

R6. 4. 1版

独立行政法人都市再生機構における 総合評価方式実施ガイドライン (建築・設備部門)

令和6年3月

独立行政法人都市再生機構

技術・コスト管理部

—— 街に、ルネッサンス ——



【目次】

1	総合評価方式の概要	1
(1)	意義	1
(2)	総合評価方式とは	2
(3)	総合評価方式に求める目的・効果	3
2	ガイドラインの位置付け	4
3	対象となる工事及び発注方式	5
(1)	対象となる工事	5
(2)	発注方式	6
4	総合評価方式実施のための組織体系	7
(1)	組織概要	7
(2)	各組織の位置付け	8
(3)	総合評価方式実施の流れ	9
5	総合評価方式の評価値の算出方法	10
6	総合評価方式の評価方法等	11
(1)	本ガイドラインにおける適用の取り扱い	11
(2)	評価方法等を定めるための取り扱い	11
(3)	評価方法等について	11
7	総合評価方式の分類別タイプの設定	12
(1)	総合評価方式のタイプ設定	12
(2)	標準加算点	16
8	総合評価方式の分類別各タイプの取り扱い	19
(1)	施工技術確認型（タイプA）について	19
(2)	施工技術確認型（タイプB）について	23
(3)	施工技術確認型（タイプB・提案採用型）について	28
(4)	施工技術確認型（タイプB・施工実績重視型）について	30
(5)	技術提案型（タイプC）について	30
(6)	技術提案型（タイプD）について	33
9	評価した提案内容の担保	34
10	提案内容の具体的確認方法	35
11	提案内容の不履行の場合の措置	37
12	継続的な改善の実施	38

【参考資料】

- 資料－1 総合評価審査委員会（建築・設備部門）委員名簿
- 資料－2 総合評価審査委員会分科会（建築・設備部門）委員名簿
- 資料－3 総合評価方式における学識経験者の意見聴取懇談会設置要領

1 総合評価方式の概要

(1) 意義

国においては、公共工事の品質とは、「社会資本を整備するという社会経済上の重要な意義を有しており、現在及び将来の国民のために確保されねばならない。」としている。しかしながら、公共投資が減少するなかで、従来の価格のみによる競争では、受注をめぐる競争の激化に伴い著しい低価格による入札が急増し、工事中の事故、粗雑工事の発生、下請業者や労働者へのしわ寄せ等による工事の品質低下が懸念されてきている。

このような背景を踏まえ、平成17年4月に「公共工事の品質確保の促進に関する法律」が施行された。その法律のなかでは、公共工事の品質は「経済性に配慮しつつ価格以外の多様な要素をも考慮し、価格及び品質が総合的に優れた内容の契約がなされることにより、確保されなければならない」とし、公共工事の品質確保のための主要な取組みとして総合評価方式の適用を挙げている。

UR都市機構の建築・設備工事における現状としては、工事件数の減少や熟練工の高齢化・退職等により、品質確保が容易ではなくなっており、また、公共工事（「公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成12年法律第127号）第2条第2項に規定」）の発注者として、「公平さを確保しつつ良質なものを調達し提供する」責任を果たす必要があることから、通達「平 18.4.1 総合評価方式の実施について」（以下「通達」という。）により総合評価方式の導入を図ることとした。

また、「公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成17年）」においては、公共工事における中長期的な担い手の育成・確保が発注者の責務として定められており、UR都市機構としてもこれらに対応する必要がある。そのうち、総合評価方式として対応する取組みを、本ガイドラインに反映した

(2) 総合評価方式とは

総合評価方式とは、企業の技術力と価格の双方を総合的に評価し落札者を決定する方式である。

標準的な設計、施工方法に基づき最も安い価格で入札した企業を落札者としてきた従来の入札方式（価格競争自動落札方式）とは異なり、総合評価方式は、より技術力の高い企業を落札者として選定することを可能とし、品質の向上、企業の技術開発の促進、入札談合の抑制等の効果が期待されている方式である。

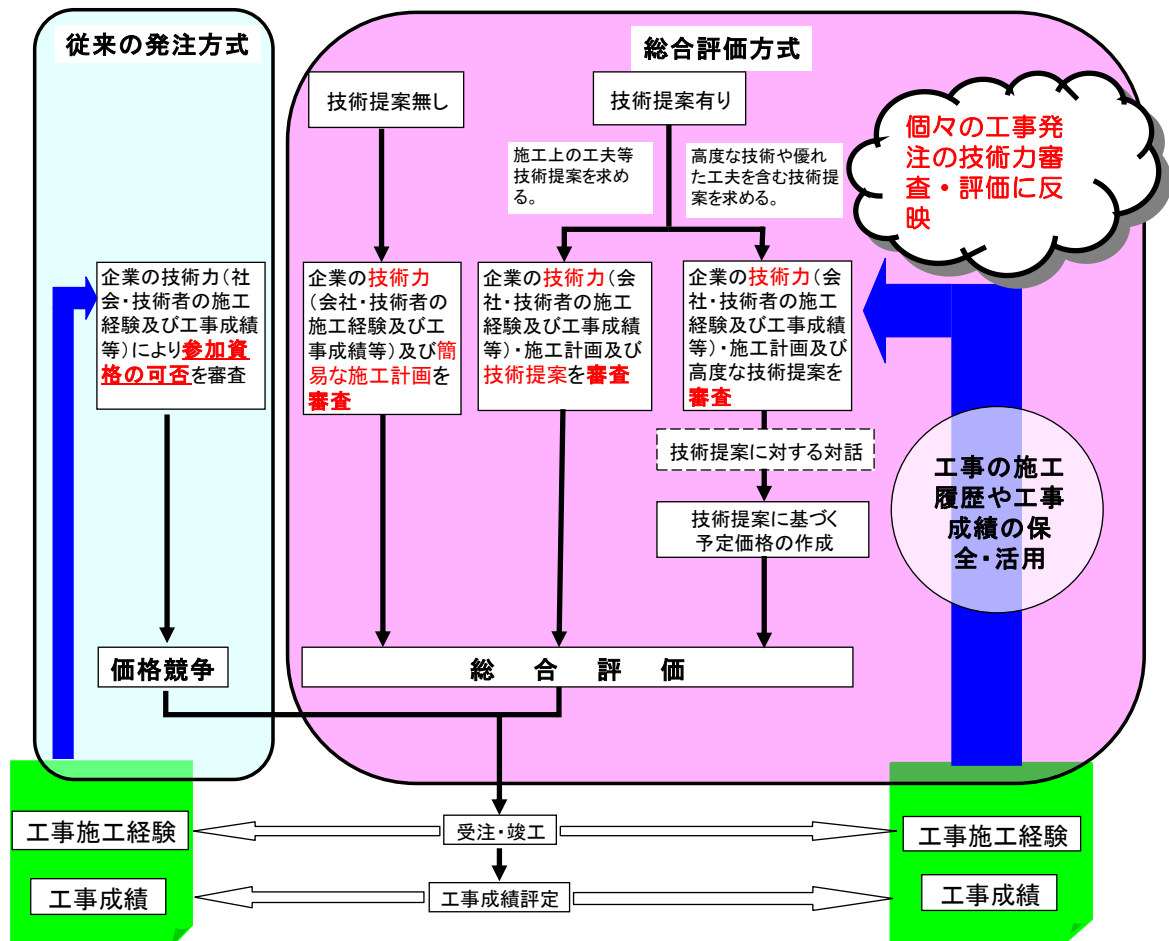


図 1.1 従来方式と総合評価方式の比較

(3) 総合評価方式に求める目的・効果

総合評価方式に求める目的と効果は、以下の通りである。

- 1) 技術力の優れた企業による施工の性能・品質の確保及び向上
 - ① 企業のもつ優れた品質確保体制の活用
 - ② 企業のもつ優れた技術力等の活用
- 2) 環境への配慮
 - ① 周辺環境への取組み
 - ② 地球環境への取組み
 - ③ 労働環境への取組み
- 3) 生産性向上、業務省力化・効率化
- 4) 維持管理性の向上
- 5) 物件固有の課題解決への取組み
- 6) 他の施策との相乗効果として「談合防止対策」、「受注意欲の向上」及び「低入札抑制」
 - ① 価格以外の要素を盛り込むことによる「談合防止対策」及び「受注意欲の向上」
 - ② 検査体制の強化による施工管理体制の向上と工事成績評定点の総合評価方式へのフィードバック（企業実績の評価への反映など）による低入札抑制

2 ガイドラインの位置付け

UR都市機構の総合評価方式を実施するためのガイドラインは、主たる事業である「都市再生」及び「賃貸住宅」における工事を「土木・造園部門」、「建築・設備部門」、「住宅経営部門」として部門毎に定め、そのうち、本ガイドラインが適用する「建築・機械設備・電気設備」の工事に係る全体方針と共通の評価手法等について定めたものである。

また、各部門では各々工事に共通する基準として、仕様書を定めており、建築・設備部門は、主に「公共住宅建設工事共通仕様書」を適用している。

他の部門との区分は、下図のとおり適用する共通仕様書により行うが、建築工事と土木工事をあわせて発注するような際には、工事に占める工事費の割合や、最も技術的な評価を必要とする部門に合わせた方式等を利用するものとする。

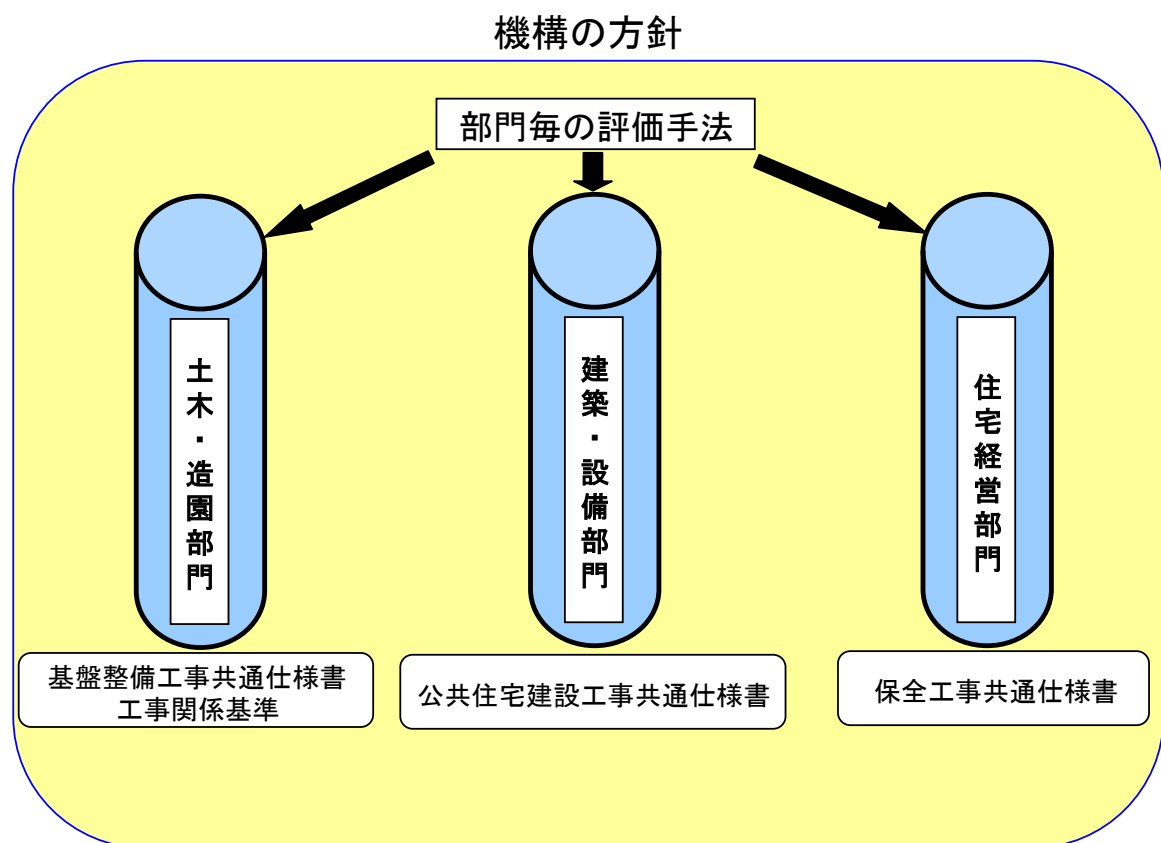


図 2.1 他部門との位置関係

3 対象となる工事及び発注方式

(1) 対象となる工事

本ガイドラインにおいて対象となる工事は、表3のとおりである。

表3 本ガイドラインにおける対象工事

事業	工事
都市再生 ※	基盤施設整備工事 (うち、建築工事・電気設備工事・機械設備工事)
	公園整備工事 (うち、建築工事・電気設備工事・機械設備工事)
	再開発事業等における建設工事
賃貸住宅	UR賃貸住宅等の建替に伴う建設工事
	UR賃貸住宅等の耐震改修工事

※上記以外の工事についても特性を考慮した上で本ガイドラインの対象とできるものとする。

※地方都市再生事業版総合評価方式の適用対象地域は別途定める。

(2) 発注方式

現在、UR都市機構の建築・設備部門においては、大きく2種類の発注方式があり、その特徴は図3のとおりである。

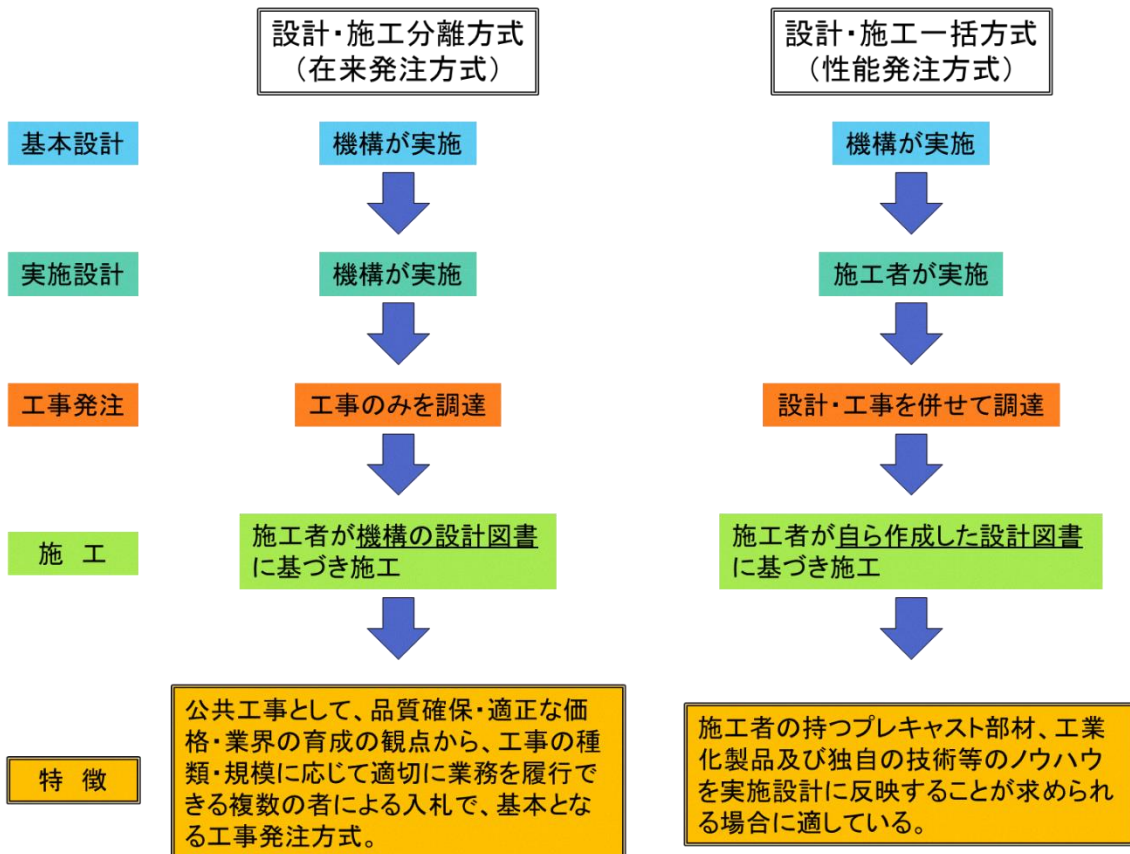


図3 発注方式の特徴

4 総合評価方式実施のための組織体系

(1) 組織概要

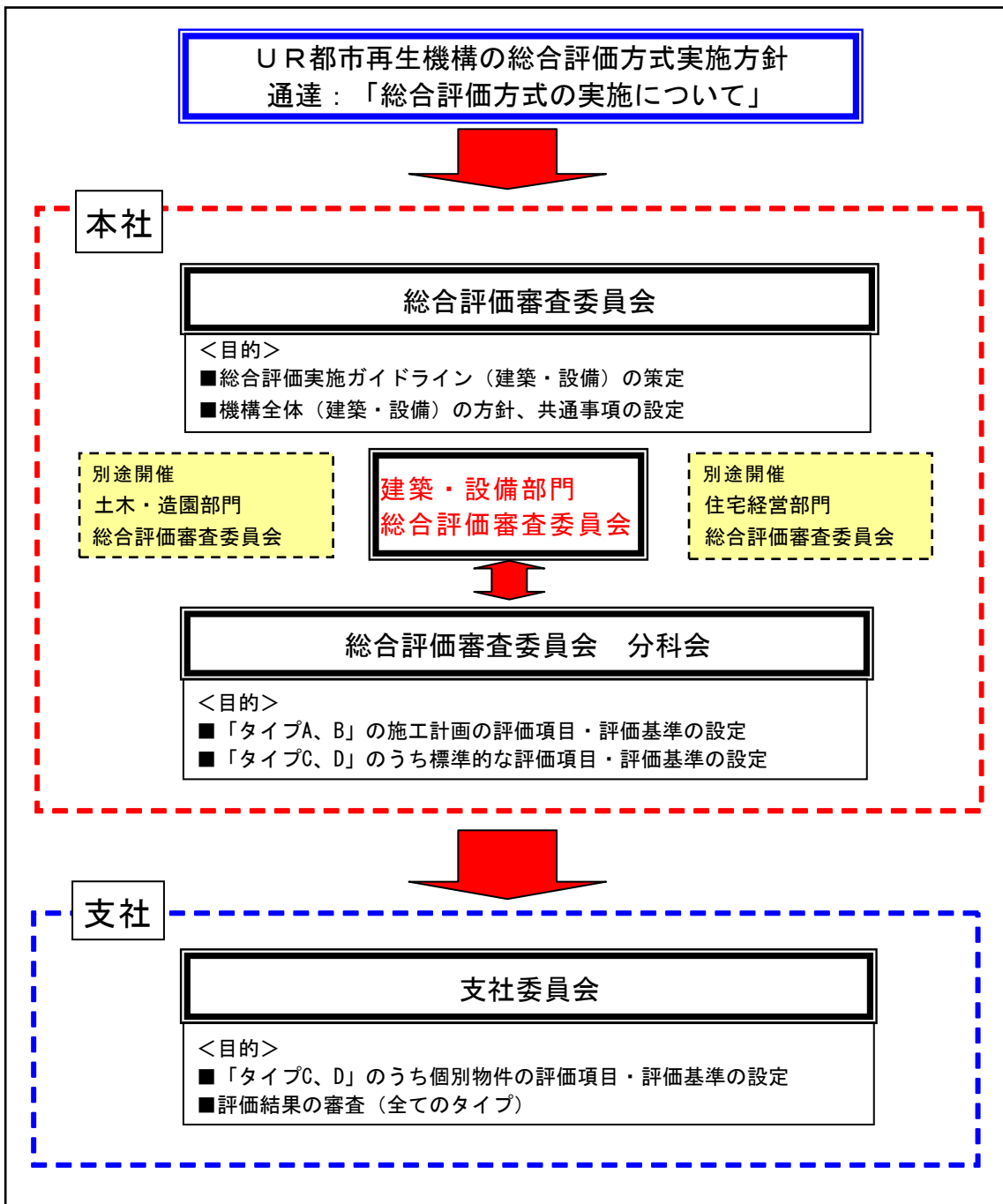


図 4.1 総合評価方式実施に係る組織体制

※各タイプの説明は、「7 総合評価方式の分類別タイプの設定」による。

(2) 各組織の位置付け

1) 総合評価審査委員会

- ① 本社に設置
- ② 下記審議事項に関し、新規策定時、見直し修正時など必要が生じた際に適宜、開催
- ③ 審議事項
通達に基づく「建築・設備部門のガイドライン」を策定
 - a 総合評価方式の実施方針について
 - b 評価方法について
 - c 判定方式、落札者の決定方法について
- ④ 通達「総合評価方式の実施について」記6に基づき設置

2) 総合評価審査委員会 分科会

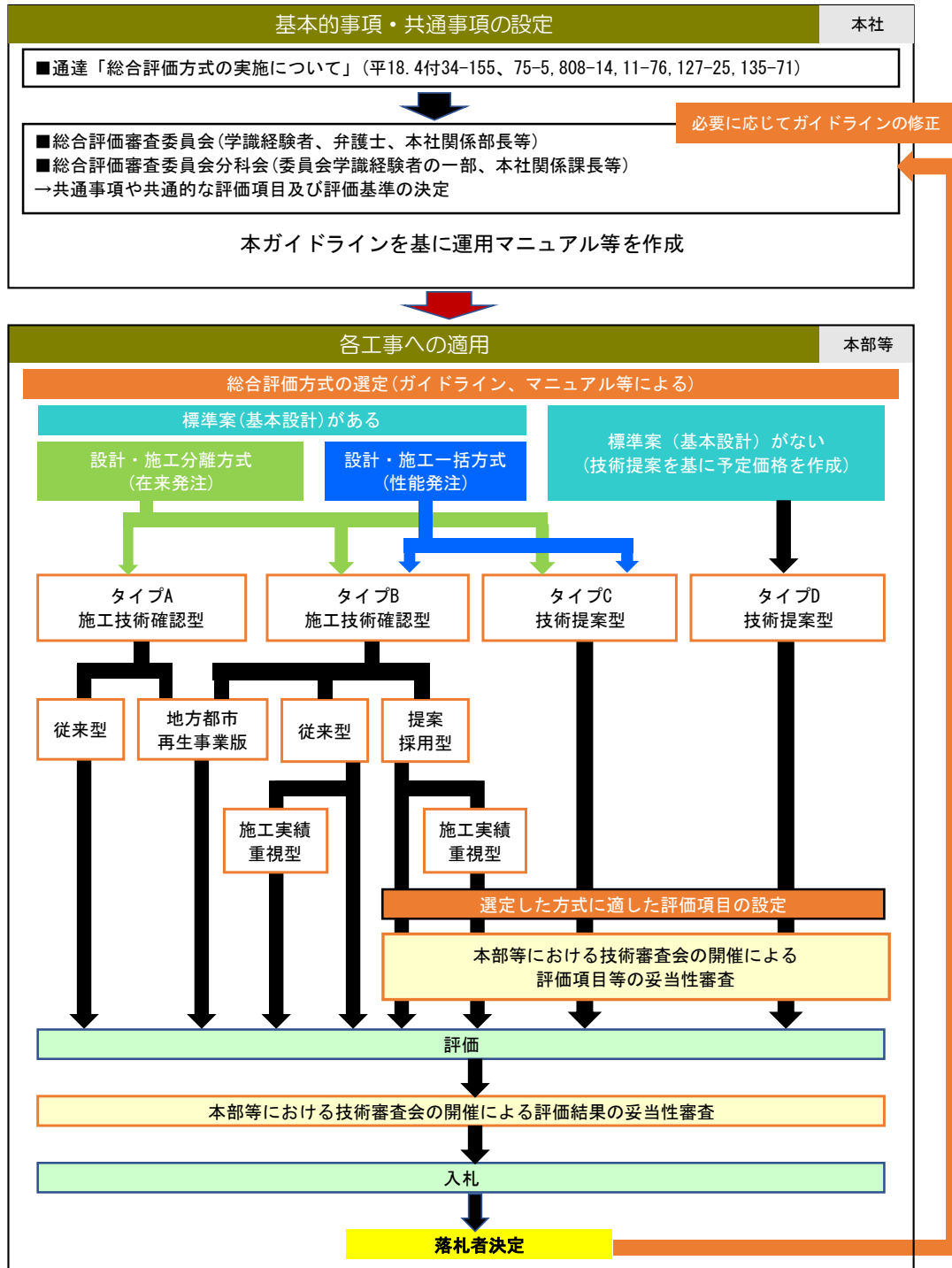
- ① 本社に設置
- ② 下記審議事項に関し、新規策定時、見直し修正時など必要が生じた際開催
- ③ 審議事項
 - a ガイドラインに基づく詳細な評価項目・評価基準の設定
施工技術確認型（タイプA及びB）の評価項目・評価基準の設定
- ④ 通達「総合評価方式の実施について」記6に基づき設置

3) 支社委員会

- ① 支社（事務所）に設置（VE方式又は総合評価方式の工事に係る審査委員会を活用する）
- ② 個別工事に適用する評価項目・評価基準を設定する時及び評価結果を審査する時に開催
- ③ 審議事項
 - a 「建築・設備部門のガイドライン」に基づく個別工事への適用・実施に関する事項
工事個別の評価項目・評価基準の設定と評価結果の審査。評価結果の審査は施工技術確認型（タイプA及びB）についても実施する。
- ④ 通達「総合評価方式の実施について」記3に基づき設置

(3) 総合評価方式実施の流れ

図4.2 総合評価方式実施の流れ



各タイプの説明は、「7 総合評価方式の分類別タイプの設定」による。

5 総合評価方式の評価値の算出方法

総合評価方式における落札者の決定においては、競争参加者の入札価格に加えて、「技術提案等の優劣を総合的に評価」することにより、「最も評価の高い者」を落札者とするものである。

その前提として次の要件を満足することが条件となる。

- ・ 入札価格が予定価格の制限の範囲内であること
- ・ 価格以外の要素に係る提案が、すべての評価項目に関する最低限の要求を満足していること

また、上記に加え、競争参加者の技術提案等に対して「技術評価点」を与え、下記で算定される「評価値」が最も高い者を落札者とする。

「評価値」の算定方法として、主に下記に示す2通りがある。

(1) 除算方式

① 評価値の算出方法

$$\begin{aligned}\text{評価値} &= \text{技術評価点} && / \text{入札価格} \\ &= (\text{標準点}(100\text{点}) + \text{加算点}) && / \text{入札価格}\end{aligned}$$

② 特徴

標準点は100点（競争参加者の技術提案等が、発注者の示す最低限の要求条件を満たした場合に付与する）とし、加算点が小さい場合には価格の影響を受けて最高評価値が決まることから、価格と品質が総合的に優れた工事の調達が実現する。

(2) 加算方式

① 評価値の算出方法

$$\begin{aligned}\text{評価値} &= \text{価格評価点} && + \text{技術評価点} \\ &= (1 - \text{入札価格}/\text{予定価格}) \times 100 + \text{技術評価点} \\ &= (1 - \text{入札率}) && \times 100 + \text{技術評価点}\end{aligned}$$

② 特徴

価格のみの競争では品質不良や施工不良といったリスクの増大が懸念される場合に、施工の確実性を実現する技術力を評価することとで、これらのリスクを低減し、工事品質の確保を図ることができる。

6 総合評価方式の評価方法等

(1) 本ガイドラインにおける適用の取り扱い

通達上の適用範囲及び方式については、「簡易型」、「標準型」、「高度技術提案型」のいずれかを適用することとしているが、本ガイドラインでは、技術提案を求めない「施工技術確認型」と、技術提案を求める「技術提案型」に分類することとする。

表 6 総合評価方式の分類

通達	ガイドライン
簡易型	施工技術確認型 (技術提案なし)
標準型	技術提案型 (技術提案あり)
高度技術提案型	

(2) 評価方法等を定めるための取り扱い

① 本社が定める事項

- ・ 実施方針
- ・ 工事に共通する評価方法

② 支社が定める事項

- ・ 個別物件に応じて、提案を求めて評価する工事の評価方法

(3) 評価方法等について

企業の技術力（過去の施工実績、企業の品質管理や地球環境配慮への取り組み等）、予定配置技術者の実績は「施工技術確認型」及び「技術提案型」共に評価する。

品質確保に重点を置く「施工技術確認型」については、発注工事における競争参加資格確認申請書の提出者（以下、「競争参加者」という。）が施工上特に注力するとした事項等を記載した「簡易な施工計画」、「品質管理に係る施工計画及び取組み」、「工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み」、「生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み」、「維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み」を評価する。

「技術提案型」については、個別物件に応じて、物件固有の課題に対する技術提案や新技術などの高度な技術力を要する提案を求めて評価する。

7 総合評価方式の分類別タイプの設定

(1) 総合評価方式のタイプ設定

総合評価方式のタイプは下表の通りとする。

表 7.1 総合評価方式のタイプ

分類		対象とする工事
施工技術 確認型 (技術提案 なし)	タイプA (従来型) 比較的簡 易な工事	施工者の現場状況及び設計図書の理解度等 を評価する工事
	地方都市 再生事業版 ^{※1}	地方都市再生を目的とし、地元企業の積極的 な活用が求められる工事
	タイプB (従来型) 一般的な 工事	設計図書を十分に理解し、工事の品質を高め るため、施工上の工夫に関する取組みについ て評価する工事
	提案採用型	受注者・発注者双方の業務省力化・効率化を 重視する工事
	施工実績重視型 ^{※2} 地方都市 再生事業版 ^{※1}	同種工事の施工実績を重視する工事 地方都市再生を目的とし、地元企業の積極的 な活用が求められる工事
技術提案型 (技術提案 あり)	タイプC 技術的工夫の余地が大きな工 事	個別物件に応じて、技術的な工夫の余地が必 要となり、提案を求めて評価する工事 (例：課題解決、品質向上、工事コスト縮減、工 期短縮 など)
	タイプD 標準案の設定が困難な工事等	標準的な工法・構造等において実施すること が困難なため、新技術等高度な技術力を要す る提案を求めて評価する工事

※1 地方都市再生事業版：施工技術確認型タイプA・タイプBにそれぞれ準拠し、WT
O案件は除く。適用対象地域は別途定める。

※2 施工実績重視型：施工技術確認型タイプBに準拠し、施工計画については従来型・
提案採用型のどちらかを設定する。

表 7.2 総合評価方式のタイプと発注方式

発注方式	特徴			施工技術確認型		技術提案型 ※2
	基本設計	実施設計	工事	タイプA (従来型、 地方都市 再生事業版)	タイプB (従来型、 提案採用型、 施工実績重視 型、地方都市 再生事業版)	タイプC
在来 発注	UR	UR	施工者	○	○ (図面変更を伴わ ない仮設等の提案 に限る)	○ (図面変更を伴わ ない仮設等の提案 に限る)
性能 発注	UR	施工者	施工者	— ※1	○	○

当該工事の難易度（技術的な工夫の余地）等に応じ、上表に掲げるタイプから選定する。

※1 タイプAは、簡易な工事が対象であり、性能発注での適用はない。

※2 タイプDは、UR都市機構の標準案がないため、別途定める。

〔施工技術確認型〕

施工技術確認型は、技術的工夫の余地が小さい工事を対象に、UR都市機構が示す仕様に基づき、適切で確実な施工を行う能力を求める場合に適用するものである。

施工技術確認型では、簡易な施工計画、同種工事の施工実績、工事成績等に基づいて評価される技術力と価格との総合評価を行い、以下の「タイプA」と「タイプB」に細分する。

「タイプA」は比較的簡易な工事を対象としており、現場状況や施工にあたっての諸条件を十分理解した上で、共通仕様書等に適合した施工計画となっているかを確認・評価するタイプである。

「タイプB」はUR都市機構の一般的な工事を対象としており、現場状況や施工にあたっての諸条件を十分理解した上で、共通仕様書等に適合していることを前提に、更に工夫等を行っているかなどを確認・評価するタイプである。

「地方都市再生事業版」は、「タイプA」、「タイプB」にそれぞれ準拠する工事を対象とし、WTO案件は除くこととする。また、適用は別途定める適用対象地域における都市再生事業とし、団地再生事業は対象外とする。地方都市再生事業版では、地元企業の積極的な活用が求められているため、URの工事成績評定点による評価を除外し、代わりに地域精通度・地域貢献度に基づいて評価を行う。

「提案採用型」は、「タイプB」に準拠する工事を対象とする。技術提案に係る競争参加者・発注者双方の事務的負担軽減を目的とし、公募時に発注者より技術提案に関する選択化項目を提示し、競争参加者がその項目について「採用」・「非採用」を選択することで技術評価を行う。

「施工実績重視型」は、「タイプB」に準拠する工事を対象とする。評価項目のうち同種工事の施工実績に係る配点を重視した方式である。施工計画については、従来型・提案採用型のどちらかを設定する。

なお、評価項目・評価基準等は、あらかじめ部門毎に設定することとする。

〔技術提案型〕

技術提案型は、技術的工夫の余地が大きな工事に対し、技術提案を求めるタイプであり、以下の「タイプC」、「タイプD」に細分する。

「タイプC」は、技術的工夫の余地が大きい工事を対象に、UR都市機構が示す標準的な仕様（標準案）に対し、UR都市機構が求める、あるいは社会的要請に基づく特定の課題について施工上の工夫等の技術提案を求めることにより、民間企業の優れた技術力を活用し、課題の解決、工事の品質向上、工事コストの縮減、工期の短縮を図ることなどを期待する場合に適用するものである。

タイプCでは、発注者が標準案に基づき算定した工事価格を予定価格とし、その範囲内で提案される施工上の工夫等の技術提案と価格との総合評価を行う。

「タイプD」は、技術的な工夫の余地が大きい工事を対象に、UR都市機構が求める特定の課題について構造上の工夫や特殊な施工方法等を含む高度な技術提案を求めることにより、民間企業の優れた技術力を活用し、課題の解決や工事の品質をより高めることを期待する場合に適用するものである。

タイプDでは、より優れた技術提案とするために、必要に応じて、発注者と競争参加者の技術対話を通じて技術提案の改善を行うとともに、技術提案に基づき予定価格を作成した上で、技術提案と価格との総合評価を行う。

(2) 標準加算点

種目	項目	配点				
		施工技術確認型			技術提案型	
		タイプ A	タイプB		タイプ C	タイプ D
			従来型	提案採用型		
a. 企業 の 技術 力	①UR工事における工事成績評定点	11	11	11	11	11
	②UR工事の優秀工事施工業者表彰の有無					
	③国、都道府県及び政令指定都市による優秀工事施工業者表彰の有無及びURのその他の表彰の有無					
	④同種工事における施工実績					
	⑤ISOの取得状況及び企業の地球環境配慮への取組み					
	⑥ワーク・ライフ・バランス関連認定の有無					
b. 予 定 技 術 配 置	⑦UR工事における工事成績評定点	5	5	5	5	5
	⑧UR工事の優秀工事施工業者表彰の有無					
	⑨同種工事の実績					
c. 施 工 計 画	⑩簡易な施工計画	14	—	—	—	—
	⑪品質管理に係る施工計画及び取組み	—	24	24	34 選択化 項目は 含まな い	44 選択化 項目は 含まな い
	⑫工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み					
	⑬生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み					
	⑭維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み					
	⑮選択化項目					
⑯選択化項目						
d. 提 技 案 術	⑯物件固有の課題に対する提案	—	—	—	—	—
	⑰新技術など高度な技術力を要する提案					
最大加算点		30	40	40	50	60

※：工事の特性や時勢に応じ、変更を行うものとする。ただし、a.～c.について、変更を行う場合は年度単位とする。

※：URのその他の表彰とは、「機構の街づくり等事業貢献者への表彰（支社等及び部門は不問）」等を指す。

(3) 標準加算点（施工実績重視型）

種目	項目	配点	
		施工技術確認型	
		タイプB	
		施工実績重視型	
		従来型	提案採用型
a. 企業の技術力	①UR、国、都道府県及び政令指定都市による優秀工事施工業者表彰の有無及びURのその他の表彰の有無	11	11
	②同種工事における施工実績		
	③ISOの取得状況及び企業の地球環境配慮への取組み		
	④ワーク・ライフ・バランス関連認定の有無		
b. 予定技術配置	⑤UR、国、都道府県及び政令指定都市による優秀工事施工業者表彰の有無	5	5
	⑥同種工事の実績		
c. 施工計画	⑦品質管理に係る施工計画及び取組み	24	24
	⑧工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み		
	⑨生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み		
	⑩維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み		
	⑪選択化項目	—	
最大加算点		40	40

※：工事の特性や時勢に応じ、変更を行うものとする。ただし、a.～c.について、変更を行う場合は年度単位とする。

※：URのその他の表彰とは、「機構の街づくり等事業貢献者への表彰（支社等及び部門は不問）」等を指す。

(4) 標準加算点（地方都市再生事業版）

種目	項目	配点	
		施工技術確認型	
		地方都市再生事業版	
		タイプ A	タイプ B
a. 企業 の 技 術 力	①UR、国、都道府県及び政令指定都市による優秀工事施工業者表彰の有無	7	7
	②同種工事における施工実績		
	③ISOの取得状況及び企業の地球環境配慮への取組み		
	④ワーク・ライフ・バランス関連認定の有無		
b. 予 定 技 術 配 置 者	⑤UR、国、都道府県及び政令指定都市による優秀工事施工業者表彰の有無	4	4
	⑥同種工事の実績		
c. 地 域 貢 献 精 通 度 ・	⑦災害協定の締結・災害協定に基づく活動実績	9	13
	⑧本支店・営業所の所在地		
	⑨企業における近隣地域における施工実績		
	⑩技術者における近隣地域における施工実績		
d. 施 工 計 画	⑪簡易な施工計画	10	—
	⑫品質管理に係る施工計画及び取組み	—	16
	⑬工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み		
最大加算点		30	40

※：工事の特性や時勢に応じ、変更を行うものとする。ただし、a.～d.について、変更を行う場合は年度単位とする。

8 総合評価方式の分類別各タイプの取り扱い

(1) 施工技術確認型（タイプA）について

1) 概要

施工技術確認型（タイプA）は、競争参加者が発注者の示す仕様に基づき、適切で確実な施工を行う能力を有しているかを確認、評価することで、当該工事を確実に施工できる企業を選定するものである。

なお、地方都市再生事業版は、建物竣工後の維持管理における緊急対応や災害時の連携を踏まえ、地元企業を積極的に活用するものである。

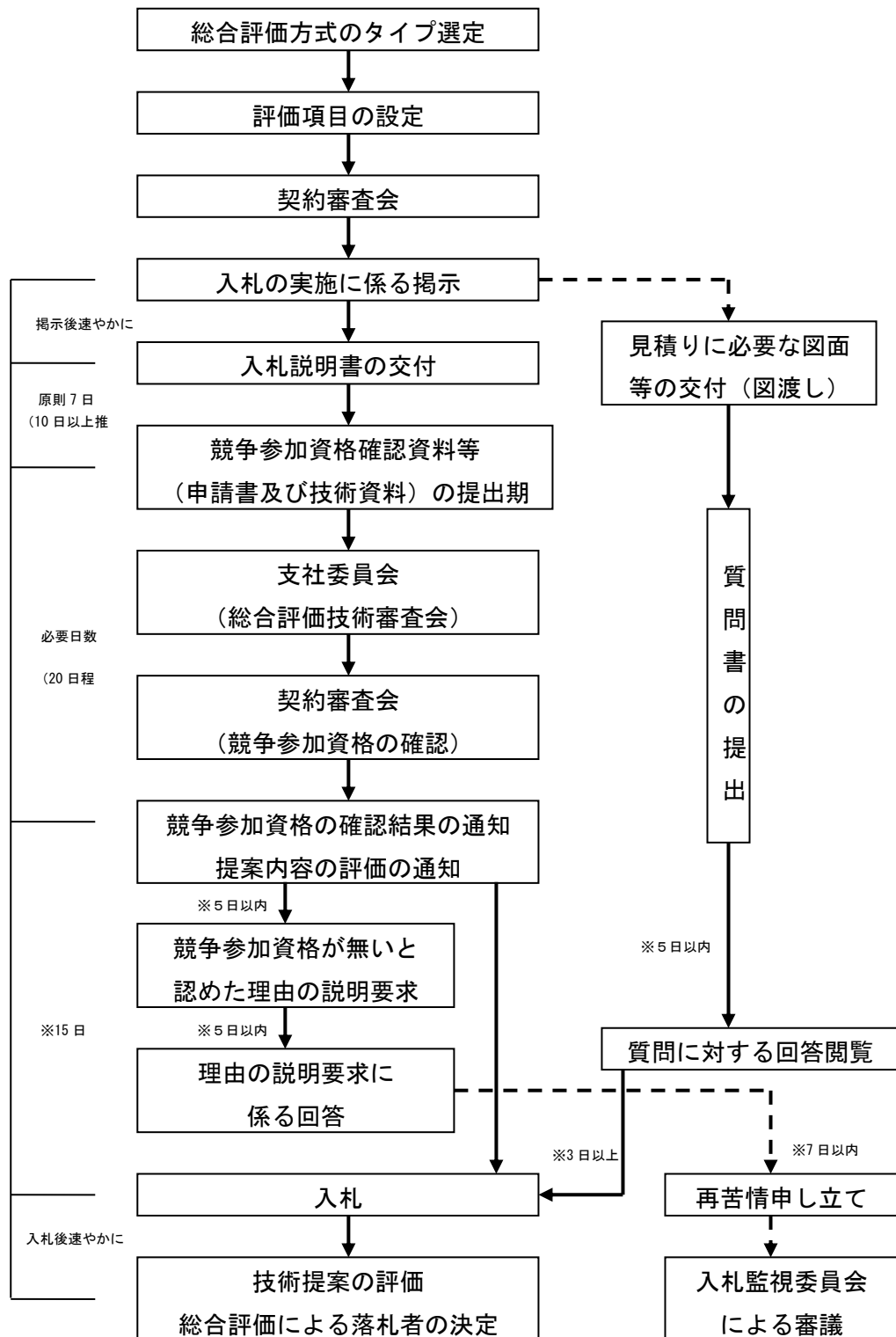
2) 実施手順

標準的な実施手順は図 8.1 による。

詳細条件審査型一般競争入札（施工技術確認型 タイプA、タイプB）

■標準的な手順は以下の通り。

■所要日数については、工事内容に応じ適宜調整可能とする。



（注1）技術資料とは、技術的能力の審査に要する資料及び簡易な施工計画などの技術評価に要する資料を言う。

（注2）※は土曜日、日曜日、祝祭日は含まない。

（注3）適正な見積期間確保のため、図面等の交付期限日から入札の間は、中10日（土日祝日を除く）以上を確保。

図 8.1 「詳細条件審査型一般競争入札(施工技術確認型)における標準的な手順

3) 評価項目、評価の観点等

施工技術確認型（タイプA）では、a. 企業の技術力、b. 予定配置技術者の実績のほか、c. 施工計画の「簡易な施工計画」において競争参加者が設計図書に記載のある事項の中から、当該工事において特に注力する事項およびその事項を選択した理由の提出を求め、設計図書の理解度及び施工の確実性を確認する。

なお、当該工事において特に注力する事項およびその事項を選択した理由の提出については、最大7事項までを限度とし、適切な記述がある場合は、各2点の合計14点を加算点とする。

UR都市機構は、発注者として、工事の特性を踏まえ、確認する施工計画の項目について入札説明書において示すものとする。

評価項目	提出内容
・ 簡易な施工計画	・ 当該工事において特に注力する事項 ・ 当該工事において特に注力する事項を選択した理由

4) 提案評価に関する留意事項

タイプAにおいて求める「簡易な施工計画」に関する記述は必須項目であるため、未提出や白紙（UR都市機構の示す「施工計画の項目」毎に白紙かどうか判断）提出の際は提出書類不備により失格とする。（入札申込者が一社の場合も入札申込者の工事に対する意欲を確認する意味合いがあることから必ず提出を求めることとする。）なお、特に注力する事項が無いとして「提案なし。」等として書類が提出された場合においては、白紙提出の場合と同等として扱うこととする。

また、「簡易な施工計画」において提出を求める記述で、設計図書の内容の理解が乏しいことが明らかである場合は評価の対象とせず、その理由と共に入札申込者に通知する。

これら評価に関する事項については応札後の混乱を避けるため入札条件書等に明記しておく必要がある。

さらに、「簡易な施工計画」において提出を求める「特に注力する事項」は、設計図書の内容であり、その履行の確認については、工事請負契約の内容の一部として、通常の工事監督等において確認する事項である。そのため、当該受注者からの施工計画に係る提案としての履行確認は行わず、履行に係る覚書についても不要となる。

これら評価に関する事項については応札後の混乱を避けるため入札条件書等に明記しておく必要がある。

5) 地方都市再生事業版に関する留意事項

地方都市再生事業においても、原則、従来型の「タイプA」、「タイプB」を適用する。ただし、地方都市再生事業において適用条件を満たし、その事業特性から、地方都市再生事業版の適用が求められる工事においては、支社の契約審査会での審議・承認により適用を認める。

地方都市再生事業版は、「タイプA」、「タイプB」にそれぞれ準拠する工事を対象とし、WTO案件は除くこととする。また、適用は別途定める適用対象地域における都市再生事業とし、団地再生事業は対象外とする。

実施手順は、前述2)の通りとする。

評価項目、評価の観点は、a. 企業の技術力、b. 予定配置技術者の実績の配点がタイプAとは異なる。また、c. 地域精通度・地域貢献度の配点を設定する。d. 施工計画の「簡易な施工計画」は最大5事項までを限度とし、適切な記述がある場合は、各2点の合計10点を加算点とする。

提案評価に関する留意事項は、前述4)の通りとする。

(2) 施工技術確認型（タイプB）について

1) 概要

施工技術確認型（タイプB）は、タイプAにおいて求めた適切で確実な施工を行う能力に加え、具体的且つ技術的な品質確保に関する工夫等の提案を求め、競争参加者を評価し選定するものである。

在来発注の工事においてタイプBを適用する場合、計画通知の出し直しによるスケジュール遅延の可能性があることや建築士法上、設計図書を原則設計者の承諾なしに修正できないことから、発注時の構造等、実施設計の内容に変更を加える提案は行ってはならず、評価対象としない。なお、当該事項は、あらかじめ入札説明書等に明記しておく。

なお、地方都市再生事業版は、建物竣工後の維持管理における緊急対応や災害時の連携を踏まえ、地元企業を積極的に活用するものである。

2) 実施手順

タイプAと同一の手順とする。タイプAにおけるフローを参照。

3) 評価項目、評価の観点等

タイプBでは、a. 企業技術力、b. 予定配置技術者の実績のほか、c. 施工計画において、「品質管理に係る施工計画及び取組み」、「工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み」、「生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み」、「維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み」について、現場説明書、設計図書、公共工事住宅建設工事共通仕様書等に明記された標準案を超える提案を求め、評価対象とする。

提案内容が以下の内容を満たす場合は「評価」と判定を行うものとする。

- ① 標準案を超えている内容であること
- ② 複数の要素を含まないこと
- ③ 実施内容が明確かつ具体的であること（数量・箇所・時期・回数・日数・頻度・仕様・資格・目標値・基準値等）
- ④ 実施内容による効果が明確であること
- ⑤ 監督員・検査員による履行確認が可能であること
- ⑥ 提案内容に懸案事項が含まれている場合は対策が講じられていること
- ⑦ 提案内容を実施することが確実であること（実施にあたり協議を伴うもの、特定の条件化においてのみ実施するもの等は不可）

なお、以下の場合には、上記に該当する場合に関わらず、「評価せず」又は「不適切」と判定する場合がある。

- イ) 一般に普及している、または多数の企業からの提案が想定される形骸化した内容

- ロ) 実施しても効果が低いと想定される内容
- ハ) 設計図書等のとおり適切に施工されれば、必要のない補修等に係る内容
- ニ) (在来発注の場合) 設計図書の変更を伴う内容

建築工事においては、「品質管理に係る施工計画及び取組み」のうち、「構造躯体の施工に係る提案」は4項目までを限度、「構造躯体以外の施工に係る提案」は2項目までを限度、「工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み」は3項目までを限度、「生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み」は3項目を限度、「維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み」は1項目を限度として提案する。電気・機械設備工事においては「品質管理に係る施工計画及び取組み」は5項目までを限度、「工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み」は3項目までを限度、「生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み」は3項目を限度、「維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み」は1項目を限度として提案する。

総合発注により工事を発注する場合、職種別の提案内容の配分は、工事の内容に応じ設定するものとし、入札説明書に明記することとするが、一般的な集合住宅建設工事の場合は、「品質管理に係る施工計画」について、建築6点、電気設備2点、機械設備2点とすることを標準とする。

「c. 施工計画」にて求める提案は以下とする。

評価項目	工事種別	主に求める提案
・ 品質管理に係る施工計画及び取組み	建築工事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造躯体の施工における品質確保についての具体的な提案 <ol style="list-style-type: none"> 1) 施工時のひび割れの制御に係る提案 2) コンクリートの品質管理体制の補強・拡充に係る提案 3) 乾燥収縮及び自己歪低減に係る提案 4) 鉄筋、型枠に関する取組みに係る提案 5) その他構造躯体の施工に関する取組みに係る提案 ・ 防水に係る施工における品質確保についての具体的な提案 ・ 当該現場独自の品質確保に関する組織的な取組みによる具体的な提案 (発注工事に係る職種の基幹技能者の配置) ・ その他品質管理に関する具体的な提案

		<p>1) 遮音・換気性能に関する取組みに係る提案</p> <p>2) 断熱・防露性能に関する取組みに係る提案</p>
	電気・機械 設備工事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たな工法に対する品質管理についての具体的な提案 ・ 誤作業防止のための品質管理について具体的な提案 ・ 試験検査方法に係る品質管理についての具体的な提案 ・ 当該現場独自の品質確保に関する組織的な取組みによる具体的な提案 (発注工事に係る職種の基幹技能者の配置) ・ その他品質管理に関する具体的な提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣周辺環境への騒音、振動、粉塵等に対する具体的な対応に係る提案 ・ 工事現場での安全管理、危機管理及び健康管理等に関する具体的な提案 ・ 発生材の抑制、再利用、再資源化及び再生資源の積極的活用に係る具体的な提案 ・ その他工事現場における地球環境配慮への具体的な取組みに係る提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ 生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 作業工程の円滑化に係る具体的な提案 ・ 機械（建設作業重機や測量機器等）に関する縮減・作業効率化に係る具体的な提案 ・ 労務に関する縮減・作業効率化に係る具体的な提案 ・ 工事監理の省力化に係る具体的な提案 ・ その他生産性向上や業務省力化・効率化に係る具体的な提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 長寿命化に係る具体的な提案 ・ 耐久性向上に係る具体的な提案 ・ 維持管理時の作業性向上・手間縮減に係る提案 ・ 運用時の省エネルギーに係る具体的な提案 ・ その他維持管理性の向上に係る具体的な提案

※提案が、他の提案と同じ内容と判断できる場合、複数の提案をまとめて「評価」と判定する
場合がある。

4) 提案評価に関する留意事項

タイプBにおいて求める「品質管理に係る施工計画及び取組み」、「工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み」、「生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み」、「維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み」に関する提案は必須項目であるため、未提出、白紙提出の際は提出書類不備により失格とする。(標準案によるとして提案を行わない場合は「標準案によることから、提案なし。」として書類の提出を求める。また、競争参加者が一社の場合も競争参加者の技術力、工事に対する意欲を確認する意味合いがあることから必ず提出を求めることとする。)

競争参加者によっては評価される提案を多くするために、非常に多くの事項を提案することが考えられることから、評価に対する作業効率を高め公平性を保つよう、その提案数を限定し、提案内容を具体的で履行が確認しやすいものとするのが望ましい。

また、提案については、以下の3つに分類して評価し、資格確認結果の通知に合わせて(入札前に)その内訳を入札申込者に通知する。

- ・「評価」 …具体的且つ効果的であるとして評価に値する提案

- ・「評価せず」 …品質管理上行っても問題はないが、具体性に欠ける、又は一般的に行われる(多数の企業からの提案が想定され形骸化している)ことであり、評価に値しないと判断される提案
UR都市機構のホームページにおいて公表している「UR都市機構において今後評価しない技術提案内容(総合評価ガイドライン建築・設備部門)」に記載される提案

- ・「不適切」 …在来発注工事において工事目的物の構造、仕様等、実施設計の変更を要する提案
安全面、品質面等で適切でないことが明らかである等、品質管理上行ってはならない提案

その際、「評価せず」とした提案は評価の対象とはなっていないが、履行を制限するものではないこと、「不適切」とした提案については評価対象にはなっておらず、履行してはならないことを明確にして通知する必要がある。

これら評価に関する事項については応札後の混乱を避けるため入札条件書等に明記しておく必要がある。

5) 地方都市再生事業版に関する留意事項

地方都市再生事業においても、原則、従来型の「タイプA」、「タイプB」を適用する。ただし、地方都市再生事業において適用条件を満たし、その事業特性から、地方都市再生事業版の適用が求められる工事においては、支社の契約審査会での審議・承認により適用を認める。

地方都市再生事業版は、「タイプA」、「タイプB」にそれぞれ準拠する工事を対象とし、WTO案件は除くこととする。また、適用は別途定める適用対象地域における都市再生事業とし、団地再生事業は対象外とする。

実施手順は、前述 2) の通りとする。

評価項目、評価の観点は、a. 企業の技術力、b. 予定配置技術者の実績の配点がタイプB（従来型）とは異なる。また、c. 地域精通度・地域貢献度の配点を設定する。d. 施工計画については、建築工事においては、「品質管理に係る施工計画及び取組み」のうち、「構造躯体の施工に係る提案」は4項目までを限度、「構造躯体以外の施工に係る提案」は2項目までを限度、「工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み」は3項目までを限度として提案する。電気・機械設備工事においては「品質管理に係る施工計画及び取組み」は5項目までを限度、「工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み」は6項目までを限度として提案する。

提案評価に関する留意事項は、前述 4) の通りとする。

(3) 施工技術確認型（タイプB・提案採用型）について

1) 概要

従前の施工技術確認型（タイプB・従来型）では、競争参加者・発注者双方の事務的負担が大きく、その負担軽減を目的に提案採用型を設定している。

提案採用型の技術提案は、従来通りの記述式による提案と選択化項目を併用して実施する。当社が提示した選択化項目を、支社にて個別物件の特性に応じて求めたい提案テーマを選定し、公募時に提示する。競争参加者は選択化項目毎に採用・非採用を選択し、支社はその採否をもって技術評価を行う。なお、記述式による提案は、これまで通りの評価方法と変わらない。

2) 実施手順

タイプAと同一の手順とする。タイプAにおけるフローを参照。

3) 評価項目、評価の観点等

提案採用型では、a. 企業技術力、b. 予定配置技術者の実績のほか、c. 施工計画において、「品質管理に係る施工計画及び取組み」、「工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み」、「生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み」、「維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み」について、現場説明書、設計図書、公共工事住宅建設工事共通仕様書等に明記された標準案を超える提案を求め、評価対象とする。また、c. 施工計画における「選択化項目」は、採用の可否を評価する。

提案内容について「評価」、「評価せず」又は「不適切」と判定を行う基準はタイプBを参照する。

建築工事においては、「品質管理に係る施工計画及び取組み」のうち、「構造躯体の施工に係る提案」は2項目までを限度、「構造躯体以外の施工に係る提案」は1項目までを限度、「工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み」は1項目までを限度、「生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み」は1項目を限度、「維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み」は1項目を限度として提案する。電気・機械設備工事においては「品質管理に係る施工計画及び取組み」は3項目までを限度、「工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み」は2項目までを限度、「生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み」は1項目を限度、「維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み」は1項目を限度として提案する。

「選択化項目」については、各工事で求める内容を設定し、配点が16点となるよう換算する。

「c. 施工計画」にて求める提案は以下とする。

評価項目 (全工事種別共通)	主に求める提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ 品質管理に係る施工計画及び取組み 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該現場独自の品質確保に関する組織的な取組みによる具体的な提案 (発注工事に係る職種の基幹技能者の配置) ・ その他品質管理に関する具体的な提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み 	<ul style="list-style-type: none"> ・ その他工事現場における地球環境配慮への具体的な取組みに係る提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ 生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該現場独自の生産性向上に関する具体的な提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該現場独自の維持管理性の向上に関する具体的な提案

※提案が、他の提案と同じ内容と判断できる場合、複数の提案をまとめて「評価」と判定する場合がある。

4) 提案評価に関する留意事項

タイプBと同一のため、タイプBを参照する。

(4) 施工技術確認型（タイプB・施工実績重視型）について

1) 概要

「施工実績重視型」は、「タイプB」に準拠する工事を対象として、評価項目のうち同種工事の施工実績に係る配点を重視した方式である。

なお、施工計画については、従来型・提案採用型のどちらかを設定する。

2) 実施手順

タイプAと同一の手順とする。タイプAにおけるフローを参照。

3) 評価項目、評価の観点等

従来型を採用する場合は「タイプB・従来型」を、提案採用型を採用する場合は「タイプB・提案採用型」を参照する。

4) 提案評価に関する留意事項

タイプBと同一のため、タイプBを参照する。

(5) 技術提案型（タイプC）について

1) 概要

技術提案型（タイプC）は、特に検討、解決を要する物件固有の技術的課題等に関して、発注者においても標準案としての対応方法を発注図面等で示しているが、そのほかの対応方法について競争参加者に提案を求め、評価することにより課題の解決及び工事の品質向上を期待するものである。

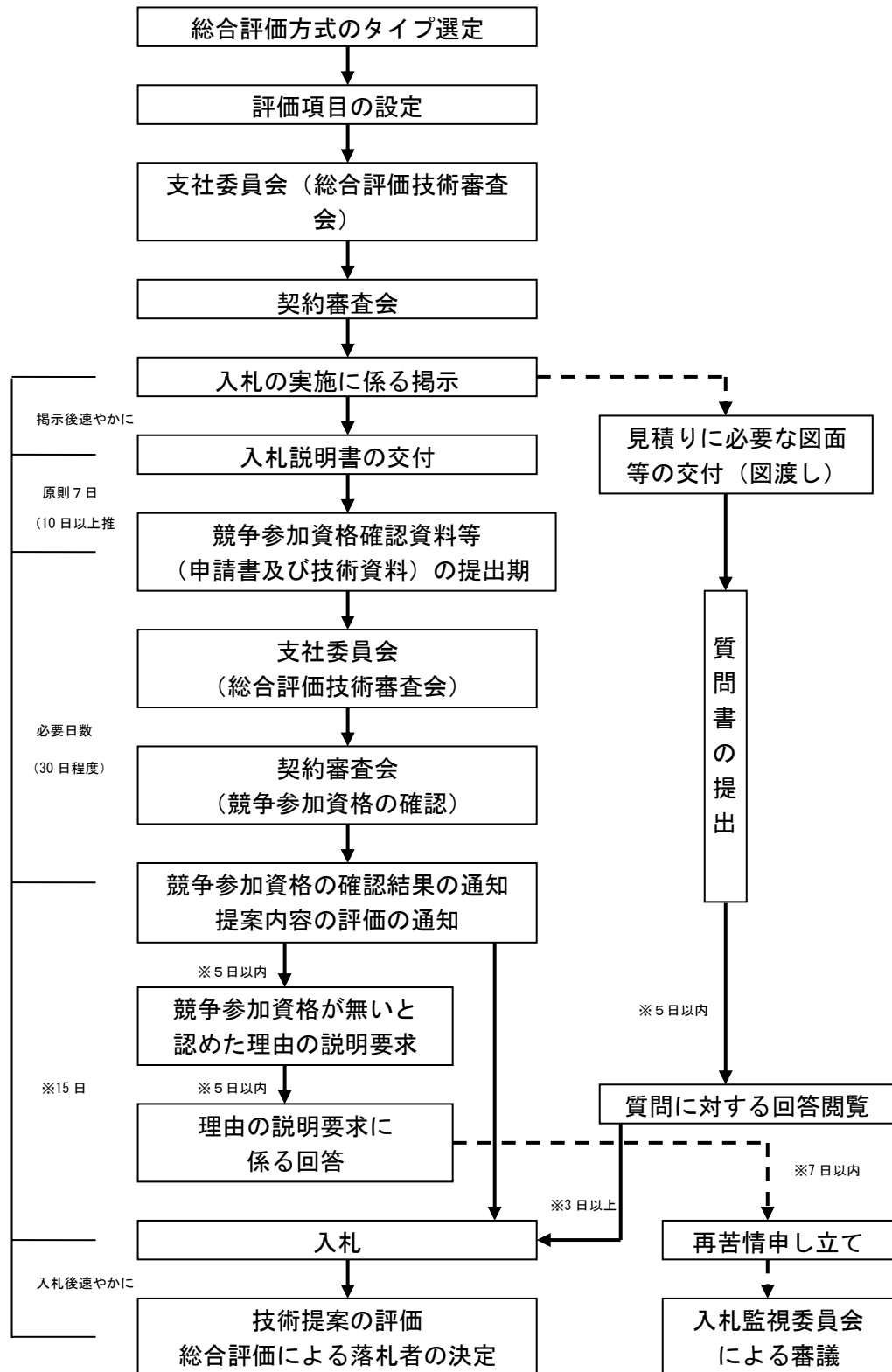
2) 実施手順

標準的な実施手順は図 8.2 による。

詳細条件審査型一般競争入札（技術提案型 タイプC）

■標準的な手順は以下の通り。

■所要日数については、工事内容に応じ適宜調整可能とする。



（注1）技術資料とは、技術的能力の審査に要する資料及び簡易な施工計画などの技術評価に要する資料を言う。

（注2）※は土曜日、日曜日、祝祭日は含まない。

（注3）適正な見積期間確保のため、図面等の交付期限日から入札の間は、中10日（土日祝日を除く）以上を確保。

図 8.2 「詳細条件審査型一般競争入札」(技術提案型)における標準的な手順

3) 評価項目、評価の観点等

技術提案型（タイプC）においては、タイプBにおいて評価対象とした a. 企業技術力、b. 予定配置技術者の実績、c. 施工計画における「品質管理に係る施工計画及び取組み」、「工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み」、「生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み」、「維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み」に加え、「物件固有の課題に対する技術提案」を求め、その効果、実現性、安全性等について審査・評価を行う。

評価項目	評価の視点
・ 物件固有の課題に対する技術提案	・ 技術提案の効果 ・ 技術提案の実現性 ・ 技術提案の安全性 ・ その他物件固有の課題に対して評価の視点として必要な事項

※上記以外は、タイプBに準ずる。

4) 提案評価に関する留意事項

提案に対する評価にあたっては、提案を求める課題を設定する際にあらかじめ効果、現実性、安全性等の評価指標を定め、その評価指標に基づいて評価することで競争参加者からの提案について総合的に優劣を判断し、技術力の差が加算点に的確に反映させることに留意する。

また、c. 施工計画と d. 技術提案それぞれにおいて提出された提案の内容が重複していると判断できる場合には、c. 施工計画における提案は評価対象とせず、d. 技術提案での提案項目を評価対象とする。

(6) 技術提案型（タイプD）について

1) 概要

技術提案型（タイプD）は、技術提案型（タイプC）と基本的には同じであり、特定の技術的課題等に対し企業から提案される構造上の工夫や特殊な施工方法等を評価することにより、工事品質向上を期待するものである。

本タイプにより企業の高い技術力を有効に活用することで、コストの縮減や工事目的物の性能・機能の向上、工期短縮等の施工の効率化等、一定のコストに対して、得られる品質が向上し、事業の効率的な執行につながるものと期待できる。

しかし、UR都市機構においては、「標準案（基本設計）の作成ができない工事」又は「技術提案を基に予定価格を作成する工事」を発注する可能性は極めて低いことから、タイプDを適用することは、直ちには想定していない。タイプDを適用する際は国土交通省の定める「国土交通省直轄工事における総合評価落札方式の運用ガイドライン（2023年3月）」に記載されている、技術提案評価型AⅠ・AⅡ・AⅢを準用することとする。

参考：<https://www.mlit.go.jp/tec/nyusatukeyaku.html>（2024年3月時点）

9 評価した提案内容の担保

受注者の提示した施工計画・技術提案のうち、UR都市機構が評価した項目は契約内容の一部となるため、受注者が当該施工計画・技術提案を履行できなかった場合の措置（ペナルティ等）をあらかじめ定めておく必要がある。

具体的対応としては、工事請負契約書及び添付図書とは別に、受注者からの技術提案のうちUR都市機構が評価した内容、履行確認、不履行の場合の措置等について、様式のとおりUR都市機構及び受注者間で覚書を取り交わすこととし、その旨を現場説明書に明記する。

10 提案内容の具体的確認方法

「施工計画・技術提案の履行に係る覚書」に基づき、当該工事の契約後、速やかにUR都市機構が評価した施工計画・技術提案に係る施工計画書の提出を受注者に求め、関係部署（発注部署、工事監督部署、検査担当部署）において確認を行い、工事施工中の工事監督及び検査の中で提案内容の実施状況等をチェックシート等により確認する。

UR都市機構が評価した施工計画・技術提案に係る施工計画書には、施工計画・技術提案毎の実施、確認、管理に係る方法と時期を明示したチェックシートを含むものとする。

UR都市機構が評価した施工計画・技術提案について、工事施工中の工事監督等において実施されていないと判断された場合、速やかに受注者に指摘を行い、当該施工計画・技術提案が確実に履行されるよう促すものとする。その指摘にも関わらず、もしくは、UR都市機構として納得に足る当該施工計画・技術提案を履行しない明確な理由がないにも関わらず、建物竣工までの間で実施されなかった場合、又は、UR都市機構の指摘の後実施された場合は、ペナルティを科すものとする。

なお、受注者から提案された施工計画・技術提案のうち、UR都市機構が「標準的である」「仕様書のとおりである」などと判断し、評価しなかった項目については、総合評価制度における履行確認は行わないものとし、また、UR都市機構が「採用することは不適切」として不採用とした項目については、工事において履行させないよう工事監督・検査を行うものとする。

表 10.1 評価内容ごとの対応表

評価	受注者の対応	工事成績評定での対応
提案として「評価」	工事において実施	技術提案として、未実施の場合、技術提案の項目において減点
標準的等であり「評価せず」	工事において実施するかどうかは受注者が選択	標準案とおりの建物として工事監督・検査の中で評定。
提案として「不適切」	工事において実施してはならない。	実施した場合、技術提案以外の項目において減点

また、UR都市機構が評価した施工計画・技術提案の不履行が工事目的物の瑕疵に該当する場合は、工事請負契約書及び技術提案の履行に係る覚書に基づき、瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害賠償を請求する。

ただし、履行されていないUR都市機構が評価した施工計画・技術提案について、

工事現場や近隣周辺の状況等により技術提案を履行できない明確な理由について文書（施工計画書を含む）による提出があり、その理由をUR都市機構として認める場合は、当該施工計画・技術提案の履行を行わなくてよいものとして、工事成績評価における減点等を行わないものとする。なお、当該施工計画・技術提案を履行しない理由を認める場合は、受注者に文書にて回答するものとする。

また、UR都市機構が評価した施工計画・技術提案について、現場周辺状況の変化等により、受注者に履行させることが適切でないとUR都市機構が判断し中止を依頼する場合、また、UR都市機構の都合により履行の中止を依頼する場合は、その旨を文書により受注者に通知するものとする。なお、提案内容の中止により、受注者に損害（資材等の撤去や復旧等）が発生した場合の費用はUR都市機構の負担とする。

なお、本事項の実施に関しては、入札説明書、現場説明書等に明記し、競争参加者、契約相手先に周知することとする。

1 1 提案内容の不履行の場合の措置

UR都市機構が評価した施工計画・技術提案について、実施されていないとの指摘にも関わらず、もしくは、UR都市機構として納得に足る施工計画・技術提案を履行しない明確な理由がないにも関わらず、UR都市機構が評価した施工計画・技術提案が履行されない場合は、UR都市機構は、評価した施工計画・技術提案の不履行に対する担保として、受注者に対するペナルティを科すこととし、ペナルティは工事成績評定における減点とする。

工事成績評定の減点については、評価した施工計画・技術提案毎に行うものとし、履行されなかった1提案毎に5点、工事監督等における不履行の指摘を踏まえ実施した場合は1提案毎に1点、また、不履行項目に係る減点の累積で最大で20点の減点を行うものとする。

(注：不履行項目が5項目あっても、20点の減点とする。)

さらに技術提案型のタイプC、Dにおいて、UR都市機構が評価した技術提案が工事目的物本体の一部となっている場合は、工事請負契約の債務不履行として、支社委員会等で審議のうえ、追加のペナルティ（契約解除、損害賠償等）を決定する。

また、施工計画・技術提案の不履行が工事目的物の瑕疵に該当する場合は、工事請負契約書及び技術提案の履行に係る覚書に基づき、瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害賠償を請求する。

なお、評価した施工計画・技術提案については、工事の入札段階で加算点として既に評価されていることから、工事成績評定における「4. 施工技術」「5. 創意工夫」においては改めて評価を行わないこととし、不履行についても竣工時にペナルティとして減点することから、評価した技術提案が工事目的物本体の一部となっているタイプC、タイプDを除き、工事成績評定における「2. 施工状況 I. 施工管理」、「3. 出来形及び出来ばえ」においては評価を行わないこととする。

注) 基本的に「施工計画」又は「技術提案」の評価項目別に設定するものとする。

ただし、タイプC、タイプDにおける技術提案の求め方によってはこの限りでないが、ペナルティは、最大20点（「2. 施工状況 I. 施工管理」、「3. 出来形及び出来ばえ」における減点を除く。）までの設定とする。

1 2 継続的な改善の実施

(1) ガイドラインの改善

本ガイドライン記載の内容については、総合評価方式を実施していく中で明らかになった改善を要する事項や、制度改変により修正が必要となった事項、新たな取組みとして追加する事項などが発生した場合は、適切な時期に修正や追加などを行うこととする。

修正・追加を行う際は、総合評価審査委員会や同分科会を活用し、学識経験者などの意見聴取を行うものとする。

(2) 評価者（UR都市機構職員）の技術力向上

総合評価方式では技術評価の結果が落札者決定に大きな影響を与えるため、技術評価に当たっては、透明性、客観性を持ち説明責任を果たせるよう留意する必要がある。

そのため、共通の評価方法や評価項目を定めるガイドラインの策定時の、総合評価審査委員会、同分科会の開催、学識経験者などへの意見聴取の実施をはじめとし、各個別工事に適用する際の支社委員会の開催、評価結果の公表などを実施していくこととなるが、技術提案等への評価における主観の完全排除が不可能であることから、評価者ひとりひとりが適切な評価を行い、妥当性のある評価結果による落札者決定が行われるようにして行くことが重要であり、同時に対外的にも強く望まれてくるものと考えられる。

今後、UR都市機構職員の技術力向上、技術の的確な継承及び客観性を維持するため、研修等を実施していくことが必要である。

(3) 評価結果の審査

評価項目の設定、評価結果に関しては、その妥当性を精査し必要であれば、ガイドラインの改善等を行うことが重要である。そのため工事発注状況などを勘案しながら、1年に1回以上の頻度で、実施工事の評価項目・配点の設定、評価結果に関して、学識経験者の意見聴取を行うこととする。

(様式)

施工計画・技術提案の履行に係る覚書（案）

独立行政法人都市再生機構を甲とし、_____を乙として、令和 年 月 日締結した工事（以下「工事」という。）の入札説明書に規定する総合評価方式の施工計画・技術提案の履行に関し、甲及び乙は、次に掲げる事項について、覚書を交換する。

- 1 甲が評価した施工計画・技術提案は別紙（様式 1 又は様式 1-1）のとおりとする。
- 2 甲は、周辺の状態の変化等により、施工計画・技術提案の全部又は一部について、実施することが不適切と判断した場合は、乙に文書による通知（様式 2 又は様式 2-1）の上、当該技術提案の実施を中止又は停止することができるものとする。その場合、乙はその指示に従うものとする。なお、中止又は停止に伴い、乙に損害が発生した場合の費用は甲の負担とする。
- 3 乙は、工事の着工に先立ち、施工計画・技術提案に関して具体的な施工方法及び履行の確認方法並びに時期等を明示した施工計画書（チェックシート（様式 3 又は様式 3-1）含む）を甲の監督員に提出し、承諾を得るものとする。ただし、軽微なものは、監督員と協議の上、その一部を省略することができるものとする。
- 4 乙は、現場や周辺状況等乙の責によらない理由により施工計画・技術提案を履行できない場合を除き、施工計画・技術提案について上記施工計画書に基づき確実に実施するものとし、甲は、上記施工計画書に基づきその履行を確認するものとする。
- 5 乙の責によらない理由により、施工計画書に基づき施工計画・技術提案の内容を実施できない状況となった場合又は施工計画書に記載された内容（数量又は実施範囲等）のとおり実施できない場合は、その理由等を甲の監督員に書面（様式 4 又は様式 4-1）及び内容を修正した施工計画書を提出し、承諾を得るものとする。甲は判断の結果を書面（様式 5 又は様式 5-1）により提出するものとする。
- 6 甲は、乙が上記 5 の手続きを行わずに施工計画書に基づく施工計画・技術提案の内容を実施しなかった場合は、1 項目につき 5 点、また、未実施についての甲による指摘後、乙が施工計画書に基づき施工計画・技術提案の内容を実施した場合は、1 項目につき 1 点、工事成績評定点を減ずることとし、項目数に関わらず最大 20 点を減ずることができるものとする。
- 7 甲は、乙が上記 5 の手続きを行わずに工事目的物本体の一部となっている技術提案（タイプ C、タイプ D）の内容を実施しなかった場合は、当該請負契約の債務不履行として、その内容に応じ工事の契約解除及び契約解除に伴う損害賠償請求を行うことができるものとする。

- 8 乙が施工計画・技術提案を実施しないことが工事目的物の瑕疵に該当する場合、甲は工事請負契約書に基づき、瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害賠償を請求することができるものとし、工事成績評定においては、上記6とは別に減点できるものとする。

この覚書交換の証として、本書2通を作成し、当事者記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲（発注者）住所

氏名

印

乙（受注者）住所

氏名

印

以 上

(様式1)

別紙

「施工計画」(及び「技術提案」)において機構が評価した項目

工事件名：〇〇団地住宅建築工事

受注者：〇〇建設

評価項目	評価した内容
⑪品質管理に係る施工計画及び取組み	・ ~~~を実施
	・ ~~~を実施
⑫工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み	・ ~~~を実施
	・ ~~~を実施
	・ ~~~を実施
⑬生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み	・ ~~~を実施
	・ ~~~を実施
⑭維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み	・ ~~~を実施

以上

「施工計画」(及び「技術提案」)において機構が評価した項目

工事件名：〇〇団地住宅建築工事

受注者：〇〇建設

評価項目	評価した内容
⑪品質管理に係る施工計画及び取組み	・ ~~~を実施
	・ ~~~を実施
⑫工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み	・ ~~~を実施
	・ ~~~を実施
	・ ~~~を実施
⑬生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み	・ ~~~を実施
	・ ~~~を実施
⑭維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み	・ ~~~を実施
⑮選択化項目	・ ~~~を実施
	・ ~~~を実施

以 上

(様式2)

令和〇年〇月〇日

株式会社〇〇

支店長 〇〇 〇〇殿

独立行政法人都市再生機構〇〇本部

本部長 〇〇 〇〇

当機構が評価した「施工計画」(及び「技術提案」)の 中止(又は停止)について(通知)

施工計画・技術提案の履行に係る覚書 2に基づき、以下の提案について履行を中止(又は停止)するよう通知します。

速やかに、以下の提案について履行の中止(又は停止)を行い、その状況について監督員の確認を受けてください。本通知にもかかわらず履行を中止(又は停止)しない場合は、工事成績評価における減点対象となります。

なお、当該提案の中止(又は停止)については、当機構の判断によるものであり、当該提案の中止(又は停止)に基づく請負代金の減額変更は行いません。

工事件名：〇〇団地住宅建築工事

評価項目	中止(又は停止)の理由
⑪品質管理に係る施工計画及び取組み ・ ~~~を実施	近隣住民からの中止要望が当機構に提出されており、当機構としても履行を続けることが適切ではないと判断したため
⑫工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み ・ ~~~を実施	当該提案を実施することが、適切ではないと判断したため
・ ~~~を実施	法令の変更により〇〇の使用ができなくなったため
⑬生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み ・ ~~~を実施	近隣住民からの中止要望が当機構に提出されており、当機構としても履行を続けることが適切ではないと判断したため
⑭維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み ・ ~~~を実施	法令の変更により〇〇の使用ができなくなったため

以上

(様式2-1)

令和〇年〇月〇日

株式会社〇〇

支店長 〇〇 〇〇殿

独立行政法人都市再生機構〇〇本部

本部長 〇〇 〇〇

当機構が評価した「施工計画」(及び「技術提案」)の 中止(又は停止)について(通知)

施工計画・技術提案の履行に係る覚書 2に基づき、以下の提案について履行を中止(又は停止)するよう通知します。

速やかに、以下の提案について履行の中止(又は停止)を行い、その状況について監督員の確認を受けてください。本通知にもかかわらず履行を中止(又は停止)しない場合は、工事成績評価における減点対象となります。

なお、当該提案の中止(又は停止)については、当機構の判断によるものであり、当該提案の中止(又は停止)に基づく請負代金の減額変更は行いません。

工事件名：〇〇団地住宅建築工事

評価項目	中止(又は停止)の理由
⑪品質管理に係る施工計画及び取組み ・ ~~~を実施	近隣住民からの中止要望が当機構に提出されており、当機構としても履行を続けることが適切ではないと判断したため
⑫工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み ・ ~~~を実施 ・ ~~~を実施	当該提案を実施することが、適切ではないと判断したため 法令の変更により〇〇の使用ができなくなったため
⑬生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み ・ ~~~を実施	近隣住民からの中止要望が当機構に提出されており、当機構としても履行を続けることが適切ではないと判断したため
⑭維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み ・ ~~~を実施	法令の変更により〇〇の使用ができなくなったため
⑮選択化項目 ・ ~~~を実施	当該提案を実施することが、適切ではないと判断したため

以上

(様式3)

(タイプB, C, Dの場合)

総括監督員 (氏名) 印

検査員 (氏名) 印

監督員 (氏名) 印

施工計画に係る実施状況の確認書 (チェックリスト)

工事件名：〇〇団地住宅建築工事

受注者：〇〇建設(株)

評価項目	評価した内容	実施確認 予定時期	機構記入欄				成績評定 減点	実施状況の考察
			監督員		総括監督員 確認			
			実施確認	未実施の 指摘				
⑪品質管理に係る 施工計画及び取組み	・ ~~~を実施	年/月頃	年/月/日 印	なし	年/月/日 印	0		
	・ ~~~を実施	年/月頃	未実施 印	年/月/日 印	未実施 印	▲5	施工計画書とは別の・・・による 方法により実施されていた。	
⑫工事現場における 環境配慮に係る 施工計画及び取組み	・ ~~~を実施	年/月頃	年/月/日 印	年/月/日 印	年/月/日 印	▲1	未実施の指摘に基づき、~~~ が実施された。	
	・ ~~~を実施	年/月頃	年/月/日 印	なし	年/月/日 印	0		
	・ ~~~を実施	年/月頃	実施不可 文書提出	—	—	0		
⑬生産性向上、業務省 力化・効率化に係る 施工計画及び取組み	・ ~~~を実施	年/月頃	年/月/日 印	なし	年/月/日 印	0		
	・ ~~~を実施	年/月頃	未実施 印	年/月/日 印	未実施 印	▲5	一部実施されるが、施工計画書 に基づく全数実施されず	
⑭維持管理性の向上に 係る施工計画及び取 組み	・ ~~~を実施	年/月頃	年/月/日 印	なし	年/月/日 印	0		
						合計▲11	⇒最終減点⇒	▲11

※1 未実施の指摘については、別途文書により受注者に指示するものとする。

※2 未実施（一部実施の場合も含む）の場合は5点減点、指摘後実施の場合は1点減点、最大減点は20点減点

以上

(様式3-1)

(タイプB, C, Dの場合)

総括監督員 (氏名) 印

検査員 (氏名) 印

監督員 (氏名) 印

施工計画に係る実施状況の確認書 (チェックリスト)

工事件名：〇〇団地住宅建築工事

受注者：〇〇建設(株)

評価項目	評価した内容	実施確認 予定時期	機構記入欄					
			監督員		総括監督員 確認	成績評定 減点	実施状況の考察	
			実施確認	未実施の指 摘				
⑪品質管理に係る 施工計画及び取組み	・ ~ ~ ~ を実施	年/月頃	年/月/日 印	なし	年/月/日 印	0		
	・ ~ ~ ~ を実施	年/月頃	未実施 印	年/月/日 印	未実施 印	▲5	施工計画書とは別の・・・による 方法により実施されていた。	
⑫工事現場における 環境配慮に係る 施工計画及び取組み	・ ~ ~ ~ を実施	年/月頃	年/月/日 印	年/月/日 印	年/月/日 印	▲1	未実施の指摘に基づき、 ~ ~ ~ が 実施された。	
	・ ~ ~ ~ を実施	年/月頃	年/月/日 印	なし	年/月/日 印	0		
	・ ~ ~ ~ を実施	年/月頃	実施不可文 書提出	—	—	0		
⑬生産性向上、業務省力 化・効率化に係る施工 計画及び取組み	・ ~ ~ ~ を実施	年/月頃	年/月/日 印	なし	年/月/日 印	0		
	・ ~ ~ ~ を実施	年/月頃	未実施 印	年/月/日 印	未実施 印	▲5	一部実施されるが、施工計画書 に基づく全数実施されず	
⑭維持管理性の向上に 係る施工計画及び取 組み	・ ~ ~ ~ を実施	年/月頃	年/月/日 印	なし	年/月/日 印	0		
⑮選択化項目	・ ~ ~ ~ を実施	年/月頃	年/月/日 印	なし	年/月/日 印	0		
	・ ~ ~ ~ を実施	年/月頃	年/月/日 印	なし	年/月/日 印	0		
						合計▲11	⇒最終減点⇒	▲11

※1 未実施の指摘については、別途文書により受注者に指示するものとする。

※2 未実施（一部実施の場合も含む）の場合は5点減点、指摘後実施の場合は1点減点、最大減点は20点減点

以上

(様式4)

令和〇年〇月〇日

独立行政法人都市再生機構〇〇本部

本部長 〇〇 〇〇殿

株式会社〇〇

支店長 〇〇 〇〇

機構により評価された「施工計画」(及び「技術提案」)の 中止(又は停止)について(依頼)

施工計画・技術提案の履行に係る覚書 5に基づき、以下の提案について履行の中止(又は停止、若しくは内容変更)を依頼します。

工事件名：〇〇団地住宅建築工事

評価項目	中止(又は停止)の理由
①品質管理に係る施工計画及び取組み ・ ~~~を実施	近隣住民からの中止要望が当社にあり、工事を円滑に進めるためには、履行を続けることが適切ではないと判断したため
②工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み ・ ~~~を実施 ・ ~~~を実施	当該提案を実施することが、適切ではないと判断したため ~~~により、施工計画書の数量とおりに、~~~を実施できないため 変更後の施工計画書は別添のとおり
③生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み ・ ~~~を実施	近隣住民からの中止要望が当社にあり、工事を円滑に進めるためには、履行を続けることが適切ではないと判断したため
④維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み ・ ~~~を実施	~~~により、施工計画書の数量とおりに、~~~を実施できないため 変更後の施工計画書は別添のとおり

(添付書類)

施工計画書 一式

以上

(様式4-1)

令和〇年〇月〇日

独立行政法人都市再生機構〇〇本部

本部長 〇〇 〇〇殿

株式会社〇〇

支店長 〇〇 〇〇

機構により評価された「施工計画」(及び「技術提案」)の 中止(又は停止)について(依頼)

施工計画・技術提案の履行に係る覚書 5に基づき、以下の提案について履行の中止(又は停止、若しくは内容変更)を依頼します。

工事件名：〇〇団地住宅建築工事

評価項目	中止(又は停止)の理由
①品質管理に係る施工計画及び取組み ・ ~~~を実施	近隣住民からの中止要望が当社にあり、工事を円滑に進めるためには、履行を続けることが適切ではないと判断したため
②工事現場における環境配慮に係る施工計画及び取組み ・ ~~~を実施 ・ ~~~を実施	当該提案を実施することが、適切ではないと判断したため ~~~により、施工計画書の数量とおりに実施できないため 変更後の施工計画書は別添のとおり
③生産性向上、業務省力化・効率化に係る施工計画及び取組み ・ ~~~を実施	近隣住民からの中止要望が当社にあり、工事を円滑に進めるためには、履行を続けることが適切ではないと判断したため
④維持管理性の向上に係る施工計画及び取組み ・ ~~~を実施	~~~により、施工計画書の数量とおりに実施できないため 変更後の施工計画書は別添のとおり
⑤選択化項目 ・ ~~~を実施	当該提案を実施することが、適切ではないと判断したため

(添付書類)

施工計画書 一式

以上

(様式5)

令和〇年〇月〇日

株式会社〇〇

支店長 〇〇 〇〇殿

独立行政法人都市再生機構〇〇本部

本部長 〇〇 〇〇

「施工計画」(及び「技術提案」)の中止(又は停止)依頼について (回答)

令和〇年〇月〇日付で依頼いただきました「機構により評価された「施工計画」(及び「技術提案」)の中止(又は停止)について(依頼)」について以下のとおり回答いたします。

なお、当該提案の中止(又は停止)については、当機構としても適当であると判断できることから、当該提案の中止(又は停止)に基づく減額変更は行いませんが、提案履行の中止(又は停止)依頼を承諾しない項目について、貴社の判断で中止(又は停止)した場合は、工事成績評定における減点対象となります。

工事件名：〇〇団地住宅建築工事

評価項目	中止(又は停止)の理由	回答	回答の理由
①品質管理に係る 施工計画及び取組み ・ ~~~を実施	近隣住民からの中止要望が当社にあり、工事を円滑に進めるためには、履行を続けることが適切ではないと判断したため	承諾	中止(又は停止)の理由を適当と判断できるため
⑫工事現場における 環境配慮に係る施工 計画及び取組み ・ ~~~を実施	当該提案を実施することが、適切ではないと判断したため	承諾 せず	中止(又は停止)の理由を〇〇により適当とは判断できないため
・ ~~~を実施	~~~により、施工計画書の数量と おり、~~~を実施できないため	承諾	施工計画書の内容変更を〇〇により適当と判断できるため
⑬生産性向上、業務省 力化・効率化に係る施 工計画及び取組み ・ ~~~を実施	近隣住民からの中止要望が当社にあり、工事を円滑に進めるためには、履行を続けることが適切ではないと判断したため	承諾	中止(又は停止)の理由を適当と判断できるため
⑭維持管理性の向上 に係る施工計画及び 取組み ・ ~~~を実施	~~~により、施工計画書の数量と おり、~~~を実施できないため 変更後の施工計画書は別添のとおり	承諾	施工計画書の内容変更を〇〇により適当と判断できるため

以 上

株式会社〇〇
支店長 〇〇 〇〇殿

独立行政法人都市再生機構〇〇本部
本部長 〇〇 〇〇

「施工計画」(及び「技術提案」)の中止(又は停止)依頼について
(回答)

令和〇年〇月〇日付で依頼いただきました「機構により評価された「施工計画」(及び「技術提案」)の中止(又は停止)について(依頼)」について以下のとおり回答いたします。

なお、当該提案の中止(又は停止)については、当機構としても適当であると判断できることから、当該提案の中止(又は停止)に基づく減額変更は行いませんが、提案履行の中止(又は停止)依頼を承諾しない項目について、貴社の判断で中止(又は停止)した場合は、工事成績評価における減点対象となります。

工事件名：〇〇団地住宅建築工事

評価項目	中止(又は停止)の理由	回答	回答の理由
⑪品質管理に係る 施工計画及び取組み ・ ~~~を実施	近隣住民からの中止要望が当社にあり、工事を円滑に進めるためには、履行を続けることが適切ではないと判断したため	承諾	中止(又は停止)の理由を適当と判断できるため
⑫工事現場における 環境配慮に係る施工 計画及び取組み ・ ~~~を実施	当該提案を実施することが、適切ではないと判断したため	承諾 せず	中止(又は停止)の理由を〇〇により適当とは判断できないため
・ ~~~を実施	~~~により、施工計画書の数量と おり、~~~を実施できないため	承諾	施工計画書の内容変更を〇〇により適当と判断できるため
⑬生産性向上、業務省 力化・効率化に係る施 工計画及び取組み ・ ~~~を実施	近隣住民からの中止要望が当社にあり、工事を円滑に進めるためには、履行を続けることが適切ではないと判断したため	承諾	中止(又は停止)の理由を適当と判断できるため
⑭維持管理性の向上 に係る施工計画及び 取組み ・ ~~~を実施	~~~により、施工計画書の数量と おり、~~~を実施できないため 変更後の施工計画書は別添のとおり	承諾	施工計画書の内容変更を〇〇により適当と判断できるため
⑮選択化項目 ・ ~~~を実施	当該提案を実施することが、適切ではないと判断したため	承諾 せず	中止(又は停止)の理由を〇〇により適当とは判断できないため

以上

参 考 資 料

資料-1 総合評価審査委員会(建築・設備部門)

資料-2 総合評価審査委員会 分科会(建築・設備部門)

資料-3 総合評価方式における学識経験者の意見聴取懇談会設置要領

資料-1

総合評価審査委員会（建築・設備部門）

（令和6年3月時点）

	氏名	所属
委員長	遠藤 和義	工学院大学 建築学部 建築学科 教授
委員	倉淵 隆	東京理科大学 副学長
委員	中野 弘伸	職業能力開発総合大学校 名誉教授
委員	角田 誠	東京都立大学大学院 都市環境科学研究科 建築学域 教授
委員	中村 智廣	南桜特許法律事務所 辯護士
委員	星野 誠	国土交通省 国土技術政策総合研究所 社会資本マネジメントセンター 社会資本マネジメント研究室 主任研究官
委員	竹内 英雄	独立行政法人都市再生機構 技術・コスト管理部長
委員	平澤 博之	独立行政法人都市再生機構 財務部次長

※敬称略

資料-2

総合評価審査委員会 分科会（建築・設備部門）

（令和6年3月時点）

	氏名	所属
委員	角田 誠	東京都立大学大学院 都市環境科学研究科 建築学域 教授
委員	倉淵 隆	東京理科大学 副学長
委員	中野 弘伸	職業能力開発総合大学校 名誉教授
委員	花房 龍宗	独立行政法人都市再生機構 技術・コスト管理部 担当課長（工務等）
委員	原田 明日子	独立行政法人都市再生機構 技術・コスト管理部 建築設計課長
委員	菊地 聡	独立行政法人都市再生機構 技術・コスト管理部 設備技術課長
委員	秦 克次	独立行政法人都市再生機構 技術・コスト管理部 担当課長（機械設備）
委員	佐藤 力哉	独立行政法人都市再生機構 技術・コスト管理部 企画課長

※敬称略

資料-3

総合評価方式における学識経験者の意見聴取懇談会設置要領

(趣旨)

第1条 この要領は、「総合評価方式の実施について」(平18. 4. 1付34-155、75-5、808-14、111-6、127-25、135-71。以下「通達」という。)記6に規定する学識経験者の意見聴取に関して必要な事項を定めるものである。

(意見聴取の方法)

第2条 意見聴取は、外部の学識経験者等及び発注担当部の長などを委員とする懇談会を設置して実施する。

- 2 懇談会は、「土木・造園部門」、「建築・設備部門」、「住宅経営部門」がそれぞれ設置する。
- 3 懇談会開催についての詳細は、前項の各部門において定める。

(意見聴取を行う事項)

第3条 発注担当部門は、次に掲げる事項について意見聴取を行う。

- 一 独立行政法人都市再生機構が発注する工事に関して策定する「総合評価方式の実施方針」に関すること。
- 二 独立行政法人都市再生機構が発注する工事に関して策定する「総合評価方式に関する技術提案の評価方法(評価項目、評価基準及び得点配分等)」に関すること。
- 三 独立行政法人都市再生機構が発注する工事に関して実施する総合評価について、高度な技術等を含む技術提案の評価・審査に関すること。
- 四 独立行政法人都市再生機構が総合評価方式により発注する工事のうち、高度な技術等を含む技術提案の審査結果を踏まえて予定価格を作成する場合における予定価格の作成方法や考え方に関すること。
- 五 独立行政法人都市再生機構が発注した工事に関して実施した総合評価について、高度な技術等を含む技術提案の評価等、落札者決定についての報告に関すること。

(委員及び組織)

第4条 委員は、発注担当部の長などのほか、中立かつ公正な立場で、技術提案の審査・評価等を客観的かつ適切に行うことができる学識経験等を有する者のうちから、懇談会を主務とする部の長などが委嘱する。

- 2 委員の数は、10人以内とする。
- 3 委員の任期は、2年とする。
- 4 委員は、再任されることができる。
- 5 委員は、非常勤とする。
- 6 懇談会に委員長を置き、懇談会を主務とする部の長などが委嘱する。
- 7 委員長に事故があるときは、あらかじめ、その指名する者がその職務を代理する。

(招集)

第5条 懇談会は、委員長が招集する。

- 2 懇談会は、委員の過半数の出席をもって成立する。

(分科会等)

第6条 懇談会には、分科会を置くことができる。これらの分科会は、懇談会の事務のうち別途定める事務を行う。

- 2 懇談会は、分科会の審議をもって懇談会の審議とすることができる。
- 3 分科会の構成及び運営に関して必要な事項は、第2条第2項の部門ごとに別途定める。

(秘密を守る義務)

第7条 委員は第3条の事務を処理する上で知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も、また同様とする。

(懇談会の庶務)

第8条 懇談会の庶務は、第2条第2項の部門ごとに別途定める部署とする。

(委員の報酬等)

第9条 懇談会に出席した委員に対し、報酬として日額手当を支給する。

- 2 前項の規定により委員に支給する日額手当の額は、法令に基づき控除すべきものの金額を控除し、原則として30,000円とする。
- 3 委員が懇談会出席のため、必要と認めるときは、委員に対し、鉄道賃（以下「会議費等旅費」という。）を支給することが出来る。
- 4 前項の規定による委員に支給する会議等旅費の算定については、委員を役職手当の支給を受ける6級の職員とみなして、独立行政法人都市再生機構旅費規程（平成16年独立行政法人都市再生機構規程第16号）第9条から第13条まで及び第14条第2項の規定を準用する。

（雑則）

第10条 この要領に定めるものの他、懇談会の運営に必要な事項は、懇談会に諮って定めるものとする。

以 上