

公務員宿舎亀岡住宅整備事業

落札者決定基準

平成17年8月
財務省東北財務局

1 総則

本「落札者決定基準」は、国が「公務員宿舎亀岡住宅整備事業」(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。

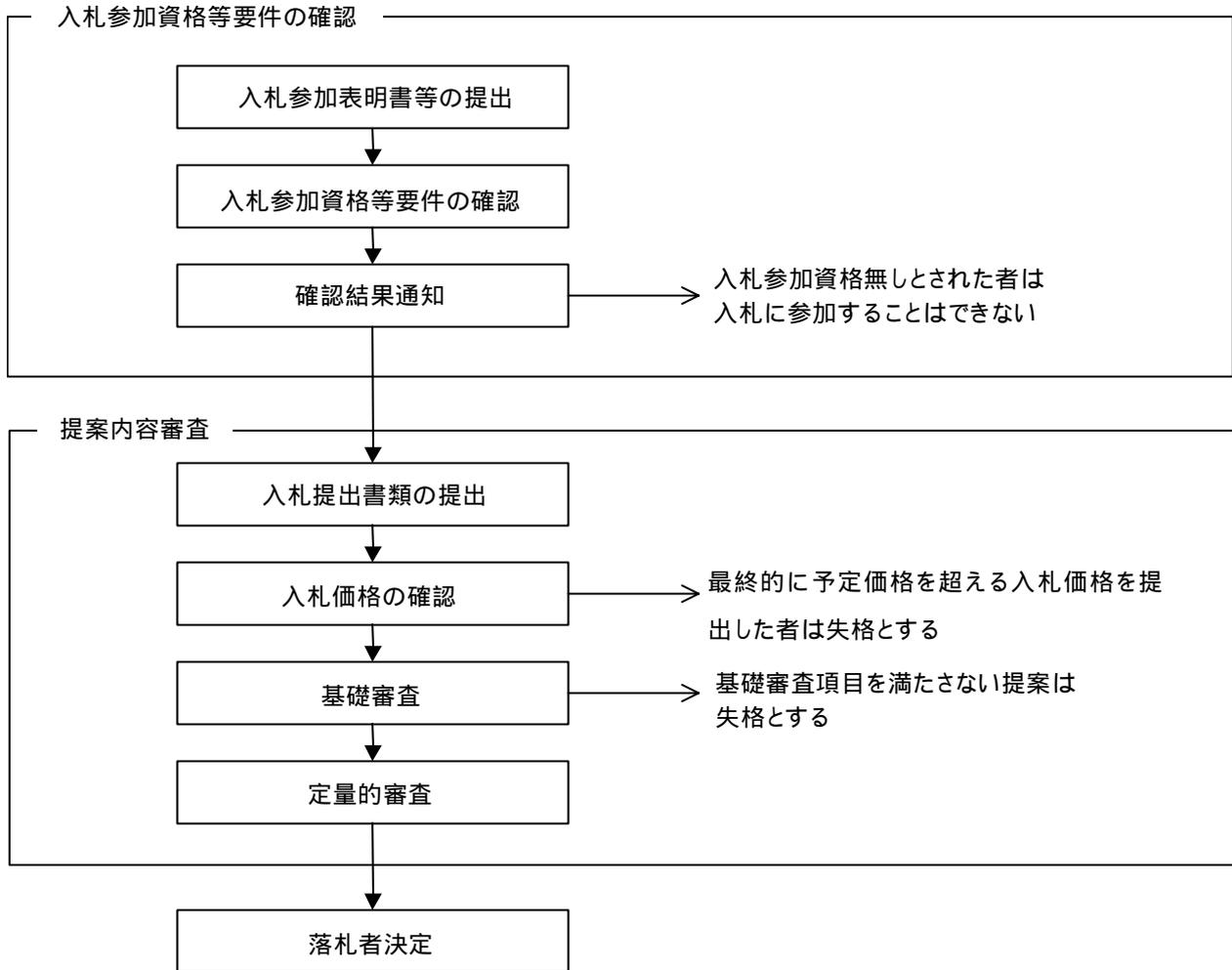
本事業においては、入札価格及び提案内容によって落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用する。

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東北財務局総務部長へ提出し、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の確認における確認内容

要件	確認内容
グループ参加構成	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。
	工事監理者に建設企業以外の者が当た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正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（維持管理業務を行う者を除く。）であること。 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。
	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（維持管理業務を行う者を除く。）であること。 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。
	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つて、契約締結のために必要な同意を得ている者は、同条中、特別な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、財務省（地方支分部局を含む。）又は財務省東北財務局管内を管轄とする官庁から指名停止、一般競争参加資格停止又は営業停止を受けている期間中に該当しない者であること。

要件	確認内容
	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株式会社野村総合研究所並びに株式会社野村総合研究所が本アドバイザー業務において提携関係にある株式会社久米設計及び西村ときわ法律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。）のいずれかが、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。
	財務省東北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、又は同担当官が行った入札の落札者となりながら、正当な理由がなく契約を締結せず、ないしは入札に際して不正又は不誠実な行為をし、若しくは経営の状況又は信用度が極端に悪化し、適正な契約の履行が確保されないと認められ、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、平成17・18年度財務省東北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、平成7年度以降に、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、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、平成17・18年度財務省東北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（経常建設共同企業体及び事業協同組合を含む。）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」又は「B」等級に格付けされている者（「B」等級に格付けされている者は1者までに限る。）であること。
	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、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。
	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、平成7年度以降に、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又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、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を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者を除くほかの者については、平成7年度以降に、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又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、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。
	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じ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、平成17・18年度財務省東北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、平成7年度以降に、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又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、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工事監理実績があること。

要件	確認内容
	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、平成16・17・18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、資格の種類が「役務の提供等」、競争参加地域が「東北」、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。
	維持管理に当たる者が、平成7年度以降に、本事業における設置予定宿舎と同等以上の規模（戸数）の住宅の維持管理業務実績があること。

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。ただし、入札参加者からの提出書の各様式に記載された内容（以下、「提案内容」という。）の変更は行えない。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」の各評価事項について、財務省東北財務局に設置された審査委員会において、提案内容の審査・加点付与を行う。

二．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、総合評価値が最も高い提案を提出した者を落札者とする。

(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の範囲内である提案を審査する。

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、入札説明書及び業務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50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。 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	設計及び建設に係る対価が当該施設整備に係る国庫債務負担行為設定額を下回っていること。 維持管理業務及び支払利息相当額に係る対価が当該維持管理業務に係る国庫債務負担行為設定額を下回っていること。 設計及び建設に係る対価について、国の支払いが年1回、8回（8年間）の元金均等払いであること。 支払利息相当額が元金均等払いを前提に算出されていること。 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	業務要求水準書に示す性能・仕様であること又は同水準以上の性能・仕様であること。
	住戸数	aタイプ： 94戸 bタイプ： 177戸 cタイプ： 42戸 dタイプ： 37戸 を確保すること。
	駐車場	駐車場台数が住戸数の80%以上であること。 平面駐車場又は自走式立体駐車場であること。
	駐輪場	a及びbタイプに関しては1戸当たり1台分、c及びdタイプに関しては1戸当たり2台分確保されていること。
	集会場	100～140㎡であること。
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真太陽時午前8時から午後4時までの日照時間がa及びbタイプについては2時間以上、c及びdタイプについては4時間以上となっていること。
施工計画	施設整備スケジュール	設計、着工及び竣工・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	業務要求水準書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。
余剰地に係る事項		

基礎審査項目	基礎審査細目	評価基準
余剰地の創出	余剰地創出の有無	6,500㎡以上の余剰地を生じさせる提案となっていること。
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	業務要求水準書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。
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、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。
	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。
	公務員宿舍とのリスクの分離	附帯的事業に係るリスクが公務員宿舍の設計・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、事業の継続に影響を与える重大なリスクが適切に管理されていること。

公務員宿舍としての適切な外観とするとともに、川内青葉山地区の歴史的背景や将来のまちづくり計画に配慮し、杜の都のイメージを守りつつ、周辺地域コミュニティとの調和が図られ、良好な住環境と景観の形成に努めていること。

事業用地周辺の微気候に配慮した配棟や住戸計画の工夫がなされていること。

21世紀の社会資本に相応しく、将来的な宿舍需要の変化に対応する可変性を有していること。

ライフサイクルでの環境負荷及びコストの低減に配慮した計画がなされていること。

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」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。

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	評価内容	加点点
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
	リスクへの対応	事業の確実な遂行のための方策	2
		事業継続に影響を及ぼすリスクへの対応体制、管理方法、顕在時の対応方法	
小計			5
施設整備計画に係る事項	周辺環境保全	日照障害、テレビ電波障害、排気・廃熱、騒音・振動等周辺に与える影響の低減、圧迫感の排除、周辺住民のプライバシー確保	5
		地域社会との交流・周辺環境との共生への配慮	
	配置・外構計画	適切な住棟デザイン（色彩、使用材料等） 文教地区景観への配慮・周辺地域に溶け込む景観の形成	5
		入居者のプライバシー確保	
		安全・バリアフリー等への配慮（自動車動線と駐車場・歩行者動線、駐輪場、広場、分別ごみ集積所等）	
		植栽・緑化計画、舗装・照明・サイン・ストリートファニチュア等の施設計画	
	住棟・住戸計画	住棟計画（動線計画と住戸構成、共用スペース等の機能性・快適性・多目的利用性）	9
		住戸計画（部屋構成の効率性、各室の面積バランス、日照・採光・通風・換気、シックハウス等の安全性・機能性・快適性、自動車騒音、プライバシーの配慮）	
		将来的な宿舍需要の変化に対応する可変性への配慮	
		事業用地周辺の微気候を踏まえた寒冷地対策、凍結対策	
バリアフリー、ユニバーサルデザイン			
構造・設備計画	構造・設備における機能性	7	
	ライフサイクルでの環境負荷（資源・エネルギー消費、温暖化ガス等）及びコストの低減		
	耐久性・保水性（作業性 / 更新性）		
	環境資源に配慮した材料の使用、建設副産物の発生制御・再資源化（解体材の再利用等）		
防災・防犯計画	構造・設備における耐震性	3	
	大規模地震等非常時における防災に対する配慮		
	防犯性の確保		
施工に係る事項	品質保証の方法、工事監理の実施体制	4	
	工程、工法の適切さ、仮設計画		
	既設水路保全計画		
	解体工事における周辺環境保全		
余剰地の創出	周辺に与える影響の軽減	4	
小計			37

評価事項	評価項目	評価内容	加点
維持管理計画に係る事項	維持管理業務提案の妥当性	提案の具体性	3
		コスト縮減の工夫	
	保守点検業務提案の妥当性	提案の具体性	2
コスト縮減の工夫			
小計			5
附帯的事業に係る事項	事業内容	事業の内容	1
		地域社会のニーズ	
		周辺環境への配慮	
		街の活性化	
	事業計画	事業の採算性・安定性確保	2
		公務員宿舎とのリスクの分離	
小計			3
計			50

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	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
特に優れている	3.0
と の中間程度	2.25
優れている	1.5
と の中間程度	0.75
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
リスクへの対応	本事業を円滑かつ確実に遂行するための具体的な方策とその実効性について提案されているか。
	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、リスク顕在時の対応方法が具体的に提案されているか。

評価	加点
特に優れている	2.0
と の中間程度	1.5
優れている	1.0
と の中間程度	0.5
優れているとは言い難い	0.0

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
周辺環境保全	日照障害、テレビ電波障害、排気・廃熱、騒音・振動等周辺に与える影響の低減、圧迫感の排除、周辺住民のプライバシー確保が図られているか。
	地域社会との交流（オープンスペースの確保等）・周辺環境との共生が図られているか。

評価	加点
特に優れている	5.0
と の中間程度	3.75
優れている	2.5
と の中間程度	1.25
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
配置・外構計画	公務員宿舎として適切な住棟デザイン（色彩、使用材料等）、宿舎整備に伴う文教地区景観・周辺地域に溶け込む景観の形成に配慮がなされているか。
	入居者のプライバシー確保が図られているか。
	安全・バリアフリー等（自動車動線と駐車場・歩行者動線、駐輪場、広場、分別ごみ集積所、受水槽等の配置）の配慮がなされているか。
	植栽・緑化計画、舗装・照明・サイン・ストリートファニチュア等は周辺及び住環境に配慮がなされているか。

評価	加点
特に優れている	5.0
と の中間程度	3.75
優れている	2.5
と の中間程度	1.25
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
住棟・住戸計画	住棟内の動線計画と住戸構成、共用スペースなど、機能性・快適性・多目的利用性に配慮された住棟計画となっているか。
	居住性（部屋構成の効率性、各室の面積バランス）、室内環境（日照時間、窓の高さ、大きさ等）、空気環境（良好な通風の確保及び設備技術利用による換気方法の提案）、シックハウス対策などの安全性・機能性・快適性、自動車騒音への対策、各住戸のプライバシーに配慮された住戸計画となっているか。
	将来的な宿舍需要の変化に対応する可変性（戸境壁等の変更の容易性）への配慮がなされているか。
	事業用地周辺の微気候を踏まえた寒冷地対策・凍結対策の配慮がなされているか。
	階段、スロープ、手摺、音声表示、サインの明瞭さなど、公務員宿舍及び集会場のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン導入の工夫はあるか。

評価	加点
特に優れている	9.0
と の中間程度	6.75
優れている	4.5
と の中間程度	2.25
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
構造・設備計画	構造・設備における機能性への配慮がなされているか。
	住戸の断熱性、高効率の設備・機器、耐久性・耐用性、自然通風、自然採光、雨水利用、太陽光発電などの自然エネルギーの利用等、ライフサイクルでの環境負荷及びライフサイクルコストの低減に配慮した計画がなされているか。
	長期使用における機器配管の耐久性への配慮、更新における作業性・予備空間及び更新性が考慮されているか。
	環境資源に配慮した材料の使用(リサイクル材、自然材料等の積極利用)、建設副産物の発生制御(現場発生材の低減、搬出掘削土の低減)・再資源化(敷地内処理を含む解体材の再利用)の配慮がなされているか。

評価	加点
特に優れている	7.0
と の中間程度	5.25
優れている	3.5
と の中間程度	1.75
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
防災・防犯計画	構造・設備における耐震性への配慮がなされているか。
	大規模地震等非常時における防災に対する配慮がなされているか(水道、電気、ガスのライフライン確保のための方策、大規模地震等非常時における備蓄品の保管施設等の提案)。
	防犯性の確保のための具体的な提案がなされているか。

評価	加点
特に優れている	3.0
と の中間程度	2.25
優れている	1.5
と の中間程度	0.75
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
施工に係る事項	品質保証の具体的な方法や保証期間が十分か。検査・確認体制（工事監理担当者の資格・経験水準、工事監理の実施体制・監理方針を含む。）及び品質管理内容の記録など施工品質の確保策は十分か。
	期日までに竣工・引渡しを行うための工程・工法、仮設計画及び工種毎の施工計画検討に係る考え方は万全か。
	既存水路の機能保全を前提とした適切な施工計画・工法となっているか。計画宿舍と既存水路との構造的な安定性・安全性は十分か。
	解体・新築工事中の周辺住民の安全確保、解体工事における周辺環境保全の考え方は十分か。

評価	加点
特に優れている	4.0
と の中間程度	3.0
優れている	2.0
と の中間程度	1.0
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
余剰地の創出	建設する建物による周辺に与える影響を軽減した上で、余剰地の経済価値にも配慮した提案（余剰地の位置、形状、規模）がなされているか。

評価	加点
特に優れている	4.0
と の中間程度	3.0
優れている	2.0
と の中間程度	1.0
優れているとは言い難い	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
維持管理業務提案の妥当性	<p>提案の具体性</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き住戸、敷地及び集会場等の維持管理業務、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、業務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。 <p>コスト縮減の工夫</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。

評価	加点
特に優れている	3.0
と の中間程度	2.25
優れている	1.5
と の中間程度	0.75
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
保守点検業務提案の妥当性	<p>提案の具体性</p> <ul style="list-style-type: none"> 昇降機、消防設備、給水設備、自家用電気工作物の保守点検や監視業務において、業務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。 <p>コスト縮減の工夫</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。

評価	加点
特に優れている	2.0
と の中間程度	1.5
優れている	1.0
と の中間程度	0.5
優れているとは言い難い	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	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となっているか。
	地域社会のニーズに対応した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。
	街の活性化に寄与するものとなっているか。

評価	加点
特に優れている	1.0
と の中間程度	0.75
優れている	0.5
と の中間程度	0.25
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
事業計画	事業の採算性・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どうか。
	公務員宿舎とのリスク分離 <ul style="list-style-type: none"> 附帯的事業に係るリスクと公務員宿舎整備、維持管理との分離が図られているか。

評価	加点
特に優れている	2.0
と の中間程度	1.5
優れている	1.0
と の中間程度	0.5
優れているとは言い難い	0.0

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。