

構成企業：株式会社白青舎（東京都千代田区岩本町一丁目3番9号）

前田建設工業株式会社 関西支店（大阪府中央区久太郎町二丁目5番30号）

株式会社大建設 大阪事務所（大阪府西区京町堀一丁目13番20号）

株式会社日本駐車場サービス（大阪府中央区平野町二丁目1番14号）

株式会社大丸コム開発（大阪府中央区心斎橋筋一丁目7番1号）

(別紙)

## 審 査 講 評

箕面市立駅前駐車場・駐輪場  
再整備運営事業者選定審査会  
座長 伊藤 哲夫

### (1) はじめに

本事業は、PFI 法に基づく事業として、箕面駅前第一駐車場と箕面自転車駐車場の一体的な建て替え、箕面駅前第二駐車場の大規模修繕、両施設の維持管理及び運営に対して、民間資金、経営能力及び技術能力を活用することで、更なる駐車・駐輪環境の向上、良好な景観の形成及び回遊性創出による地域の活性化とともに、市の財政支出の削減を図り、効果的・効率的に事業を実施することを期待したものです。

入札に参加していただいた3グループの応募者には、限られた提案期間であったにも関わらず、いずれも創意工夫に富んだすばらしいご提案をいただきました。それぞれが特徴的かつ魅力的なご提案でしたが、審査会において「落札者決定基準」に基づき慎重に審査を行った結果、以下のとおり、【提案受付番号1】が最も高い総合得点を獲得し落札の候補者として選定されました。

### (2) 提案毎の講評

#### 【提案受付番号1】

多様な利用者が想定される公共の駐車場に求められる機能のうち、安全性・利便性は、最も重要なものです。ゆえに、本提案の複合施設の整備計画は、明快な動線計画と見通しが良く通行しやすい幅広の通路等を有する平面計画が、駐車場・駐輪環境の向上に大きく寄与するものとして、高い評価を得ました。耐震性など施設の機能を最も高く付加した提案でもありました。なお、提案では駐輪場(自転車)は2階・3階に設置するものでしたが、ヒアリングにおいては、利便性に考慮して1階・2階への配置変更が可能である旨、事業者からの回答を得ることができました。併せて、壁面緑化について、代替案の検討が可能である旨、確認できました。

施設維持管理運営については、堅実な収支計画や運営計画、適切なリスク対策に関する計画が認められました。

提案事業のうち関連社会資本の整備については、複合施設から本通商店街へ至る道路の美装化等が提案されました。自主事業も箕面の観光への支援等に関する多様な提案が具体的に示され、地域の回遊性の創出に対して意欲的と評価されました。

### 【提案受付番号 2】

最も低価格な施設整備費の提案で、複合施設においては、1階に集約して配置した駐輪場が利便性に優れていると高い評価を得ました。

提案事業のうち、自主事業に関しては、複合施設に隣接する箕面サンプラザを含めた具体的な地域の活性化・回遊性の創出に向けた独自の提案が評価されました。関連社会資本の整備については、電線類の地中化の提案が特に評価されました。

### 【提案受付番号 3】

複合施設の整備計画については、良好な景観形成に資する意匠が高い評価を得ました。周辺への細やかな配慮がなされた計画で、施設のボリュームを抑え、桜など既存の樹木の保存やポケットパークの設置を謳った外構計画も高評価でした。また、提案では2階・3階に集約されていた駐輪場（自転車）について、ヒアリングにおいてその一部を1階に配置変更することが可能である旨、回答を得ることができました。

施設維持管理運営については、従業員教育など具体的で丁寧な提案がなされており、実効性や実現性の高さが評価されました。

### （3）総括

総合的には、【提案受付番号 1】は、一方通行・フラット式の施設形態に見通しがよく通行しやすい通路などが、誰もが安全に安心して利用できる駐車場として、公共の駐車場に求められる機能である安全性・利便性が高い提案だと非常に高い評価を得ました。ほかにも耐震性能など高い施設性能を付加し、複合施設から周辺の商店街へ至る道路の美装化など地域の回遊性創出に寄与する提案など、本事業に対する積極的な姿勢が評価されました。

それと比較すると、【提案受付番号 2】は、駐車場における車両の動線が交差する箇所が多い複雑な動線計画で安全性の確保のために管制機器を多用する点や、収支計画の妥当性に懸念が残る点、またハード面とソフト面の提案のまとまりに欠ける点などが指摘されました。

【提案受付番号 3】は、駐車場の施設形態がスキップ式で駐車エリアに交差点があることや、車路の幅などが、【提案受付番号 1】と比較して、安全性や利便性に不足があるとの見解が示されました。また関連社会資本整備及び自主事業ともに施設の敷地を超えた提案が少なかったことなどが指摘されました。

今後、本事業は、基本協定の締結、SPCの設立、事業契約の締結を経て事業着手となります。PFI事業は、施設整備及び維持管理運営を総合的に評価した上で事業者を選定するため、提案時の内容が固定されるということではなく、事業計画の内容を改善することが必要不可

欠なものです。基本設計の時点においても、収支のバランスを考慮しながら、提案内容を再検討し、駐車・駐輪環境の向上、良好な景観の形成及び回遊性創出による地域の活性化が図られることを強く希望します。

最後に、各応募者の本事業への熱意と創意工夫に対して心から敬意を表しますとともに、本事業がより良いものとなること、また今後の箕面市のまちづくりに寄与することを願い、講評の結びとします。