

令和7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7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7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6年度の契約状況は、表1のようになっており、契約件数は3,421件、契約金額は5,892億円であり件数、金額とも増加している（件数は18.5%の増、金額は127.7%の増）。

このうち、競争性のある契約は2,920件、5,774億円（調達全体に占める割合は件数で85.4%、金額で98.0%）、競争性のない随意契約は、501件、117億円（調達全体に占める割合は件数で14.6%、金額2.0%）となっている。

また、競争性のない随意契約は、契約件数は令和5年度と同程度となっている。

表1 令和6年度の調達全体像

(単位：件、億円)

	令和5年度		令和6年度		比較増△減	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
競争入札等	2,060 (71.4%)	2,050 (79.2%)	2,445 (71.5%)	4,199 (71.3%)	385 (18.7%)	2,149 (104.8%)
企画競争・公募	345 (12.0%)	320 (12.4%)	475 (13.9%)	1,575 (26.7%)	130 (37.7%)	1,255 (392.2%)
競争性のある契約(小計)	2,405 (83.3%)	2,370 (91.6%)	2,920 (85.4%)	5,774 (98.0%)	515 (21.4%)	3,404 (143.6%)
競争性のない随意契約	481 (16.7%)	218 (8.4%)	501 (14.6%)	117 (2.0%)	20 (4.2%)	△101 (△46.3%)
合計	2,886 (100%)	2,588 (100%)	3,421 (100%)	5,892 (100%)	535 (18.5%)	3,304 (127.7%)

(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6年度の対令和5年度伸率である。

- (2) 令和6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1,268件、契約金額は4,329億円（調達全体に占める割合は件数で43.4%、金額で75.0%）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・金額ともに増加している（件数は 82.2%の増、金額は 299.7%の増）が、これは主に技術者不足等により 1 者応札となりやすい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多かったことによるものである。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 1.0%の増、金額は 6.1%の増であった。

令和 7 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 6 年度の一者応札・応募状況

(単位：件、億円)

		令和5年度	令和6年度	比較増△減
2 者以上	件数	1,709 (71.1%)	1,652 (56.6%)	△57 (△3.3%)
	金額	1,287 (54.3%)	1,446 (25.0%)	159 (12.4%)
1 者	件数	696 (28.9%)	1,268 (43.4%)	572 (82.2%)
	金額	1,083 (45.7%)	4,329 (75.0%)	3,246 (299.7%)
合計	件数	2,405 (100%)	2,920 (100%)	515 (21.4%)
	金額	2,370 (100%)	5,774 (100%)	3,404 (143.6%)

(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 6 年度の対令和 5 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。

- ・令和 6 年度に策定した、生成 A I を活用した調達手続き全般に関する社内問合せ対応ツール（チャットボット）導入計画に基づき、令和 8 年度の本格展開に向け、実証検証及び精度向上を進める。これにより、調達手続き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。
- ・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 3

Dモデルを構築し、材料・部材の仕様・性能、仕上り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。引き続きB I Mの活用を促進するために、対応するソフトウェアを拡大し、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4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。
- ・調達事務フローを体系的に可視化する機能及び各段階で発生する社内承認手続の電子決裁機能等を実装した調達ワークフローシステムの導入・運用を、令和7年度に開始する。システム導入後のスムーズな業務切り替えを行うため、データ移行、運用・保守計画を整理のうえ、テスト、システム運用マニュアルの整備及び職員の操作研修・トレーニングを行う。これにより、発注・契約の社内手続が本システムに一本化され、調達事務フローの全体像及び手続の進捗状況の可視化によって、業務の効率化及び手続ミスの防止を図る。

(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及び高水準で推移している資材価格等を踏まえ、入札不調・不落による事業遅延を防止するために、積算額と実勢価格の間に乖離が想定される場合に事業者からの見積りを活用する方式を採用する等、予定価格の適切な設定等の調達コスト最適化に資する取組を行う。

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、及び社会保険未加入建設事業者を契約の相手方から排除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ほか、総合評価方式において、独立行政法人都市再生機構における総合評価方式実施ガイドラインに基づき、地域精通度を評価する対象工事の拡大などの見直しを行う。
- 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 7 年度においては、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 7 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）促進工事を団地再生事業、都市再生事業、復興支援事業、宅地等管理業務及び賃貸住宅の保全工事（計画修繕）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等に加えて工事にも適用し、工事の品質確保や受注者の業務環境の改善を図る。
- ⑥ 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ける発注時に予見できない事態に備え、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。
- ⑦ 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・仕様とすることにより、温室効果ガスの排出量を削減し、脱炭素社会の実現に貢献する。また、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。
- ⑧ 公平性・透明性を確保した上で、市場環境や受注者ニーズを把握するため事業者ヒアリングを実施するとともに、過去に一者応札となった案件については、原因分析を踏まえ、上記各種施策に反映させる。当取組のうち、事業者の負荷軽減施策については、建設業界紙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及び好感度の向上を図る。

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案件については、以下の手順を経る。

- ① 当該調達部門においては、競争性のない随意契約の必要性、適用条項等について整理し、財務部（調達監理）に対して協議を行う。
- ② 協議を受けた財務部においては、競争契約の可能性、競争性のない随意契約とする理由の妥当性、適用条項の適否や過去との整合性のほか、競争契約で調達する場合よりもコスト削減が実現されているか否かや、経営上得られる効果が大きいのか否か等も踏まえたところで総合的に随意契約とすることの可否について判断を行う。
- ③ 前記②に加え、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き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）
- ・「基本マニュアル」及び「契約手続フロー」等を再整理・集約し、職員の円滑かつ正確な発注・契約事務の遂行を図る「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 難易度の高い実例をもとに「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、発生の都度、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