

資料 -

# **衆議院新議員会館整備等事業**

## **事業者選定基準**

**平成17年5月**

## 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、衆議院及び国土交通省(以下、両者を総称して「国」という。)が、本事業を実施する民間事業者(以下「事業者」という。)を選定するにあたって、もっとも優れた提案者を選定するための方法、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

本事業を実施する事業者には、PFIや施設の建設、維持管理・運営等の専門的な知識やノウハウが求められる。事業者の選定にあたっては、価格及び性能評価等によって落札者を決定する総合評価落札方式を採用する。

また、審査は第二次審査に進むための競争参加希望者の資格、実績等の有無を判断する「第一次審査」と、事業者の提案内容等を審査する「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

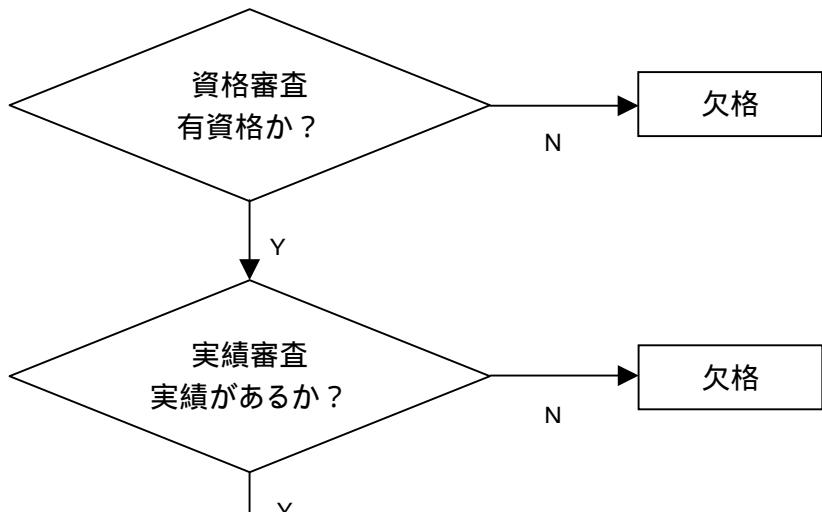
国が総合評価落札方式を実施するにあたり、専門的見地からの意見を参考するために、「衆議院新議員会館整備等事業総合評価審査委員会」(以下「審査委員会」という。)を設置する。審査委員会は、各提案について作成した得点案を国に報告し、国はこれを受けて、事業者選定を実施する。

### 3 . 審査の手順

審査の手順を以下に示す。

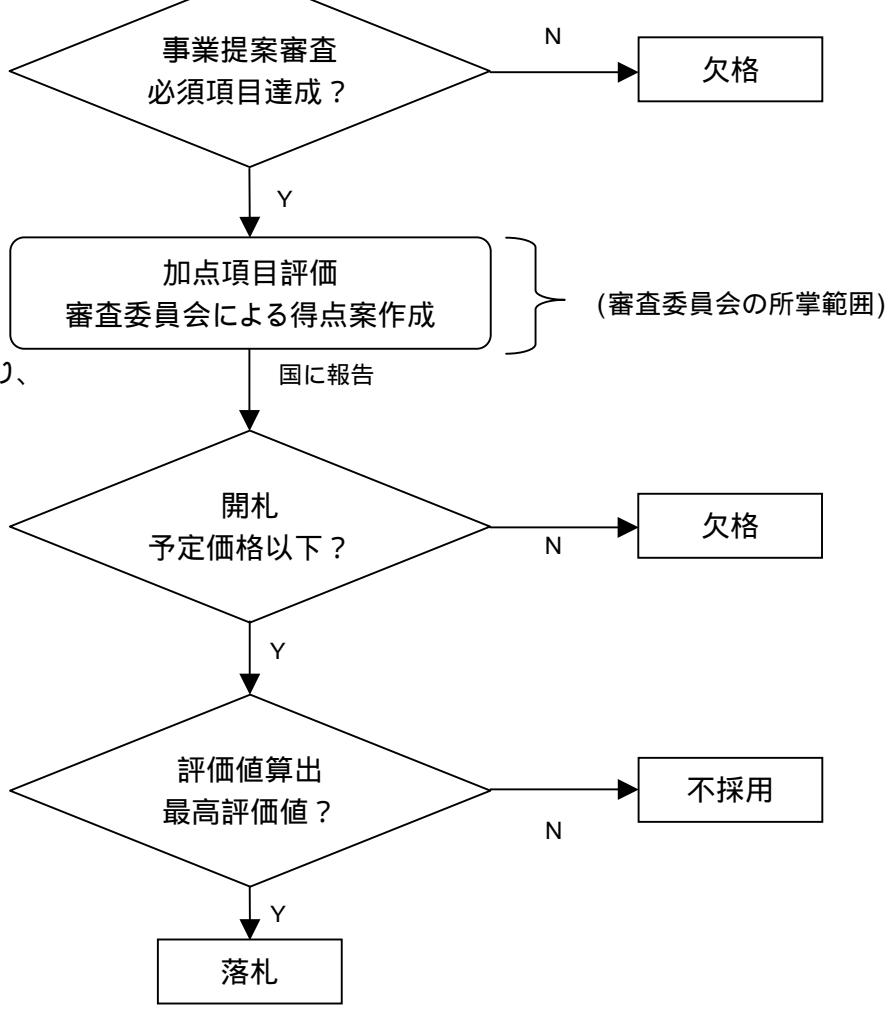
#### ( 1 ) 第一次審査

資格審査と実績審査を実施



#### ( 2 ) 第二次審査

事業提案審査により、  
事業提案の採点を行う



## 4 . 第一次審査

第二次審査のための提案等を行う入札参加者として、適正な資格と実績を有するかを審査するものである。

第一次審査の手順は以下の通りである。

### ( 1 ) 資格審査

競争参加希望者が入札説明書に示す要件を満たしているかどうか審査を行う。

### ( 2 ) 実績等審査

競争参加希望者が入札説明書に示す要件を満たしているかどうか審査を行う。

## 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、入札参加者の提案内容等を審査するものである。

### 5 . 1 第二次審査の手順および方法

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内容(以下、「事業提案」という。)を審査する。

事業提案に、計画地外等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。

#### 必須項目審査

「事業提案が要求水準（必須項目）をすべて充足しているか」について審査を行い、事業提案がすべての要求水準（必須項目）を充足している場合は適格とし、1項目でも充足しないもしくは記載のない場合は欠格とする。なお、適格者については、基礎点600点を付与する。

#### 加点項目審査

事業提案のうち国が特に重視する要求水準項目（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点を付与する。なお、その審査は審査委員会において行う。

審査委員会に、事業計画検討部会、施設整備・維持管理・運営検討部会の二部会を置く。

## 1 部会における得点案作成

- 1) 審査委員会の各部会において、後述する加点項目の内容について「すぐれた提案がされているか」を審査し、各審査基準・採点基準に基づいて各提案の採点を行う。
- 2) 協議の上、部会としての得点案を作成する。

## 2 審査委員会における審査結果案作成

審査委員会は、各部会において作成された得点案について審議し、最終的な審査結果案を作成し、国に提出する。

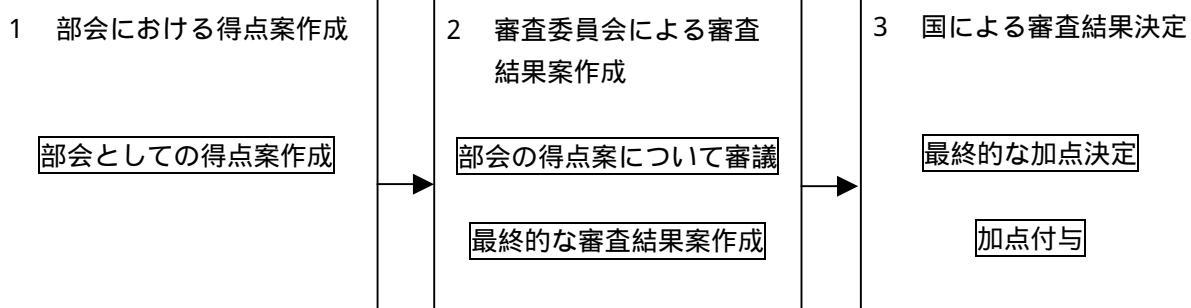
## 3 国による審査結果の決定・加点付与

国は、審査結果案をもとに、最終的な加点を決定し、により付与された基礎点に加点を付加する。

加点は全体で400点満点とし、各加点項目の配点については後述する。

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

### 加点項目審査の流れ



### (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)の事業提案審査による各提案の得点及び(2)の予定価格の範囲内の入札価格をもとに総合評価を実施し、落札者を決定する。

同点の場合にはくじにより落札者を決定する。

落札決定後、審査委員会の議事内容（落札決定後公開）を参考に意見を明確化し、国及び落札者が協議して契約時要求水準書への反映を行う等、これを尊重する。

## 5.2 事業提案の位置づけ

本事業においては、入札時点で設計が完了していないため、事業提案をそのまま実施することを求めるものではなく、事業契約書に定める設計業務が完了した後、設計、建設、維持管理・運営業務の具体的な内容が決定される。但し、総合評価落札方式においては事業提案が入札書の一部を構成するため、以下の範囲について契約上の拘束力を有する。

### (1) 加点項目

加点項目については、要求水準以上の事業提案が行われ、かつ当該提案内容が5.3(2)に示す加点項目の採点基準に合致すると判断された場合に得点が付与される。このため、当該項目について加点がなされた場合は、当該事業提案に基づき契約時要求水準が定められることとなる。

### (2) 審査委員会の意見

5.3(2) 審査の基本的考え方等を踏まえ、審査委員会において事業提案に対して意見が出され、事業提案の内容を改善することが必要不可欠となる場合、事業実施にあたっての条件として加味する。

## 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（要求水準の内容全て）」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審査基準により審査を行う。なお、提案書類及び図面（様式）、提案において求める記載事項を別添資料により示す。

事業提案は、国が定める要求水準に対して、どのように対処するのかを具体性をもって記載することが求められる。

国は、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、事業計画に関する提案については、以下の項目を必須項目として審査を行う。

- 事業収支計画及び資金収支計画に誤りがなく、支払条件が満たされていること
- SPCの出資内容が明記され、出資条件が満たされていること
- 義務づけられている保険が付保され、必要な費用が収支計画に算入されていること
- 必要な資金が確保される見込みが立っていることが、金融機関等の関心表明書により確認できること
- 資金調達の方法、金額、条件などが明示されていること
- 各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと
- 年度ごとの資金不足がないこと

## ( 2 ) 加点項目審査

### 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、国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。採点基準は各「加点項目」ごとに設定しており、また各「加点項目」に配点を付している。

各「加点項目」及びその配点、採点基準は アによる。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 - )による。

なお、加点項目審査は、各「加点項目」の内容・性質によって定量的評価項目と定性的評価項目に分類される。

それぞれの評価・採点方法は以下のとおりとする。

#### ア 定量的評価項目

定量的評価項目については、イ加点基準に基づいて、提案内容に示されている記載事項に対応した点が付与される。

評価項目は、「省エネルギー性能の確保」、「技術者・企業の実績に基づく設計・施工品質の確保」とする。

#### イ 定性的評価項目

定性的評価項目については、各項目ごとに適した評価方法に応じて、以下のような採点を行う。

評価項目は、定量的評価項目以外とする。

##### 1) 総合的な優劣評価によるもの

各項目ごとに設定している評価のポイントに基づいて、各提案について審査し、総合的に優劣評価を行う。

##### 2) その他

各項目ごとに、採点方法・基準を提示する。

## 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。

### ア 事業計画

- 1) 本件事業は、その公共性が極めて高いものであり、その事業の遂行に際しては、「事業遂行主体の経営上の安定性、透明性」「国側との明確な協働体制の確立」が求められる。
- 2) 本件事業は、大規模かつ長期にわたる PFI 事業であり、かつ既存施設を活用しながら順次 の建て替えを行う等複雑かつ多面性を有する事業であることから、「事業の段階に応じて適切な事業実施体制」「本件事業及び本件事業に関連する各種事業を円滑かつ確実に実施し得る事業遂行能力」が求められ、また、「法的・経済的な安定性が高く信頼できる全体の事業スキームの構築」「事業当事者及び関係者間の適正なリスク分担」が必要であること。さらに、不測の事態が生じた場合には、全体スケジュールや資金収支への影響が特に大きくなることが想定されるため、余裕をもった工程計画や追加的な資金手当等の方策については、あらかじめ十分に検討のうえ適切に措置されていることが望まれる。
- 3) さらに、福利厚生業務について、事業期間にわたり安定的な業務の実施が確保されることが求められる。

### イ 施設整備及び維持管理

- 1) 国を代表する施設としてふさわしい設えとするとともに、立法府としての都市景観上の位置付けを考慮しつつ、環境負荷の低減、バリアフリー化の推進等に関する先導的な取り組みが求められる。
- 2) 施設の機能・性能として、「地域性」、「景観性」、「環境負荷低減性」、「周辺環境保全性」、「防災性」、「機能維持性」、「利便性」、「バリアフリー」、「室内環境性」、「情報化対応性」、「経済性」の個々の性能が優れているだけではなく、バランス良く確保されている事が求められる。
- 3) 新議員会館は、議員の立法活動の場として国会機能の強化・活性化に資するためにふさわしい施設として、次の機能が求められる。なお、施設整備及び維持管理の提案にあたっては、要求水準で規定する内容を踏まえてバランスのとれた提案が求められる。

- a ) 議員・立法活動にふさわしい拠点の形成
  - ・議員会館にふさわしい室内空間の形成
  - ・執務環境の快適性の確保
  - ・工事期間中の執務環境への配慮
- b ) すべての利用者にとって快適な施設づくり
  - ・バリアフリーへの対応
  - ・施設利用者の利便性の確保
  - ・室内環境の快適性の確保
- c ) 周辺地域及び景観との調和
  - ・魅力的なランドスケープの形成
  - ・工事中の周辺地域への配慮

d ) 環境負荷の低減

- ・省エネルギー性能の確保
- ・その他環境負荷の低減方策
- ・光熱水費の低減方策

e ) 長期にわたる機能の維持

- ・設計・施工品質の確保
- ・災害時・緊急時対応
- ・フレキシビリティの確保
- ・ライフサイクルコストの低減
- ・清掃業務における水準向上方策
- ・施設整備における業績モニタリング
- ・維持管理業務におけるサービス水準の確保
- ・事業終了時の状態の確認方策

- 4) 施設の設計・建設において良質な施設整備はもとより、「100年建築」を前提としたライフサイクルコストの縮減等の経済性に配慮した「民間のノウハウ（最先端技術）を活かした創意工夫」の提案が求められる。
- 5) 本件事業は既存の施設を活用しながら順次の建て替えを行うことから、施工中の執務環境の保全及び施設利用者や周辺環境への影響を極力低減することが求められる。

ウ 運営

- 1) PFI手法を活用した事業として、「民間のノウハウを活かした創意工夫による、効率的で質の高い運営」の提案が求められる。また、業務実施にあたっては、議員・秘書・国会職員及び来訪者からの様々な要望に迅速かつ適確に対応する必要があり、こうした要素を十分に踏まえた提案が求められる。
- 2) 本件施設はセキュリティの非常に高い施設であることから、適切な業務執行体制、人員配置、継続的な業務水準の向上、機械警備と人的警備を組み合わせたセキュリティ体制等が求められる。
- 3) 福利厚生業務については、「民間のノウハウを活かし、利用者ニーズに合った良質なサービスと安定した経営の両立」が求められる。

## 評価項目

ア 加点評価となる各評価項目は以下のとおりである。

### 1) 事業計画に関する事項

	No	評価項目	配点	定量	評価ポイント
<b>事業方針</b>					
事業実施体制、事業スキーム、出資構成等	1	事業実施体制	18		<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務実施体制が事業段階に応じて適切なものとなっているか。</li> <li>・本事業の業務内容に対応する効果的な体制となっているか。</li> </ul>
		事業スキーム			<ul style="list-style-type: none"> <li>・ＳＰＣと各構成員及び協力企業との契約関係は事業の安定性に特に貢献する内容となっているか。</li> </ul>
		出資構成等			<ul style="list-style-type: none"> <li>・出資者の構成は、本事業の各段階に応じて適かつ安定的に事業を遂行できるものとなっているか。</li> <li>・入札参加者の本事業の運営方針を的確に具現化した出資構成となっているか。</li> <li>・本事業の安定的な遂行に特に貢献する出資計画となっているか。</li> </ul>
ＳＰＣ及び各業務を統括する企業の体制	2	ＳＰＣ及び業務管理の体制	8		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ＳＰＣの設立方針は本事業の特徴に的確に合致し、入札参加者の基本的考え方を適切に具現化したものとなっているか。</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。</li> <li>・業務を十分に管理できる体制となっているか。（責任の所在、指揮命令系統、品質管理等）</li> </ul>
リスク管理	3	ＳＰＣと構成員及び協力企業、金融機関等の間におけるリスク分担	10		<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業において想定されるリスクが十分に検討されており、効果的な回避方策が適切に措置されているか。</li> <li>・事業主体及び各業務を実施する事業者間におけるリスク分担が明確であり、効果が特に期待できるものとなっているか。</li> <li>・付保を義務付けた保険以外の付保等による効果的なリスク緩和措置が措置されているか。</li> <li>・各業務を実施する事業者の業績・業務実施状況の不振時における対応策は明確かつ効果的なものとなっているか（バックアップ体制等）。</li> </ul>
<b>財務計画</b>					
事業収支計画の安定性	4	損益計画（P/L）等	12		<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の各業務の安定的な遂行に十分な収支計画となっているか。</li> <li>・各種コストが適切に算入されているか。</li> <li>・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> </ul>
資金収支計画の安定性	5	資金収支計画（キャッシュフロー）	8		<ul style="list-style-type: none"> <li>・債務償還の確実性が高く、安定的な収支計画となっているか。</li> <li>・不測の資金需要発生時に対する措置は効果的であるか。</li> </ul>
資金調達計画の確実性、資金調達計画の先進性	6	資金調達条件 資金調達方法	20		<ul style="list-style-type: none"> <li>・出資金の出資履行の確実性は高いか。</li> <li>・出資以外の内部調達及び外部調達の確実性は高いか。</li> <li>・運転資金等の事業期間中の資金需要が発生する場合、明確な対応策が適切に措置されているか。</li> <li>・本事業の特性に適切に応じた先進的な資金調達手法が含まれているか。</li> </ul>
		金利変動リスクへのヘッジ方策 その他の財務安定化に係る方策等			<ul style="list-style-type: none"> <li>・金利変動リスクへの対応策は、効果的でありかつ実行確実なものとなっているか。</li> <li>・割賦手数料の金利確定までの市中金利変動への対応策は、効果的でありかつ実行確実なものとなっているか。</li> <li>・金融機関等のＳＰＣの債権者または第三者によるモニタリングについて特に効果が期待できる体制となっているか。</li> </ul>

	No	評価項目	配点	定量	評価ポイント
財務管理方針の有効性	7	ウォーターフォール規定	4		・事業の安定性に資する支出構成が図られているか。
		修繕等積立金			・積立金等のS P C 内部での資金手当てに係る方針は、効果的かつ事業の安定性確保に特に貢献するものとなっているか。
		配当計画等			・出資者に対する資金配当に関する方針は、S P C の財務状況の安定化確保の観点から適切か。
配点小計		80			

## 2)施設整備及び維持管理に関する事項

	No	評価項目	配点	定量	評価のポイント
議員・立法活動にふさわしい拠点の形成	1	議員会館にふさわしい室内空間の形成	8		<ul style="list-style-type: none"> <li>議員事務室、委員長室について室の用途を考慮した上で指定事項と調和し、品格のある執務空間となっていること。</li> <li>エントランスホール、国際会議場、多目的ホール、特別室、面談室等について来訪者を迎える魅力的な空間となっていること。</li> <li>ストリートについて指定事項と調和し、質の高い魅力的な空間形成となっていること。</li> <li>上記以外で、特に優れた議員会館にふさわしい室内空間が形成されていること。</li> </ul>
		執務環境の快適性の確保			<ul style="list-style-type: none"> <li>人体に無害な材料を積極的に使用していること。</li> <li>化学物質過敏症等についてきめ細やかなで有効な対応方法となっていること。</li> <li>議員事務室、委員長室についてシミュレーション等に基づき適正な熱環境・空気環境となっていること。</li> <li>上記の室の快適性をより向上するために有効な手法となっていること。</li> <li>議員事務室、委員長室についてシミュレーション等に基づき適正な室内光環境となっていること。</li> <li>上記以外で、特に優れた執務環境の快適性が確保されていること。</li> </ul>
		工事期間中の執務環境への配慮			<ul style="list-style-type: none"> <li>建設工法、解体工法等について騒音及び振動の低減が十分かつ有効に図られていること。</li> <li>工事期間中の設備インフラ等の切廻しにおける既存施設等への影響軽減について実効性のある優れた方策となっていること。</li> <li>工事期間中の現場事務所等の設置位置・方法において執務環境への配慮が十分かつ有効にされていること。</li> <li>工事期間中の議員等のプライバシー確保について実効性のある優れた方策となっていること。</li> <li>工事期間中の施設利用者の安全確保について特に優れた配慮がされていること。</li> <li>上記以外で、特に優れた工事期間中の執務環境への配慮がされていること。</li> </ul>
すべての利用者にとって快適な施設づくり	4	バリアフリーへの対応	8		<ul style="list-style-type: none"> <li>より高度なバリアフリーやユニバーサルデザインにより施設利用者の利便性の向上について実効性のある優れた方策となっていること。</li> <li>視覚障害者の誘導装置等について具体的な記述があり、内容が優れていること。</li> <li>車椅子使用等の利用者への対応が、施設整備面及び運営面において実効性のある優れた方策となっていること。</li> </ul>

	5 施設利用の利便性の確保	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の特性及び利用形態を理解し、議員・秘書・国会職員・来訪者・サービス動線が適切に計画されていること。</li> <li>設備機器等の搬入動線が適切に確保されていること。</li> <li>エレベーター、エスカレーター、動く歩道における利便性の向上策に実現性があり十分な効果が見込めること。</li> <li>各種情報を発信・表示する設備が利用者の利便性向上について実効性のある優れた方策となっていること。</li> <li>上記以外で、特に優れた施設利用の利便性が確保されていること。</li> </ul>
	6 室内環境の快適性の確保	16	<ul style="list-style-type: none"> <li>トイレ、リフレッシュ、喫煙室、廊下、地下連絡通路等におけるアメニティ向上について実効性のある優れた方策となっていること。</li> <li>来訪者に向けたスペース(エントランスホール、1階及び地下1階等ロビー等の共用部)の活用方法が適切で、良好な環境形成への貢献が期待できること。</li> <li>床の歩行感、風搖れ等、居住性へのきめ細かい配慮がされていること。</li> <li>上記以外で、特に優れた室内環境の快適性が確保されていること。</li> </ul>
周辺地域及び景観との調和	7 魅力的なランドスケープの形成	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>モール空間について指定事項と整合し、質の高い魅力的な都市景観が形成されていること。</li> <li>エントランス広場、ドライエリア、西側外構、南側空間、擁壁等について、モール空間と調和し、質の高い魅力的なランドスケープとなっていること。</li> </ul>
	8 工事中の周辺地域への配慮	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事現場の仮設建築物等(現場事務所、仮囲い、ゲート等)について良好な周辺景観が形成されていること。</li> <li>良好な都市景観の形成に十分に配慮した仮設駐車場の外装となっていること。</li> <li>工事期間中の交通計画(土の搬出、資機材の搬入等)が適切で、周辺交通への影響の軽減が見込めること。</li> <li>電波障害の調査方法が適切で、かつ迅速な対策実施が期待できること。</li> <li>上記以外で、特に優れた工事中の周辺地域への配慮がされていること。</li> </ul>
環境負荷低減	9 省エネルギー性能の確保	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>PALを低減させるための手法の妥当性及びPAL値の低減値の大きさ。</li> <li>ERRを低減させるための手法の妥当性及びERR値の低減値の大きさ。</li> <li>LCCO<sub>2</sub>の削減割合の向上手法の妥当性と削減値の大きさ。</li> </ul>

	10	その他環境負荷の低減方策	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>ヒートアイランド抑制手法の内容が適切で効果が見込めること。</li> <li>低環境負荷材料の妥当性と使用量の多さ。</li> <li>解体容易な材料・工法の妥当性と使用量・使用範囲の多さ・広さ。</li> <li>自然採光、自然通風等の直接利用型自然エネルギーの利用手法の妥当性と利用量の多さ。</li> <li>太陽光発電、風力発電等の間接利用型自然エネルギーの手法の妥当性と利用量の多さ。</li> <li>雨水利用水等、水の有効利用方法の妥当性と使用量の多さ。</li> <li>ゴミ処理設備及びシステムにおいて、分別、貯留、及び施設外への搬出のしやすさに対して実効性のある優れた方策となっていること。</li> <li>利用者のゴミ投入において分別をしやすくするための方法が適切で効果が見込めること。</li> <li>排出抑制・再資源化する建設副産物の内容の妥当性と量の多さ。</li> <li>上記以外の環境負荷低減方策の内容が適切で十分な効果が見込めること。</li> </ul>
	11	光熱水費等の低減方策	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>光熱水費等のコスト低減につながる維持管理方策の内容が適切で十分な効果が見込めること。</li> <li>光熱水費等のコスト低減に向けた省エネ・高効率な機器の採用内容が適切で十分な効果が見込めること。</li> <li>効率的なエネルギー利用システムの内容が適切で十分な効果が見込めること。</li> </ul>
長期にわたる機能の維持	12	設計・施工品質の確保 (品質管理方策)	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>各部位及び工事の保証期間が長く、自主管理手法及び具体的な確認・検証方法に実効性が見込めること。</li> <li>収縮クラックや地震時層間変形等に関して低層部平面形が大きいことへ対応が適切で十分な効果が見込めること。</li> </ul>
	13	設計・施工品質の確保 (技術者・企業の実績)	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>監理技術者・担当技術者等の設計実績、施工管理実績の内容及び件数が豊富であること。</li> <li>設備改修工事の施工成績評定点が優れていること。</li> </ul>
	14	災害時・緊急時対応	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時における要求水準以上の機能確保方法が適切で十分な効果が見込める。(電力、通信、空調、給水、排水等)</li> <li>防災システム計画における制御、監視、確認方法が適切で十分な効果が見込める。</li> <li>災害時・緊急時のバックアップ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見込める。</li> <li>災害・緊急時前後の対応方法・体制が特に優れていること。</li> </ul>
	15	フレキシビリティの確保	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>構造計画における空間の可変性・拡張性が特に優れていること。</li> <li>各種設備の可変性・拡張性に特に優れていること。</li> <li>構内通信、設備機器・システムの可変性、拡張性への対応方法が特に優れていること。</li> <li>室の用途の変更に伴う建築・設備の改変を簡便に実施するため実効性のある優れた計画となっていること。</li> </ul>
	16	ライフサイクルコストの低減	24	<ul style="list-style-type: none"> <li>各部材や仕上材の長寿命化等による大規模修繕や維持管理費の軽減方策が適切で十分な効果が見込める。</li> <li>施設の資機材に関する費用の低減方策が適切で十分な効果が見込める。</li> <li>事業終了後の施設の最終的な耐用期間が適切に想定されていること。</li> <li>上記の耐用期間における設備機器の更新を含めた修繕計画が特に優れていること。</li> <li>上記以外のライフサイクルコスト低減方策が適切で十分な効果が見込める。</li> </ul>

17	清掃業務における水準向上方策	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>清掃業務の実施において設計・建設上の特に優れた配慮がされていること。</li> <li>清掃業務において、より良好な状態の実現方策が適切で十分な効果が見込めるこ</li> </ul>
18	施設整備における業績モニタリング	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>監理企業による建設業務のチェック機能として特に優れていること。</li> <li>衆議院内部及び別事業との調整方法が円滑で有効なものとなっていること。</li> <li>衆議院及び国土交通省による業績監視が行いやすく、実効性があること。</li> </ul>
19	維持管理業務におけるサービス水準の確保	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設利用者や業務提供時間帯に配慮した維持管理業務の実行において高い柔軟性を有していること。</li> <li>PFI事業のメリットを活かした継続的業務改善等により、質的改善方策として実効性のある優れた内容となっていること。（各業務のチェックバック体制、品質確保方策、効率的なサービス提供等）</li> <li>PFI事業のメリットを活かした総合的管理体制により、施設全体を統括した維持管理業務の十分な効率化が図られていること。（各業務の連携による効率的な維持管理計画、従業者の資質向上のための教育等）</li> </ul>
20	事業終了時の状態の確認方策	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業終了時における施設・設備の状態の確認方法として実現性があり十分な効果が見込めること。</li> <li>衆議院の立場に立った引き継ぎ資料（施設の取り扱いマニュアル、保全状況、運用に関する留意事項等）の構成・内容となっていること。</li> </ul>
配点小計		240	

### 3)運営に関する事項

	No	評価項目	配点	定量	評価ポイント
運営業務 (警備を除く)	1	業務遂行体制	10		<ul style="list-style-type: none"> <li>業務を担当する者の実績が、本事業における充実した業務遂行に特に貢献すると考えられること。</li> <li>業務の理解度、業務遂行体制が優れていますこと。</li> <li>運営規則等を含め法令遵守の意識を高める優れた教育方法となっていること。</li> <li>内部職員との連絡体制にかかる業務計画が優れていますこと。</li> <li>議員・秘書等からの要望等への対応方法が優れていますこと。</li> <li>非常時・災害時における対応に関する提案が優れていますこと。</li> </ul>
	2	業務計画	5		<ul style="list-style-type: none"> <li>業務実施にあたって、より柔軟な対応が期待できる配置計画となっていること。（そのための仕組みが優れていますこと。）</li> <li>時代の変化に柔軟に対応することができる業務計画となっていること。</li> </ul>
	3	業績モニタリング	10		<ul style="list-style-type: none"> <li>業務水準の維持向上に特に貢献することが期待できること。</li> </ul>
	4	什器備品管理の実施方策	5		<ul style="list-style-type: none"> <li>什器備品のレイアウト変更や管理・修理等において優れた業務の進め方となっていること。</li> <li>事業終了時に什器備品をより良い状態で引渡すために、実効性のある優れた方策となっていること。</li> </ul>

	No	評価項目	配点	定量	評価ポイント
議員・立法活動におけるセキュリティの確保 (警備業務)	5	業務の遂行体制	10		<ul style="list-style-type: none"> <li>業務を担当する者の実績が、本事業における充実した業務遂行に特に貢献すると考えられること。</li> <li>業務の遂行体制における業務の理解度が高いこと。</li> <li>内部職員との連携がしやすい体制となっていること。</li> <li>非常時・災害時における適切な対応がとれる体制となっていること。</li> </ul>
	6	業務計画	10		<ul style="list-style-type: none"> <li>人・物・情報を保護するための部外者侵入の防止方策として実効性の高い内容となっていること。</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こと。</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こと。</li> <li>セキュリティを確保した上で、開かれた会館を印象づけるために特に優れた工夫がされていること。</li> <li>警備の確実性と利用者の利便性を両立するための方策が特に優れていること。(セキュリティ水準を高める先進技術の採用等)</li> </ul>
	7	人員配置計画の妥当性	5		<ul style="list-style-type: none"> <li>セキュリティレベルを考慮し、業務実施において、より柔軟な対応が見込めるここと。</li> </ul>
	8	業績モニタリング	5		<ul style="list-style-type: none"> <li>業務水準の維持向上に特に貢献することが期待できること。</li> </ul>
福利厚生業務	9	業務遂行体制	4		<ul style="list-style-type: none"> <li>業務を担当する者の実績が、本事業における充実した業務遂行に特に貢献すると考えられること。</li> </ul>
	10	運営・経営計画	10		<ul style="list-style-type: none"> <li>安定的な運営が確保及び維持される措置が、事業全体との関係を含めて適切に講じられていること。</li> <li>運営効率化に関する方法と見通しが適切であること。</li> <li>運営効率化を実現する方法を確実とする各業務での契約案等の内容が適切であること。</li> <li>事業における収益構造と、各利用者の利用料金の関係が適切であること。</li> </ul>
	11	サービス水準を高く維持するための方策	6		<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者のニーズに対応するような、革新性、多様性のあるサービス提供内容となっていること。</li> <li>国が例示したもの以外のサービス提供に係る利用料金、サービス水準が優れていますこと。</li> <li>利用者の意向把握等により、継続的にサービス水準の維持向上が図られる措置が適切に講じられていること。</li> </ul>
配点小計		80			

#### イ 加点基準

評価項目の内、次に掲げるものについては採点方法・基準を表の通りとする。

##### 1) 施設整備・維持管理

評価項目	評価基準	配点
環境負荷低減 省エネルギー性能の確保	P A L 値の低減	2 7 0 MJ/m <sup>2</sup> > P A L 2 3 5 MJ/m <sup>2</sup> 0
		2 3 5 MJ/m <sup>2</sup> > P A L 2 0 0 MJ/m <sup>2</sup> 1
		2 0 0 MJ/m <sup>2</sup> > P A L 2
	E R R 値の増加 1	1 0 % < E R R 1 6 % 4
		1 6 % < E R R 2 2 % 8
		2 2 % < E R R 2 8 % 12
		2 8 % < E R R 3 4 % 16
		3 4 % < E R R 4 0 % 20
		4 0 % < E R R 24
	L C C O <sub>2</sub> の削減率	1 5 % < L C C O <sub>2</sub> の削減割合 2 0 % 1
		2 0 % < L C C O <sub>2</sub> の削減割合 2 5 % 2
		2 5 % < L C C O <sub>2</sub> の削減割合 3 0 % 3
		3 0 % < L C C O <sub>2</sub> の削減割合 4

1 : E R R 値は、東京都建築物環境配慮指針に定められたエネルギー利用低減率による。

評価項目	評価基準	配点
長期にわたる性能の維持	<p>設計企業が配置を予定する技術者及び建設企業が配置を予定する監理技術者又は主任技術者の実績</p> <p>1. 設計企業が配置を予定する管理技術者、建築主任担当技術者、構造主任担当技術者、電気設備主任担当技術者、機械設備主任担当技術者及び積算主任担当技術者について、入札説明書4.(3)工に示す実績要件に該当する実績の件数を評価する。</p> <p>2件の実績を有している場合 各技術者毎に0.4点を加算 3件以上の実績を有している場合 各技術者毎に0.8点を加算 複数名の提出があった場合は評価の低い方の者をもって評価する。</p> <p>2. 建設企業が配置を予定する監理技術者又は主任技術者について、入札説明書4.(4)に示す要件のうち、新営工事にかかる経験の件数を評価する。</p> <p>2件の実績を有している場合 各技術者毎に0.4点を加算 3件以上の実績を有している場合 各技術者毎に0.8点を加算 建築工事を担当する技術者にあっては2倍の配点とする。 複数名の提出があった場合には評価の低い方の者をもって評価する。 工区を分けて複数の者が担当する場合にあっては、議員棟を担当する者をもって評価する。</p>	8
設計・施工品質の確保	<p>電気設備工事及び機械設備工事の改修工事の施工成績評定点</p> <p>入札説明書4.(4)に示す要件のうち、電気設備工事及び機械設備工事の改修工事の施工実績の施工成績評定点(平成8年4月1日以降に完成した国土交通省大臣官房官庁営繕部又は地方整備局の発注した工事(港湾空港関係を除く。)に係る評定点とし、この他の発注機関によるものは65点と見なす。)を評価する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「受変電設備及び中央監視制御設備」「熱源設備」の各々に2点を配点する。</li> <li>施工成績評定点 65点以上 70点未満 0点 70点以上 75点未満 1.2点 75点以上 80点未満 1.6点 80点以上 2.0点</li> </ul> <p>受変電設備及び中央監視制御設備の実績が異なる工事による場合にはそれ1/2の配点とする。</p> <p>工区を分けて複数の企業が担当する場合にあっては、各企業の施工成績評定点の平均点をもって評価する。</p> <p>なお、民間工事実績についても65点と見なす。</p>	4

## 6 . 総合評価

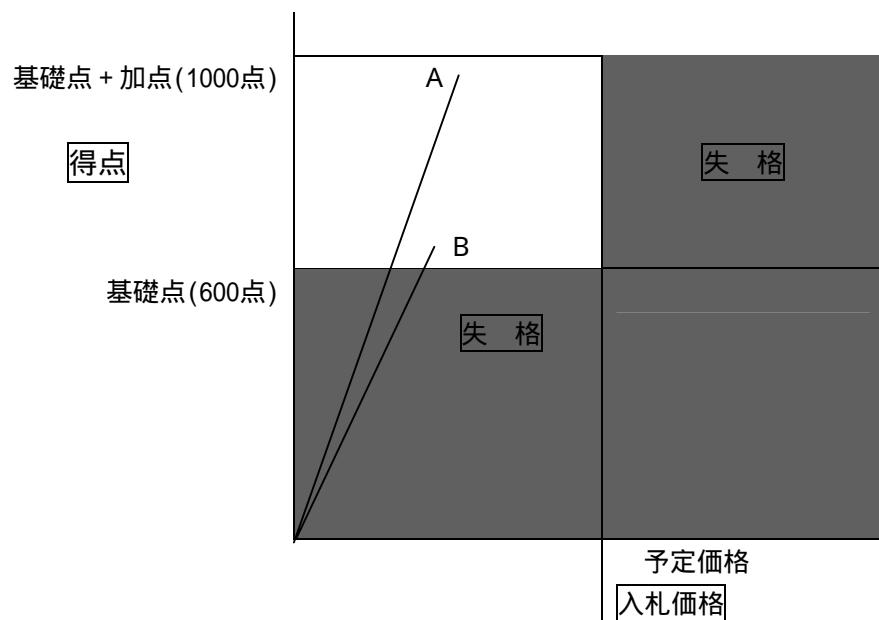
### 6 . 1 総合評価の手順

入札価格、提案内容の評価結果に基づき、以下の計算式で総合評価値を算定して提案書の順位付けを行い、最終的な落札者を決定する。

### 6 . 2 総合評価の計算式

$$\text{評価値(総合点)} = \frac{\text{提案内容評価の得点}}{\text{入札価格}}$$

### 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、勾配の高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」より高い総合評価値を得る。