契約の内容

契　約　年　月　日	令和８年１０月７日
契　約　業　者　名	東急建設株式会社
契約業者の本店住所	東京都渋谷区渋谷１－１６－１４
工　事　の　名　称	円山北町団地（建替）第Ｉ期住宅建設その他工事他２件
契　約　金　額	4,573,939,700 円（税込）
技術提案書提出業者名	東急・綜企画コンソーシアム
各業者の技術評価点（合計点）	伊藤・中山・岩倉建設工事共同企業体（Ａ社）：35.64 点 東急・綜企画コンソーシアム（Ｄ社）：37.51 点

◆契約結果等の公表

１．工事概要
（１）発注者
独立行政法人都市再生機構

（２）工事件名　円山北町団地（建替）第Ｉ期住宅建設その他工事他２件

（３）工事場所　北海道札幌市中央区北６条西28丁目２、３

（４）工事内容
・ 当初工事
名称：円山北町団地（建替）第Ｉ期基盤整備その他その１工事
概要：鉄筋コンクリート造地上５階建１棟の建物解体工事及び整地工事
（整地面積：約3,700㎡）
・ 契約予定工事（１）
名称：円山北町団地（建替）第Ｉ期住宅建設その他工事
概要：鉄筋コンクリート造６階建１棟建物の建設工事
（延床面積：約6,600㎡、主要用途：住宅）
・ 契約予定工事（２）
名称：円山北町団地（建替）第Ｉ期基盤整備その他その２工事
概要：鉄筋コンクリート造地上５階建１棟の建物解体工事及び整地・屋外工事
（整地面積：約1,000㎡）

（５）工期
・ 当初工事
令和８年10月８日から令和９年１月31日まで（予定）
・ 契約予定工事（１）
令和８年10月８日から令和11年２月28日まで（予定）
・ 契約予定工事（２）
令和９年６月16日から令和11年11月30日まで（予定）

２．選定体制及び選定方式
（１）選定委員会の設置
本工事の契約相手方の選定手続きは、円山北町団地（建替）第Ｉ期住宅建設その他工事に係る有識者委員会（以下「有識者委員会」という。）において行った。有識者委員会は非公開である。有識者委員会は、円山北町団地（建替）第Ｉ期住宅建設その他工事の受注者の選定手続きを公正かつ公平に行うために設置されたものである。有識者委員会は、学識経験者（及びUR都市機構の職員）である下記の４名の委員で構成されている。

	氏名	所属 令和７年１月時点	備考
委員長	遠藤　和義	工学院大学 建築学部建築学科教授	学識経験者
委　員	森　傑	北海道大学 建築計画学研究室教授	学識経験者
	森　太郎	北海道大学 建築環境学研究室教授	学識経験者
	原田明日子 （R8.4～萩野谷陽子）	独立行政法人都市再生機構 本社技術監理部　担当課長	発注機関

（２）有識者委員会の会務

有識者委員会の会務は「技術提案・交渉方式の活用に係る有識者委員会の設置に関する東日本賃貸住宅本部長訓令」において規定されている。具体的には以下のとおりである。

①当該方式の適用及び評価基準等の妥当性の判断に関すること。
②技術提案の審査及び公表等に関すること。
③設計内容の妥当性の確認に関すること。
④優先交渉権者との価格等の交渉に関すること。
⑤その他、UR都市機構の本部長が必要と認める事項に関すること。

（３）選定方法及び選定の流れ

本工事は、基本設計段階から受注者が参画することにより、積雪寒冷地における設計仕様、施工方法・工程等の受注者独自の専門的なノウハウや工法等を活用することを目的として、公募型プロポーザル方式を用いた。公募型プロポーザル方式による選定の流れは以下のとおりである。

公募型プロポーザル方式に係る手続き開始公告
↓
参加表明書の受理、競争参加資格確認審査、技術提案書の提出要請
↓
技術提案書の受領
↓
有識者委員会による技術提案審査・評価（技術ヒアリングを含む）
↓
優先交渉権者の決定
↓
設計・施工に関する覚書交換、設計業務の実施、設計に関する協議の実施
↓
価格等の交渉（有識者委員会の意見聴取を含む）
↓
工事受注者特定

（４）選定の詳細経緯

日付	内容
令和７年３月17日	第１回有識者委員会（技術提案評価項目及び評価基準の審議等）
令和７年10月15日	第２回有識者委員会（技術審査及び評価、優先交渉権者及び非選定の審議等）
令和８年２月16日	第３回有識者委員会（設計内容の妥当性の審議等）
令和８年９月１日	第４回有識者委員会（価格等の交渉に関する審議等）

３．競争参加資格確認審査

競争参加資格確認審査は、参加表明書及び競争参加資格確認資料（以下「資料」という。）に基づいて、技術提案書の提出を行う競争参加者としての適正な資格と必要な実績を有するかを審査するものである。

令和７年６月２日に当該工事に関する公募を開始し、令和７年６月23日までに、５者から参加表明書の提出があった。提出のあった資料について、審査を行った結果、公募要項に示した競争参加資格を満たす者は５者であった。

なお、この審査結果を踏まえて、競争参加者に対して、令和７年７月９日に競争参加

資格確認審査結果の通知及び技術提案書の提出要請を行っている。

４．技術提案審査

（１）技術提案審査の方法

技術提案審査は、競争参加者より提出された技術提案書（ヒアリングを含む。）に基づいて行った。技術提案書は令和７年７月９日に要請を行った５者のうち３者から提出があった。（うち、１者は追加ヒアリングの結果より、非選定となった。）

（２）技術提案の評価方法

技術提案に係る評価は、説明書に示した評価基準に基づき、書面で提出された技術提案書の審査及びヒアリングにより行った。具体的な評価に当たっては、客観的な評価を行うことを重視し、技術提案書の提出に先立ち、あらかじめ有識者委員会において提案項目毎に詳細な評価基準を定めたうえで実施した。

技術提案のうち必須項目については、公募時に示された工事要求水準書の基礎事項を満たすことを確認した。評価項目については、各委員が項目毎に以下の４段階評価を行い、その合計により算出した。

配点　×　係数　＝　点数

評　　価		係　数
A	特に優れている	１．０
B	優れている	０．７
C	普通である	０．４
D	評価対象となる提案なし	０

評価項目①　計画特性の業務理解度
評価項目②　設計・施工の実施体制等
評価項目③　積雪寒冷地におけるメンテナンス及びコストを考慮した建物計画の提案
評価項目④　積雪時の居住者動線等を考慮した積雪寒冷地における屋外計画の提案
評価項目⑤　積雪寒冷地における施工計画・工事工程に関する提案
評価項目⑥　居住中住棟に近接した場所で施工する際の配慮
評価項目⑦　商品性向上・収入増に関する提案
評価項目⑧　高い品質を確保しながら、工事費縮減に資する提案

（３）技術提案の改善過程

技術ヒアリングにおいて、以下のとおり技術提案の改善事項を確認し、10月1日に改善された技術提案の提出を受けた。

項　目	A社		D社	
	発注者からの改善要請事項	競争参加者の改善状況	発注者からの改善要請事項	競争参加者の改善状況
地業工事	なし	なし	杭支持層等の認識誤り	技術提案書及び工事費提案書、工程表の修正
機械設備工事			敷地外工事の取止め	技術提案書及び工事費提案書の修正
工程計画			建設工事完了～既存2号棟解体までの期間等の未達	工程表の修正
工事費			工事提案価格時期の不適合	工事費提案書の修正
設計内容			図面・技術提案書不整合等	図面及び技術提案書修正

（４）技術提案評価項目の配点と審査結果

競争参加者名	技術提案								
	評価項目①	評価項目②	評価項目③	評価項目④	評価項目⑤	評価項目⑥	評価項目⑦	評価項目⑧	合計評価点
配点	5点	5点	10点	10点	10点	5点	5点	10点	60点
A社	3.13点	3.50点	7.00点	5.50点	4.75点	2.38点	2.38点	7.00点	35.64点
D社	3.13点	3.50点	5.50点	6.25点	7.00点	2.38点	3.50点	6.25点	37.51点

５．価格等の交渉

(1) 価格等交渉の実施方法

優先交渉権者から提出された見積書及び見積条件書について、技術提案を踏まえ合意条件の確認を行った。また、積算基準等から乖離がある工種等については、乖離の理由及び見積の根拠の妥当性を確認した。

なお、価格等の交渉の成立については、成立条件を含めて有識者委員会への意見聴取を行った。

（２）価格等交渉の経緯

日付	内容
令和８年８月６日	１回目：UR職員17名、優先交渉権者14名（営業担当、設計担当、工事担当、見積作成担当）
令和８年８月21日	２回目　UR職員11名、優先交渉権者10名（営業担当、設計担当、工事担当、見積作成担当）
令和８年８月26日	３回目　UR職員12名、優先交渉権者13名（営業担当、設計担当、工事担当、見積作成担当）

（３）価格等交渉の結果

見積条件および工事費等の妥当性の確認及び禁止事項への該当がないことから当該価格交渉は適切に成立したものと判断した。

７．個別講評

（D社）

・遠隔地かつ積雪寒冷地での建設計画及び工事である本工事の特性が理解されており、寒冷地での実績を持つ技術者の配置や明確な品質管理体制等の提案が評価された。
・建物計画は、断熱検討や気候特性に基づいた細部計画の提案など、居住空間の快適性と機能性に配慮した提案が評価された。屋外計画は、地域特性を踏まえた配置や動線計画、各種設置物の仕様に関する検討が良くされていることが評価された。
・施工計画及び工期について、冬季期間中における工場制作の実施や屋内外工事の複走化など生産性と品質を両立する工夫が高く評価された。
・商品性向上について、共用部及び各住戸における内装デザイン提案と高いレンタブル比が評価された。
・工事費縮減について、工期短縮による共通費削減や多段階のVEチェックを通じ、品質確保とコスト抑制を両立させた点が評価された。

（A社）

・遠隔地かつ積雪寒冷地での建設計画及び工事である本工事の特性が理解されており、経験豊富な技術者の配置や発注者とのスムーズな連携を図るための取り組みの提案が評価された。
・建物計画は、積雪寒冷地におけるこれまでの経験を活かした設計検討手法や具体の設計に関する配慮の提案が評価された。屋外計画は地域特有の気候条件を踏まえた検討手法と提案が評価された。
・施工計画及び工期について、積雪寒冷地での施工に配慮された標準的な提案であった。
・商品性向上について、地域性を配慮した外観デザインの提案は評価できるものの、商品グレードへの工夫、事業性への配慮に物足りなさを感じた。
・工事費縮減について、今後予想される価格・供給リスクを回避する施策が評価された。

８．総合講評

「円山北町団地（建替）第Ｉ期住宅建設その他工事他２件」は、北海道札幌市における建替事業であり、URは発注者として積雪寒冷地における設計・施工の経験が必ずしも十分でないという認識のもと、設計や工事の発注に関する仕様提案を求める技術提案・交渉方式を選択した経緯がある。

技術ヒアリングまで参加された者は３者であり、求められた工事目的物は特殊なものではないが、積雪寒冷地である事業敷地と同じエリアの共同住宅の賃貸事業に豊富な実績を持つ事業者が参加したことで、近年の民間事業者による共同住宅に対しても競争性を持つ提案がなされた。

優先交渉権者であるＤ社の提案において最も評価されたポイントは、施工計画及び工期に関する提案である。積雪時期において、近隣への影響が少なくなることを利用した除却工事の実施や躯体の工場制作時期にあてることで機構が想定していた事業スケジュールの短縮に努めたことが工事費及び発注者の事業費の低減に大きく貢献したことが評価された。
また、共用部及び各住戸における内装デザイン提案と高いレンタブル比が評価のポイントとなった。

以　上