

「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)第11条第1項の規定により、衆議院議員会館維持管理・運営事業(第二期)の民間事業者の選定における客観的な評価の結果をここに公表する。

令和2年4月2日

衆議院議長 大島 理森

**衆議院議員会館維持管理・運営事業(第二期)**  
**民間事業者選定結果**

**令和2年4月2日**

## 衆議院議員会館維持管理・運営事業（第二期）民間事業者選定結果目次

1. 事業概要	1
(1) 事業名	1
(2) 公共施設等の管理者	1
(3) 対象公共施設	1
(4) 事業場所	1
(5) 事業内容	1
(6) 事業期間	1
(7) 事業の実施	1
2. 経緯	1
3. 落札者選定方法	1
(1) 事業者選定方法の概要	1
(2) 事業者選定の体制	2
(3) 審査委員会	2
4. 第一次審査	2
(1) 第一次審査の概要	2
(2) 競争参加資格の確認	3
(3) 競争参加資格があると認められた入札参加希望者	3
5. 第二次審査	3
(1) 第二次審査の概要	3
(2) 必須項目審査	4
(3) 加点項目審査	4
(4) 得点	6
(5) 開札・総合評価	6
(6) VFM評価	6
6. 審査講評	7
(1) 総評	7
(2) 個別講評	7

## 1. 事業概要

### (1) 事業名

「衆議院議員会館維持管理・運営事業（第二期）」

### (2) 公共施設等の管理者

衆議院議長 大島 理森

### (3) 対象公共施設

衆議院議員会館

### (4) 事業場所

東京都千代田区永田町 2-2-1、2-1-2

### (5) 事業内容

衆議院議員会館維持管理・運営事業（第二期）（以下「本事業」という。）は、「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 条に基づき選定された事業として、開札の結果、落札者とされた者が、本事業を遂行することを目的とする特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、当該 SPC が、落札者とされた者の提案に基づき、O（Operate）方式により、衆議院議員会館（以下「議員会館」という。）の維持管理・運営に関する業務を行う。

### (6) 事業期間

事業契約締結日から令和 12 年 3 月 31 日までの期間。

### (7) 事業の実施

落札者は、SPC を設立し、衆議院と事業契約を締結のうえ事業を実施する。

## 2. 経緯

民間事業者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

実施方針の策定・公表	平成 30 年 12 月 21 日
特定事業の選定	平成 31 年 4 月 26 日
入札公告	令和元年 5 月 24 日
第一次審査（資格確認）受付	令和元年 7 月 8 日から 7 月 11 日まで
第一次審査結果通知	令和元年 7 月 18 日
第二次審査（入札・提案内容）受付	令和元年 9 月 12 日まで
開札	令和元年 11 月 8 日
第二次審査（入札・提案内容）受付（再度入札）	令和元年 12 月 20 日まで
開札（再度入札）、落札者の決定	令和 2 年 1 月 17 日

## 3. 落札者選定方法

### (1) 事業者選定方法の概要

事業者には、PFI 事業や庁舎の維持管理・運営の専門的な知識やノウハウが求められる。事業者となる SPC を設立する落札者の決定に当たっては、議員会館の維持管理・運

営その他に関する提案（以下「事業提案」という。）及び入札価格の総合的な評価結果に基づいて決定する総合評価落札方式を採用した。

また、審査は入札参加希望者が第二次審査に進むための競争参加資格の有無を判断する「第一次審査」と、第一次審査を経て競争参加資格があると認められた入札参加者が提出する事業提案を審査する「第二次審査」の二段階に分けて実施した。

## （２）事業者選定の体制

衆議院が総合評価落札方式を実施するに当たり、専門的見地からの意見を参考とするために、「衆議院議員会館維持管理・運営事業（第二期）総合評価審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。審査委員会は、入札参加者から提出された事業提案を審査及び評価し、衆議院に報告するものとした。

## （３）審査委員会

### ① 審査事項

衆議院は、事業者の選定に当たり、PFI法第11条に定める客観的な評価を行うため、平成31年4月1日付で設置した審査委員会において、入札参加者が提案する事業提案に対する評価についての審査を行った。

### ② 構成

審査委員会の委員構成は以下のとおり。

委員長 山内 弘隆（一橋大学 大学院 経営管理研究科 経営管理専攻 特任教授）

委員 安登 利幸（亜細亜大学 都市創造学部 都市創造学科 教授）

委員 宇野 二郎（横浜市立大学 国際総合科学群 人文社会科学系列 教授）

委員 小松 幸夫（早稲田大学 理工学術院 創造理工学部 建築学科 教授）

委員 野城 智也（東京大学 生産技術研究所 教授）

委員 二階堂 豊（衆議院事務局管理部長）

### ③ 審査委員会の開催経緯

審査委員会の開催経緯は下表のとおりである。

審査委員会	日付
第1回審査委員会	平成31年4月2日
第2回審査委員会	令和元年10月18日
第3回審査委員会	令和元年10月25日
第4回審査委員会	令和元年11月1日
第5回審査委員会	令和2年1月10日

## 4. 第一次審査

### （１）第一次審査の概要

第二次審査のための事業提案を行う入札参加者として、適正な資格を有するかを審査するものである。

第一次審査では、入札参加希望者が入札説明書に示す資格要件を満たしているかどうかの審査を行った。

なお、競争参加資格要件の詳細については入札公告を参照されたい。

## (2) 競争参加資格の確認

令和元年7月11日までに1者からの入札参加表明書及び競争参加資格確認に関する書類の提出があり、競争参加資格があることが確認され、令和元年7月18日に通知した。参加資格が確認された入札参加希望者は(3)のとおりである。

## (3) 競争参加資格があると認められた入札参加希望者

代表企業：大林ファシリティーズ株式会社

構成員：三菱地所プロパティマネジメント株式会社

株式会社ハリマビシステム

株式会社全日警

協力企業：総合警備保障株式会社

株式会社吉香

株式会社イースト

株式会社フクシ・エンタープライズ

## 5. 第二次審査

### (1) 第二次審査の概要

総合評価落札方式により落札者を決定するため、入札参加者の事業提案を審査するものである。

第二次審査の手順は以下のとおりである。

#### ① 事業提案審査

入札参加者からの提出書類の各様式に記載された事業提案を審査する。

事業提案に、要求範囲外の提案が記載されていた場合、その部分は採点の対象とはしない。

##### ア) 必須項目審査

事業提案が要求水準（必須項目）を充足しているかについて審査を行い、事業提案が要求水準（必須項目）を充足している場合は適格とし、充足しない場合は欠格とする。適格者については、基礎点500点を付与する。

##### イ) 加点項目審査

事業提案のうち衆議院が特に重視する項目について、その事業提案が優れていると認められるものについては、その程度に応じて加算点を付与する。加算点は全体で500点満点である。

#### ② 開札

入札価格が予定価格の範囲内かを確認する。

全ての入札参加者の入札価格が予定価格を超えている場合は、再度入札を行う。

#### ③ 総合評価

予定価格の範囲内の入札価格を提示した入札参加者のうち、①の事業提案審査によって得られる基礎点と加算点の合計を②の入札価格で除した数値（以下、「評価値」という。）の最も高い者を、落札者とする。なお、落札者となるべき評価値の入札をしたものが2者以上ある時は、当該者にくじを引かせて落札者を決定する。

## (2) 必須項目審査

必須項目について、事業提案の内容が要求水準を充足しないことがないかどうかを、業務要求水準書をもとに審査する。衆議院は、記載内容が要求水準を充足する妥当な方法、内容であると判断できる場合にこれを充足するものとして判断する。(なお、要求水準を充足するかどうかの確認は、原則として、様式第14号「業務要求水準に関する確認書」の提出をもって代えることとした。)

## (3) 加点項目審査

### ① 評価・採点方法

加点項目審査では、提案内容が要求水準(必須項目)を充足し、衆議院が特に重視する要求水準項目(加点項目)について、更に優れた内容であるかどうかの審査を行う。評価基準は加点項目ごとに設定しており、また、加点項目ごとに配点を付されている。

なお、評価の基本的概念としては、要求水準を満たしていることが前提となるため、要求水準を達成していれば0点、要求水準を超え、よりよい提案がなされている場合に加算点の付与を行う。

### ② 加点項目の審査結果

審査基準に基づき、審査委員会において加点項目の審査を行う。

表1 審査委員会の審査結果

評価項目			配点	大林ファシリテ ィーズ株式会社 グループ 点数
事業方針	1	事業実施方針	20	15.00
	2	リスクへの対応	20	10.00
財務計画	3	財務計画/財務安定性の確保	20	10.00
社会的要請への対応	4	労働環境等への配慮	20	5.00
	5	環境負荷の低減	20	10.00
建築物点検保守業務及 び建築設備運転・監視 業務	6	業務計画（業務遂行体制を含 む）及び建築物点検保守、建築 設備運転・監視業務における水 準向上方策	60	45.00
修繕業務	7	業務計画（業務遂行体制を含 む）及び修繕業務における水 準向上方策	60	45.00
清掃業務	8	業務計画（業務遂行体制を含 む）及び清掃業務における水 準向上方策	30	22.50
運営業務（警備業務を 除く）	9	業務計画（業務遂行体制を含 む）及び運営業務（警備業務を 除く）における水準向上方策	45	22.50
議員・立法活動におけ るセキュリティの確保 （警備業務）	10	業務計画（業務遂行体制を含 む）及び警備業務における水 準向上方策	45	22.50
福利厚生業務	11	運営・経営計画（業務遂行体制 を含む）及び福利厚生業務にお ける水準向上方策	40	20.00
モニタリング	12	業務全体におけるサービス水 準の確保	40	20.00
災害時・緊急時の対応	13	災害時・緊急時の対応	40	30.00
事業開始時及び事業終 了時の引き継ぎ等	14	事業開始時及び事業終了時の引 き継ぎ等	40	30.00
合計			500	307.50

#### (4) 得点

審査委員会の審査結果を受け、衆議院は入札参加者の得点（基礎点＋加算点）を以下のとおり決定した。

- ・大林ファシリティーズ株式会社グループ

500 点 + 307.50 点 (807.50 点)

#### (5) 開札・総合評価

令和2年1月17日に開札・総合評価を実施した。

結果は下表のとおりであり、大林ファシリティーズ株式会社グループを落札者として決定した。

入札参加者名	得点 (X)	入札価格 (税抜) (円) (Y)	入札価格 ≤ 予定価格	評価値 (X/Y)	総合順位	適用
大林ファシリティーズ株式会社グループ	807.50	25,046,644,800	○	0.00000003223	1	落札

#### (6) VFM評価

落札者の提案内容に基づきVFMの評価を行った結果、約9.5%のVFMがあることが確認された。

## 6. 審査講評

### (1) 総評

本事業は、現在PFI方式により実施されている衆議院新議員会館整備等事業の事業期間終了後の維持管理・運営業務を実施するものであり、その業務内容は、施設の各種点検保守、修繕、清掃、受付、警備など多岐にわたる。また、主たる利用者が議員及び秘書という国内唯一の施設である議員会館においては、議員及び秘書等の多岐にわたる業務を補佐するという議員会館の特別な目的を達成するため、提供されるサービスは一般的な庁舎と比べて、より柔軟で高い水準で臨機応変に行われることが求められる。

これらの目的を実現するために、衆議院は、総合評価落札方式により本事業を実施する民間事業者を選定するための入札公告を行い、これに対して大林ファシリティーズ株式会社グループ1者から提案がなされた。

大林ファシリティーズ株式会社グループの提案は、基本的な要件については堅実に満足されており、さらに、本事業が既に整備された施設の運用であるため、提案できる内容が限定される中であって、付加価値の向上を目指したものであった。

特に、建築物点検保守業務及び建築設備運転・監視業務については、防災センターにおける一元管理や人材の計画的な育成を行うなどの優れた提案がなされていた。また、修繕業務についても「総選挙対策チーム」の組成や、解散総選挙に関わる対応とそれらに対する具体的な内容の事例を明確に示していることを含め、独自のノウハウを用いた解散総選挙時の効率的な業務遂行体制など、議員会館の特性を十分に理解し、優れた提案がなされていた。

大林ファシリティーズ株式会社グループには、本事業の重要性を十分に理解し、提案書に記載された内容のほか、審査委員会からの確認事項における回答内容も含めて、提案の実現に対して責任を持って取り組んでいただきたい。

### (2) 個別講評

#### 【事業計画に関する事項】

事業方針	1	事業実施方針	責任の所在が明確な指示命令系統による業務の遂行や、相互バックアップや議員会館朝会、専門チーム活動及び階層的な会議体の設置を提案するなど、議員会館の特性を踏まえた実施体制の面で、秀でて優れている。
	2	リスクへの対応	リスクの把握についてリスクコンサルタントを活用しリスクを網羅的に把握するなど、リスク管理体制の面で、優れている。
財務計画	3	財務計画/財務安定性の確保	内部資金調達であることでキャッシュフローの予期せぬ変動に対する柔軟性を確保するなど、事業の安定性と継続性を確保する適切な財務計画の面で、優れている。
社会的要請への対応	4	労働環境等への配慮	参加各企業ではそれぞれ労働関係についての一定の配慮を行っており、わずかに優れている点が認められる。
	5	環境負荷の低減	地域の環境にやさしい生ごみ循環サイクルによるごみの有効活用など、環境負荷低減の面で、優れている。

【維持管理に関する事項】

建築物点検 保守業務及 び建築設備 運転・監視 業務	6	業務計画（業務遂行体制を含む）及び建築物点検保守、建築設備運転・監視業務における水準向上方策	防災センターにおける一元管理や人材の計画的な育成を行うなど、議員会館の特性を踏まえた業務遂行体制の面で、秀でて優れている。
修繕業務	7	業務計画（業務遂行体制を含む）及び修繕業務における水準向上方策	「総選挙対策チーム」の組成や、解散総選挙に関わる対応とそれらに対する具体的な内容の事例を明確に示していることを含め、独自のノウハウを用いた解散総選挙時の効率的な業務遂行体制にかかる提案を行うなど、議員会館の特性を踏まえた本事業の業務実施の面で、秀でて優れている。
清掃業務	8	業務計画（業務遂行体制を含む）及び清掃業務における水準向上方策	「ロボット掃除機」を導入するなど清掃作業の技術革新の推進について高い意欲が見られた。加えて、サービスセンター・防災センターとの緊密な連携など効率的な業務実施体制を提案しており、全体として、秀でて優れている。

【運営に関する事項】

運営業務 （警備業務 を除く）	9	業務計画（業務遂行体制を含む）及び運営業務（警備業務を除く）における水準向上方策	ワンストップサービスを実現する業務遂行体制、実績に基づき作り上げた教育ツールの活用など、議員会館の特性を踏まえた運営方法の提案の面で、優れている。
議員・立法 活動におけ るセキュリ ティの確保 （警備業 務）	10	業務計画（業務遂行体制を含む）及び警備業務における水準向上方策	支援の必要な方に対する受付・サービスセンター及び議員会館課との連携など、議員会館の特性を踏まえた警備業務の提案の面で、優れている。
福利厚生業 務	11	運営・経営計画（業務遂行体制を含む）及び福利厚生業務における水準向上方策	会館内で店舗を営業する個人事業主に配慮した提案など、議員会館という特殊性を踏まえた福利厚生業務の提案の面で、優れている。

【その他】

モニタリング	12	業務全体におけるサービス水準の確保	3段階のセルフモニタリング及び業務間相互のモニタリングを繰り返し実施するなど、業務改善方策としても優れている。
災害時・緊急時の対応	13	災害時・緊急時の対応	非常時対応マニュアルに基づく対応訓練の年7回の実施、非常時対応マニュアルの訓練以外での大規模災害発生時の対応訓練の年1回の実施、毎年行う衆議院総合防災訓練における衆議院との合同の訓練の実施など、計画的な訓練の実施及び従事者の対応能力向上の面で、秀でて優れている。
事業開始時及び事業終了時の引き継ぎ等	14	事業開始時及び事業終了時の引き継ぎ等	事業期間終了3年前の2027年度に建築設備診断を開始し要求水準との適合調査をしたうえで施設の劣化状況を把握することや、円滑に第三期事業へ引継ぎを行うために総括代理人・センター長・副センター長が中心となり「引継ぎプロジェクトチーム」を本事業期間終了3年前から立ち上げることなど、第三期事業に向けた円滑かつ効果的な引継ぎの面で、秀でて優れている。