

「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、中央合同庁舎第7号館維持管理・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4年2月16日

文部科学大臣 末松 信介

**中央合同庁舎第7号館維持管理・運営事業
(第二期)民間事業者選定結果**

令和4年2月16日

中央合同庁舎第7号館維持管理・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. 事業者選定方法	1
(1) 落札者の決定方式	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	2
(3) 競争参加資格があると認められた入札参加希望者	2
5. 第二次審査	3
(1) 第二次審査の概要	3
(2) 必須項目審査	3
(3) 加点項目審査	3
(4) 得点	5
(5) 開札・総合評価	5
(6) VFM評価	5
6. 審査講評	6
(1) 総評	6
(2) 個別講評	7

1. 事業概要

(1) 事業名

「中央合同庁舎第7号館維持管理・運営事業（第二期）」

(2) 公共施設等の管理者

文部科学大臣 末松 信介

(3) 対象公共施設

中央合同庁舎第7号館:合同庁舎(官公庁施設の建設等に関する法律(昭和26年法律第181号)第2条第3項に定めるものをいう。)

(4) 事業場所

東京都千代田区霞が関3丁目2番

(5) 事業内容

PFI手法(O(Operate)方式)により、中央合同庁舎第7号館の維持管理・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14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(SPC)を設立し、文部科学省、文化庁、国立教育政策研究所、科学技術・学術政策研究所、会計検査院、金融庁(以下、「国」という。)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	令和2年11月13日
特定事業の選定、公表	令和3年3月17日
入札公告	令和3年4月2日
第一次審査資料の受付期間	令和3年6月3日まで
第一次審査結果の通知	令和3年6月11日
入札書及び第二次審査資料の提出期限	令和3年8月5日まで
開札及び落札者の決定	令和3年10月14日

3. 事業者選定方法

(1) 落札者の決定方式

中央合同庁舎第7号館維持管理・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、PFI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(SPC)を設立する落札者の決定に当たっては、中央合同庁舎第7号館の維持管理・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

国は、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、「中央合同庁舎第7号館維持管理・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。国は、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。

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 名誉教授）
委員	丹生谷 美穂	（渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 弁護士）
委員	早川 誠貴	（習志野市 総務部 情報政策課長）
委員	野城 智也	（東京大学 生産技術研究所 教授）
委員	山口 直也	（青山学院大学大学院 会計プロフェッション研究科 教授）

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	令和3年2月12日
第2回審査委員会	令和3年3月12日
第3回審査委員会	令和3年8月30日
第4回審査委員会	令和3年9月7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等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3年6月3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3年6月11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

① 代表企業：株式会社ハリマビシステム

構成員：大成建設株式会社、東京不動産管理株式会社、東京ビルサービス株式会社、
総合警備保障株式会社、株式会社セノン、
NECキャピタルソリューション株式会社、株式会社LEOC

協力企業：株式会社全日警、ALSOK埼玉株式会社

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り、そ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。なお、ここで言う要求水準とは「中央合同庁舎第7号館維持管理・運営事業（第二期）業務要求水準書」（入札説明書資料Ⅱ）に定める水準をいう。

イ) 加点項目審査

事業提案のうち国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点満点とし、各加点項目の評価基準等の詳細については「中央合同庁舎第7号館維持管理・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	ハリマビシステム グループ 点数	
事業方針	1	事業実施方針	50	37.50
	2	リスクへの対応	30	22.50
財務計画	3	財務計画/財務安定性の確保	10	5.00
社会的要請への対応	4	労働環境等への配慮	50	25.00
	5	環境負荷の低減	15	7.50
災害時・緊急時の対応	6	災害時・緊急時の対応	30	15.00
建築物点検保守業務、 建築設備運転監視及び 点検保守業務	7	業務計画（業務遂行体制を含む） 及び建築物点検保守業務、建築設 備運転監視及び点検保守業務にお ける水準向上方策	50	37.50
修繕業務	8	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	25	12.50
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	25	12.50
警備・受付業務	10	業務計画（業務遂行体制を含 む）及び警備・受付業務にお ける水準向上方策	50	25.00
電話交換業務	11	業務計画（業務遂行体制を含 む）及び電話交換業務にお ける水準向上方策	25	12.50
コールセンター業務	12	業務計画（業務遂行体制を含 む）及びコールセンター業務 における水準向上方策	10	5.00
公用車運行管理業務	13	業務計画（業務遂行体制を含 む）及び公用車運行管理業務 における水準向上方策	25	12.50
福利厚生諸室運営業務	14	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	25	18.75
モニタリング	15	業務全体におけるサービス水準の 確保	50	25.00
事業開始時及び事業終 了時の引き継ぎ等	16	事業開始時及び事業終了時の 引き継ぎ等	30	15.00
合計			500	288.75

(4) 得点

審査委員会の審査結果を受け、国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。

・ハリマビシステムグループ： 500.00 点 + 288.75 点（788.75 点）

(5) 開札・総合評価

令和3年10月14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、ハリマビシステム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
ハリマビシステム グループ	788.75	265.1876	○	2.97	1	落札

※得点及び評価値は小数点以下2桁までの表記としている。

(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6.98%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中央合同庁舎第7号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、建築物の点検保守、建築設備運転監視及び点検保守、修繕、清掃、警備・受付、電話交換、コールセンター、公用車運行管理、福利厚生諸室運営など多岐にわたる。

中央合同庁舎第7号館の主たる利用者は合同庁舎に入居する官署の職員であり、本事業は、当該職員の円滑な業務遂行に資するため、施設の効率的な維持管理・運営を図ることを目的としている。また、本施設は市街地再開発事業により官民の区分所有建物「霞が関コモンゲート」として整備された建物であり、霞が関コモンゲートのうち国専有部分を本事業の対象範囲としているが、共用部分の維持管理・運營業務は霞が関コモンゲート管理組合が行っており、国の入居官署のみならず、民間権利者や当該管理組合との連携等、提供されるサービスは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、文部科学省、文化庁、国立教育政策研究所、科学技術・学術政策研究所、会計検査院、金融庁は、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、これに対してハリマビシステムグループ1者から提案がなされた。

ハリマビシステムグループの提案は、基本的な要件については満足されており、さらに、本事業が既に整備された施設の運用であるため、諸々の制約がある中で、独自のノウハウを活かして付加価値の向上を目指したものであった。

特に、事業実施方針、リスクへの対応、業務計画（業務遂行体制を含む）及び建築物点検保守業務、建築設備運転監視及び点検保守業務における水準向上方策、運営・経営計画（業務遂行体制を含む）及び福利厚生諸室業務に関し、秀でて優れた提案がなされていた。

については、ハリマビシステムグループには、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や、審査委員会において議論のあった要望を踏まえ、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	庁舎サービスセンターでの一元的な窓口体制や大規模災害時の対応への協力、横断的・効果的な業務連携を可能とする会議体の設定など、本施設の特徴を踏まえた実施体制の面で、秀でて優れている。 なお、事業期間を通して、秘密保持、プライバシー及び個人情報保護の遵守に関する一層の配慮が望まれる。
	2	リスクへの対応	リスクに関する基本的考え方が適切に示され、本事業の実施にあたり想定されるリスクを網羅的に洗い出すとともに、当該リスクの回避方策及びリスクが具体化した場合の対応方針、リスク分担、未然防止策が具体的に明示されているなど、リスク管理体制の面で、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	不測の事態を想定した財源の確保が計画されているなど、事業の安定性と継続性を確保する安定的な財務計画の面で、優れている。
社会的要請への対応	4	労働環境等への配慮	ワークライフバランスの推進や多様性への配慮、各種認定の取得、業務従事者の研修・資格取得の促進など、労働環境等に配慮した取組みの面で、優れている。 なお、社会の多様性を考慮し、全ての業務従事者に対して適切な労働環境を整備するための実効性の確保が望まれる。
	5	環境負荷の低減	既存施設の維持管理という本事業の特性を踏まえて環境負荷の低減策に関する基本的な内容が適切に提案されており、また、エネルギー低減手法と定量的な削減目標の設定、具体的な対策手法、外部専門家による検証チームによる検証の取組みの面で、優れている。 なお、環境負荷の種類・範囲は広いことから、提案に記載されている以外の環境負荷低減への対応や、事業期間を通して、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などの国が行う検証への協力が望まれる。
災害時・緊急時の対応	6	災害時・緊急時の対応	想定する災害及び緊急事態が網羅され、従事者の常駐など災害や緊急事態の発生に備えた各種対策と発生時における具体的かつ適切な各業務の役割が提案されており、対応の面で、優れている。 なお、本事業を実施するに際して想定される災害や緊急事態に対する事前の予防対策や業務継続の確保策等の実効性を確保することが望まれる。

【維持管理に関する事項】

建築物点検保守業務、建築設備運転監視及び点検保守業務	7	業務計画（業務遂行体制を含む）及び建築物点検保守業務、建築設備運転監視及び点検保守業務における水準向上方策	業務開始時から適切な実務経験者が配置され、本事業の遂行に必要な有資格者の数が確保されているとともに、日常的な運用・保全・点検について具体的・実効的な計画のもと、庁舎サービスセンターにおける一元的な協議・調整や具体的な業務執行体制と役割分担、緊急連絡体制が提案されており、秀でて優れている。
修繕業務	8	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	独自の経験・ノウハウにより効率的・効果的な修繕計画が立案され、本施設の状況を踏まえた的確な業務実施計画、調整・連携に基づく業務の遂行が提案されており、優れている。
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	品質保持や業務従事者の資質向上のための教育方針・資格方針、ワストップサービスや職員の執務環境・来庁者等の利用環境に配慮したサービス提供が提案されており、優れている。

【運営に関する事項】

警備・受付業務	10	業務計画（業務遂行体制を含む）及び警備・受付業務における水準向上方策	本事業の特徴や本施設の特性を踏まえ、明確な責任体制や災害時・緊急時におけるバックアップ体制、ICT技術及び新たな手法等の積極的活用などが提案されており、優れている。 なお、独自の提案のあった警備手法に係る水準向上方策に関し、セキュリティの実効性を確保することが望まれる。
電話交換業務	11	業務計画（業務遂行体制を含む）及び電話交換業務における水準向上方策	要望・意見に対する効率的かつ迅速な対応体制、電話交換業務・コールセンター業務の一元管理、電話対応や情報の取扱いなど具体的な業務実施体制の面で、優れている。
コールセンター業務	12	業務計画（業務遂行体制を含む）及びコールセンター業務における水準向上方策	適切な業務遂行能力を有する業務従事者の確実な配置、業務従事者の教育・研修、コールセンター対応や情報の取扱い、国との連絡体制など、本事業の特性を踏まえた具体的な業務実施体制の面で、優れている。
公用車運行管理業務	13	業務計画（業務遂行体制を含む）及び公用車	具体的な教育・研修計画、バックアップ体制を含む安全・確実な運行体制、災害時・緊急時における具体的な対応体制の面で、優れている。

		運行管理業務における水準向上方策	る。
福利厚生諸室運営業務	14	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	多様な利用者ニーズの把握と対応を踏まえたサービス改善やコスト削減、食品ロス削減はじめ社会的要請への対応、効率化・収益化・メニューの多様化に基づく収益の安定化への積極的取組みの面で、秀でて優れている。 なお、食品ロス削減などの社会的要請への対応については、事業期間中に生じた課題の原因分析と原因報告を行うことが望まれる。

【その他】

モニタリング	15	業務全体におけるサービス水準の確保	業務に関し、具体的に3段階の複層的なセルフモニタリング体制を構築し、定量的に評価できる指標の設定、継続的な業務改善のための提案、国による効果的・簡便な業績監視を実現するための工夫が、経験に基づき具体的に提案されており、実効性の面で、優れている。
事業開始時及び事業終了時の引き継ぎ等	16	事業開始時及び事業終了時の引き継ぎ等	事業開始時における引き継ぎ計画・スケジュールが具体的であることに加え、事業終了時には、ハードの維持管理・修繕を中心とした事業終了前3年間における次期事業者への具体的な引き継ぎ計画、次期事業に向けた支援など、円滑な業務移行に資するスケジュールと計画を提案しており、優れている。 なお、文書による引継と併せて人による引継対応も適切に行うなど、事業終了時における国（及び次期事業の事業者）に対する引継ぎにおける実効性の確保が望まれる。