

# 東久留米市都市計画自転車駐車場整備事業 民間活力の導入に向けた事業手法の選定について

都市計画事業による新たな市営自転車等駐車場の整備にあたり、「東久留米市 PFI 等手法導入優先的検討規程」に基づき、民間活力の導入に向けた事業手法の検討を行い、その結果を報告するものである。

## 1. 対象施設

共通の施設仕様 <sup>※1</sup>	
形式	自走式立体駐車場（平置き式）
階層	地上三層、地下一層（出入口3ヶ所）
設備	出入口ゲートシステム、搬送用コンベアー、 一時利用券販売機・一時利用券精算機、 定期利用自動更新機、防犯カメラ、太陽光パネル <sup>※2</sup>

※1：民活導入の場合、施設設計は民間の役割となるため、収容台数は民間提案による（但し、収容台数は上表に示す規模を満たす必要あり）

※2：東久留米駅西口第1自転車駐車場のみ

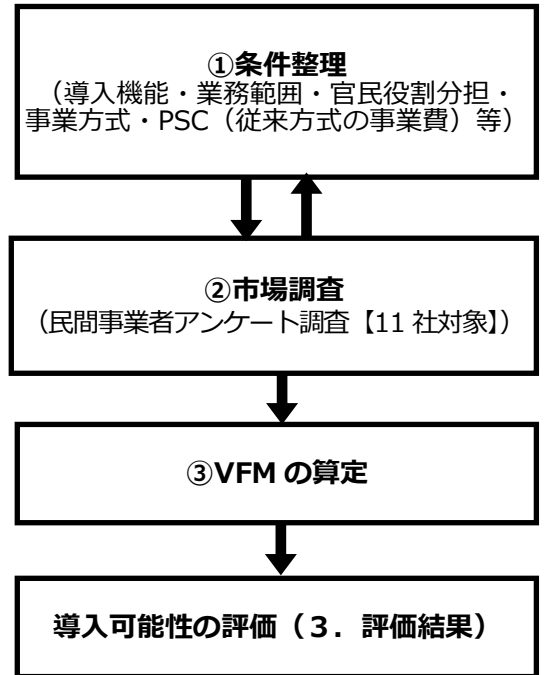


## 2. 検討手順と結果

### ①条件整理：導入可能性を検討・評価するにあたっての、 各種条件設定を行う

- ア)【導入機能】都市計画施設における民活事業として導入可能な機能を検討
- イ)【業務範囲及び官民役割分担】駐輪場の建替事業、既存駐輪場の維持管理業務及び放置自転車対策業務について、どこまでを本事業の業務範囲とするか検討
- ウ)【事業方式】設計・建設・維持管理・運営の各業務を一体的に実施する民活方式（PFI（BTO）方式、DBO方式等）を比較検討
- エ)【PSC（従来方式による公設公営の概算事業費）】施設仕様及び本事業における想定される業務範囲に基づき、設計・建設・維持管理・運営の各業務について、従来方式（公設公営）による概算事業費を検討  
→【設計・建設費】約9.5億円【維持管理・運営費】約4.1億円（事業期間全体）（合計：約13.6億円）

### 【検討フロー】



②市場調査：民間事業者を対象に、事業への参加意向や望ましい事業方式、民活事業で実施した場合の削減率等を問うアンケート調査を実施し、事業方式の設定やVFM算定条件へ反映

【回答企業】11社（建設企業、運営企業等）

【調査結果】コスト削減率：（建設費）5%、（什器等購入費）5%、（維持管理費）5%、（運営費）10% 望ましい事業方式：DBO方式 事業期間：10年

③VFM算定：市場調査で把握した【削減率】等から、VFM（従来方式（公設公営））と比べ民活手法が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合を算定し、定量面からの評価を行う。

**【VFM算定の前提条件】**

【資金調達方法】補助金（社会資本整備総合交付金+都費補助）及び都市計画税+自転車等駐車場整備基金等 【事業期間】設計建設+10年（西口第1及び第2の両施設整備後から10年間に渡って維持管理運営） 【事業方式】PFI等手法（DBO方式）（※）【事業類型】サービス購入型【SPC】なし

※ 市の資金調達方法（補助金及び都市計画税+自転車等駐車場整備基金等による資金調達であり、民間からの資金調達を必要としない）及び民間事業者の事業条件に対する評価・ニーズ（市場調査結果による）から、PFI等手法（DBO方式）を選択

### 3. 評価結果

1及び2を踏まえ、本事業における民活手法導入の有効性について、各事業手法を定量的及び定性的に比較評価を行った。結果は以下のとおりである。

#### 評価結果

- V F M：従来方式と比較し、PFI等手法（DBO方式）では公共負担総額が7,965千円縮減（VFM 0.6%）
- 定量的評価：設計段階から維持管理運営段階を見据えた合理的で創造的な提案がなされることによるコスト縮減の期待等
- 定性的評価：民間ノウハウの発揮による利用者の利便性（サービス）向上  
職員による設計、積算、現場管理等の建設に係る事務や自転車等駐車場運営に係る事務の削減等

以上のことから、都市計画事業として国や都の補助金（※）を活用した市の資金調達において行うPFI等手法（DBO方式）を導入していく。

※国：補助対象額の5/10 都：補助対象額の2.5/10

### 4. スケジュール

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	～令和15年度
西口第1	用地買収、事業者選定手続 (令和3年9月末)	設計・建設 (令和4年9月末)	維持管理・運営		
西口第2			設計・建設 (令和5年9月末)	維持管理・運営	
臨時 駐車場		設計・整備	維持管理・運営 (令和5年9月末)	撤去 返還	

※現段階でのスケジュールであり、事業進捗状況により前後する場合あり。