東京都住宅供給公社施工能力審査型総合評価方式実施要綱

令和５年６月 12 日
公社要綱第９号

改正　令和　６年　６月１７日　公社要綱第２３号（い）

（目的）

第１条　この要綱は、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）が発注する工事において、安定的な品質確保と不良不適格企業の参入防止を図るため、入札の際に、工事価格及び施工能力等を総合的に評価して落札者を決定する方式（以下「施工能力審査型総合評価方式」という。）を実施するに当たり、基本的事項を定めるものとする。

（定義）

第２条　この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一　契約担当者等　東京都住宅供給公社契約規程第７条の契約担当者等をいう。

二　一級技術者　建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条第２号イに該当する者をいう。

三　二級技術者　建設業法第 27 条第１項の技術検定その他の法令に規定する試験で当該試験に合格することによって直ちに同法第７条第２号ハに該当することとされた者又は他の法令の規定による免許又は免状の交付(以下「免許等」という。)で当該免許等を受けることによって直ちに同号ハに該当することとされた者であって一級技術者以外の者をいう。

四　その他の技術者　建設業法第７条第２号イ、ロ若しくはハ又は同法第 15 条第２号ハに該当する者で一級技術者及び二級技術者以外の者をいう。

五　コリンズ　一般財団法人日本建設情報総合センターの工事実績情報システムをいう。

六　工事成績評定通知書の総評定点　工事等成績評定要綱第 12 条に規定する過去の工事成績評定通知書の総評定点をいう。

七　基準日　各四半期の初日（４月１日、７月１日、10 月１日及び１月１日）のうち、発注予定の公表を開始する日の直前のものをいう。ただし、発注予定の公表を開始する日が各四半期の初日の場合は、該当する各四半期の初日とする。

八　小口・緊急修繕工事店　東京都住宅供給公社契約規程第８条の小口・緊急修繕工事店をいう。

（対象工事等）

第３条　施工能力審査型総合評価方式の対象工事は、原則として予定価格が１千万円以上の工事案件から選定する。ただし、建設共同企業体が参加できる工事は除く。

２　工事を主管する部等の長（以下「工事主管部長」という。）は、第１条の目的を考慮し

たうえで具体的な対象工事を決定し、契約担当者等に通知する。

（学識経験を有する者の意見の聴取）

第４条　落札者決定基準を定めようとするときは、工事主管部長は、あらかじめ学識経験を有する２人以上の者から、次の内容についての意見を聴取しなければならない。

一　落札者決定基準を定めるに当たり留意すべき事項

二　落札者を決定しようとするとき改めて学識経験を有する者からの意見聴取を行う必要の有無

２　前項第２号において、必要があるとの意見が述べられた場合には、落札者（予定価格の制限の範囲内の価格をもって入札した者のうち、価格その他の条件が公社にとって最も有利な者）を決定しようとするときは、学識経験を有する２人以上の者から、その決定についての意見を聴取しなければならない。

（施工能力審査型総合評価方式における入札方式）

第５条　施工能力審査型総合評価方式の入札は、希望制指名競争入札によるものとする。

２　第７条に規定する工事成績評価点算定の基となる工事成績評定通知書の総評定点のうち、最直近のものが 60 点未満である者については、入札参加を認めないものとする。

３　施工能力審査型総合評価方式で行う入札については、重複申込制限及び３ヶ月間の入札参加制限（公平化制限）を適用できるものとする。

（評価の方法）

第６条　施工能力審査型総合評価方式の評価は、価格点と技術点を合計した評価値による。

２　価格点の評価は、次のとおりとする。

価格点＝115×（１－入札価格÷予定価格）

３　技術点の評価は「企業の施工能力」及び「企業の信頼性・社会性」から算定するものとし、技術点の評価項目並びに技術点の評価項目ごとの評価点及び満点は、別表１のとおりとする。また、技術点の上限は 21 点とする。

４　「企業の施工能力」は、別表１に掲げる「工事成績評価点」、「配置予定技術者の資格点」及び「配置予定技術者の実績点」とし、評価はこれらの評価点の合計によるものとする。なお、第８条第５号の規定により同種工事及び類似工事を指定しない工事については、配置予定技術者の実績点を評価項目としない。

５　「企業の信頼性・社会性」は、別表１に掲げる「災害協定締結の実績点」、「東京都との災害時における都営住宅等の応急修理に関する協定締結の実績点」、「単価契約工事又は小口・緊急修繕工事店の実績点」及び「地域における実績点」とし、評価はこれらの評価点の合計によるものとする。ただし、全ての実績を有していても３点を上限とする。

６　技術点は、第 10 条第７号の規定により配置予定技術者が変更となった場合についても、競争入札の参加希望申込み時に申請した配置予定技術者の点数で評価する。

７　「災害協定締結の実績点」、「東京都との災害時における都営住宅等の応急修理に関する協定締結の実績点」、「単価契約工事又は小口・緊急修繕工事店の実績点」及び「地域における実績点」は、次に掲げるとおり算定するものとする。

一　「災害協定締結の実績点」は、１点満点とし、落札者決定基準において技術点の評価

対象として定めた災害協定を競争入札参加者が入札参加申込みの時点で１件以上締結している場合は１点、それ以外の場合は０点とする。

二　「東京都との災害時における都営住宅等の応急修理に関する協定締結の実績点」は、１点満点とし、落札者決定基準において技術点の評価対象として定めた、小口・緊急修繕工事店と東京都との間で災害時における都営住宅等の応急修理に関する協定を競争入札参加者が入札参加申込みの時点で締結している場合は１点、それ以外の場合は０点とする。

三　「単価契約工事又は小口・緊急修繕工事店の実績点」は、１点満点とし、競争入札参加者が入札参加申込みの時点で、公社との間で単価契約工事又は小口・緊急修繕工事店契約を締結している実績を１件以上有する場合は１点、それ以外の場合は０点とする。なお、単価契約工事については、公社の発注工事のみを対象とする。

四　「地域における実績点」は、１点満点とし、競争入札参加者が、基準日の５年３か月前の日から起算して５年の間に完了した工事（平成 30 年 10 月１日以降に完了検査を受けた東京都住宅供給公社の発注工事に限る。）のうち、当該発注工事の施工場所の属する区市町村及びそれに隣接する区市町村において行った工事で、工事成績評定通知書の総評定点が 65 点以上の実績を１件以上有する場合に１点、それ以外の場合に０点とする。

（工事成績評価点の算定方法）

第７条　工事成績評価点は、工事成績評定通知書の総評定点の平均に応じて、別表２のとおり算定するものとする。

２　工事成績評定通知書の総評定点の平均は、基準日の５年３か月前の日から起算して５年の間に完了した工事（平成 30 年 10 月１日以降に完了検査を受けた東京都住宅供給公社の発注工事に限る。）のうち、工事完了日が基準日に近いものから順に３件の工事成績評定通知書の総評定点の相加平均とし、小数第２位以下は切り捨てて小数第１位とする。この場合、工事完了日が同一の案件が複数存在するときは、工事成績評定点の低いものを優先し、工事成績評定通知書の総評定点が 60 点未満のものについては、当該総評定点を０点として算定するものとする。

３　工事成績評価点算定の対象工事は、公社の工事業種競争入札参加資格の業種区分で当該発注工事と同一の業種とすることを原則とし、当該発注工事と異なる業種を対象とする場合は、起工時に指定する。

（配置予定技術者の資格点及び実績点の算定方法）

第８条　配置予定技術者の資格点及び実績点は、配置予定技術者の資格と実績について、次のとおり算定するものとする。

一　配置予定技術者の資格点は、３点満点とし、配置予定技術者が当該発注工事の建設業法上の業種について、一級技術者の場合は３点、二級技術者の場合は２点、その他の技術者の場合は１点とする。複数の資格を持つ場合には、上位の資格１つについてのみ評価する。

二　配置予定技術者の実績点は、２点満点とし、配置予定技術者が過去完了した工事のう

ちいずれか１件について、監理技術者として同種工事に関わった場合は２点、主任技術者として同種工事に関わった場合は 1.5 点、現場代理人又は担当技術者として同種工事に関わった場合は１点、監理技術者として類似工事に関わった場合は 1.5 点、主任技術者として類似工事に関わった場合は１点、現場代理人又は担当技術者として類似工事に関わった場合は 0.5 点、実績のない場合は０点とする。

ただし、配置予定技術者が競争入札参加申込みの提出時点において、40 歳以下の場合又は配置予定技術者が女性の場合は、監理技術者として同種工事に関わった場合は２点、主任技術者として同種工事に関わった場合は２点、現場代理人又は担当技術者として同種工事に関わった場合は 1.5 点、監理技術者として類似工事に関わった場合は２点、主任技術者として類似工事に関わった場合は 1.5 点、現場代理人又は担当技術者として類似工事に関わった場合は１点、実績のない場合は 0.5 点とする。なお、実績の対象となる工事において、配置予定技術者が複数の職務を兼ねていた場合は、いずれか一つの職務についてのみ評価する。

三　前号の同種工事は、コリンズの工事区分で当該発注工事と同一の工種の工事で、高さ、長さ、面積等の規模が当該発注工事と同程度以上のものを、起工時に指定する。

四　前第２号の類似工事は、コリンズの工事区分で原則として当該発注工事と同一の工種の工事で、高さ、長さ、面積等の規模が当該発注工事よりも小さいものの経験として有用なものを、起工時に指定する。

五　予定価格が 2,500 万円未満の工事又は同種工事及び類似工事の指定が困難な建築工事や設備工事の改修工事等の場合は、前第２号の同種工事及び類似工事を指定しない。

六　配置予定技術者の実績点については、コリンズに登録されたデータから算定する。

（落札者の決定方法）

第９条　入札価格が、予定価格の制限の範囲内であるもののうち、第６条第１項の評価値の最も高いものを落札者とする。

２　前項の評価値の最も高い者が２者以上あるときは、電子入札システムにおいて当該落札予定者が入札書に入力した「くじ引番号」によるくじ引を行い、落札予定者を決定する。

（い）

（公表事項）

第 10 条　施工能力審査型総合評価方式を実施しようとする場合は、発注予定工事の事前公表において、次の各号に掲げる事項について、具体的に明示するものとする。

一　施工能力審査型総合評価方式の対象工事であること。

二　提出資料の様式、提出方法

三　価格点の評価方法

四　技術点の評価項目及び評価方法

五　総合評価の方法及び落札者の決定方法

六　提出資料の提出後においては、原則として提出資料に記載された内容の変更を認めないこと。

七　提出資料に記載された配置予定技術者は原則として変更できないこと。ただし、第 12

条の資料の提出後から落札予定者が提出した積算内訳書の確認時までの間に、配置予定技術者の変更の申し出があった場合で、申し出のあった配置予定技術者の保有する資格・実績点の合計が当初の配置予定技術者の保有する資格・実績点の合計以上であることを確認できた場合はこの限りでない。

（資料説明会）

第 11 条　資料説明会は開催しない。

（資料の提出等）

第 12 条　入札参加希望者は、電子入札システムの「参加申請書」による参加申請と併せて、公表事項に基づき、公社の指定する資料を提出するものとする。(い)

（技術点の審査）

第 13 条　技術点の審査に当たっては、公表事項において公社が示した評価方法により評価するものとする。

（その他）

第 14 条　この要綱の実施に関し必要な事項は、別に定めるものとする。

附　則

この要綱は、令和５年７月１日から施行する。

附　則 (い)

この要綱は、令和６年７月１日から施行する。

別表１（第６条関係）

		評価項目	評定点	満点（点）		備考
技術点	企業の施工能力	過去の工事成績評定	工事成績評価点	13	18	
		配置予定技術者の保有する資格	配置予定技術者の資格点	3		
		配置予定技術者の同種工事等の実績	配置予定技術者の実績点	2		
	企業の信頼性・社会性	災害協定等の締結の有無	災害協定等締結の実績点	1	3	全ての実績を有する場合であっても3点とする。
			東京都との災害時における都営住宅等の応急修理に関する協定締結の実績点	1		
		単価契約工事又は小口・緊急修繕工事店の実績	単価契約工事又は小口・緊急修繕工事店の実績点	1		
		地域における実績	地域における実績点	1		

別表２（第７条関係）

工事成績評定通知書の総評定点の平均	工事成績評価点
0 点以上　40 点未満	0
40 点以上　50 点未満	1
50 点以上　60 点未満	3
60 点以上　62.5 点未満	5
62.5 点以上　64.5 点未満	7
64.5 点以上　66 点未満	8
66 点以上　67.5 点未満	9
67.5 点以上　69 点未満	9.5
69 点以上　70.5 点未満	10
70.5 点以上　72 点未満	10.5
72 点以上　73.5 点未満	11
73.5 点以上　75 点未満	11.5
75 点以上　80 点未満	12
80 点以上　100 点以下	13