

参加者の有無を確認する公募手続に係る  
参加意思確認書の提出を求める公示（掲示用）

次のとおり、参加意思確認書の提出を招請します。

令和7年11月7日

独立行政法人都市再生機構業務受託者

株式会社URコミュニティ東京北住まいセンター

センター長 吉野 学

### 1 当招請の主旨

本業務は、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）において令和8年度以降に予定されているUR賃貸住宅団地内の給水施設、自家用電気工作物、汚水処理施設等の維持管理業務、貯水槽清掃業務、給水施設等に係る緊急事故処理対応業務、給水施設の小修理工事等を行う業務である。当該業務実施にあたっては、専門の技術や資格を持った人員を多数配置することや、緊急時の対応等で一定の業務経験が必要なため、従前から当該業務を実施してきた特定の法人（以下「特定法人」という。）を契約相手先とする契約手続きを行う予定としているが、当該法人以外の者で、以下に記載する応募要件を満たし、本業務の実施を希望する者の有無を確認する目的で、参加意思確認書の提出を招請する公募を実施するものである。

応募の結果、4の応募要件を満たすと認められる者がいない場合にあっては、特定法人との契約手続に移行する。

なお、4の応募要件を満たすと認められる者がいる場合にあっては、特定法人と当該応募者に対して競争入札の指名を行う予定である。競争入札の指名においては、総合評価方式での入札となるため、6の記載に加え、競争入札執行通知書により特定法人と当該応募者に対して別途詳細を通知する。

### 2 業務の概要

#### (1) 業務名

UR賃貸住宅給水施設等維持管理業務（豊島五丁目団地他17団地）

#### (2) 業務内容

UR賃貸住宅団地内の給水施設、自家用電気工作物及び汚水処理施設等の維持管理、貯水槽清掃、給水施設等に係る緊急事故処理対応並びに給水施設の小修理工事等

#### (3) 履行期間

令和8年4月1日から令和11年3月31日まで

### 3 業務目的

本業務は、UR賃貸住宅団地内の給水施設等を適切に維持管理することを目的とする。

## 4 応募要件

### (1) 基本的要件

- 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。  
(なお、第 331 条第 1 項第 3 号「暴力団又は暴力団員が実質的に経営を支配する者若しくはこれに準ずる者」についての詳細は、独立行政法人都市再生機構ホームページ→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→当機構で使用する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 独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部長等から指名停止の通知を受けていない者であること。
- ③ 令和 7・8 年度独立行政法人都市再生機構東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、開札時までに業種区分「役務提供」の資格を有すると認定された者であること。

### (2) 業務請負経験に関する要件

次に掲げる業務請負経験の要件をすべて満たす者であること。

- ① 平成 27 年度以降に、中・高層集合住宅の給水施設、自家用電気工作物及び汚水処理施設（いざれも）の設備管理業務の請負経験<sup>(※1)</sup>を有していること。
- ② 平成 27 年度以降に、3 年間以上継続して「1 団地<sup>(※2)</sup>内に 300 戸以上住宅が存する中・高層集合住宅」の給水施設、自家用電気工作物又は汚水処理施設（いざれか）の設備管理業務の請負経験<sup>(※1)</sup>を有していること。

※1 「設備管理業務の請負経験」：設備管理業務を申請者と直接的な雇用関係にある者が管理技術者・主任技術者等として実施した請負経験（元請けか下請けかは問わない）又は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）及び設備管理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。

※2 「団地」：土地利用上、現に一体の土地を構成しており、または一体の土地として利用することが可能なひとまとまりの土地の上に 1 棟又は複数棟の住棟が存するものを原則とする。

### (3) 業務執行体制に関する要件

- ① 別冊「給水施設等維持管理業務仕様書」（別紙 3 「業務区分と資格要件」）に記載の資格を有する管理技術者、主任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）
- ② 次に掲げる緊急事故処理体制を有する者であること（自社による体制であるか否かを問わない）
  - イ 施設における停電、断水、機器の故障等の通報を遠隔で受信し、年間を通じて 24 時間対応可能な体制であること。
  - ロ 通報を受けてから速やかに現地に到着可能な体制であること。

### (4) その他の要件

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。

(5) 共同体として応募する場合

上記(1)から(4)の各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)から(4)の各要件を満たしていること。なお、同時に複数の共同体の構成員となり、本業務に応募することは認められない。

## 5 手続き等

(1) 担当部署

〒170-0013 東京都豊島区東池袋 1-10-1

住友池袋駅前ビル 7 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

東京北住まいセンター お客様相談課 電話03-5954-4611

(2) 説明書の交付期間

令和7年11月7日(金)から令和7年11月21日(金)まで

(3) 説明書の交付方法

説明書の交付を希望する者は、独立行政法人都市再生機構ホームページからダウンロードすることにより取得すること。

(4) 参加意思確認書の提出期限、場所及び方法

令和7年11月21日(金)午後5時まで

(1) 記載の担当部署に持参又は郵送（書留郵便に限る。提出期限まで必着。）すること。

## 6 競争入札に係る手続き等

4の応募要件を満たすと認められる者がいる場合にあっては、入札書の提出とあわせて技術提案書を提出すること。なお、入札方法、入札書及び技術提案書の作成様式等は競争入札執行通知時に別途通知する。

(1) 技術提案書の評価に関する事項

① 技術提案書の評価に関する基準

技術提案書の評価に関する評価項目、評価基準及び得点配分は、別添5「UR賃貸住宅給水施設等維持管理業務の評価項目、評価基準及び得点配分について」のとおりとする。

② 評価の対象業務

技術評価の対象は、別冊「給水施設等維持管理業務仕様書」記載の業務とする。

(2) 総合評価に係る事項

落札者の決定は、技術提案書と、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。

$$\cdot \text{評価値} = \text{価格評価点} + \text{技術評価点}$$

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。

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

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、別添5「UR賃貸住宅給水施設等維持管理業務の評価項目、評価基準及び得点配分について」の評価項目毎に評価を行い、満点は100点とする。なお、競争入札執行通知書の通知時点において、独立行政法人都市再生機構業務受託者株式会社URコミュニティ東京北住まいセンター発注の「UR賃貸住宅給水施設等維持管理業務」を履行している者は、令和7年11月に通知される業務実績評価における「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と著しく不適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。

## 7 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) 関連情報を入手するための照会窓口

5 (1)に同じ。

### (3) 競争参加資格

令和7・8年度独立行政法人都市再生機構東日本地区物品購入等の契約に係る競争参加資格において業種区分「役務提供」の資格を有すると認定を受けていない場合も参加意思確認書を提出することができるが、その者が競争入札の参加者として指名された場合であっても、競争に参加するためには、開札の時において、当該資格の認定を受けていなければならぬ。

### (4) 詳細は説明書による。

以上