

公益財団法人東京都都市づくり公社 施工能力審査型総合評価方式試行の取扱い

令和 8 年 8 月 5 日制定

(趣旨)

第 1 条 この取扱いは、公益財団法人東京都都市づくり公社（以下、「公社」という。）が発注する建設工事において、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。）を試行するに当たり、基本的事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この取扱いにおいて、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。

- (1) 契約担当者 公社係設置に関する達の契約検査係をいう。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 工事成績評定通知書の総評定点 公社工事成績評定要綱（令和 7 年 7 月 29 日都市づくり公社要綱第 268 号）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。
- (7) 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。

(試行対象工事等)

第3条 施工能力審査型総合評価方式の試行対象工事は、予定価格が、建築工事にあっては4億5千万円未満、土木工事にあっては3億5千万円未満、設備工事にあっては1億6千万円未満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、具体的な試行対象工事を決定し、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、工事請負契約事務協議会にて、次の内容についての意見を聴取しなければならない。

- (1) 落札者決定基準又は取扱要領を定めるに当たり留意すべき事項
- (2) 落札者を決定しようとするとき改めて工事請負契約事務協議会にて意見聴取を行う必要の有無

2 1(2)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（あらかじめ予定価格の制限の範囲内の価格をもって行われた申込みをした者のうち、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、工事請負契約事務協議会にて、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ポイントのうち、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。

(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。

- (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

$$\text{価格点} = 0$$

※価格点の小数点以下については、競争入札参加者の間で評価の差異として反映されるまで算定する。

※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、算定の結果、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 を超える場合にあっては予定価格（税抜）の 9.3/10 とする。

《基準価格の算定式》

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

※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》

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

※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》

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、円未満切上げとする。また、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。
- ・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、円未満切上げとする。

- 4 技術点の評価は「企業の施工能力」「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。

- 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。

また、技術点は、第 13 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。

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。

(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。3 件に満たない場合には、当該工事件数のみを対象とする。

なお、工事完了日が同一の案件が複数存在する場合は、工事成績評定点の低いものを優先する。

また、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 工事成績評定通知書は、公社の発注工事のみを対象とする。
- 4 工事成績評価点算定の対象工事は、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。

- (1) 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。
- (2) 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、それ以外の場合は 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、それ以外の場合は 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。

- (3) (2)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。
- (4) (2)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。
- (5) 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、(2)の同種工事及び類似工事を指定しない。
- (6) 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ものとし、実績の確認は、コリンズの登録内容確認書によるものとする。

(地域における実績点の算出方法)

第 9 条 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 3 年 3 か月前の日から起算して 3 年の間に完了した公社の発注工事のうち、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。

(災害協定締結の実績点の算出方法)

第 10 条 災害協定締結の実績点は 1 点満点とし、当該発注工事の施工場所の属する区市町村と災害協定(団体含む)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。

実績の確認は、災害協定に係る協定書等の写し及び当該団体に所属することを示す資料

の写し（団体の場合）によるものとする。

（地域内における本店又は支店所在の実績点の算定方法）

第 11 条 地域内における本店又は支店所在の実績点は 3 点満点とし、当該発注工事の施工場所の属する区市町村に本店がある場合は 3 点、当該発注工事の施工場所が多摩地区（区部）で本店が多摩地区（区部）にある場合は 2 点、当該発注工事の施工場所の属する区市町村に支店がある場合は 1 点、それ以外は 0 点とする。

実績の確認は、公社の入札参加資格受付票の写しによるものとする。

（落札者の決定方法）

第 12 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 1 の評価値の最も高い者が 2 者以上あるときは、当該者にくじを引かせて落札者を決定する。

（公表事項）

第 13 条 施工能力審査型総合評価方式を試行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。

- (1) 施工能力審査型総合評価方式の対象業務であること。
- (2) 提出資料の様式、提出方法
- (3) 価格点の評価方法
- (4) 技術点の評価項目及び評価方法
- (5) 総合評価の方法及び落札者の決定方法
- (6) 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。
- (7) 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 15 条の資料の提出後から落札予定者が持参する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 14 条 資料説明会は開催しない。

（資料の提出等）

第 15 条 入札参加希望者は、工事希望票の提出と同時に、公表事項に基づき、技術点申告書、工事成績評定通知書、配置予定技術者の保有資格等の資料を提出するものとする。

(技術点の審査)

第 16 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。

附 則

この取扱い、令和 8 年 8 月 20 日以降に公告等を行う案件から施行する。

別表 1

	評価項目	評価点	満点 (点)	備 考
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
	配置予定技術社の保有する資格	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	地域における実績	地域における実績点	1	5
	災害協定等の締結の有無	災害協定締結の実績点	1	
	地域内における本店又は支店所在の有無	地域内における本店又は支店所在の実績点	3	

別表 2

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