

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) 令和 6年10月31日 公社要綱第33号(ろ)

(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实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、建設共同企業体に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。(3)

- (1) 「入札価格 ≥ 基準価格」の場合

$$\text{価格点} = 115 \times \left(1 - \frac{\text{入札価格}}{\text{予定価格}} \right)$$

- (2) 「基準価格 > 入札価格 ≥ 特別基準価格」の場合

$$\text{価格点} = \left\{ 115 \times \left(1 - \frac{\text{基準価格}}{\text{予定価格}} \right) \right\} \times \left(\frac{\text{入札価格} - \text{特別基準価格}}{\text{基準価格} - \text{特別基準価格}} \right)$$

- (3) 「特別基準価格 > 入札価格」の場合

失格

※ 価格点の小数点以下については、小数点以下第11位を四捨五入し第10位の値で算定する。

※ 上記(1)～(3)にある価格は全て消費税額を除いた額とする。

- 3 前項の基準価格及び特別基準価格(以下「基準価格等」という。)は、予定価格の内訳から、①直接工事費、②共通仮設費、③現場管理費、④一般管理費等を基に、原則として下記算定式により設定する。ただし、予定価格の内訳に発生材(有価物)の売却費等が含まれている場合は、その費用を①～④を基に算定した金額に合算する。また、建築工事(建築設備工事を含む。)については、直接工事費に現場管理費の一部に相当する額(以下、「現場管理費相当額」という。)が含まれているため、基準価格等の算定に当たっては、

直接工事費から現場管理費相当額を減じた額を直接工事費とし、現場管理費は、現場管理費に現場管理費相当額を加えた額とする。なお、現場管理費相当額は、直接工事費と明確に区分できる場合を除き、直接工事費に1/10（昇降機設備工事にあつては2/10）を乗じた額とする。ただし、基準価格については、設定金額が予定価格（税抜）の7.5/10に満たない場合は、予定価格（税抜）の7.5/10とし、設定金額が予定価格（税抜）の9.3/10を超える場合にあつては予定価格（税抜）の9.3/10とする。また、基準価格にはランダム係数（1.000000から1.000030の範囲内）を乗ずるものとする。(3)

《基準価格の算定式》(3)

$$\text{基準価格} = \text{①} \times 0.97 + \text{②} \times 0.9 + \text{③} \times 0.9 + \text{④} \times 0.68$$

※解体工事の場合は、①の乗率を0.8とする。

《特別基準価格の算定式》(3)

$$\text{特別基準価格} = \text{①} \times 0.9 + \text{②} \times 0.8 + \text{③} \times 0.8 + \text{④} \times 0.3$$

※解体工事の場合は、上記算定式によらず、予定価格（税抜）の7.5/10とする。

《端数処理》(3)

基準価格及び特別基準価格の算出に関する端数処理については、以下のとおりとする。

- ・①直接工事費、②共通仮設費、③現場管理費、④一般管理費等に率を乗じて得た額は、円未満切捨てとする。
- ・現場管理費相当額を算出する場合は、円未満切捨てとする。
- ・基準価格について、予定価格（税抜）の7.5/10を乗じて得た額は、円未満切り上げとし、予定価格（税抜）の9.3/10を乗じて得た額は、円未満切捨てとする。また、ランダム係数（1.000000から1.000030の範囲内）を乗じて得た額は、円未満切捨てとする。
- ・解体工事の特別基準価格について、予定価格（税抜）の7.5/10を乗じて得た額は、円未満切り上げとする。

- 4 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。(3)
- 5 「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。(3)
- 6 「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。(3)
- 7 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。(3)
- 8 「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。(3)

- 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。^(イ)

(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^(イ)

この要綱は、令和6年7月1日から施行する。

附 則^(ロ)

この要綱は、令和7年8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	全ての実績を有する場合であっても3点とする。
		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	
			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