

入札公告（建設工事）

次のとおり一般競争入札に付します。

令和5年10月27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 ◎所在地番号 13

1 工事概要

(1) 品目分類番号 41

(2) 工事名

豊四季台団地（建替）第V-A期第2住宅建設工事（以下「本工事」という。）

(3) 工事場所

千葉県柏市豊四季台四丁目 937-1

(4) 工事内容 建築工事一式、電気工事一式、機械設備工事一式（ガス・EVは除く）

イ 住棟：鉄筋コンクリート造 地上8階建 1棟

住宅戸数 64戸 延べ面積約 3,908 m²

ロ 住棟：鉄筋コンクリート造 地上8階建 1棟

住宅戸数 64戸 延べ面積約 3,887 m²

ハ 附属棟：駐輪場 延べ面積約 190 m²

ゴミ置き場 延べ面積約 53 m²

(5) 工期 契約締結日の翌日から令和9年1月15日まで（予定）

（指定部分（建築工事一式）、令和8年5月25日まで）

(6) 追加工事 なし

(7) 工事実施形態

イ 本工事は、競争参加資格確認申請書（以下、「申請書」という。）の受付の際に、競争参加資格確認資料並びに「企業の技術力」、「配置予定技術者」及び「施工計画」に関する資料（以下、「資料」という。）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。

ロ 本工事においては、申請書の提出（ただし、資料及び単価見積書の提出は持参するものとする。）及び入札等を電子入札システムにより行う。

なお、電子入札システムにより難しい者は、当機構東日本賃貸住宅本部長（以下「本部長」という。）の承諾を得て紙入札方式に代えることができる。

なお、紙入札方式に関する申請については、5(14)ニに承諾願を2部提出して行うものとする。様式については、当機構HPより入手すること。（詳細は、「機構HP」→「入札・契約情報」→「入札・契約手続き」→「電子入札」→「電子入札運用基準」よりダウンロード可能。）

ハ 本工事は、一定の条件に該当する低入札価格調査対象工事業者の入札への参加を制限する等の試行工事である。

- ニ 本工事は建設業法（昭和24年法律第100号）第26条第3項ただし書の規定の適用を受ける監理技術者（特例監理技術者）の配置を認めない工事である。
- ホ 本工事は、低入札価格調査となった者と契約を行う場合、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試行工事である。
- ヘ 本件の落札者は、工事の契約に先立ち、当機構と「設計・施工に関する覚書」を交換し、実施設計図書を作成する。実施設計図書が完成したときは、「設計・施工に関する覚書」に基づき、工事請負契約を締結する。
- ト 本工事は、申請書及び資料の提出と同時に単価見積書を受け付け、ヒアリングを通じて妥当性が確認できた単価見積書を予定価格に反映させることができる、見積もりの提出を求め活用する方式の試行工事である。

なお、見積価格の事後確認のため、見積価格及び実績価格を記載した資料を工事契約後速やかに提出すること。
- チ 本工事は、4週8閉所促進工事（発注者指定方式）の試行工事である。
- リ 本工事は、契約締結後に施工方法等の提案を受け付ける契約後VE方式の試行工事である。
- ヌ 本工事は、建設現場の生産性向上に資する取り組みについて評価を行う試行工事である。工事請負契約締結後、受注者は、設計図書に定める工事目的物の機能、性能等を低下させることなく、請負代金の低減を可能とする施工方法等に係る設計図書の変更について、発注者に提案することができる。提案が適正と認められた場合には設計図書を変更し、必要があると認められる場合には請負代金額の変更を行うものとする。

2 競争参加資格

次の(1)から(17)に掲げる条件をすべて満たしている者又は(18)の構成基準により結成された特定建設工事共同企業体（以下「共同企業体」という。）であり、かつ、(19)に掲げる競争参加資格の確認の手続きにより上記1(2)に示す工事（以下「本工事」という。）に係る共同企業体としての競争参加資格（以下「共同企業体としての資格」という。）の認定を受けている者であること。

- (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「建築」の認定を受けている者であること（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、当機構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) 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の認定の際に客観的事項（共通事項）について算定した点数（客観点数）が、1,200点（特定建設工事共同企業体（以下「共同企業体」という。）の構成員のうち代表者以外の構成員にあつては、1,150点）以上であること。（上記(2)の再認定を受けた者にあつては、当該再認定の際に客観点数が1,200点（共同企業体の構成員のうち代表者以外の構成員にあつては、1,150点）以上であること。）
- (4) 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。
- (5) 申請書及び資料の提出期限日から開札までの期間に、当機構から本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。
- (6) 工事請負契約の履行に当たって不誠実な行為があり、受注者として不適当であると認められる者でないこと。
- なお、不誠実な行為とは、当機構発注工事において、重大な契約不適合が認められるにもかかわらず、契約不適合の存在自体を否定する等の行為をいう。
- (7) 当機構東日本賃貸住宅本部（所管事務所を含む。）が発注した工事で、資料の提出期限日から遡って1年以内の期間において完了した工事のうち、60点未満の成績の者がいないこと。（通知されていないものを除く。）
- (8) 本工事に係る設計業務等の受託者又は当該受託者と資本若しくは人事面において関連がある建設業者でないこと。
- (9) 総合評価に係る「施工計画」が適正であること。
- (10) 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。（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・標準契約書」→「標準契約書等について」→「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。）
- (11) 発注工事に対応する建設業法の許可業種につき、許可を有しての営業年数が5年以上あること。
- (12) 次のイ又はロに掲げる条件を満たすこと
- イ 単独申込みの場合は、次の条件を満たすこと。（設計業者が申込者の一員となる場合を含む。）
- (イ) 平成25年度から公告日の前日までの期間に元請として完成後引渡しを済ませた同種工事1※の実績を有する者。（建設共同企業体の構成員としての施工実績は、出資比率が30%以上（2社）、20%以上（3社）の場合のものに限る。以下、同じ。）
- ※ 同種工事1：鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の6階建以上かつ60戸以上の共同住宅の新築工事
- (ロ) aの条件を満たすこと又はaからbの条件を満たす者（この場合、当該者は申込者の一員とし、工事共同企業体の一員とはしない。）に実施設計を行わせることが出来ること。（設計共同体としての実績は、代表者のものに限る。）
- a 公告日の前日までに完了した、「鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の6階建以上の共同住宅」における設計実績を有し、一級建築士事務所登録のある者。
- b 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「建築設計」の認定を受けている者。
- ロ 共同申込みの場合は、次の条件を満たすこと。
- (イ) 共同企業体の代表者は上記(12)イ(イ)の実績を有すること。
- (ロ) 共同企業体の代表者以外の構成員については、平成25年度から公告日の前日までの期間に元請けとして完成後引渡しを済ませた同種工事2※の実績を有すること。
- ※ 同種工事2：同種工事1から戸数条件を削除した実績
- ハ 上記(12)イ(ロ)の条件を共同体として満たすこと。
- (13) 次に掲げる基準を全て満たす主任技術者又は監理技術者（監理技術者資格者証及び監理

技術者講習修了証を有すること。)を本工事に配置できること(共同申込みの場合は、共同企業体の全ての構成員が配置できること。)

- ① 一級建築士又は1級建築施工管理技士の資格を有する者若しくはこれらと同等以上の能力を有する者として国土交通大臣が認定した者であること。
- ② 平成25年度から公告日の前日までの期間に、単独申込み及び共同申込みの代表者にあつては上記(12)イ(イ)に掲げる工事について、上記①の有資格者としての経験を有する者(共同申込みの代表者以外にあつては(12)ロ(ロ)に掲げる工事について、上記①の有資格者としての経験を有する者)であること。

ただし、次のイ及びロに掲げる基準を全て満たさない場合は、同種工事の経験とはみなさない。

- イ 同種工事の契約時点で上記①の資格を有していること。
- ロ 同種工事の着工(現場施工に着手する日)から竣工(建築主事等による完了検査の日)までの全ての期間に従事していること。
- ③ 監理技術者にあつては、監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有する者であること。
- ④ 申請者と直接的かつ恒常的な雇用関係があること。なお、恒常的雇用関係とは申請書及び資料の提出日以前に3か月以上の雇用関係があることをいう。

(14) 施工体制に関し、次の要件を備えていること。

- ① 会社としての「契約不適合処理体制」が整備されていること。
- ② 施工に当って、会社の施工部門と品質管理部門(監理技術者の資格を有する者が担当すること。)がそれぞれ独立した体制を取ることができること。
- ③ 構造上主要な部分(柱、梁または耐震壁)にプレキャストコンクリート部材を使用する場合は、(一社)プレハブ建築協会の「PC部材品質認定規程」に基づき、認定を受けた工場で製造されたものとする。

(15) 当機構東日本地区で発注した工事種別「建築」において調査基準価格を下回った価格をもって令和3年4月1日以降に工事を契約し、工事成績評定が68点未満である者(共同企業体又は共同企業体の構成員が該当する場合を含む。)については、次の条件を満たしていること。

- ① 当機構東日本地区で発注した工事種別「建築」で調査基準価格を下回った価格をもって入札し、低入札価格調査中の者でないこと。
- ② 当機構東日本地区で発注した工事種別「建築」で調査基準価格を下回った価格で契約し施工中の者は、資料の提出期限において当該工事が終了し、品質・出来形等の確認が完了していること。

(16) 低入札価格調査対象となった場合には、上記(13)に掲げる全ての基準を満たす専任の技術者を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、低入札価格調査時に資格要件等の確認できる書類を添付して報告すること。

(17) 次に定めるいずれかの届出の義務があり、当該業務を履行していない建設業者でないこと。

- ① 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
- ② 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
- ③ 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

(18) 共同企業体の構成基準

共同企業体の構成は、(1)から(17)をすべて満たす者で構成され、かつ、次の①及び②により構成しなければならない。また、共同企業体の構成員数は3者以内とする。

① 各構成員の出資比率は2者で構成される場合にあつては30%以上、3者で構成される場合にあつては20%以上であること。

② 代表者は、各構成員のうち、より大きな施工能力を有する者であつて、かつ、出資比率が最大であること。

(19) 共同企業体としての資格の認定申請等

① 認定申請

本工事の競争入札に参加を希望する共同企業体は、下記4(2)の申請書及び資料の提出に先立ち、「特定建設工事共同企業体協定書等の作成の手引き」による「共同請負入札参加資格審査申請書」、「特定建設工事共同企業体協定書」、「委任状」及び「工事履歴書」を提出し、当機構が示した事項について審査を受け、競争参加資格を有する者として認定を受けなければならない。(事前にシステム上の登録が必要なため、資料提出期限日の一週間前までに下記5(14)イ(ロ)まで提出すること。)

② 提出方法

持参によるものとし、郵送その他によるものは受け付けない。なお、下記4(2)の提出期間内に申請書等を提出しない者又は競争参加資格がないと認められた者は、本工事の競争入札に参加することができない。

③ 認定資格の有効期限

認定日から本工事が完成する日までとする。ただし、落札者以外の者にあつては、本工事に係る契約が締結される日までとする。

(20) 当該建築物に係る設計計画が適正であること。(共同申込みの場合は、共同企業体として設計計画が適正であること。)

3 総合評価に関する事項

(1) 入札の評価に関する基準

本工事の総合評価に関する「企業の技術力」、「配置予定技術者」及び「施工計画」の評価項目、評価基準及び得点配分に基づき評価する。

(2) 総合評価の方法

上記(1)の「入札の評価に関する基準」に示す評価項目の提案が適切又は標準的なものには標準点100点を与え、さらに良好な提案等に上記(1)により加算点(最大40点)を与える。

(3) 落札者の決定方法

入札参加者は「入札価格」、「企業の技術力」、「配置予定技術者」及び「施工計画」をもって入札を行い、入札価格が当機構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(2)によって得られる標準点及び加算点の合計を入札価格で除した数値(以下「評価値」という。)の最も高い者を落札者とする。

評価値 = (標準点 + 加算点) / 入札価格

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。

- (4) 履行状況から、受注者の責により採用提案が実施されないと判断された場合は、工事成績評定を減ずることとし、程度に応じて最大 20 点を減ずるものとする。
- (5) 当機構が評価した「施工計画」に関する提案は、契約内容の一部となるものであり、工事契約時において工事請負契約書及び契約図書とは別に、内容、履行確認、不履行の場合の措置等について、当機構と工事受注者間で施工計画・技術提案の履行に係る覚書を交換するものとする。

4 入札手続等

(1) 設計図面及び現場説明書等の交付方法、期間及び場所

イ 交付方法

設計図面及び現場説明書等の交付を希望する場合は、機構 HP 掲載の入札説明書別添の FAX 専用の交付申込書により交付方法を次の(イ)又は(ロ)から選択し、以下の期間に申し込むこと。

(イ) 設計図面・現場説明書の PDF データを CD に収録し無償交付

(ロ) 設計図面を機構内コピーセンターで有償印刷、現場説明書は PDF データを CD に収録し無償交付

ロ 交付期間

(イ) 交付期間：令和 5 年 10 月 27 日(金)から令和 5 年 12 月 6 日(水)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。)

(ロ) 申込み先：独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部コピーセンター受託業者「株式会社ブルーホップ」FAX：03-5323-4785（この番号は総務部調達管理課の F A X 番号）

(ハ) 問合せ先：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
電話：03-5323-2574

(2) 申請書、資料及び単価見積書の提出方法、期間及び場所

イ 申請書の提出方法、期間及び場所

(イ) 提出方法：申請書は電子入札システムで提出すること。ただし、やむを得ない事由により、本部長の承諾を得て紙入札方式による場合は、内容を説明できる者が持参するものとし、郵送又は電送によるものは受け付けない。

(ロ) 提出期間：令和 5 年 10 月 30 日(月)から令和 5 年 12 月 6 日(水)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。)

(ハ) 提出場所：電子入札システムによる場合は、電子入札システムで申請の上、5(14)ロに写しを提出する。紙入札による場合は、原本を 5(14)ロに提出する。

ロ 資料及び単価見積書の提出方法、期間及び場所

(イ) 提出方法：資料及び単価見積書は、予め提出日時を 3 営業日前までに上記(2)イ(ハ)の提出場所に電話連絡のうえ、内容を説明できる者が持参することとし

郵送又は電送によるものは受け付けない。(電子入札システムによる場合も持参するものとする。)

(ロ) 提出期間：上記(2)イ(ロ)と同じ。

(ハ) 提出場所：上記(2)イ(ハ)と同じ。

(3) 入札書の提出日時、開札日時及び場所

イ 入札の受付日時及び入札書の提出方法

(イ) 受付日時：令和6年3月4日(月) 午前10時から正午まで

(ロ) 提出方法：電子入札システムにより提出すること。

ただし、本部長の承諾を得た場合は、総務部調達管理課に持参又は郵送すること。郵送による場合は書留郵便とし、封筒表面に「入札書在中」と朱書きの上、二重封筒とし、同日同時刻必着とする。

ロ 開札の日時及び場所

(イ) 開札日時：令和6年3月5日(火)午前10時00分(予定)

(ロ) 開札場所：〒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 入札室

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

イ 入札保証金 免除

ロ 契約保証金 請負代金額の10分の3以上を納付。ただし、金融機関又は保証事業会社の保証をもって契約保証金の納付に代えることができる。また、公共工事履行保証証券による保証を付し、又は履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金を免除する。

(3) 工事請負契約締結後、受注者は、設計図書に定める工事目的物の機能、性能等を低下させることなく請負代金の低減を可能とする施工方法等に係る設計図書の変更について、発注者に提案することができる。提案が適正と認められた場合には設計図書を変更し、必要があると認められる場合には請負代金額の変更を行うものとする。詳細は現場説明書による。

(4) 入札の無効

本公告において示した競争参加資格のない者のした入札、申請書、資料及び単価見積書に虚偽の記載をした者のした入札、現場説明書及び入札心得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並びに特段の理由もなく単価見積書の提出がなされないままなされた入札は無効とし、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。

(5) 落札者の決定方法 上記3(3)に同じ

(6) 上記3(3)ただし書きに該当し、入札(見積)心得書第9条第2項に定める低入札価格調査の結果、契約内容に適合した履行がなされると認められた場合、入札者が履行可能な理由として説明した事項を確認書として締結し、確認書の内容に不履行等が認められた場合には、工事成績評定点を減ずる。

(7) 手続における交渉の有無 無

(8) 契約書作成の要否 要

- (9) 本工事に直接関連する他の工事の請負契約を本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
- (10) 関連情報を入手するための照会窓口 総務部調達管理課
- (11) 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、資料及び単価見積書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。
- (12) 次のいずれにも該当する契約先は、当該独立行政法人から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こととなったので、詳細は入札説明書を参照すること。
イ 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。
ロ 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。
- (13) 詳細は、入札説明書による。
- (14) 問い合わせ先
イ 令和5・6年度一般競争参加資格の認定に関する事項
（イ）申請方法について
当機構HP（<https://www.ur-net.go.jp/order/info.html>）を参照
（ロ）問い合わせについて
〒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 電話：03-5323-2208
ロ 公募条件に関する事項
〒163-1382 東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー17階
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
技術監理部工務課 電話：03-5323-4927
ハ 設計図書、現場説明書及び単価見積書に関する事項
〒163-1382 東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー18階
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
設計部団地設計第1課 電話：03-5323-4517
ニ 入札手続きに関する事項
〒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 電話：03-5323-2208

6 Summary

- (1) Official in charge of disbursement of the 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) Reconstruction of the 2nd Apartment building, urban development in the 5th phase project at Toyoshikidai housing complex
- (4) Time-limit for the submission of application forms and relevant documents for the qualification: 4:00 P.M. 6 December 2023
- (5) Time-limit for the submission of tenders: 12 : 00 A.M. 4 March 2024
- (6) Contact point for tender documents : Procurement Management Division, General Affairs Department, East Japan Rental Housing Office, Urban Renaissance Agency, 6-5-1, Nishishinjuku, Shinjuku-ku, Tokyo 163-1382 TEL 03-5323-2208

以上