

UR賃貸住宅雑排水管等清掃業務
(ルゼフィール武庫川第二5番街団地他19団地)

入札説明書

- 第1 入札等実施要領
- 第2 競争参加資格等
- 第3 評価項目、評価基準及び配点
- 第4 入札心得書
- 第5 委任状（様式）
- 第6 入札書及び封筒（様式）
- 第7 単価契約書
- 第8 個人情報等の保護に関する特約条項
- 第9 共同体協定書
- 第10 仕様書【別冊1】
- 第11 技術資料等作成様式集【別冊2】

独立行政法人都市再生機構業務受託者
株式会社URコミュニティ 阪神住まいセンター

第1 入札等実施要領

1 業務概要

(1) 実施団地概要

【別冊1】「仕様書（別表 対象団地一覧表）」参照

(2) 業務内容

UR賃貸住宅における雑排水管等の清掃等業務

(3) 履行期間

令和6年10月1日～令和9年9月30日

2 競争参加資格確認申請書及び技術資料の提出期間、場所及び方法

本競争の参加希望者は、**第2 競争参加資格等**に掲げる競争参加資格を有することを証明するため、次に従い、競争参加資格確認申請書（以下「申請書」という。）及び技術資料を提出し、発注者から競争参加資格の有無について確認を受けなければならない。

第2 競争参加資格等1（2）イに掲げる競争参加資格の認定を受けていない者も次に従い申請書及び技術資料を提出することができる。この場合において、**第2 競争参加資格等**1（1）及び（2）ロ～へに掲げる事項を満たしていることを条件として競争参加資格があることを確認するものとする。当該確認を受けたものが競争に参加するためには、申請書及び技術資料提出時までに下記のとおり一般競争参加資格の申請を行い、開札時までに**第2 競争参加資格等**1（2）イに掲げる事項を満たしていなければならない。

この場合、下記のとおり事前に一般競争参加資格の申請を行うこと。

(1) 一般競争参加資格の申請

- ① 提出期間：令和6年4月10日（水）から令和6年5月28日（火）までの土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日（以下「祝日」という。）を除く毎日午前10時から午後5時まで

② 問い合わせ先

〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田1-13-1
大阪ツインタワーズ・サウス21階
独立行政法人都市再生機構西日本支社
総務部調達管理課 電話 06-4799-1035

なお、期限までに申請書及び資料を提出しない者並びに競争参加資格がないと認められた者は、本入札に参加することができない。

(2) 申請書及び技術資料の申請

- ① 提出期間：令和6年4月10日（水）から令和6年5月28日（火）までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日
- ② 受付時間：午前10時から午後5時まで

③ 提出場所：

〒660-0881 兵庫県尼崎市昭和通3-95 アマックスビル8階
独立行政法人都市再生機構業務受託者 株式会社URコミュニティ
阪神住まいセンター お客様相談課 電話06-6419-4522

- ④ 提出方法：申請書及び技術資料の提出は、提出場所へ持参又は郵送することにより行うものとする。ただし、持参の場合は、あらかじめ提出日時を提出場所に連絡のうえ、持参すること。また、郵送の場合は、一般書留郵便による郵送とする。

3 技術資料の作成様式、評価に関する事項等

(1) 技術資料の作成様式

①から⑯までについて各様式に記載し、所定の添付資料を添えて、上記2により提出すること（詳細は、【別冊2】「技術資料等作成様式集」参照）。

- | | |
|----------------------------------|---------|
| ① 競争参加資格確認申請書 | (様式1) |
| ② 会社概要書 | (様式2-1) |
| ③ 業務実績申告書（請負規模） | (様式2-2) |
| ④ 業務実績申告書（継続年数） | (様式2-3) |
| ⑤ 個人情報保護への取組みに関する申告書 | (様式2-4) |
| ⑥ 品質保証・品質確保への取組みに関する申告書 | (様式2-5) |
| ⑦ 環境への配慮に関する申告書 | (様式2-6) |
| ⑧ 労働関係法規遵守状況の申告書（障害者雇用他） | (様式2-7) |
| ⑨ ワーク・ライフ・バランス等の推進に関する指標について | (様式2-8) |
| ⑩ 有資格者に係る申告書 | (様式3-1) |
| ⑪ 管理技術者等に係る申告書 | (様式3-2) |
| ⑫ 緊急時の対応に係る申告書（到着時間・実施体制） | (様式4-1) |
| ⑬ 安全管理・危機管理体制に係る申告書 | (様式4-2) |
| ⑭ 社内研修体制等に係る申告書 | (様式4-3) |
| ⑮ 業務マニュアル等の整備に係る申告書 | (様式4-4) |
| ⑯ 顧客対応向上に資する研修体制及び業務マニュアル等に係る申告書 | (様式4-5) |

注) 作成様式はすべて日本工業規格A4縦長（添付する資料はA4横長も可とする。）とし、枚数が不足する場合は頁を追加すること。

(2) 技術資料の評価に関する事項

① 技術資料の評価に関する基準

技術資料の評価に関する評価項目、評価基準及び得点配分は、**第3 評価項目、
評価基準及び配点**のとおりとする。

② 評価する技術資料

①に基づき、次のとおり技術資料を評価する。

企業の経験及び能力に係る評価 : 様式2-1～様式2-8

配置予定者の経験及び能力に係る評価 : 様式 3-1 ~ 様式 3-2
 業務の実施体制に係る評価 : 様式 4-1 ~ 様式 4-5

(いずれも添付資料を含む。)

(3) 共同企業体及び事業協同組合に係る取扱い

共同企業体及び中小企業等協同組合法(昭和 24 年法律第 181 条)に基づく事業協同体(以下「共同体」と総称する。)としての競争参加を希望する場合も(1)の資料を提出すること。

なお、共同体として参加する場合の技術資料に係る実績等の評価方法については、次のとおりとする。

評価等項目	評価となる単位・基準
① 競争参加資格確認申請書	共同体の事務所又は共同体代表者の事務所
② 会社概要書	共同体代表者の営業年数
③ 業務実績申告書(請負規模)	共同体構成員の請負実績
④ 業務実績申告書(継続年数)	共同体構成員の請負実績のうち最長値
⑤ 個人情報保護への取組みに関する申告書	共同体構成員の取組状況※
⑥ 品質保証・品質確保への取組みに関する申告書	拠点事務所の取組状況
⑦ 環境への配慮に関する申告書	共同体構成員の取組状況※
⑧ 労働関係法規遵守状況の申告書(障害者雇用他)	共同体構成員の取組状況※
⑨ ワーク・ライフ・バランス等の推進に関する指標について	共同体構成員の取組状況※
⑩ 有資格者に係る申告書(様式 3-1)	共同体の計画する体制・取組状況
⑪ 管理技術者等に係る申告書(様式 3-2)	共同体構成員の総合計
⑫ 緊急時の対応に係る申告書(到着時間・実施体制)	共同体の計画する体制・取組状況
⑬ 安全管理・危機管理体制に係る申告書	共同体の計画する体制・取組状況
⑭ 社内研修体制等に係る申告書	共同体構成員の取組状況※
⑮ 業務マニュアル等の整備に係る申告書	共同体構成員の取組状況※
⑯ 顧客対応向上に資する研修体制及び業務マニュアル等に係る申告書	共同体構成員の取組状況※

※全ての共同体員が満たしている場合のみ加点

(4) 技術資料作成にあたっての留意事項

- ① 使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。
- ② 技術資料の作成及び提出に要する費用は、提出者の負担とする。
- ③ 提出された技術資料は、提出者に無断で使用しないものとする。
- ④ 提出された技術資料は返却しないものとする。また、一旦提出された書類の差替え及び再提出は認めない。
- ⑤ 技術資料に虚偽の記載をした場合は、当該資料を無効とするとともに、虚偽の記載をした者に対して指名停止を行うことがあるものとする。
- ⑥ 技術資料に記載した業務実施体制(管理技術者・緊急時対応・業務連絡体制等)については、業務の履行条件となる。当該業務の受注者として決定された場合は、

業務開始前に改めて具体的な体制等を記載した業務計画書を提出していただくが、技術資料に記載した内容と異なる体制での業務の実施は認められない。

ただし、やむを得ない理由により変更を行う場合には、代替の体制等が申告した内容と同等以上であることにつき、当社の了解を得なければならないものとする。

- ⑦ 共同体として参加する場合、履行期間中における共同体構成員間による実施体制等の変更は認められない。
- ⑧ 落札者には、今回提出された技術資料は、「提案仕様書」として、仕様書と同様に業務の一部等として実施するものとする。

4 本説明書に係る質問事項の受付及び回答

(1) 本説明書に対して質問がある場合においては、次のとおり、書面（様式は任意）により提出すること。

- ① 提出期限：令和6年7月2日（火）まで
- ② 受付時間及び受付場所：2（2）②、③と同じとする。
- ③ 提出方法：提出場所へ持参又は提出期限必着での郵送とする。電送によるものは受け付けない。なお、封筒に入札件名及び質問書在中の旨を朱書すること。

(2) (1) の質問に対する回答は、次のとおり閲覧に供する。

- ① 閲覧期間：令和6年7月8日（月）から令和6年7月12日（金）まで
- ② 閲覧時間及び閲覧場所：2（2）②、③と同じとする。

5 入札手続き等

(1) 競争参加資格の確認通知等

申請書及び技術資料を提出した者について、当社の審査を行い、本入札に参加する資格を有する者を選定し、令和6年6月12日（水）にその旨を通知する。ただし、技術資料提出時点において参加資格を満たしていても、その後開札の時までの期間に指名停止措置を受けた者は選定しない。

また、選定を行った後、指名停止措置を受けた場合には、選定を取り消し、その旨を当該者に通知する。

なお、選定しなかった者に対しては、その旨及びその理由を通知する。

(2) 苦情申立て

- ① 競争参加資格がないと認められた者は、発注者に対して競争参加資格がないと認められた理由について、次に従い、書面（様式は自由）により説明を求めることができる。

イ 提出期限：令和6年6月21日（金）午後5時

ロ 提出場所：2（2）③と同じ

ハ 提出方法：提出場所へ持参するものとする。

- ② 発注者は、説明を求められたときは、令和6年7月1日（月）までに、説明を求めた者に対し書面により回答する。

ただし、一時期に苦情件数が集中する等合理的な理由があるときは、回答期間を

延長することがある。

- ③ 発注者は、申立期間の徒過その他客観的かつ明らかに申立ての適格を欠くと認められるときは、その申立てを却下する。
- ④ 発注者は、②の回答を行ったときには、苦情申立者の提出した書面及び回答を行った書面を閲覧による方法により遅滞なく公表する。
- ⑤ 本手続きにおける競争参加資格の確認その他の手続き等に関し、「政府調達に関する苦情の処理手続（平 7. 12. 14 付政府調達苦情処理推進本部決定）」により、政府調達苦情検討委員会に対して苦情を申し立てることができる。

(3) 入札手続き及び落札者の決定

(1) により競争参加資格を有すると当社が認めた者との間で、入札を行う。

① 入札書の提出期限及び場所

イ 提出期限：令和 6 年 7 月 12 日（金）午後 5 時

ロ 提出場所：〒536-0025 大阪府大阪市城東区森之宮 1-6-111

NLC 森の宮ビル 8 階※

独立行政法人都市再生機構業務受託者

株式会社URコミュニティ コミュニティ推進部

エリア経理契約課 電話 06-6967-5019※

※ 事務所移転により、令和 6 年 5 月 7 日（火）（予定）以降は、次の住所等となります。

〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田 3-3-20 明治安田生命大阪梅田ビル 18 階

株式会社URコミュニティ 西日本業務センター 契約課

電話 06-7526-5000

ハ 提出方法：提出期限までに必着での郵送とし、提出場所への持参又は電送によるものは受け付けない。また、郵送の際は、一般書留郵便による郵送とする。

② 開札の日時及び場所

イ 開札日時：令和 6 年 7 月 19 日（金）（開札時間については、別途通知による）

ロ 開札場所：5 (3) ①に同じ。

※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。

③ 総合評価に係る事項

落札者の決定は、3 の技術資料と、入札価格を総合的に評価※して行う。

※総合評価の方法

加算方式とし、「価格評価点」と価格以外の要素を点数化した「技術評価点」を足し合わせることで、評価値を算定する。

・評価値 = 価格評価点 + 技術評価点

価格評価点と技術評価点の配点は、次のとおりとする。

・価格評価点 最大 100 点

・技術評価点 最大 100 点

価格評価点は、次の算式により算定する。

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

注1) 価格評価点は、小数点以下第2位までを算出(小数点以下第3位を切り捨て)し、その値を各評価点とする。

注2) 技術評価点の算出は、評価員の単純平均とし、小数点以下第3位を四捨五入とする。

技術評価点の算出は、以下のとおりとする。

技術評価点の算出は、申請書及び技術資料の内容に応じ、**第3 評価項目、評価基準及び配点**の評価項目毎に評価を行い、満点は100点とする。なお、本業務に係る「業務実績評価結果(令和6年4月実施)」の「要改善」評価の割合に応じて、技術評価点合計点から減点することとする。

入札価格が当社であらかじめ作成した予定価格の制限の範囲内である者のうち、上記によって得られる評価値の最も高い者を落札者とする。ただし、落札者となるべき者の入札価格によっては、その者により当該業務の内容に適合した履行がな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、予定価格の制限の範囲内で、発注者の求める最低限の要求要件を全て満たした他の者のうち、評価値の最も高い者を落札者とすることがある。

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。

④ 低入札価格調査

落札者となるべき者の入札価格が、当社の予定価格の70%に満たない場合には、落札決定を保留し、当該業務の内容に適合した履行がなされないおそれがあるか否かについて、当該入札を行った者に対する事情聴取等の調査を実施する。当該入札を行った者は、低入札価格調査に係る調査書類の提出等、入札心得書第8条第2項に定める調査に協力すること。

⑤ 入札書及び入札根拠資料に記載する価格について

入札書及び入札根拠資料に記載する価格については、対象団地一覧表に用途廃止・管理開始等による物量の変更についての記載がある場合にも、物量の変更の予定が変更されることもあることから、その物量の変更を加味せず積算を行った価格を記載すること。なお、対象団地一覧表に物量の変更の予定の記載の有無にかかわらず、契約期間中に物量の変更があった場合には、物量の変更に伴う変更契約協議を行う。

6 入札方法等

- (1) 入札書は、郵送による提出とし、開札時の立会いは不要とする。提出場所への持参又は電送によるものは受け付けない。
- (2) 9(2)に示すとおり開札結果をファクシミリにより通知するので、入札書中に、開札日時において必ず受信可能なファクシミリの番号、担当者名及び連絡先電話番号を記入すること。
- (3) 郵送は二重封筒とし、表封筒及び中封筒に各々封緘すること。
- (4) 中封筒には、入札書及び入札根拠資料のみを入れること。また、入札書及び入札

根拠資料に必要事項を記入したものを中封筒に入れ、封をして、業務件名、開札日時及び入札企業名等を明記すること。

- (5) 表封筒は必要事項を記入の上、(4)の中封筒を入れ、封をして郵送すること。
- (6) 落札決定に当たっては、入札書に記載された金額に当該金額の100分の10に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって落札価格とするので、入札者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額の110分の100に相当する金額を入札書に記載すること。
- (7) 入札執行回数は、原則として2回を限度とする。
なお、2回目の入札については、入札日時を別途通知するものとし、入札方法等については、1回目の入札と同様に(1)から(6)による。
- (8) 入札にかかる費用は入札参加者の負担とする。

7 入札保証金及び契約保証金 免除

8 入札の無効

本掲示において示した競争参加資格のない者とした入札、申請書及び技術資料に虚偽の記載をした者とした入札並びに「[第4 入札心得書](#)」において示した条件等入札に関する条件に違反した入札は無効とし、無効の入札を行った者を落札者としていた場合には落札決定を取り消す。

なお、発注者により競争参加資格のある旨確認された者であっても、開札の時ににおいて「[第2 競争参加資格等](#)」に掲げる資格のないものは、競争参加資格のない者に該当する。

9 落札者の決定方法

- (1) 上記5 (3) ③による。
- (2) 開札結果は、開札後直ちに入札書に記載された「開札結果通知先ファクシミリ番号」までファクシミリの送信により通知する。
- (3) 落札者となるべき者の入札価格が次に定める算定方法により得た額（「調査基準価格」という。）を下回る場合は、低入札価格調査を実施するものとする。

調査基準価格＝予定価格×7／10

低入札価格調査の内容については以下のとおり

- ・その価格により入札した理由（必要に応じ入札価格の内訳書を徴する。）
- ・契約対象団地近辺における請負状況
- ・集合住宅における雑排水管等清掃業務の請負状況
- ・契約対象団地と入札者の事務所の関連（地理的条件）
- ・業務従事者の具体的配置見通し
- ・機構発注業務の過去の実績（他支社等の発注分を含む）

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・経営状況・その他必要な事項 |
|---|

10 手続における交渉の有無 無

11 契約書作成の可否等

第7 単価契約書により、契約書を作成するものとする。

12 支払条件

第7 単価契約書のとおり

13 関連情報を入手するための照会窓口

2 (2) ③に同じ。

14 独立行政法人が行う契約に係る情報の公表について

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」とされているところ。

これに基づき、以下のとおり、機構との関係に係る情報を機構のホームページで公表するため、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。

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のない相手方については、その名称等を公表する場合がある。

(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 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 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 機構の役員経験者及び課長相当職以上経験者（機構OB）の人数、職名及び機構における最終職名
- ② 機構との間の取引高

③ 総売上高又は事業収入に占める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) 当方に提供していただく情報

① 契約締結日時時点で在職している機構OBに係る情報（人数、現在の職名及び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

15 入札結果の公表について

「UR賃貸住宅雑排水管等清掃業務」の公募手続については、全住まいセンターにおいて同時期に複数公募していることから、全地区における全件の入札が完了したのち、公表することとする。

16 その他の手続き等

(1) 業務請負契約等の締結等

5 (3) ③により受注者として決定されたときは、速やかに当社との間に業務請負契約を締結し、併せて、「個人情報等の保護に関する特約条項」を締結すること。

(2) 業務の引継ぎ等について

業務の開始時及び契約の終了時においては、次のとおり業務の引継ぎ等を実施するものとし、当該業務引継ぎ等に要する費用については、業務請負者が負担すること。

① 業務の開始時

(1) の契約締結後、令和6年9月30日までの間に、当社が指定する現在の業務請負者から業務の引継ぎを受けること。なお、必要に応じて当社が業務説明を行う場合があるので、出席すること。

② 契約の終了時

契約の終了にあたっては、当社が指定する新たな業務請負者への業務引継ぎを遅滞なく確実に実施するものとする。

(3) 業務の実施状況の評価

当社は、原則として年度初めに業務実績の評価を実施し、日常における業務の実施状況等も踏まえ、その結果を通知する。この評価の結果及びその後の是正状況によっては、今後、業務発注時に価格以外の評価項目として使用し、契約期間中であっても契約を解除する場合がある。

(4) 上記(3)により契約解除された者は、その程度に応じて指名停止措置等を講じるので特に留意すること。

(5) その他

① 入札参加者は、**第4 入札心得書**及び**第7 単価契約書**を熟読し、入札心得を遵

守すること。

② 申請書及び技術資料に虚偽の記載をした場合においては、申請書及び技術資料を無効とするとともに、指名停止措置要領に基づく指名停止を行うことがある。

③ 落札者は、申請書及び技術資料に記載した配置予定の管理者等を当該業務に配置すること。

(6) 公示から業務開始までのスケジュール

令和6年4月10日(水)	申請書及び技術資料受付(～5月28日)
	質問書受付(～7月2日)
	入札説明書交付(～7月12日)
令和6年6月12日(水)	競争参加資格の確認通知
令和6年7月12日(金)	入札書の提出期限
令和6年7月19日(金)	開札、業務請負者の決定
令和6年7月19日(金)～(予定)	業務請負契約締結
令和6年7月19日(金)～(予定)	業務説明、引継ぎ等開始
<u>令和6年10月1日(火)</u>	<u>業務開始</u>

以 上

第2 競争参加資格等

1 競争参加資格

(1) 次の事項に該当する者は、競争参加資格を有しない。

イ 当該契約を締結する能力を有しない者

ロ 破産者で復権を得ない者

ハ 入札書提出期限の日から起算して2年前の日以降において、次の掲げる者の一に該当している者。これを代理人、支配人その他使用人として使用する者についてもまた同様とする。

(イ) 契約の履行に当たり故意に履行を粗雑にし、又は物件及び財産の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者

(ロ) 公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者

(ハ) 落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げた者

(ニ) 監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げた者

(ホ) 正当な理由がなくて契約を履行しなかった者

(ヘ) (イ)～(ホ)に該当する事実があった後2年を経過しない者を、契約の履行に当たり、代理人、支配人その他の使用人として使用した者

(ト) (イ)～(ヘ)に該当する者を入札代理人として使用する者

(チ) 落札者となった場合正当な理由なく契約書の提出を拒んだ者

(リ) 不誠実な入札又は見積りをなしたと認められる者

ニ 競争参加資格確認申請書及び技術資料の提出期限の日から開札の時までの期間に、独立行政法人都市再生機構西日本支社から本件業務の実施場所を含む区域を措置対象区域とする指名停止の通知を受けている者

ホ 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、民事再生法等に基づき更生手続開始の申立てがなされている者。(一般競争参加資格の再認定を受けた者を除く。)

ヘ 不法な行為を行い、若しくは行う恐れがある団体、法人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体、法人で当該業務の請負業者として適当でないと当社が認める者

ト 暴力団また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(詳細は、機構HP→入札・契約情報→入札心得、契約関係規程→入札関連様式及び標準契約書等→標準契約書等について→(入札説明書別紙)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を参照

(2) 次の要件をすべて満たしている者であること。

イ 令和5・6年度独立行政法人都市再生機構西日本地区物品購入等の契約に係る競争参加資格審査において業種区分「役務提供」の資格を有すると認定された者であること。

ロ 平成 26 年度以降に、3 年間以上継続して「合わせて 300 戸以上の中・高層集合住宅」の雑排水管清掃業務の請負経験^(※1)を有していること。

※1 「排水管清掃業務の請負経験」：次の①又は②のいずれかを指す。

- ① 排水管清掃業務を実施した請負経験（下請けでの請負経験も含む）
- ② マンション管理業の登録（マンションの管理の適正化の推進に関する法律〔平成 12 年法律第 149 号〕第 44 条の登録）を受けている者が、管理組合から管理事務（同法第 2 条第 6 号に規定する事務）及び排水管清掃業務を一括で受託し、管理事務を自ら行い、設備管理業務のみを第三者に委託することで実施した請負経験。

ハ 建築物環境衛生管理技術者又は排水管清掃作業監督者の資格を有した管理技術者を当該業務に配置できること（業務開始前までに申請者と直接的な雇用関係があることを要する）。また、独立行政法人都市再生機構の他業務の管理技術者等と兼任できるものとする（法的に専任を求められる技術者を除く）。

ニ 居住者からの排水管詰まり及び排水管不良等による溢水、漏水における事故等の通報を受けてから、速やかに出動可能な緊急事故処理体制を有すること（自社による体制であるか否かを問わない）。

ホ 排水管詰まり及び排水管不良等による溢水、漏水が階下に生じた場合に漏電検査（電気工事士を有する者）が速やかに実施できる者であること。（自社による体制であるか否かを問わない）。

ヘ 労働基準法、最低賃金法等の労働関係法規を遵守し、労働保険に加入している者であること。

(3) 共同企業体として参加する場合

上記 (1)、(2) イの要件を満たしている者により構成される共同体であって、共同体として (2) ロ～への各要件を満たしていること。

2 競争参加者に求められる義務

(1) この一般競争に参加を希望する者は、本説明書に示す競争参加資格確認申請書及び技術資料を作成し、申請書等の提出期限までに提出しなければならない。また、発注者等から当該書類に関し説明を求められた場合は、これに応じなければならない。

(2) 作成した申請書等は当社において技術審査するものとし、本説明書に示した競争参加資格を有すると判断した申請書等を提出した者のみ入札に参加できるものとする。

3 公正な入札の確保

入札参加者は公正な入札の確保に努めなければならない。

(1) 入札参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）等に抵触する行為を行ってはならない。

(2) 入札参加者は、入札に当たっては、競争を制限する目的で他の入札参加者と入札

価格又は入札意思についていかなる相談も行わず、独自に価格を定めなければならない。

(3) 入札参加者は、落札者の決定前に、他の入札参加者に対して入札価格を意図的に開示してはならない。

以 上

第3 評価項目、評価基準及び配点

UR賃貸住宅雑排水管等清掃業務の評価項目、評価基準及び得点配分について

評価項目	No.	評価項目、評価の視点	作成様式	評価基準	得点						
					①	②	③	④	⑤		
基本事項評価	企業の経験及び能力(40点)	1	営業年数	技術資料提出時における企業の営業年数を評価する。	様式2-1	①20年以上 ②10年以上20年未満	5	2			
		2	業務実績(請負規模)	技術資料提出時において、過去3年間で請け負った(下請けでの請負経験も含む)中・高層集合住宅の雑排水管等清掃業務の年度平均戸数実績を評価する。	様式2-2	①5,000戸以上 ②2,000戸以上	10	5			
		3	業務実績(継続年数)	技術資料提出時点において、「合わせて300戸以上の中・高層集合住宅」の雑排水管等清掃業務の経験年数(下請けでの請負経験も含む)を評価する。	様式2-3	①10年以上 ②5年以上10年未満	5	2			
		4	業務成績	本業務に係る「業務実績評価結果(令和6年4月実施)」の「A」評価の割合を評価する。 ※請負実績がない者は0%とする。	-	①30%超 ②10%超~30%以下 ③10%以下 ④0%	3	2	1	0	
		5	個人情報保護	プライバシーマークもしくはISO27001/ISMSの取得に係る体制を評価する。	様式2-4	①取得	3				
		6	品質保証・品質確保への取組	品質ISO認証(ISO9001)の取得状況を評価する。	様式2-5	①業務の拠点となる(管理技術者が所属する)事業所で取得	4				
		7	環境への配慮	環境ISO認証(ISO14001)の取得状況、環境報告書の公表状況を評価する。	様式2-6	①ISO14001を取得又は環境報告書を公表	3				
		8	雇用上の福祉(障害者雇用)	法定の障害者雇用率(民間企業2.3%、特殊法人等2.6%)の達成状況を評価する。	様式2-7	①法定雇用率の達成	4				
		9	女性の活躍推進等	ワーク・ライフ・バランス等推進企業を評価する	様式2-8	次に掲げるいずれかの認定を受けている ・女性の職業生活における活躍推進に関する法律(以下、「女性活躍推進法」という。)に基づく認定等(えるぼし・プラチナえるぼし認定企業)等※1 ・次世代育成支援対策推進法(以下、「次世代法」という。)に基づく認定(くるみん・プラチナくるみん・トライくるみん認定企業)等※2 ・青少年の雇用の促進等に関する法律(以下、「若者雇用促進法」という。)に基づく認定(ニュースール認定企業)等※3 ①様式2-8において、1(1)から(2)、2(1)又は3のいずれか1つに該当する場合 ②様式2-8において、1(3)から(4)、2(2)から(5)のいずれか1つに該当する場合 ③様式2-8において、1(5)に該当する場合 ④様式2-8において、いずれも該当しない場合 ※1 女性活躍推進法第9条に基づく基準に適合するものと認定された企業(労働時間等の働き方に係る基準を満たすものに限る。)、同法第12条又は同法第8条に基づく一般事業主行動計画(計画期間が満了していないものに限る。)を策定している企業(常時雇用する労働者の数が100人以下の事業主に限る。)をいう。 ※2 次世代法第13条又は第15条の2に基づく基準に適合するものと認定された企業をいう。	3	2	1	0	

評価項目	No.	評価項目、評価の視点	作成様式	評価基準	得点					
					①	②	③	④	⑤	
配置予定者の経験及び能力(15点)	10	有資格者数	技術資料提出時点において、建築物環境衛生管理技術者または排水管清掃作業監督者の資格を有する恒常的な雇用関係のある社員数を評価する。	様式3-1	①3名以上	5				
	11	管理技術者の業務経験	技術資料提出時点において、建築物衛生管理技術者または排水管清掃作業監督者の資格を有する管理技術者としての経験年数を評価する。	様式3-2	①5年以上の業務経験 ②3年以上の業務経験	10	5			
技術提案書	業務実施体制(45点)	12	緊急時の対応(到着時間)	事故等が発生した場合における営業所等拠点(自社体制に限らず)からの到着時間を評価する。	様式4-1	①30分以内 ②60分以内	15	10		
		13	緊急時の対応(実施体制)	事故等が発生した場合における緊急対応処理の実施体制を評価する。		①年間を通じて自社による24時間出勤が可能	5			
	14	安全管理・危機管理体制	社内における安全管理・危機管理に係る規程等の整備及び当該業務における安全管理計画を評価する。	様式4-2	①体制及び計画の整備	5				
	15	社内研修体制等	技術資料提出時点において、過去3年間の雑排水管等清掃業務の実務に関する社内研修の実績を評価する。	様式4-3	①研修(年1回以上)の実施	5				
	16	業務マニュアル等の整備	雑排水管清掃業務の作業実施に係る業務マニュアル等の整備状況を評価する。	様式4-4	①マニュアル等の整備	5				
	17	顧客サービス	顧客対応業務に係るマニュアルの整備や研修の実施状況を評価する。	様式4-5	①研修(年1回以上)及びマニュアルの整備 ②研修(年1回以上)またはマニュアルの整備のどちらか一方	10	5			
業務成績(技術評価点からの減点項目)			本業務に係る「業務実績評価結果(令和6年4月実施)」の「C」評価の割合を評価 ※請負実績がない者は0%とする。	-	①40%超 ②30%超~40%以下 ③8%超~30%以下 ④8%以下 ⑤0%	-10	-8	-5	-3	0

第4 入札心得書

入札心得書（物品購入等）

（目的）

第1条 独立行政法人都市再生機構業務受託者株式会社URコミュニティ（以下「当社」という。）が締結するUR賃貸住宅雑排水管等清掃業務（ルゼフィール武庫川第二5番街団地他19団地）の契約に係る一般競争入札を行う場合における入札その他の取扱いについては、関係法令に定めるもののほか、この心得書の定めるところにより行う。

（入札等）

第2条 一般競争に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）は、入札説明書及び仕様書等を熟覧の上、所定の書式による入札書により入札しなければならない。この場合において、入札説明書及び仕様書等につき疑義があるときは関係職員の説明を求めることができる。

2 入札書は、郵送により提出するものとする。封筒は二重封筒として、表封筒に「入札書在中」の旨を朱書し、業務件名、開札日時及び入札企業名等を記載した中封筒に入札書及び入札根拠資料を入れ、入札書の提出期限までに発注者あての親書で提出しなければならない。

3 前項の入札者は、入札書の提出期限までに到着しないものは無効とする。

4 入札参加者等が代理人をして入札させるときは、その委任状を提出しなければならない。

また、委任状の押印を省略する場合は、委任状の余白に「本件責任者及び担当者」の氏名・連絡先を記載することとする。

5 入札参加者等又は入札参加者等の代理人は、同一事項の入札に対する他の入札参加者等の代理をすることはできない。

6 入札書には、総額を記載するものとする。なお、応札者は、入札説明書に示す各種住宅の共用堅管等の1mあたりの金額を記載した入札根拠資料を添付すること。

7 落札決定に当たっては、入札書に記載された金額に当該金額の100分の10に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額とする。）をもって落札価格とするので、入札参加者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額の110分の100に相当する金額を入札書に記載すること。

8 入札参加者等は、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はないこと、また、将来においても該当しないことを誓約しなければならない。入札書の提出をもって誓約したものとする。

（入札の辞退）

第2条の2 入札参加者等は、入札執行の完了に至るまでは、いつでも入札

を辞退することができる。

2 入札参加者等は、入札を辞退するときは、その旨を、次の各号に掲げる
ところにより申し出るものとする。

一 入札執行前にあっては、所定の書式による入札辞退書を発注者に直接持
参し、又は郵送（入札書の提出期限までに到着するものに限る。）して行
う。

二 入札執行中にあっては、入札辞退書又はその旨を明記した入札書を、入
札を執行する者に直接提出して行う。

3 入札を辞退した者は、これを理由として以後の指名等について不利益な
取扱いを受けるものではない。

（公正な入札の確保）

第2条の3 入札参加者等は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する
法律（昭22年法律第54号）等に抵触する行為を行ってはならない。

2 入札参加者等は、入札に当たっては、競争を制限する目的で他の入札参
加者と入札価格又は入札意思等についていかなる相談も行わず、独自に価
格を定めなければならない。

3 入札参加者等は、落札者の決定前に、他の入札参加者に対して入札価格
等を意図的に開示してはならない。

（内訳明細書）

第3条 入札に当たっては、あらかじめ入札金額の見積内訳明細書を用意し
ておかなければならない。

（入札の取りやめ等）

第4条 入札参加者等が連合し、又は不穩の行動をなす等の場合において、
入札を公正に執行することができないと認められるときは、当該入札参加
者等を入札に参加させず、又は入札の執行を延期し、若しくは取りやめる
ことがある。

（入札書の引換の禁止）

第5条 入札参加者等は、入札書を提出した後は、開札又は開封の前後を問
わず、引換え、変更又は取消しをすることはできない。

（入札の無効）

第6条 次の各号のいずれかに該当する入札は無効とし、以後継続する当該
入札に参加することはできない。

一 委任状を提出しない代理人が入札をなしたとき

二 誤字、脱字等により意思表示が不明瞭であるとき

三 入札金額の記載を訂正したとき

四 入札書の金額と入札根拠資料の金額が一致しないとき

五 入札根拠資料の計算金額が一致しないとき

六 入札者（代理人を含む。）の記名押印のないとき又は記名（法人の場
合はその名称及び代表者の記名）の判然としないとき（押印を省略する
場合は「本件責任者及び担当者」の氏名・連絡先の記載がないとき）

七 再度の入札において、前回の最低入札金額と同額又はこれを超える金額をもって入札を行ったとき

八 1人で同時に2通以上の入札書をもって入札を行ったとき

九 明らかに連合によると認められるとき

十 第2条第8項に定める暴力団排除に係る誓約について、虚偽と認められるとき。

十一 前各号に掲げる場合のほか、当社の指示に違反し、若しくは入札に関する必要な条件を具備していないとき
(開札等)

第7条 開札は、入札事務に関係のない職員を立ち会わせうえて、当社が通知した場所及び日時に行うものとする。なお、入札者又はその代理人の立会いは不要とする。

(落札者の決定)

第8条 落札者の決定は、技術資料と入札価格を総合的に評価して行う。開札の結果、予定価格の制限の範囲内である者のうち、評価値の最も高い者を落札者とする。ただし、落札者となるべき者の入札価格によっては、その者により当該業務の内容に適合した履行がな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、予定価格の制限の範囲内で、発注者の求める最低限の要求要件を全て満たした他の者のうち、評価値の最も高い者を落札者とすることがある。

2 前項ただし書に該当する入札を行った者は、契約の内容に適合した履行がなされないおそれがあるかどうかについての調査に協力しなければならない。

(再度の入札)

第9条 開札の結果、落札者がいないときは、別に日時を定めて再度の入札を行うものとする。

2 前項の再度の入札は、原則として1回を限度とする。

(同価の入札者が2人以上ある場合の落札者の決定)

第10条 落札となるべき同価の入札をした者が2人以上あるときは、別途通知した日に、当該入札者にくじを引かせて落札者を決定する。この場合において、当該入札者のうちくじを引かない者があるときは、これに代わって入札事務に関係のない職員にくじを引かせて落札者を決定するものとする。

(入札参加者の制限)

第11条 次の各号のいずれかに該当する者は、その事実のあった後2年間競争入札に参加することができない。これを代理人、支配人その他の使用人として使用する者についてもまた同様とする。

一 契約の履行に当たり故意に履行を粗雑にし、又は材料、品質、数量に関して不正の行為があった者

- 二 公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格を害し、若しくは不正な利益を得るために連合した者
- 三 落札者が契約を結ぶこと又は契約を履行することを妨げた者
- 四 監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げた者
- 五 正当な理由がなくて契約を履行しなかった者
- 六 前各号のいずれかに該当する事実があった後2年を経過しない者を、契約の履行に当たり、代理人、支配人その他の使用人として使用した者（契約内容説明）

第12条 理由なく契約内容の説明に出席しない者は入札の希望がないものと認め、入札に参加することができない。

（契約書の提出）

第13条 落札者は、落札決定の日から7日以内に契約書を提出しなければならない。ただし、予め発注者の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

2 落札者が前項の期間内に契約書を提出しないときは落札はその効力を失う。

3 契約書の作成を要しない場合においては、落札者は、落札決定後すみやかに請書その他これに準ずる書面を発注者に提出しなければならない。ただし、発注者がその必要がないと認めて指示したときは、この限りでない。

（異議の申立）

第14条 入札参加者等は、入札後この心得書、仕様書、契約書案及び契約内容説明等についての不明を理由として異議を申立てることはできない。

以 上

(押印を省略する場合)

※委任事項に契約行為等を含まない場合に使用可

委 任 状

私は _____ を代理人と定め、独立行政法人都市再生機構業務受託者
株式会社URコミュニティ 阪神住まいセンターの発注するUR賃貸住宅
雑排水管等清掃業務（ルゼフィール武庫川第二5番街団地他19団地）に関し、下記
の権限を委任します。

記

1

2

年 月 日

(委任者) 住 所
商号又は名称
代 表 者

(受任者) 住 所
氏 名

独立行政法人都市再生機構業務受託者
株式会社URコミュニティ 阪神住まいセンター
センター長 福井 英樹 殿

本件責任者(会社名・部署名・氏名): _____

担当者(会社名・部署名・氏名): _____

連絡先(電話番号) 1 : _____

連絡先(電話番号) 2 : _____

- 注1 委任事項は、明確に記載すること。
2 共同企業体の場合は、共同企業体名を冠した上、「代表者」として代表会社が記名すること。
3 連絡先は、事業所等の「代表番号」「代表番号+内線」「直通番号」等を記載。個人事業主などで、複数回線の電話番号がない場合は、1回線の記載も可。

記載例

(押印を省略する場合)

※委任事項に契約行為等を含まない場合に使用可

委 任 状

私は _____ を代理人と定め、独立行政法人都市再生機構業務受託者株式会社URコミュニティ ○○住まいセンターの発注するUR賃貸住宅雑排水管等清掃業務(○○団地他○団地)に関し、下記の権限を委任します。

記

1
2

契約行為等、押印省略対象外となる手続を
含まないこと

年 月 日

(委任者) 住 所
商号又は名称
代 表 者

(受任者) 住 所
氏 名

独立行政法人都市再生機構業務受託者
株式会社URコミュニティ○○住まいセンター
センター長 ○○ ○○ 殿

掲示等又は競争入札等執行通知書
に記載のある組織・役職及び氏名

連絡先は責任者と担当で2つ
以上記載することが望ましいが、
1つしか無ければ1つでも可。

本件責任者(会社名・部署名・氏名): (株)○○○ ○○部 部長 ○○ ○○
担当者(会社名・部署名・氏名): (株)○○○ ○○部 ○○ ○○
連絡先(電話番号) 1 : ○○-○○○○-○○○○
連絡先(電話番号) 2 : ○○-○○○○-○○○○

連絡先は、事業所等の「代表番号」「代表番号+内線」「直通番号」等を記載。
個人事業主などで、複数回線の電話番号がない場合は、1回線の記載も可

- 注 1 委任事項は、明確に記載すること。
2 共同企業体の場合は、共同企業体名を冠した上、「代表者」として代表会社が記名すること。
3 連絡先は、事業所等の「代表番号」「代表番号+内線」「直通番号」等を記載。
個人事業主などで、複数回線の電話番号がない場合は、1回線の記載も可。

第 6 入札書及び封筒（様式）

（押印する場合）

入 札 書

金 円（税別）

上記金額の根拠は別紙のとおり

ただし、UR賃貸住宅雑排水管等清掃業務（ルゼフィール武庫川第二5番街団地他19団地）

入札心得書（物品購入等）を承諾の上、入札します。

年 月 日

住 所
商号又は名称
代 表 者
（代 理 人） 印

独立行政法人都市再生機構業務受託者

株式会社URコミュニティ 阪神住まいセンター
センター長 福井 英樹 殿

連絡先	開札結果通知先 ファクシミリ番号	()
	連絡先担当者名	
	連絡先電話番号	()

記載例

(押印する場合)

入 札 書		
金 円 (税別)		
上記金額の根拠は別紙のとおり		
ただし、(件名)		
入札心得書 (物品購入等) を承諾の上、入札します。		
年 月 日		
住 所 商号又は名称 代 表 者 (代 理 人)	印	
代表者本人または 代理人の氏名	代表者の場合：実印または使用印 代理人の場合：委任状により届け出た使用印	
独立行政法人都市再生機構業務受託者 株式会社URコミュニティ ○○住まいセンター センター長 ○○ ○○ 殿		
連絡先	開札結果通知先 ファクシミリ番号	()
	連絡先担当者名	
	連絡先電話番号	()

(押印を省略する場合)

入 札 書

金 円 (税別)

上記金額の根拠は別紙のとおり

ただし、UR賃貸住宅雑排水管等清掃業務(ルゼフィール武庫川第二5番街団地他19団地)

入札心得書(物品購入等)を承諾の上、入札します。

年 月 日

住 所
商号又は名称
代 表 者
(代 理 人)

独立行政法人都市再生機構業務受託者
株式会社URコミュニティ 阪神住まいセンター
センター長 福井 英樹 殿

開札結果通知先 ファクシミリ番号	()
---------------------	-----

本件責任者(会社名・部署名・氏名):

担当者(会社名・部署名・氏名):

連絡先(電話番号) 1 :

連絡先(電話番号) 2 :

※1 本件責任者及び担当者の記載がある場合は、押印は不要です。

押印する場合は、本件責任者及び担当者の記載は不要です。

※2 連絡先は、事業所等の「代表番号」「代表番号+内線」「直通番号」等を記載。

個人事業主などで、複数回線の電話番号がない場合は、1回線の記載も可。

記載例

(押印を省略する場合)

入 札 書

金 円 (税別)

上記金額の根拠は別紙のとおり

ただし、(件名)

入札心得書 (物品購入等) を承諾の上、入札します。

年 月 日

代表者本人または代理人の氏名

住 所
 商号又は名称
 代 表 者
 (代 理 人)

押印不要

独立行政法人都市再生機構業務受託者
 株式会社URコミュニティ ○○住まいセンター
 センター長 ○○ ○○ 殿

掲示等又は競争入札等執行通知書
 に記載のある組織・役職及び氏名

連絡先は責任者と担当者が 2 以上記載
 することが望ましいが、1つしか無ければ
 1つでも可。

開札結果通知先 ファクシミリ番号	()
---------------------	-----

本件責任者 (会社名・部署名・氏名) : (株)○○○ ○○部 部長 ○○ ○○

担当者 (会社名・部署名・氏名) : (株)○○○ ○○部 ○○ ○○

連絡先 (電話番号) 1 : ○○-○○○○-○○○○

連絡先 (電話番号) 2 : ○○-○○○○-○○○○

※1 本件責任者及び担当者の記載がある場合は、押印は不要です。
 押印する場合は、本件責任者及び担当者の記載は不要です。

※2 連絡先は、事業所等の「代表番号」「代表番号+内線」「直通番号」等を記載。
 個人事業主などで、複数回線の電話番号がない場合は、1回線の記載も可。

連絡先は、事業所等の「代表番号」「代表番号+内線」「直通番号」等を記載も可。

(中封筒様式)

表	裏
独立行政法人都市再生機構業務受託者 株式会社URコミュニティ 阪神住まいセンター センター長 福井 英樹 殿 件名…UR賃貸住宅雑排水管等清掃業務（ルゼファイ ル武庫川第二5番街団地他19団地） 開札日時…令和6年7月19日（金） ●●時●●分 (押印省略)	所在地 会社名 氏名 ----- -----

委任している場合は、代理人の氏名

- ※押印を省略する場合は中封筒に「(押印省略)」と朱書きすること。
- ※上の様式は中封筒の様式である。表封筒の宛先については以下のとおりであるので、注意されたい。
<表封筒 宛先>
〒536-0025 大阪府大阪市城東区森之宮1-6-111 NLC 森の宮ビル8階※
独立行政法人都市再生機構業務受託者 株式会社URコミュニティ
コミュニティ推進部 エリア経理契約課
- ※事務所移転により、令和6年5月7日（火）（予定）以降は、次の住所等となります。
〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田3-3-20 明治安田生命大阪梅田ビル18階
独立行政法人都市再生機構業務受託者 株式会社URコミュニティ
西日本業務センター 契約課

入札根拠資料
ルゼフィール武庫川第2五番街団地他19団地
(1/2)

会社名: _____

1 低中層住宅

団地名	共用排水管系統 (単位・メートル)								その他 特記事項	積算根拠		
	縦管				横引管							
	メー トル	×	回数	=	小計	メー トル	×	回数			=	小計
ルミエール千鳥	705	×	3回	=	2,115	329	×	3回	=	987		
パークタウン西武庫 (中層)	74	×	3回	=	222	48	×	3回	=	144		
アルビス伊丹千僧 (中層)	782	×	3回	=	2,346	522	×	3回	=	1,566		
アルビス寺本 (中層)	1,005	×	3回	=	3,015	717	×	3回	=	2,151		
逆瀬川	1,352	×	3回	=	4,056	303	×	3回	=	909		
中山五月台	1,295	×	3回	=	3,885	700	×	3回	=	2,100		
すずかけ台ハイツ	431	×	3回	=	1,293	272	×	3回	=	816		
あかしあ台ハイツ	613	×	3回	=	1,839	519	×	3回	=	1,557		
あかしあ台ハイツ第2	335	×	3回	=	1,005	212	×	3回	=	636		
東山台ハイツ	254	×	3回	=	762	238	×	3回	=	714		
グリーンヒルズ東山台 (中層)	209	×	3回	=	627	315	×	3回	=	945		
すずかけ台ハイツ第2	546	×	3回	=	1,638	446	×	3回	=	1,338		
フレール宝塚御殿山	394	×	3回	=	1,182	399	×	3回	=	1,197		
すずかけ台ハイツ第3	215	×	3回	=	645	144	×	3回	=	432		
グリーンヒルズ仁川 (中層)	279	×	3回	=	837	369	×	3回	=	1,107		
合 計					25,467	メー トル				16,599	メー トル	

共用排水管系統
 ①縦管 25,467 円 × @ [] = [] 円
 ②横引管 16,599 円 × @ [] = [] 円

1 低層・中層住宅総計 [] 円 ①

- <注意>
- 黄色かつ太枠のセルについて、税抜額を記入すること。
 - 各項目の税抜単価 (@) について、1円未満の端数が生じた場合、切捨てとすること。
 - 当該物量は予定発注数量であり、発注確定数量ではない。
 - 緊急対応業務については、別途協議する。
 - 入札根拠資料は当様式に従い作成すること。
(当社が求める内訳、単価等が不明瞭な場合には入札を無効とすることがあるので、留意すること。)

入札根拠資料
ルゼフィール武庫川第2五番街団地他19団地
(2/2)

会社名: _____

2 高層住宅

団地名	共用排水管系統 (単位・メートル)										その他 特記事項	積算根拠
	縦管					横引管						
	メー トル	×	回数	=	小計	メー トル	×	回数	=	小計		
パークタウン西武庫 (高層)	3,646	×	3回	=	10,938	1,498	×	3回	=	4,494		
アルビス伊丹千僧 (高層)	65	×	3回	=	195	32	×	3回	=	96		
アルビス寺本 (高層)	874	×	3回	=	2,622	453	×	3回	=	1,359		
グリーンヒルズ東山台 (高層)	27	×	3回	=	81	24	×	3回	=	72		
シティハイツ尼崎駅前	227	×	3回	=	681	16	×	3回	=	48		
ルゼフィール立花	365	×	3回	=	1,095	197	×	3回	=	591		
ルゼフィール潮江	959	×	3回	=	2,877	442	×	3回	=	1,326		
グリーンヒルズ仁川 (高層)	195	×	3回	=	585	198	×	3回	=	594		
ルゼフィール武庫川第二5番街	157	×	3回	=	471	39	×	3回	=	117		
ルゼフィール金楽寺町	203	×	3回	=	609	64	×	3回	=	192		
合 計					20,154	メー トル				8,889	メー トル	

共用排水管系統
 ①縦管 20,154 円 × @ [] = [] 円
 ②横引管 8,889 円 × @ [] = [] 円

2 高層住宅総計 [] 円 ②
 ①～②合計 [] 円
 ↑
 この金額を入札書に記載

- <注意>
- 黄色かつ太枠のセルについて、税抜額を記入すること。
 - 各項目の税抜単価 (②) について、1円未満の端数が生じた場合、切捨てとすること。
 - 当該物量は予定発注数量であり、発注確定数量ではない。
 - 緊急対応業務については、別途協議する。
 - 入札根拠資料は当様式に従い作成すること。
(当社が求める内訳、単価等が不明瞭な場合には入札を無効とすることがあるので、留意すること。)

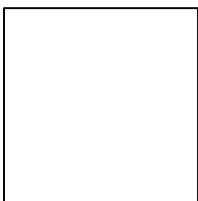
入札に係る提出書類について

- 1 代表者及び代表者から委任を受けた代理人が入札に参加される場合は、実印の印影照合を行うため、使用印鑑届(実印を使用印とする場合も含む)及び印鑑証明書正本(原本発行日から3か月以内)を提出してください。
(一度提出していただければ、競争参加資格の認定期間中は有効です。
(最長2年間))。また、記載内容に変更が生じた場合、再度提出してください。
- 2 代表者以外の方が年間を通じて代表者と同等の権限を行使する場合、年間委任状及び印鑑証明書正本(原本発行日から3か月以内)を提出してください。(一度提出していただければ、競争参加資格の認定期間中は有効です。(最長2年間))。また、記載内容に変更が生じた場合、再度提出してください。
- 3 代理人の方が入札される場合：委任状(年間委任状を提出した復代理人を含む)を提出してください。

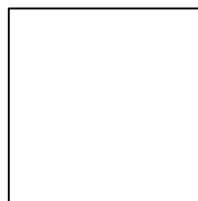
使用印鑑届 (様式)

使 用 印 鑑 届

使用印



実印



上記の印鑑について、入札見積、契約の締結並びに代金の請求及び受領に関して使用する印鑑としてお届けします。

年 月 日

住 所

商号又は名称

代 表 者

印

独立行政法人都市再生機構業務受託者

株式会社URコミュニティ 阪神住まいセンター

センター長 福井 英樹 殿

- 注1 競争参加資格の有効期間を限度とし、提出すること。また、記載内容に変更が生じた場合、再度の提出をすること。なお、使用人の使用印を変更する場合もその旨届け出ること。
- 2 本届には、印鑑証明書（原本・発行開始日から3か月以内）を添付すること。なお、委任状又は年間委任状と併せて本届を提出する場合には、印鑑証明書の提出は1部で足りる。
- 3 使用印を届け出る機構の本支社、事務所等ごとに作成し、提出すること。

記載例

使 用 印 鑑 届

使用印 実印

上記の印鑑について、入札見積、契約の締結並びに代金の請求及び受領に関して使用する印鑑としてお届けします。

年 月 日 ← 提出日

住 所 ○○○○○○○○○○
商号又は名称 ○○○○株式会社
代 表 者 代表取締役 ○○ ○○ 印

↑
実印

独立行政法人都市再生機構業務受託者
株式会社URコミュニティ ○○住まいセンター
センター長 ○○ ○○ 殿

注1 競争参加資格の有効期間を限度とし、提出すること。また、記載内容に変更が生じた場合、再度の提出をすること。なお、使用人の使用印を変更する場合もその旨届け出ること。
2 本届には、印鑑証明書（原本・発行開始日から3か月以内）を添付すること。なお、委任状又は年間委任状と併せて本届を提出する場合には、印鑑証明書の提出は1部で足りる。
3 使用印を届け出る機構の本支社、事務所等ごとに作成し、提出すること。

第7 単価契約書

単 価 契 約 書

- 1 契約の名称 UR賃貸住宅雑排水管等清掃業務(ルゼフィール武庫川第二5番街団地他19団地)
- 2 仕様 別紙仕様書のとおり。
- 3 履行期間 令和6年10月1日から令和9年9月30日まで
- 4 契約単価 別表 単価表のとおり。

上記の役務について、発注者と受注者は次の条項によりこの契約を締結する。

この契約締結の証として、本書2通を作成し、発注者及び受注者が記名押印の上、各自1通を保有する。

年 月 日

発注者 住 所

氏 名

印

受注者 住 所

氏 名

印

(総則)

第1条 発注者及び受注者は、頭書の役務(以下「業務」という。)に関し、この契約書に定めるもののほか、仕様書(別添の仕様書及び入札説明書等に係る質問回答書という。以下同じ。)に従い、日本国の法令を遵守し、この契約を履行しなければならない。

2 受注者は、頭書の履行期間(以下「履行期間」という。)中、発注者からの発注を受けて仕様書に定められた業務を履行し、発注者はその代金(以下「請負代金」という。)を支払うものとする。

(権利義務の譲渡等)

第2条 受注者は、この契約によって生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

(一括再委託等の禁止)

第3条 受注者は、この契約の全部又は主体的部分を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

2 受注者は、この契約の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、発注者の承諾を得なければならない。これらを変更しようとするときも

同様とする。

(発注手続)

第4条 発注者は、業務を受注者に発注するときは、その都度、その内容、履行期限等を記載した発注者所定の注文書（以下「注文書」という。）を受注者に対して発行するものとし、受注者はこの注文書に基づき業務を履行するものとする。

2 緊急事故受付センター（以下「緊急センター」という。）からの指示で受注者が本役務を履行した場合は、発注者は、緊急センターからの報告に基づき、注文書を受注者に発行する。

(受注者の請求による履行期限の延長)

第5条 受注者は、天災その他の不可抗力により、注文書に指定された履行期限（以下「履行期限」という。）内に、当該注文書に基づく業務を完了することができないときは、あらかじめ、発注者に届け出て、履行期限を延長することができる。ただし、その延長日数は、発注者と受注者とが協議して定めるものとする。

(業務実施体制)

第6条 受注者は、業務の実施に当たり、当該業務の実施体制等を記載した「実施日程表」を作成し、発注者に提出するものとし、実施体制等の全部又は一部について変更があった場合も同様とする。

(担当職員等)

第7条 発注者は、業務の実施に当たり、受注者に対して指示、承諾等を行う者（以下「担当職員」という。）を定め、その氏名を受注者に通知するものとする。

2 発注者は、業務の完了検査を行う者（以下「検査職員」という。）を定め、その氏名を受注者に通知するものとする。

(業務実施上の注意義務)

第8条 受注者は、業務の実施にあたる者に、業務及び作業に適した制服等を着用させ、腕章、名札等により業務従事者であることを明らかにするものとする。

2 受注者は、業務の実施にあたる者に、身分証明書（顔写真入り）を所持させるものとし、発注者又は団地居住者から提示を求められたときには、これを提示するものとする。

3 受注者は、業務の実施に当たって、住宅等の建築物、樹木等の植栽物及びその他の工作物等の汚損又は破損を防止し、居住者等に対する危険を防止するとともに居住者の居住環境を阻害しないよう注意するものとする。

(諸費用等)

第9条 受注者は、業務を実施するために必要となる備品、消耗品等を自らの費用負担により調達するものとする。

2 受注者は、業務を実施するために要した諸費用を発注者に請求する場合には、領収書又はその支出を証明できる書面を提示しなければならず、発注者は当該書面を確認し、必要と認める金額を負担するものとする。

(業務内容の変更、中止等)

第10条 発注者は、必要がある場合には、業務の内容を一部変更し、若しくは業務を一時的に中止し、又は業務を打ち切ることができるものとする。

2 前項の作業の内容を一部変更し、若しくは作業を中止し、又は作業を打ち切った場合において、受注者が損害を受けたときは、発注者はその損害を賠償しなければならない。この場合の賠償額は発注者及び受注者が協議して定めるものとする。

3 受注者は、天災、地変、火災、天候不良等受注者の責に帰すことができない理由又はその他の正当な理由により期間内に業務を実施することが不可能なときは、遅滞なく発注者に届け出て、発注者の指示を受けるものとする。

(損害の負担)

第11条 業務の履行に関して生じた損害(第三者に及ぼした損害を含む。)は、受注者の負担とする。ただし、その損害が発注者の責めに帰すべき理由によるものである場合には、発注者が負担するものとする。

(物価の変動等に基づく契約単価の改定)

第12条 賃金、材料等の価格等に変動があり、第15条第1項の単価表の額が不相当となったときは、発注者と受注者とが協議の上、これを改定することができる。

(検査)

第13条 受注者は、注文書に基づく業務が完了したときは、遅滞なく、その旨を発注者に通知しなければならない。

2 発注者は、前項の規定による通知を受けたときは、その日から起算して10日以内に業務の完了を確認するための検査を行わなければならない。ただし、緊急センターからの指示の場合は、業務の履行後直ちに緊急センターに届け出し、後日発注者に届け出て検査を受けるものとする。

3 前項の検査を受けるため通常必要な経費は、特別な定めがある場合を除き、すべて受注者の負担とする。

4 第2項の検査に合格した日をもって、注文書に基づく業務が完了したものとする。

5 受注者は、業務が第2項の検査に合格しないときは、発注者の指定する日までに業務をやり直して発注者の検査を受けなければならない。この場合、検査については、前各項の規定を準用する。

(修補等)

第14条 受注者は、前条第4項に規定する業務完了の日から1年の間に、業務に起因する水漏れ等の異常が発生した場合には、受注者の負担により修補等の対応を行うものとする。

(請負代金の支払い)

第15条 受注者は、第13条第2項の検査に合格したときは、別表の単価表に基づき算定した請負代金を発注者に請求することができる。

2 受注者は、請負代金については、当月分を取りまとめ、翌月1日以降その支払請求書を発注者に提出するものとし、発注者は、当該請求書を受理した日から起算して30日以内に、これを受注者に支払うものとする。

3 発注者がその責めに帰すべき理由により第13条第2項又は第5項の検査を行わないときは、その期間を満了した日の翌日から当該検査を行った日までの日数は、前項の期間(以下「約定期間」という。)の日数から差し引くものとする。この場合において、その遅延日数が約定期間の日数を超えるときは、約定期間は、遅延日数が約定期間の日数を超えた日において満了したものとみなす。

(発注者の任意解除権)

第16条 発注者は、次条又は第18条の規定によるほか、必要があるときは、この契約を解除することができる。

2 発注者は、前項の規定によりこの契約を解除した場合において、受注者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。この場合における賠償額は、発注者と受注者とが協議して定めるものとする。

(発注者の催告による解除権)

第17条 発注者は、受注者が次の各号のいずれかに該当する場合は、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときはこの契約を解除することができる。

一 第2条の承諾を得ずに又は虚偽の申請により承諾を得てこの契約を第三者に承継

させたとき。

- 二 正当な理由なく、業務に着手すべき期日を過ぎても業務に着手しないとき。
- 三 履行期限内又は履行期限経過後相当の期間内に注文書に基づく業務を完了する見込みがないと認められるとき。
- 四 前各号に掲げる場合のほか、この契約に違反したとき。
(発注者の催告によらない解除権)

第18条 発注者は、受注者が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

- 一 第2条の規定に違反して債権を譲渡したとき。
- 二 受注者がこの契約の債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- 三 受注者の債務の一部の履行が不能である場合又は受注者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
- 四 契約の成果物の性質や当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、受注者が履行をしないでその時期を経過したとき。
- 五 前各号に掲げる場合のほか、受注者がその債務の履行をせず、発注者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
- 六 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この条において同じ。)又は暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。)が経営に実質的に関与していると認められる者に債権を譲渡したとき。
- 七 第20条の規定によらないで、この契約の解除を申し出たとき。
- 八 受注者が次のいずれかに該当するとき。
 - イ 役員等(受注者が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、受注者が法人である場合にはその役員、その支店又は常時業務の契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。)が、暴力団又は暴力団員であると認められるとき。
 - ロ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしていると認められるとき。
 - ハ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
 - ニ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるとき。
 - ホ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - ヘ 再委託契約その他の契約にあたり、その相手方がイからホまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - ト 受注者が、イからホまでのいずれかに該当する者を再委託契約その他の契約の相手方としていた場合(ヘに該当する場合を除く。)に、発注者が受注者に対して当該契約の解除を求め、受注者がこれに従わなかったとき。
- 九 第22条の第1項各号の規定のいずれかに該当したとき。

(発注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第19条 第17条又は前条各号に定める場合が発注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、発注者は、前2条の規定による契約の解除をすることができない。

(受注者の解除権)

第20条 受注者は、発注者がこの契約に違反したときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(受注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第21条 前条に定める場合が受注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、受注者は、前条の規定による契約の解除をすることができない。

(発注者の損害賠償請求等)

第22条 発注者は、受注者が履行期限内に注文書に基づく業務を完了することができないときのほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するときは、前項の損害賠償に代えて、受注者は、契約単価に予定数量を乗じた額（この契約締結後、契約単価又は予定数量の変更があった場合には、変更日以後の期間については変更後の契約単価又は予定数量をいう。次条において同じ。）の10分の1に相当する額を違約金として発注者の指定する期間内に支払わなければならない。

一 第17条又は第18条の規定によりこの契約が解除されたとき。

二 受注者がその債務の履行を拒否し、又は受注者の責めに帰すべき事由によって受注者の債務について履行不能となったとき。

3 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第2号に該当する場合とみなす。

一 受注者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人

二 受注者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人

三 受注者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された再生債務者等

4 第1項において発注者が業務の遅延に係る損害賠償を請求する場合の請求額は、遅延日数に応じ、同項の注文書に基づく請負代金に対し、年（365日当たり）3パーセントの割合で計算した金額を請求することができるものとする。

(談合等不正行為があった場合の違約金等)

第22条の2 受注者が、次に掲げる場合のいずれかに該当したときは、受注者は、発注者の請求に基づき、契約単価に予定数量を乗じた額の10分の1に相当する額を違約金として発注者の指定期間内に支払わなければならない。

一 この契約に関し、受注者が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第3条の規定に違反し、又は受注者が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1項第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が受注者に対し、独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）。

二 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令

(これらの命令が受注者又は受注者が構成事業者である事業者団体(以下「受注者等」という。))に対して行われたときは、受注者等に対する命令で確定したものをいい、受注者等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。)において、この契約に関し、独占禁止法第3条又は第8条第1項第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。

三 前号に規定する納付命令又は排除措置命令により、受注者等に独占禁止法第3条又は第8条第1項第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間(これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が受注者に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。)に入札(見積書の提出を含む。)が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。

四 この契約に関し、受注者(法人にあっては、その役員又は使用人を含む。)の刑法(明治40年法律第45号)第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

2 受注者が前項の違約金を発注者の指定する期間内に支払わないときは、受注者は、当該期間を経過した日から支払いをする日までの日数に応じ、年3パーセントの割合で計算した額の遅延利息を発注者に支払わなければならない。

(受注者の損害賠償請求等)

第23条 発注者の責めに帰すべき理由により第15条第2項の規定による請負代金の支払いが遅れた場合においては、受注者は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、年(365日当たり)2.5パーセントの割合で計算した額の遅延利息の支払いを発注者に請求することができる。

(業務実績評価の実施)

第24条 発注者は、受注者に対する業務の実施状況に関する評価(「業務実績評価」という。)を、別添事業者評価シートにより、毎年度(年度の途中で契約を締結した場合の契約締結年度を除く。)、年度末に実施するものとし、発注者は実施した業務実績評価の結果を受注者に通知するものとする。

2 受注者は、業務実績評価の結果、評価「C」が付された「評価の視点」項目について、発注者が業務を適切に実施し得る内容であると認める内容の「改善計画書(様式任意)」を、前項の通知があった日から原則として30日以内に、書面にて発注者に提出しなければならない。

3 受注者は、前項により発注者に提出した「改善計画書」にそって業務を実施しなければならない。

(賠償金等の徴収)

第25条 受注者がこの契約に基づく賠償金、損害金、違約金その他の金銭債務を発注者の指定する期間内に支払わないときは、発注者は、その支払わない額に発注者の指定する期間を経過した日から請負代金支払いの日まで年(365日当たり)3パーセントの割合で計算した利息を付した額と、発注者の支払うべき請負代金とを相殺し、なお不足があるときは追徴する。

2 前項の追徴をする場合には、発注者は、受注者から遅延日数につき年(365日当たり)3パーセントの割合で計算した額の延滞金を徴収する。

(適用法令)

第26条 この契約は日本法に準拠し、これに従い解釈されるものとする。この契約により、又はこの契約に関連して発生した債権債務については、この契約に定めるもの

外は、民法の規定を適用するものとする。

(管轄裁判所)

第27条 この契約及びこの契約に関連して発注者と受注者との間において締結された契約、覚書等に関して、発注者と受注者との間に紛争を生じたときは、頭書の発注者の住所を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(契約外の事項)

第28条 この契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、発注者と受注者とが協議して定めるものとする。

別表 単価表

I 共用排水管系統

1 低中層住宅：階層が～5階の住宅

① 縦管 1メートル当たり 円（税抜）

② 横引管 1メートル当たり 円（税抜）

2 高層住宅：階層が6～20階の住宅

① 縦管 1メートル当たり 円（税抜）

② 横引管 1メートル当たり 円（税抜）

(参考)

注文書

1 低中層住宅

団地名	共用排水管系統			履行期限	その他特記事項
	本数	縦管	横引管		
				月 日	
				月 日	
				月 日	
				月 日	
				月 日	
合 計	本	メートル	メートル		

2 高層住宅

団地名	共用排水管系統			履行期限	その他特記事項
	本数	縦管	横引管		
				月 日	
				月 日	
				月 日	
				月 日	
				月 日	
合 計	本	メートル	メートル		

雑排水管等清掃業務に係る事業者評価シート

令和 年 月 日記入

業務概要	事業者名 : ○○○○株式会社	
	実施場所 : ルゼフィール武庫川第二5番街団地他19団地	
	実施期間 : 令和6年〇月〇日 ~ 令和7年〇月〇日	
評価項目	評価の視点	評価
業務の的確性	発注者の実施方針を十分理解し、契約書及び仕様書に定める業務を適正、かつ、迅速に実施しており、業務の向上が見られる取組みを行っているか。	
業務の実施体制	管理技術者が他の作業従事者を適切に指揮監督し、円滑に連携を図りながら、業務の適正な履行を確保しているか。	
業務の実施体制 (資格要件)	管理技術者等が有するべき資格要件を満たし、適切に業務が実施される体制を確保しているか。	
業務の連絡体制	業務の連絡体制が機能しており、管理技術者等と業務担当者との連絡・調整が十分図られているか。	
緊急時の対応	緊急時に備えて、速やかに現地に到着可能な体制が確保されているか。また、発生時においても迅速な対応が行われているか。	
安心・安全の取組み	業務の実施にあたり、作業従事者及び居住者等に対する危険を防止するための措置を団地の実情に合わせて適切に講じているか。	
社内研修等体制	当該業務に関する研修等が適切に行われており、実情に即した見直しを行っているか。	
着用する作業着	各作業従事者が作業に適した制服等を着用し、腕章、名札等により身分を明らかに（かつ会社名及び名前を表示）しているか。	
居住者対応	当該業務に関する居住者からの申出等に対して、迅速かつ誠実に対応しているか。	
個人情報保護	個人情報の取扱いに関する対応は適切に行われているか。	

【凡例】

評価	内容
A	適切に業務を実施しているほか、積極的に業務の改善やサービス向上の工夫を行うなどの優れた成果が見られる。
B	概ね適切に業務を実施しているが、更なる成果の向上が期待される。
C	適切に業務が実施されていない状況が見受けられ、業務の改善等が必要である。
—	業務上該当しない項目又は処理実績のない場合

(業務実績評価において、「A」評価又は「C」評価を付した場合は以下を記載)

評価項目	評価	評価に至った理由・事項等

第 8 個人情報等の保護に関する特約条項

個人情報等の保護に関する特約条項

発注者及び受注者が令和 年 月 日付けで締結したUR賃貸住宅雑排水管等清掃業務(ルゼフィール武庫川第二5番街団地他19団地)の契約(以下「本契約」という。)に関し、受注者が、本契約に基づく業務等(以下「業務等」という。)を実施するに当たっての個人情報等の取扱いについては、本特約条項によるものとする。

(定義)

第1条 本特約条項における個人情報等とは、発注者が提供及び受注者が収集する情報のうち、次に掲げるものをいう。

- 一 個人情報(個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)第2条第1項に規定する個人情報をいう。)
- 二 公表されていない情報であり、漏えい等することによって、発注者の権利利益を侵害するおそれがある情報
- 三 業務を行うために発注者から提供を受けた個人情報
- 四 受注者が業務に関して知り得た個人情報

(個人情報等の取扱い)

第2条 受注者は、個人情報等の保護の重要性を認識し、業務等の実施に当たっては、個人及び発注者の権利利益を侵害することのないよう、個人情報等の取扱いを適正に行わなければならない。

(管理体制等の報告)

第3条 受注者は、個人情報等について、取扱責任者及び担当者を定め、管理及び実施体制を書面(別紙様式1)により報告し、発注者の確認を受けなければならない。また、報告内容に変更が生じたときも同様とする。

(秘密の保持)

第4条 受注者は、個人情報等を第三者に漏らしてはならない。また、本契約が終了し、又は解除された後も同様とする。

(安全管理のための措置)

第5条 受注者は、個人情報等について、漏えい、滅失及びき損の防止その他の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。

(収集の方法)

第6条 受注者は、業務等を処理するために個人情報等を収集するときは、必要な範囲内で、適正かつ公正な手段により収集しなければならない。

(目的外利用等の禁止)

第7条 受注者は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、個人情報等を、本契約の目的外に利用し、又は第三者に提供してはならない。

(個人情報等の持出し等の禁止)

第8条 受注者は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、個人情報等を受注者の事業所から送付及び持ち出し等してはならない。

(複写等の禁止)

第9条 受注者は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、個人情報等が記録された電磁的記録又は書類等を複写し、又は複製してはならない。

(再委託の制限等)

第10条 受注者は、発注者の承諾があるときを除き、個人情報等を取扱う業務等について、他に請負（他に請負わせる者が受注者の子会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号に規定する子会社をいう。）である場合も含む。以下同じ。）わせてはならない。

2 受注者は、前項の規定に基づき他に請負わせる場合には、その請負わせる者に対して、本特約条項に規定する受注者の義務を負わせなければならない。

3 前2項の規定は、第1項の規定に基づき請負った者が更に他に請負わせる場合、その請負った者が更に他に請負わせる場合及びそれ以降も同様に適用する。

(返還等)

第11条 受注者は、発注者から提供を受け、又は受注者自らが収集し、若しくは作成した個人情報等が記録された電磁的記録又は書類等について、不要となったときは速やかに、本契約終了後は直ちに発注者に返還し又は引渡さなければならない。

2 受注者は、個人情報等が記録された電磁的記録又は書類等について、発注者の指示又は承諾により消去又は廃棄する場合には、復元又は判読が不可能な方法により行わなければならない。この場合において、受注者は、発注者に対し、消去又は廃棄したことを証明する書類を提出する等し、発注者は、消去又は廃棄が確実に行われていることを確認するものとする。

(事故等の報告)

第12条 受注者は、本特約条項に違反する事態が生じた、又は生じるおそれのあるときは、直ちに発注者に報告し、発注者の指示に従わなければならない。

(管理状況の報告等)

第13条 受注者は、個人情報等の管理の状況について、発注者が報告を求めたときは速やかに、本契約の契約期間が1年以上の場合においては契約の始期から6か月後の月末までに（以降は、直近の報告から1年後の月末までに）、書面（別紙様式2）により報告しなければならない。

2 発注者は、必要があると認めるときは、前項の報告その他個人情報等の管理の状況について調査（実地検査を含む。以下同じ。）することができ、受注者はそれに協力しなければならない。

3 受注者は、第1項の報告の確認又は前項の調査の結果、個人情報等の管理の状況について、発注者が不適切と認めるときは、直ちに是正しなければならない。

(取扱手順書)

第14条 受注者は、本特約条項に定めるもののほか、別添「個人情報等に係る取扱手順書」に従い個人情報等を取扱わなければならない。

(契約解除及び損害賠償)

第15条 発注者は、受注者が本特約条項に違反していると認めたときは、本契約の解除及び損害賠償の請求をすることができる。

本特約条項締結の証として本書2通を作成し、発注者と受注者が記名押印の上、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

(別添)

個人情報等に係る取扱手順書

個人情報等については、取扱責任者による監督の下で、以下のとおり取り扱うものとする。

1 個人情報等の秘密保持について

個人情報等を第三者に漏らしてはならない。

※業務終了後についても同じ

2 個人情報等の保管について

個人情報等が記録されている書類等（紙媒体及び電磁的記録媒体をいう。以下同じ。）及びデータは、次のとおり保管する。

(1) 書類等

受注者の事務所内のキャビネットなど決められた場所に施錠して保管する。

(2) データ

① データを保存するPC及び通信端末やUSBメモリ、外付けハードディスクドライブ、CD-R、DVD-R等の記録機能を有する機器・媒体、又はファイルについては、暗号化及びパスワードを設定する。また、そのアクセス許可者は業務上必要最低限の者とする。

② ①に記載するPC及び機器・媒体については、受注者が支給及び管理するもののみとする。※私物の使用は一切不可とする。

3 個人情報等の送付及び持出し等について

個人情報等は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、受注者の事務所から送付及び持ち出し等してはならない。ただし、発注者の指示又は承諾により、個人情報等を送付及び持ち出しをする場合には、次のとおり取り扱うものとする。

(1) 送付及び持出しの記録等

台帳等を整備し、記録・保管する。

(2) 送付及び持出し等の手順

① 郵送や宅配便

複数人で宛先住所等と封入文書等に相違がないことを確認し、送付する。

② ファクシミリ

原則として禁止する。ただし、やむを得ずファクシミリ送信を行う場合は、次の手順を厳守する。

- ・送信先への事前連絡
- ・複数人で宛先番号の確認
- ・送信先への着信確認

※初めての送信先の場合は、本送信前に、試行送信を実施すること

③ 電子メール

個人情報等は、メールの本文中に記載せず、添付ファイルによる送付とする。添付ファイルには、暗号化及びパスワードを設定し、パスワードは別途通知する。

また、複数の送信先に同時に送信する場合には、他者のメールアドレスが表示されないように、「bcc」で送信する。

④ 持出し

運搬時は、外から見えないように封筒やバック等に入れて、常に携行する。

4 個人情報等の収集について

業務等において必要のない個人情報等は取得しない。

また、業務上必要な個人情報等のうち、個人情報を取得する場合には、本人に利用目的を明示の上、業務を処理するために必要な範囲内で、適正かつ公正な手段により収集しなければならない。

5 個人情報等の利用及び第三者提供の禁止について

個人情報等は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、業務等の目的外に利用し、又は第三者に提供してはならない。

6 個人情報等の複写又は複製の禁止について

個人情報等は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、個人情報等が記録された電磁的記録及び書類等を複写し、又は複製してはならない。

7 個人情報等の返還等について

- ① 業務等において不要となった個人情報等は、速やかに発注者に返還又は引渡しをする。
- ② 発注者の指示又は承諾により、個人情報等を、消去又は廃棄する場合には、シュレッダー等を用いて物理的に裁断する等の方法により、復元又は判読が不可能な方法により消去又は廃棄する。この場合において、発注者に対し、消去又は廃棄したことを証明する書類を提出する等する。

8 個人情報等が登録された通信端末の使用について

発注者の指示又は承諾により、通信端末に個人情報等を登録し、使用する場合には、次のとおり取り扱うものとする。

- (1) パスワード等を用いたセキュリティロック機能を設定する。
- (2) 必要に応じて、盗み見に対する対策(のぞき見防止フィルタの使用等)、盗難・紛失に対する対策(通信端末の放置の禁止、ストラップの使用等)により、安全確保のために必要な措置を講ずることに努める。
- (3) 電話帳への個人の氏名・電話番号・メールアドレス等の登録(住所及び個人を特定できる画像は登録しない。)は、業務上必要なものに限定する。
- (4) 個人情報等が含まれたメール(添付されたファイルを含む。)及び画像は、業務上不要となり次第、消去する。

9 事故等の報告

個人情報等の漏えいが明らかになったとき、又はそのおそれが生じたときは、直ちに発注者に報告する。

10 その他留意事項

独立行政法人は、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)第5章の規律に基づき、個人情報を取り扱わなければならない。

この法律の第66条第2項において、『行政機関等から個人情報の取扱いの委託を受けた者が受託した業務を行う場合には、保有個人情報の漏えい、滅失又はき損の防止その他の保有個人情報の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。』と規定されており、**業務受注者についても本規律の適用対象**となる。

したがって、本規律に違反した場合には、第176条及び第180条に定める罰則規定により、懲役又は罰金刑に処される場合があるので、留意されたい。

令和 年 月 日

株式会社*****

代表取締役 ** ** 印 ※1

個人情報等に係る管理及び実施体制

契約件名：UR賃貸住宅雑排水管等清掃業務（ルゼフィール武庫川
第二5番街団地他19団地）

1 取扱責任者及び取扱者

	部 署	氏 名	取扱う範囲等
	役 職		
取扱責任者	〇〇部△△課		
	課長		
取 扱 者	〇〇部△△課		***地区に係る～～～
	係長		
	〇〇部△△課		***地区に係る～～～
	主任		
	〇〇部△△課		***地区に係る～～～

2 管理及び実施体制図

(様式任意)

※1 本件責任者（会社名・部署名・氏名）：
担当者（会社名・部署名・氏名）：

※2 連絡先（電話番号）1：
連絡先（電話番号）2：

※1 本件責任者及び担当者の記載がある場合は、押印は不要です。
押印する場合は、本件責任者及び担当者の記載は不要です。

※2 連絡先は、事業所等の「代表番号」「代表番号+内線」「直通番号」等を記載。
個人事業主などで、複数回線の電話番号がない場合は、1回線の記載も可。

令和 年 月 日

独立行政法人都市再生機構業務受託者
株式会社URコミュニティ阪神住まいセンター
センター長 福井 英樹 殿

株式会社*****
代表取締役 ** ** 印 ※1

個人情報等の管理状況

次の契約における個人情報等の管理状況について、下記のとおり、報告いたします。

契約件名：UR賃貸住宅雑排水管等清掃業務（ルゼフィール武庫川第二5番街団地他19団地）

記

- 1 確認日 令和 年 月 日
- 2 確認者 取扱責任者 ○○ ○○
- 3 確認結果 別紙のとおり

- ※1 本件責任者（会社名・部署名・氏名）：
担当者（会社名・部署名・氏名）：
- ※2 連絡先（電話番号）1：
連絡先（電話番号）2：

- ※1 本件責任者及び担当者の記載がある場合は、押印は不要です。
押印する場合は、本件責任者及び担当者の記載は不要です。
- ※2 連絡先は、事業所等の「代表番号」「代表番号+内線」「直通番号」等を記載。個人事業主などで、複数回線の電話番号がない場合は、1回線の記載も可。

以 上

(別紙) 管理状況の確認結果

【管理する個人情報等】

--

確認内容	確認結果	備考
1 管理及び実施体制		
令和 年 月 日付けで提出した「個人情報等に係る管理及び実施体制」のとおり、管理及び実施している。		
2 秘密の保持		
個人情報等を第三者に漏らしていない。		
3 安全確保の措置		
個人情報等について、漏えい、滅失及びき損の防止その他の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じている。		
《個人情報等の保管状況》		
① 個人情報等が記録された電磁的記録及び書類等は、受注者の事務所内のキャビネットなど決められた場所に施錠して保管している。		
② データを保存するPC及び通信端末やUSBメモリ、外付けハードディスクドライブ、CD-R、DVD-R等の記録機能を有する機器・媒体、又はファイルについては、暗号化及びパスワードを設定している。		
③ アクセス許可者は業務上必要最低限の者としている。		
④ ②に記載するPC及び機器・媒体については、受注者が支給及び管理しており、私物の使用はしていない。		
《個人情報等の送付及び持出し手順》		
① 発注者の指示又は承諾があるときを除き、受注者の事務所から送付又は持出しをしていない。		
② 送付及び持出しの記録を台帳等に記載し、保管している。		
③ 郵送や宅配便について、複数人で宛先住所等と封入文書等に相違がないことを確認し、送		

確 認 内 容	確 認 結 果	備 考
付している。		
F A Xについては、原則として禁止しており、やむを得ずF A X送信する場合は、次の手順を厳守している。 ④ ・初めての送信先の場合は、試行送信を実施 ・送信先への事前連絡 ・複数人で宛先番号の確認 ・送信先への着信確認		
⑤ eメール等について、個人情報等は、メールの本文中に記載せず、添付ファイルによる送付としている。		
⑥ 添付ファイルには、暗号化及びパスワードを設定し、パスワードは別途通知している。		
⑦ 1回の送信において送信先が複数ある場合には、他者のメールアドレスが表示されないように、「bcc」で送信している。		
⑧ 持出しについて、運搬時は、外から見えないように封筒やバック等に入れて、常に携行している。		
4 収集の制限		
個人情報等を収集するときは、業務を処理するために必要な範囲内で、適正かつ公正な手段により収集している。		
《個人情報等の取得等手順》		
① 業務上必要のない個人情報等は取得していない。		
② 業務上必要な個人情報等のうち、個人情報を取得する場合には、本人に利用目的を明示している。		
5 利用及び提供の禁止		
個人情報等を契約の目的外に利用し、又は第三者に提供していない。 ※発注者の指示又は承諾があるときを除く。		
6 複写又は複製の禁止		
個人情報等が記録された電磁的記録及び書類等を複写し、又は複製していない。 ※発注者の指示又は承諾があるときを除く。		
7 再委託の制限等		
個人情報等を取扱う業務について、他に委託（他に委託を受ける者が受注者の子会社である場合も含む。）し、又は請け負わせていない。 ※発注者の承諾があるときを除く。		
【再委託、再々委託等を行っている場合】		
再委託先、再々委託先等に対して、特約条項に規定する受注者の義務を負わせている。		
8 返還等		

確認内容	確認結果	備考
① 業務上不要となった個人情報等は、速やかに発注者に返還又は引渡しをしている。		
② 個人情報等を消去又は廃棄する場合には、シュレッダー等を用いて物理的に裁断する等の方法により、復元又は判読が不可能な方法により消去又は廃棄している。この場合において、発注者に対し、消去又は廃棄したことを証明する書類を提出する等している。		
9 通信端末の使用		
① パスワード等を用いたセキュリティロック機能を設定している。		
② 必要に応じて、盗み見に対する対策（のぞき見防止フィルタの使用等）、盗難・紛失に対する対策（通信端末の放置の禁止、ストラップの使用等）により、安全確保のために必要な措置を講ずることに努めている。		
③ 電話帳への個人の氏名・電話番号・メールアドレス等の登録（住所及び個人を特定できる画像は登録しない。）は、業務上必要なものに限定している。		
④ 個人情報等が含まれたメール（添付されたファイルを含む。）及び画像は、業務上不要となり次第、消去している。		
10 事故等の報告		
特約条項に違反する事態が生じ、又は生じるおそれのあることを知ったときは、直ちに発注者に報告し、指示に従っている。		
11 取扱手順書の周知・徹底		
個人情報等の取扱者に対して、取扱手順書の周知・徹底を行っている。		
12 その他報告事項		
（任意記載のほか、取扱手順書等特記事項があればその対応を記載する。）		

※ 確認結果欄等への記載方法

確認結果	記載事項
適切に行っている	○
一部行っていない	△
行っていない	×
該当するものがない	—

* 「△」及び「×」については備考欄にその理由を記載する。

UR賃貸住宅雑排水清掃等業務（ルゼフィール武庫川第二5番街団地他19団地）△△・××共同体協
定書

（目的）

第1条 当団地管理共同体は、次の業務を共同連帯して行うことを目的とする。

一 UR賃貸住宅雑排水管等清掃業務（ルゼフィール武庫川第二5番街団地他19団地）（当該業務内容
の変更に伴う業務を含む。）

二 前号に附帯する業務

（名称）

第2条 当団地管理共同体は、UR賃貸住宅雑排水管等清掃業務（ルゼフィール武庫川第二5番街団地
他19団地）△△・××共同体（以下「当共同体」という。）と称する。

（事務所の所在地）

第3条 当共同体は、事務所を〇〇市〇〇町〇〇番地に置く。

（成立の時期及び解散の時期）

第4条 当共同体は、 年 月 日に成立し、当業務の請負契約の履行後3か月を経過するまで
の間は、解散することはできない。

2 当業務を請け負うことができなかつたときは、当共同体は、前項の規定にかかわらず、当業務に係
る請負契約が締結された日に解散するものとする。

（構成員の住所及び名称）

第5条 当共同体の構成員は、次のとおりとする。

〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番地 〇〇株式会社

〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番地 〇〇株式会社

（代表者の名称）

第6条 当共同体は、〇〇株式会社を代表者とする。

（代表者の権限）

第7条 当共同体の代表者は、当業務の履行に関し、当共同体を代表して、発注者及び監督官庁等と折
衝する権限並びに自己の名義をもって請負代金の請求、受領及び当共同体に属する財産を管理する権
限を有するものとする。

2 構成員は、管理の過程において派生的に生じた著作権、特許権、実用新案権等の取扱いについては、
発注者と協議を行う権限を、当共同体の代表者である企業に委任するものとする。なお、当共同体の
解散後、共同体の代表者である企業が破産等（破産の申立てがなされた場合その他事実上倒産状態に
至ったと認められる場合を含む。以下同じ。）又は解散した場合には、当該権利に関し発注者と
協議を行う権限を、代表者である企業以外の構成員である一の企業に対し、その他の構成員である企
業が委任するものとする。

（分担業務）

第8条 各構成員の当業務の分担は、次のとおりとする。ただし、分担業務の一部につき発注者と契約
内容の変更増減があつたときは、それに応じて分担の変更があるものとする。

〇〇の〇〇業務 〇〇株式会社

〇〇の〇〇業務 〇〇株式会社

2 前項に規定する分担業務の価額（運営委員会で定める。）については、別に定めるところによるもの
とする。

（運営委員会）

第9条 当共同体は、構成員全員をもって運営委員会を設け、当業務の履行に当たるものとする。

（構成員の責任）

第10条 構成員は、運営委員会が決定した工程表によりそれぞれの分担業務の進捗を図り、請負契約の履行に関し連帯して責任を負うものとする。

(取引金融機関)

第11条 当共同体の取引金融機関は、〇〇銀行とし、代表者の名義により設けられた別口預金口座によって取引するものとする。

(構成員の必要経費の分配)

第12条 構成員は、その分担業務を行うため、運営委員会の定めるところにより必要な経費の分配を受けるものとする。

(共通費用の分担)

第13条 当業務を行うにつき発生した共通の経費等については、分担業務額の割合により運営委員会において、各構成員の分担額を決定するものとする。

(構成員の相互間の責任の分担)

第14条 構成員がその分担業務に関し、発注者及び第三者に与えた損害は、当該構成員がこれを負担するものとする。

2 構成員が他の構成員に損害を与えた場合においては、その責任につき関係構成員が協議するものとする。

3 前2項に規定する責任について協議が調わないときは、運営委員会の決定に従うものとする。

4 前3項の規定は、いかなる意味においても第10条に規定する共同体の責任を逃れるものではない。

(権利義務の譲渡の制限)

第15条 本協定書に基づく権利義務は、他人に譲渡することができない。ただし、あらかじめ、発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

(業務途中における構成員の脱退)

第16条 構成員は、当共同体が当業務を完了する日までは脱退することができない。

(業務途中における構成員の破産又は解散に対する処置)

第17条 構成員のうちいずれかが業務途中において破産等又は解散した場合においては、発注者の承認を得て、残存構成員が共同連帯して当該構成員の分担業務を完了するものとする。ただし、残存構成員のみでは適正な履行の確保が困難なときは、残存構成員全員及び発注者の承認を得て、新たな構成員を当該共同体に加入させ、当該構成員を加えた構成員が共同連帯して破産又は解散した構成員の分担業務を完了するものとする。

2 前項の場合においては、第14条第2項及び第3項の規定を準用する。

(解散後の契約不適合に対する構成員の責任)

第18条 当共同体が解散した後においても、当業務につき引き渡された目的物に種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものがあつたときは、各構成員は共同連帯してその責に任ずるものとする。

(協定書に定めのない事項)

第19条 この協定書に定めのない事項については、運営委員会において定めるものとする。

〇〇株式会社他〇社は、上記のとおり当業務共同体協定を締結したので、その証としてこの協定書〇通を作成し、各通に構成員が記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

年 月 日

〇〇株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇 印

〇〇株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇 印

〇〇 〇〇 印