

令和8年度 公益財団法人横浜市建築保全公社 発注方針

I 基本的な考え方

発注は、原則として、市内事業者を対象とする条件付一般競争入札によるものとします。

ただし、緊急の必要により競争に付することができない案件、性質又は目的が競争に適さない案件、競争に付することが不利であると認められる案件等については、随意契約（調査等依頼方式）による場合があります。

II 共通基本事項

1 工事に関する発注

（1）入札参加資格について

ア 工種指定

施工する工事の内容により、横浜市が定める発注工事分類表の工種・細目を、単独又は複数を組み合わせて指定します。

イ 格付等級指定

横浜市が格付等級を設定している工種については、Ⅲ－１、Ⅳ－１、Ⅴ－１の予定価格（税込）により格付等級を指定します。

ウ 所在区指定

当該工事区を指定し、必要に応じて当該工事区に隣接する区、さらに施工場所が近い周辺区を指定することができるものとします。

ただし、相当数の応札が見込めない場合や、工種・細目ごとに各区の受注機会に不均衡が生じないように調整を行う場合など、隣接区又は周辺区に限らず指定を行うことがあります。

エ 特殊な工法等を要する工事等における実績の確認等

工事の品質確保の観点から、特殊な工法等を要する工事等については、調達公告において、入札参加者に同種工事の工事实績を求めます。そして、落札候補者に対しては、配置技術者等の資格審査と併せて工事实績の審査を行います。

(2) 予定価格(税抜)の公表について

条件付一般競争入札における予定価格(税抜)については、原則として事前公表を行います。

ただし、Ⅲ-2、Ⅳ-2、Ⅴ-2に該当する場合は、事後公表とします。

(3) 最低制限価格について

最低制限価格(税抜)は設計書等に基づき、次の額の合計額(以下「算定基礎額」という。)に100/100から100.50/100の範囲内で無作為に抽出して得た数(以下「ランダム係数」という。)を乗じて得た額とします。

ア 営繕基準のみを積算に使用している工事(昇降機設備工事を除く。)

【直接工事費×90/100+共通仮設費×90/100+(現場管理費+直接工事費×1/10)×90/100+一般管理費×68/100】

イ 営繕基準のみを積算に使用している工事(昇降機設備工事)

【直接工事費×80/100+共通仮設費×90/100+(現場管理費+直接工事費×2/10)×90/100+一般管理費×68/100】

ウ 営繕基準以外で積算している工事(上のア及びイ以外はこちらに該当します。)

【直接工事費×100/100+共通仮設費×90/100+現場管理費×90/100+一般管理費×68/100】

(4) 簡易型条件付一般競争入札について

Ⅲ-3、Ⅳ-3、Ⅴ-3に該当する場合は、公告日から契約日までの期間を短縮した簡易型条件付一般競争入札を実施します。

(5) 合併入札について

次のア又はイに該当する工事については、合併入札案件として調達公告を行い、競争入札に付して、同一の契約相手を決定したうえで、工事案件毎に契約を締結します。

ア 同一区や近隣区における工事等で、工期が近く、一つの事業者により工事を施工させることが、施工管理の面で個別に発注するよりも合理的であると判断されるもの。

イ 応札が見込めない少額な工事

(6) 現場代理人の兼任について

公社が発注した工事であり、かつ、監督員と常に携帯電話等で連絡がとれる体制が確保されている場合で、次のア又はイに該当するとき、現場代理人を同一人が兼任することができます。なお、継続工事、追加工事、工事場所が同一の合併入札の工事請負契約は1件とみなし、工事請負契約の予定価格（税込）の合計により判断します。

ア それぞれの予定価格（税込）が4,500万円（建築の場合は、9,000万円）未満の2件の工事請負契約

イ 次のいずれかの要件を満たす3件の工事請負契約

(ア) 3件の工事請負契約に建築の工事請負契約を含まない場合

予定価格（税込）の合計が4,500万円未満であること

(イ) 3件の工事請負契約に建築の工事請負契約を含む場合

予定価格（税込）の合計が9,000万円未満であること

ただし、3件の中に、建築以外の工事請負契約を含む場合には、建築以外の工事請負契約の予定価格（税込）の合計が4,500万円未満であること

(7) 入札不調時の取り扱いについて

条件付一般競争入札に付した案件について、入札が不調になった場合は、設計内容を見直し、再度、条件付一般競争入札に付すことを原則とします。

※2（2）及び3の入札に付した案件も同様の取り扱いとします。

(8) インセンティブ発注等について

ア 令和3年度から令和7年度の間に公社の優良工事施工者表彰を受賞した者、令和7年度に完成した公社工事で85点以上の成績を収めた者及び横浜型地域貢献企業に認定を受けている企業を対象とした条件付一般競争入札を、年間発注件数の15パーセント程度を目標に実施します。

なお、横浜型地域貢献企業に認定を受けている企業については、Ⅱ1（1）ウ 所在区指定の規定を適用します。

※令和9年度発注方針では、上記アについては、令和8年度に完成した公社工事で70点未満の成績を収めた者は対象から除く予定です。

イ 令和3年度から令和7年度の間に公社の優良工事施工者表彰を受賞した者については、令和8年4月1日から令和9年3月31日までの間に公告する発注工事について、入札参加資格のうち、所在区の指定を免除します。

(9) 再度入札について

入札業務の効率化を目的として、予定価格事後公表の案件について、開札の結果、入札金額が予定価格（税抜）の制限の範囲内の価格で最低制限価格（税抜）以上の価格の入札がないときは、再度入札を1回行います。

※2（2）及び3の入札に付した案件も同様の取り扱いとします。

(10) 積算疑義申立て制度について

入札のより一層の透明性・公平性を確保するため、条件付一般競争入札の案件について、積算疑義申立て制度を適用します。

(11) 余裕期間制度（発注者指定方式・任意着手方式）について

柔軟な工期の設定等を通じて、受注者が建設資材や労働者の確保等をできるようにすることで、受注者側の観点から平準化を図ることに資するため、余裕期間制度を一部の工事を対象に実施します。

(12) 週休2日工事について

建設業における担い手の育成・確保と労働環境改善を図る取組として、工事現場における週休2日の確保を促進するため、週休2日工事を全ての工事を対象に実施します。

2 設計に関する発注

(1) 設計協同組合への業務委託について

競争入札により発注する工事の設計業務で、工事に関する専門的知識、経験、技術力などが求められる設計など性質又は目的が競争に適さない設計、緊急の要により競争に付することができない設計については、原則として下記設計協同組合と随意契約（調査等依頼方式）により、業務委託を行います。

ア 建築工事等

横浜市建築設計協同組合

イ 電気設備工事及び機械設備工事等

協同組合横浜市設備設計

※ なお、設計協同組合への業務委託のほかに、技術力の維持、向上を目的として、公社職員による内部設計を実施します。

(2) 条件付一般競争入札について

設計図書が標準化された建築設計業務の一部を対象に、条件付一般競争入札を試行します。

なお、予定価格（税抜）は事後公表とし、最低制限価格（税抜）は設計書等に基づき、次の額の合計額（以下「算定基礎額」という。）とします。

【直接人権費×100/100＋特別経費×100/100＋技術料等経費×60/100＋諸経費×60/100】

ただし、算定基礎額が予定価格（税抜）に 85/100 を乗じて得た額を超える場合にあっては予定価格（税抜）に 85/100 を乗じて得た額とし、予定価格（税抜）に 70/100 を乗じて得た額に満たない場合にあっては予定価格（税抜）に 70/100 を乗じて得た額とします。

最低制限価格（税抜）は予定価格（税抜）の 70/100 から 85/100 の範囲内とします。

(3) 書類審査簡易プロポーザル方式について

創意工夫や新たな提案が求められる修繕工事に伴う設計業務を対象に、書類審査簡易プロポーザル方式を実施します。

(4) 設計施工一括発注について

施工内容が比較的平易であり事業者の技術力向上等につながるもの、又は設計と施工を一体的に発注することで効率的な施工及び事務実施等の効果が得られる案件を対象に、設計施工一括発注を試行します。

3 点検、調査に関する発注

建築基準法第 12 条点検や劣化調査、学校非構造部材点検の発注は、原則として条件付一般競争入札により発注します。

なお、予定価格（税抜）は事後公表とし、最低制限価格（税抜）は予定価格（税抜）に 80/100 を乗じて得た額とします。

Ⅲ 建築工事基本事項

1 格付等級 【 発注方針Ⅱ－１（１）イ 】

原則として、表の予定価格（税込）に対応する格付等級を入札参加資格とします。ただし、所在区指定（Ⅱ－１（１）ウ）を行わないこととしてもなお相当数の応札が見込めないと認められるときは、入札参加資格とする格付等級を変更する場合があります。

予定価格（税込）	格付等級
概ね 2 億円以上の建築工事	A
概ね 5,000 万円以上 2 億円未満の建築工事	A 又は B
概ね 5,000 万円未満の建築工事	B 又は C

※合併入札については、全ての工事の合計金額に対応する格付等級を入札参加資格とします。

2 予定価格事後公表の実施 【 同Ⅱ－１（２） 】

事業者の積算能力等を求める工事などを対象に実施します。

工事内容	備 考
建築(一式)工事	原則として予定価格（税込）1 億円以上の工事
専門工事(塗装・防水等)	

3 簡易型条件付一般競争入札の実施 【 同Ⅱ－１（４） 】

積算に多くの時間を費やさないと判断される場合又は急を要する場合等の案件とします。

型式	公告日～契約日	備 考
簡易型	約 21 日間	原則として予定価格（税込）5,000 万円未満の工事

※通常型の公告日から契約日までの日数は約 28 日間です。

4 特殊建築物(古民家等)の工事に係る発注

建物の特殊性から専門性が高いと判断される工事については、過去に特殊建築物の移築、修繕又は保守経歴などがある事業者、随意契約（調査等依頼方式）により発注を行う場合があります。

5 事業協同組合に対する発注

施設の改修工事において、施設利用者に対する安全性への配慮が必要な場合や施設運営に支障をきたしている場合、法令により設置が定められている設備等の改修など、緊急・迅速を要し、高い技術と確実な施工能力が必要とされる工事については、これまでの経験と実績から、各事業協同組合に随意契約（調査等依頼方式）により発注を行います。

また、市内各所で同時期に同種の工事が集中し、競争入札では工期までの履行が困難な場合なども、これまでの経験や実績、機動力などから、各事業協同組合に随意契約（調査等依頼方式）により発注を行う場合があります。

6 学校施設防球ネットその他緊急改修工事に係る発注

学校施設における児童・生徒の安全確保等を図るため、緊急・迅速を要する防球ネット、フェンス、門扉等の改修工事を、管内一円工事により発注します。具体的には、条件付一般競争入札で決定した契約者に対し、緊急改修工事が発生した場合に、監督員指示書により施工を指示します。

IV 電気設備工事基本事項

1 格付等級 【 発注方針Ⅱ－１（１）イ 】

原則として、表の予定価格（税込）に対応する格付等級を入札参加資格とします。ただし、所在区指定（Ⅱ－１（１）ウ）を行わないこととしてもなお相当数の応札が見込めないと認められるときは、入札参加資格とする格付等級を変更する場合があります。

予定価格（税込）	格付等級
概ね 5,000 万円以上の電気設備工事	A
概ね 2,500 万円以上 5,000 万円未満の電気設備工事	A又はB
概ね 2,500 万円未満の電気設備工事	B

※合併入札については、全ての工事の合計金額に対応する格付等級を入札参加資格とします。

※工事内容により、経営事項審査の総合評定値を入札参加資格に設定する場合があります。

2 予定価格事後公表の実施 【 同Ⅱ－１（２） 】

事業者の積算能力等を求める工事などを対象に実施します。

工事内容	備 考
電気設備工事	原則として予定価格（税込）5,000 万円以上の工事

3 簡易型条件付一般競争入札の実施 【 同Ⅱ－１（４） 】

積算に多くの時間を費やさないと判断される場合又は急を要する場合等の案件とします。

型式	公告日～契約日	備 考
簡易型	約 21 日間	原則として予定価格（税込）5,000 万円未満の工事

※通常型の公告日から契約日までの日数は約 28 日間です。

4 方面別電気設備緊急工事に係る発注

施設利用者の安全確保、法令により設置が定められている設備の改修などの緊急・迅速を要する工事については、市域を方面別に分割して、条件付一般競争入札で決定した契約者に対し、緊急工事が発生した場合に、工事場所の所在地に該当する各方面の施工業者に施工を依頼します。ただし、特に緊急を要する場合等においては、契約者に対し、当該方面以外であっても依頼する場合があります。

5 設備機器製作メーカーに対する発注

設備機器更新工事を除き、特定のメーカーが製作した設備機器等の改修は、当該製作メーカー以外では部品の調達や修理及び改修後の調整等が不可能なことから、当該設備機器製作メーカーに随意契約（調査等依頼方式）により発注を行う場合があります。

V 機械設備工事基本事項

1 格付等級 【 発注方針Ⅱ－１（１）イ 】

原則として、表の予定価格（税込）に対応する格付等級を入札参加資格とします。ただし、所在区指定（Ⅱ－１（１）ウ）を行わないこととしてもなお相当数の応札が見込めないと認められるときは、入札参加資格とする格付等級を変更する場合があります。

予定価格（税込）	格付等級
概ね 5,000 万円以上の機械設備工事	A
概ね 2,500 万円以上 5,000 万円未満の機械設備工事	A又はB
概ね 2,500 万円未満の機械設備工事	B

※合併入札については、全ての工事の合計金額に対応する格付等級を入札参加資格とします。

※工事内容により、経営事項審査の総合評定値を入札参加資格に設定する場合があります。

2 予定価格事後公表の実施 【 同Ⅱ－１（２） 】

事業者の積算能力等を求める工事などを対象に実施します。

工事内容	備 考
給排水衛生設備工事 冷暖房設備工事	原則として予定価格（税込）5,000 万円以上の工事

3 簡易型条件付一般競争入札の実施 【 同Ⅱ－１（４） 】

積算に多くの時間を費やさないと判断される場合又は急を要する場合等の案件とします。

型式	公告日～契約日	備 考
簡易型	約 21 日間	原則として予定価格（税込）5,000 万円未満の工事

※通常型の公告日から契約日までの日数は約 28 日間です。

4 設備機器製作メーカーに対する発注

設備機器更新工事を除き、特定のメーカーが製作した設備機器等の改修は、当該製作メーカー以外では部品の調達や修理及び改修後の調整等が不可能なことから、当該設備機器製作メーカーに随意契約（調査等依頼方式）により発注を行う場合があります。

5 事業協同組合に対する発注

施設の改修工事において、施設利用者に対する安全性への配慮が必要な場合や施設運営に支障をきたしている場合、法令により設置が定められている設備等の改修など、緊急・迅速を要し、高い技術と確実な施工能力が必要とされる工事については、これまでの経験と実績から、各事業協同組合に随意契約(調査等依頼方式)により発注を行う場合があります。

また、市内各所で同時期に同種の工事が集中し、競争入札では工期までの履行が困難な場合なども、これまでの経験や実績、機動力などから、各事業協同組合に随意契約(調査等依頼方式)により発注を行う場合があります。