

佐賀関復興市営住宅建設事業

落札者決定基準

令和8年7月

大分市

目 次

1.	本書の位置づけ	1
2.	事業者選定の概要	1
	(1) 事業者選定方式	1
	(2) 事業者の選定方法と選定の体制	1
3.	審査の手順	3
4.	入札参加資格審査	4
5.	入札書類審査	4
	(1) 入札書類の確認	4
	(2) 基礎項目審査	4
	(3) 加点項目審査（性能評価点の算定）	4
	(4) 価格評価点の算定	5
	(5) 優秀提案の算定	5
6.	落札者の決定	5

1. 本書の位置づけ

佐賀関復興市営住宅建設事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、デザインビルド方式により佐賀関復興市営住宅建設事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集・選定を行うに際し、入札参加希望者に配付する入札説明書と一体のものである。

落札者決定基準は、落札者を決定するにあたって、最も優れた提案を行った入札参加グループを選定するための方法及び評価基準等を示し、入札参加グループの行う提案等に具体的な指針を示すものである。

2. 事業者選定の概要

(1) 事業者選定方式

本事業では事業者による効率的・効果的な施設整備を求めることから、事業者の選定に当たっては、事業者の設計能力、施工能力を総合的に評価することが必要である。従って、入札説明書等で定めている条件や要求水準書を満たしていることを前提として、競争性の担保及び透明性の確保に配慮したうえで、総合評価一般競争入札方式により事業者を選定する。

(2) 事業者の選定方法と選定の体制

事業者の選定は、入札参加資格審査及び入札書類審査により行う。

入札参加資格審査においては、入札参加者の参加資格について大分市（以下「本市」という。）が審査を行う。なお、入札参加資格審査の結果は、入札書類審査の対象となる入札参加者の資格要件のみを審査し、入札書類審査における評価には反映させないこととする。

入札書類審査においては、基礎審査項目の充足の有無の審査を本市が行い、本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査は、本市が設置した学識経験者等で構成する大分市佐賀関復興市営住宅建設事業受託候補者選定委員会（以下「受託候補者選定委員会」という。）が入札参加グループから提出された入札書類（提案書）の加点項目審査を行い、優秀提案を選定し、本市に選定結果を報告する。

本市は、受託候補者選定委員会からの報告を受けて、落札者を決定する。

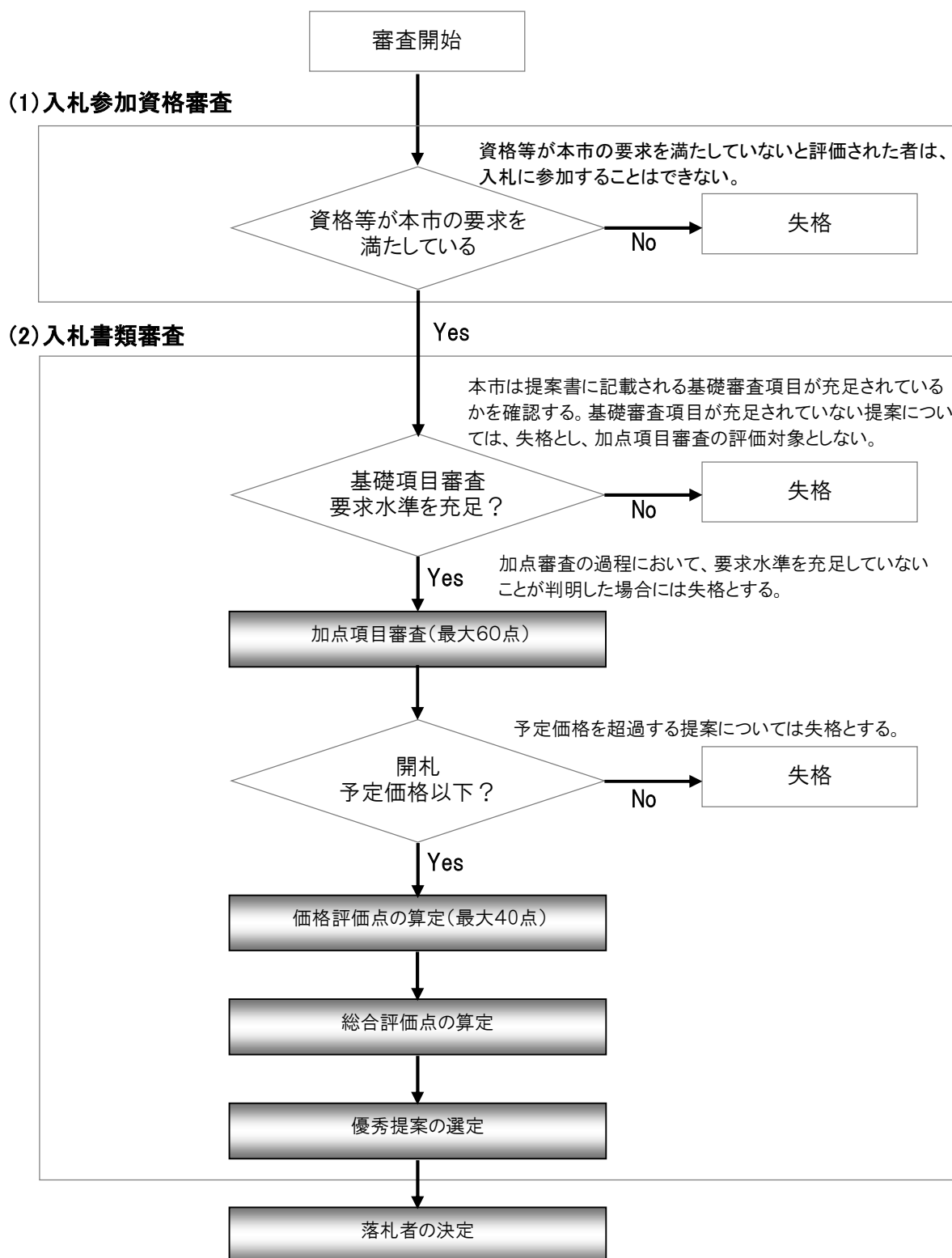
受託候補者選定委員会の委員は、以下のとおりである。

【受託候補者選定委員会 委員】

	氏名	所属
委 員	島岡 成治	学校法人 文理学園 日本文理大学 工学部建築学科 教授
委 員	川田 菜穂子	国立大学法人 大分大学 教育学部 教授
委 員	伊東 幸子	大分県 土木建築部 建築住宅課 課長
委 員	橋本 陽嗣	大分市 都市計画部 部長
委 員	小野 晃正	大分市 土木建築部 部長

3. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



4. 入札参加資格審査

入札参加グループの代表企業、構成員が、入札説明書に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査し、要件の未達項目があれば失格とする。

5. 入札書類審査

(1) 入札書類の確認

提出された入札書類がすべて入札説明書の指定どおりに揃っているかを本市において確認する。

(2) 基礎項目審査

入札参加グループの提案内容が、基礎審査項目を充足しているかについて本市が審査を行う。基礎審査項目を充足している場合は適格とし、充足していない場合は失格とする。

基礎審査項目は、以下のとおりである。

- ・ 要求水準書に定める業務仕様に未達のないこと。
- ・ 入札説明書及び様式集に示す入札書類の作成に関する条件について違反のないこと。

(3) 加点項目審査（性能評価点の算定）

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、受託候補者選定委員会において性能評価として加点項目審査を行う。加点項目審査は、入札参加グループの提案内容について、以下に示す評価項目について加点基準に依拠して得点（加点）を付与する。加点項目審査は最大60点とし、その内訳は別紙「加点項目審査の評価基準」に示す。

なお、加点項目審査に基づく性能評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は第3位を四捨五入するものとするが、その過程において、要求水準書を充足していないことが判明した場合には失格とする。

評価項目	配点	備考
1. 事業計画に関する提案事項	5	配点の割合：最大60点中8%
2. 設計に関する提案事項	39	〃 65%
3. 建設に関する提案事項	10	〃 17%
4. 地域貢献等に関する提案事項	6	〃 10%
合 計	60	

【加点基準】

評価	評価基準	比率 (点数＝配点×比率)
A	特に優れている提案である	100%
B	優れている提案である	75%
C	標準的な提案である	50%
D	やや物足りない提案である	25%
E	物足りない提案である（要求水準書と同程度）	0%

(4) 価格評価点の算定

総合評価点を算定する際の価格評価点（最大40点）については、入札書に記載された入札価格で行うものとし、入札価格に対して、次式により価格評価点を算定する。

価格評価点の計算に当たっては、小数点以下第3位を四捨五入し、価格評価点の上限を40点とする。なお、予定価格は、958,152,000円とし、予定価格を超える場合は失格とする。

【算定式】

$$\text{入札価格 A の得点} = 40 \text{ 点} \times \frac{\text{最低の入札価格}}{\text{入札価格 A}}$$

※最低価格を提示した提案に満点（40点）を付与する。

(5) 優秀提案の選定

性能評価点と価格評価点を、次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を優秀提案として選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点（加点項目審査：最大60点）} + \text{価格評価点（最大40点）}$$

6. 落札者の決定

本市は、入札書類審査の結果に基づいて受託候補者選定委員会により選定された優秀提案を踏まえ、落札者を決定する。ただし、優秀提案が複数ある時（総合評価点が同点の時）は、性能評価点が最も高い者を優秀提案者とする。また、性能評価点も同点の場合は、当該者にくじを引かせて優秀提案者を選定する。