

衆議院議員会館維持管理・運営事業

(第二期)

事業者選定基準

令和元年5月

衆議院

## 1. 事業者選定基準の位置づけ

本事業者選定基準（以下「本書」という。）は、衆議院が落札者を決定するに当たって、最も優れた提案者を特定するための方法、評価基準等を示したものであり、入札に参加しようとする者に交付する「入札説明書」と一体のものである。

## 2. 事業者選定の方法

### （1）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。事業者となる特別目的会社（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する。

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する。第一次審査における審査結果は、第二次審査のための事業提案を提出できる有資格者を選定するためのものであり、第二次審査に第一次審査の結果は影響しない。

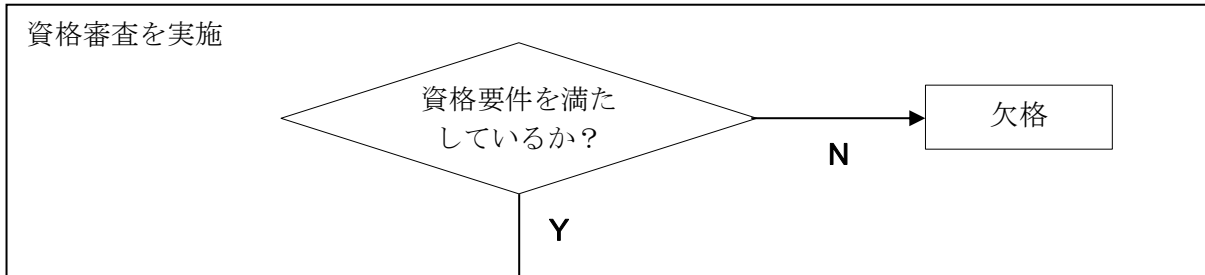
### （2）事業者選定の体制

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する。

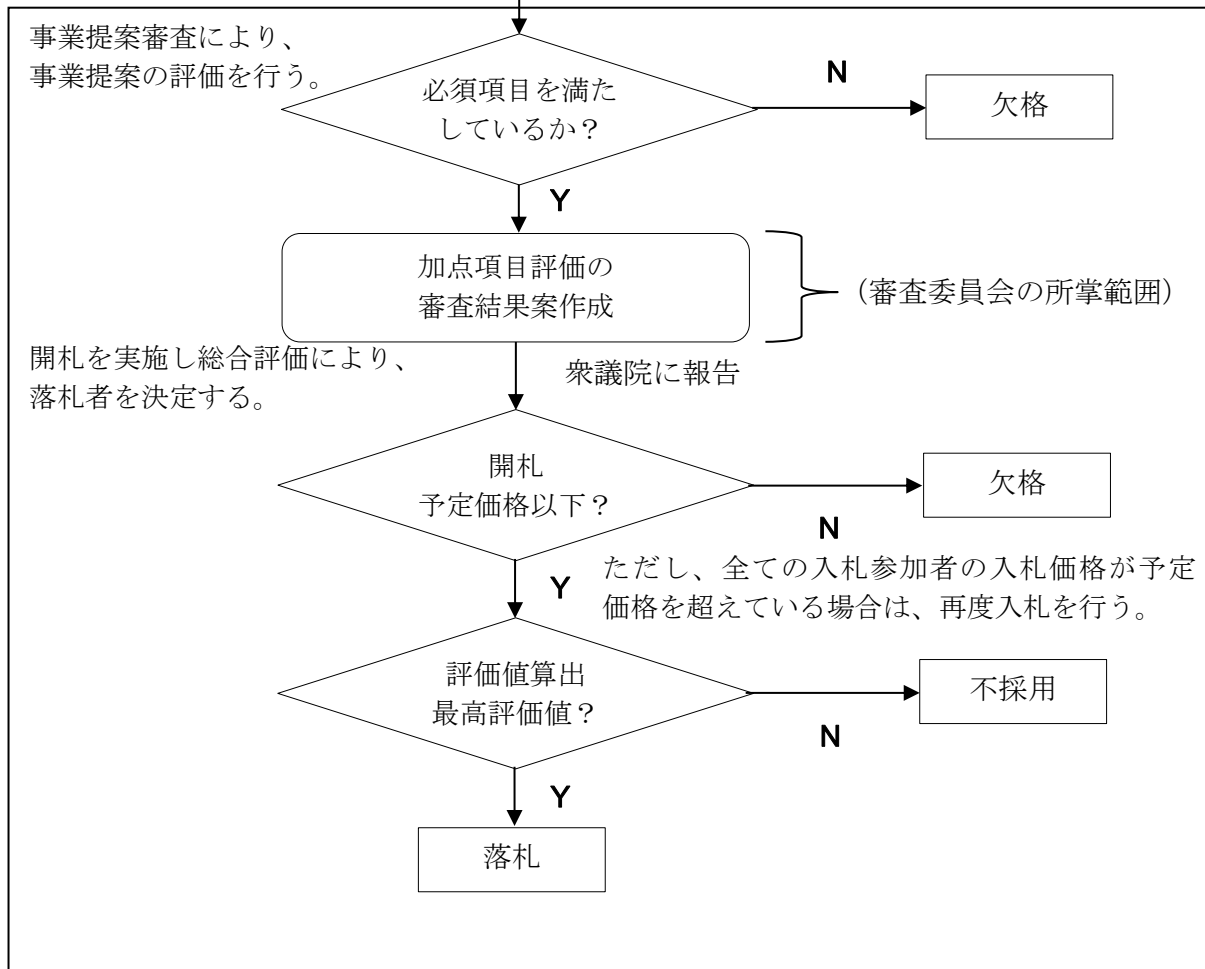
### 3. 審査の手順

審査の手順を以下に示す。

#### (1) 第一次審査



#### (2) 第二次審査



## 4. 第一次審査

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う。

## 5. 第二次審査

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。

### 5. 1 第二次審査の手順及び方法

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。

##### ① 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。なお、本審査の審査項目を「必須項目」という。ここで言う要求水準とは「業務要求水準書」（資料Ⅱ）に定める水準をいう。

##### ② 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 点満点とし、各項目の配点については後述する。なお、本審査の審査項目を「加点項目」という。

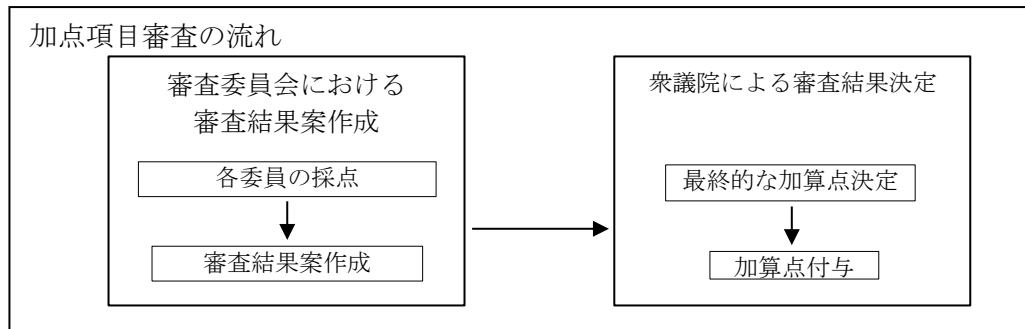
#### ア 審査委員会における採点・審査結果案作成

審査委員会において、後述する加点項目の内容について優れた提案がなされているかを各委員が審査し、評価基準に基づいて各事業提案の採点を行うとともに、審査結果案を作成し、衆議院に提出する。

なお、審査委員会は、入札参加者に対してヒアリングを実施し、入札参加者の事業提案に関する内容を確認する場合がある。

#### イ 衆議院による審査結果の決定・加算点付与

衆議院は、審査結果案をもとに加算点を決定し、①により付与された基礎点に加算点を付与する。



## (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

### ①落札者の決定

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、「評価点」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評価内容の公表

衆議院は、落札者を決定した後、審査委員会の議事内容を参考に加点項目について評価した内容を明確化し、事業提案に関する評価内容を公表する。

## 5. 2 事業提案の位置づけ

落札者の提示した事業提案については、事業者との事業契約にその内容が反映されるとともに、事業者は、これを履行しなければならない。また、ヒアリングにおいてなされた事業提案に対する質問への回答についても同様とする。

加点項目において評価された内容には、要求水準を超える事業提案が行われ、かつ当該提案内容が加点項目の評価基準に合致すると判断されたことにより得点が付与される。

このため、加点項目における評価内容は、衆議院及び落札者の協議により実施方法を明確化し、事業契約締結時の要求水準とする。

### 5. 3 事業提案審査の審査基準・採点基準

審査では原則として文章による記載内容を優先し、提示を求める図面あるいは図等は、文章による記載内容の妥当性・現実性や各記載事項間での矛盾の有無を判断・確認するための補足資料とする。

#### (1) 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。なお、提案書類及び提案において求める記載事項を「提出書類の記載要領」（資料Ⅲ）（以下「記載要領」という。）に示す。事業提案は、衆議院が求める要求水準に対して、どのように対処するのかを具体的かつ詳細に記載することが求められる。衆議院は、記載内容が要求水準を充足する適切な方法、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。

#### (2) 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している。

加点項目及びその配点、評価基準は②による。審査を行う提案書類への記載方法は「提出書類の記載要領」（資料Ⅲ）による。

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。

採点方法は、評価基準に基づき下表に示す5段階評価で行う。評価によって得られた評価係数を配点に乗じて算出される点数をもって当該加点項目の加算点とする。

表 評価ランク、評価指標及び評価係数

評価ランク	評価指標	評価係数
A	特に秀でて優れている	1.0
B	秀でて優れている	0.75
C	優れている	0.5
D	わずかに優れている点を認める	0.25
E	要求水準は満たしているが、優れている点が認められない	0

## ②審査の基本的考え方

本件事業の提案については、本件入札説明書等に記載する各種条件及び以下に掲げる各項目について、その項目に記す事項を十分に考慮し、これらを踏まえた提案がなされることを期待している。

また、より具体的で実効性のある提案に対して高い評価を与えるものとする。

大区分	中区分	No	評価項目	評価基準	配点
事業計画に関する事項					
	事業方針	1	事業実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務の実施体制が、議員会館の特性を踏まえるとともに、民間事業者の創意工夫を活かした優れたものとなっているか。</li> <li>・個別課題に特化した専門チームや階層的な会議体の設置等、効果的なプロジェクトマネジメントが期待できる提案となっているか。</li> <li>・業務の実施体制について、SPC等により一元的な管理がなされ、円滑、迅速な対応がなされる体制となっていることに加え、透明性や説明責任を果たせるマネジメント体制となっているか。また、発注者との効果的な連携を可能とし、かつ発注者の負荷を軽減するような効果的な連携体制が構築されているか。</li> <li>・SPCの経営体制は、円滑な意思決定が可能なものとなっているか。また、業務実施に必要な能力を有する構成員が確保されるとともに、SPCと各構成員及び協力企業との契約関係・役割分担等は事業の安定性及び効率的な業務実施に特に貢献する内容となっているか。</li> <li>・事業途中段階で要求水準内容等の変更があった場合であっても、類似の実績で有用であった事例を踏まえ、柔軟に対処できる方策や発注者に対する善後策の提案等を行い、事業の円滑な推進が図れるものとなっているか。</li> <li>・その他、本項に関して有益な提案がなされているか。</li> </ul>	20
		2	リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業を実施するに際して想定されるリスクが網羅的に示されており、かつそれらの重要度等を踏まえ、リスクの回避方策及びリスクが具現化した場合の対応方針について、適切かつ具体的に示されているか。</li> <li>・本事業を実施するに際して想定されるリスクについて、関係者間の責任者能力を踏まえた適切なリスク分担がなされており、それらが具現化した際に対応能力が担保されているか。</li> </ul>	20

			<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業を実施するに際して想定を超えるリスクが発生したときに更なるリスク対応を可能とする方策が示されているか。</li> <li>・その他、本項に関して有益な提案がなされているか。</li> </ul>	
財務計画	3	財務計画/ 財務安定性への確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の性質を踏まえた、適切な財務計画に関する基本方針が提案されているか。</li> <li>・事業の安定性と継続性を確保することが可能な適切な財務計画（損益計画、資金収支計画、配当方針等）となっているか。</li> <li>・本事業を実施するに際して想定されるリスクを踏まえ、将来の不確定要素を考慮した確実性の高い事業収支の考え方となっているか。</li> <li>・事業内容の変更があった場合でも柔軟な対応が可能な財務的対応方策が提案されているか。</li> <li>・その他、本項に関して有益な提案がなされているか。</li> </ul>	20
社会的要請への対応	4	労働環境等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会環境の変化を踏まえ、業務従事者の雇用に対してワークライフバランス等を推進する提案となっているか。（選定企業等が、女性活躍推進法、次世代育成支援対策推進法、若者雇用推進法に基づく認定等を得ているか）</li> <li>・社会の多様性を考慮した環境整備や、これを実現できる適切なマネジメントの仕組みが提案されているか。</li> <li>・下請け企業に対して、人件費の支払いを含めた適正な労働環境を推進する具体的な提案がなされているか。</li> <li>・その他、本項に関して有益な提案がなされているか。</li> </ul>	20
	5	環境負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運用コストに関する見直し、削除方策に関する検討、衆議院と協働して実施すべき省エネルギーに対する取組み等の具体的な提案がなされているか。</li> <li>・エネルギー消費量及びそれに伴う特定温室効果ガス排出量の検証実施体制及び実施方法並びに衆議院が行う検証への協力体制について具体的に優れた提案となっているか。</li> <li>・建築物及び設備の維持管理計画が、予防保全の考え方に基づき、ライフサイクルコストの縮減に資する優れた提案となっているか。</li> <li>・その他、本項に関して有益な提案がなされているか。</li> </ul>	20
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の性質を踏まえ、適切な業務遂行能力のある業務従事者を確実に配置できる具体的な提案となっているか。</li> <li>・衆議院職員との連絡体制に係る業務実施計画が特に優れた提案となっているか。</li> <li>・発注者が本事業以外で発注する他の工事等との間で効果的で円滑な調整や連携を行うに当たり優れた提案がなされているか。</li> <li>・施設利用者からの要望等への柔軟かつ早急な対応方法について特に優れた提案となっているか。</li> <li>・建築物点検保守・修繕業務及び建築設備運転・監視業務のそれぞれの業務が連動し、効率的に業務を実施できる体制となっているか。</li> <li>・本業務の実施に当たり、議員会館の特性への理解度が高く、より良好で具体的な提案がなされているか。</li> <li>・施設利用者の利便性及び安全性並びに快適で安定的な執務環境の確保を考慮した効率的で質の高い提案となっているか。</li> <li>・その他、本項に関して有益な提案がなされているか。</li> </ul>	60
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の性質を踏まえ、適切な業務遂行能力のある業務従事者を確実に配置できる具体的な提案となっているか。</li> <li>・衆議院職員との連絡体制に係る業務実施計画が特に優れた提案となっているか。</li> <li>・発注者が本事業以外で発注する他の工事等との間で効果的で円滑な調整や連携を行うに当たり優れた提案がなされているか。</li> <li>・施設利用者からの要望等への柔軟かつ早急な対応方法について特に優れた提案となっているか。</li> <li>・建築物点検保守・修繕業務及び建築設備運転・監視業務のそれぞれの業務が連動し、効率的に業務を実施できる体制となっているか。</li> <li>・本業務の実施に当たり、議員会館の特性への理解度が高く、より良好で具体的な提案がなされているか。</li> <li>・施設利用者の利便性及び安全性並びに快適で安定的な執務環境の確保を考慮した効率的で質の高い提案となっているか。</li> <li>・その他、本項に関して有益な提案がなされて</li> </ul>	60

	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	<p>いるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の性質を踏まえ、適切な業務遂行能力及び実績のある業務従事者を確実に配置できる具体的な提案となっているか。</li> <li>・効率的で質の高い業務の進め方及び業務従事者の資質向上のための教育方針・研修環境などの具体的で優れた提案となっているか。</li> <li>・衆議院職員との連絡体制に係る業務実施計画が特に優れた提案となっているか。</li> <li>・施設利用者からの要望等への柔軟かつ早急な対応方法について特に優れた提案となっているか。</li> <li>・他の維持管理業務及び運営業務と連携し、効率的に業務を実施できる体制となっているか。</li> <li>・本業務の実施に当たり、議員会館の特性への理解度が高く、より良好で具体的な提案がなされているか。</li> <li>・施設利用者の利便性及び安全性並びに快適で安定的な執務環境の確保及び業務提供時間帯を考慮した効率的なサービス提供のための具体的で優れた提案となっているか。</li> <li>・その他、本項に関して有益な提案がなされているか。</li> </ul>	30
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の性質を踏まえ、適切な業務遂行能力及び実績のある業務従事者を確実に配置できる具体的な提案となっているか。</li> <li>・効率的で質の高い業務の進め方及び業務従事者の資質向上のための教育方針・研修環境などの具体的で優れた提案となっているか。</li> <li>・ワンストップサービスなど、議員会館サービスセンターの対応について優れた提案がなされているか。</li> <li>・衆議院職員との連絡体制に係る業務実施計画が特に優れた提案となっているか。</li> <li>・施設利用者からの要望等への柔軟かつ早急な対応方法について特に優れた提案となっているか。</li> <li>・他の運営業務及び維持管理業務と連携し、効率的に業務を実施できる体制となっているか。</li> <li>・本業務の実施に当たり、議員会館の特性及び運営規程等への理解度が高く、より良好で具体的な提案がなされているか。</li> </ul>	45

				<ul style="list-style-type: none"> <li>施設利用者の利便性及び安全性並びに快適で安定的な執務環境の確保及び業務提供時間帯を考慮した効率的なサービス提供のための具体的で優れた提案となっているか。</li> <li>その他、本項に関して有益な提案がなされているか。</li> </ul>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業の性質を踏まえ、適切な業務遂行能力及び実績のある業務従事者を確実に配置できる具体的な提案となっているか。</li> <li>効率的で質の高い業務の進め方及び業務従事者の資質向上のための教育方針・研修環境などの具体的で優れた提案となっているか。</li> <li>セキュリティレベルに応じた人的警備と機械警備の組合せが適切で十分な効果が見込める業務計画となっているか。</li> <li>衆議院職員との連絡体制及び連携・協力体制が特に優れた提案となっているか。</li> <li>他の運営業務及び維持管理業務並びに衆議院と連携し、効率的に業務を実施できる体制となっているか。</li> <li>災害時・緊急時における迅速かつ適切な対応がとれる体制となっているか。</li> <li>本業務の実施に当たり、議員会館の特性及び運営規程等への理解度が高く、より良好で具体的な提案がなされているか。</li> <li>第一期事業からの継続性を維持しつつ、セキュリティの確保と施設利用者の利便性の双方を両立させるための方策が優れているか。</li> <li>施設利用者の利便性及び安全性並びに快適で安定的な執務環境の確保を考慮した効率的なサービス提供のための具体的で優れた提案となっているか。</li> <li>施設利用者に不快感を与えないための配慮が十分にされているか。</li> <li>その他、本項に関して有益な提案がなされているか。</li> </ul>	45	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業の性質を踏まえ、適切な業務遂行能力及び実績のある者を確実に配置できる具体的な提案となっているか。</li> <li>利用者からの要望等への柔軟かつ早急な対応方法について特に優れた提案となっているか。</li> <li>議員会館の特性（限定された商圈等）を踏まえ、業務の効率化等により、安定的な運営が</li> </ul>	40	

			準向上方策	<p>確保される計画・体制となっているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者満足度を高める工夫、継続的に維持・改善するための効果的かつ具体的な提案となっているか。</li> <li>・その他、本項に関して有益な提案がなされているか。</li> </ul>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・継続的業務改善等により、業務改善方策として実効性のある優れたセルフモニタリングの実施方法が提案されているか。(チェックバック体制等)</li> <li>・モニタリング全般にわたり、SPCの主体的関与が明確であり、事業全体を統括した業務の十分な効率化が図られているか。(各業務の連携による効率的な事業計画、従業員の資質向上のための教育等)</li> <li>・発注者が行う業績監視が効果的かつ簡便に実施できるようなモニタリング方法の工夫がなされているか。</li> <li>・モニタリング結果を踏まえ、業務水準の更なる向上を実現する継続的な業務改善方法の提案がなされているか。</li> <li>・その他、本項に関して有益な提案がなされているか。</li> </ul>	40
	災害時・緊急時の対応	13	災害時・緊急時の対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業を実施するに際して想定される災害や緊急事態が適切に想定され、これらへの対応について事前の予防対策や業務継続の確保策等に関して適切な提案がなされているか。</li> <li>・災害時・緊急時のバックアップ等の具体的な内容が適切で、応急措置のための体制の実効性がある提案がなされているか。</li> <li>・災害・緊急時前後の発注者及び関係機関との連携方策について特に優れた提案がなされているか。</li> <li>・災害時・緊急時において、施設利用者の安全性を第一に配慮した具体的な提案がなされているか。</li> <li>・その他、本項に関して有益な提案がなされているか。</li> </ul>	40
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業開始時において、発注者や第一期の事業者から適切に引継ぎを行い、円滑に業務を開始できる方策に関する優れた提案がなされているか。</li> <li>・衆議院（及び次期事業の事業者）に対する引継ぎが必要な場面において、事前の調整事項</li> </ul>	40

			<p>や留意すべき事項が具体的に示され、円滑かつ効果的な引き継ぎが見込まれるものとなっているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間終了時に効率的な施設の運用に資する施設管理ノウハウ、その後の効率的な施設の性能維持及び中長期保全計画の新たな見直しを含む立案に資する方策等を容易に引き継ぐための具体的で優れた提案がなされているか。</li> <li>・ 本事業終了後の期間における修繕計画について具体的な提案がなされているか。</li> <li>・ 衆議院が次期事業の検討をするに当たり、相当期間前からの必要な情報提供及び協力体制について適切な提案がなされているか。</li> <li>・ その他、本項に関して有益な提案がなされているか。</li> </ul>	
--	--	--	---	--

## 6. 総合評価

### 6. 1 総合評価の手順

入札価格、事業提案の評価結果に基づき、以下の計算式で評価値を算定して入札参加者の順位付けを行い、最終的な落札者を決定する。

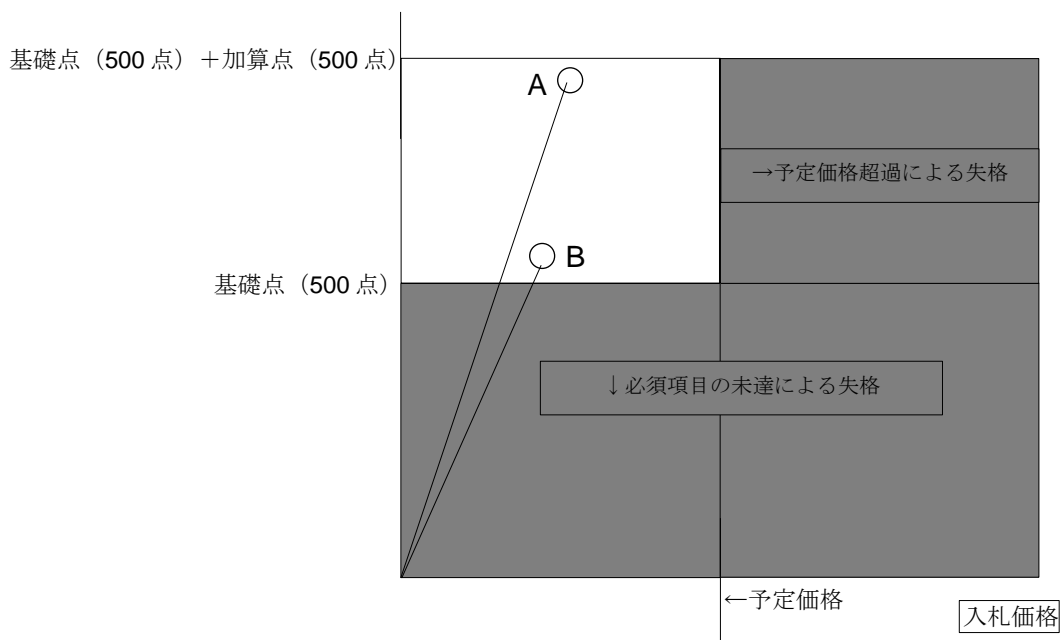
### 6. 2 総合評価の計算式

評価値 = 提案内容評価の得点 ÷ 入札価格

(提案内容評価の得点 = 基礎点 + 加算点)

基礎点 : 加算点の最高点 = 500 : 500

### 6. 3 総合評価の模式図



入札参加者の提案する「入札価格」と価格以外の評価に基づく得点を図示すると上図のようになり、勾配の大きい者が高順位となる。

上図の例では、入札価格の高い「A」が「B」より高い評価値を得る。