事例No.	2303
公表年度	R4
団体の属性	都道府県
団体名	青森県

事例区分	公営企業

タグ	・新たな政策手法の確立・活用

事例種類	PPP/PFI

事例内容・タイトル

青森県駐車場事業のPFI事業の導入について

出典

雑誌「公営企業」先進事例紹介（令和４年１０月号）

先進事例紹介



青森県駐車場事業のPFI事業の導入について

青森県県土整備部都市計画課

1．はじめに

青森県では、昭和59年に開業した立体駐車場である「青森県営駐車場（以下「県営駐車場」）」と平成９年に開業した地下駐車場である青森県営柳町駐車場（以下「柳町駐車場」）の２つの駐車場を運営しています。

青森市の中心部に位置する両駐車場は、市中心市街地における交通の輻輳化、道路混雑の激化及び駐車場需要の増大に対応する都市計画駐車場として、県民から広く利用されています。

両駐車場では、平成18年度から指定管理者制度を導入していましたが、民間事業者の経営能力及び技術能力を活用することによって、独立採算で効果的かつ効率的に駐車場施設の大規模修繕、維持管理・運営を行い、併せて駐車場利用者の利便性向上や地域活性化に資するため、令和３年度からPFI事業を導入しました。

今回、PFI事業を導入するまでの経緯や手続きについて、検討過程を中心にご紹介させていただきます。

2．施設の概要

◆立地

名称	県営駐車場	柳町駐車場
所在地	青森市新町２丁目4-24	青森市長島１丁目６
用途地域	商業地域（防火地域等）	
制約条件	特になし	
アクセス	青森駅から徒歩10分	
周辺環境	青森県庁等の官公庁や商店街、公園など	

◆施設の概要

名称			県営駐車場	柳町駐車場
総事業費（初期）			11.2億円	56.3億円
供用開始			昭和59年10月	平成９年４月
駐車場用途			都市計画駐車場	都市計画駐車場
設置目的			青森市の中心地区における交通の輻輳化、道路混雑の激化及び駐車需要の増大に対処する	都市計画道路中央大通り荒川線における駐車場不足に起因する路上駐車による交通渋滞の発生等の交通の安全性の低下及び商店街の活性化等による駐車需要の増大に対応する
収容台数			510台 （うち青森県車両保管庫用115台）	191台 （うち身障害者用２台）
	一般収容台数		395台	191台
	定期利用上限台数	全日定期	330台	165台
		昼間定期		
		夜間定期	－	15台
入出場時間			午前７時～午後10時	午前７時～翌午前２時
構造			・鉄骨造 ・地下１階地上６階（７階、８層） ・自走式	・鉄筋コンクリート造 ・地下１階（道路下） ・自走式
設備			昇降機設備、ロードヒーティング設備等	昇降機設備、ロードヒーティング設備等
延床面積			14,895.2m^2	8,297.6m^2
ソフトサービス			・プリペイドカード ・中心商店街共通駐車券 ・電気自動車充電器あり（１か所）	・プリペイドカード ・中心商店街共通駐車券
料金体系 令和４年８月１日時点	時間決め		最初の30分　110円	最初の１時間　210円
			30分毎　100円	30分毎　100円
	定期料金		全日　27,500円	全日　27,500円
			昼間（AM7-PM10）　16,500円	昼間（AM7-PM10）　16,500円
			－	夜間（PM6-AM9）　13,600円

３．課題

⑴　老朽化による支出増

県営駐車場は昭和59年供用開始、柳町駐車場は平成９年供用開始と、ともに老朽化が進行していました。

両駐車場を定期的にメンテナンスし、耐用年数まで良好に使用することを目的に平成28年度に策定した長期保全計画において、県営駐車場では、令和３年度から令和12年度の10年間で約3.1億円の大規模改修費（建築、電気設備、機械の更新等）が必要であると試算されており、また、柳町駐車場においても、県営駐車場と同様に今後大規模改修費が必要になると見込まれていました。

⑵　時間貸し利用率の低下による収入減

人口減少や周辺地域の低料金時間貸しコインパーキングの増加に伴い、平成12年度をピークに利用者・収入が減少傾向にあり、令和元年度はピーク時よりも約９千万円もの収入減となったことから、駐車場の機能及び運営について改善していく必要がありました。

⑶　地域活性化に資する駐車場経営の在り方

人口減少に伴い、中心市街地における日用品を扱う商店や病院・医院等の県民生活に密着した各種サービスの提供体制等にも影響が表れており、県民が地域に住み続けていくための環境の維持が難しくなっていました。

４．検討・方向性

⑴　サウンディング型市場調査の実施

このような課題に対応するため、今後の両駐車場の管理運営方針の策定にあたっては、行政内部だけで検討を進めるのではなく、民間事業者の創意工夫・ノウハウを活かしたものとするべく、平成30年度に、両駐車場の市場性を把握することを目的としたサウンディング型市場調査を実施しました。

民間事業者５社の意見の聞き取りを行った結果、指定管理者利用料金制、PFI 方式（補修･建替）、売却等様々な運営方針において民間事業者の参入可能性があることが確認できました。

⑵　事業スキームの検討

①　PFI 事業可能性調査の実施

両駐車場において、民間活力の導入による運営等（大規模改修、維持管理及び運営を含む。）の可能性を検証するとともに、令和３年度からの次期指定管理期間における適切な事業スキームを見出すことを目的として、令和元年度に民間事業者のニーズ及び事業性を把握するための調査（PFI 事業可能性調査）を実施しました。

駐車場事業を PFI 方式で実施する場合の民間事業者の参入意欲、参加可能な PFI 事業スキーム等を把握するため、民間事業者20社に対してメールにて意向調査アンケートを実施し、意向調査アンケート実施後、参入意欲のある民間事業者10社に対し対面にてヒアリングを実施し、意見を聴取しました。

調査の結果、PFI 事業に関心のある事業者も多く、時間貸し利用率低下の改善策となる民間事業者のノウハウや大規模改修への対応可能性、まちづくりへの貢献策などの有益な情報について確認することができました。

②　事業スキームの検討

ア　事業範囲

平成28年度に策定した長期保全計画では、両駐車場を建替えするよりも大規模改修して維持管理・運営を行う方が財政負担を軽減でき、有益であることが示されています。

そのため、事業範囲には、両駐車場の維持管理・運営のほか、長期保全計画に示す大規模改修

を加えることとしました。

イ　事業手法

大規模改修及び維持管理・運営を行うに当たり適用が考えられる以下の３つのスキームについて比較検討を行いました。

【指定管理者制度（従来型）】

事業者が県から支払われる指定管理料を原資に、施設の維持管理・運営を行う。

事業者が駐車料金を徴収し、県に納入する。

大規模改修については、県が実施する。

【指定管理者制度（利用料金制）】

事業者が駐車料金収入を原資に、施設の維持管理・運営を行う。

大規模改修については、県が実施する。

【PFI 方式（RO）独立採算型】

事業者が駐車料金収入を原資に、施設の大規模改修及び維持管理・運営を行う。

> ※ RO 方式
> RO（Rehabilitate Operate）
> 事業者が対象施設を改修した後、その施設の維持管理及び運営を行う事業方式。施設の所有権の移転はなく、地方公共団体が所有者となる方式。事業者は事業期間にわたり改修及び維持管理・運営を行うこととなる。

PFI 方式の中でも、事業形態として独立採算型を事業手法の選択肢にした理由は、これまでの駐車場運営収支が黒字であることと、民間事業者のノウハウの活用により運営コストの削減や需要増加効果が期待でき、長期保全計画における大規模改修費を含めた維持管理・運営費を利用料金収入により賄える可能性があると考えたことによるものです。

３つのスキームを比較検討した結果、PFI 方式（RO）独立採算型が、長期契約による費用削減効果が期待できることや需要リスク及び大規模改修に係るリスクを事業者に移転できること、施設の長寿命化にも寄与すること、事業者のサービス水準向上に伴うまちづくりへの貢献が期待できることなど、民間事業者に期待することへの対応が最も効果的であることから、望ましい事業手法であると判断しました。

③　事業期間の検討

両駐車場の次期運営管理期間の設定にあたっては、以下の視点をもとに検討しました。

> 民間視点：投資回収期間、長期保全計画、耐用年数、需要リスク、老朽化リスク
> 公共視点：県の政策方針

民間事業者意向調査では、初期投資・大規模改修投資の回収期間や長期保全計画に基づく大規模改修の発生時期、施設の耐用年数の視点から、10年～30年間が望ましいとの意見がありました。

加えて、10年後の県の政策方針によっては、周辺地域の再開発が進む場合に当再開発と合わせた対応をする可能性も考えられることや、駐車場の需要リスクや施設の老朽化リスクが今後増大する可能性も否めないことからも、事業期間は10～15年間程度が妥当であると想定しました。

④　VFM 算定スキーム

「VFM に関するガイドライン」に従い、当該事業が PFI 事業として導入可能性の有無を把握するために VFM（Value for Money）の達成が可能であるか、という点について評価を行いました。

VFM の算定では、PFI（RO）独立採算型に加えて、民間事業者意向調査でも関心のあった指定管理者制度（利用料金制）を含めて比較検証しました。

各スキームで想定される事業期間は異なるものの、VFM の算定においては事業期間を10年間として試算した結果、従来型に比べ、指定管理者制度（利用料金制）並びに PFI 方式は財政負担を発生せずに収益を確保できること、特に PFI 方式が最も収益性が高いことが明らかとなりました。

5．公募の実施

⑴　「青森県駐車場維持管理・運営事業 PFI 事業者選定審査委員会」の設置

両駐車場の維持管理・運営事業を行う PFI 事業を導入するに当たり、民間事業者の選定及び事業推進に係る意見の聴取を行い、事業の透明性と公平性を確保するため、令和２年４月に「青森県駐車場維持管理・運営事業 PFI 事業者選定審査委員会」（以下「審査委員会」）を設置しました。

審査委員会は、学識経験者等６名で構成され、実施方針及び特定事業の選定、募集要項及び審査基準に関すること、民間事業者による提案書等の審査及び優秀提案者の選定に関すること等について審議しました。

⑵　特定事業の選定

両駐車場の維持管理・運営事業を「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。）第７条に基づき特定事業として選定するにあたり、実施することが適切であることを確認するため、定量的及び定性的な評価を行いました。

①　定量的評価の前提条件

本事業の独立採算型事業としての事業成立性を評価するものとして、その前提条件を次のとおり設定しました。

【選定事業者の収支算定の前提条件】

評価に用いる収入	① 駐車場の利用料金
評価に用いる費用	① 修繕費（大規模修繕費含む） ② 維持管理費 ③ 運営費 ④ 保険料 ⑤ 県への納付金（※県収入） ⑥ 市場借入利息 ⑦ その他費用（特別目的会社設立・経営費用、法人税、消費税等）
条件	① 維持管理・運営期間：10年0か月 ② 割引率：0.844%（長期国債の金利等をもとに設定） ③ 物価上昇率:0.29%（消費者物価指数をもとに設定）
資金調達方法	① 自己資金 ② 市場借入
維持管理・運営段階の費用における事項（大規模修繕にかかる費用を含む）	●県が直接実施する場合に比べ、維持管理、運営の一体的な発注により、重複コスト等の削減や本事業のライフサイクル全体にわたり民間事業者のノウハウが発揮され、一定割合の縮減が実現するものとして設定。
収入に関する事項	●運営事業者の独自の運営ノウハウが活用されることで、利用者の増加が見込まれ、一定割合の収入増が実現するものとして設定。

② 定量的評価

前提条件に基づき、本事業の収支を予測した結果、本事業をPFI事業として実施した場合、借入金に対する返済確実性が見込まれ、事業成立性があることが確認されました。

③ 定性的評価

本事業の目的は、駐車場の大規模修繕を行うほか、施設の維持管理及び運営を一体的に行うことで、民間資金、経営能力及び技術能力の活用によって効果的かつ効率的に維持管理・運営を行い、併せて駐車場利用者の利便性向上、地域活性化の事業を実施することです。

本事業を特定事業として実施することにより、以下に示すような定性的なメリットを期待しました。

ア　事業の効率的・効果的な実施と最適なサービスの提供

イ　利用者に対するサービス水準の向上による利用者の増加

ウ　リスク分担の明確化による安定的かつ長期的な事業運営の実現

本事業は、特定事業として実施することにより、事業期間を通じて県の財政負担が生じることがなく、かつ一定の県収入が見込まれており、定量的評価においても事業成立性があることが確認されました。

また、民間事業者が有する運営ノウハウを活かした取組が期待でき、サービス水準の向上を通じた本施設の利活用が一層進むことが期待できるなどの定性的なメリットは、本事業目的の実現のために特に重要であると認められました。

以上により、本事業はPFI事業として効率的かつ効果的に実施できると評価し、PFI法第７条に基づき、特定事業として選定しました。

⑶　事業内容（特定事業の業務範囲）

選定事業者が実施する業務範囲は、次のとおりです。

①　大規模修繕業務

・修繕内容の事前協議
・大規模修繕に伴う各種申請等の業務
・大規模修繕業務
・工事監理業務
・完成書類作成業務
・その他これらを実施する上で必要な関連業務

②　維持管理業務

・清掃業務
・建築物保守管理業務
・建築設備保守管理業務
・修繕業務
・災害復旧業務（両駐車場が災害により損傷した場合の復旧）
・その他これらを実施する上で必要な関連業務

③　運営業務

・本事業開始時の開業準備
・自動車整理業務
・安全管理業務
・駐車料金徴収業務
・本事業終了時の引継業務
・その他これらを実施する上で必要な関連業務

④　提案事業

駐車場利用者の利便性向上の取組、周辺商店街との連携などによるまちづくりに資する取組などの提案

⑷　事業者の審査・選定方法

本事業を実施する事業者の選定は公募型プロポーザル方式によるものとし、応募者の中から最優秀提案者及び次点提案者を選定することとしました。

審査方法については、応募資格確認審査、応募必要書類の確認、基礎審査（提案価格確認含む）を県が行い、審査委員会において、性能の評価（性能点の算出）、最優秀提案者の選定及び応募者の順位付けを行い、優先交渉権者等を決定することとしました。

【性能の評価（性能点の算出）】

性能の評価においては、応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容について審査を行い、審査項目ごとに得点を付与し、「性能点」を算出しました。

審査項目			配点
性能点			100点
	1	本事業実施の基本方針	10点
		本事業実施の基本方針	10点
	2	PFI事業の資金計画等に関する事項	10点
		(1) 資金計画及び収支計画	7点
		(2) リスク管理	3点
	3	施設整備（大規模修繕）に関する事項	15点
		(1) 施工計画	10点
		(2) 機能性・利便性	5点
	4	維持管理に関する事項	10点
		(1) 維持管理計画	5点
		(2) 予防保全・不具合発生時の対応	5点
	5	運営に関する事項	15点
		(1) 取組方針・体制	10点
		(2) 利便性向上	5点
	6	地域貢献	30点
		(1) 地元点	15点
		(2) まちづくり（提案事業）	15点
	7	納付金	10点
		固定納付金	10点

(5) 審査結果・優先交渉権者の決定

提案公募を行った結果、複数の企業から関心が寄せられた中で、最終的に２者からの応募がありました。いずれの提案も、県の要求水準を満たすとともに、県内企業の参画や周辺のまちづくりとの連携など地域貢献に資する内容でした。

審査委員会では、事業者選定基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行い、最優秀提案者を選定しました。

最優秀提案者に選定された事業者の提案については、駐車場の設備について十分に調査･把握し、以下のように、省エネルギー化による環境配慮、コスト削減に繋がる創意工夫がなされていた点が評価されました。

施設整備に関する事項（機能性・利便性）

大規模修繕の内容が、管制設備、機械設備、災害対策等、具体的かつ十分な安全を確保した上での施工を行う提案となっており、利用者が安心して利用でき、機能性及び利便性を向上させ、利用

台数の増加につながることが期待できるものとして評価されました。

また、照明のLED化及びIoTを活用した電力消費量の多い機器の集中制御を行う提案となっており、コストの削減及び二酸化炭素排出抑制に大きく寄与することが高く評価されました。

運営に関する事項（取組方針・体制）

利用者の接遇、障がい者への対応、苦情解決、防犯といった駐車場運営において十分配慮が必要な点について、スタッフ教育の徹底やマニュアルの整備等を行う提案がなされており、誰もが利用しやすい駐車場づくりにつながると評価されました。

加えて、ホームページやSNSの活用等、利用者にわかりやすく情報を提示し、かつ利用者の意見を取り入れやすい環境を整備する提案がなされており、利便性向上につながると評価されました。

⑹　基本協定及び事業契約の締結

優先交渉権者として選定されたグループが特別目的会社（以下「SPC」）設立を企図した提案であったことから、SPCを契約の相手方とする基本協定案及び事業契約書案を作成し、この案をベースに基本協定の締結および契約交渉に向けた協議を行いました。

令和２年11月２日に優先交渉権者として選定されたグループ構成企業によりSPCが設立され、同月20日に県と構成企業各社との間において基本協定を締結、令和３年１月26日に、県と選定事業者（SPC）間において事業契約の締結に至っています。

６．おわりに

令和３年４月より、県営駐車場及び柳町駐車場においてPFI事業者による運営が開始されました。大規模修繕である県営駐車場の外壁修繕が開始され、提案事業である照明のLED化やWi-Fiの整備等が実施され、民間事業者の経営能力及び技術能力の活用による独立採算で効果的かつ効率的な維持管理・運営と、駐車場利用者の利便性向上や地域活性化が期待されています。

県は、本事業が継続的かつ安定的に行われるよう、PFI事業の実施状況のモニタリングを実施しながら、PFI事業者と連携し、両駐車場の維持・運営に努めていきたいと考えています。

