

令和7年4月23日
庁舎整備担当部

本庁舎等整備工事における監理技術者の変更に伴う違約金の発生について

1 主旨

区では、現在、本庁舎等整備工事（以下、「本工事」という。）の2期工事を進めている。このたび、本工事現場に配置された大成建設の監理技術者に交代の必要が生じ、この交代において、後任の監理技術者の施工実績が、当初監理技術者が保持していた実績に及ばないことから、「世田谷区本庁舎等整備工事における技術提案等の取扱いについて（令和3年5月20日）」（以下、「技術提案等の取扱い」という。）に基づき、違約金が発生する見込みとなったので報告する。

2 監理技術者変更に係る経過

（令和6年3月31日 1期工事完了）

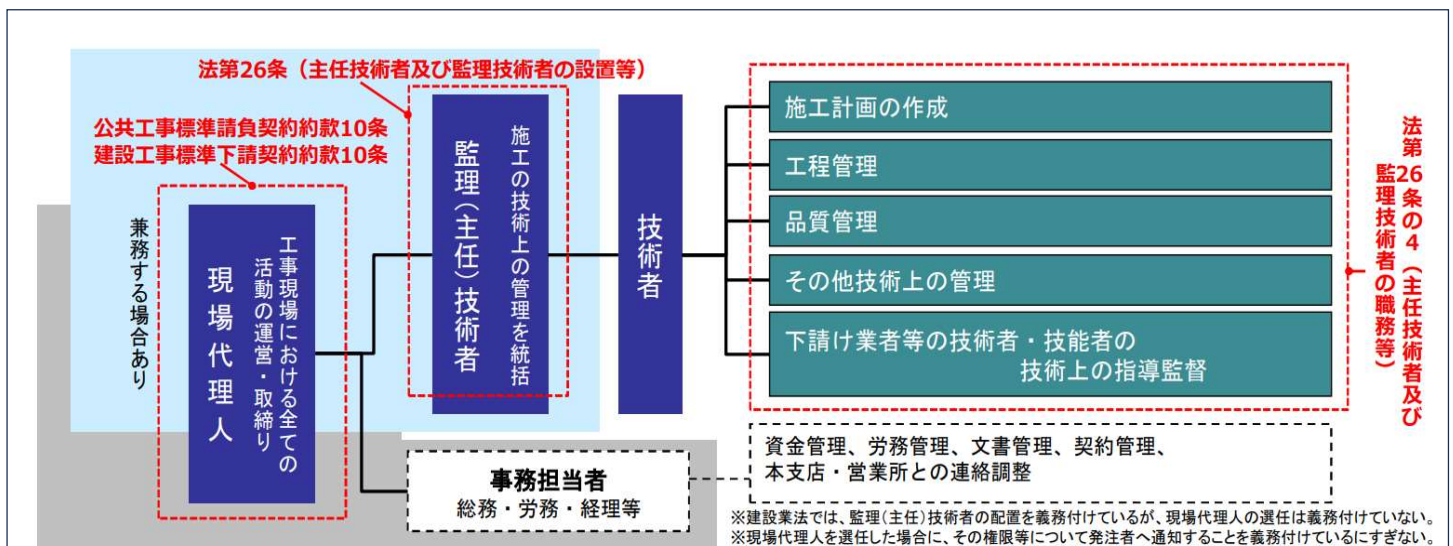
令和6年5月 1日 当初監理技術者（A）の退職に伴う当該監理技術者（B）への交代

令和7年3月 3日 大成建設より、当該監理技術者（B）変更の申し出

3月18日 当該監理技術者（B）に対するヒアリング実施

3月27日 大成建設より監理技術者変更届、変更理由書（参考資料1）を受領

4月 1日 後任監理技術者（C）への変更



図（参考）工事現場における監理技術者の役割（国土交通省資料より）

〈参考〉

①現場代理人（工事請負契約約款）

請負人の代理人として、工事現場に常駐し、その運営、取締りを行い、重要な契約内容の変更や契約解除等を除き、工事の施工に関する一切の事項を処理する者。

②監理技術者（建設業法第二十六条第2項、工事請負契約約款）

建設業者が、その請け負った建設工事を施工するときに、工事現場の技術上の管理を行うために置かなければならない技術者（請負金額2億円以上の工事では専任）。施工計画の作成、工程管理、品質管理等の他、工事の施工に従事する者への指導監督等の職務を行う。

3 本工事の施工者選定の経緯について

(1) 技術提案型総合評価方式の採用

本工事は、同一の敷地内で庁舎機能を維持しながら、解体と建設を繰り返し、さらに各工期で建設した免震建物を最終的に一つの建物として完成させる高難易度の工事であるため、施工者選定に当たっては、価格による競争のみでなく、施工実績や施工上の技術提案を求める技術提案型総合評価方式の一般競争入札を採用した。大成建設は、技術評価点及び価格点の合計評価値が最も高かったため、落札者として決定された。

(2) 技術評価点の内訳（参考資料2(1)参照）

技術評価点は、施工実績評価点（28 点満点）、地域貢献評価点（18 点満点）、技術提案評価点（104 点満点）の合計で 150 点満点、このうち、施工実績評価点の内訳は、事業者の施工実績（14 点満点）、配置予定技術者の施工実績（14 点満点）として、評価が行われた。

(3) 入札時の「配置予定技術者の施工実績」に関する得点（参考資料2(2)参照）

施工実績評価点は、本工事の特徴を踏まえ、下表の①から⑦の項目を評価対象とし、該当すれば1項目2点の加点とした。大成建設は、①から④の施工実績を持つ当初監理技術者(A)の配置を提案し、「配置予定技術者の施工実績」として、8点を得ていた。

表：評価対象とした施工実績

（世田谷区本庁舎等整備工事技術提案型総合評価方式実施要領（令和2年9月）より作成）

分類	評価対象とする施工実績	関連工期
免震接続 実績	① 複数の免震構造の建物を事後的に接続して一体化した実績	2期
	② 更に官公庁の施設において、上記①に該当する工事を行った実績	3期
敷地内建替 実績	③ 延べ面積 10,000 m ² 以上の国又は地方公共団体の庁舎を同一敷地内で建替え、かつ敷地内で工期中も庁舎機能を維持して行政サービスを継続しながら施工した実績	1期
	④ 更に上記③の条件に加え、本工事と同様に段階的に施工と庁舎機能の移転を行い、工期中に既存建物と新築建物を同時に使用に供しながら工事を行った実績	2期
ホール改修 実績	⑤ 900 席以上の段床客席、音響、照明、舞台設備をもつ多目的ホールの改修工事を行った実績（客席、音響、照明、舞台等の全面的な改修、又は特定天井の改修に限り、模様替えや一部のみの改修は除く。）	1期
	⑥ 更に上記⑤の改修工事とあわせて、耐震補強工事を行った実績	
外観保全 実績	⑦ 新築時の竣工が昭和 45 年以前である建物（住宅、工場を除く。）における、打放しコンクリート面の外観保全・回復（劣化補修のみの場合は除く。）を目的とした改修工事を行った実績	

4 入札時の提案と同等以上の監理技術者を配置できないことに伴う違約金について

(1) 契約上の取扱い（施工実績評価点にかかる減点）

落札者決定後、やむを得ない事由により配置予定技術者を変更する場合は、受注者は当初の配置予定技術者と同等以上の施工実績を有するものを配置しなければならない。同等以上とみなす条件は、第2期工期中の変更については項目①、②、③、④（免震接続実績、敷地内建替実績）に関して当初実績点以上の点を得ることができる者とし、第3期工期中の変更に関しては、①、②（免震接続実績）に関して当初実績点以上の点を得ることができる者とする。受注者が同等以上の施工実績を有するものを配置できない場合には、当該配置できない期間について、当初実績点と変更後の配置技術者による施工実績評価点の点差に、全体工期のうち、同等以上の施工実績を有する者を配置できない期間の割合を乗じた点数を減点する（「技術提案等の取扱い」より）。

(2) 違約金の算定

本工事の監理技術者の変更において、後任監理技術者（C）は、前頁の表中、③と④の施工実績は有するものの、①と②を有しないため、2期、3期工期中共に、施工実績評価点の点差は4点となる。

後任監理技術者（C）が着任する令和7年4月1日以降の残工期を未配置期間をととして、（1）の取扱いに当てはめると、監理技術者の変更に伴う違約金は、142,065,641円（税込）となる見込みである。

なお、違約金は、2期、3期の完成検査時に、同等以上の実績をもつ監理技術者の未配置期間が確定することから、各竣工払金と相殺する。

表：違約金の算定

	計算要素	計算式
①	施工実績評価点の点差	2期：当初（8点）－ 変更後（4点）＝ 4点 3期：当初（4点）－ 変更後（0点）＝ 4点
②	全体工期のうち、同等以上の施工実績を有する者を配置できない期間の割合	$\frac{\text{未配置期間(約 48.89 か月)}}{\text{全体工期 (約 95.33 か月)}} \div 0.513$
③	減点	$\text{①} \times \text{②} = 4 \text{ 点} \times 0.513 = 2.05 \text{ 点}$
④	技術評価点1点あたりの価格（技術提案等の取扱いに基づく）	69,300,313円（税込）
⑤	今回の違約金（見込み）	$\text{③} \times \text{④} \div 142,065,641 \text{ 円 (税込)}$

5 工事の品質確保について

本工事の現場には、本工事と同規模の民間工事において「①複数の免震構造の建物を事後的に接続して一体化した実績」を持つ大成建設社員が複数名、専任で配属されている。引き続き、区監督員による現場立会い検査を適正に実施し、今後、実施予定となる免震接続に係る品質を確実に確保していく。

6 指名停止措置

本工事では、「世田谷区本庁舎等整備工事入札説明書（令和2年9月）」において、監理技術者等の配置予定技術者の変更は「死亡、傷病、出産、育児、介護又は退職等、真にやむを得ない場合」に認めるとしており、変更する場合は当初の配置予定技術者（監理技術者）と同等以上の者を配置しなければならないことを定めている（同等以上とみなす条件は、「技術提案等の取扱い」による）。よって、このたびの監理技術者の変更は、世田谷区指名停止基準別表第1第8号（契約違反）に該当するため、指名停止措置を行う予定であり、指名停止期間等の具体的な措置内容は検討のうえ、今後、判断する。

7 今後の予定

令和8年9月中旬	2期工事竣工 大成建設への2期竣工払い（2期工事に係る未配置期間分の違約金、約51,000,000円を相殺）
令和11年4月末	3期工事竣工 大成建設への3期竣工払い（3期工事に係る未配置期間分の違約金、約91,000,000円を相殺）