

海上自衛隊呉地方総監部
新青山南宿舎（仮称）整備事業及び
新青山中央宿舎（仮称）整備事業

落札者決定基準

令和7年8月

中国四国防衛局

第1 総則

本落札者決定基準は、防衛省中国四国防衛局（以下「国」という。）が「海上自衛隊呉地方総監部新青山南宿舎（仮称）整備事業及び新青山中央宿舎（仮称）整備事業」（以下、「本事業」という。）における落札者を決定するにあたり、最も優れた提案者を選定するための方法及び評価基準等を示したものであり、入札説明書と一体のものである。

なお、本落札者決定基準において用いる用語の定義は、別段の定めがない限り、入札説明書において使用する用語と同一の定義である。

第2 落札者決定までの流れ

落札者の決定は、入札参加資格確認、提案内容審査及び総合評価の3段階に分けて実施する。

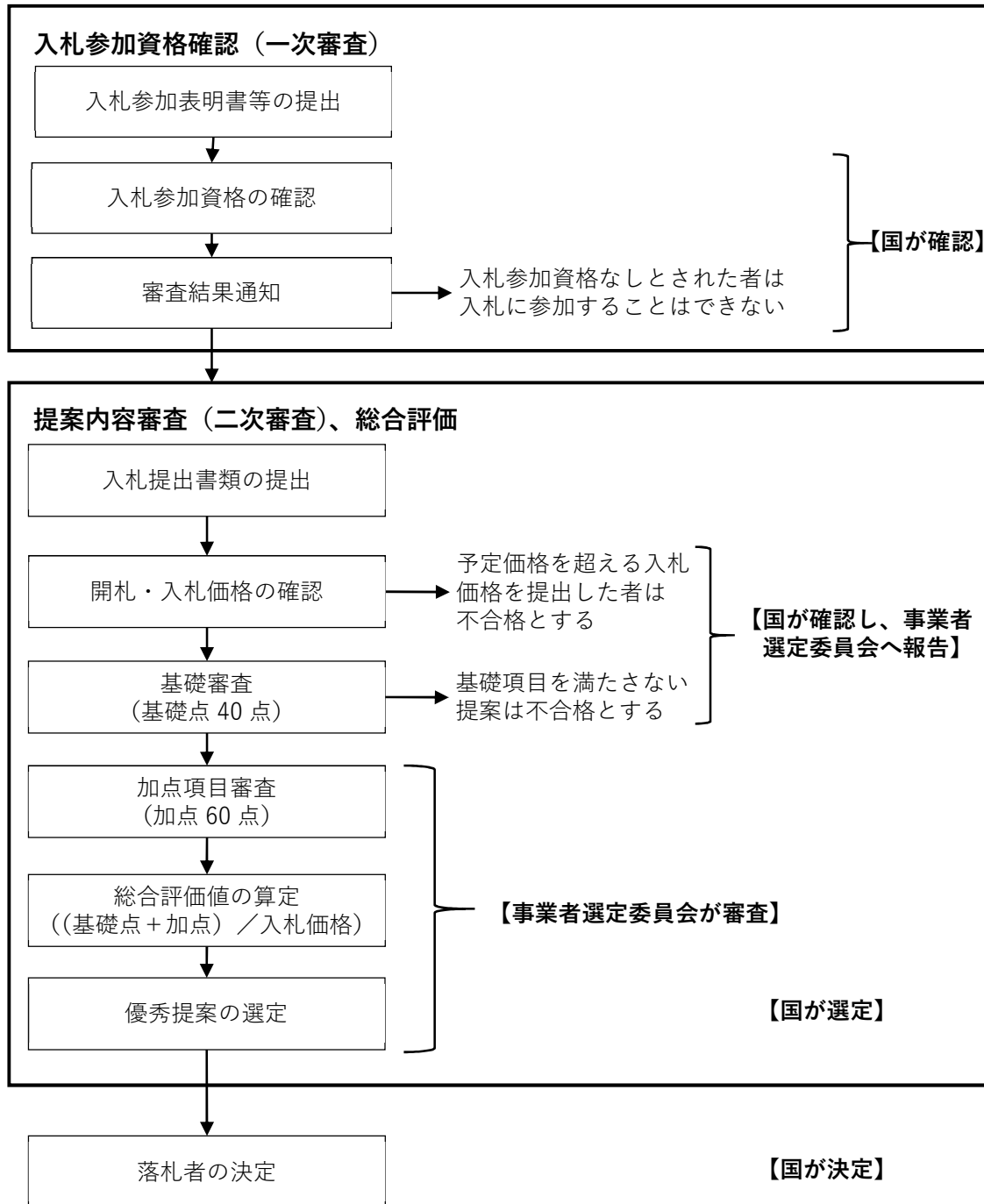


図 落札者決定までの流れ

第3 入札参加資格確認（一次審査）

入札参加資格確認については、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中国四国防衛局へ提出し、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. 入札参加資格の確認結果は、入札参加資格確認申請を行った者に対して通知する。

表 入札参加資格確認における確認内容

要件	確認内容
(1) 入札参加者の構成等	代表企業、構成員、協力会社が明確になっていること。
	設計、監理、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。
	工事監理者に建設に当たる者以外の者が当たることが明確になっていること。
	構成員については、事業開始後、特別目的会社に出資することを予定している企業（以下「構成企業」という。）又は出資はしないが特別目的会社から直接業務を受託若しくは請負うことを予定している企業（以下「協力企業」という。）のいずれであるかを、入札参加表明書等に明記されていること。
	構成企業から、代表企業が定められていること。
(2) 入札参加者の入札参加要件	構成員は、予算決算及び会計令第70条及び第71条の規定に該当しない者であること。
	構成員は、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立てがなされている者については、手続き開始の決定後、再度級別の格付を受けていること。
	構成員は、入札参加資格確認申請書及び入札参加資格確認書類の提出期限の日から開札の時点までに、中国四国防衛局長から工事請負契約等に係る指名停止等の措置要領について（防整施（事）第150号。28.3.31）に基づく指名停止等を受けていないこと。
	構成員は、本事業に係る導入可能性調査及びアドバイザー業務を受注したパシフィックコンサルタンツ株式会社、日比谷パーク法律事務所又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。 なお、資本面において関連がある者とは、子会社等（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号の2の規定による子会社等をいう。以下同じ。）と親会社等（同条第4号の2に規定する親会社等をいう。以下同じ。）の関係にある場合又は親会社等を同じくする子会社等の関係にある場合をいい、人事面において関連がある者とは、一方の会社等（会社法施行規則第2条第3項第2号に規定する会社等をいう。以下同じ。）の役員（会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）第2条第3項第3号に規定する役員のうち、次に掲げる(ア)～(オ)の者をいう。以下同じ。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合（ただし、会社等の一方が民事再生法第2条第4号に規

要件	確認内容				
	<p>定する再生手続が存続中の会社等又は更生会社（会社更生法第2条第7項に規定する更生会社をいう。）である場合を除く。）、一方の会社等の役員が他方の会社等の民事再生法第64条第2項又は会社更生法第67条第1項の規定により選任された管財人（以下「管財人」という。）を現に兼ねている場合又は一方の会社等の管財人が他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合をいう。</p> <p>(ア)株式会社の取締役。ただし、次の掲げる者を除く。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会社法第2条第11号の2に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役 ・会社法第2条第12号に規定する指名委員会等設置会社における取締役 ・会社法第2条第15号に規定する社外取締役 ・会社法第348条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役 <p>(イ)会社法第402条に規定する指名委員会等設置会社の取締役</p> <p>(ウ)会社法第575条第1項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の社員（同法第590条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。）</p> <p>(エ)組合（共同企業体を含む。）の理事</p> <p>(オ)その他業務を執行する者であつて、(ア)～(エ)までに掲げる者に準ずる者</p> <p>構成員のいずれかが、他の入札参加者の構成員として参加していないこと。</p> <p>構成員は、事業者選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。 なお、資本面、人事面において関連がある者とは上段で示しているとおりでである。</p> <p>構成員は、PFI法第9条各号に示される欠格事由に該当する者でないこと。</p>				
(3) 入札参加者の資格等要件	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="443 1429 624 1541">共通事項</td> <td data-bbox="624 1429 1412 1541">構成員は、中国四国防衛局が行う入札又は契約等の業務に関して、不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不相当であると認められる者でないこと。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1541 624 1995">設計に当たる者</td> <td data-bbox="624 1541 1412 1995"> <ul style="list-style-type: none"> ・令和7・8年度一般競争（指名競争）参加資格（以下「防衛省競争参加資格」という。）のうち、測量・建設コンサルタント等業務において「建築」にあつては「A」の格付を受け、「土木」、「電気」、「機械」又は「通信」にあつては「A」又は「B」の格付けを受け、中国四国防衛局に競争参加を希望していること。 なお、複数の者が分担して業務を行う場合には、「建築」を担当する者にあつては「A」の格付を受け、「土木」、「電気」、「機械」又は「通信」にあつては「A」又は「B」の格付を受けていること。 ・平成27年4月1日から入札公告日までに元請として完了又は引渡し完了した国内における業務のうち、元請け、防衛省発注の設計業務における総合発注業務（建築、土木、電気、 </td> </tr> </table>	共通事項	構成員は、中国四国防衛局が行う入札又は契約等の業務に関して、不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不相当であると認められる者でないこと。	設計に当たる者	<ul style="list-style-type: none"> ・令和7・8年度一般競争（指名競争）参加資格（以下「防衛省競争参加資格」という。）のうち、測量・建設コンサルタント等業務において「建築」にあつては「A」の格付を受け、「土木」、「電気」、「機械」又は「通信」にあつては「A」又は「B」の格付けを受け、中国四国防衛局に競争参加を希望していること。 なお、複数の者が分担して業務を行う場合には、「建築」を担当する者にあつては「A」の格付を受け、「土木」、「電気」、「機械」又は「通信」にあつては「A」又は「B」の格付を受けていること。 ・平成27年4月1日から入札公告日までに元請として完了又は引渡し完了した国内における業務のうち、元請け、防衛省発注の設計業務における総合発注業務（建築、土木、電気、
共通事項	構成員は、中国四国防衛局が行う入札又は契約等の業務に関して、不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不相当であると認められる者でないこと。				
設計に当たる者	<ul style="list-style-type: none"> ・令和7・8年度一般競争（指名競争）参加資格（以下「防衛省競争参加資格」という。）のうち、測量・建設コンサルタント等業務において「建築」にあつては「A」の格付を受け、「土木」、「電気」、「機械」又は「通信」にあつては「A」又は「B」の格付けを受け、中国四国防衛局に競争参加を希望していること。 なお、複数の者が分担して業務を行う場合には、「建築」を担当する者にあつては「A」の格付を受け、「土木」、「電気」、「機械」又は「通信」にあつては「A」又は「B」の格付を受けていること。 ・平成27年4月1日から入札公告日までに元請として完了又は引渡し完了した国内における業務のうち、元請け、防衛省発注の設計業務における総合発注業務（建築、土木、電気、 				

要件	確認内容
	<p>機械及び通信の5職種のうち複数の職種の業務を一括で発注した業務をいう。)又は標準図等活用発注方式の工事における業務の再委託として、次に示す業務の実績を有すること。</p> <p>(i) 鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、延床面積 3,900 m²以上(1棟当たり)の新設建築工事に係る実施設計業務を履行した実績を有すること。</p> <p>(ii) 複数の者が分担して業務を行う場合の電気、機械及び通信は、構造が鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、新設工事に係る実施設計業務を履行した実績を有すること。土木は、土木工事に係る実施設計業務を履行した実績を有すること。ただし、業務成績の評定点が 65 点未満のものを除くこと。</p> <p>なお、業務成績のない業務については、検査に合格している又は業務が完了している証明をもって 65 点以上の業務とみなすものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所登録を有すること。 ・ 設計に当たる企業のいずれかと直接的かつ恒常的に雇用関係があり、建築士法第 2 条 2 項に規定する一級建築士である管理技術者を配置できること。 ・ 配置期間は、設計業務が完了するまでとし、次の経験を有していること。 <p>(i) 平成 27 年 4 月 1 日から入札公告日までに完了又は引渡し完了した業務のうち、元請け、総合発注業務又は標準図等活用発注方式の工事における業務の再委託として、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、新設建築工事に係る実施設計業務を履行した経験を有すること。ただし、業務成績の評定点が 65 点未満のものを除くこと。</p> <p>なお、業務成績のない業務については、検査に合格している又は業務が完了している証明をもって 65 点以上の業務とみなすものとする。</p>
<p>工事監理に 当たる者</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防衛省競争参加資格のうち、測量・建設コンサルタント等業務において「建築」にあつては「A」の格付を受け、「土木」、「電気」、「機械」又は「通信」にあつては「A」又は「B」の格付を受けて、中国四国防衛局に競争参加を希望していること。 <p>なお、複数の者が分担して業務を行う場合には、「建築」を担当する者にあつては「A」の格付を受け、「土木」、「電気」、「機械」又は「通信」にあつては「A」又は「B」の格付を受けていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 27 年 4 月 1 日から入札公告日までに完了又は引渡し完了した国内における業務のうち、元請けとして、次の実績を有すること。 <p>(i) 鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、延床面積 3,900 m²以上(1棟当たり)の新設建</p>

要件	確認内容						
	<p>築工事に係る工事監理業務又は実施設計業務を履行した実績を有すること。</p> <p>(ii) 複数の者が分担して業務を行う場合の電気、機械及び通信は、構造が鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、新設工事に係る工事監理業務又は実施設計業務を履行した実績を有すること。土木は、土木工事に係る工事監理業務又は実施設計業務を履行した実績を有すること。ただし、業務成績の評定点が65点未満のものを除くこと。</p> <p>なお、業務成績のない業務については、検査に合格している又は業務が完了している証明をもって65点以上の業務とみなすものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所登録を有すること。 ・ 工事監理企業に当たる企業のいずれかと直接的かつ恒常的に雇用関係があり、建築士法第2条2項に規定する一級建築士である管理技術者を配置できること。 ・ 配置期間は、工事が完了するまでとし、次の経験を有していること。 <ul style="list-style-type: none"> (i) 平成27年4月1日から入札公告日までに完了又は引渡し完了した業務のうち、元請けとして、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、新設建築工事に係る工事監理業務又は実施設計業務を履行した経験を有すること。ただし、業務成績の評定点が65点未満のものを除くこと。 なお、業務成績のない業務については、検査に合格している又は業務が完了している証明をもって65点以上の業務とみなすものとする。 (ii) 実務経験として、次の経験のいずれかを有していること。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 大学卒業後13年以上、短大・高専卒業後18年以上又は高校卒業後23年以上の実務経験。 ・ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（省庁統一基準）又はそれに準ずる仕様書を適用した工事監理を実施した経験。 <p>※実務経験とは、官公庁若しくは民間発注での建築工事の設計若しくは監理、又は発注者として従事した建築工事の設計、積算若しくは工事監督等をいう。</p>						
建設に 当たる者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防衛省競争参加資格のうち、「建築一式工事」、「土木一式工事」、「電気工事」、「管工事」及び「電気通信工事」において級別の格付を受け、中国四国防衛局に競争参加を希望しており、かつ、それぞれの工事種別について、経営事項評価数値（資格審査結果通知書の記3の経営事項評価数値の点数）が、以下に示した点以上ある者であること。 <table border="1" data-bbox="635 1899 1409 2004"> <thead> <tr> <th data-bbox="635 1899 914 1933">工事種別</th> <th data-bbox="914 1899 1409 1933">経営事項評価数値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="635 1933 914 1966">建築一式工事</td> <td data-bbox="914 1933 1409 1966">1,200点</td> </tr> <tr> <td data-bbox="635 1966 914 2004">土木一式工事</td> <td data-bbox="914 1966 1409 2004">990点</td> </tr> </tbody> </table>	工事種別	経営事項評価数値	建築一式工事	1,200点	土木一式工事	990点
工事種別	経営事項評価数値						
建築一式工事	1,200点						
土木一式工事	990点						

要件	確認内容	
	電気工事	870 点
	管工事	870 点
	電気通信工事	870 点
	<p>なお、複数の者が分担して業務を行う場合には、それぞれの者が、防衛省競争参加資格の分担する業務（「建築一式工事」、「土木一式工事」、「電気工事」、「管工事」又は「電気通信工事」）に係る経営事項評価数値（資格審査結果通知書の記3の経営事項評価数値の点数）の点数が、上述の点数以上であること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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営業年数が5年以上ある者であること。 ・ 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。 ・ 次に示す実績を有していること。 <ul style="list-style-type: none"> (i) 平成22年4月1日から入札公告日までに完成又は引渡し完了した国内における工事のうち、元請け又は防衛省発注の総合発注工事（建築、土木、電気、機械及び通信工事の5職種のうち複数の職種の工事を一括で発注した工事をいう。）の一次下請として、次の実績を有すること。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、延床面積3,900㎡以上（1棟当たり）の新設建築工事の実績を有すること。 ・ 複数の者が分担して工事を行う場合の電気、機械及び通信工事は、構造が鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、新設工事に係る工事を履行した実績を有すること。土木は、土木工事に係る工事を履行した実績を有すること。ただし、工事成績の評定点が65点未満のものを除くこと。 ・ 下記の条件をすべて満たす建設業法第26条に定める監理技術者を選任で配置できること。 <ul style="list-style-type: none"> (i) 建設に当たる企業のいずれかと直接的かつ恒常的に雇用関係がある者。 (ii) 1級建築施工管理技士またはこれと同等以上の資格を有する者。 (iii) 建築工事業に係る監理技術者資格者証及び監理技術者講習終了証を有する者。 (iv) 配置期間は、工事が完了するまでとし、次の経験を有していること。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成22年4月1日から入札公告日までに完成又は引渡し完了した工事のうち、新設建築工事を施工した経験を有する者であり、現場施工期間の1/2以上の期間の経験を有していること（現場施工期間とは契約工期のうち準備工期間及び工事完成検査、後片付け等のみが残っている期間を除いた期間をいう。）。ただし、工 	

要件	確認内容
	<p>事成績の評定点が 65 点未満のものを除くこと。なお、工事成績のない工事については、検査に合格している証明をもって 65 点以上の工事とみなすものとする。</p>
維持管理に当たる者	<ul style="list-style-type: none"> ・令和 07・08・09 年度一般競争（指名競争）参加資格（全省庁統一）審査において、資格審査の種類が「役務の提供等」、営業品目が「建物管理等各種保守管理」の「A」又は「B」等級に格付けされている者であること。 ・平成 27 年度以降に、本事業において設置予定宿舎と同等以上の規模（戸数）の共同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。

第4 提案内容審査（二次審査）

提案内容審査の手順及び方法は、以下のとおり実施する。

1. 入札価格の確認

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。入札価格が予定価格を超える場合は不合格とする。

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。

2. 基礎審査

入札参加者の事業提案が、要求水準書の内容として次に示す基礎審査の評価項目を満たしているか否か確認し、審査を行う。

全ての評価項目を満たしている場合は合格とし、評価項目を一つでも満たさない場合は、不合格とする。

基礎審査を通過した合格者については、基礎点として40点を付与する。

表 基礎審査の評価項目

大項目	中項目	評価基準
事業計画に係る事項	資金調達方法の明示	・資金源、調達額、調達条件（金利等）が明示されていること。
	出資者の構成・比率	・構成企業が特別目的会社に出資する計画となっていること。 ・入札参加者の構成企業の出資比率の合計が全体の50%を超える計画となっていること。
	建設等に係る対価の平準化	・設計及び建設に係る対価について、国の支払が元利均等となっていること。
	事業費の算出根拠	・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。
	金融機関関心表明書の添付	・金融機関の関心表明が添付されていること。また、添付されていない場合で、合理的な説明があること。
	実現可能性等	・業務要求水準に示す仕様であること又は同水準以上の仕様であること。 ・提示された事業計画から明らかに実現不可能なものではないこと。
設計及び建設計画に係る事項	住戸数	○新青山南宿舎（仮称） <ul style="list-style-type: none"> ・ a 規格（面積 25 m²未満） : 45 戸 ・ 単 b 規格（面積 25 m²以上～36 m²未満） : 24 戸 計 69 戸 ○新青山中央宿舎（仮称） <ul style="list-style-type: none"> ・ 単 b 規格（面積 25 m²以上～36 m²未満） : 40 戸 ・ b 規格（面積 25 m²以上～55 m²未満） : 74 戸 ・ c 規格（面積 55 m²以上～70 m²未満） : 1 戸 計 115 戸 ※住戸タイプは国家公務員宿舎法施行規則（昭和34年大蔵省令第10号）第6条第2項に規定される規格

大項目	中項目	評価基準
		及び公務員宿舎設計要領（防整第 21567 号。6.9.19）第 2 に示される規格を指す。
	附帯する工作物	○新青山南宿舎（仮称） ・集会所（100 m ² 程度）：1 室 ・管理人室（25 m ² 程度）：1 室
	駐車場	○新青山南宿舎（仮称） ・69 台以上 ○新青山中央宿舎（仮称） ・115 台以上 ※原則平面駐車場とすること。
	駐輪場	○新青山南宿舎（仮称） ・69 台以上（1 台当たり 2 m ² を標準） ○新青山中央宿舎（仮称） ・115 台以上（1 台当たり 2 m ² を標準） ※宿舎と一体とするか別棟とするかは問わないが、利用者の利便性を考慮すること。また、別棟とする場合は屋根付きとすること。
	エレベーター	・4 階建て以上とする場合は、エレベーターを設置すること。
	設計及び建設スケジュール	・実現可能な設計及び建設スケジュールであること。 ・新青山南宿舎（仮称）は令和 8～10 年度に設計及び建設を行い、令和 11 年 2 月末に引渡すスケジュールであること。 ・新青山中央宿舎（仮称）は令和 11～13 年度に設計及び建設を行い、令和 14 年 3 月末に引渡すスケジュールであること。
	実現可能性等	・業務要求水準に示す仕様であること又は同水準以上の仕様であること。 ・提示された設計及び建設計画が明らかに実現不可能なものではないこと。
維持管理計画に係る事項	実現可能性等	・業務要求水準に示す仕様であること又は同水準以外の仕様であること。 ・提示された維持管理計画が明らかに実現不可能なものではないこと。
既存宿舎の解体計画に係る事項	解体スケジュール	・実現可能な解体スケジュールであること。 ・既存宿舎は令和 14～16 年度に解体するスケジュールであること。
	実現可能性等	・業務要求水準に示す仕様であること又は同水準以上の仕様であること。 ・提示された維持管理計画が明らかに実現不可能なものではないこと。
附帯事業に係る事項	事業計画の明示	・事業の収支計画等が明示されていること。
	提案施設の内容	・建築基準法上の用途に適合していること。
	公務員宿舎とのリスクの分離	・附帯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とするための提案がなされていること。

3. 加点項目審査

基礎審査を通過した事業提案について、事業者選定委員会において、以下に示す視点で加点項目を評価し、審査を行う。各加点項目には配点を設定し、加点付与基準に基づき得点を付与する。

なお、加点項目審査では、事業者選定委員会において、入札参加者に対して事業提案に関するヒアリングを実施する。

(1) 加点項目審査の視点

加点項目審査では、次の視点で審査する。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">①事業遂行の安定性・確実性が確保され、リスクの管理と対応策が適切に備えられていること。②周辺地域との調和が図られ、良好かつ安全な住環境の形成・環境負荷低減に努めていること。③公務員宿舎としての居住性に優れており、附帯事業も含めて居住サービスの向上が図られていること。④事業特性の理解に努め、地元企業活用など地域への貢献に配慮されていること。 |
|---|

(2) 加点項目及び配点

事業者選定委員会において、下表に示す「事業計画」、「設計及び建設計画」、「維持管理計画」、「既存宿舎の解体計画」、「附帯事業」、について審査する。各加算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する。

また、「ワーク・ライフ・バランス等の推進」「賃上げ表明企業の評価」について審査し、評価基準に合致する場合には加点する。

表 加点項目審査の評価項目及び配点

項目		配点
事業計画		5
事業実施体制		2
安定的な資金調達		1
事業収支計画		1
事業安定化方策		1
設計及び建設計画		30
周辺環境、都市景観への配慮	周辺環境保全	3
	景観、配置計画	5
居住性	住戸計画	6
	機能性・快適性	5
施設のライフサイクルにおける省資源・経済性	省資源・環境負荷低減	5
	経済性	3
その他	施工計画	3
維持管理計画		16
維持管理業務実施体制及び業務内容の妥当性		8
保守点検業務実施体制及び業務内容の妥当性		8
既存宿舎の解体計画		1
周辺環境保全及び環境負荷低減 解体業務の実施体制及び解体計画		1
附帯事業		4
居住サービスの向上		3
事業計画		1
合計		56

表 ワーク・ライフ・バランス等の推進、賃上げの実施に関する評価項目及び配点

項目	配点
ワーク・ライフ・バランス等の推進	1
賃上げ表明企業の評価	3
合計	4

(3) 加点付与基準

加点項目審査は、次頁表「加点項目審査の評価内容」を考慮し、次に示す5段階評価により得点を付与する。

「ワーク・ライフ・バランス等の推進」「賃上げ表明企業の評価」については、評価内容に合致する場合にそれぞれ1点、3点を付与する。

表 加点付与基準

評価	判断基準	得点化方法
A	特に優れている。	各項目の配点×1.0
B	AとCの間	各項目の配点×0.75
C	優れている。	各項目の配点×0.5
D	CとEの間	各項目の配点×0.25
E	加点要素がない	各項目の配点×0

表 加点項目審査の評価内容

項目	評価内容	
事業計画（配点：5点）		
事業実施体制 【配点：2点】	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の特性に対応した安定的かつ確実性の高いグループ構成、実施体制、役割分担の体制となっているか。 ・地元企業を積極的に活用する体制となっているか。 	
安定的な資金調達 【配点：1点】	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・出資金等の構成・条件について適切な計画となっているか。 	
事業収支計画 【配点：1点】	<ul style="list-style-type: none"> ・事業を確実かつ安定的に遂行することが可能な事業収支計画となっているか。 ・資金不足が生じる可能性と、生じた場合の対応は評価できるか。 	
事業安定化方策 【配点：1点】	<ul style="list-style-type: none"> ・構成企業、協力企業が破綻した場合等、事業実施上のリスクが顕在化した場合の事業安定化方策が評価できるか。 ・事業経営及び管理面の工夫等が評価できるか。 	
設計及び建設計画（配点：30点）		
周辺環境、都市景観への配慮	周辺環境保全 【配点：3点】	<ul style="list-style-type: none"> ■周辺に与える影響の低減 <ul style="list-style-type: none"> ・近隣及び周辺への日照障害等に対する配慮及び適切な対策が講じられているか。 ■住環境に配慮した緑化計画 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境との調和及び住環境に配慮した緑化計画となっているか。また、既存樹木の取扱い及び新規緑化計画は維持管理面にも配慮されたものとなっているか。 ■敷地周囲のがけへの対策 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地周囲のがけに対する適切な対策が講じられているか。
	景観、配置計画 【配点：5点】	<ul style="list-style-type: none"> ■都市景観、デザイン性 <ul style="list-style-type: none"> ・都市景観及び周辺地域との調和に配慮したデザインとなっているか。 ■配置計画、外構計画 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境・居住者に配慮した建物及び附帯施設（駐車場、駐輪場等）の配置計画（圧迫感、植栽、歩車分離等）となっているか。 ■公務員宿舎としての適切性 <ul style="list-style-type: none"> ・公務員宿舎として適切な外観となっているか。
居住性	住戸計画 【配点：6点】	<ul style="list-style-type: none"> ■ゾーニング・間取り <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内のゾーニング及び間取りが使いやすく、居住者の動線に配慮したものになっているか。 ■動線計画 <ul style="list-style-type: none"> ・公道から駐車場・住棟、外部（駐車場等）から住棟、共用部から専用部（住戸）へのアクセスがスムーズに行えるような、車両及び人の動線計画となっているか。

項目	評価内容
	<p>■収納スペースの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・収納スペースが適切な位置に十分確保されているか。 <p>■住戸の安全性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内のバリアフリー、防災、防犯など居住者の安全性に配慮したものとなっているか。 <p>■室内環境性（採光、換気及び室温維持）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・天井高さ、窓の高さ・大きさ、採光面の数、住戸の日照時間、良好な通風により快適な居住性を確保するよう計画されているか。 ・自然換気及び断熱材等による室温維持の工夫があるか。 ・隣接住戸との遮音に配慮された計画となっているか。 <p>■人体に無害な材料の使用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・要求水準以外に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。 <p>■バリアフリー、ユニバーサルデザイン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地出入口からエントランス、階段、内外スロープ、手摺、サインの明瞭さ等、公務員宿舎のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン導入の工夫はあるか。 <p>■住棟計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用部（出入口、廊下、階段等）は、防災、防犯などを含めた安全性、プライバシーに配慮したものとなっているか。 ・1階床高は防災面、温湿度環境面に考慮したものとなっているか。 ・耐震安全性について積極的な提案があるか。 ・昇降機の設置台数や仕様等は、居住者の利便性を配慮した計画となっているか。 <p>■附帯施設、ごみ集積所等の配置計画等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者が利用しやすく、かつ、防災、防犯などを含めた安全性及び収集の利便性に配慮したものとなっているか。 ・配置計画で、無理のない範囲内において要求水準以上の駐車場を設置するための工夫がなされているか。
<p>機能性・ 快適性 【配点：5点】</p>	
<p>施設のライフ サイクルにおける 省資源・経済性</p>	<p>省資源・ 環境負荷低減 【配点：5点】</p> <p>■エネルギー使用量の削減及び省資源化への取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エネルギー使用量の削減及び省資源化のための工夫があるか。 <p>■環境対策（建設発生土、再資源化、材料、省エネ技術）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設発生土の抑制及び建設廃材等の再資源化についての考え方と具体的方策は適切か。 ・循環資源に配慮した材料の使用について、積極的な使用がされているか。 ・環境対策についての要求水準や上記に提示した以外の工夫又は最新の省エネ関連技術の採用等について積極的な提案があるか。 <p>■負荷の抑制、自然エネルギーの利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・断熱、日射遮蔽等による熱負荷抑制の工夫及び積極的な環境負荷を低減する提案があるか。

項目		評価内容
	経済性 【配点：3点】	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水利用や自然エネルギー（自然採光・通風）の活用が積極的に図られているか。 ■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。 ・維持管理費を低減するための工夫があるか。 ■安全性（作業性／更新性） ・建築材料及び設備機器等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。
その他	施工計画 【配点：3点】	<ul style="list-style-type: none"> ■施工工程等の確実性、適切性 ・確実かつ適切な施工工程及び工法となっているか。 ■品質保証 ・品質保証の具体的な方法や保証期間が十分であるか。 ■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。
維持管理計画（配点：16点）		
	維持管理業務実施体制及び業務内容の妥当性 【配点：8点】	<ul style="list-style-type: none"> ■空き家等の維持管理 ・空き家の不正使用防止や良好な状態の維持について、定期的な巡回や換気等の対応策がとられているか。 ・駐車場、敷地、宿舍及び共同施設の不正使用や異常の早期発見について、定期的な巡視等の対応策がとられているか。 ■集会所等の管理、防火管理の支援 ・集会所等の使用受付及び鍵の貸与・回収方法、防火管理の支援は適切なものとなっているか。 ■居住者等の応接 ・各種相談への対応等を含む居住者サービスの向上が図られているか。 ・自治会及び国等の対外的な対応が適切に図られているか。 ・管理人室不在時について、居住者サービスに支障をきたさないような対応策がとられているか。 ■退去時の原状回復 ・原状回復に係る業務が適切に行われる体制となっているか。 ■維持管理業務実施体制 ・居住者がサービスを受けやすい体制（土日、勤務時間等）となっているか。 ・非常時における連絡及びバックアップを含めた維持管理業務の実施体制が適切なものとなっているか。
	保守点検業務実施体制及び業務内容の妥当性 【配点：8点】	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物、昇降機、消防設備、給水設備等の保守管理業務や点検業務について、要求水準書で要求された水準を満たすための具体的な業務実施体制が提案されているか。 ・業務計画（年間維持管理計画の策定等）、時間外・非常時のバックアップ体制等、具体的な業務実施体制が提

項目	評価内容
	案されているか。
既存宿舍の解体計画（配点：1点）	
周辺環境保全及び環境負荷低減、解体業務の実施体制及び解体計画 【配点：1点】	<ul style="list-style-type: none"> ・騒音及び振動対策は十分か。 ・建設発生土の抑制及び建設廃材等の再資源化についての考え方と具体的方策は適切か。 ・解体業務が安全かつ適切に実施できる体制となっているか。 ・確実かつ適切な工程及び工法となっているか。
附帯事業（配点：4点）	
居住サービスの向上 【配点：3点】	<ul style="list-style-type: none"> ・附帯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。 ・居住サービスの向上に寄与するものとなっているか。 ・周辺環境に配慮したものとなっているか。
事業計画 【配点：1点】	<ul style="list-style-type: none"> ■ 国有財産の有効活用 <ul style="list-style-type: none"> ・本施設計画地の利用可能容積を踏まえ、附帯事業に係る施設の設置等により、国有財産の有効活用が図られているか。 ■ 事業の採算・安定性確保 <ul style="list-style-type: none"> ・事業の採算性を十分検討しているか。 ・事業の規模に応じて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。 ■ 公務員宿舍とのリスクの分離 <ul style="list-style-type: none"> ・附帯事業に係るリスクと公務員宿舍の設計及び建設業務並びに維持管理業務との分離が図られているか。

表 ワーク・ライフ・バランス等の推進、賃上げの実施に関する評価内容

ワーク・ライフ・バランス等の推進（配点：1点）	
関係法令に基づく認定 【配点：1点】	<ul style="list-style-type: none"> ・代表企業が、ワーク・ライフ・バランス等を推進する企業として、関係法令に基づく以下のいずれかの認定等を受けている場合に加点を行う。 <女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく認定等> プラチナえるぼし、えるぼし <次世代育成支援対策推進法に基づく認定等> プラチナくるみん、くるみん、トライくるみん、 <青少年の雇用の促進等に関する法律に基づく認定> ユースエール認定企業

賃上げ表明企業の評価（配点：3点）

<p>賃上げの実施の表明 【配点：3点】</p>	<ul style="list-style-type: none">・以下に該当する者に対して加点をする（全ての構成員が賃上げを表明している場合に限り、加点を行う）。 <p><大企業></p> <ul style="list-style-type: none">・令和7年4月以降に開始する最初の事業年度又は令和7年以降の暦年において、対前年度又は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、従業員に表明している場合。 <p><中小企業等></p> <ul style="list-style-type: none">・令和7年4月以降に開始する最初の事業年度又は令和7年以降の暦年において、対前年度又は前年比で給与総額を1.5%以上増加させる旨、従業員に表明している場合。
------------------------------	--

第5 総合評価

提案内容審査の結果、入札価格に基づき、総合評価値を算定して、入札参加者の事業提案について順位付けを行う。

(1) 開札・総合評価値の算定

国は、基礎審査を通過した入札参加者の入札価格をもとに、基礎点と加点の合計を入札価格で除した値（総合評価値）を算出する。

$$\text{【計算式】 総合評価値} = (\text{基礎点} + \text{加点}) \div \text{入札価格}$$

(2) 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（基礎審査及び加点項目審査）に基づく得点を図示すると下図のようになり、勾配の大きいものが高順位となる。

下図の例では、「A」が「B」より高い総合評価値を得る。

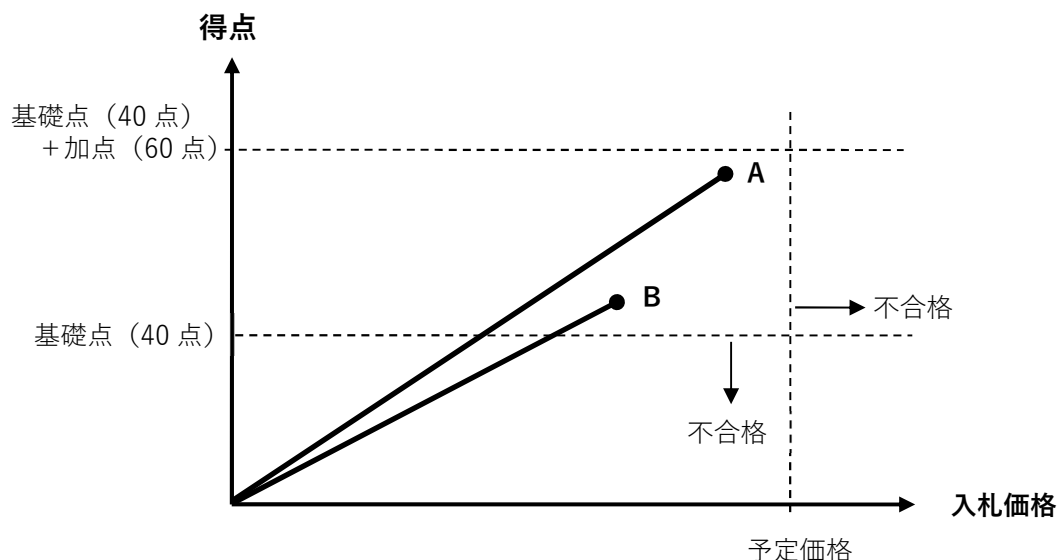


図 総合評価の模式図 (例)

(3) 優秀提案者の選定

事業者選定委員会は、総合評価値が最も高い入札参加者を優秀提案者として選定する。

第6 落札者の決定

支出負担行為担当官は、事業者選定委員会の評価結果を踏まえ、落札者を決定する。なお、優秀提案者が複数選定された場合には、くじ引きにより落札者を決定する。

なお、落札者の提示した事業提案は、事業契約にその内容が反映されるものであり、事業者はこれを履行しなければならない。ヒアリングにおいてなされた事業提案に対する質問又は指摘若しくは意見への回答も同様とする。また、加点項目審査における評価内容については、要求水準書に示す内容以上の提案が行われ、かつ加点が付与された場合は、国及び落札者の協議により実施方法を明確化し、これを契約締結時の要求水準とする。