平成30年度　詳細一般第３回（保全建築・建築設計）

詳細条件審査型一般競争入札（総合評価方式）の実施に係る掲示
【電子入札対象案件】

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。
本工事は、競争参加資格確認申請書及び競争参加資格確認資料の受付の際に、施工計画に関する提案等の資料の提出を求め、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り、落札者決定後、単価契約を締結する工事である。

１　掲示日　　平成30年４月９日
２　掲示責任者　西日本支社長　西村　志郎
３　担当支社　　〒536-8550　大阪府大阪市城東区森之宮１丁目６番85号
　　独立行政法人都市再生機構西日本支社　総務部 契約課
　　電話番号　06-6969-9970

４　工事等概要
（１）工事名及び工事場所：以下及び別紙１のとおり

番号	工　事　名　称
（第４工区）	平成 30 年度森之宮第二団地他リニューアル等工事

なお、ＵＲ賃貸住宅は、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」に基づくサブリース契約による民間事業者への運営委託等により、リニューアル等工事の発注計画の見直しが行われる可能性がある。当該事由による工事受注者の損害について機構は一切の責任を負わない。
また、別紙１「担当エリア（※）」にて、「団地名」以外の団地において新たにリニューアル等工事が発生する場合には、機構は本公募にて受注した者に、協議の上、追加指示出来るものとする。
（２）工事等概要　：賃貸団地の空家住宅における以下の工事
（なお、施工に当たっては、居住者等へ工事の周知を行うと共に、騒音、振動対策及び作業員のマナー等に十分な配慮を必要とする。）
〔工事内容（工期３０日以内）の例〕（１住戸当たり。日曜、祝祭日除く）
・解体工事（既存ＲＣ壁の一部、床組、木造間仕切り壁、設備配管等）
・個室、台所、浴室、洗面所等、住戸全体の設備改善工事
・ＬＤＫ化等の間取改善、住戸全体の内装工事
・床段差解消等のバリアフリー化工事
・鋼製建具のアルミ化工事、木製建具工事
・給湯設備の一熱源化工事（二熱源を一熱源に変更）
〔工事内容（工期１７日以内）の例〕（１住戸当たり。日曜、祝祭日除く）
・個室、台所、浴室、洗面所等の設備改善工事
・和室の洋室化等の間取改善、内装工事
・床段差解消等のバリアフリー化工事
・鋼製建具のアルミ化工事
・給湯設備の一熱源化工事（二熱源を一熱源に変更）
・上記空家住宅工事実施等団地における共用部改修等工事
（なお、施工に当たっては、居住者等へ工事の周知を行うと共に、騒音、振動対策及び作業員のマナー等に十分な配慮を必要とする。）
〔工事内容の例〕（工事期間は、都度指示を行う）

・エントランスの表面仕上げ付加・更新、共用ドア交換、自動ドア化、郵便受け交換
・落下防止庇設置、ＥＬＶ三方枠補修、ＥＬＶかご内修繕、塗装、美化
・サイン廊下床シート張り、住棟内サイン、案内板、掲示板修繕、集会所改修

・上記工事に係る設計業務
（なお、設計は上記工事のうち、機構が指定した工事についてのみ実施する。）

（３）工事等対象：平成３０年１０月１日から平成３３年９月３０日の間に当機構が指定する住戸及び共用部

（４）工事等の実態形態

① 本件は、競争参加資格確認申請書及び競争参加資格確認資料の受付の際に「企業の技術力」及び「施工計画」等に関する資料を受け付け、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（電子入札対象案件）である。

② 本件は、品質確保等の施工体制の確保状況を確認し、施工内容を確実に実施できるかどうかについて審査し、評価を行う施工体制確認型総合評価方式を試行実施するものである。

③ 本件は、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。

（５）本件においては、申請書等の提出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いものは、西日本支社長の承諾を得て紙入札方式に代えることができる。（ 様式は、機構ホームページ→ 入札・契約情報→ 電子入札→ 電子入札運用基準からダウンロードできますので、申請書提出までに上記３ の契約課へ「紙入札方式参加承諾願」を提出してください。）

５　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）当機構関西地区における平成２９・３０年度の一般競争参加資格について、「保全建築」及び業種区分「建築設計」の認定を受けている者であり、かつ、大阪府内に建設業法（昭和２４年法律第１００号）に基づく建設業の許可を受けた本店又は支店があること。また建築士法第23条による一級建築士事務所登録を受けていること（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、西日本支社長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保全建築、建築設計の再認定を受けていること。）。

（３）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。

（４）過去にリニューアル等工事の「単価契約書」を締結後、正当な理由なく工事予定期間の途中で解約し、解約した日から３年を経過しない者でないこと。

（５）次の施工実績があること。ただし、実績は７に示す提出期間の最終日までに竣工したものに限る。

過去１０年度以内（平成２０年度以降）において、ＲＣ造又はＳＲＣ造の居住中の集合住宅で、１住戸において１０工種以上（建設業法に定める大工、左官、タイル、板金、塗装、内装仕上、建具、管、電気、電気通信等）の住宅改修工事について、元請として１０戸以上の施工実績があること。

（６）次に掲げる条件をすべて満たす技術者を本工事に専任で配置できること。ただし、当機構の小規模修繕工事とリニューアル等工事との兼任は認める。

① 一級建築施工管理技士又は一級建築士の資格を有し、かつ、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。

② 過去１０年度以内（平成２０年度以降）に上記（５）の条件に該当する工事の現場代理人又は主任（監理）技術者としての経験を有すること（７に示す提出期間の最終日までに竣工している工事に限る）。

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、申請書の提出日以前に雇用関係があることをいう。

（６）－１　次に掲げる条件をすべて満たす技術者を配置できること。

①　一級建築士の資格取得後３年以上の実務経験を有する者であること。

②　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、申請書の提出日以前に雇用関係があることをいう。

（７）当機構が発注するリニューアル等工事の戸数を確実に実施できる施工体制が整っていること。

（８）施工完了時においては、検査に先立ち迅速に適確な社内検査を実施する体制が整備されていること。

（９）他の住戸は居住中であるので、施工に当たりコンクリートの解体及び穿孔、部材等の止めつけ時に低振動・低騒音工具を採用すること。

(10) リニューアル工事に係る自社の施工管理マニュアルが整備されており、かつ定期的に社員教育を実施しているなど、自社の教育システムが整備されていること。

※　施工管理マニュアルとは、居住中の共同住宅において工事を施工するに当たって、居住者等への配慮、安全確保、工事車輌や資材の搬入出、工事騒音や振動等の対策、作業員等の教育・指導等の留意すべき事項に係る対応方法等についてまとめたものをいう。

(11) 総合評価に係る「施工計画に関する提案」等が適正であること。

(12) 当支社（所管事務所を含む。）発注の工事成績について、資料の提出期限日前１年以内の期間において６０点未満のものがないこと。

(13) 競争参加資格確認申請書（以下「申請書」という。）及び競争参加資格確認資料（以下「資料」という。）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。

(14) ３（１）に示した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。

なお、「本工事に係る設計業務等の受託者」とは、次に掲げる者である。

株式会社ＵＲリンケージ（所在地：大阪府大阪市中央区城見1-2-27）

また、「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」とは、次の①又は②に該当するものである。

① 当該受託者の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている建設業者

② 建設業者の代表権を有する役員が当該受託者の代表権を有する役員を兼ねている場合における当該建設業者

(15) 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、契約関係規定→ 入札関連様式及び標準契約書等→ 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）

(16) 低入札価格調査対象となった場合には、主任技術者又は監理技術者と同等の資格要件を有する専任の技術者を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。

※調査基準価格は、①と②の合計

①工事に係る予定価格の 90%

②設計に係る予定価格の 70%

(17) 当該工事は社会保険未加入対策対象工事である。

(18) 工事請負契約の締結又は履行に当たって不誠実な行為があり、工事請負業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、重大な瑕疵が認められるにもかかわらず、瑕疵の存在自体を否定する等の行為をいう。

６　総合評価に関する事項

（１）入札参加者は「価格」及び「企業の技術力」、「予定配置技術者」、「施工計画」、「地理的条

件」等をもって入札するものとし、入札価格が予定価格の制限範囲内である者のうち、（２）によって得られた数値（以下「評価値」とする。）の最も高い者を落札者とする。

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。

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、予定価格の制限内で、発注者の求める最低限の要求要件を全て満足した他の者のうち、評価値の最も高い者を落札者とすることがある。

（２）評価値は、次の式により算出する。

評価値　＝　価格評価点　＋技術評価点＋施工体制評価点

＝　１００×（１－入札価格／予定価格）＋技術評価点＋施工体制評価点

（３）技術評価点の対象となる評価項目は以下のとおりとし、技術評価点は評価項目、評価基準及び得点配分に基づき算定した評価点の合計とする。なお、技術評価点の最高点数は３０点とする。（詳細は入札説明書による）

①　企業の技術力
②　配置予定技術者
③　施工計画
④　地理的条件

（４）施工体制評価について

1）施工体制評価点の配点基準

施工体制評価点（最大30点）は、「品質確保の実効性」と「施工体制確保の確実性」を評価するものとし、配点の基準は以下による。

評価項目	評価基準	配点	得点
品質確保の実効性	工事の品質確保のための適切な施工体制が十分確保され、入札説明書等に記載された要求要件をより確実に実現できると認められる場合。	15.0	／15.0
	工事の品質確保のための適切な施工体制が概ね確保され、入札説明書等に記載された要求要件を確実に実現できると認められる場合。	5.0	
	その他	0.0	
施工体制確保の確実性	工事の品質確保のための施工体制のほか、必要な人員及び材料が確保されていることなどにより、適切な施工体制が十分確保され、入札説明書等に記載された要求要件をより確実に実現できると認められる場合。	15.0	／15.0
	工事の品質確保のための施工体制のほか、必要な人員及び材料が確保されていることなどにより、適切な施工体制が概ね確保され、入札説明書等に記載された要求要件を確実に実現できると認められる場合。	5.0	
	その他	0.0	
合　　計			／30.0

なお、入札価格が調査基準価格未満※の場合は、品質確保の確実性及び施工体制確保の確実性を確認するため、追加で資料提出を求め、ヒアリング等による審査を行い、施工体制評価点を決定する。

※調査基準価格は、①と②の合計
①工事に係る予定価格の 90%
②設計に係る予定価格の 70%

（５）評価した提案内容の担保

① 請負者の提示した「施工計画に関する提案」のうち、当機構が評価した項目は契約内容の一部となるものであるため、契約後速やかに、当機構が評価した施工計画に係る施工計画書を提出すること。請負者と機構によりその内容を確認し、「施工計画（及び技術提案）の履行に係る覚書」を取り交わすものとする。

② 施工計画の不履行が工事目的物の瑕疵に該当する場合は、単価契約書に基づき、瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害賠償を請求するもとする。

③ 受注者の責により入札時の施工計画の評価内容が実施されていないと判断された場合は、ペナルティとして工事成績評価点を最大２０点減ずることとし、未実施項目ごとに点数を減ずるものとする。

（６）失格要件

「施工計画に関する提案書」が未提出又は白紙提出の場合は、提出書類不備による失格とする。また、内容に著しい不備などがあり、安全面、品質面等の観点から適切でないことが明らかである場合は、失格とすることがある。

７　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４月９日から平成30年５月８日までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、午前10時から午後５時まで

交付場所：

※ＵＲ都市機構ホームページからのダウンロードとします。

URL　https://www.ur-net.go.jp/orders/west/order.html

（２）申請書及び資料の提出方法、期間及び場所

① 提出方法：申請書及び資料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、西日本支社長の承諾を得て紙入札による場合は、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。

② 提出期間：別紙２による

③ 提出場所：別紙２による

（３）入札の日時及び場所

① 入札の日時及び入札書の提出方法

入札日時：別紙２による

提出方法：電子入札システムにより提出すること。ただし、発注者の承諾を得た場合は、独立行政法人都市再生機構契約課に郵送（書留郵便により別紙2の期間に提出）すること（ 持参又は電送によるものは受け付けない。）。

② 開札の日時及び場所

日　　時：別紙２による

場　　所：〒536-8550　大阪府大阪市城東区森之宮１丁目６番85号
独立行政法人都市再生機構西日本支社　総務部契約課

８　その他

（１）入札保証金及び契約保証金

① 入札保証金　免除

② 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

① 落札者の決定方法は、６（１）による。

② 入札価格が、調査基準価格に満たない者は、上記６（４）に係る調査書類の提出等、入

札（見積）心得書第９条第２項に定める調査に協力すること。

③　落札者は、機構が競争参加資格確認時に提示する単価表に、「共通比率」及び「落札率」を反映した単価で単価契約を締結するものとする。

（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５（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７（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。

当該競争参加資格の認定に係る申請は、「競争参加者の資格に関する公示」（平成26年10月27日付け独立行政法人都市再生機構理事公示別記２に掲げる申請者（申請者が経常建設共同企業体である場合においては、その代表者。）の本店所在地（日本国内に本店がない場合においては、日本国内の主たる営業所の所在地。以下同じ。）の区分に応じ、同別記２に定める提出場所において、随時受け付ける。

（５）成績評定の実施

①　本工事においては、工事成績評定を実施します。

②　審査は毎年度実施し、基準点に満たない場合は、改善指導の通知を行います。

③　２年連続基準点に満たない場合は、機構は、（３）③における契約を解除することがあります。また、解除した日から３年間、リニューアル等工事への参加を認めない事があります。

（６）再公募の実施

本工事は、以下により再公募を実施する場合がある。

・入札に参加する者が関係法人１者の場合

（７）詳細は入札説明書による。

（８）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。

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するので、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ものとする。

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ない相手方については、その名称等を公表することがある。

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 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担当職以上の職を経験した者（課長担当職以上経験者）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 当機構の役員経験者及び課長担当職以上経験者（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）当方に提供する情報

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

別紙１

<table>
<tr><th>工区
No</th><th>工事名</th><th>団地名
（※２）</th><th>工事場所</th><th>工事内容
（想定発注戸数※２）</th><th>担当エリア
（※１）</th></tr>
<tr><td rowspan="6">4</td><td rowspan="6">平成 30 年度森之宮第二団地他リニューアル等工事</td><td>森之宮第二</td><td>大阪市城東区</td><td rowspan="5">工期 30 日以内　工事 81 戸
設計　１戸
工期 45 日以内　工事 63 戸
設計　１戸
計　工事 144 戸
設計　２戸</td><td rowspan="6">大阪府大阪市旭区、都島区、城東区、鶴見区、東成区、生野区、東住吉区、平野区、富田林市、堺市、岸和田市、泉大津市、河内長野市、和泉市、羽曳野市、高石市、泉南市、大阪狭山市、貝塚市、泉佐野市、阪南市</td></tr>
<tr><td>森之宮</td><td>大阪市城東区</td></tr>
<tr><td>リバーサイドしろきた</td><td>大阪市都島区</td></tr>
<tr><td>泉北茶山台二丁</td><td>堺市</td></tr>
<tr><td>金剛</td><td>富田林市</td></tr>
<tr><td>リビエール関目　他</td><td>大阪市城東区</td><td>ｴﾝﾄﾗﾝｽ改修等共用部
計　工事 72 箇所
設計　１箇所</td></tr>
</table>

※１担当エリアにて、上記「団地名」以外の団地において新たにリニューアル等工事が発生する場合には、機構は本公募にて受注した者に、協議の上、追加指示出来るものとする。

※２上記団地名及び想定発注戸数については、予定であり変更する可能性があります。

別紙２

工区No.	工事名称	申請書及び資料の提出期間及び場所		入札期間		開札日（※1）
		電子入札の場合	紙入札の場合	電子入札の場合	紙入札の場合	
4	平成30年度森之宮団地他リニューアル等工事	●提出期間 平成30年４月10日（火） ～ 平成30年５月８日（火） 午前10時～午後５時まで ●提出場所 総務部 契約課	●提出期間 平成30年５月７日（月） ～ 平成30年５月８日（火） 午前10時～午後５時まで （ただし、正午～午後1時の間は除く） ●提出場所（※2） 住宅経営部 保全企画課	平成30年６月15日（金） ～ 平成30年６月18日（月） 正午まで	平成30年６月４日（月） ～ 平成30年６月18日（月） 正午まで	平成30年６月19日（火）

※1　開札時間は、競争参加資格確認結果通知に併せて通知する。

※2　申請書等を提出する場合は、予め提出日時を提出場所に連絡の上、内容を説明できる者が持参すること。