

入札公告

次のとおり一般競争入札に付します。

本件は、1に示す対象工事工区のうち、複数の工区について競争参加資格の確認を申請する場合（以下「複数申請」という。）に、競争参加資格確認申請者、競争参加資格確認資料及び技術提案書の共通化を試行的に実施するものである。

令和6年2月28日

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
本部長 倉上 卓也

◎調達機関番号 599 ◎所在地 13

1 工事概要

(1) 品目番号 41

(2) 工事名

1. 令和6年度小規模修繕工事（東-1-3）
2. 令和6年度小規模修繕工事（東-12-2）
3. 令和6年度小規模修繕工事（東-16-4）
4. 令和6年度小規模修繕工事（東-18-2）
5. 令和6年度小規模修繕工事（東-18-4）
6. 令和6年度小規模修繕工事（千-2-3）
7. 令和6年度小規模修繕工事（千-3-2）
8. 令和6年度小規模修繕工事（千-8-2）

(3) 工事場所 入札説明書による。

(4) 工事内容 ※対象業務すべて同じ（予定）

令和6年10月1日から6か年の間に発注する小規模修繕工事※1。

※1 小規模修繕工事

空家修繕工事※2及び小修理工事※3（以下「小規模修繕」という。）。

※2 空家修繕工事（以下「空家修繕」という。）

居住者の退去後、専用部分の汚損または滅失等の原状復旧を目的に行う普通空家補修及び原状回復に加え設備等の改善を行う特別空家修繕、及び入居までの保守管理。新しい居住者の入居を控えているため、限られた期間内に確実に、かつ住戸内の不具合等が無いように工事を完成する必要がある。原則1件500万円未満。

※3 小修理工事（以下「小修理」という。）

経常的に生じる小規模な不具合や損耗について、原状復旧を目的にその都度行う修繕工事（緊急対応が必要な修繕を含む）。そのため、居住者の住戸内においては、居住者と直接対応しながら、限られた時間内に工事を完了する必要がある、また、夜間や休日にも工事を行う必要がある。よって、施工状

況等が居住者の満足度に大きく影響することから、親切で丁寧な対応が求められる工事である。原則1件250万円未満。

注) 小修理工事(緊急対応が必要な修繕を含む)の対象に、UR賃貸住宅団地内の駐車場(機械駐車装置本体等、別途維持管理業務を委託しているものを除く)を含む。

※4 一部の工事受注者は、エリア内の賃貸住宅、賃貸施設及びこれらの敷地において、断水、水漏れ、排水管のあふれ、停電、エレベーター事故、火災、人身事故等の発生による通報に備え、緊急事故通報受付業務を行うものとする。詳細は入札説明書による。

(5) 小規模修繕工事(個別)の工期

- ① 普通空家補修は1週間、特別空家修繕の場合は2週間を標準とする。
- ② 小修理については、団地を管轄する住まいセンターが指示する日数とする。

(6) 工事の実施形態

- ① 1(2)1から8までの対象工区の公募を一斉に行うものとし、下記3(1)により決定する工区ごとの落札者と単価契約を締結するものとする。
- ② 本工事は、競争参加資格確認申請書及び競争参加資格確認資料の受付の際に「企業の技術力」及び「施工計画」等に関する資料を受け付け、価格と価格以外の要素を総合的に評価して落札者を決定する総合評価方式の工事である。
- ③ 本工事は、品質確保等の施工体制の確保状況を確認し、施工内容を確実に実施できるかどうかについて審査し、評価を行う施工体制確認型総合評価方式を実施するものである。
- ④ 本工事は、調査基準価格未満で入札した者と契約を行う場合は、監理技術者等と同等の基準を満たす専任の技術者の追加配置を求める工事である。
- ⑤ 本工事のうち、工事種別「空家補修」を含む工事区分は、当機構が求める工事目的物の性能・機能等が最適かつ安価で実現できることを目的に、履行開始後に、工事受注者からの施工方法・仕様等の提案を受け付ける履行開始後VE方式の試行工事である。

2 競争参加資格

参加資格は、次に掲げる全ての条件を満たしている者であること。なお、詳細は入札説明書による。

- (1) 独立行政法人都市再生機構会計実施細則(平成16年独立行政法人都市再生機構達第95号)第331条及び第332条の規定に該当する者でないこと。
- (2) 当機構東日本地区における令和5・6年度の一般競争参加資格について、該当する工事区分に必要な建設業者登録区分の認定を受けていること。会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後、本部長が別に定める手続に基づく一般競争参加資格の再審査により再認定を受けていること。)
- (3) 会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされている者(上記(2)の再認定を受けた者を除く)でないこと。

- (4) 競争参加資格確認申請書（以下「申請書」という。）及び競争参加資格確認資料（以下「資料」という。）の提出期限の日から開札の時までの期間に、当機構から本件工事の施工場所を含む区域を措置対象区域とする指名停止を受けていないこと。
- (5) 工事請負契約の履行に当たって不誠実な行為があり、工事受注者として不適当であると認められる者でないこと。
- (6) 本工事に係る設計業務等の受注者又は当該受注者と資本又は人事面において関連がある建設業者でないこと。

なお、「本工事に係る設計業務等の受注者」とは、次に掲げる者である。

- ・UR賃貸住宅等の保全工事に係る事務処理業務（東日本賃貸住宅本部）の受注者（令和5年11月21日入札公告）
- ・UR賃貸住宅等の保全工事に係る発注支援業務（東日本賃貸住宅本部）の受注者（令和5年11月21日入札公告）

また、「当該受注者と資本若しくは人事面において関連がある建設業者」とは、次の①又は②に該当するものである。

- ① 当該受注者の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている建設業者
- ② 建設業者の代表権を有する役員が当該受注者の代表権を有する役員を兼ねている場合における当該建設業者

- (7) 総合評価に係る「施工計画に関する提案書」等が適正であること。
- (8) 調査基準価格未滿で落札した場合には、主任技術者又は監理技術者と同等の資格要件を有する専任の技術者を1名以上追加配置できること。

なお、追加配置する専任の技術者名簿については、2（4）に示す資料提出時に資格要件等の確認ができる書類を添付して報告すること。

- (9) 暴力団又は暴力団員が実質的に経営を支配する者又はこれに準ずる者でないこと。
- (10) 以下に定めるいずれかの届出の義務があり、当該義務を履行していない建設業者でないこと。

- ・健康保険法（大正11年法律第70号）第48条の規定による届出の義務
- ・厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）第27条の規定による届出の義務
- ・雇用保険法（昭和49年法律第116号）第7条の規定による届出の義務

- (11) 企業の施工実績

平成25年度以降において、別に定める施工実績を有する者であること。

- (12) 配置技術者

工事区分毎に有資格者等の技術者を配置すること。

なお、複数申請を行う場合の技術者の配置について、次の①～③について留意すること。

- ① 工区ごとに配置される技術者は一定の要件に基づき兼任可能だが、工事を実施するにあたり、支障のないよう、業務量等十分に検討の上、申請を行うこと。
- ② 工区ごとに個別の予定配置技術者により申請を行うことは可能だが、その場合、3（1）に係る「予定配置技術者」については工区ごとに申請された予定配置技術者を評価するものとする。
- ③ 個別の工区又は複数の工区についてそれぞれ複数の予定配置技術者により申請を行う場合、3（1）に係る「予定配置技術者」のうち「同種工事の現場代理

人の実績」については、予定配置技術者ごとに評価を行い、合計点の最も低い者の得点を対象業務ごとの予定配置技術者に係る評価点とする。

(13) 緊急対応体制

1) 次のいずれも対応可能な体制であること

① 水漏れ、事故等の緊急対応が必要な場合において、当該工区内の団地に迅速に到着することができる緊急対応体制を構築できること。

② 24時間365日の緊急対応体制（年末年始も含む）を構築できること。

2) 一部の工事の受注者は、同一エリア内の他工区の小規模修繕を請負った者が事情により工事を行えなくなった等による場合、バックアップ体制が構築できること。

(14) 東日本賃貸住宅本部（所管事務所を含む。）発注の工事成績について、資料の提出期限日前1年以内の期間において60点未満のものがないこと。

3 総合評価に関する事項

(1) 入札参加者は「価格」、「企業の技術力」、「予定配置技術者」、「施工計画」及び「災害時対応」をもって入札するものとし、入札価格が予定価格の制限範囲内である者のうち、(2)によって得られた数値（以下「評価値」とする。）の最も高い者を落札者とする。

なお、評価値の最も高い者が2者以上あるときは、くじ引きにより落札者となるべき者を決定する。

ただし、落札者となるべき者の入札価格によっては、その者により当該契約の内容に適合した履行がされないおそれがあると認められるとき、又はその者と契約を締結することが公正な取引の秩序を乱すこととなるおそれがある著しく不相当であると認められるときは、予定価格の制限内で、発注者の求める最低限の要求要件を全て満足した他の者のうち、評価値の最も高い者を落札者とすることがある。

(2) 評価値は、価格評価点、技術評価点及び施工体制評価点を合算した数値とし、次の式により算出する。なお技術評価点の最高点数は50点、施工体制評価点の最高点数は30点とする。

$$\text{評価値} = \text{価格評価点} + \text{技術評価点} + \text{施工体制評価点}$$

$$\text{価格評価点} = 100 \times (1 - \text{入札価格} \div \text{予定価格})$$

※ 空家修繕工事（空家修繕工区がある場合）と小修理工事（複数の工事区分がある場合はその総額）の合計による入札価格

(3) 技術評価点の対象となる評価項目は以下のとおり。

- ① 企業の技術力
- ② 予定配置技術者
- ③ 施工計画
- ④ 災害時対応

(4) 施工体制評価点の対象となる評価項目は以下のとおり。

- ① 品質確保の実効性
- ② 施工体制確保の確実性

(5) 上記(3)及び(4)の評価項目の詳細は入札説明書による。

4 入札手続等

- (1) 入札説明書の交付期間、場所及び方法
交付期間：令和6年2月28日から令和6年3月13日まで
※UR都市機構ホームページからダウンロードすること。
- (2) 申請書及び資料の提出期間、場所及び方法
提出期間：令和6年2月28日から令和6年3月13日（競争参加資格の確認の基準日という。）までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、午前10時から午後4時まで（ただし、正午から午後1時の間は除く。）
提出場所：〒163-1382 東京都新宿区西新宿6-5-1
新宿アイランドタワー16階
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部住宅経営部保全企画課
電話03-5323-4205
提出方法：持参又は郵送（提出期間の消印有効）によること。（電送によるものは認めない。）
- (3) 入札の日時、入札書の提出方法
入札書到着締切日時：令和6年5月27日 午後4時
提出方法：書留郵便による郵送により提出すること。持参によるものは受け付けない。
宛 先：〒163-1382 東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー19階
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部総務部調達管理課宛
- (4) 開札の日時及び場所
日 時：令和6年5月28日以降順次実施（予定※）
場 所：〒163-1382 東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー19階
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部総務部調達管理課において行う。
※工区ごとの開札日及び開札時間については、別途通知による。
※入札は郵送による事前受付のみとし、開札時の立会いは不要とする。
なお、詳細は「競争参加資格確認通知」と併せて連絡する。

5 その他

- (1) 手続において使用する言語及び通貨 日本語及び日本国通貨に限る。
- (2) 入札保証金及び契約保証金
① 入札保証金 免除
② 契約保証金 免除
- (3) 入札の無効
本掲示に示した競争参加資格のない者のした入札、申請書又は資料に虚偽の記載をした者のした入札及び入札に関する条件に違反した入札は無効とする。
- (4) 手続における交渉の有無 無
- (5) 契約書作成の要否 要
- (6) 当該工事に直接関連する他の工事の請負契約等を当該工事の請負契約の相手方との随意契約により締結する予定の有無 無
- (7) 落札者の決定方法
① 落札者の決定方法は、3（1）による。

- ② 入札価格が、調査基準価格に満たない場合は、調査書類の提出等、入札（見積）心得書第9条第2項に定める調査に協力すること。
- ③ なお、落札者は、機構が競争参加資格確認時に提示する単価表を含む契約を機構と締結し、1（4）に示す期間に発注される全ての小規模修繕工事の工事価格は、契約単価等に基づく積算額に「落札率」を乗じて算定する。（契約した単価でない工事についても同様に「落札率」を乗じる。）
- ※ 予定価格は、1（4）に示す期間における発注想定工事費に基づく総価格によって算定するが、将来の工事量を約束するものではない。
- ※ 契約単価は、原則として年度ごとに改定を行う。その他、賃金又は物価に著しい変動を生じ、単価表の単価が不適当となったときは、発注者と受注者で協議してこれを改定することができる。

(8) 一般競争参加資格の認定を受けていない者の参加

上記2（2）に掲げる一般競争参加資格の認定を受けていない者も上記4（2）により申請書及び資料を提出することができるが、競争に参加するためには、当該資格の認定を受け、かつ、競争参加資格の確認を受けなければならない。

(9) 成績評定の実施

- ① 本工事においては、工事成績評定を実施する。
- ② 審査は毎年度実施し、基準点に満たない場合は、改善指導の通知を行う。
- ③ 2年連続基準点に満たない場合は、機構は、(7) ③における契約を解除するとともに、解除した日から3年間、小規模修繕工事への参加を認めない事がある。

(10) 独立行政法人が行う契約については、「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」（平成22年12月7日閣議決定）において、独立行政法人と一定の関係を有する法人と契約をする場合には、当該法人への再就職の状況、当該法人との間の取引等の状況について情報を公開するなどの取組を進めるとされている。

これに基づき、以下のとおり、当機構との関係に係る情報を当機構のホームページで公表することとするので、所要の情報の当方への提供及び情報の公表に同意の上で、応札若しくは応募又は契約の締結を行うこと。

なお、案件への応札若しくは応募又は契約の締結をもって同意されたものとみなすものとする。

また、応札若しくは応募又は契約の締結を行ったにもかかわらず情報提供等の協力をしない相手方については、その名称等を公表することがある。

1) 公表の対象となる契約先

次のいずれにも該当する契約先

- ① 当機構との間の取引高が、総売上高又は事業収入の3分の1以上を占めていること。
- ② 当機構において役員を経験した者（役員経験者）が再就職していること又は課長相当職以上の職を経験した者（課長相当職以上経験者）が役員、顧問等として再就職していること。

2) 公表する情報

上記に該当する契約先について、契約ごとに、工事、業務又は物品購入等契約の名称及び数量、契約締結日、契約先の名称、契約金額等と併せ、次に掲げる情報を公表する。

- ① 当機構の役員経験者及び課長相当職以上経験者（当機構OB）の人数、職名及び当機構における最終職名
 - ② 当機構との間の取引高
 - ③ 総売上高又は事業収入に占める当機構との間の取引高の割合が、次の区分のいずれかに該当する旨 3分の1以上2分の1未満、2分の1以上3分の2未満又は3分の2以上
 - ④ 1者応札又は1者応募である場合はその旨
- 3) 当方に提供する情報
- ① 契約締結日時点で在職している当機構OBに係る情報（人数、現在の職名及び当機構における最終職名等）
 - ② 直近の事業年度における総売上高又は事業収入及び当機構との間の取引高
- 4) 公表日
契約締結日の翌日から起算して72日以内
- (11) 詳細は入札説明書による。

6 Summary

- (1) Official in charge of disbursement of procuring entity : Director General in charge of East Japan Rental Housing Office, Urban Renaissance Agency.
- (2) Classification of the services to be procured: 41
- (3) Subject matter of the contract : Small repair work (small repairs and repairs of unoccupied apartment units) of UR rental housing stock
- (4) Time-limit for the submission of application forms and relevant documents : 4:00 P.M. 13 Merch 2024.
- (5) Time-limit for submission of tenders: 4:00 P.M. 27 May 2024.
- (6) Contact point for the notice: Maintenance Planning Team, Housing Management Department, East Japan Rental Housing Office, Urban Renaissance Agency, 6-5-1 Nishi-shinjuku, Shinjuku-ku, Tokyo 163-1382, Japan TEL 03-5323-4205.
- (7) Other : For details concerning this tender, refer to the Tender explanation.

以 上