⑷　工事内容　令和６年10月１日から６か年の間に発注する小規模修繕工事※１。

※１　小規模修繕工事　空家修繕工事※２及び小修理工事※３（以下「小規模修繕」という。）。

※２　空家修繕工事（以下「空家修繕」という。）居住者の退去後、専用部分の汚損または滅失等の原状復旧を目的に行う普通空家補修及び原状回復に加え設備等の改善を行う特別空家修繕、及び入居までの保守管理。新しい居住者の入居を控えているため、限られた期間内に確実に、かつ住戸内の不具合等が無いように工事を完成する必要がある。原則１件500万円未満。

※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。原則１件250万円未満。

注）小修理工事（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、賃貸施設及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　小規模修繕工事（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、団地を管轄する住まいセンターが指示する日数とする。

⑹　工事の実施形態

①　対象工区の公募を一斉に行うものとし、下記３⑴により決定する工区ごとの落札者と単価契約を締結するものとする。

②　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。

③　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実施するものである。

④　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工事である。

⑤　本工事のうち、工事種別「空家補修」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。なお、詳細は入札説明書による。

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　当機構九州地区における令和５・６年度の一般競争参加資格について、保全建築、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、九州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再認定を受けていること。）。

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。

⑹　本工事に係る設計業務等の受注者又は当該受注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注者」とは、次に掲げる者である。

・ＵＲ賃貸住宅等の保全工事に係る事務処理業務（九州支社）の受注者（令和５年11月６日入札公告）

・ＵＲ賃貸住宅等の保全工事に係る発注支援業務（九州支社）の受注者（令和５年11月６日入札公告）

また、「当該受注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　当該受注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注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。なお、追加配置する専任の技術者名簿については、２⑷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25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。

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。なお、複数申請を行う場合の技術者の配置について、次の①～③について留意すること。

①　工区ごとに配置される技術者は一定の要件に基づき兼任可能だが、工事を実施するにあたり、支障のないよう、業務量等十分に検討の上、申請を行うこと。

②　工区ごとに個別の予定配置技術者により申請を行うことは可能だが、その場合、３⑴に係る「予定配置技術者」については工区ごとに申請された予定配置技術者を評価するものとする。

③　個別の工区又は複数の工区についてそれぞれ複数の予定配置技術者により申請を行う場合、３⑴に係る「予定配置技術者」のうち「同種工事の現場代理人の実績」については、予定配置技術者ごとに評価を行い、合計点の最も低い者の得点を対象業務ごとの予定配置技術者に係る評価点とする。

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。

⒁　九州支社（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。

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