

衆議院は、平成30年12月21日に「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」（平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。）第5条第3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）に関する実施方針を公表した。今般、同法第7条の規定に基づき、衆議院議員会館維持管理・運営事業（第二期）を選定したので、同法第11条第1項の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

平成31年4月26日

衆議院議長 大島 理森

特定事業「衆議院議員会館維持管理・運営事業（第二期）」の選定について

1. 事業の概要

本事業は、議員の活動の円滑な遂行に資するため、議員会館の効率的な維持管理・運営を図るものである。

選定された民間事業者は、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として、本事業の遂行のみを目的とした特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、特定事業を実施する。

(1) 事業名称

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等

衆議院議長 大島 理森

(3) 事業方式

事業者は、PFI法に基づき、SPCが、事業期間中、施設を整備・保有せずに、議員会館の維持管理及び運営業務を行う方式（Operate（O）方式）により特定事業を実施する。

(4) 事業期間

本事業の事業期間は、衆議院とSPCとの間で締結する本事業の実施に関する契約（以下「事業契約」という。）の締結日から平成42（2030）年3月31日までの期間（約10年間）とする。

平成31（2019）年12月頃	事業契約の締結
平成31（2019）年度	
～平成41（2029）年度	維持管理・運営期間
平成42（2030）年3月31日	本事業終了

(5) PFI事業費の支払

本事業は、いわゆるサービス購入型により実施するものとし、衆議院は、下記の費用（以下総称して「PFI事業費」という。）をSPCに支払う。

- ア) 維持管理・運営費
- イ) その他の費用
- ウ) 消費税等

なお、福利厚生施設の運営業務は独立採算事業とする。SPC又は福利厚生施設の運営を実施する事業者（以下「運営業者」という。）は、衆議院から無償で提供される施設・設備・備品等以外で福利厚生業務に必要な設備・備品等を自ら準備し、運営を行う。

運営業者は、福利厚生施設利用者に対してサービスを提供し、利用者から直接サービスの対価を収受する。

(6) 施設概要

衆議院議員会館の敷地に関する事項は以下のとおり。

・ 第一議員会館

立地場所	東京都千代田区永田町2-2-1 (地名地番)
敷地面積	26,407 m ²
建築年月	平成22年6月竣工
構造/階数	地下：鉄骨鉄筋コンクリート造+鉄筋コンクリート造 地上：鉄骨造 地下5階、地上12階
建築面積	11,647 m ²
延べ面積	111,804 m ²
議員事務室数	222室

・ 第二議員会館

立地場所	東京都千代田区永田町2-1-2 (地名地番)
敷地面積	18,897 m ²
建築年月	平成22年6月竣工
構造/階数	地下：鉄骨鉄筋コンクリート造+鉄筋コンクリート造 地上：鉄骨造 地下4階、地上12階
建築面積	5,967 m ²
延べ面積	91,455 m ²
議員事務室数	243室

※公職選挙法改正により、衆議院議員の定数は465人に改められた。

(7) 業務内容

特定事業としてSPCが実施する業務は以下のとおり。

ア) 維持管理業務

下記の維持管理業務を行う。

- ① 建築物点検保守・修繕業務 (植栽管理・選挙時等の対応等を含む。)
- ② 建築設備運転・監視業務
- ③ 清掃業務 (廃棄物の収集、ねずみ等の防除を含む。)

イ) 運營業務

下記の運營業務を行う。

- ① 受付業務
- ② 鍵管理業務
- ③ 什器・備品運用管理業務
- ④ 駐車場管理業務
- ⑤ 会議諸室管理業務

- ⑥ 国会健康センター管理業務
- ⑦ 全般管理業務
- ⑧ 選挙関連事務等支援業務
- ⑨ 警備業務
- ⑩ 福利厚生業務

2. P F I 事業として実施することの客観的評価

(1) コスト算出による定量的評価

本事業について、衆議院が直接事業を実施する場合の公共負担額と P F I 事業で実施する場合の公共負担額の比較を行うに当たって、その前提条件を「別紙 定量的評価の根拠」のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は衆議院が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案を制約するものではない。

上記の前提条件のもとで、衆議院が直接事業を実施する場合と P F I 事業で実施する場合の公共負担額を比較すると、P F I 事業で実施する場合は、衆議院が直接事業を実施する場合に比べて、現在価値換算後、約8.9%のVFMが見込まれる結果となった。

(2) P F I 事業として実施することの定性的評価

ア) 民間資金の活用による財政負担の平準化

本事業を衆議院が自ら実施した場合、修繕等の時期により財政支出額の多寡が生じることになるが、P F I 事業として実施する場合、サービスの対価として毎年一定額を支払うことから、国の財政支出を平準化することが可能となる。

イ) 業務の一括発注による効果

維持管理・運營業務を一括発注することにより、各業務間の連携・整合性の向上及び業務の効率化が期待できる。

ウ) 民間事業者のノウハウの活用によるサービスの質の向上

民間事業者のノウハウを活用することにより、良好な執務環境の形成並びに施設利用者等に対するサービスの向上に資することが期待できる。

エ) 長期・継続的な事業運営の実現による業務の効率化及びサービスの質の確保

維持管理・運營業務が長期にわたり発注されることで、人員配置の工夫、長期的な人員計画、業務従事者の学習効果等が実現し、業務の効率化が期待できるとともに、業績等の監視が定期的に実施されることにより、継続的なサービスの質の確保が期待できる。

(3) 総合的評価

以上のことから、本事業は、P F I 事業として実施することにより、定量的評価及び定性的評価に係る効果が発揮されるものと期待できる。また、このことは、実施方針公表後の民間事業者からの意見招請の結果からも、十分に実効性があるものと判断される。このため、本事業を P F I 法第7条に規定する特定事業として選定することが適当であると認める。

別紙 定量的評価の根拠

1. PSC とPFI-LCC とVFM の値		
項目	値	公表しない場合はその理由
①PSC (現在価値ベース)	(非公表)	・その後の入札等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため。
②PFI-LCC (現在価値ベース)	(非公表)	
③VFM (金額)	(非公表)	
④VFM (割合)	約 8.9%	

2. VFM 検討の前提条件 (※)		
項目	値	算出根拠 (公表しない場合はその理由)
①割引率	0.59%	・長期国債(10年物)利回りの10年平均値(平成21年度から平成30年度)を踏まえて設定した。
②物価上昇率	—	・各業務の費用は実質値によるため、事業費の算定には物価上昇率は加味しない。
③リスク調整値	—	・SPCに移転した第三者賠償リスクについて、定量化は困難を伴うため、これに関して保険を付保した場合の保険料相当額を調整した。

※1. 上記に加えて、税の還元等の調整として、国が支払う消費税(10%)のうち国税相当分(7.8%)及び事業者が支払う法人税等のうち国税相当分を還元している。なお、平成31(2019)年10月1日以降の契約締結を想定し、消費税率は10%として計算を行った。

3. 事業費などの算出方法				
項目		PSCの 費用の項目	PFI-LCCの 費用の項目	算出根拠
①維持管理・運営業務に係る費用の算出方法	維持管理業務費	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物点検保守費用 ・建築設備運転・監視業務費用 ・植栽管理費用 ・修繕業務費用(議員事務室入替時の対応費用、会派事務室の模様替え費用を含む。) ・清掃業務費(廃棄物の収集、ねずみ等の防除費用を含む。) 	同左	<ul style="list-style-type: none"> ・PSCの各経費については、本事業の実施に必要な各業務を個別に発注したと仮定し、事業実績等を基に算定した。 ・PFI-LCCの各経費については、事業実績や聞き取り調査結果などを参考とするとともに、本事業における業務内容を踏まえ、民間事業者の技術力や創意工夫により得られると想定される減額を考慮して算出した。
	運営業務費	<ul style="list-style-type: none"> ・受付業務費用 ・鍵管理業務費用 ・什器・備品運用管理業務費用 ・駐車場管理業務費用 ・会議諸室管理業務費用 ・国会健康センター管理業務費用 ・全般管理業務費用 ・選挙関連事務等支援業務費用 ・警備業務費用 ※福利厚生業務費用に係るものを除く。	同左	

②資金調達にかかる費用の算出方法	・維持管理費は発生年度に支払	・事業者の自己資金	・E-IRR は、6.00%とした。
③利用者収入などの算出方法			・PSC、PFI-LCC ともに、福利厚生業務は、独立採算が前提であるため、収入、費用ともに非計上とした。
④その他費用			<ul style="list-style-type: none"> ・SPC の運営費（人件費、一般管理費、事務費等） ・法人税、法人住民税、法人事業税等の法人の利益等に対して係る税金 ・SPC の税引後利益（株主への配当原資等）