

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 7 年 2 月 21 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 井添 清治

◎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

旧東永山小学校地区第 2 住宅建築工事（以下「本工事」という。）

(3) 工事場所

東京都多摩市永山 3 丁目 9 番

(4) 工事、エレベーターの保守管理業務内容

建築工事一式、エレベーター設備工事一式

① 工事内容

イ 住棟：鉄筋コンクリート造 地上 11 階建 1 棟（建築基準法上の住棟数）

住宅戸数 160 戸 延床面積約 8,791 m²

エレベーター 9 人乗り (90m/min) 2 基

ロ 付属棟：ゴミ置き場 2 延床面積約 56 m²

駐輪場 延床面積約 265 m²

② エレベーターの保守管理業務内容

上記①のエレベーター 2 基の供用開始後 20 年間の保守管理業務

(5) 工 期 契約締結日の翌日から令和 10 年 8 月 25 日まで（予定）

（指定部分（住棟工事一式）令和 9 年 6 月 30 日まで）

詳細は現場説明書による。

(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、資料及び見積価格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。

また、紙入札方式に関する申請については、下記 5 (13) 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、低入札価格調査となった者と契約を行う場合、下記 2 (13)に示す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。

ホ 本工事は、申請書及び資料の提出と同時に見積価格書を受け付け、ヒアリングを通じて妥当性が確認できた見積価格書を予定価格に反映させることができる、見積りの提出を求め活用する方式の工事である（詳細は入札説明書による。）。

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。

ヘ 本工事は、受発注者双方が工程調整を行うことにより、週休 2 日を達成するよう工事を実施する「週休 2 日促進工事（発注者指定方式）」の工事である。実施方法等の詳細については、現場説明書の記載による。

ト 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 V E 方式の工事である。

チ 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。

リ 本件の落札者は、工事の契約に先立ち、当機構と「エレベーター保守管理業務に関する覚書」を交換する。また、本工事の完了時まで「エレベーター保守管理業務に関する覚書」に基づき、「協定書」を締結する。

ヌ 本工事（エレベーター設備工事を除く）は、入札時積算数量書活用方式の試行対象工事である。本方式では、入札時において発注者が入札時積算数量書を示し、入札参加者が入札時積算数量書に記載された積算数量を活用して入札に参加することを通じ、工事請負契約の締結後において、当該積算数量に疑義が生じた場合に、発注者及び受注者は、入札時積算数量書に基づき、積算数量に関する協議を行うことができる（詳細は入札説明書による。）。

なお、入札時積算数量書に記載された積算数量については、当該積算数量に基づく工事費内訳書の提出や契約締結後における工事の施工を求めるものではない。

2 競争参加資格

次の(1)から(19)に掲げる条件をすべて満たしている者又は(20)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、(21)に掲げる競争参加資格の確認の手続きにより本工事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 7・8 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7・8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（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。（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、資料及び見積価格書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注者等又は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。
 - (イ)平成21年度から公告日の前日までの期間に元請として完成し、引渡しが済んでいる同種工事※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：鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で5階建以上の共同住宅の新築工事
 - 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は上記(12)イ（イ）の実績を有すること。
- (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 次のイまたはロのいずれかの経験を有すること。

イ 同種工事の契約時点で、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。かつ、上記(12)に掲げる同種工事实績の経験を有する者であること。

ただし、次の(イ)に掲げる基準を満たさない場合は、同種工事实績の経験とはみなさない。

(イ) 対象建築物の工事着工から竣工までの1/2以上の期間に従事していること。

ロ 現場代理人として、上記(12)に掲げる同種工事实績の経験を有する者であること。

ただし、次の(イ)に掲げる基準を満たさない場合は、同種工事实績の経験とはみなさない。

(イ) 対象建築物の工事着工から竣工までの1/2以上の期間に従事していること。

② 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。

③ 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、資料及び見積価格書の提出日以前に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 施工に当たって、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。

(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4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(工期末が令和6年10月1日以降であり、令和6年9月30日以前に中間検査若しくは一部完成検査を実施していない工事については、70点未満とする)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) エレベーターの供用開始後に保守管理業務を実施する者(以下「保守管理会社」という。)

は、次の要件を満たすこと。

- ① 保守管理会社は、「昇降機保守管理契約書」及び「昇降機保守管理業務仕様書」（以下「保守管理業務仕様書等」という。）に基づく保守管理業務が実施可能な体制を工事完成までに有する者であること。
- ② 保守管理会社は、技術者の派遣及び交換用部品の調達等24時間出動可能な体制を確立するものとし、故障時等の緊急時には原則として通報を受けてから30分以内（ただし、広域災害の場合は除く）に現地に到着させて最善の手段で対処し、可能な限り速やかに復旧措置を講じる体制を工事完了までに有すること。
- ③ 保守管理会社は、当機構エレベーター仕様書で規定する「自動通報システム」を有していること。
- ④ 保守管理会社は、保守管理業務仕様書等で定める遠隔点検Ⅱ併用式（機械室あり又は機械室なし）の項目及び内容について、保守管理会社の監視センターにて遠隔点検を行える体制を工事完成までに有すること。
- ⑤ 保守・点検業務に関するマニュアルが整備されていること。
- ⑥ 保守管理会社は、工事完成までに、当機構東日本地区における物品購入等の契約に係る競争参加資格審査において、「役務提供」のうち「サービス」又は「その他」の資格を有すると認定された者であること。
- ⑦ 保守管理会社は、技術者に対する専門技術、安全衛生、法令順守、職業倫理等に関する教育を行うための、実機その他の設備及び教育体制が整備されていること。
- ⑧ 保守管理会社は、技術者の技術力に関する社内資格制度を有していること。
- (19) 保守管理会社は、保守管理業務仕様書等で定める現場責任者及び現場担当者を配置できること。なお、保守管理業務仕様書等で定める現場責任者及び現場担当者とは、次の要件を満たす者とする。
 - ① 現場責任者
昇降機の点検実務経験を15年以上、かつ、点検対象同型機の実務経験を5年以上、若しくはそれに相当する知識・技能を有し、更に現場担当者以上の経験、知識及び技能を有する者とする。
 - ② 現場担当者
昇降機の点検実務経験を10年以上、かつ、点検対象同型機の実務経験を3年以上、若しくはそれに相当する知識・技能を有し、更にその作業等の内容に応じ必要な知識及び技能を有する者とする。
- (20) 共同企業体の構成基準
共同企業体の構成は、(1)から(19)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っては30%以上、3者で構成される場合にあっては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って、かつ、出資比率が最大であること。
- (21) 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、資料及び見積価格

書の提出に先立ち、「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「工事経歴書」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 (13)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。

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より上記(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「工事費」及び「保守管理業務費」の合計の「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、「工事費」と「保守管理業務費」の合計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設計図面等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7年2月21日(金)から令和7年4月4日(金)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（総務部調達管理課のFAX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、資料及び見積価格書の提出方法、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7年2月25日(火)から令和7年4月4日(金)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(13)ロに写しを提出する。紙入札による場合は、原本を5(13)ロに提出する。

ロ 資料及び見積価格書の提出方法、期間及び場所

(イ) 提出方法：資料及び見積価格書は、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。~~

資料：上記(2)イ(ロ)と同じ。

見積価格書：令和7年2月25日(火)から令和7年4月11日(金)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：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 7 年 6 月 12 日 (木) 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 7 年 6 月 13 日 (金) 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) 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、申請書又は資料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見積価格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。

- (4) 落札者の決定方法 上記 3 (3) に同じ

- (5) 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。

- (6) 手続における交渉の有無 無

- (7) 契約書作成の要否 要

- (8) 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

- (9) 関連情報を入手するための照会窓口 総務部調達管理課

- (10) 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、資料及び見積価格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。

- (11) 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。

(12) 詳細は、入札説明書による。

(13) 問い合わせ先

- イ 令和7・8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：03-5323-2588

- 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

- 技術監理部企画第4課 電話：03-5323-2917

- ハ 設計図書、現場説明書及び見積価格書に関する事項

- 〒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

- 技術監理部企画第1課 電話：03-5323-4731

- 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：03-5323-2588

6 Summary

- (1) Official in charge of disbursement of the procuring entity : Seiji Izoe, 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: Construction of the 2nd Apartment building at Former Higashinagayama Elementary School District
- (4) Time-limit for the submission of application forms and relevant documents for the qualification: 4:00 P.M. 4 April 2025
- (5) Time-limit for the submission of tenders: 12:00 A.M. 12 June 2025
- (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 03-5323-2588

以 上