※3　小修理工事（以下「小修理」という。）
経常的に生じる小規模な不具合や損耗について、原状復旧を目的にその都度行う修繕工事（緊急対応が必要な修繕を含む）。そのため、居住者の住戸内においては、居住者と直接対応しながら、限られた時間内に工事を完了する必要があり、また、夜間や休日にも工事を行う必要がある。よって、施工状況等が居住者の満足度に大きく影響することから、親切で丁寧な対応が求められる工事である。
注）小修理（緊急対応が必要な修繕を含む）の対象に、ＵＲ賃貸住宅団地内の駐車場（機械駐車装置本体等、別途維持管理業務を委託しているものを除く）を含む。

※4　一部の工事受注者は、エリア内の賃貸住宅、賃貸施設およびこれらの敷地において、断水、水漏れ、排水管のあふれ、停電、エレベーター事故、火災、人身事故等の発生による通報に備え、緊急事故通報受付業務を行うものとする。詳細は入札説明書による。

⑸　小規模修繕（個別）の工期
①　普通空家補修は１週間、特別空家修繕の場合は２週間を標準とする。
②　小修理については、団地を管轄する住宅管理センターが指示する日数とする。

⑹　工事の実施形態
①　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「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である。
②　本工事は、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　本工事は、調査基準価格未満で入札した者と契約を行う場合は、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。
④　本工事のうち、工事種別「空家修繕」を含む工事区分は、当機構が求める工事目的物の性能・機能等が最適かつ安価で実現できることを目的に、履行開始後に、工事受注者からの施工方法・仕様等の提案を受け付ける履行開始後ＶＥ方式の試行工事である。

2　競争参加資格　参加資格は、次に掲げる全ての条件を満している者であること。
⑴　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。
⑵　当機構東日本地区における平成25・26年度の一般競争参加資格について、保全建築、保全土木、造園、電気及び管の全ての認定を受けていること。（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、本部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再認定を受けていること。）。あわせて同地区における平成27・28年度の一般競争参加資格について、保全建築、保全土木、造園、電気及び管の全ての申請手続きを行っていること。
⑶　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⑵の再認定を受けた者を除く。）でないこと。
⑷　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。
⑸　工事請負契約の履行に当たって不誠実な行為があり、工事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。
⑹　本工事に係る設計業務等の受託者又は当該受託者と資本又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　東京都中央区日本橋１－５－３）
・株式会社窓建コンサルタント（所在地　東京都新宿区新宿６－28－８）
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
⑺　総合評価に係る「施工計画に関する提案書」等が適正であること。
⑻　調査基準価格未満で落札した場合には、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。詳細は入札説明書による。
なお、追加配置する専任の技術者名簿については、3⑷に示す資料提出時に資格要件等の確認ができる書類を添付して報告すること。
⑼　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。
⑽　以下に定めるいずれかの届出の義務があり、当該義務を履行していない建設業者でないこと。
・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
・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
・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
⑾　企業の施工実績　平成16年度以降において、別に定める施工実績を有する者であること。詳細は入札説明書による。
⑿　配置技術者　工事区分毎に有資格者等の技術者を配置すること。詳細は入札説明書による。
⒀　緊急対応体制
１）次のいずれも対応可能な体制であること。
①　水漏れ、事故等の緊急対応が必要な場合において、当該工区内の団地に迅速に到着することができる緊急対応体制を構築できること。
②　24時間365日の緊急対応体制（年末年始も含む）を構築できること。
２）一部の工事の受注者は、同一エリア内の他工区の小規模修繕を請負った者が事情により工事を行えなくなった等による場合、バックアップ体制が構築できること。詳細は入札説明書による。
３）一部の工事の受注者においては、緊急事故通報受付業務は指定団地の24時間365日の緊急事故受付体制を構築すること。なお、緊急事故通報受付業務は、別の者に委託することができる。詳細は入札説明書による。

3　総合評価に関する事項
⑴　入札参加者は「価格」、「企業の技術力」、「予定配置技術者」、「施工計画」及び「災害時対応」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、⑵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。
⑵　評価値は、価格評価点、技術評価点及び施工体制評価点を合算した数値とし、次の式により算出する。なお技術評価点の最高点数は50点、施工体制評価点の最高点数は30点とする。
評価値＝価格評価点＋技術評価点＋施工体制評価点
価格評価点＝100×（１－入札価格※／予定価格）
※空家修繕（空家修繕工区がある場合）と小修理（複数の工事区分がある場合はその総額）の合計による入札価格