

令和8年度独立行政法人都市再生機構調達等合理化計画

「独立行政法人における調達等合理化の取組の推進について」（平成27年5月25日総務大臣決定）に基づき、独立行政法人都市再生機構は、事務・事業の特性を踏まえ、PDCAサイクルにより、公正性・透明性を確保しつつ、自律的かつ継続的に調達等の合理化に取り組むため、令和8年度独立行政法人都市再生機構調達等合理化計画を以下のとおり定める。

なお、令和8年度に関しては、建設業界の技術者不足及び高水準で推移している資材価格等を踏まえ、柔軟な工期設定や市場価格を適正に調達額へ反映する等により公的機関としての責任を果たしながら、機構及び事業者双方に有益な方法による調達や発注事務効率化を推進することに重点を置いた計画とする。

1 調達の現状と要因の分析

- (1) 令和7年度の契約状況は、表1のようになっており、契約件数は2,254件、契約金額は2,303億円であり件数、金額とも減少している（件数は34.1%の減、金額は60.9%の減）。

このうち、競争性のある契約は1,945件、2,182億円（調達全体に占める割合は件数で86.3%、金額で94.7%）、競争性のない随意契約は、309件、121億円（調達全体に占める割合は件数で13.7%、金額5.3%）となっている。

また、競争性のない随意契約は、令和6年度と比較して、件数は減少し、金額は同程度となっている（件数は38.3%の減、金額は3.4%の増）。件数が減少した主な要因は少額随意契約の金額基準額の改正によるものである。

表1 令和7年度の調達全体像

(単位：件、億円)

	令和6年度		令和7年度		比較増△減	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
競争入札等	2,445 (71.5%)	4,199 (71.3%)	1,567 (69.5%)	1,708 (74.2%)	△878 (△35.9%)	△2,491 (△59.3%)
企画競争・公募	475 (13.9%)	1,575 (26.7%)	378 (16.8%)	474 (20.6%)	△97 (△20.4%)	△1,101 (△69.9%)
競争性のある契約(小計)	2,920 (85.4%)	5,774 (98.0%)	1,945 (86.3%)	2,182 (94.7%)	△975 (△33.4%)	△3,592 (△62.2%)
競争性のない随意契約	501 (14.6%)	117 (2.0%)	309 (13.7%)	121 (5.3%)	△192 (△38.3%)	4 (3.4%)
合計	3,421 (100%)	5,892 (100%)	2,254 (100%)	2,303 (100%)	△1,167 (△34.1%)	△3,588 (△60.9%)

(注1) 計数は、それぞれ四捨五入しているため、合計において一致しない場合がある。

(注2) 比較増△減の()書きは、令和7年度の対令和6年度伸率である。

- (2) 令和7年度の一者応札・応募の状況は、表2のようになっており、契約件数は531件、契約金額は1,000億円（調達全体に占める割合は件数で27.3%、金額で45.8%）である。

前年度と比較して、一者応札・応募による契約の割合が件数・金額ともに減少している（件数は58.1%の減、金額は76.9%の減）が、これは主に賃貸住宅の小規模修繕工事等の複数年契約が前年度と比較して少なかったことによるものである。このような複数年契約は、人員配置の影響を受けやすく、1者応札の割合が多い。このような複数年契約を除くと、一者応札・応募による契約の割合は件数が0.7%の減、金額は3.2%の増であった。

令和8年度の発注全般において下記2(2)のとおり取組を実施することで、一者応札・応募案件の競争性の確保に努めるものとする。

表2 令和7年度の一者応札・応募状況

(単位：件、億円)

		令和6年度	令和7年度	比較増△減
2者以上	件数	1,652 (56.6%)	1,414 (72.7%)	△238 (△14.4%)
	金額	1,446 (25.0%)	1,182 (54.2%)	△264 (△18.3%)
1者	件数	1,268 (43.4%)	531 (27.3%)	△737 (△58.1%)
	金額	4,329 (75.0%)	1,000 (45.8%)	△3,329 (△76.9%)
合計	件数	2,920 (100%)	1,945 (100%)	△975 (△33.4%)
	金額	5,774 (100%)	2,182 (100%)	△3,592 (△62.2%)

(注1) 計数は、それぞれ四捨五入しているため、合計において一致しない場合がある。

(注2) 合計欄は、競争契約（一般競争、指名競争、企画競争、公募）を行った計数である。

(注3) 比較増△減の（ ）書きは、令和7年度の対令和6年度伸率である。

2 重点的に取り組む分野（【 】は評価指標等）

上記1の現状分析等を含め総合的な検討を行った結果、下記案件について、それぞれの状況に即した調達の改善及び事務処理の効率化に努めることとする。

(1) 発注の効率化に係る取組【当該取組の結果実現された実施量、実施状況等】

競争性の確保を前提としつつ、以下の取組等を実施することで、機構及び事業者双方の事務負担を軽減し、発注事務の効率化を目指す。また、取組の実施後は、事務負担がどの程度軽減できたかについて数値的検証を実施するとともに、コスト削減や落札率等を含め効果検証を行う。

- ・利用開始後の職員からのフィードバックを踏まえ、社内問合せ対応ツールの継続的な精度改善を行うとともに、導入計画で想定した全対象範囲に拡大する。これにより、調達手続における業務効率の向上、属人化の解消、コンプライアンスの強化を図る。あわせて、今般の取組で得られた知見を活用し、問合せ対応以外の分野においても、調達事務負担の軽減及び業務水準の向上に資する取組について検討を行

う。

- ・建築設計業務においてB I M（コンピュータ上に実物と同じような建築物の仮想3Dモデルを構築し、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等の属性情報を付加する設計手法）の活用を促進するため、「集合住宅設計B I Mガイドライン」及びガイドラインに関する「B I Mデータ類」を策定し公表した。また、集合住宅設計に係るB I Mデータ類について、民間仕様を取入れつつ整備し、機構に限らず集合住宅設計の発注者及び設計事業者のB I Mデータ類の普及及び利活用を促進し、業務効率化を図る。
- ・建物新築工事において、工事受注者から機構へ提出する書類を原則、電子納品とすることで印刷物の9割を削減する工事を10件実施する。また、施工中の工事の情報共有や書類提出・確認等についてW e bを通して行う受発注者間情報共有システムを導入する工事を推進する。
- ・入札参加申請時に機構へ提出を求めている資料の一部について、提出時期を見直し、落札決定後に落札者のみが提出する運用を12月から開始する。これにより、入札参加者が競争参加資格確認時に提出する書類を6割削減し、機構及び入札参加者双方の業務効率化を図る。
- ・入札・契約情報の公表について、紙閲覧を前提とした運用を見直し、既存の入札契約情報ページ更新システムを改修して、ホームページ公表と閲覧公表を一体的に管理できる仕組みを構築する。令和9年7月の運用開始に向け、システム要件定義の整理や運用マニュアルの整備を進める。これにより、紙の出力・設置・撤去作業を廃止し、事務負担の軽減、ペーパーレス化によるコスト削減、閲覧対応人員の省力化を図る。

(2) 調達コストの最適化及び競争性の確保等に係る取組【当該取組の結果実現された実施状況等】

① 調達コストの最適化に資する取組

引き続きコスト削減に取り組むとともに、建設業界の技術者不足や資源高騰・物価上昇により資材価格が高水準で推移している状況を踏まえ、入札不調・不落による事業遅延の防止を図る。そのため、積算額と実勢価格の乖離が想定される場合には事業者見積りの活用方式を採用するなど、予定価格の適切な設定に資する取組を実施する。

② 競争性の確保等に係る取組

一者応札・応募となった案件については、速やかに事業者や関係する業界団体へのヒアリング等による市場分析並びに一者応札・応募となった原因の検証及び分析を行い、次回の公募に向けて、実効的な改善策を検討する。

当該案件を次回公募する際は、上記検討を踏まえ、その時点における市場分析等を行った上で「一者応札・応募改善策計画票」を策定し、各本部等に設置された契約審査会等において検証を行う。

さらに、2回以上連続で一者応札・応募となった案件については、競争性の確保に

関して構造的に課題があるものとして認識することとし、上記と同様のプロセスにより、次回の公募に向けて、実効的な改善策を検討した上で「一者応札・応募等事案フォローアップ票」として整理して、ホームページにおいて公表する。

その上で、当該案件を次回公募する際は、上記と同様のプロセスにより「一者応札・応募改善策計画票」を策定して、各本部等に設置された契約審査会等において検証を行う。

以上の改善策の検討においては、過年度の契約監視委員会において一者応札・応募の原因分析を行った結果、応札者の増加に一定の効果があると検証できた周知方法・情報提供の改善・拡大及び資格要件の緩和等の導入や複数年契約の拡大等案件に応じた改善策の導入を含める。

数次の改善策を講じたにもかかわらず、連続して同一事業者による一者応札・応募が継続し、なお複数応札・応募が見込めない場合には、参加者の有無を確認する公募手続について、その妥当性を財務部（調達監理）と協議した上で採用※する。

※ 高度な専門性のある技術等の要件を備えている特定の者と契約手続を行う予定である旨公示して、他に参加者がいないか公募により確認する。その際、当該特定の者を特定できる情報（名前等）は開示しないこととする。

応募要件を満たす者がいない場合は、当該特定の者との契約手続（確認公募型随意契約）に移行し、応募要件を満たす者がいる場合は、当該特定の者及び当該応募者に対して競争入札又は企画競争を実施する。

なお、随意契約の場合の予定価格については、事業者側の事務コストの低減を踏まえた積算を行う。

(3) 品質等価格以外の要素に留意する取組【当該取組の実施状況】

公共工事等発注者として、以下の取組等を実施し、社会的責務を着実に果たす。

さらに、調達に要する事務コストを削減する取組や事業スケジュール遅延を回避するために入札不調・不落の発生を抑止する取組を推進する。

① いわゆる「担い手三法」（公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）及び公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成 12 年法律第 127 号））に基づき、公共工事の品質確保とその担い手確保を実現するため、元請業者が適切な施工体制を確保しているかの確認、市況に応じた予定価格の適正な設定、ダンピングの防止、社会保険未加入建設事業者を契約の相手方から排除、及び入札金額内訳書への材料費や労務費を明示する等の取組を引き続き実施する。

② 価格以外の要素を評価する方式（総合評価落札方式・企画競争方式）による全ての調達において、ワーク・ライフ・バランス等推進企業（女性の職業生活における活躍の推進に関する法律（平成 27 年法律第 64 号。以下「女性活躍推進法」という。）、次世代育成支援対策推進法（平成 15 年法律第 120 号）、青少年の雇用の促進等に関する法律（昭和 45 年法律第 98 号）その他関係法令に基づく認定を受けた企業又は女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画を策定した企業 等）を評価する取組を引き続

き実施する。

- ③ 工事調達において、余裕期間制度（事業者が工事着工時期を選択できる発注方式）や工事の発注予定情報の公表等、事業者間の競争を促進する制度の適用を推進することにより、技術者や職人の不足等による入札不調・不落の発生を抑制する。令和8年度においては、更なる柔軟な工期設定に取り組むため、余裕期間制度における余裕期間の上限を現行の120日から180日へ拡充するとともに、詳細な公募情報を追加で随時公表する取組（詳細情報随時追加）を発注計画の範囲内において、過去の実績及び令和8年度に予定する工事発注量を踏まえて概ね200件実施することによって応札勧奨に努める。さらに、中長期的な工事の見通しを公表する取組を試行的に実施する。
- ④ 働き方改革に対応した建設現場の環境整備の一環として、週休2日（4週8閉所等）促進工事を全ての工事において原則実施する。
- ⑤ 機構及び事業者間で1週間の業務実施に関する約束事（休日明け日は依頼の期限日としない、休前日は新たな依頼をしない、17時以降の打合せは行わない等）を定めるウィークリースタンスを設計業務及び工事で実施し、工事の品質確保や受注者の業務環境の改善を図る。
- ⑥ 今後、ますます資源高騰、物価上昇が見込まれる中で、工事契約後の想定外の資材高騰・納期遅延等、さらには、多種多様な現地の自然条件・環境条件の下で行われる建設工事において、発注時に予見できない事態が発生する恐れがある。

これらに適切に対応するため、設計図書に示された施工条件と実際の工事現場が一致しない場合に設計変更を可とするなど、設計変更の可否に関する基準及び設計変更を行う場合の手続の流れを示した設計変更ガイドラインを適正に運用し、機構及び事業者双方が設計変更に関する認識を共有することで、契約上のトラブルを防止するとともに、設計変更時の事務の円滑化を図る。

また、本契約の履行に当たっては、資材高騰・納期遅延等の理由で受注者から契約変更の協議の申し出があった場合には、入札契約適正化法第十三条第2項に基づき、誠実に協議に応じる。
- ⑦ 脱炭素社会の実現に貢献する観点から以下の施策を実施する。
 - ・建築物の製造・建設・運用・解体・廃棄に至るまでの全生涯（ライフサイクル）を通して排出するCO₂の総量（ライフサイクルカーボン）を削減するために、工事発注に当たっては、建築物の環境性能の向上、再生可能エネルギーの導入等の施策を推進する設計・仕様とする取組を行う。
 - ・総合評価方式による調達において、環境マネジメントシステムに関する国際規格の取得、企業における地球環境配慮への取組（環境報告書の公表等）及び工事現場における環境配慮に係る施工計画・取組への評価を引き続き実施する。
 - ・賃貸住宅の建替え事業において、ライフサイクルカーボンについての試行評価を4件実施する。
- ⑧ 事業者の負荷軽減施策について、令和7年度において入札不調・不落が多く発生していた工事を中心に、業界団体を対象とした説明会を開催するとともに、建設業界紙及び建設事業者への周知等による広報活動を積極的に進め、機構の工事に対する認知

度の向上を図り、その状況をホームページ閲覧数、アンケート等を分析する等して確認する。

3 調達に関する内部統制（【 】は評価指標等）

(1) 新たに締結する競争性のない随意契約に係る手順【法人内における検証状況等】

競争性のない随意契約は、現在整理されている真にやむを得ないものについて、引き続き厳格な適用を行うこととするが、新たに競争性のない随意契約を締結する必要がある場合には、調達部門は当該方式を採用せざるを得ない理由及び適用条項を整理して財務部に説明を行うものとする。財務部は競争契約の可能性、随意契約理由の妥当性、適用条項の適否・過去事例との整合性、経済性及び経営上の効果等を独立した立場から総合的に検証した上で可否を判断するものとする。さらに、各本部等に設置された契約審査会等において、契約の必要性及び契約予定金額の妥当性について改めて検証を行う。

なお、新たな競争性のない随意契約については、事後に監事及び外部有識者によって構成する契約監視委員会の場で点検を受ける。

(2) 競争性のない随意契約を継続して締結する場合に係る手順【当該取組の実施状況】

随意契約によることが真にやむを得ないものとして過去の契約監視委員会で整理されたものについて競争性のない随意契約を継続して締結する場合には、予定価格の作成に当たり、市場価格の把握や他者の見積りを活用すること等により、随意契約による事業者側の事務コストの低減を踏まえた積算を行う。

また、各本部等に設置された契約審査会等において、当該者との契約の必要性及び契約予定金額の妥当性（前記コスト低減要素を踏まえた積算がなされているかどうか）についての検証を実施する。

(3) 契約手続ミス等不祥事の発生防止及び発生時の対応【当該取組の結果実現された実施量及び実施状況等】

契約手続ミス等不祥事の発生を確実に未然に防止するため、また、発生時には速やかに契約手続に応じた必要な措置を講じるため、下記の取組を行う。

① 調達に関する以下の情報の充実を図るとともに、不祥事が発生した場合には再発防止策等を反映させ、随時「調達ポータルサイト」により周知することにより、不祥事防止のみならず職員のノウハウの共有及び継承を図る。

- ・関連法令及び内規等の制定・改廃等の情報
- ・契約手続に関して判断を迷った場合に参照する「契約事例集」（前例集）
- ・「調達業務運用マニュアル」

② 不祥事等の発生を未然に防止するため、ビデオ講義等を活用しながら以下の研修を実施する。

- ・新規採用及び中途採用の全ての職員に対する機構の契約制度や発注者綱紀保持に関する基礎的な内容の研修
- ・新たに管理職に登用された全ての職員及び昇級した全ての職員に対するより専門的

な発注者綱紀保持に関する研修

- ・発注・契約実務を担当している全ての職員に対する契約手続に関する具体的な事例等を活用した実務的、実践的研修（発注・契約担当者研修）
- ・発注担当部署の全ての管理職に対する公正取引委員会からの講師による講義やテキストを活用した入札談合等関与行為防止研修

上記の研修に当たっては、受講者への理解度テストやアンケート等により、理解度確認及び研修方法の効果測定を実施する。これにより、理解度が低い事項や判明した課題、受講者からの要望が多かった事項等を把握し、イントラネット等を活用したフォローアップや次回以降の研修での講義内容等に反映させ、更なる職員の理解度向上に努める。

- ③ 難易度の高い事例をもとに「最適な発注方法の検討」や「トラブルが発生した場合の対応」を行う全編グループワーク型の調達シミュレーション研修を実施し、職員の調達に関する問題解決力及び危機対応力の向上を図るとともに、公正性・透明性・競争性の観点のみならず、機構の事業に求められている使命、事業経営及び品質確保といった多角的な観点を加えたバランス感覚を養う。
- ④ 発注者綱紀保持に関する取組については、不祥事の発生が組織に与える影響を鑑み、全役職員が定期的に理解を深めることが必要であることから、上記②記載の研修に加え、eラーニングを活用した一問一答により、発注事務に係る情報の適切な管理、事業者との応接方法の適正化、規程抵触事実が発生した場合の対応方法、不当な働きかけを受けた場合の対応方法等を規定した「発注者綱紀保持規程」及び規程を実務に即して解説した「発注者綱紀保持マニュアル」の内容の周知徹底を図る。
なお、正答率（正解回答者数／全回答者数）が低かった設問については、上記②記載の研修において重点的な説明の実施や再度 eラーニングを実施すること等のフォローアップを行うことでフォローアップ後の正答率が 85%を上回ることを目標とする。
- ⑤ 工事等の落札結果をモニタリングし、四半期ごとに開催する入札談合等不祥事を未然防止する目的で設置した工事落札率検証会議（財務部調達監理課長、コンプライアンス・法務部コンプライアンス推進課長、監事付担当課長、本社調達担当部門課長等で構成）において、高落札率となった案件の中で 1 者応札や非落札者が全社辞退していること等、落札結果に特異な状況が認められる場合には入札談合等の不正の兆候がないかの確認をする。当該状況をイントラネットにより機構全体で情報共有することにより、不正行為の抑制につなげる。
- ⑥ 談合疑義案件が発生した場合は、「談合情報等対応マニュアル」に基づき、速やかに「公正入札調査委員会」を設置し、調査を行うとともに、公正取引委員会等への報告を行うこととする。調査の結果、談合の事実が認められた場合は、契約解除等必要な措置を講じるとともに、当該事実を改めて公正取引委員会等に通知する。談合疑義案件については、発生都度、事例として蓄積し、以後の参考とする。

4 自己評価の実施

調達等合理化計画の自己評価については、各事業年度に係る業務の実績等に関する評価

の一環として、年度終了後に実施し、自己評価結果を主務大臣に報告し、主務大臣の評価を受ける。主務大臣による評価結果を踏まえ、その後の調達等合理化計画の改定・策定等に反映する。

5 推進体制

(1) 推進体制

本計画に定める各事項を着実に実施するため、統括役を総括責任者とする調達等合理化検討会を設置し、調達等合理化に取り組む。

総括責任者 統括役（経理及び資金に係る業務に関すること。）

副総括責任者 経営企画部長、財務部長、財務部次長、その他総括責任者が必要に応じて指定する本社部長等

メンバー 財務部調達監理課長、本社調達担当部門課長等

本計画の策定及び自己評価に当たっては、全役員によって構成される理事会に付議することで意思決定を行うものとし、必要に応じて状況報告を行うこととする。

(2) 契約監視委員会による点検

監事及び外部有識者によって構成する契約監視委員会は、当計画の策定及び自己評価の際の点検を行うとともに、これに関連して、競争性のない随意契約の新規提案、2回連続一者応札・応募案件、一定の関係を有する法人の一者応札・応募案件及び公益法人に対する支出に該当する個々の契約案件の事後点検を行い、その審議概要を公表する。

6 その他

調達等合理化計画、自己評価結果等については、ホームページにて公表する。

なお、計画の進捗状況を踏まえ、新たな取組の追加等があった場合には、調達等合理化計画の改定を行う。

また、契約相手方、契約金額、落札率、契約方式、随意契約によることとした理由等の契約締結結果情報を、ホームページで毎月公表する。

以 上