一般競争入札の実施に係る掲示

標記について、希望者は下記により競争参加資格確認申請書等を提出されたく掲示する。

なお、本件は、競争参加資格確認申請書（以下「申請書」と言う。）及び競争参加資格確認資料（以下「資料」と言う。）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業務である。

平成30年11月15日
独立行政法人都市再生機構九州支社
支社長　西周　健一郎

１　業務概要

(1)　業務名　　団地再生事業に伴う居住者説明業務（丙団地及び丁団地）

(2)　業務内容　主な業務内容は以下のとおりである。

①居住者説明業務準備

②居住者説明業務

・居住者への説明等業務
・説明会開催に関する業務
・居住者の希望移転先等の確認に関する業務
・団地外への移転手続に関する業務
・他団地のUR賃貸住宅及び団地内のUR賃貸住宅への移転に係る高齢者世帯等に対する特別減額措置の適用申請の受付に関する業務
・一時使用賃貸借契約への切替手続に関する業務
・団地内移転（継続管理区域の移転可能住宅への移転）手続に関する業務
・その他相談室運営に係る一般的な業務

(3)　履行期間　平成31年3月1日から平成35年4月30日まで
※なお、当該履行期間は、当事業の進捗等により短縮または延長される場合がある。

(4)　履行場所　機構が指定するＵＲ賃貸住宅及び機構が指定する場所

２　競争参加資格

(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)　当機構九州支社における平成29･30年度物品購入等に係る競争参加資格の業種区分「役務提供」の認定を受けていること。なお、申請書及び資料の提出時点に

おいて当該競争資格を有しない者は、申請書及び資料提出期限の日までに当該資格に係る申請を行い、開札の日までに当該資格の認定を受けることを条件に、申請書及び資料の提出を行うことができる。

(3)　申請書及び資料の提出期限の日から開札の時までの期間に、当機構から本件業務の履行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。

(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（一般競争参加資格の再認定を受けた者を除く。）でないこと。

(5)　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。

(6)　入札説明書の交付を受けた者であること。

(7)　次に掲げるａ又はｂの業務（以下「説明業務等」という。）の実績が１件以上あること。

ａ 説明業務

平成 20 年度以降に受注し、完了した次の事業に係る権利者（地区内の土地・建物（住宅、商業・業務を問わない）の所有者、借地人、借家人）への事業内容、移転条件その他これに関する事項の説明業務

・公的機関（※）が行う、住宅の用途廃止、建替え、耐震改修
・マンション建替え事業
・市街地開発事業（都市計画法第 12 条に規定する市街地開発事業）
・公的機関（※）が行う、その他市街地の整備改善事業

※「公的機関」とは、国、地方公共団体、地方住宅供給公社等の公社、独立行政法人（前身の組織（公団等）を含む）をいう。

ｂ 中高層集合住宅の管理業務

平成 20 年度以降に受注（所有する物件を自ら管理する場合を含む）し、完了した又は履行中の中高層（３階建て以上を対象とする。）集合住宅の管理業務（入居者の窓口として、問い合わせ、苦情その他各種届出や申請の受付及びこれらに係る処理等について、総合的に対応する業務が含まれるものに限る。）で、履行期間が継続して１年以上であるもの（履行中の場合は下記４（２）に記載する競争参加資格確認申請書（以下「申請書」という。）の提出期限日時点において、受注後１年以上が経過しているものに限る。）

(8)　次に掲げる①及び②の基準を全て満たす者を説明業務責任者(※)とすること。
（なお、業務実施にあたっては、現地(仕様書に記載の業務の実施場所(相談室)）への週１回以上の配置が必要。「仕様書」参照）

※「説明業務責任者」とは、これまで培った経験、ノウハウ、専門的知識等を活かし、受託業務が円滑に行われるよう業務従事者を指導する者をいう。

① 次に掲げる基準に該当する者

上記(7)に掲げる「a 説明業務」に携わった経験又は「b 中高層集合住宅の管理業務」のうち、入居者の窓口として、問い合わせ、苦情その他各種届出や申請の受付及びこれらに係る処理等について、総合的に対応する業務に携わった経験を平成 20 年度以降に１年以上（a・b の業務経験の合算も可）有する者

② 恒常的な雇用関係

申請書及び資料の提出期限日時点において、申請書の提出者との間に雇用関係のある社員（パートタイマー及びアルバイトを除く）であること。

なお、前述の雇用関係については、健康保険被保険者証の写しの提出により確認する。雇用関係がないと判明した場合は、「虚偽の記載」として取扱う。

(9) 次に掲げる①の基準を満たす者を説明業務従事者※1 として 2 人以上配置※2

できること。

※1「説明業務従事者」とは、相談室に常駐し、上記１（２）に記載の業務を実施する者をいう。

※2 週５日のフルタイムで特定の社員が常駐

① 雇用関係のある社員

業務開始時点において、申請書の提出者との間に雇用関係のある社員であること。業務委託契約締結時までに、従事者の氏名を記入し委託業務責任者に提出すること。（なお、前述の雇用関係については、健康保険被保険者証の写しの提出により確認する。雇用関係がないと判明した場合は、「虚偽の記載」として取扱う。）

３ 総合評価に係る事項

(1) 総合評価の方法

① 価格と価格以外の要素がもたらす総合評価は、当該入札者の入札価格から求められる下記②の「価格評価点」と下記③により得られた「技術評価点」との合計値をもって行う。

② 価格評価点の算出は、以下のとおりとし、価格点は 100 点とする。

価格評価点＝100×（１－入札価格／予定価格）

③ 技術評価点の算出は、申請書及び資料の内容に応じ、下記の評価項目毎に評価を行い、技術点を与えるものとし、満点は 100 点とする。

・企業の経験及び能力
・予定説明業務責任者、予定説明業務従事者の経験及び能力
・実施方針

④　現に同種業務（※１）を実施している者及び既に契約を満了した同種業務のうち機構の新基準（※２）により業務実績評価がなされている者（※３）は、その直近の評価結果に応じて技術評価点を加点又は減点する（複数の業務実績評価を受けている場合は、その平均値とする。）。

※１　同種業務とは、当支社がこれまで発注した「団地再生等（耐震事業を含む）に係る居住者説明等業務」を指す。

※２　機構が新基準で業務実績評価を行うことを通知した業務を指す。

※３　本入札公告日から起算して過去２年間に同種業務が完了し評価を通知したもの及び履行中の同種業務にあっては中間評価を通知したものを指す。

⑤「価格評価点」及び「技術評価点」において、小数点以下の端数が生じた場合には、次のとおりとする。

価格評価点：小数点以下第２位まで算出する（小数点以下第３位を切り捨てる。）。

技術評価点：小数点以下第３位を四捨五入する。

(2)　落札者の決定方法

入札参加者は「価格」と「企業の経験及び能力」、「予定説明業務責任者の経験及び能力」並びに「実施方針」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３(1)によって得られる数値(以下「評価値」という。)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って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できる。

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。

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。）
・配置予定の説明業務責任者その他当該契約の履行体制
・説明業務等の手持ち業務の状況
・過去に受注、履行した説明業務等の名称及び発注者
・経営内容

・その他必要な事項

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：平成30年11月15日（木）から平成30年11月30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5時まで（ただし、正午から午後1時の間は除く）。

交付場所：〒810-8610　福岡県福岡市中央区長浜二丁目２番４号
独立行政法人都市再生機構九州支社
住宅経営部ストック再編事業課
電話092－722－1136
（あらかじめ来所日時を連絡のうえ、入札説明書等交付とする）
※交付にあたっては「秘密保持に関する念書」を提出のこと。

(2)　申請書及び資料の提出期限、場所及び方法

提出期限：平成30年11月30日（金）午後5時

提出場所：〒810-8610　福岡県福岡市中央区長浜二丁目２番４号
独立行政法人都市再生機構九州支社
住宅経営部ストック再編事業課
電話092－722－1136

提出方法：持参すること。
（あらかじめ来所日時を連絡のうえ、持参することとする）

(3)　入札書の提出期限、場所及び方法

提出期限：平成30年12月26日（水）午後5時

提出場所：〒810-8610　福岡県福岡市中央区長浜二丁目２番４号
独立行政法人都市再生機構九州支社
総務部経理課
電話092－722－1017

提出方法：持参又は同日同時刻必着での書留郵便による郵送とする。電送によるものは受け付けない。

(4)　開札の日時及び場所

日時：平成30年12月27日（木）午後2時

場所：独立行政法人都市再生機構九州支社入札室

5　その他

(1)　入札保証金及び契約保証金　免除

(2)　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。

(3)　落札者の決定方法

上記３(2)による。

(4)　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。

(5)　問い合わせ先

①　申請書及び資料について

独立行政法人都市再生機構九州支社

住宅経営部ストック再編事業課　電話092－722－1136

②　平成29・30年度の競争参加資格について

独立行政法人都市再生機構九州支社

総務部経理課　電話092－722－1017

(6)　本件業務において、入札に参加する者が関係法人１者だった場合は、当該手続を中止し、再公募を実施する。

(7)　詳細は入札説明書による。

(8)　契約に係る情報の公表拡充

詳細は別紙による。

別　紙

【契約に係る情報の公表拡充について】

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です。

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しますので、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っていただくよう御理解と御協力をお願いいたします。

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させていただきますので、ご了知願います。

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をしていただけない相手方については、その名称等を公表させていただくことがあり得ますので、ご了知願います。

（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します。

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） 当方に提供していただく情報

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

以　上

平成 30 年　　月　　日

秘密保持に関する念書

独立行政法人都市再生機構
　九州支社長　あて

（入札参加希望者）
住　所
名　称
代表者　　㊞

＿＿＿＿＿＿＿＿（以下「当社」といいます）は、団地再生事業に伴う居住者説明業務（丙団地及び丁団地）の入札に関する資料（以下「本資料」といいます）を受領するにあたり、貴機構から開示される情報について以下の事項を遵守することを確約します。

（情報の定義）
第１条　本書において、「秘密情報」とは、口頭、書面、電子媒体（フロッピーディスク、電子メール等）その他の開示方法を問わず、貴機構が当社に開示する本物件に係る一切の情報とします。

（対象外の情報）
第２条　前条の定めにかかわらず、本物件に係る次の情報については、当社は本書に定める義務を負わないものとします。
一　貴機構より開示を受けた時点で、既に当社が保有していた情報
二　貴機構より開示を受けた時点で、既に公知であった情報
三　貴機構より開示を受けた後に、当社の責によらず公知となった情報
四　正当な権限を有する第三者から、当社が貴機構に対する秘密保持義務を負うことなく入手した情報
五　開示された情報によらずして、当社が独自に開発した情報
六　貴機構が秘密保持義務を課することなく第三者に開示した情報

（情報の使用目的）
第３条　当社は、本書における秘密情報を本資料により応札を検討する目的（以下「本件目的」といいます）のためのみに使用するものとし、他の目的に使用しないことに同意します。

（情報の開示対象）
第４条　当社は、貴機構の事前の書面による承諾なくして、秘密情報をいかなる第三者に対しても開示または漏洩せず、機密として保持するものとします。

２　当社は、法令等に基づき開示義務を負い、または官公庁・裁判所・捜査当局等の公的機関から正当な権限に基づき開示を求められた場合、これらの機関等に対して秘密情報を開示できるものとします。

（善管注意義務）

第５条　当社は、善良なる管理者の注意をもって、秘密情報が本書に反して開示・漏洩されないように措置を講じるものとします。

（情報の返還・破棄）

第６条　当社は、貴機構から請求のあった時は、貴機構の指示に従い直ちに秘密情報を返還または破棄します。

（損害賠償）

第７条　当社及び当社より秘密情報を開示した第三者が故意または過失により本書の各条項に違反し、これに基因して貴機構に損害を与えた場合には、当社はその一切の損害を賠償する責を負います。

（有効期間）

第８条　本書の有効期間は、本書締結日から１年間とします。また、第６条に基づく返還もしくは破棄が行われた後は本書に定める権利・義務は消滅するものとします。ただし、本書失効後も、第３条から第７条まで、及び第 11 条の規定については有効に存続するものとします。

（秘密情報の内容）

第９条　当社は貴機構が秘密情報の内容の正確性・真正性・完全性について何等の保証を行うものではないことを了承します。

（協議）

第 10 条　本書に定めのない事項、あるいは本書に関し疑義が生じた事項については、貴機構と誠意をもって協議の上、解決を図るものとします。

（準拠法）

第 11 条　本書は、日本法を準拠法とし、日本法に従って解釈されるものとします。本書に関して生じた紛争については福岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

以　上

対象資料

団地再生事業に伴う居住者説明業務（丙団地及び丁団地）に関する資料一式