

令和7年1月

UR工事の受注をお考えの皆さまへ ～負担軽減等に資する取組み～

社会課題を、超えていく。

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

はじめに…

URでは、昨今の働き方改革、人材不足、物価高騰等の状況を踏まえ、**工事要件の緩和・柔軟化、競争参加者・受注者の皆さまの負担軽減**等の様々な取組みを推進しており、その一部を紹介いたします。

社会課題を、超えていく。

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

Index (目次)

1 技術者減少傾向を踏まえた要件の緩和・柔軟化

- (1) 競争参加資格要件の緩和
- (2) 総合評価方式における施工実績重視型の新設
- (3) 余裕期間制度の積極適用
- (4) 低入札時の技術者追加配置要件の緩和

2 競争参加者・受注者の事務負担の軽減

- (1) 総合評価方式における提案採用型の新設
- (2) 入札時積算数量書活用方式の新設
- (3) 工事書類の簡素化・電子納品の推進

3 働き方改革・技術者育成

- (1) 週休2日促進工事の推進
- (2) 建設キャリアアップシステム（CCUS）の導入推進

4 実勢工事費水準のきめ細かな把握

- (1) 見積活用方式の適用拡大
- (2) スライド条項の適切な運用

5 受注検討に活用いただける公表情報の充実化

- (1) 発注予定情報公開の充実
- (2) 工事成績評定実施要領の策定・公表
- (3) 工事の設計変更ガイドラインの策定・公表

※ URの工事は、適用する共通仕様書により3つの分野に分かれており、各取組の実施状況が異なります。

(凡例)

建築・設備

建築・設備工事

土木・造園

土木・造園工事

保全

住宅保全工事

1 技術者減少傾向を踏まえた 要件の緩和・柔軟化

社会課題を、超えていく。

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

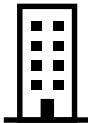
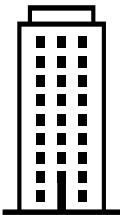
競争参加資格における同種工事について、要件緩和しました。(※)

▼ 同種工事要件の緩和例

	従 来		緩 和 後
階数	建設する規模の半分程度		建設する規模の1/3程度
戸数	建設する規模の半分程度		制限なし

▼ 参考例

	建設する建物	従来の同種工事	緩和された同種工事
構造	RC造	RC造	RC造
階数	10階建	5階建	3階建
戸数	60戸	30戸	戸数制限なし
用途	共同住宅	共同住宅	共同住宅



(建設する建物の概ね70～50%の規模) (建設する建物の概ね50～30%の規模)

※ 実施状況は工事ごとに異なりますので、入札説明書を必ずご確認ください。

1(2) 総合評価方式における施工実績重視型の新設

建築・設備

1 技術者減少傾向を踏まえた要件の緩和・柔軟化 2/4

総合評価方式において、**同種工事の施工実績に係る配点を重視**すると共に、**UR工事の実績がない企業でも不利にならない方式**を新設しました。(※)

従来型の評価項目		配点
企業の技術力	UR工事の工事成績評定点	11
	UR工事の優秀工事施工業者表彰の有無	
	国、都道府県及び政令指定都市による優秀工事施工業者表彰の有無及びURのその他の表彰の有無	
	同種工事の施工実績	
	⋮	
予定配置技術者	UR工事の工事成績評定点	5
	UR工事の優秀工事施工業者表彰の有無	
	同種工事の施工実績	



施工実績重視型の評価項目		配点
企業の技術力	—	11
	UR、国、都道府県及び政令指定都市による優秀工事施工業者表彰の有無及びURのその他の表彰の有無	
	同種工事の施工実績 配点アップ!	
	⋮	
	—	
予定配置技術者	UR、国、都道府県及び政令指定都市による優秀工事施工業者表彰の有無	5
	同種工事の施工実績 配点アップ!	
	—	

※ 実施状況は工事ごとに異なりますので、入札説明書を必ずご確認ください。

契約～着工の間に**余裕期間**を設ける**3種類の方法**を新設しました。(※)

□ 従来の工事

実工期

▼ 契約締結日

実 工 事 期 間

① 発注者指定方式

公募時の工期

▼ 契約締結日

余 裕 期 間

想 定 実 工 事 期 間

実工期

実 工 事 期 間

▲ 工事着工日を発注者が指定

② 任意着手方式

公募時の工期

▼ 契約締結日

余 裕 期 間

▼ 工事着工期限を発注者が指定

想 定 実 工 事 期 間 (N カ 月)

実工期

実 工 事 期 間 (N カ 月)

実工事期間は固定

▲ 工事着工日を受注者が選択

③ フレックス方式

公募時の工期

▼ 契約締結日

余 裕 期 間

想 定 実 工 事 期 間

▼ 工事完了期限を発注者が指定

実工期

実 工 事 期 間

▲ 工事着工日を受注者が選択

▲ 工期末を受注者が選択

※ 実施状況は工事ごとに異なりますので、入札説明書を必ずご確認ください。

低入札時に配置を求める追加技術者について、工事内容によっては工事経験を求めないこととしました。（※）

▼ 低入札による追加技術者に求める要件

従 来

- ① 競争参加資格で求める資格の保有
- ② 競争参加資格で求める同種工事経験

■ イメージ図



配置予定技術者

追加配置技術者

緩 和 後

- ① 競争参加資格で求める資格の保有
- ~~② 競争参加資格で求める同種工事経験~~

■ イメージ図



配置予定技術者

追加配置技術者

※ 実施状況は工事ごとに異なりますので、入札説明書を必ずご確認ください。

2 競争参加者・受注者の事務負担の軽減

社会課題を、超えていく。

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

2(1) 総合評価方式における提案採用型の新設

建築・設備

2 競争参加者・受注者の事務負担の軽減 1/2

総合評価方式において、提案していただく**施工計画の一部を選択式**とする方式を新設しました。(※)

▼ 提案していただく施工計画例

従来型
記述式 10項目程度



提案採用型
記述式 5項目程度
(新設) 選択式 10項目程度

2(2) 入札時積算数量書活用方式の新設

建築・設備

URが作成した「**積算数量書**」を競争参加者と共有する方式を新設しました。(※)

▼ 積算数量書

従 来
・競争参加者が数量算出を実施
・数量に疑義が生じた場合でも、参考資料のため積算根拠として利用不可



入札時積算数量活用方式
・URの「 積算数量書 」を活用して入札額を定めることが可能
・数量に疑義や変更があった場合、 円滑な変更契約協議 が可能

※ 実施状況は工事ごとに異なりますので、入札説明書を必ずご確認ください。

2(3) 工事書類の簡素化・電子納品の推進

建築・設備

2 競争参加者・受注者の事務負担の軽減 2/2

工事関係書類の様式の見直し・ASPの導入等により、令和7年度以降の発注工事において、**紙提出書類の9割以上を削減**します。

従 来

<書類の様式>

- ・Word形式、Excel形式が混在しており、情報が重複
- ・紙媒体での協議書により、情報共有・意思決定に時間を要する



<資料の媒体>

協議・検査等はすべて紙媒体で実施



書類の綴じ順は、現場説明書を参考に現場ごとに異なり、工事の進捗に合わせた綴じ込み手間が発生している

今 後

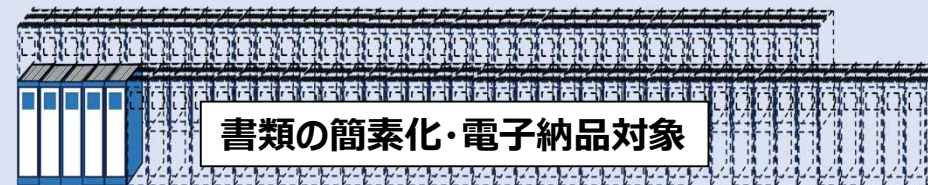
<書類の様式>

- ・Excel形式に統一し、情報の重複入力を削減
- ・電子データの共有により情報共有・意思決定が迅速化



<資料の媒体>

協議、検査等は原則ペーパーレス化(電子納品)



* 書類の格納フォルダは、ASP内にあらかじめ構築
都度手動での構築は不要で、データを格納する手間のみのみ

3 働き方改革・技術者育成

社会課題を、超えていく。

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

3(1) 週休2日促進工事の推進

建築・設備

土木・造園

保全

3 働き方改革・技術者育成

従来より取り組んできた**週休2日促進工事**において、**月単位の設定を導入**しました。
なお、そのために**必要な工期設定と工事費計上**も実施しています。(※)



3(2) 建設キャリアアップシステム(CCUS)の導入推奨

建築・設備

土木・造園

建設キャリアアップシステム（CCUS）の導入を推奨しています。(※)

【対象工事】・R3年4月1日以降に発注手続きを開始する原則全ての新規建設工事

（全職種：建築・電気・機械・土木・造園）

【導入方式】・CCUS活用推奨工事（受注者希望方式）

【費用負担】・CCUS導入に掛かる費用は工事受注者が負担

【工事成績】・目標の達成状況に応じて**工事成績評定を加点**（創意工夫項目において、最大2点加点）

※ 実施状況は工事ごとに異なりますので、入札説明書を必ずご確認ください。

4 実勢工事費水準のきめ細かな把握

社会課題を、超えていく。

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

4(1) 見積活用方式の適用拡大

建築・設備

土木・造園

保全

4 実勢工事費水準のきめ細かな把握

標準積算と実勢価格の間で乖離が生じるおそれのある工事において、競争参加者に見積の提出を求め妥当性が確認できた場合、**予定価格に反映する「見積活用方式」の適用を拡大**しました。(※)

▼ 見積りの提出を求める項目

従 来	改正後
・直接工事費 ・共通仮設費（率分・積上げ分） ・現場管理費（率分）	・直接工事費 ・共通仮設費（率分・積上げ分） ・現場管理費（率分・積上げ分）

4(2) スライド条項の適切な運用

建築・設備

土木・造園

保全

賃金又は物価水準の変動を請負代金額に反映させる変更（いわゆるスライド条項）について、適切に運用しています。

※ 実施状況は工事ごとに異なりますので、入札説明書を必ずご確認ください。

5 受注検討に活用いただける公表情報の 充実化

社会課題を、超えていく。

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

5(1) 発注予定情報公表の充実

建築・設備

土木・造園

保全

5 受注検討に活用いただける公表情報の充実化 1/2

URのホームページでは、**3年先までの工事発注予定情報を公表**し、随時、詳細情報を追加掲載しており、今後、より充実させていきます。

▼ URのホームページ_URL : <https://www.ur-net.go.jp/order/shishatou-orders.html>

街に、ルネサンス

UR都市機構

お問い合わせ | ENGLISH | 検索文字を入力

UR都市機構について | 都市再生 | 賃貸住宅 | NEWS | **入札・契約情報** | 採用情報

入札・契約情報 | **各本部等の発注情報** | 入札・契約手続き | 新たな取り組み | その他公表情報 | お知らせ

(2) 発注予定情報

1 工事

令和6年度工事発注見通しに係る追加情報の掲載について(R06リバーピア吾妻橋ライフタワー他1団地)

令和6・7年度工事発注の見通し(第3回)(令和6年11月15日)[304KB]

(1) 中長期的な工事の見通し

令和7・8・9年度中長期的な工事発注の見通し(令和6年7月16日)[79KB]

- **当年度の**工事発注予定情報
- 1回/3カ月の更新(4、7、11、2月更新)
- **3年先までの**工事発注予定情報
- 1回/年の更新(7月更新)

5(2) 工事成績評定実施要領の策定・公表

建築・設備

土木・造園

保全

評価の公正性・透明性の向上のため、**工事成績評定実施要領の詳細**を策定し公表しました。

▼ URのホームページ_URL : https://www.ur-net.go.jp/rd_portal/information/jissiyouryo/index.html

発注者と受注者が対等な立場で合意した内容に基づき**設計変更**が実施されるよう**ガイドライン**を策定し公表しました。

内容

- 設計変更が可能なケース・不可能なケースを明示
- 互いの責務や手続の流れを明確化
- 受注者の責によらない「工事一時中止」についての流れや増加費用の考え方を明確化

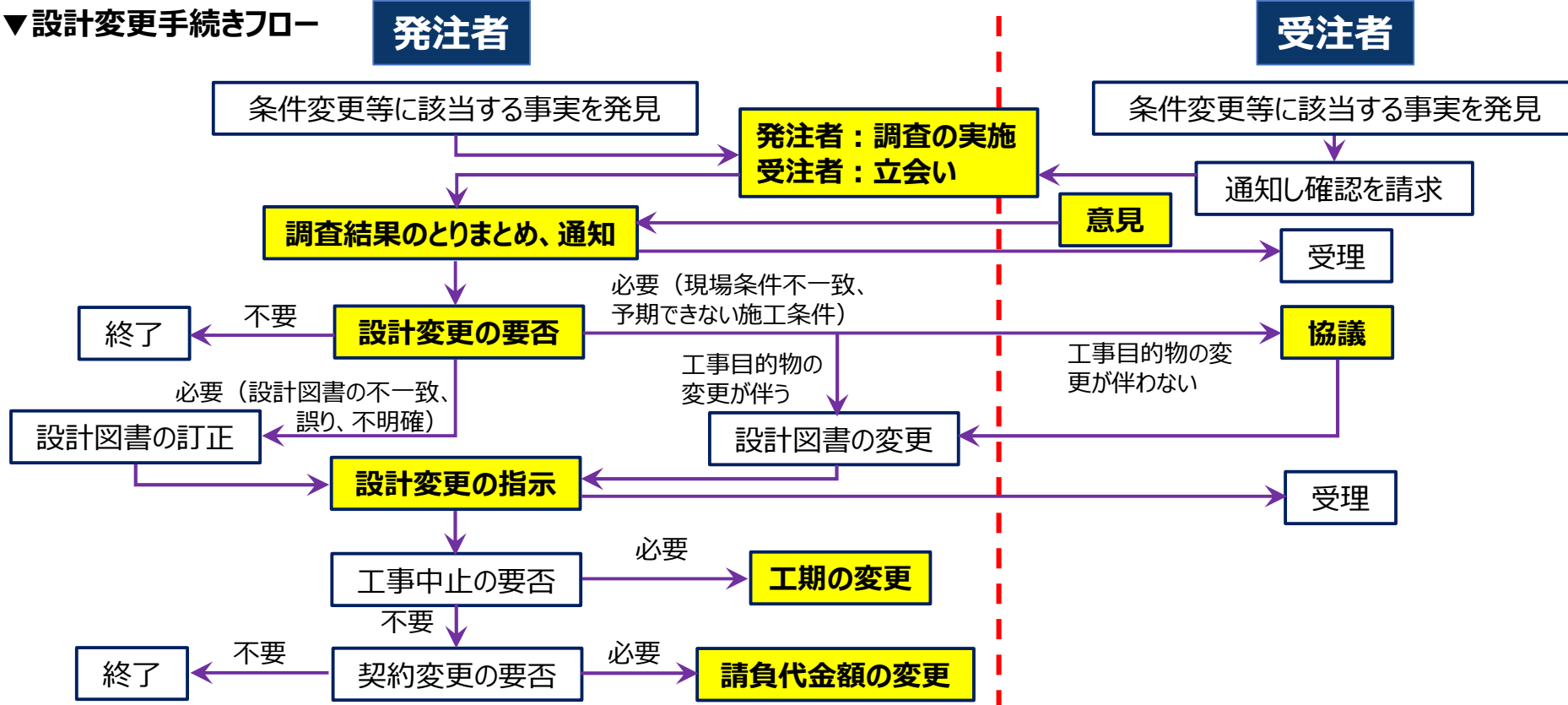
周知

- 現場説明書に明記
- URのホームページに公表 <https://www.ur-net.go.jp/order/aratanatorikumi.html>

▼設計変更手続きフロー

発注者

受注者



本資料に関するお問い合わせは下記までお願いいたします。

【担当部署】 技術監理部 技術統括課 調達担当

【メールアドレス】 X91413@ur-net.go.jp

社会課題を、超えていく。

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構