

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及び競争参加資格確認資料を受け付け、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業務である。

令和2年7月6日

独立行政法人都市再生機構西日本支社

支社長 新居田 滝人

1 業務概要

(1) 業務名

令和2年度借地方式のA市街地住宅の用途廃止に伴う居住者説明等業務

(2) 業務内容

主な業務内容は以下のとおり。

- ・居住者説明の開始・説明会開催に向けた準備作業
- ・説明会開催等に係る作業
- ・居住者の移転先に係る意向確認作業
- ・一時使用賃貸借契約への切替え及び覚書交換等に係る作業
- ・居住者への移転先住宅及び駐車場のあっせん等に係る作業
- ・移転先住宅（公営住宅・民間住宅等）の情報提供等
- ・現住宅の退去処理及び移転費用等の支払に係る処理作業
- ・高齢者等世帯の家賃減額措置に係る受付
- ・配布及び受領文書等の整理及び保管作業
- ・その他業務

(3) 業務実施期間（履行期間）

令和2年9月28日（月）から令和4年11月14日（月）まで

※なお、令和2年9月4日（金）から令和2年9月27日（日）までを業務準備期間とし、受託者が業務開始日から業務を円滑に実施できるよう、受託者自らが必要な準備・業務従事者への研修等を行う期間であり、当該期間中の業務実施場所（履行場所）への業務従事者等の配置の必要はない。また、当機構からの業務引継ぎ等については、当該期間中に実施する。

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) 当機構西日本支社における令和元・2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。

(3) 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22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22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、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。)

(4) 次に掲げる①及び②の基準を満たす者を説明業務責任者とする。なお、説明業務責任者は説明業務従事者を兼務することができるものとする。

① 次に掲げる i 及び ii の基準に該当する者

i 上記(3)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22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

ii 下記のいずれかに該当する者

- ・宅地建物取引士の資格を有し、宅地建物取引業法による登録を行っている者
- ・管理業務主任者又はマンション管理士の資格を有し、マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を行っている者
- ・一般社団法人日本補償コンサルタント協会が付与する補償業務管理士(補償業務管理士検定及び検定試験実施規定第3条に規定する部門のうち、補償関連部門及び総合補償部門の補償業務管理士に限る。)の資格を有し、同協会補償管理士台帳への登録を行っている者
- ・一般社団法人再開発コーディネーター協会が実施するマンション建替えアドバイザー制度に基づくマンション建替えアドバイザーで、同協会の名簿に登録されている者

② 恒常的な雇用関係のある者

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。

(5) 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、相談事務所に常駐し、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、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。）

- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。

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 価格評価点の算出方法は、以下のとおりとし、価格点は100点とする。

価格評価点 = 価格点 × (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の経験及び能力
- ・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または減点する（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「借地方式の市街地住宅等の用途廃止等に伴う居住者説明等業務」「団地再生事業等（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。

(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」、「予定説明業務従事者の経験及び能力」並びに「実施方針（業務理解度及び業務実施体制）」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る
って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ところがある。

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。

また、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。

$$\text{調査基準価格} = \text{予定価格} \times 7 / 10$$

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：令和2年7月7日(火)から令和2年7月21日(火)までの土曜日・日曜日
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
の間を除く。）

交付場所：〒536-8550 大阪府大阪市城東区森之宮1-6-85

独立行政法人都市再生機構西日本支社

ストック事業推進部 資産活用推進課 電話06-6969-9406

※入札説明書は当機構ホームページからダウンロードできますが、
仕様書・契約書等については来社の際に交付します。

※来社の際は、あらかじめ連絡の上、1階受付にお越してください。

(2) 申請書及び資料の提出期限、場所及び方法

提出期限：令和2年7月21日(火) 午後5時

提出場所：〒536-8550 大阪府大阪市城東区森之宮1-6-85

独立行政法人都市再生機構西日本支社

ストック事業推進部 資産活用推進課 電話06-6969-9406

提出方法：あらかじめ提出日時を連絡の上、持参することにより行うものとする
郵送または電送によるものは受け付けない。

(3) 入札書の提出期限、場所及び方法

提出期限：令和2年8月27日(木) 午後5時

提出場所：〒536-8550 大阪府大阪市城東区森之宮1-6-85

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06-6969-9025

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。

なお、郵送による提出の場合、入札書封かん用封筒には入札書のみ
封入するものとし、委任状については別封とすること。

(4) 開札の日時及び場所

日時：令和2年8月28日(金) 午後3時00分

場所：大阪府大阪市城東区森之宮1-6-85

独立行政法人都市再生機構西日本支社 入札室

(5) 再公募の実施

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
続きを中止し、再公募を実施する。

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、4(2)の期限までに当該資格の申請の受付を済ませ、かつ、4(4)までに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西日本支社

ストック事業推進部 資産活用推進課 電話06-6969-9406

② 令和元・2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西日本支社

総務部 契約課 電話06-6969-9025

(6) 詳細は入札説明書による。

以 上