維持するとともに安全性を確保し、長期にわたって活用を図っていくために、的確な点検を行い、合理的な手法に基づいて修繕措置の判定を行い、適正かつ計画的に修繕等を実施していくことが必要なため、従前から当該業務を実施してきた特定の法人（以下「特定法人」という。）を契約相手先とする契約手続きを行う予定としているが、当該法人以外の者で、以下に記載する応募要件を満たし、本業務の実施を希望する者の有無を確認する目的で、参加意思確認書の提出を招請する公募を実施するものある。

応募の結果、４の応募要件を満たすと認められる者がいない場合にあっては、特定法人との契約手続に移行する。

なお、４の応募要件を満たすと認められる者がいる場合にあっては、当該手続を終了して一般競争入札に移行するものとする。

2　業務概要

⑴　業務名

①　令和８年度西日本支社管轄団地（北地区）における法定点検等業務

②　令和８年度西日本支社管轄団地（南地区）における法定点検等業務

⑵　履行期間　令和８年４月１日から令和11年３月31日まで

⑶　業務内容　西日本支社が管轄する団地（説明書別添１「西日本支社管轄　賃貸住宅団地一覧」）に存する敷地、建物、設備、駐車場等設備、屋外工作物等及び樹木等（以下「点検対象物」という。）における以下の①から④の業務。（以下「法定点検等業務」という。）

①　点検業務　点検対象物における次のイからニに掲げる点検業務。

イ　法定点検　建築基準法（昭和25年法律第201号）第12条第１項、３項その他法令等の定めに基づき点検する業務及び特定行政庁等への報告書類の作成、提出及び協議に係る業務。

ロ　安全点検　事故等を未然に防止し居住者の日常の安全を確保するため、安全性を欠く恐れのあるもの及び居住上支障を来たす恐れのあるもの等を点検する業務。

ハ　計画点検　一定の期間を経た点検対象物を対象として、修繕計画策定上の一要素となる点検対象物の損耗・劣化の進行度合を点検する業務。

ニ　緊急点検　上記のイ～ハ以外に機構が必要とし指示する緊急的に行う点検業務。（業務実施量に応じ別途精算）

②　点検結果の整理集計業務　上記①により記録した点検結果について整理集計する業務。

③　外壁点検に係る予備調査業務　計画点検（建物診断）を行うための予備調査を行う業務。

④　応急措置等を施す業務　上記①及び③の業務により発見された著しい劣化等部分において、事故等の発生を未然に防止し又は発生した場合の被害を最小限に止めるために必要な応急措置等を施す業務。

⑷　業務の詳細な説明　「法定点検等業務標準仕様書」のとおり。

併せて、業務の概要については、「ＵＲ賃貸住宅点検等業務マニュアル」（当機構ホームページ「ＵＲの技術」→「住宅ストック改修の技術」→「ＵＲ賃貸住宅点検等業務マニュアル」
https://www.ur-net.go.jp/rd_portal/stock-kaisyu-tech/lrmhph000000hmv0-att/tenken_20250901.pdf）を参照すること。

なお、本件の業務仕様書と「ＵＲ賃貸住宅点検等業務マニュアル」の内容に相違がある場合は、業務仕様書を優先する。

3　業務目的　本業務は、ＵＲ賃貸住宅団地における事故等を未然に防止し居住者の日常の安全の確保を目的とする。

4　応募要件　応募要件は、次に掲げる全ての要件を満している者であること。

⑴　基本的要件　下記１）に掲げる資格を満たしている単体企業又は２）に掲げる資格を満たしている共同企業体であること。

１）単体企業

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。

注）「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条の規定の内容については、機構ホームページをご覧ください。
https://www.ur-net.go.jp/order/lrmhph00000000h1-att/lrmhph00000000hz.pdf

②　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でないこと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でないこと。（一般競争参加資格の再認定を受けた者を除く。）

③　当機構西日本地区における令和７・８年度物品購入等業務に係る競争参加資格を有している者で、「役務提供」の業種区分の認定を受けていること。

２）共同企業体

①　上記１）に掲げる条件を満たしている者により構成される共同企業体であって、「競争参加者の資格に関する掲示」に示すところにより西日本支社長から本業務に係る共同企業体として競争参加資格の認定を受けている者であること。

②　共同企業体は、各構成員が優れた技術を有する分野を分担するものとし、必要以上に細分化しないこと。

⑵　業務の実績　平成27年度以降に５階建て以上のＲＣ造又はＳＲＣ造の共同住宅における以下のいずれかの業務について２ヵ年度以上実施したことがある者。

①　建築基準法第12条第１項又は第３項の点検業務（昇降機設備は含まれていなくても可とする。）（以下「12条点検業務」という。）を受託し又は請け負い、直接的な雇用関係にあるものが代表となる調査者（検査者）※として点検を実施した業務。

※建築基準法第12条の規定による定期調査報告書に記載される代表となる調査者（検査者）をいう。

②　共同住宅を良好に維持することを目的とした管理を日常的に行い、建築物の構造及び建築設備の修繕の必要性について、技術的な検討を行い判断する業務を、共同住宅の所有者から直接受託し又は請け負い実施した業務。

⑶　次に掲げる基準をすべて満たす技術者等を当該業務に配置できること。

１）予定管理技術者の資格等

①　建築士法第２条第２項に規定する「一級建築士」の資格を有する者又は建築基準法施行規則第６条の５第１項に規定する「特定建築物調査員資格者証」の交付を受けている者であること。

②　申請者と、申請書提出時点で直接的な雇用関係があること。

③　専任であること。

２）予定業務担当者　業務を実施する予定業務担当者の資格は、「法定点検等業務標準仕様書」に記載のとおりとする。

⑷　点検時において、事故等を未然に防止するための応急措置の実施が可能な体制を構築できること。なお、応急措置の内容は「法定点検等業務標準仕様書」による。

⑸　参加意思確認書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。

⑹　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ものでないこと。詳細は、「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」（当機構ホームページ「ＵＲ都市機構について」→「入札・契約情報」→「入札心得・契約関係規程」→「入札関連書式・標準契約書」→「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」
https://www.ur-net.go.jp/order/lrmhph00000000db-att/bouryokudantouteigi240117.pdf）を参照すること。

5　手続等

⑴　担当支社　〒530―0001 大阪府大阪市北区梅田一丁目13番１号大阪梅田ツインタワーズ・サウス21階　独立行政法人都市再生機構西日本支社　住宅経営部保全企画課　電話06―4799―1071