

公務員宿舎小鹿住宅整備事業

落札者決定基準

令和 7 年 6 月 20 日

財務省東海財務局

目次

1	総則	1
2	落札者決定までの流れ	1
3	入札参加資格等要件の確認	2
4	提案内容審査	2
	（1）提案内容審査の流れ.....	2
	（2）基礎審査の内容.....	2
	（3）定量的審査の内容.....	5
	（4）評価の視点.....	6
5	落札者の決定	10

1 総則

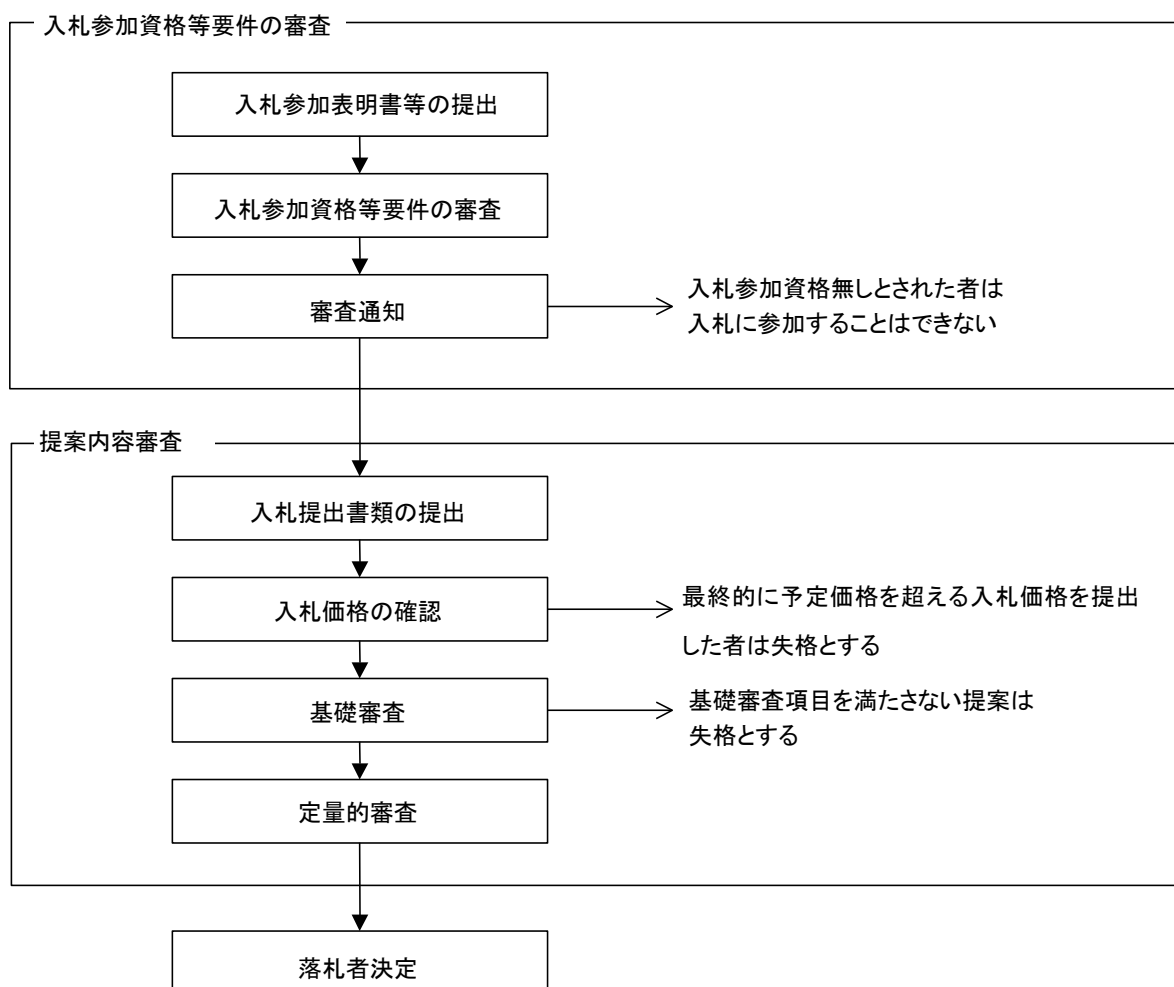
本「落札者決定基準」は、国が「公務員宿舎小鹿住宅整備事業」（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者を募集及び選定するに当たって、入札に参加しようとする者に交付する「入札説明書」と一体のものである。

本事業における事業者の選定に当たっては、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。

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審査を実施し、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審査については、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審査を受ける。
- (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審査を受けた者に対して通知する。

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。

ア 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、再度の入札を行う。(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。)

再度の入札を行っても入札価格が予定価格を超える場合は失格とする。

イ 基礎審査

提案内容が、(2)に示す基礎審査項目を満たしているかを確認し、1項目でも満たさない場合は失格とする(附帯的事業を提案しない場合には「附帯的事業にかかる事項」を除く。)

ウ 定量的審査

(3)に示す各評価事項について、財務省東海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。

エ 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、定量的審査の評価項目にかかる提案内容の審査等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。

「附帯的事業にかかる事項」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満た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
事業計画にかかる事項		
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。
	資金回収・返済方法	設計・建設等及び支払利息相当額にかかる対価、維持管理業務にかかる対価について、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）。 なお、維持管理業務にかかる対価の国庫債務負担行為設定額は、47,390 千円である（金額は税込金額）。
		設計及び建設等にかかる対価について、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 6 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。
施設整備計画にかかる事項		
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。
	住戸数	b タイプ（34 m ² 以上 35 m ² 未満・単身用）：190 戸 c タイプ（69 m ² 以上 70 m ² 未満・世帯用）：40 戸 （合計 230 戸）を確保すること。
	駐車場	入札説明書に示す台数分を確保すること。
	駐輪場	入札説明書に示す台数分を確保すること。

基礎審査項目		基礎審査細目	評価基準
		バイク置場	入札説明書に示す台数分を確保すること。
		集会場	1 か所、140 m ² 以上を確保すること。
	機能性・快適性	日照条件	各住戸とも 1 以上の居室における冬至の日照時間は 4 時間以上とする。
	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。
解体撤去計画にかかる事項			
	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（運營業務）計画にかかる事項			
	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。
附帯的事業にかかる事項			
	事業計画	事業計画の確実性	事業の収支計画が明示され、DSCR 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。

(3) 定量的審査の内容

基礎審査を通過した提案について、次表に示す各評価項目に対して下記評価区分ごとの評価比率を配点に乗じて得られる値を加点として付与する。（「ア 事業計画にかかる提案」のうち「③ワーク・ライフ・バランス等の取組み」及び「④賃上げに関する取組み」については、「(4) 評価の視点」に記載の加点付与基準による。）

表. 評価区分と評価比率

評価区分	内 容	評価比率
A	提案内容が特に優れている	100%
B	AとCの間	75%
C	提案内容が優れている	50%
D	CとEの間	25%
E	要求水準の規定通り	0%

表. 定量的審査の評価項目と配点

評価項目		配点	
ア 事業計画にかかる提案	①事業の実施体制、資金調達計画	3	16
	②リスク管理計画	3	
	③ワーク・ライフ・バランス等の取組み	5	
	④賃上げに関する取組み	5	
イ 施設計画にかかる提案	①周辺環境への配慮、意匠・景観計画	5	32
	②敷地の利用計画（コミュニティ形成、住環境）	3	
	③敷地の利用計画（安全・防犯・防災）	5	
	④敷地の利用計画（利便性・メンテナンスの容易性）	4	
	⑤住棟・住戸計画（プライバシー確保、コミュニティ形成）	3	
	⑥住棟・住戸計画（安全・防犯・防災）	4	
	⑦住棟・住戸計画（利便性・メンテナンスの容易性）	4	
	⑧地球環境共生への配慮	4	
ウ 工事施工計画にかかる提案	①工事区分、工期設定、品質管理、安全管理等	2	4
	②周辺環境、地球環境共生への配慮	2	
エ 維持管理（運営業務）計画にかかる提案	①維持管理業務提案	2	4
	②保守点検業務提案	2	
オ 附随的事業にかかる提案	①事業内容	2	4
	②事業計画	2	
合 計		60	

(4) 評価の視点

各評価項目における評価の視点は以下のとおりとする。

ア 事業計画にかかる提案

評価項目	評価内容	様式
①事業の実施体制、資金調達計画	・事業を進める上で必要な実施体制として、代表企業や他の構成企業等の役割と責任分担が明確となっているか。 ・「事業実施体制の信頼性（各業務を円滑に進めるための実施体制）」、「有資格者等の配置の適切性（資格保有状況、実績、経験など）」	様式 30
	・業務に必要な費用が適切に計上されており、収支計画が適切に把握できる提案となっているか。 ・長期にわたり安定した事業を継続するための工夫や、撤退リスクに対する対応が具体的に提案されているか。 ・その他独自に計画、配慮した点	様式 31
②リスク管理計画	・想定されるリスクが十分に検討され、リスクの発生を未然に防止できる実施体制の確保や、企業間の調整方法が適切な提案となっているか。 ・リスク発生時において事業を継続させるためのバックアップ体制等が確保されている提案となっているか。 ・その他独自に計画、配慮した点	様式 32
③ワーク・ライフ・バランス等の取組み	・ワーク・ライフ・バランスを推進する企業として、関係法令に基づく認定を受けているか。（詳細及び加点付与基準については別紙 1 のとおり）	様式 33
④賃上げに関する取組み	・賃上げの実施を表明しているか。（詳細及び加点付与基準については別紙 2 のとおり）	様式 34

イ 施設計画にかかる提案

評価項目	評価内容	様式
①周辺環境への配慮、意匠・景観計画	・周辺地域の気候特性を踏まえた提案となっているか。 ・良好な住宅地である周辺環境に調和した景観や住棟配置、階構成、公務員宿舎として適切な外観デザイン等に配慮した提案となっているか。 ・近隣及び周辺への日照障害、テレビ電波障害、騒音・振動、風害及び圧迫感等に対する配慮等に関する提案がなされているか。 ・その他独自に計画、配慮した点	様式 36
②敷地の利用計画（コミュニティ形成、住環境）	・地域コミュニティの形成に有効な、地域に開かれた敷地内の広場、歩行者通路等の整備及び集会場の開放等に関する提案がなされているか。 ・周辺環境と調和の取れた緑化計画に関する提案がなされているか。 ・その他独自に計画、配慮した点	様式 37
③敷地の利用計画（安全・防犯・防災）	・地震及び水害を考慮した計画となっているか。 ・災害時の安全確保への配慮（火災に対する安全性、避難・救助・消防活動の容易性への配慮等） ・地域防災に資する防災的機能や公益機能の提供等に関する提案がなされているか。 （例）断水時の生活用水のための井戸の掘削、一時避難場所として機能する屋上や階段等の設置、避難場所として機能する共用部分の確保 等 ・車両の出入り口や敷地内の安全性、歩車分離、防犯灯の設置、死角の除去など、安全・防犯対策に配慮した提案となっているか。 ・その他独自に計画、配慮した点	様式 38
④敷地の利用計画（利便性・メンテナンスの容易性）	・居住者の利便性に配慮した附帯施設等（ゴミ置き場、駐車場、駐輪場等）となっているか。 ・メンテナンスの容易性に配慮した外構計画となっているか。 ・その他独自に計画、配慮した点	様式 39
⑤住棟・住戸計画（プライバシー確保、コミュニティ形成）	・共用廊下等からの各住戸への視線を考慮するなど、居住者のプライバシーに配慮した提案となっているか。 ・共用廊下、集会場等において、居住者同士のコミュニティ形成を目的とした空間の整備に関する提案となっているか。 ・その他独自に計画、配慮した点	様式 40

評価項目	評価内容	様式
⑥住棟・住戸計画（安全・防犯・防災）	・落下防止対策や、防犯性能の高い住宅部材の採用など、居住者の安全・防犯対策に配慮した提案となっているか。 ・地震及び水害を考慮した計画となっているか。 ・その他独自に計画、配慮した点	様式 41
⑦住棟・住戸計画（利便性・メンテナンスの容易性）	・快適な住生活を送るために必要な間取りや設備が確保され、採光、換気及び遮音等に配慮した提案となっているか。 ・中長期的な居住ニーズの変化や近年のテレワーク普及による生活様式の変化などに柔軟に対応可能な提案となっているか。 ・適切な住宅部材や設備機器を使用することにより、高い耐久性を備え、かつ更新が容易に行えるなど、将来にわたるメンテナンスのしやすさやコストの削減を可能とする提案となっているか。 ・その他独自に計画、配慮した点	様式 42
⑧地球環境共生への配慮	・省エネルギー対策、環境負荷の軽減（蓄電池、雨水利用等）、ライフサイクルコストの低減に寄与した提案がなされているか。 ・要求水準に示す「ZEH-M Oriented の基準を満たすこと。」や「環境性能効率は建築環境総合性能評価システム（CASBEE）のランキングによる『A ランク』を目標とし、『B＋ランク以上』とする。」を満たしたうえで、省エネルギー対策や環境負荷の軽減につながる、さらに積極的な提案となっているか。 ・その他独自に計画、配慮した点	様式 43

ウ 工事中の施工計画にかかる提案

評価項目	評価内容	様式
① 工事区分、工期設定、品質管理、安全管理等	・ 工事区分や工期が具体的かつ効果的に立案されているか。 ・ 各種工事において適切に品質管理するための提案となっているか。 ・ 工事中における居住者や現場作業員等の安全確保について、適切に管理するための提案となっているか。 ・ その他独自に計画、配慮した点	様式 45
② 周辺環境、地球環境共生への配慮	・ 工事中における周辺住民等の安全確保や、周辺地域への騒音・振動、粉塵、交通障害の軽減など、周辺環境に配慮した提案となっているか。 ・ 建設廃棄物の適正な処理や建設資材の再資源化、リサイクル材の活用など、環境負荷の軽減に配慮した提案となっているか。 ・ その他独自に計画、配慮した点	様式 46

エ 維持管理（運營業務）計画にかかる提案

評価項目	評価内容	様式
① 維持管理業務提案	・ 維持管理業務に関する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。 ・ 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）。 ・ その他独自に計画、配慮した点	様式 48
② 保守点検業務提案	・ 昇降機、消防設備、給水設備等の保守点検において、維持管理業務に関する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。 ・ 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）。 ・ その他独自に計画、配慮した点	様式 49

オ 附帯的事業にかかる提案

評価項目	評価内容	様式
①事業内容	・ 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、周辺環境に配慮したものとなっているか。 ・ 居住者を含む地域住民の利便性向上や街の活性化に寄与するものとなっているか。 ・ その他独自に計画、配慮した点	様式 51
②事業計画	・ 事業の採算性を十分検討し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。 ・ 国に支払う貸付料等の見込みが適切かどうか。 ・ その他独自に計画、配慮した点	様式 52

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。

ワーク・ライフ・バランス等の取組みにかかる加点付与基準

認定等の区分（※1）		加点
女性活躍推進法に基づく認定 (えるぼし認定企業・プラチナえるぼし認定企業)等	プラチナえるぼし（※2）	5
	えるぼし3段階目（※3）	4
	えるぼし2段階目（※3）	3
	えるぼし1段階目（※3）	2
	行動計画（※4）	1
次世代法に基づく認定 (くるみん認定企業・トライくるみん認定企業・プラチナくるみん認定企業)等	プラチナくるみん（※5）	5
	くるみん(令和7年4月1日以降の基準)（※6）	4
	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
	トライくるみん(令和7年4月1日以後の基準)（※8）	3
	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
	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
	くるみん(平成29年3月31日までの基準)（※11）	2
行動計画(令和7年4月1日以後の基準)（※4、※12）		1
若者雇用促進法に基づく認定(ユースエール認定企業)		4
認定を受けていない		0

- ※1 すべての構成企業が何らかの認定等を受けている場合に限り、最も高い認定等の区分により加点を行う。
- ※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かか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等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

賃上げに関する取組みにかかる加点付与基準

評価基準（※）		加点
賃上げの実施を表明した企業等	令和 7 年 4 月以降に開始する入札者の事業年度または令和 7 年以降の暦年において、対前年度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、従業員に表明していること 【大企業】	5
	令和 7 年 4 月以降に開始する入札者の事業年度または令和 7 年以降の暦年において、対前年度比で給与総額を 1 . 5 % 以上増加させる旨、従業員に表明していること 【中小企業等】	
賃上げの実施を表明していない		0

※ 構成員全員が賃上げを表明している場合に加点を行う。