

令3.4.1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 (住宅経営部門)

令和3年4月

独立行政法人都市再生機構

住宅経営部

—— 街に、ルネッサンス ——



【目次】

1	総合評価方式の概要	3
(1)	意義	3
(2)	総合評価方式とは	4
(3)	総合評価方式に求める目的・効果	5
2	ガイドラインの位置付け	6
3	対象となる事業及び本ガイドライン対象工事	7
4	総合評価方式実施に係る組織体制	8
(1)	組織概要	8
(2)	各組織の位置付け	9
(3)	総合評価方式実施の流れ	10
5	総合評価方式の評価値の算出方法	11
6	総合評価方式の評価方法等	12
(1)	本ガイドラインにおける適用の取り扱い	12
(2)	評価方法等を定めるための取り扱い	12
(3)	評価方法等について	12
7	総合評価方式の分類別タイプの設定	13
(1)	総合評価方式のタイプ設定	13
(2)	標準加算点	15
8	総合評価方式の分類別各タイプの取り扱い	16
(1)	施工技術確認型（タイプA・A'、B・B'）について	16
(2)	技術提案型（タイプC）について	21
(3)	技術提案型（タイプD）について	23
9	評価した提案内容の担保	33
10	提案内容の具体的確認方法	34
11	提案内容の不履行の場合の措置等	36
12	継続的な改善の実施	37

【参考資料】

資料－1 総合評価審査委員会（住宅経営部門）委員名簿

資料－2 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。その法律の中では、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り組みとして総合評価方式の適用を挙げている。

UR都市機構においても低入札の増加などにより、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、「総合評価方式の実施について」（平18. 4. 1付34-155、75-7、808-14、111-6、127-25、135-71。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。

(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。

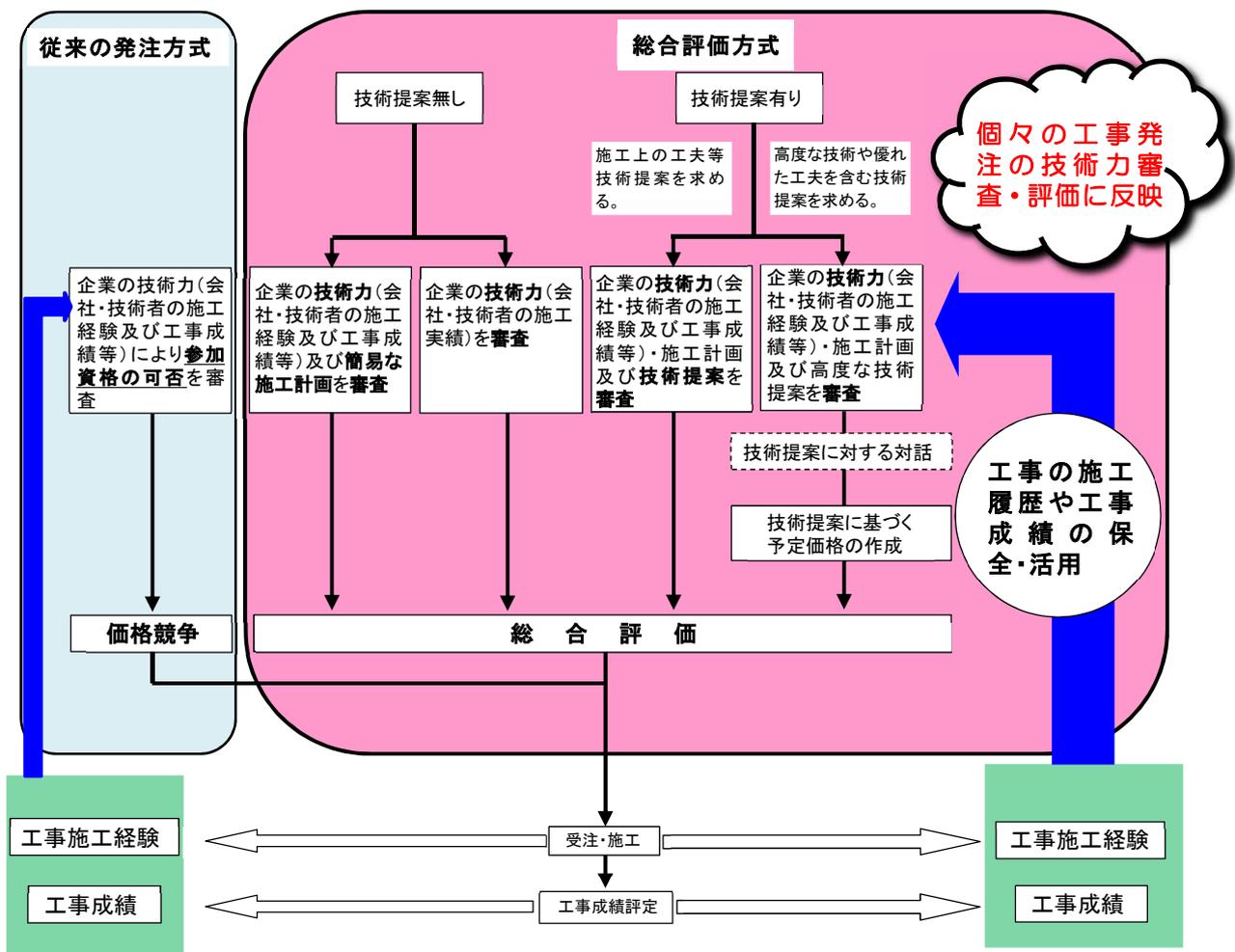


図 1. 1 従来の発注方式と総合評価方式の比較

(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 企業の持つ優れた品質確保体制の活用
- ② 企業の持つ優れた技術力の活用

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) 物件固有の課題解決への取組み

4) 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」

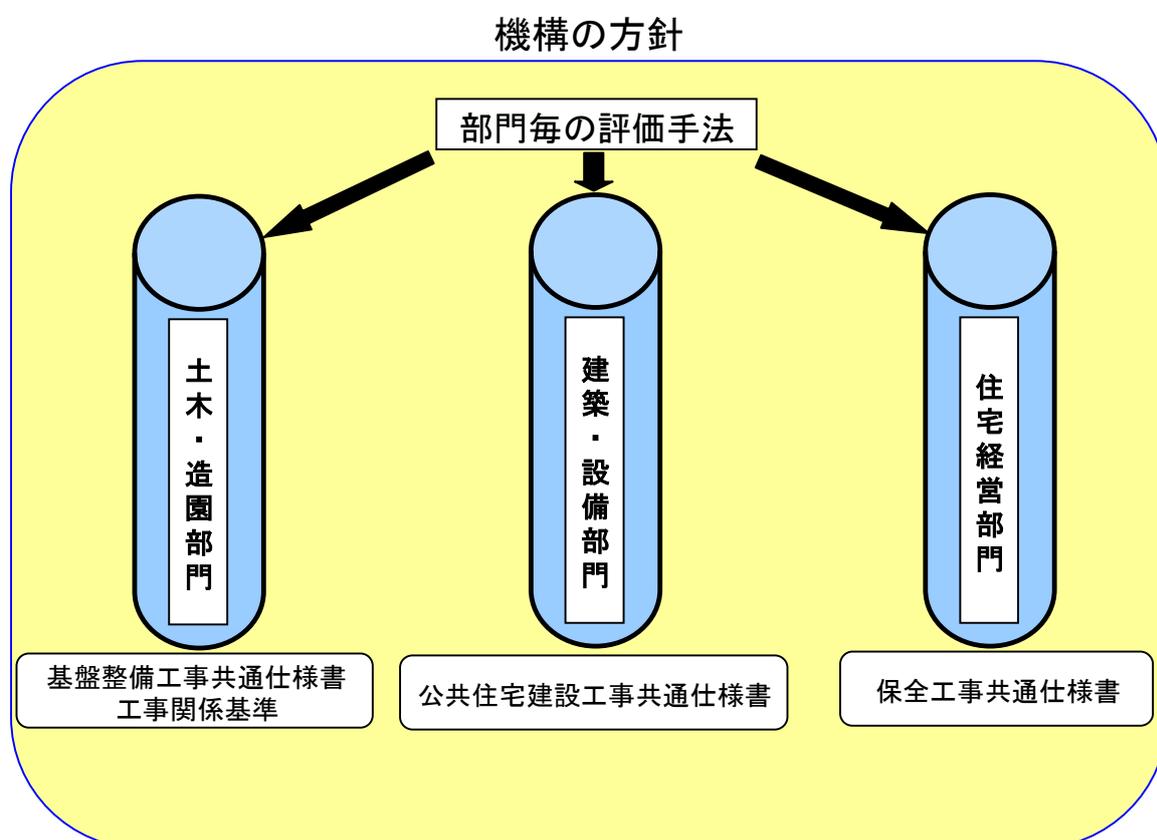
- ① 価格以外の要素を盛り込むことによる「談合防止対策」及び「受注意欲の向上」。
- ② 受注者検査体制の強化による施工管理体制の向上と工事成績評定点の総合評価方式へのフィードバック（企業実績の評価への反映など）による低入札抑制。

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」として部門ごとに定め、そのうち、本ガイドラインが適用する「住宅経営部門（UR賃貸住宅等の保全工事）」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、住宅経営部門は、主に「保全工事共通仕様書」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。



3 対象となる事業及び本ガイドライン対象工事

住宅経営部門の主な事業と工事は、表3. 1であり、本ガイドラインにおいて対象となる工事は、表3. 2の太枠内のおりである。

表3. 1 住宅経営部門の主な事業と工事

事業	工事
賃貸住宅	計画的修繕等工事
	植物管理工事
	小規模修繕工事（空家・小修理）
	リニューアル等工事
	災害復旧工事

表3. 2 住宅経営部門で実施する工事及び本ガイドライン対象工事

工事	特徴	
計画的修繕等工事	外壁修繕（耐震改修含む）、給排水管修繕、昇降機修繕、団地環境整備、屋外整備 等	
植物管理工事	屋外の樹木の剪定 等	
小規模修繕工事	小修理	漏水、外壁クラック、扉補修等、日常的に発生する修繕
	空家	住宅の専用部分の汚損、破損、滅失等の修繕（現状復旧が主）
リニューアル等工事	退去後に行う住戸のリフォーム工事	
災害復旧工事	台風等災害時の緊急対応工事 等	

4 総合評価方式実施に係る組織体制

(1) 組織概要

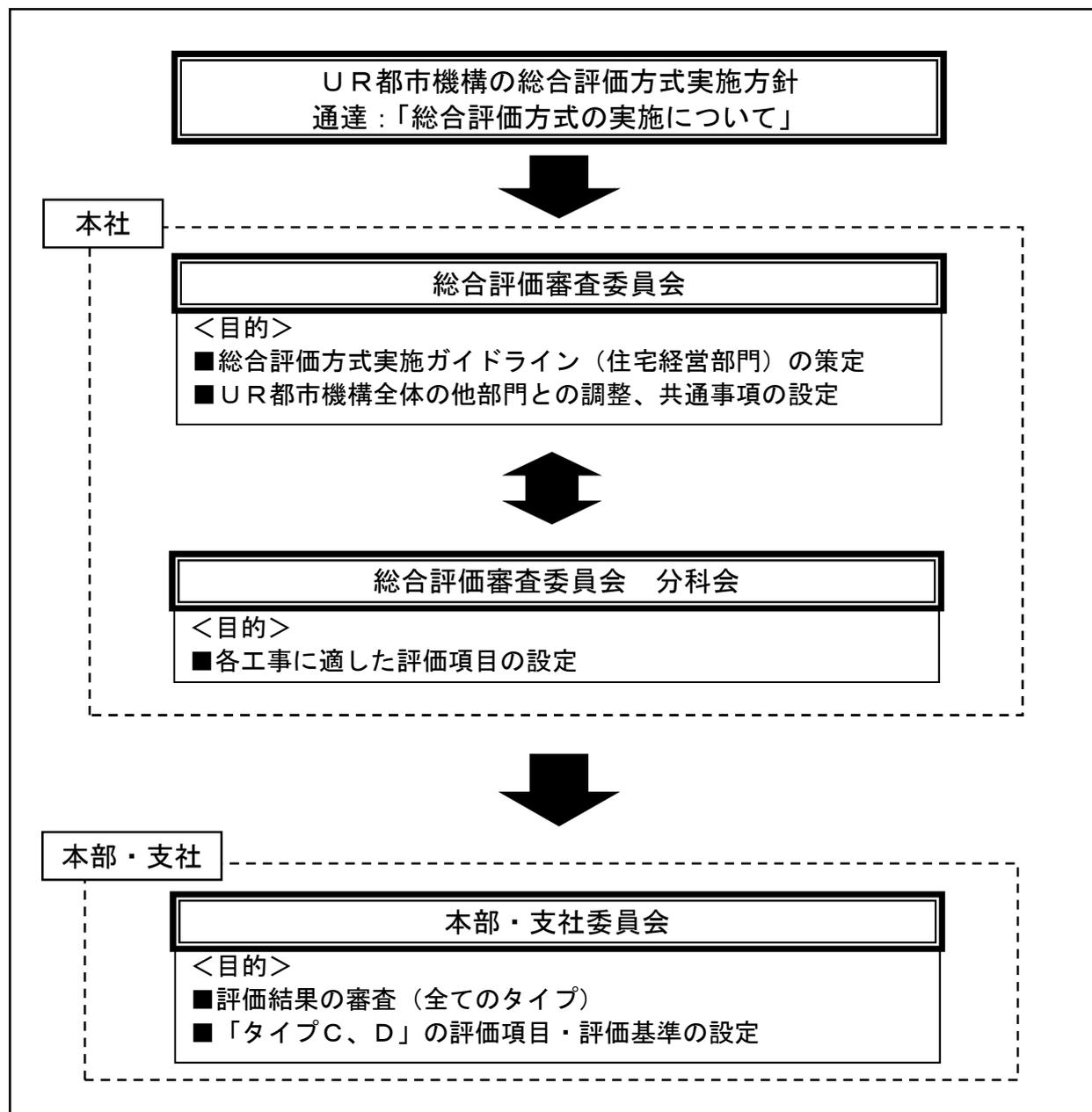


図4. 1 総合評価方式実施に係る組織体制

※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 以下の審議事項に関し、新規策定時、改定などの必要が生じた際に適宜、開催
- ③ 審議事項
通達に基づき「総合評価方式実施ガイドライン（住宅経営部門）」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 以下の審議事項に関し、新規策定時、改定などの必要が生じた際に適宜、開催
- ③ 審議事項
 - a 本ガイドラインに基づく詳細な評価項目・評価基準の設定。
 - b 施工技術確認型（タイプA・A'、B・B'）の評価項目・評価基準の設定
- ④ 通達記6に基づき設置

3) 本部・支社委員会

- ① 本部・支社に設置
- ② タイプC、Dを適用する工事の評価項目・評価基準を設定する際、及び評価結果を審査する際に開催
- ③ 審議事項
 - a 本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。
 - b タイプC、Dを適用する工事の評価項目・評価基準の設定及び全てのタイプの評価結果の審査
- ④ 通達記3に基づき設置

(3) 総合評価方式実施の流れ

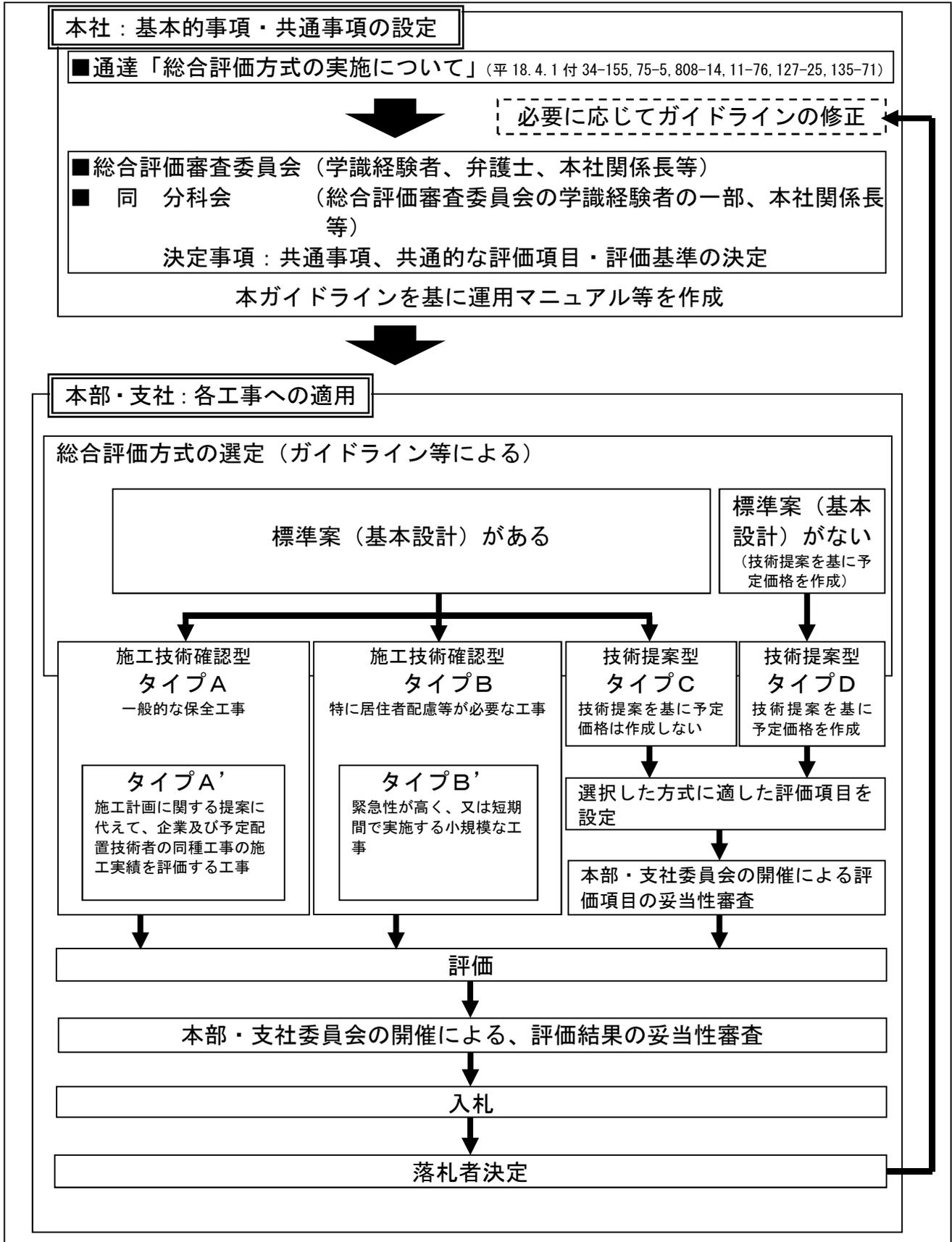


図4. 2 総合評価方式実施の流れ

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、応札業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、これらに加え、応札業者の技術提案等に対して「技術評価点」を与え、以下で算定される「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、主に以下に示す2通りがある。

(1) 除算方式

① 評価値の算出方法

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

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

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

② 特徴

技術評価点と価格評価点をそれぞれ独立して評価をするため、極端な低価格入札が頻発している場合などに適用することが望ましい。

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. 1 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 本部・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（工事成績評定点、ISO認証取得状況、ワーク・ライフ・バランス関連認定制度等）及び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。

「施工技術確認型」については、競争参加者が施工上特に注力するとした事項等を記載した「施工計画」にて、品質管理に係る取組みや工事現場における環境配慮への取組み、居住者配慮（CS向上）の取組み等を評価する。また、「施工技術確認型」の一部において、施工計画の評価に代えて企業及び予定配置技術者の同種工事の施工実績を評価する。

「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	一般的な保全工事 (施工上の工夫等及び居住者への配慮等を評価)
	タイプA'	一般的な保全工事 (施工計画に関する提案に代えて、企業及び予定配置技術者の同種工事の施工実績を評価)
	タイプB	特に居住者に配慮等すべき工事 (施工上の工夫等を評価するとともに、居住者への配慮等をより評価)
	タイプB'	特に居住者に配慮等すべき工事のうち、緊急性が高く、又は、短期間で実施する小規模な工事 (日常的に発生する大量かつ小規模な補修工事であることから、工事实施の機動性や緊急時への対応等を重点的に評価)
技術提案型 (技術提案あり)	タイプC	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	標準的な工法・構造等において実施することが困難のため、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

〔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、発注者が示す仕様にに基づき、適切で確実な施工を行う能力を求める場合に適用する。

施工技術確認型では、簡易な施工計画、同種工事の経験、工事成績評定点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う。

施工技術確認型は、「タイプA」と「タイプB」に細分する。

「タイプA」は一般的な保全工事を対象とする。「タイプA」のうち、施工計画に関する提案に代えて、企業及び予定配置技術者の同種工事の施工実績を評価する工事については、「タイプA'」を適用する。

「タイプB」は特に居住者へ配慮等を要する工事等を対象とする。「タイプB」のうち、緊急性が高く、又は短期間で実施する小規模な工事については、工事実施の機動性や緊急時への対応などを重点的に評価する「タイプB'」を適用する。

なお、評価項目・評価基準等は、あらかじめ部門ごと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い工事に対し、技術提案を求めるタイプである。技術提案型は、「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、発注者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 (技術評価点)

種目	項目※ ¹	配点※ ¹					
		施工技術確認型				技術提案型	
		タイプ		タイプ		タイプ	タイプ
A	A'	B	B'	C	D		
企業の技術力	①URにおける同種工事成績評定点※ ²						
	②UR、公共共同住宅の同種工事の優秀工事施工業者表彰の有無※ ²	5	1 2	5	5	5	5
	③ISO認証取得状況						
	④ワーク・ライフ・バランス関連認定制度						
	⑤同種工事の施工実績						
予定配置技術者の実績	⑥URにおける同種工事成績評定点※ ²						
	⑦UR、公共共同住宅の同種工事の優秀工事施工業者表彰の有無※ ²	3	8	3	3	3	3
	⑧同種工事の施工実績						
施工計画	⑨品質確保に関する取組						
	⑩環境配慮に関する取組	1 2		1 2	1 2		
	⑪居住者配慮 (CS向上) に関する取組					3 2 ~ 4 2	4 2 ~ 5 2
特定項目	⑫特定項目			1 0	3 0		
技術提案	⑬物件固有の課題に対する提案						
	⑭新技術など高度な技術力を要する提案						
最大加算点		2 0	2 0	3 0	5 0	4 0 ~ 5 0	5 0 ~ 6 0

※1 工事の特性や時勢に応じ、変更を行う。ただし、変更を行う場合は年度単位とする。

※2 工事成績評定点及び施工業者実績 (優秀工事施工業者表彰等) を評価項目とすることが適当でない工事においては、これらに代えて、同種工事実績及び専門資格保有者の有無等を評価項目とすることができる。

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・A'、B・B'）について

1) 概要

施工技術確認型（タイプA・A'）は、一般的な保全工事を対象とし、適切で確実な施工を行う能力を評価し選定するものである。タイプAでは、具体的且つ技術的な品質確保に関する工夫、居住者への配慮等の提案を求め、競争参加者を評価するのに対し、タイプA'では、企業及び配置予定技術者の同種工事の施工実績の提出を求め競争参加者を評価する。

施工技術確認型（タイプB・B'）は、タイプAの内容に加え、更なる居住者配慮等が必要な工事に適用し、特定項目として、工事ごとに評価項目を設定する。

なお、タイプA・A'、B・B'では発注時の実施設計に変更を加える提案は行ってはならず、それに該当する提案は評価対象としない。

当該事項は、あらかじめ入札説明書等に明記しておく必要がある。

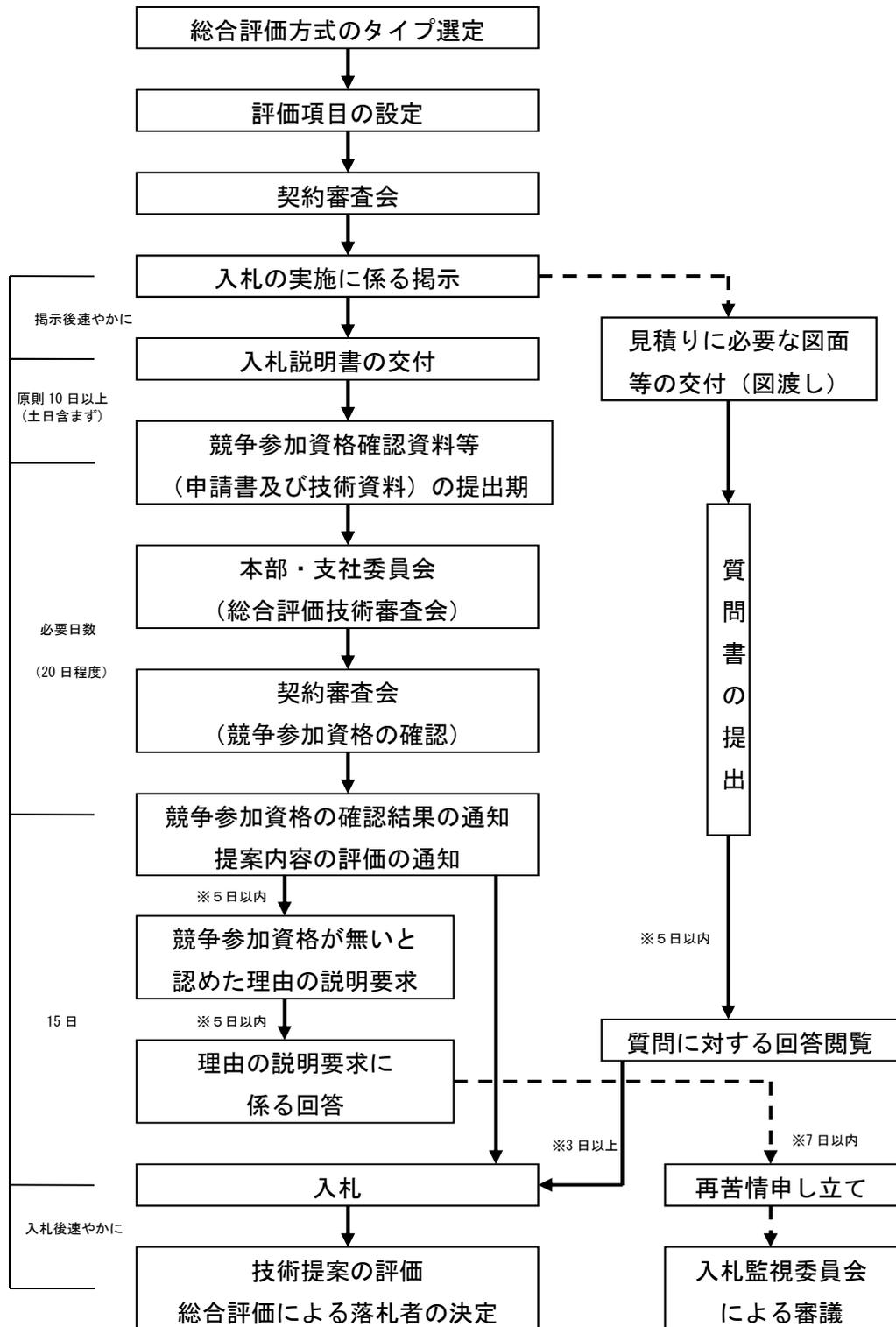
2) 実施手順

標準的な実施手順は図8.1.1（詳細条件審査型）、図8.1.2（工事希望調査型（指名競争））のとおり。

詳細条件審査型一般競争入札（施工技術確認型タイプA・A'、B・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。



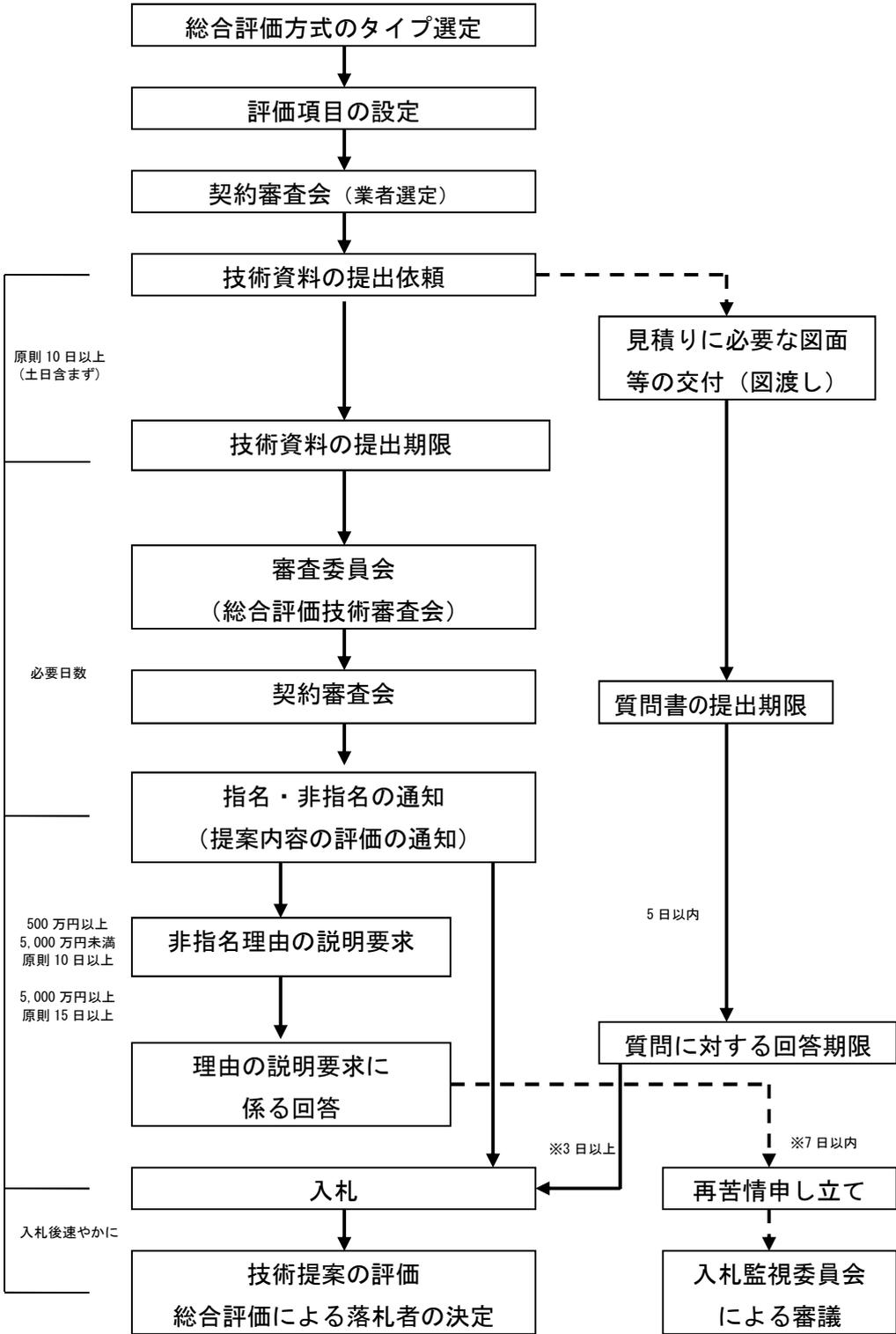
- (注 1) 技術資料とは、技術的能力の審査に要する資料及び簡易な施工計画などの技術評価に要する資料を言う。
 (注 2) ※は土曜日、日曜日、祝祭日は含まない。
 (注 3) 適正な見積期間確保のため、図面等の交付期限日から入札の間は、中 10 日（土日祝日を除く）以上を確保。
 (注 4) 「提案内容の評価の通知」は、タイプ A' では該当しない。

図 8.1.1

工事希望調査型指名競争入札（施工技術確認型タイプA・A'、B・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。

「指名・非指名通知あり」タイプ



(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。
 (注4) 「提案内容の評価の通知」は、タイプA'では該当しない。

図 8.1.2

3) 評価項目、主に求める取組等

タイプAでは、企業の技術力、予定配置技術者の実績のほか、施工計画において「品質管理に関する取組」、「環境配慮に関する取組」、「居住者配慮（CS向上）に関する取組」について、標準（※）を超える具体的、効果的な提案を求め、評価対象とする。

（※標準：設計図書（仕様書含む）、法定、一般的取組）

提案については、履行の確認ができ、出来形の変更を伴わないものとする。

タイプB・B'では、タイプAの項目に加え、更なる居住者配慮等を「特定項目」として個別に設定し提案を求める。

タイプ		評価項目		主に求める取組
タイプB	タイプA	施工計画	品質確保に関する取組	<ul style="list-style-type: none"> 品質確認方法、施工精度確保の取組 技術者の配置・自主検査の取組 その他
			環境配慮に関する取組	<ul style="list-style-type: none"> 工事現場における安全管理に関する取組 作業員の健康管理に関する取組 騒音・振動・粉じん・臭気対策に関する取組 地球環境配慮（CO2削減、リサイクル等）に関する取組 その他
			居住者配慮（CS向上）に関する取組	<ul style="list-style-type: none"> 居住者への情報提供、クレーム対応等の取組 防犯対策 現場周辺美化等、イメージアップに関する取組 居住者負担軽減の取組 その他
	タイプB'	特定項目	さらなる居住者配慮等	<ul style="list-style-type: none"> 同種工事実績 調査の的確性 その他
			居住者満足度に関する取組	<ul style="list-style-type: none"> 個人情報の管理 居住者対応マナー向上の取組
			緊急時及び震災等非常時への備え	<ul style="list-style-type: none"> 緊急対応の経験や備え 災害時の工具等の確保、緊急対応体制等 修繕履歴の管理 その他

4) 提案内容の評価に関する留意事項

タイプA、B・B'において求める「品質管理に関する取組」、「環境配慮に関する取組」、「居住者配慮（CS向上）に関する取組」、「特定項目（タイプB・B'のみ）」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、応札者が一人の場合も応札者の技術力、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

- ・「評価」 ・ ・ 具体的か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ことであり、評価に値しないと判断される提案
- ・「不適切」 ・ ・ 工事目的物の構造、仕様等、実施設計の変更を要する、又は安全面、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

の3つに分類して評価する。

なお、「不適切」とした提案を行った者については、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。

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。

(2) 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。

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・B'において評価対象とした、企業の技術力、予定配置技術者の実績、施工計画における「品質確保に関する取組」、「環境配慮に関する取組」、「居住者配慮（CS向上）に関する取組」、「特定項目」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。

4) 提案評価に関する留意事項

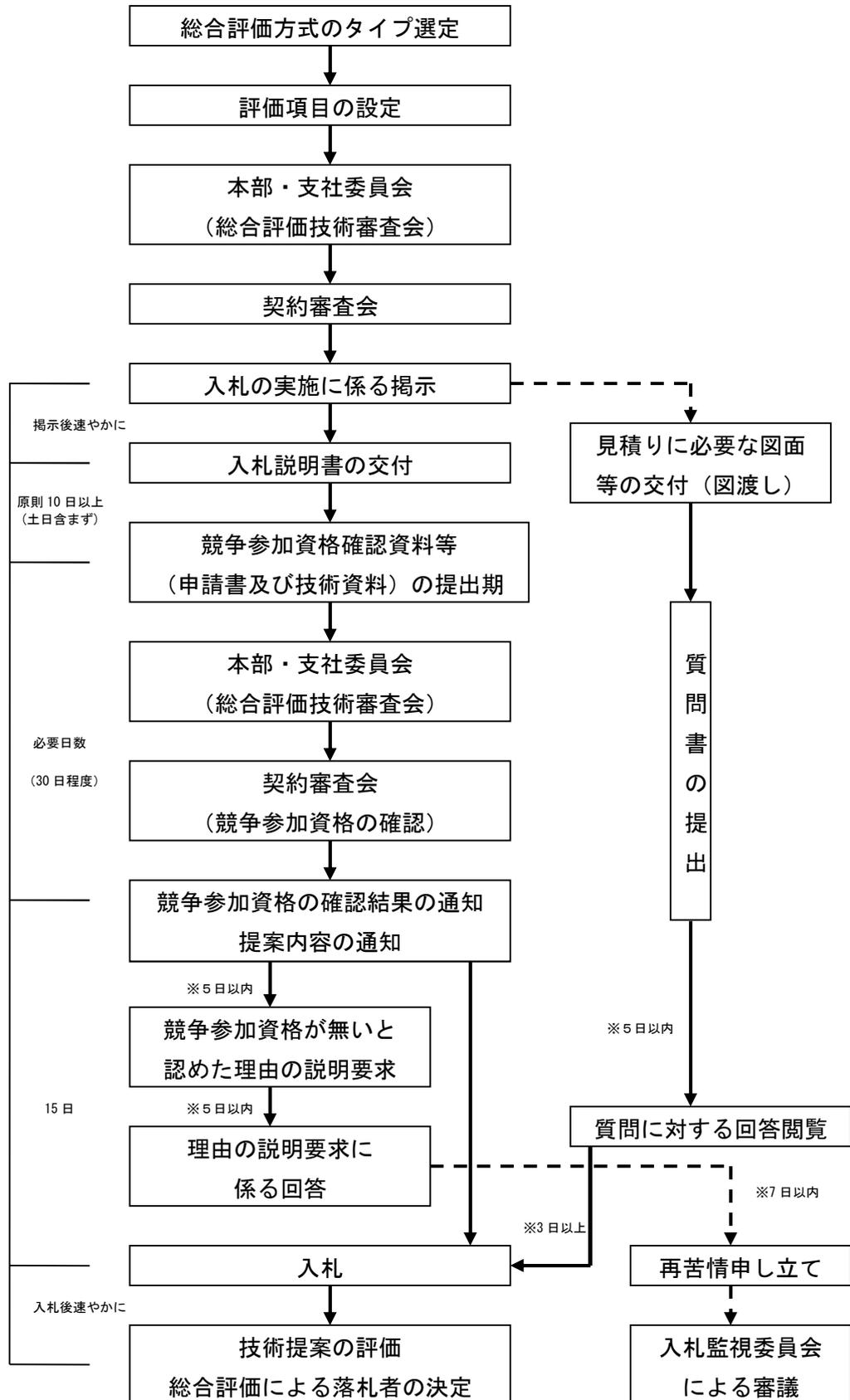
提案に対する評価に当たっては、提案を求める課題を設定する際にあらかじめ効果、現実性、安全性等の評価指標を定め、その評価指標に基づいて評価することで競争参加者からの提案について総合的に優劣を判断し、技術力の差が加算点に的確に反映させることに留意する。

また、施工計画と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、施工計画における提案は評価対象とせず、技術提案での提案項目を評価対象とする。

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

(3) 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」を発注する可能性が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「高度技術提案型総合評価方式の手続きについて（平成18年4月18日国営計第12号他）」を準用することとする。

以下に「高度技術提案型総合評価方式の手続きについて（平成18年4月18日国営計第12号他）」の概要を示す。

〈参考〉

「高度技術提案型総合評価方式の手続きについて（平成18年4月18日国営計第12号他）」の概要

高度技術提案型における審査・評価

1 分類

高度技術提案型の適用が想定される工事内容を表8.1に示す。

表8.1 高度技術提案型適用の考え

タイプ	工事内容	標準案の有無	求める技術提案の範囲	発注形態の目安
I型	通常の構造・工法では、工期等の制約条件を満足した工事が実施できない場合	無	・ 工事目的物 ・ 施工方法	設計・施工一括発注
II型	想定される有力な構造形式や工法が複数存在するため、発注者としてあらかじめ一つの構造・工法に絞り込まず、幅広く技術提案を求め、最適案を選定することが適切な場合	無 (複数の候補有)	・ 工事目的物 ・ 施工方法	設計・施工一括発注
III型	標準技術による標準案に対し、高度な施工技術や特殊な施工方法の活用により、社会的便益が相当程度向上することを期待する場合	有	・ 施工方法 (施工方法の変更に より工事目的物の変 更を伴う場合には、工 事目的物の変更を認 める)	設計・施工 分離発注

I型及びII型については、発注者が標準案を作成することができない場合や、複数の候補があり標準案を作成せずに幅広い提案を求めることが適切な場合であり、いずれも標準案を作成しないものである。

したがって、設計・施工一括発注方式を適用し、施工方法に加えて工事目的物自体について提案を求めることにより工事目的物の品質や社会的便益が向上することを期待するものであり、技術提案をもとに予定価格を作成することが基本となる。

III型は、高度な施工技術や特殊な施工方法等の技術提案を求めることにより、工事価格の差異に比して社会的便益が相当程度向上することを期待する場合に適用するものであり、その場合には技術提案をもとに予定価格を作成することが基本となる。

従来社会的便益の増加額等から算定した総合評価管理費を考慮し、予定価格の作成を行う場合（総合評価管理費計上型）があったが、今後このような場合には高度技術提案型のIII型を適用し、技術提案を元に予定価格を作成することを基本とする。

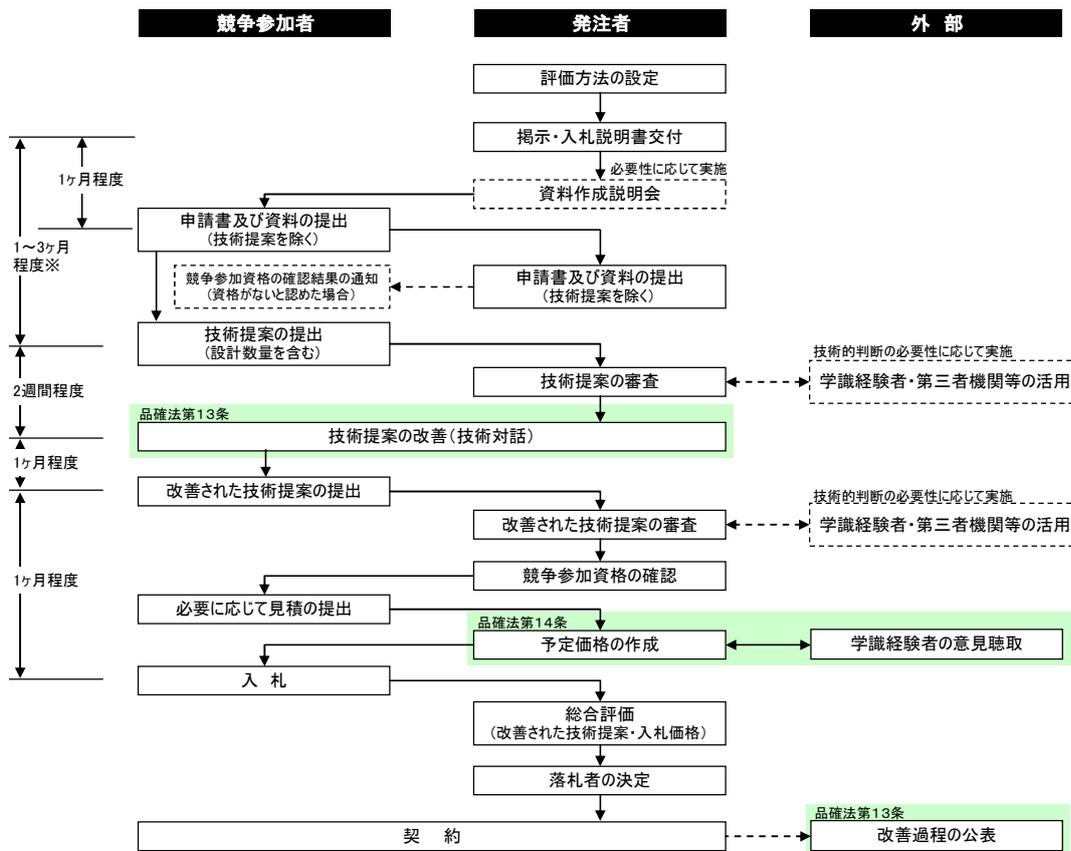
工事規模の大小により、高度技術提案型の適用や類型を判断することのないよう留意する。

2 実施手順

競争参加者が技術提案を作成するための期間及び技術提案を改善するための期間については、工事内容や技術提案の範囲等を踏まえ十分に確保する。

また、発注者が技術提案を審査する期間については、短縮に努めるものとする。

なお、掲示から技術提案の提出までの期間が1ヶ月程度を超える場合は、掲示から1ヶ月程度の時点で申請書及び技術提案を除く資料の提出を求め、技術提案を除く競争参加資格の審査を行い、資格がないと認めた場合には直ちにその旨を競争参加者に通知することとする。



※ I型及びII型の場合は2～3ヶ月程度、III型の場合は1～2ヶ月程度を基本とする。
 なお、III型において技術提案の提出までの期間を1ヶ月程度とする場合には、
 申請書及び資料と同時に技術提案の提出を求めてもよい。

図8. 3 高度技術提案型の実施手順

3 明示すべき事項

(1) 要求事項

要求事項として、工事目的物の性能・機能等の要求要件（最低限の要求要件、評価する上限がある場合には上限値）、技術提案を求める範囲、施工条件等を入札説明書等、契約図書への明示を徹底する。特にⅠ型及びⅡ型については標準案を提示しないため、要求事項を詳細に明示することが重要である。

(2) 設計数量等の提出要請

1) 設計数量の提出

競争参加者に対し、当該技術提案を作成した際の基礎となっている設計数量について、積算体系に沿った工種、種別、細別及び規格に対応させた数量を記入した数量総括表及び内訳書の提出を求める。

なお、設計数量の提出を求める範囲は、積算体系上、Ⅰ型及びⅡ型は直接工事費及び共通仮設費の積上げ計算に必要な数量を基本とし、Ⅲ型はそれらのうち技術提案を求める部分のみとする。

2) 見積の提出

予定価格を算定する際に単価表等の見積が必要な場合には、技術対話において見積の提出を要請する。競争参加者は、改善された技術提案の審査を経て競争参加資格があると確認された後、要請された見積を提出する。

3) 留意事項

① 各種資料の提示

技術提案の作成に参考となる各種資料（地質調査結果、標準案を示す場合は設計業務報告書、図面等）を入札説明書に明示し、要請があれば競争参加者への閲覧等により示す。

また、当該工事に適用が考えられる発注者独自のアイデアやNET I S等に公開されている技術がある場合には、あらかじめ入札説明書等に参考情報として提示する。

② 技術提案書の分量

技術提案を求める範囲を踏まえ、技術提案書の分量の目安を示すことにより、競争参加者に過度の負担をかけないように努める。

③ 検討期間の確保

優れた技術提案の検討が可能となるように技術提案の作成に要する期間を十分に確保する。

④ リスク分担の明示（設計・施工一括発注方式の場合）

契約時点での不確定要因（施工条件、地質条件等）を抽出し、契約時と状況が異なった場合に、発注者及び受注者のどちらの負担とするかを契約図書に明示する。

⑤ 設計の照査（設計・施工一括発注方式の場合）

設計・施工一括発注方式においては、詳細（実施）設計終了後の照査が品質の確保上重要であり、必要に応じて概略設計や予備（基本）設計を実施したコンサルタント等の活用を図る。

4) 自由提案の受け付け

指定した評価項目以外に、総合的なコストの縮減や工事目的物の性能・機能の向上、社会的要請への対応に関して、競争参加者からの提案が見込まれる場合にはこれらについての創意工夫等の自由提案を受け付け、加点項目として評価することが考えられる。その場合は、あらかじめ入札公告や入札説明書において、自由提案の受け付けを認める旨、及び評価における扱い（例えば「最大〇点加算」等）を明示することが必要となる。

4 評価項目

高度技術提案型においては、「企業の高度な技術力」に係る評価項目として、以下の項目について高度な技術や優れた工夫等を含む技術提案の提出を求め、技術対話の実施に先立ち、技術提案の実現性や安全性等について審査を行う。

- 技術提案（定量的及び定性的な評価項目）
 - ・ 新技術・新工法の採用等に関する提案
 - ・ ライフサイクルコスト、所用性能確保のための提案
 - ・ その他、高度な技術力を要する提案
など
- 施工計画
 - ・ 技術提案に係る具体的な施工計画

施工計画については、技術提案に関して施工計画で示されることとなる提案根拠、安全性、確実性、品質向上への取り組み等を評価するものとする。

技術提案については、定量的な評価項目だけでは提案に対する多面的評価が困難となる恐れがあるため、定性的な評価項目を併せて設定することを基本とする。

また、技術提案に係る評価項目を多数設定することは競争参加者にとって多大な負担となり、技術提案の質も落ちる恐れがあるため、発注者は当該工事の特性を理解した上で、重要な技術的課題を抽出し、特化した提案を競争参加者に求めるとともに、抽出した技術的課題の重要度に応じて配点を設定し、技術力の差が加算点に的確に反映されるような評価基準を設定することが重要である。

5 技術提案の審査

技術提案には新技術や新工法等が多く含まれ、専門的知識が必要となることが想定されるため、提案内容に応じて学識経験者等を活用し、審査体制の充実に努めるものとする。

(1) 要求事項の確認

要求事項に対し、技術提案の内容に要求要件や施工条件を満たさない事項がないか確認する。

(2) 技術提案の実現性、安全性等の確認

新技術・新工法についてはNETIS等を活用して情報収集に努め、技術提案の実現性、安全性等を確認する。

(3) 設計数量の確認

技術提案と併せて提出された数量総括表及び内訳書の内容について、以下の事項を確認する。

[確認事項の例]

- ・ 積算基準類における工事工種体系に沿っているか
- ・ 技術提案内容に応じた内訳となっているか
- ・ 工事目的物の仕様に基づく数量が計上されているか
- ・ 積算基準類に該当しない工種、種別、細別及び規格があるか 等

6 技術提案の改善（技術対話）

技術提案の内容の一部を改善することでより優れた技術提案となる場合や、一部の不備を解決できる場合には、発注者と競争参加者の技術対話を通じて、発注者から技術提案の改善を求め、または競争参加者に改善を提案する機会を与えることができる。

(1) 技術対話の実施

1) 技術対話の範囲

技術対話の範囲は、技術提案及び技術提案に係る施工計画に関する事項とし、それ以外の項目については、原則として対話の対象としない。

2) 技術対話の対象者

技術対話は、技術提案を提出したすべての競争参加者を対象に実施する。

競争参加者間の公平性を確保するため、複数日に跨らずに実施することを基本とし、競争参加者が他者の競争参加を認知することのないよう十分留意する。

また、技術対話の対象者は、技術提案の内容を十分理解し、説明できるものとすることから複数でも可とする。ただし、提案者と直接的かつ

恒常的な雇用関係にある者に限るものとする。

3) 技術対話の手順

競争参加者側から技術提案の概要説明を行った後、技術提案に対する確認、改善に関する対話を行うものとする。

なお、技術対話において他者の技術提案、参加者数等の他者に係る情報は一切提示しないものとする。

① 技術提案の確認

競争参加者から技術提案の特徴や利点について概要説明を受け、施工上の課題認識や技術提案の不明点について質疑応答を行う。

② 改善要請

技術提案の内容に要求要件や施工条件を満たさない事項がある場合には、技術対話において提案者の意図を確認した上で必要に応じて改善を要請し、技術提案の再提出を求める。要求要件や施工条件を満たさない事項があり、その改善がなされない場合には、発注者は当該競争参加者に対し競争参加資格がない旨を通知する。

また、新技術・新工法の安全性等を確認するための資料が不足している場合には、追加資料の提出を求める。

③ 自発的な技術提案の改善

UR都市機構側の改善要請だけでなく、競争参加者からの自発的な技術提案の改善を受け付けることとし、この旨を入札説明書等に明記する。

④ 見積の提出要請

設計数量の確認結果に基づき、必要に応じて数量総括表における工種体系の見直しや単価表等の提出を競争参加者に求める。競争参加者に提出を求める単価表等は、土木・造園工事積算要領等でないものに限ることとする。

競争参加者は、競争参加資格があると確認された後、要請された単価表等の見積を提出するものとする。

4) 文書による改善要請事項の提示

技術対話時または技術対話の終了後、競争参加者に対し速やかに改善要請事項を書面で提示するものとする。

5) 改善された技術提案の審査

予定価格算定の対象とする技術提案を選定するため、改善された技術提案を審査し、各競争参加者の技術評価点を算出する。

7 予定価格の作成

高度技術提案型においては、競争参加者からUR都市機構の積算要領等にな

い新技術・新工法等が提案されることが考えられるため、競争参加者からの技術提案をもとに予定価格を定めることができる。

予定価格は、結果として最も優れた提案を採用できるように作成する必要があり、各技術提案の内容を部分的に組み合わせるのではなく、一つの優れた技術提案全体を採用できるように作成するものとする。

なお、予定価格については発注者としての説明責任を有していることに留意し、学識経験者への意見聴取結果を踏まえて定める。

(1) 予定価格の算定方法選定の考え方

競争参加者から再提出された技術提案の技術評価点と、当該技術提案を実施するために必要な設計数量等をもとに算定した価格（以下「見積価格」という）に基づき、予定価格の算定方法を選定する。予定価格の算定方法は以下の4つの方法が考えられる。

- ① 評価値の最も高い技術提案に基づく価格を予定価格とする。
- ② 技術評価点の最も高い技術提案に基づく価格を予定価格とする。
- ③ 見積価格の最も高い技術提案に基づく価格を予定価格とする。
- ④ 技術評価点の最も高い技術提案が評価値も最も高くなる価格（最も高い技術評価点を最も高い評価値で除して得られた値）を予定価格とする。

これらのうち、結果として最も優れた技術提案を採用できるように、②技術評価点の最も高い技術提案に基づき予定価格を算定することを基本とする。

ただし、工事内容や評価項目、評価結果等によっては学識経験者の意見を踏まえた上で他の方法を採用してもよい。

表 8. 2 予定価格の算定方法選定の考え方 (図 8. 4 参照)

予定価格の算定方法	長所	短所
①評価値の最も高い技術提案に基づく価格〔図中のB〕	<ul style="list-style-type: none"> ● V F Mの考え方に則っており、予定価格の意味合いが明確。 	<ul style="list-style-type: none"> ● Bの見積価格が安い場合には落札者が限定される可能性が高く、最終的に評価値の高い提案を採用できないことがあり得る。
②技術評価点の最も高い技術提案に基づく価格〔図中のE〕	<ul style="list-style-type: none"> ● 技術的に最も優れた技術提案が排除されない。 ● 入札時点での競争性が確保される可能性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 評価値の最も高い提案に比べて評価値が低く、その分価格が割高となっている。
③見積価格の最も高い技術提案に基づく価格〔図中のD〕	<ul style="list-style-type: none"> ● 予定価格を上回る入札が行われる可能性が低い。 ● 入札時点での競争性が確保される。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 評価値の最も高い提案に比べて評価値が低く、その分価格が割高となっている。
④技術評価点の最も高い技術提案が評価値も最も高くなる価格〔図中のE'〕	<ul style="list-style-type: none"> ● 技術的に最も優れた技術提案を採用できる可能性がある。 ● V F Mの考え方に則っており、割高な予定価格となることを防止できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 予定価格に対応する工事内容が存在せず、仮想的な予定価格になる。

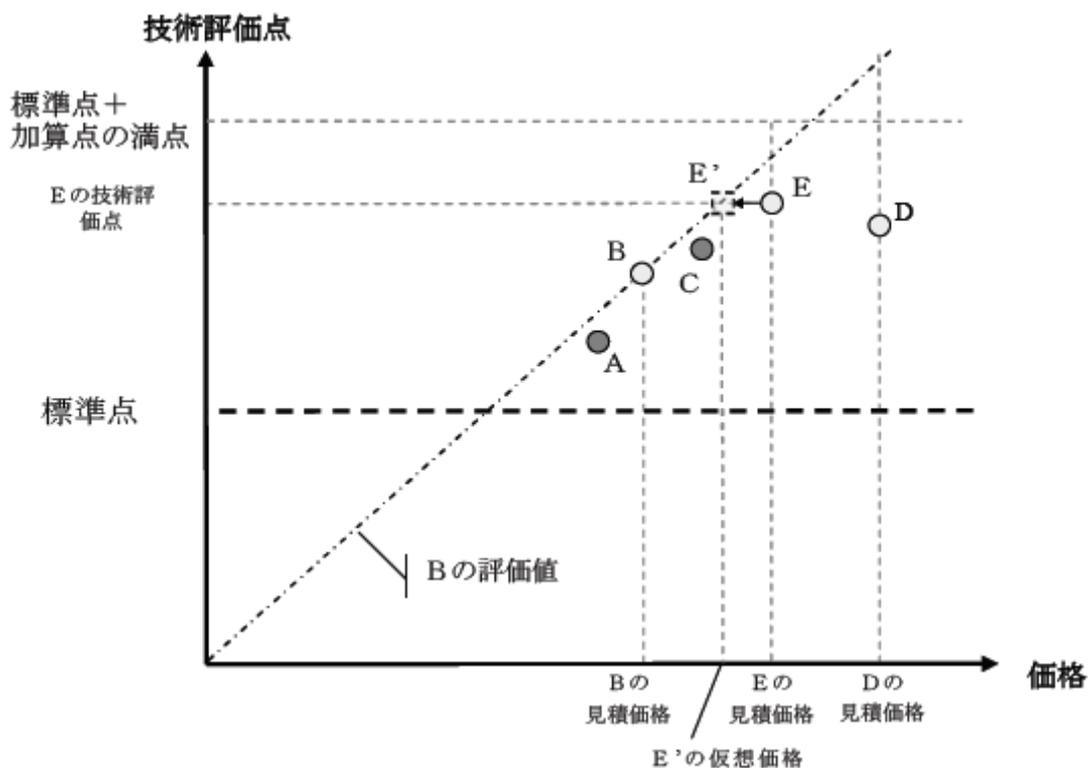


図 8. 4 予定価格の算定方法選定のイメージ

(2) 学識経験者の意見聴取

高度技術提案型において、競争参加者からの技術提案を基に作成する予定価格の妥当性を確保するため、技術提案の審査に当たっては学識経験者の意見を聴く必要がある（品確法第14条）。

1) 意見聴取の方法

学識経験者への意見聴取の時期は、技術対話後、入札前を基本とし、予定価格情報の管理の観点から、意見を聴く学識経験者の数は必要最小限とするとともに、その匿名性や守秘義務の確保、及び資料の管理等について十分留意する。

2) 意見聴取の内容

学識経験者の意見聴取は、予定価格の積算額ではなく、予定価格の作成方法や考え方等について意見を聴くものとする。意見聴取内容の例を次に示す。

なお、意見聴取した結果に基づき作成した予定価格については、発注者が妥当性の説明責任をもって決定することに留意する。

〔意見聴取内容の例〕

- ・ 予定価格算定の対象となった技術提案の適切性
技術評価点と見積価格の図表上でどの技術提案を採用したかの考え方の妥当性
- ・ 予定価格の算定方法の適切性
技術提案を実施するために必要な設計数量等の検証や積算基準類への置換えの妥当性

以 上

9 評価した提案内容の担保

施工計画又は技術提案を求める方式において、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、本ガイドラインに掲載している様式を標準に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、検査担当部署等）において確認を行い、工事施工中の工事監理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・技術提案ごとの実施、確認、管理に係る方法と時期を明示した資料（チェックシート等）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理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、工事完了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する。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理・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	工事成績評定点での対応
提案として「評価」	工事において実施	未実施の場合、工事成績評定点において減点
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理・検査の中で評定。
提案として「不適切」	工事において実施しない。	実施した場合、工事成績評点において減点

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契約不適合に該当する場合は、工事請負契約書及び施工計画（及び技術提案）の履行に係る覚書に基づき、契約不適合の補修を請求し、又は補修に代え若しくは補修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態等により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、工事成績評定点の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して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、入札参加者、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等

(1) 提案内容の不履行の場合の措置等

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（工事成績評定点の減点）を科すこととする。

工事成績評定点の減点については、評価した施工計画・技術提案ごとに行うものとし、履行されなかった1提案ごとに5点、工事監理等における不履行の指摘を踏まえ実施した場合は1提案ごとに1点、また、不履行項目に係る減点の累積で最大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、本部・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契約不適合に該当する場合は、工事請負契約書及び施工計画（及び技術提案）の履行に係る覚書に基づき、契約不適合の補修を請求し、又は補修に代え若しくは補修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が、評価した内容に関わらず工事成績評定を行う。

(2) 品質確保とダンピング防止への取り組み

工事の施工に当たっては、必要十分な体制を確保し、安全・安心な品質の高い工事の施工を求めるものであり、そのためには、下請業者へのしわ寄せ、労働条件の悪化、安全対策の不徹底等、工事の品質確保に支障を及ぼすことがないよう、適正な価格による入札を求めるものである。

については、「品質確保への取り組みとダンピング防止」への具体的取り組みとして、新たに施工体制確認型総合評価方式を試行的に導入する。

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本部・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（及び技術提案）の履行に係る覚書（案）

都市再生機構を発注者とし、_____を受注者として、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、発注者及び受注者は、次に掲げる事項について、覚書を交換する。

- 1 発注者が評価した施工計画・技術提案は別紙（様式1）のとおりとする。
- 2 発注者は、周辺状況の変化等により、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、受注者に文書による通知（様式2）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、受注者はその指示に従うものとする。なお、中止又は停止に伴い、受注者に損害が発生した場合の費用は発注者の負担とする。
- 3 受注者は、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）含む）を発注者の監督員に提出し、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 受注者は、現場や周辺状況等受注者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、発注者は、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 受注者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、その理由等を発注者の監督員に書面（様式4）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。発注者は判断の結果を書面（様式5）により提出するものとする。
- 6 発注者は、受注者が上記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、未実施についての発注者による指摘後、受注者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 発注者は、受注者が上記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 受注者が施工計画・技術提案を実施しないことが工事目的物の契約不適合に該当する場合、発注者は工事請負契約書に基づき、契約不適合の補修を請求し、又は補修に代え若しくは補修とともに損害賠償を請求できるものとし、工事成績評価においては、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

(発注者) 住所

氏名

印

(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：〇〇団地外壁修繕工事

受注者：〇〇建設

評価項目	評価した内容
品質確保に関する取組	・ ~~~を実施
	・ ~~~を実施
環境配慮に関する取組	・ ~~~を実施
	・ ~~~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支社

支社長 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：〇〇団地外壁修繕工事

評価項目	中止(又は停止)の理由
品質の確保に関する取組 ・ ~~~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
環境の配慮に関する取組 ・ ~~~を実施	(社会情勢等により)当該提案を実施することが、社会通念上不適切であると判断したため
・ ~~~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

以上

(様式3)

総括監督員 (氏名) 印
 監督員 (氏名) 印
 検査員 (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：〇〇団地外壁修繕工事
 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				
品質の確保に関する取組	・ ~~~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	
	・ ~~~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。	
環境配慮に関する取組	・ ~~~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		
						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支社

支社長 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：〇〇団地外壁修繕工事

評価項目	中止(又は停止)の理由
品質確保に関する取組 ・ ~~~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
環境配慮に関する取組 ・ ~~~を実施	(社会情勢等により)当該提案を実施することが、社会通念上不適切であると判断したため
・ ~~~を実施	~~~により、施工計画書の数量とおおり、~~~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

(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支社

支社長 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：〇〇団地外壁修繕工事

評価項目	中止(又は停止)の理由	回答	回答の理由
品質確保に関する取組 ・ ~~~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
環境配慮に関する取組 ・ ~~~を実施	(社会情勢等により)当該提案を実施することが、社会通念上不適切であると判断したため	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

以上

参 考 資 料

資料-1 総合評価審査委員会（住宅経営部門）

資料-2 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

総合評価審査委員会（住宅経営部門）

遠藤 和義	工学院大学 副学長
倉淵 隆	東京理科大学 工学部建築学科教授
中野 弘伸	職業能力開発総合大学校 名誉教授
中村 智廣	南桜特許法律事務所 辯護士・辦理士
安田 進	東京電機大学 名誉教授
藤井 英二郎	千葉大学 名誉教授
神田 俊一	独立行政法人都市再生機構 住宅経営部 次長
畑中 聡	独立行政法人都市再生機構 住宅経営部 保全技術課長
谷口 政和	独立行政法人都市再生機構 住宅経営部 保全技術担当課長
玉井 祐之	独立行政法人都市再生機構 住宅経営部 設備課長

※敬称略

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