

第66回 独立行政法人都市再生機構 契約監視委員会  
審議概要

開催日	令和7年12月12日（金）
開催場所	独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部会議室 (対面及びWEB)
出席委員	長沢 美智子（弁護士（東京丸の内法律事務所）） 高木 勇三（公認会計士） 長村 彌角（公認会計士（有限責任監査法人トーマツ）） 鈴木 豊（学校法人青山学院常任監事・青山学院大学名誉教授） 井出 多加子（成蹊大学名誉教授・経済学部客員研究員） 谷口 実（都市再生機構監事） 上澤 秀仁（都市再生機構監事） 横溝 有美子（都市再生機構監事）
審議事項等	審議事項 (1) 令和7年度第2四半期における競争性のない随意契約及び1者応札・1者応募となった契約について (2) MUJI×UR団地まるごとリノベーションの試行実施結果報告及び今後の展開について
審議概要等	別紙のとおり なお、意見・質問欄には各委員からの発言要旨を記載しており、委員会としての意見等を記載しているものではない。

(別紙)

意 見 ・ 質 問	説 明 ・ 回 答
<p>審議事項1 令和7年度第2四半期における競争性のない随意契約及び1者応札・1者応募となった契約について</p> <p>○新聞に「UR、現場効率化や入札参加資格緩和」という記事が掲載されているのを見た。個人的には、準備期間や着工日について受注企業側の裁量を広げる方式を採用していること、工事発注予定情報の公表をしていることについて、評価する。</p>	<p>・先月、当機構において建設関係を中心とした報道機関の方を案内して、現地を見ていただくイベントを開催した。豊四季台団地の団地再生の工事現場を案内し、当機構の取組を紹介する機会を設けた。調達等合理化計画においても記載しているが、事業者が当機構の発注に参加していただけるよう取組のPRを行ったもの。お話をあった余裕期間制度（フレックス方式）や発注予定の公表についても調達等合理化計画に記載しており、継続してまいりたい。</p>
<p>【委員会意見】</p> <p>特段の意見はなかった。</p>	

意 見 ・ 質 問	説 明 ・ 回 答
<p>審議事項2 MUJI×UR団地まるごとリノベーションの試行実施結果報告及び今後の展開について</p>	
<p>○今後団地まるごとリノベーションの実施団地を増やしていくのかということと、既に実施した4団地について、今後機構のランニングコストとしてどれくらいかかるのかをうかがいたい。</p>	<p>・団地まるごとリノベーションは、機構もMUJI HOUSEもマンパワーが必要であり、また、この取り組みを効果的に実施するためには一定の条件に合う団地を選ぶ必要があるため、今後数年で1団地程度の実施になるとを考えている。実施団地の今後のランニングコストについては、改修は完了しているので、各団地において、コミュニティ活動の状況を見ながら地域の活動にバトンタッチしていく、マンパワーを新たな団地に注いでいきたいと考えている。</p>
<p>○団地まるごとリノベーションは各団地の大規模修繕のスケジュールに合わせて実施したのか、それとも別のタイミングで行ったのか。できれば大規模修繕のスケジュールとうまく組み合わせて実施した方が効果があると思う。この規模の大規模リノベーションをMUJI HOUSEと実施した場合とそうでない場合でどう効果が上乗せできたのか、契約の形態はどのようにになっているのかうかがいたい。</p>	<p>・花見川団地は、商店街区の大規模修繕とタイミングを合わせて実施した。他の団地については、集会所改修と屋外の改修であり、大規模修繕とは必ずしも一致しない時期に実施した。ご指摘のとおり、大規模修繕と合わせて改修を行うのは効果的であると思うので、今後その点を取り入れていくべきと考えている。MUJI HOUSEとは設計・デザイン監修、共同開発パートの購入等の契約をしており、リノベーション工事の契約は機構の発注のルールの中で実施している。</p>
<p>○大規模修繕のことも考えて進めたというのは、合理的で正しい行動だと思う。契約形態に関しては、機構が行った方がよいものは機構が発注し、民間活力が発揮できるところはMUJI HOUSEが行っているということで、効果的に動いていくと思った。</p>	
<p>○非常によい取組であるということは令和2年度の委員会で審議したときから思っているところであり、これに伴い、今回4団地で実施した取組も素晴らしいと思った。本格実施にあたり、先</p>	<p>・今後実施する団地数については、まだ具体的にお示しすることはできないが、機構では概ね1,000戸以上の団地で地域医療福祉拠点化という取り組みを行ってきており、それらの団地の中から、駅に</p>

意 見 ・ 質 問	説 明 ・ 回 答
<p>程、数年に1団地程度候補を探して実施していきたいという話があった。選定する条件が概ね1,000戸以上の団地だとすると団地は限られていると思うが、今後、本格実施しようとしている団地数はどれくらいで、どのように実施していくのかというところをうかがいたい。また、MUJI HOUSEとの両者の意思の合致のようなコアの部分は非常に大事だと思うが、どのように捉えたらよいかうかがいたい。</p> <p>○団地まるごとリノベーションの目的が、コミュニティ形成というところから考えると、一定の成果は上げていると思った。また、大学と連携しているケースが2団地あったが、地域貢献ができることを魅力にして学生を集めたい大学もあると思うので、今後継続する場合には、大学との連携を積極的に進めていくとよいと思った。大学との連携で一般的なのは各教員の個別の研究室と協定を締結することであるが、教員が異動や退職するとプロジェクトが終了してしまうので、持続できる形で取り組んでいただけるとよいと思う。</p> <p>大学連携は個々の教員との契約というよりは、社会連携の部署を通して学部や学校と契約することが望ましいので、そういう点を含めて進めていただきたいと思う。</p>	<p>近い団地など若年層に訴求できるような団地を選んでいきたいと考えている。MUJI HOUSEとURがこの取り組みをお互いにどのように考えているかということについては、MUJI HOUSEには、「暮らしを楽しむ、生活を豊かにする、人と人をつなげ、地域社会をつなげたい」という思いがあり、団地まるごとリノベーションを通じて、人と人をつなげていきながら地域社会に貢献していきたいとの思いでやってきていただいているので、機構の「ゆるやかに、くらしつながる」という賃貸住宅の事業メッセージでも表現している、人と人をつなげていこうという思いは合致している。目指す方向は一緒だと考えており、集合住宅で人と人がつながって住むということは非常に大事なことなので、お互いに思いが具現化できるように取り組んでいきたい。</p> <p>・大学連携については、大学側の事情もあるので、大学本体と連携する場合もあれば、個別の研究室と連携する場合もあることから、大学全体の窓口をしっかりと捉えながら進めていければと思っている。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>○資料を見る限り、この事務事業のコミュニティ形成に対する効果の評価は難しいし、経営効果に関しては部分的・限定的な評価に留まるが、投資コストの多寡を考えるのならば、前向きに進めることが適切と考える。経営効果の観点からの「評価」については、花見川団地以外の3団地については「経営効果」が出ていているとは言えない。</p> <p>取組を行った神奈川県の港南台かもめ団地において、令和4年度と令和6年度では新規契約者数が減っている。一方、神奈川県全体での世帯数は同じ期間では増加しており、評価は困難。他の2団地も新契約者については同様の状況。</p> <p>また、稼働率についてこれら3団地は令和4年度で既に約94%程度とほぼフルに近い稼働率。稼働率改善は期待できる団地ではなかった。3団地は経営効果の観点からの「評価」はそもそも難しかったと言える。</p> <p>なお、花見川団地の「経営効果」の発現の要因は、自治体によるインセンティブの付与の影響が大きかったと推定。移住促進が上手くできている自治体は、インセンティブと既存住民の受容許容度が左右していると思われる。</p> <p>また、このような事務事業は、経営効果を測定するための充分な指標設定と、良好なコミュニティ形成という観点からの測定指標を用意するべき。事前事後のアンケート評価も有力な評価指標の一つ。</p> <p>○ミクストコミュニティについて改めて調べると定義がない。英語で使うミクストコミュニティは、イギリスの行政において貧困地域の状況の改善を目指す政策として、資産のある者や所得が高い者を開発した町の中に混ぜ合わせるというものであり、機構が行っているもの</p>	<p>・新規契約者数については、花見川団地は他の3団地と比べ稼働率が低い状況であったので、効果が顕著に出ていると思う。取り組みの効果としては、稼働率の改善だけではなく、高い稼働率を維持しながら少しでも改善できるようにということを考え、どういう団地であれば効果が見込めるのかを見極めてしっかりと取り組んでいきたいと思う。</p> <p>自治体との連携について、花見川団地のある千葉市は積極的で、区役所も意識が高かった。今後も先見性のある自治体と関係性を築いて取り組んでいきたい。</p> <p>・機構では地域の方々と連携しながら、地域医療福祉拠点化の取り組みを進めてきており、コミュニティ形成はとても重要だと考えている。今後もいただいたご意見を踏まえ、取り組みを進めていきたい。</p>

意 見 ・ 質 問	説 明 ・ 回 答
<p>とは異なる。コミュニティ形成をどうしたらよいか、コミュニティを維持するためにどうしたらよいかという研究結果は、世の中にほとんど出でていないと思う。そのため、機構が考えるコミュニティ形成とは何かということをきちっとさせていくことが非常に重要ではないかと思う。</p> <p>○公共が考えるべきところはコストパフォーマンスよりもコストベネフィットだと思われ、経済的なもの以外のベネフィットにも注目すべきと思う。住民がウェルビーイングをより多く感じるかというのをアンケートなどで観測することを提案したい。</p> <p>○良好なコミュニティ形成という観点及び活性化した地域社会形成という観点からは、大学生が住民となることの効果は高い。その意味で、大学の通学範囲内にある団地については、奨学金貸与を受けている学生を対象として一定数の住居を割引した賃貸料で賃貸するという策も考えられるのではないか。</p>	<p>・機構でもお住まいの方、地域にとってウェルビーイングにつながる要素を研究しており、そういう要素を高めることによって、お住まいの方、周囲地域の方にもベネフィットがいきわたるような取り組みができるよう考えていきたい。</p> <p>・機構では法人契約で複数戸契約いただくと家賃が割引になるので、そういう営業も取組と併せて検討していきたい。このほか、大学との連携事例として、愛知県豊明市に機構の団地があり、近隣の藤田医科大学と連携し協定を締結して、学生が団地に入ってコミュニティ活動（地域貢献活動）を行った場合に割安に入居できるとともに、活動実績として就職履歴書等に記載できるという仕組みで行っているものがある。継続性のある事例の一つとしてご紹介させていただく。</p>
<p><b>【委員会意見】</b></p> <p>本件については、試行実施結果を踏まえ、本格実施として競争性のない随意契約を締結することを了承する。各委員からの意見について、今後、本格実施にあたり役立てていただきたい。</p>	