

**（仮称）国立女性教育会館公共施設等運営事業及び
施設・設備長期維持管理業務委託**

審 査 講 評

平成27年4月7日

独立行政法人国立女性教育会館

1. はじめに

国立女性教育会館公共施設等運営権者及び委託事業者選定審査委員会（以下「選定審査委員会」という。）は、平成 26 年 8 月 29 日に公告された「(仮称) 国立女性教育会館公共施設等運営事業及び施設・設備長期維持管理業務委託（以下「本事業」という。）の公募に係る提案書審査を行い、落札者を選定しましたので、ここに審査結果を報告します。

▼選定審査委員会名簿

役職	氏名	所属
委員長	宮本 和明	東京都市大学 都市生活学部都市生活学科 大学院環境情報学研究科都市生活学専攻 教授
副委員長	楠 啓太郎	楠・岩崎法律事務所 弁護士
委員	齋藤 裕	近畿日本ツーリスト株式会社 ECC 営業本部 スーパーバイザー
委員	山田 美代子	山田公認会計士事務所 所長
委員	西澤 立志	独立行政法人国立女性教育会館 理事

2. 審査結果

審査委員会では、入札説明書等において予め公示していたとおりの審査方式に従い、予め設定した審査基準に従って審査を行った。

次に、応募者から提出された提案書について、資格審査（第1次審査）、提案審査（第2次審査）の2段階で審査を行った。提案審査では、提案書類のみを資料として性能評価点審査を行った後、事業者ヒアリングを行い、性能評価点の再評価をおこなった。

提案審査においては、提案者名（グループ名、代表企業名、構成員名及び協力企業名）を一切伏せて行った。

その後、提案運営権対価及び提案価格について、応募者立会いのもと開札を行い、予定運営権対価及び予定価格の範囲内であることの確認を行った。

(1) 資格審査（第1次審査）

応募者の資格審査書類について、入札説明書に規定する参加資格条件を充足しているかどうかを審査した。その結果、資格審査書類が提出された3者全てが、入札説明書に規定する参加資格条件を充足していることが確認された。

(2) 提案審査（第2次審査）

1) 要求水準審査

応募者の提案書について、入札説明書及び公共施設等運営事業要求水準書（以下「運営事業要求水準書」という。）、施設・設備長期維持管理業務委託要求水準書（以下「維持管理要求水準書」という。）（あわせて「要求水準書」という。）に規定する条件を全て充足しているかを審査した。その結果、提案書が提出された3者の提案書は、入札説明書及び要求水準書に規定する条件を全て充足していると判断した。

2) 性能評価点審査

選定審査委員会は、まず提案書類に記載された内容について、事業者選定基準にて示した項目を評価（表1、表2）し、性能評価点とした。

性能評価点は提案書類のみの1次性能評価点審査、事業者ヒアリングによるプレゼン、質疑応答を踏まえ、再評価を行う2次性能評価点審査の2段階で行った。

原則として、事業者選定基準にて示した得点付与基準（表3）に従い、選定審査会において、各評価内容を5段階で評価し、得点を付与した。

得点付与の結果、選定審査委員会において性能評価点は【表1】【表2】のとおりと決定された。

① 【表1】 公共施設等運営事業 性能評価点

評価項目	Eグループ	Jグループ	Oグループ
男女共同参画社会の形成に関する考え方	2.60点	5.00点	3.40点
公共施設等運営事業の遂行に関する基本方針	1.30点	1.45点	2.70点
公共施設等運営事業開始前の準備に関する提案	1.00点	1.90点	1.60点
雇用に関する提案	0.65点	1.10点	0.80点
安全性に関する提案	1.45点	1.40点	1.15点
利用料金に関する提案	1.20点	1.65点	1.70点
運営体制に関する提案	0.75点	0.25点	1.85点
施設提供条件に関する提案	3.70点	3.40点	5.00点
受付・案内業務に関する提案	0.95点	0.95点	1.20点
経理業務に関する提案	0.30点	0.85点	0.85点
光熱水費、衛生消耗品費の超過水準の設定に関する提案	1.75点	3.30点	0.90点
給食・売店業務に関する提案	1.40点	3.10点	2.70点
利便性に関する提案	0.55点	1.50点	1.10点
企画・広報・営業業務に関する提案	2.05点	3.70点	4.35点
利用者サービスの向上に資する業務の提案	2.20点	5.00点	4.00点
利用者増大に関する提案	2.50点	6.00点	2.50点
プロフィットシェアリングに関する提案	2.05点	2.35点	2.05点
合計	26.40点	42.90点	37.85点

② 【表2】施設・設備長期維持管理業務委託 性能評価点

評価項目	Eグループ	Jグループ	Oグループ
施設・設備長期維持管理業務委託の遂行に関する基本方針	1.80点	2.10点	4.60点
施設・設備長期維持管理業務委託開始前の準備に関する提案	0.35点	2.45点	2.35点
雇用に関する提案	1.00点	1.30点	1.15点
安全性に関する提案	0.60点	1.45点	1.65点
提案における特色	0.50点	1.70点	2.35点
維持管理体制に関する提案	1.60点	3.60点	2.80点
日常修繕に関する提案	2.60点	1.40点	3.20点
建築設備運転保守点検管理業務・年間保守点検業務に関する提案	3.50点	6.00点	6.00点
清掃業務・構内庭園維持管理業務・警備業務に関する提案	2.50点	3.45点	4.15点
合計	14.45点	23.45点	28.25点

③ 【表 3】 得点付与基準

評価の程度	点数化の方法
a: 独自性のある、極めて優れた提案である。	配点 × 1
b: 特に優れた効果が認められる。	配点 × 0.75
c: 一定の効果が認められる。	配点 × 0.5
d: ある程度の効果が認められる。	配点 × 0.25
e: 効果が認められない。または、提案に具体性がない。	配点 × 0

3) 価格点の審査

価格点は、以下に示すとおり算出した。なお、価格点は小数点第 2 位以下を四捨五入した。

a. 公共施設等運営事業 価格点

$$\text{価格点} = \left(\frac{\text{提案運営権対価}}{\text{最高運営権対価}} \right) \times 40 \text{ 点}$$

b. 施設・設備長期維持管理業務委託 価格点

$$\text{価格点} = \left(\frac{\text{最低提案価格}}{\text{提案価格}} \right) \times 60 \text{ 点}$$

c. 価格点結果

選定審査委員会に置いて、公共施設等運営事業提案運営権対価及び施設・設備長期維持管理業務委託提案価格について、応募者立会いのもと開札を行った結果、下表 4 のとおり、J グループ、O グループは提案運営権対価は予定運営権対価の範囲内であったが、施設・設備長期維持管理業務委託提案価格が施設・設備長期維持管理業務委託予定価格を超過したため、失格となった。

【表 4】 価格点結果

入札参加 グループ	提案運営権対価	価格点	順位
	提案価格		
E グループ	409,000,000	40.00	1
	643,576,000	60.00	
J グループ	135,000,000	—	失格
	852,880,000	—	
O グループ	320,000,000	—	失格
	850,000,000	—	

(3) 最優秀提案者の決定

上記の結果、E グループが最優秀提案者として選定された。

3. 審査講評

(1) 公共施設等運営事業

1) 男女共同参画社会の形成に関する考え方

【E グループ】

- ・要求水準を満たす内容になっている。

【J グループ】

- ・男女共同参画社会の形成というテーマに対し、スタッフ向け研修プログラムの提案がなされている点が評価された。
- ・構成企業において、男女共同参画社会の促進に対し積極的な取り組みを行っている点が評価された。

【O グループ】

- ・代表企業内において、男女共同参画社会の促進に対し積極的な取り組みを行っている。

2) 公共施設等運営事業の遂行に関する基本方針

【E グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。
- ・構成企業間におけるリスク分散の仕組みについて提案されている。

【O グループ】

- ・基本方針に関し、優れた提案願されている。
- ・リスク対応について優れた提案がなされており、評価された。

3) 公共施設等運営事業開始前の準備に関する提案

【E グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。
- ・新受付予約システムの金額への妥当性について疑問が残る内容であった。

【J グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【O グループ】

- ・運営開始前の準備、スケジュール等が具体的に示されており、評価された。
- ・新受付予約システムの金額への妥当性について疑問が残る内容であった。

4) 雇用に関する提案

【E グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・スタッフ事前研修が具体的に記載されており、評価された。

【O グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

5) 安全性に関する提案

【E グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【O グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

6) 利用料金に関する提案

【E グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【O グループ】

- ・据え置き料金体系、パック料金の新設等が評価された。

7) 運営体制に関する提案

【E グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。
- ・事業スキームについては、実現性に疑問が残る内容であった。

【O グループ】

- ・施設全体の状況把握、連絡、調整機能について具体的に提案がなされている点が評価された。

8) 施設提供条件に関する提案

【E グループ】

- ・開館時間の提案や、柔軟なチェックイン・チェックアウト時間の設定等が評価された。

【J グループ】

- ・開館時間の提案や、柔軟なチェックイン・チェックアウト時間の設定等が評価された。
- ・若干利用者目線に乏しい提案であった。

【O グループ】

- ・開館時間の提案や、柔軟なチェックイン・チェックアウト時間の設定等が評価された。

9) 受付・案内業務に関する提案

【E グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【O グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

10) 経理業務に関する提案

【E グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【O グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

11) 光熱水費、衛生消耗品費の超過水準の設定に関する提案

【E グループ】

要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

最もヌエック負担の小さい提案であり、超過水準の設定も明確であった点が評価された。

【O グループ】

要求水準を満たす提案内容になっているが、最もヌエック負担の大きい提案であった。

12) 給食・売店業務に関する提案

【E グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・券売機の導入やホールコンシェルジュの配置、女性向けメニューの提供等、利用者拡大提案がなされていた点が評価された。

【O グループ】

- ・立食パーティやバーベキューの提案、また近隣施設と比較し、より安価な料金設定等が評価された。

13) 利便性に関する提案

【E グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・予約時、来館時の利便性向上策が具体的に示されており、クレーム発生時の対応も具体的であった点が評価された。

【O グループ】

- ・利用者来館時利便性及びクレーム対応について具体的に示されていた。

14) 企画・広報・営業業務に関する提案

【E グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・企画・広報・営業業務に関し、自社の特性を生かした具体的な提案がなされている点が評価された。

【O グループ】

- ・近隣団体との協力体制や、企画活動について具体的に示されているものの、やや現実性に欠けるとの評価もあった。

15) 利用者サービスの向上に資する業務の提案

【E グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・宿泊研修者向けのオプションプログラムや、近隣住民とのコミュニケーション等具体的な提案がなされている点が評価された。

【O グループ】

- ・利用者ニーズに応える提案や、英語対応などの提案が評価された。

16) 利用者増大に関する提案

【E グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・利用者増大に関する具体的な提案がなされている点が評価された。

【O グループ】

- ・利用者増大に関する具体的な提案がなされている点が評価された。

17) プロフィットシェアリングに関する提案

【E グループ】

- ・ヌエックにとってあまり有利な提案はなされていなかった。

【J グループ】

- ・具体的な数字根拠が示されている点が評価された。

【O グループ】

- ・ヌエックにとってあまり有利な提案はなされていなかった。

(2) 施設・設備長期維持管理業務委託

1) 施設・設備長期維持管理業務委託の遂行に関する基本方針

【E グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容になっている。

【O グループ】

- ・リスク対応について、保険プログラムの提案やモニタリング等の提案がなされている点が評価された。

2) 施設・設備長期維持管理業務委託開始前の準備に関する提案

【E グループ】

- ・要求水準を満たす提案内容にはなっているものの、具体性に乏しい内容であった。

【J グループ】

- ・業務引き継ぎに対する考え方、スケジュール、費用等に関し、具体的な提案がなされている点が評価された。

【O グループ】

- ・業務引き継ぎに対する考え方、スケジュール、費用等に関し、具体的な提案がなされている点が評価された。

3) 雇用に関する提案

【E グループ】

- ・ 要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・ 要求水準を満たす提案内容になっている。

【O グループ】

- ・ 要求水準を満たす提案内容になっている。

4) 安全性に関する提案

【E グループ】

- ・ 要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・ 代表企業による 24 時間 365 日対応可能な管理センターによる側面支援等が評価された。

【O グループ】

- ・ 緊急事態発生時の対応が詳細かつ具体的に提案されていた。また、代表企業本部によるバックアップ体制等が評価された。

5) 提案における特色

【E グループ】

- ・ 要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・ 要求水準を満たす提案内容になっている。

【O グループ】

- ・ 代表企業独自の遠隔監視システムの導入や、建物管理ツールの導入等が評価された。

6) 維持管理体制に関する提案

【E グループ】

- ・ 要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・ 具体的な基本的考え方や有資格者の適切な配置提案等が評価された。

【O グループ】

- ・ 要求水準を満たす提案内容になっている。

7) 日常修繕に関する提案

【E グループ】

- ・ 日常修繕業務の内容が明確であった点が評価された。

【J グループ】

- ・ 要求水準を満たす提案内容になっている。

【O グループ】

- ・ 日常修繕業務の内容が明確であり、又エックの負担が最も小さい提案であった点が評価された。

8) 建築設備運転保守点検管理業務・年間保守点検業務に関する提案

【E グループ】

- ・ 要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・ 建築設備運転保守点検管理業務・年間保守点検業務に関し、具体的な提案がなされており、また独自の提案もなされている点が評価された。

【O グループ】

- ・ 建築設備運転保守点検管理業務・年間保守点検業務に関し、具体的な提案がなされており、また独自の提案もなされている点が評価された。

9) 清掃業務・構内庭園維持管理業務・警備業務に関する提案

【E グループ】

- ・ 要求水準を満たす提案内容になっている。

【J グループ】

- ・ 各業務方法が具体的に示されており、また警備人員のシフト図等が具体的に示されている点が評価された。

【O グループ】

- ・ 各業務方法が具体的に示されており、また植栽管理スケジュールや警備方法等が具体的に示されている点が評価された。

4. 総評

本事業の入札に際しては、3グループから提案書の提出があった。いずれのグループの提案書も、本事業が全国で最初の「公共施設等運営事業」という事も含め、熱意や意気込みが大いに感じられるものであった。

本事業は、従来国立女性教育会館（以下「ヌエック」という。）が行っていた業務を、①公共施設等運営事業、②維持管理業務、③従来の業務の一部の3つに分離し、事業者は①と②に関し、民間事業者のノウハウや創意工夫をもって業務を遂行するという複雑なスキームであったにも関わらず、特に①公共施設等運営事業においては、国立女性教育会館施設（以下「本施設」という。）の稼働率の向上、サービス水準の向上を目指す民間のノウハウや創意工夫が随所にみられる素晴らしい内容であった。その他、②維持管理業務においても、安全性を維持しながらもコスト縮減を図るための工夫が盛り込まれた内容であった。各グループからこのような高水準の提案書が作成されたことその努力と熱意に対し、深く感謝を申し上げたい。

最優秀提案者に選定された有限会社戸口工業においては、今後、ヌエックと公共施設等運営権実施契約（以下「実施契約」という。）を締結し、事業実施に至るものと考えている。同社は、従来のヌエックの維持管理・運營業務を受託している企業であり、ヌエックのことは最もよく理解している企業であると考えている。同社においては、今まで以上にヌエックをより良いものにするため、更なる協力と努力を期待するところである。

最後に、本施設が男女共同参画を推進するための形成に資することを第一義としていることを十分に理解した上で、維持管理・運営上のさらなる工夫や改善をいただくよう、要望したい。