

「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、参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3月12日

参議院議長 山東 昭子

参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3月12日

1. 事業概要

(1) 事業名

「参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

参議院議長 山東 昭子

(3) 対象公共施設

参議院議員会館

(4) 事業場所

東京都千代田区永田町 2-1-1

(5) 事業内容

P F I 手法（O（Operate）方式）により、参議院議員会館の維持管理・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、特別目的会社（S P C）を設立し、参議院と事業契約を締結し事業を実施する。

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。

実施方針の公表	平成 30 年 12 月 21 日
特定事業の選定、公表	平成 31 年 4 月 26 日
入札公告	令和元年 5 月 17 日
第一次審査資料の受付期間	令和元年 7 月 11 日まで
第一次審査結果の通知	令和元年 7 月 19 日
入札書及び第二次審査資料の提出期限	令和元年 9 月 12 日まで
開札及び落札者の決定	令和元年 11 月 8 日

3. 事業者選定方法

(1) 落札者の決定方式

参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。）を実施する事業者には、P F I や施設の維持管理・運営の専門的な知識やノウハウが求められるため、事業者となる特別目的会社（S P C）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

参議院は、事業者の選定に当たり、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11条に定める客観的な評価を行うため、「参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。）を設置した。参議院は、審査委員会に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委ね、審査委員会の審査結果を受けて、総合評価落札方式により落札者を決定した。

(3) 審査委員会

① 審査事項

審査委員会は、本事業の総合評価に関するもののうち、事業者を選定するための審査基準、入札参加者から提出された事業提案の審査及び評価（第二次審査）について審議を行った。

なお、参議院事務局職員にあつては、事業者提案に対して点数等は付さない。

② 構成

審査委員会の委員構成は次のとおりである。

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	金澤 真志	（参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次のとおりである。

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

4. 第一次審査

(1) 第一次審査の概要

第一次審査は、入札参加者が、本事業の実施に携わる者として適正な資格を有するかを審査するものであり、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。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19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：株式会社東急コミュニティー

構成員：鹿島建設株式会社、セコム株式会社、日本管財株式会社、太平ビルサービス株式会社

協力企業：東日本電信電話株式会社

5. 第二次審査

(1) 第二次審査の概要

第二次審査は、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。ただし、提出書類に、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

事業提案のうち参議院が特に重視する項目（加点項目）について、その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。なお、加算点は全体で 500 点満点であり、各加点項目の評価基準等の詳細については「参議院議員会館維持管理・運営事業（第二期）事業者選定基準」（入札説明書資料 V）のとおりである。

② 開札

入札価格が予定価格の範囲内かを確認する。

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、落札者となるべき最も高い評価値の入札をした者が 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、事業提案が業務要求水準書に定める要求水準を充足しているかの審査を行った結果、入札参加者を適格者と判断し、基礎点 500 点を付与した。

(3) 加点項目審査

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い、合議により各加点項目における評価の結果をとりまとめた。個別の加点項目に対する評価の結果については、次ページに示す表 1 のとおりである。

表1 審査委員会の審査結果

評価項目			配点	東急コミュニティーグループ 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	15.00
財務計画	3	財務計画/財務安定性の確保	20	15.00
社会的要請への対応	4	労働環境等への配慮	20	10.00
	5	環境負荷の低減	20	15.00
長期修繕計画に基づく更新等業務	6	業務計画（業務遂行体制を含む）及び長期修繕計画に基づく更新等業務における水準向上方策	40	30.00
	7	業務実施期間中の執務環境等への配慮	40	30.00
建築物点検保守・修繕業務及び建築設備運転・監視業務	8	業務計画（業務遂行体制を含む）及び建築物点検保守・修繕業務、建築設備運転・監視業務における水準向上方策	40	30.00
清掃業務	9	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	15.00
運営業務（警備業務を除く）	10	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	33.75
議員・立法活動におけるセキュリティの確保（警備業務）	11	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	45.00
福利厚生業務	12	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	13	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	14	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	15	事業開始時及び事業終了時の引き継ぎ等	40	30.00
合計			500	353.75

(4) 得点

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

・東急コミュニティーグループ : 500点 + 353.75点 (853.75点)

(5) 開札・総合評価

令和元年11月8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、東急コミュニティーグループを落札者として決定した。

入札参加者	得点 (X)	入札価格(億円/税抜) (Y)	入札価格 ≤ 予定価格	評価値 (X/Y)	総合 順位	摘要
東急コミュニ ティーグループ	853.75	167.99000000	○	5.08	1	落札

(※得点及び評価値は小数点以下2桁までの表記)

(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4.2%のVFMがあることが確認された。

6. 審査講評

審査委員会における審査講評は、以下のとおりである。

(1) 総評

本事業は、現在PFI方式により実施されている参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・運營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参議院議員会館の特別の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、参議院は、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、これに対して東急コミュニティーグループ者から提案がなされた。

東急コミュニティーグループの提案は、基本的な要件については堅実に満たされており、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、事業方針については、総括代理人を施設に常駐させ、参議院との意思疎通を円滑にするなど、SPCの経営体制や業務実施体制に係る提案は、高い水準のサービスを確保しながらも、柔軟性を確保するものであった。また、計画的な点検・修繕・更新による予防保全に加え、「予知保全」の仕組みを採り入れることや、警備業務従事者の資質向上に向けて多様な訓練を実施するなど、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。

東急コミュニティーグループには、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、審査委員会での聴取の際に説明した内容も含めて、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

個別の加点項目に対する講評は、以下のとおりである。

【事業計画に関する事項】

事業方針	1	事業実施方針	総括代理人を施設に常駐させ、参議院との意思疎通を円滑にする提案など、SPCの経営体制や業務実施体制について、秀でて優れた提案がなされている。
	2	リスクへの対応	本事業の特徴を踏まえ、想定されるリスクが過不足なく把握され、対応策も要求水準以上の保険が設定されているなど、想定されるリスクへの対処が網羅的に提案されており、秀でて優れている。
財務計画	3	財務計画/財務安定性の確保	SPCの内部留保金を厚くすることで不測の事態に対応することや、支出変動による資金不足の回避策として、代表企業による借入枠の設定を行うなど、財務の安定性・健全性の確保について、秀でて優れた提案がなされている。
社会的要請への対応	4	労働環境等への配慮	代表企業及び複数の構成企業が「くるみん」、「えるぼし」等の標準的な認定マークや、ワーク・ライフ・バランスにかかる多様な認定を取

			得しているなど、ワーク・ライフ・バランスの取組みの点において、優れている。
	5	環境負荷の低減	電気・空調設備は、中央監視制御のリモートメンテナンスを取り入れ、各機器の運転データを蓄積・分析することや、清掃業務において使用する資機材・衛生消耗品についてリスクアセスメントを実施することなど、省エネルギー実現に向けた方策や環境への配慮について、秀でて優れた提案がなされている。

【維持管理に関する事項】

長期修繕計画に基づく更新等業務	6	業務計画（業務遂行体制を含む）及び長期修繕計画に基づく更新等業務における水準向上方策	計画的な点検・修繕・更新による予防保全のほか、日常的な建築物の状態監視、運転データのモニタリングにより故障を予見する「予知保全」の仕組みを採り入れるなど、修繕コストの縮減について、秀でて優れた提案がなされている。
	7	業務実施期間中の執務環境等への配慮	施設を運用しながらの業務実施となることを踏まえ、特殊な足場を使用した仮設方式を採用するなど、更新等業務における施設利用者への配慮について、秀でて優れた提案がなされている。
建築物点検保守・修繕業務及び建築設備運転・監視業務	8	業務計画（業務遂行体制を含む）及び建築物点検保守・修繕業務、建築設備運転・監視業務における水準向上方策	人材の確保が課題となっている中で、議員会館の特性を熟知した業務従事者の配置や建築・設備・エネルギー管理の知識を持つ「マルチ技術スタッフ」の防災センターへの常駐などの人材配置について、優れた提案がなされている。また、CAFM（施設管理システム）を活用し設備機器の点検スケジュールや不具合履歴・更新時期など設備台帳データを一元的に管理することで、誰でも最新情報の確認を迅速に行うことができる仕組みを整えるなどの設備データ管理について、秀でて優れた提案がなされている。
清掃業務	9	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	議員会館内の清掃に関する情報（汚損状況等）を、随時、清掃業務責任者に集約する連絡体制を構築することや、汚損等が発生しやすい箇所等のポイントについて情報共有することなど、業務従事者間の連携策について、優れた提案がなされている。また、議員会館の特性を踏まえ、利用者からの突発的な要望にも対応可能な遊撃ポストの担当者を配置するなど、柔軟な体制について、優れた提案がなされている。

【運営に関する事項】

運營業務 (警備業務を除く。)	10	業務計画(業務遂行体制を含む)及び運營業務(警備業務を除く)における水準向上方策	業務マニュアルの整備に加え、業務ノウハウ蓄積を目的とした議員会館サービスセンターへの問合せ・要望事項のリスト化や、選挙関連事務において、複数関係部局と緊密な連携を図り、また、議員等への入退室説明の状況は議員会館サービスセンターにて一元管理するなど、議員会館の特性を理解した、秀でて優れた提案がなされている。
議員・立法活動におけるセキュリティの確保 (警備業務)	11	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	警備業務従事者の資質向上に向けて、議員会館の特性に応じた多様な訓練の実施が提案されている点で、特に秀でて優れている。また、セキュリティレベルごとの人的警備と機械警備の組み合わせや、施設利用者の利便性及び安全性・快適で安定的な執務環境の確保に関して多様な提案がなされるなど、セキュリティの確保について、特に秀でて優れた提案がなされている。
福利厚生業務	12	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	外部機関による衛生点検・報告がなされるなど、食堂・喫茶運營業務への衛生管理について、優れた提案がなされている。

【その他】

モニタリング	13	業務全体におけるサービス水準の確保	S P C、各業務責任者、各企業間にて実施する「三重のモニタリング」や、「セルフ・相互モニタリングシート」を活用した実効性のあるセルフモニタリングなど、複層的モニタリングによる品質維持向上について、優れた提案がなされている。
災害時・緊急時の対応	14	災害時・緊急時の対応	災害・緊急時を想定した事前予防策や対応体制の点において優れており、加えて、議員会館の特性への理解や議員活動を支援する高い意欲が見られ、全体として、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	15	事業開始時及び事業終了時の引き継ぎ等	B E M S (ビルエネルギー管理システム)により蓄積されたエネルギー消費データなど、将来の維持管理に有益な各種データを提供し、当該データは引継ぎ以降の利用やメンテナンスが容易なように汎用ソフトを使用するなど、内容の充実した引継ぎ資料の提供について、秀でて優れた提案がなされている。