

公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎及び
公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）整備事業

落札者決定基準

令和7年8月

財務省関東財務局

1 総則

本「落札者決定基準」は、国が「公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎及び公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）整備事業」（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者を募集及び選定するに当たって、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。

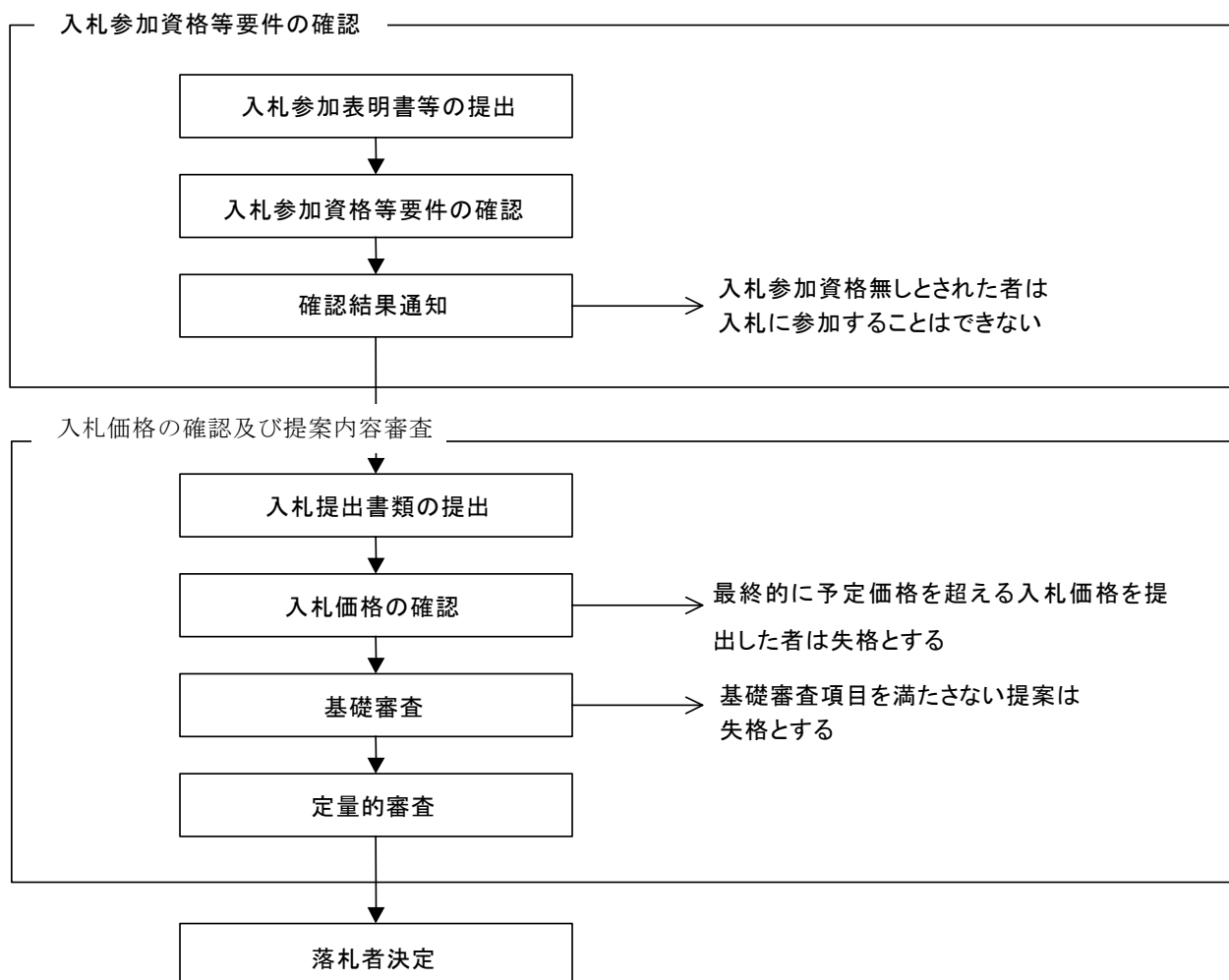
本事業においては、入札価格及び提案内容によって落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用する。

本「落札者決定基準」は、総合評価一般競争入札により落札者を決定するための基準として示すものである。

なお、本「落札者決定基準」で使用する用語の定義は、同一の名称によって入札説明書において使用される用語と同一のものである。

2 落札者決定までの流れ

落札者の決定に当たっては、入札参加資格等要件の確認をし、次いで入札価格の確認及び提案内容の審査を実施する。



3 入札参加資格等要件の確認

入札参加資格等要件の確認については、次のとおり実施する。

- (1) 本事業への入札参加希望者は、入札参加表明書等を支出負担行為担当官財務省関東財務局総務部次長へ提出し、入札説明書に掲げる入札参加資格等要件について確認を受ける。
- (2) 入札参加資格等要件の確認結果は、入札参加資格等要件の確認を受けた者に対して通知する。

＜入札参加資格等要件確認の項目＞

- イ. 入札参加者に関する要件
- ロ. 入札参加表明書の不備の有無
- ハ. 会社更生法又は民事再生法に関する要件
- ニ. 予算決算及び会計令に関する要件
- ホ. 指名停止等に関する要件
- ヘ. 利益相反、重複参加に関する要件
- ト. 競争参加資格に関する要件
- チ. 各業務実績に関する要件

表. 入札参加資格等要件における確認内容

要件	確認内容
グループ 入札参加 構成	代表企業、構成員が明確になっていること。
	設計、建設及び維持管理の各業務に当たる者が明確になっていること。
	工事監理に当たる者が、建設に当たる者以外の者であることが明確になっていること。
入札参加 資格等 要件	入札参加グループの構成員（代表企業を含む。）が、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続開始の申立てを含む。）をしていない者であること。 なお、会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをした者にあつては、手続開始の決定がなされた後において競争参加資格の再認定を受けている者であること（維持管理業務を行う者を除く）。
	入札参加グループの構成員（代表企業を含む。）が、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てをしていない者であること。 なお、民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをした者にあつては、手続開始の決定がなされた後において競争参加資格の再認定を受けている者であること（維持管理業務を行う者を除く）。

要件	確認内容
入札参加資格等要件	入札参加グループの構成員（代表企業を含む。）が、予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第70条の規定に該当しない者であること。 なお、未成年者、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ている者は、同条中、特別の理由がある場合に該当する。
	入札参加グループの構成員（代表企業を含む。）が、予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第71条の規定に該当しない者であること。
	入札参加グループの構成員（代表企業を含む。）が、各省各庁から指名停止等を受けていない者（支出負担行為担当官が特に認める者を含む。）であること。
	入札参加グループの構成員（代表企業を含む。）が、本事業のアドバイザー業務を受託した日本工営都市空間株式会社並びに日本工営都市空間株式会社が本アドバイザー業務において提携関係にある鈴木法律事務所及びヒトノワ山田会計事務所又はこれらの者と資本面において関連がある者（当該会社の総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている会社をいう。）若しくは人事面において関連がある者（当該会社の代表権を有している役員を兼ねている場合の会社をいう。）でないこと。
	入札参加グループの構成員（代表企業を含む。）が、他の入札参加グループの構成員として参加していないこと。
	入札参加グループの構成員（代表企業を含む。）が、審査委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面において関連がある者（当該会社の総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている会社をいう。）若しくは人事面において関連がある者（当該会社の代表権を有している役員を兼ねている場合の会社をいう。）でないこと。
	財務省関東財務局の所属担当官と締結した契約に関し、契約に違反し、又は同担当官が実施した入札の落札者となりながら、正当な理由なくして契約を拒み、ないしは入札等財務省関東財務局の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適当であると認められる者でないこと。
	設計に当たる者（複数の者が分担して行う場合は全ての者）が、令和7・8年度財務省関東地区競争参加資格審査において、業種区分が「建築士事務所」の「A」等級に格付けされている者であること。
	設計に当たる者（複数の者が分担して行う場合は全ての者）が、過去10年間（平成27年度以降）鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造で、建築基準法別表第一（い）欄（二）項に掲げる用途に供するものであり、地階を除く階数が11以上かつ延べ面積が1,500㎡以上である建築物の設計実績があること。
	建設に当たる者が3者までであること。
	建設に当たる者が1者の場合は、令和7・8年度財務省関東地区競争参加資格審査において業種区分が「建築一式工事」の「A」等級に格付けされている者であること。 2者又は3者の場合は、同業種区分が「建築一式工事」の「A」等級又は「B」等級に格付けされている者であり、内1者は「A」等級に格付けされている者であること。

要件	確認内容
入札参加資格等要件	建設に当たる者が、提案内容に対応する建設業法（昭和24年法律第100号）の許可業種につき許可を有してから営業年数が3年以上ある者であること。
	建設に当たる者が1者の場合の当該者並びに2者又は3者の場合の内1者は、過去10年間（平成27年度以降）においてその全部の引渡しを行った建築物について、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造で、建築基準法別表第一（い）欄（二）項に掲げる用途に供するものであり、地階を除く階数が11以上かつ延べ面積が1,500㎡以上である建築物の建築一式工事の元請けとして施工した実績があること。 2者又は3者の場合の内1者を除く他の者については過去10年間（平成27年度以降）においてその全部の引渡しを行った建築物について、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造で、地階を除く階数が7以上である建築物の建築一式工事を元請けとして施工した実績があること。 なお、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率20%以上のものに限る。
	建設に当たる者が、提案内容に対応する建設業法の許可業種に係る監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。
	工事監理に当たる者が1者であること。
	工事監理に当たる者が、建設に当たる者と同一の者又は資本面において関連がある者（当該会社の総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている会社をいう。）若しくは人事面において関連がある者（当該会社の代表権を有している役員を兼ねている場合の会社をいう。）でないこと。
	工事監理に当たる者が、令和7・8年度財務省関東地区競争参加資格審査において、業種区分が「建築士事務所」の「A」等級に格付けされている者であること。
	工事監理に当たる者が、過去10年間（平成27年度以降）においてその全部の引渡しを行った建築物で、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造で、建築基準法別表第一（い）欄（二）項に掲げる用途に供するものであり、地階を除く階数が11以上かつ延べ面積が1,500㎡以上である工事監理実績があること。
	維持管理に当たる者が1者であること。
	維持管理に当たる者が、令和7・8・9年度財務省競争参加資格（全省庁統一資格）において、業種区分が「役務の提供等（建物管理等各種保守管理）」で「A」又は「B」等級に格付けされ、関東・甲信越地域の競争参加資格を有する者であること。
	維持管理に当たる者が、過去3年間（令和4年度以降）において、本事業における設置予定宿舍と同等以上の規模（戸数）の住宅の維持管理業務実績を1年以上有する者であること。

※これらの入札参加資格は、入札参加者から提出された入札参加表明書等に基づいて確認する。

4 提案内容審査

(1) 提案内容審査の流れ

提案内容審査は、次のとおり実施する。

イ．入札価格の確認

入札においては、入札参加者が入札書に記載した入札価格が、国の設定する予定価格の範囲内であることを確認する。

なお、全ての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（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、「提案内容」という。)の変更は行わない。）。

最終的に、入札価格が予定価格を超える場合は失格とする。

ロ．基礎審査

提案内容が、(2) に示す基礎審査項目（附帯的事業を行わない提案を含む。）を充足しているかを確認する。当該要件について、1項目でも満たさない場合は失格とする。

ハ．定量的審査

「事業計画に係る事項」、「施設整備計画に係る事項」、「維持管理計画に係る事項」、「附帯的事業に係る事項」、「ワーク・ライフ・バランス等、賃上げの推進に関する事項」の各評価事項について、財務省関東財務局に設置される審査委員会において、提案内容の審査・加点付与を行う。

ニ．審査及び落札者の決定

審査委員会は、提案内容に基づき基礎審査項目を満たしているか否かを確認のうえ、定量的審査項目における評価を行い各提案の評価点を決定する。国はその評価点を入札価格で除した値（総合評価値）を算出し、総合評価値の最も高い者を落札者とする。

(2) 基礎審査の内容

基礎審査では、入札において入札価格が予定価格を下回っている提案を審査する。

提案内容が、以下の基礎審査項目を満たしていない場合は失格とする。「附帯的事業に係る事項」については、入札参加者が附帯的事業を提案した場合にのみ、基礎審査を行うものであり、附帯的事業を提案しなかったことによって「附帯的事業に係る事項」に係る基礎点が付与されず失格になるものではない。

なお、入札参加者は、入札説明書及び要求水準書の記載内容を満たすよう十分に留意する必要がある。

基礎審査項目を全て充足した提案については、基礎点として40点を付与する。

表. 基礎審査項目と評価基準

基礎審査項目	基礎審査細目	評価基準
事業計画に係る事項		
事業計画全般	事業スケジュール	実現可能な事業スケジュールとなっていること。
長期収支計画	資金調達方法	事業費総額に対する借入金・出資金の構成と借入金・出資金の調達源、調達額、調達条件（金利等）が明示されていること。
		事業者の長期借入金について想定している金融機関の関心表明書（貸出人・借入人・貸出額・貸出日・融資期間・返済方法・適用金利を記載）が添付されていること。なお、事業者が借入を行わない場合は不要とする。
	資金回収・返済方法	設計・建設等及び支払利息相当額に係る対価、維持管理業務に係る対価について、それぞれが当該国庫債務負担行為設定額を下回っていること（金額はいずれも税込金額）。
		【公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎】 設計及び建設等に係る対価について、第1回目の支払においては対価の100分の13に相当する額、2回目から10回目の支払において残りの100分の87に相当する額を元金均等で国の支払があること。 【公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）】 設計及び建設等に係る対価について、第1回目の支払においては対価の100分の35に相当する額、2回目から8回目の支払において残りの100分の65に相当する額を元金均等で国の支払があること。 DSCRが1.0以上であること。
事業費	算出根拠	算出根拠が明示されていること、各提出書類の計数の整合性がとれていること。
施設整備計画に係る事項		
施設計画	施設計画の性能・仕様	要求水準書に示す性能・仕様であること。

基礎審査項目		基礎審査細目	評価基準
		住戸数	【公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎】 b タイプ（28 m²以上30 m²未満・独身用）：175戸 b タイプ（34 m²以上35 m²未満・単身用）：28戸 c タイプ（64 m²以上67 m²未満・世帯用）：160戸 （うち c タイプバリアフリー住戸6戸を含む） （合計363戸） 【公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）】 b タイプ（28 m²以上30 m²未満・独身／単身用）：323戸 c タイプ（67 m²以上70 m²未満・世帯用）：123戸 （合計446戸）
		駐車場	【公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎】 総戸数の80％分の台数を確保すること。また、そのうち6台を車いす使用者用の区画とすること。 【公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）】 b タイプについては住戸数の15％分の台数を、 c タイプについては住戸数の50％分の台数を確保すること。また、そのうち1台以上を車いす使用者用の区画とすること。
		駐輪場	b タイプには1戸当たり1台分を、c タイプには1戸当たり2台分を確保すること。
		集会場等	【公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎】 集会場：60m²以上及びその他必要な諸室等を確保すること。 東京拘置所宿舎：約47m² 【公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）】 集会場：60m²以上及びその他必要な諸室等を確保すること。
	施工計画	施設整備スケジュール	設計、着工及びしゅん工・引渡しまで、入札説明書に示すスケジュールを遵守し、妥当な工程であること。
解体撤去に係る事項			
	解体撤去計画	解体撤去工事の仕様	要求水準書に示す仕様であること。
維持管理計画に係る事項			
	維持管理計画	維持管理業務の仕様	要求水準書に示す仕様であること。
附帯的事業に係る事項			
	事業計画	事業計画の確実性	事業の収支計画が明示され、D S C Rが適切な水準となっているなど、事業実施の確実性が担保されていること。
		提案する施設の内容の妥当性	建築基準法上の用途に適合していること。

基礎審査項目	基礎審査細目	評価基準
	公務員宿舎とのリスクの分離	附帯的事業に係るリスクが公務員宿舎の設計・建設、維持管理に影響を与える恐れを避ける又は最小限にするための提案がなされていること。

(3) 定量的審査の内容

基礎審査を通過した提案について、審査委員会において以下の点に着目し定量的審査を行う。

- 事業遂行の安定性が確保され、リスク管理が適切になされていること。
- 国有財産の有効活用の観点から適切な提案がなされていること。
- 附帯的事業を実施する場合、地域社会のニーズにも配慮のうえ、これを安定的に実施し、また附帯的事業に係るリスク顕在時における対応策について、信用力の高いバックアップサービサーを確保するなど合理的かつ確実性の高い提案がなされていること。
- 小菅一丁目地区地区計画の素案に係る東京拘置所地区（宿舎地区）の「区域の整備、開発及び保全に関する方針」並びに「地区整備計画」に則った提案がなされていること。

同素案の作成にたっては近隣住民等との意見交換を行い合意形成を図ってきた経緯があり、広場等オープンスペースの活用、自然的資源、歴史的資源の維持・保全、防災機能の向上等地域貢献に資する提案がなされていること。

- 提案内容について、数値目標やイラストなどを活用して具体的に示されていること。

具体的には、次表に示す「事業計画に係る事項」、「施設整備計画に係る事項」、「維持管理計画に係る事項」、「附帯的事業に係る事項」、「ワーク・ライフ・バランス等、賃上げの推進に関する事項」について、各評価項目に対して優れた提案が行われている場合に、加点付与基準に基づいて加点を付与する。

なお、本事業は公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎及び公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）を建設する事業であり、それぞれの公務員宿舎に係る提案を総合して評価を行い、一体として加点を付与する。

表. 定量的審査の評価項目及び評価内容と配点

評価事項	評価項目		配点
事業計画に係る事項	資金調達計画	安定性やコストへの配慮	3.0
	リスクへの対応	リスクへの対応方法	3.0
	小計		6.0
施設整備計画に係る事項	配置計画、周辺環境への配慮 (6.0 点)	デザイン性	1.0
		周辺に与える影響の低減	2.0
		地域に開かれた外構空間	1.5
		緑化計画	1.5
	住戸計画 (6.0 点)	住戸の機能性	3.0
		住戸の安全性	1.0
		室内環境性	2.0
	住棟、附帯施設等の共用部の計画 (6.0 点)	利便性、快適性	1.0
		バリアフリー、ユニバーサルデザイン	0.5
		交流の促進	1.5
		防災性	2.0
		防犯性、日常安全性	1.0
	環境負荷低減 (8.0 点)	負荷の抑制	1.5
		エネルギー使用量の削減	1.0
		自然エネルギーの活用	0.5
		環境対策	1.0
		環境性能	2.0
		木材利用の促進	2.0
	経済性 (5.0 点)	フレキシビリティ	1.0
		保全性（作業性、更新性）	2.0
		ライフサイクルコストの低減	2.0
	施工計画 (3.0 点)	品質確保	1.0
		施工工程、工法	1.0
		安全確保、周辺環境保全	1.0
	小計		34.0
維持管理計画に係る事項	維持管理業務 (3.5 点)	業務実施体制、業務プロセス	1.5
		コスト削減の工夫	1.0
		居住者のコミュニケーションの充実	0.5
		災害の発生に備えた危機管理体制や予防点検	0.5
	保守点検業務 (2.5 点)	業務実施体制、業務プロセス	1.5
		コスト削減の工夫	1.0
	小計		6.0
附帯的事業に係る事項	事業内容	事業の適切性、ニーズへの適合	2.0
	事業計画	採算性、安定性、本事業とのリスクの分離	2.0
	小計		4.0
ワーク・ライフ・バランス等、賃上げの推進に関する事項	ワーク・ライフ・バランス等の推進に関する指標	女性の職業生活における活躍の推進に関する法律、次世代育成支援対策推進法、青少年の雇用の促進等に関する法律に基づく認定の有無	5.0
	賃上げに関する指標	賃上げ表明の有無	5.0
	小計		10.0
合計			60.0

◆加点付与基準

◇事業計画に係る事項

以下の評価内容について優れた提案が行われている場合に加点を付与する。

評価項目		評価内容
資金調達計画	安定性やコストへの配慮	○本事業の内容や期間、支払等の条件を踏まえて、安定性やコストなどの観点から工夫・検討された適切な資金調達方法が提案されているか。

評価	加点
①特に優れた提案がある	3.0
②優れた提案がある	1.5
③提案がある	0

評価項目		評価内容
リスクへの対応	リスクへの対応方法	○事業の継続に重大な影響を与える可能性のあるリスクに対する分担体制や管理方法、リスク顕在化時の対応方法が具体的に提案されているか。

評価	加点
①特に優れた提案がある	3.0
②優れた提案がある	1.5
③提案がある	0

◇施設整備計画に係る事項

以下の評価内容について優れた提案が行われている場合に加点を付与する。

評価項目			評価内容
配置計画、 周辺環境への配慮	イ	デザイン性	○周辺の景観や街並みと調和した落ち着いたある外観・外構のデザインとなっているか。
	ロ	周辺に与える影響の低減	○周辺への日照障害、テレビ電波障害、風害、圧迫感、視線（プライバシー）等に対する配慮及び適切な対策が講じられているか。
	ハ	地域に開かれた外構空間	○敷地内の広場・遊び場、歩行者通路等が地域に溶け込み、交流の場となるとともに子育て環境の向上等に資するものとなっているか。
	ニ	緑化計画	○良好な住環境の形成のため、既存の桜並木の保存等の周辺の自然環境等の特性を生かした積極的な緑化が図られているか。

評価	加点			
	イ デザイン性	ロ 周辺に与える影響の低減	ハ 地域に開かれた外構空間	ニ 緑化計画
①特に優れている	1.0	2.0	1.5	1.5
②秀でて優れている	0.75	1.5	1.125	1.125
③優れている	0.5	1.0	0.75	0.75
④やや優れている点が認められる	0.25	0.5	0.375	0.375
⑤要求水準と同等	0	0	0	0

評価項目		評価内容
住戸計画	イ 住戸の機能性	☐ 間取り（各室等の配置、面積及び各室間の動線）が使いやすく快適なものとなっているか。 ☐ 収納スペースが適切な位置に十分確保されているか。 ☐ テレワークの実施を考慮した計画となっているか。 ☐ 住戸内のバリアフリーに配慮したものとなっているか。
	ロ 住戸の安全性	☐ 住戸内の日常安全性及び災害時の安全性に配慮したものとなっているか。 ☐ 防犯やプライバシーに配慮したものとなっているか。
	ハ 室内環境性	☐ 各住戸の天井高さ並びに窓の高さ、大きさ及び位置が適切に計画され、採光、通風、換気等により快適な居住性を確保するよう計画されているか。 ☐ 周辺からの騒音の低減や隣接住戸との遮音に配慮された計画となっているか。 ☐ ホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物（VOC）等の室内濃度低減策が講じられているか。

評価	加点		
	イ 住戸の機能性	ロ 住戸の安全性	ハ 室内環境性
①特に優れている	3.0	1.0	2.0
②秀でて優れている	2.25	0.75	1.5
③優れている	1.5	0.5	1.0
④やや優れている点が認められる	0.75	0.25	0.5
⑤要求水準と同等	0	0	0

評価項目			評価内容
住棟、附帯施設等の共用部の計画	イ	利便性、快適性	○住棟、集会場、駐車場、駐輪場、ごみ集積所、広場等の配置及び敷地内の動線計画（歩行者及び自動車）は、使いやすく快適で、安全なものとなっているか。 ○住棟内の施設や設備、各住戸等の配置及び動線計画（昇降機の設置台数を含む。）は、使いやすく快適なものとなっているか。
	ロ	バリアフリー、ユニバーサルデザイン	○居住者が使用する敷地内の通路及び住棟、集会場等の共用部においてバリアフリー化が図られるとともに、サインの明瞭さ等を含めユニバーサルデザインの工夫はあるか。
	ハ	交流の促進	○居住者間や地域住民との交流が図れるスペースが考慮されているか。 ○集会場を交流の場として使いやすくするための積極的な提案があるか。
	ニ	防災性	○耐震安全性や、火災、津波、水害等の災害に対する安全性について、積極的な提案があるか。 ○災害時に避難場所等として地域住民の安全・安心に資するよう、防災機能を提供するなどの積極的な提案があるか。 ○停電、断水等ライフライン途絶時への対策等、災害時のレジリエンス強化についての提案があるか。
	ホ	防犯性、日常安全性	○敷地内及び住棟、集会場等の共用部は、防犯を含めた安全性に配慮したものとなっているか。

評価	加点		
	イ 利便性、快適性	ロ バリアフリー、ユニバーサルデザイン	ハ 交流の促進
①特に優れている	1.0	0.5	1.5
②秀でて優れている	0.75	0.375	1.125
③優れている	0.5	0.25	0.75
④やや優れている点が認められる	0.25	0.125	0.375
⑤要求水準と同等	0	0	0

評価	加点	
	ニ 防災性	ホ 防犯性、日常安全性
①特に優れている	2.0	1.0
②秀でて優れている	1.5	0.75
③優れている	1.0	0.5
④やや優れている点が認められる	0.5	0.25
⑤要求水準と同等	0	0

評価項目			評価内容
環境負荷低減	イ	負荷の抑制	○断熱、日射遮蔽等による熱負荷抑制の工夫（ZEH水準を上回る外皮性能）があるか。
	ロ	エネルギー使用量の削減	○エネルギー使用量の削減のための工夫（ZEH水準を上回る省エネ性能）があるか。
	ハ	自然エネルギーの活用	○雨水利用や自然エネルギー（風・太陽）、自然採光、通風の活用が積極的に図られているか。
	ニ	環境対策	○建設副産物の発生抑制・再資源化（解体材の再利用、現場発生材の削減、掘削土の削減等）に配慮した計画がなされているか。 ○循環資源に配慮した材料（リサイクル材、自然材料、再生可能材）の積極的な使用や、省資源化のための工夫があるか。 ○その他環境対策について工夫や積極的な提案があるか。
	ホ	環境性能	○CASBEE（建築環境総合性能評価システム）においてより高いランクを目標とするなど、環境に配慮した計画となっているか。
	ヘ	木材利用の促進	○木造化や内装等の木質化について積極的かつ効果的な提案があるか。

評価	加点		
	イ 負荷の抑制	ロ エネルギー使用量の削減	ハ 自然エネルギーの活用
①特に優れている	1.5	1.0	0.5
②秀でて優れている	1.125	0.75	0.375
③優れている	0.75	0.5	0.25
④やや優れている点が認められる	0.375	0.25	0.125
⑤要求水準と同等	0	0	0

評価	加点		
	ニ 環境対策	ホ 環境性能	ヘ 木材利用の促進
①特に優れている	1.0	2.0	2.0
②秀でて優れている	0.75	1.5	1.5
③優れている	0.50	1.0	1.0
④やや優れている点が認められる	0.25	0.5	0.5
⑤要求水準と同等	0	0	0

評価項目			評価内容
経済性	イ	フレキシビリティ	○将来的な宿舍需要の変化（規格変更、間取り変更等）に対する可変性（フレキシビリティ）への配慮がなされているか。
	ロ	保全性（作業性、更新性）	○建築材料及び設備機器のメンテナンスや更新が容易に行える構造となっているか。
	ハ	ライフサイクルコストの低減	○建築材料及び設備機器等が耐久性の高いものとなっているか。劣化の軽減のための対策が考慮されているか。 ○本事業期間中及び終了後の維持管理、更新に係る費用の低減を見据えた仕様や設備の導入等に関する工夫があるか。 ○木造化及び内装等の木質化に当たり、耐久性及びメンテナンス性が考慮されているか。

評価	加点		
	イ フレキシビリティ	ロ 保全性（作業性、更新性）	ハ ライフサイクルコストの低減
①特に優れている	1.0	2.0	2.0
②秀でて優れている	0.75	1.5	1.5
③優れている	0.5	1.0	1.0
④やや優れている点が認められる	0.25	0.5	0.5
⑤要求水準と同等	0	0	0

評価項目			評価内容
施工計画	イ	品質確保	○工事における品質確保のための具体的な方法が提案されているか。
	ロ	施工工程、工法	○確実かつ適切な施工工程・工法となっているか。
	ハ	安全確保、周辺環境保全	○工事中の周辺住民への安全確保、周辺環境保全は十分か。

評価	加点		
	イ 品質確保	ロ 施工工程、工法	ハ 安全確保、周辺環境保全
①特に優れている	1.0	1.0	1.0
②秀でて優れている	0.75	0.75	0.75
③優れている	0.5	0.5	0.5
④やや優れている点が認められる	0.25	0.25	0.25
⑤要求水準と同等	0	0	0

◇維持管理計画に係る事項

以下の評価内容について優れた提案が行われている場合に加点を付与する。

評価項目			評価内容
維持管理 業務	イ	業務実施体制、 業務プロセス	○空き住戸、敷地、集会場等の管理業務、防火管理等の業務、居住者等への応接業務、退去時の原状回復及び修繕関連業務について、要求水準書で要求された水準を満たすための具体的な方法（体制、業務プロセス）が提案されているか。
	ロ	コスト縮減の工夫	○適切な管理をした上で、コスト縮減のための工夫やコストアップを伴わないサービスレベル向上が具体的に提案されているか（共益費、維持管理費の縮減）。
	ハ	居住者のコミュニケーションの充実	○居住者のコミュニケーションの充実に関する活動及び本事業終了後の当該活動の継続（自治会との連携）に関する提案がなされているか。
	ニ	災害の発生に備えた危機管理体制や予防点検	○事前、発生時及び事後の災害の発生に備えた危機管理体制及び災害発生時の臨時点検や予防点検の実施に関する提案がなされているか。

評価	加点			
	業務実施体制、業務プロセス イ	コスト縮減の工夫 ロ	居住者のコミュニケーションの充実 ハ	災害の発生に備えた危機管理体制や予防点検 ニ
①特に優れている	1.5	1.0	0.5	0.5
②秀でて優れている	1.125	0.75	0.375	0.375
③優れている	0.75	0.5	0.25	0.25
④やや優れている点認められる	0.375	0.25	0.125	0.125
⑤要求水準と同等	0	0	0	0

評価項目			評価内容
保守点検業務	イ	業務実施体制、業務プロセス	○昇降機、消防設備、給水設備、自家用電気工作物等の保守点検や監視業務において、要求水準書で要求された水準を満たすための具体的な方法（体制・業務プロセス）が提案されているか。
	ロ	コスト削減の工夫	○適切な管理をした上で、コスト削減のための工夫やコストアップを伴わないサービスレベル向上が具体的に提案されているか（共益費、維持管理費の削減）。

評価	加点	
	イ 業務実施体制、業務プロセス	ロ コスト削減の工夫
①特に優れている	1.5	1.0
②秀でて優れている	1.125	0.75
③優れている	0.75	0.5
④やや優れている点が認められる	0.375	0.25
⑤要求水準と同等	0	0

◇附帯的事業に係る事項

以下の評価内容について優れた提案が行われている場合に加点を付与する。

評価項目		評価内容
事業内容	事業の適切性、ニーズへの適合	○附帯的事業の内容及びその事業を選択した理由が本事業にとって適切なものであるか。 ○周辺地域（まちづくり）や地域社会及び入居者のニーズに合致し、周辺の住環境に配慮したものとなっているか。 ○脱炭素化や災害時のレジリエンス強化に資する提案となっているか。

評価	加点
①特に優れている	2.0
②秀でて優れている	1.5
③優れている	1.0
④やや優れている点が認められる	0.5
⑤要求水準と同等	0

評価項目		評価内容
事業計画	採算性、安定性、本事業とのリスクの分離	○事業の採算性を十分検討しているか。 ○事業の規模に応じた安定性を確保するためのリスク対応策がとられているか。 ○事業期間中、国に支払う貸付料等の見込みが適切か。 ○本事業と附帯的事業の間でリスクの分離が図られているか。

評価	加点
①特に優れている	2.0
②秀でて優れている	1.5
③優れている	1.0
④やや優れている点が認められる	0.5
⑤要求水準と同等	0

◇ワーク・ライフ・バランス等、賃上げの推進に関する事項

以下の評価内容について優れた提案が行われている場合に加点を付与する。

評価項目		評価内容
ワーク・ライフ・バランス等、賃上げの推進に関する事項	ワーク・ライフ・バランス等の推進に関する指標	評価基準、配点については以下を参照

評価基準		配点
複数の認定等を受けている場合は、最も配点が高い区分による(※1)		
区分 1：女性活躍推進法に基づく認定(えるぼし/プラチナえるぼし認定企業)等	プラチナえるぼし(※2)	5点
	3段階目(※3)	4点
	2段階目(※3)	3点
	1段階目(※3)	2点
	行動計画(※4)	1点
区分 2：次世代法に基づく認定(くるみん/トライくるみん/プラチナくるみん認定企業)等	プラチナくるみん(※5)	5点
	くるみん(令和7年4月1日以後の基準)(※6)	4点
	くるみん(令和4年4月1日～令和7年3月31日までの基準)(※7)	3点
	トライくるみん(令和7年4月1日以後の基準)(※8)	3点
	くるみん(平成29年4月1日～令和4年3月31日までの基準)(※9)	3点
	トライくるみん(令和4年4月1日～令和7年3月31日までの基準)(※10)	3点
	くるみん(平成29年3月31日までの基準)(※11)	2点
	行動計画(令和7年4月1日以後の基準)(※4、※12)	1点
区分 3：若者雇用促進法に基づく認定(ユースエール認定企業)		4点
認定等なし		0点

- ※1 複数の認定等に該当する場合は、最も配点が高い区分により加点を行う。
(例:「えるぼし認定3段階目」の認定を受け、かつ「くるみん(令和4年4月1日以降の基準)」の認定を受けている企業の場合は配点が高い4点分を加算)
- ※2 女性活躍推進法第12条の規定に基づく認定
- ※3 女性活躍推進法第9条の規定に基づく認定
なお、労働時間等の働き方に係る基準は満たすことが必要。
- ※4 常時雇用する労働者の数が100人以下の事業主に限る(計画期間が満了していない行動計画を策定している場合のみ)。
- ※5 次世代法第15条の2の規定に基づく認定
- ※6 次世代法第13条の規定に基づく認定のうち、次世代育成支援対策推進法施行規則の一部を改正する省令(令和6年厚生労働省令第146号。以下「令和6年改正省令」という。)による改正後の次世代育成支援対策推進法施行規則(以下「新施行規則」という。)第4条第1項第1号及び第2号に掲げる基準による認定
- ※7 次世代法第13条の規定に基づく認定のうち、令和6年改正省令による改正前の次世代育成支援対策推進法施行規則第4条第1項第1号及び第2号又は令和6年改正省令附則第2条第2項の規定によりなお従前の例によることとされた令和6年改正省令による改正前の次世代育成支援対策推進法施行規則第4条第1項第1号及び第2号に掲げる基準による認定(ただし、※9及び※11の認定を除く。)
- ※8 次世代法第13条の規定に基づく認定のうち、新施行規則第4条第1項第3号及び第4号に掲げる基準による認定
- ※9 次世代法第13条の規定に基づく認定のうち、次世代育成支援対策推進法施行規則の一部を改正する省令(令和3年厚生労働省令第185号。以下「令和3年改正省令」という。)による改正前の次世代育成支援対策推進法施行規則第4条又は令和3年改正省令附則第2条第2項の規定によりなお従前の例によることとされた令和3年改正省令による改正前の次世代育成支援対策推進法施行規則第4条に掲げる基準による認定(ただし、※11の認定を除く。)
- ※10 次世代法第13条の規定に基づく認定のうち、令和6年改正省令による改正前の次世代育成支援対策推進法施行規則第4条第1項第3号及び第4号又は令和6年改正省令附則第2条第2項の規定によりなお従前の例によることとされた令和6年改正省令による改正前の次世代育成支援対策推進法施行規則第4条第1項第3号及び第4号に掲げる基準による認定
- ※11 次世代法第13条の規定に基づく認定のうち、次世代育成支援対策推進法施行規則等の一部を改正する省令(平成29年厚生労働省令第31号。以下「平成29年改正省令」という。)による改正前の次世代育成支援対策推進法施行規則第4条又は平成29年改正省令附則第2条第3項の規定に掲げる基準による認定
- ※12 次世代法第12条の規定に基づく一般事業主行動計画のうち、育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律及び次世代育成支援対策推進法の一部を改正する法律(令和6年法律第42号)による改正後の次世代法第12条第5項の規定に基づき令和7年4月1日以後に策定又は変更を行ったもの
- ※13 内閣府男女共同参画局長の認定等に相当することの確認を受けている外国法人については、相当する各認定等に準じて加点する。

評価項目		評価内容
ワーク・ライフ・バランス等、賃上げの推進に関する事項	賃上げに関する指標	【大企業】 事業年度又は暦年において、対前年度比又は対前年比で給与等受給者一人当たりの平均受給額を3%以上増加させる旨、従業員に表明 【中小企業等】 事業年度又は暦年において、対前年度比又は対前年比で給与総額を1.5%以上増加させる旨、従業員に表明

評価	加点
①表明している	5.0
②表明していない	0

5 落札者の決定

支出負担行為担当官は、審査委員会で決定した評価点を入札価格で除した値（総合評価値）が最も高い者を落札者として決定する。なお、総合評価値が最も高い提案が同点で複数ある場合には、くじ引きにより落札者を決定する。