契約の内容

契　約　年　月　日	令和８年 10 月 22 日
契 約 事 業 者 名 （法人番号）	真柄・谷口特定建設工事共同企業体 （2220001006559、3220001016929）
契約業者の本店住所	石川県金沢市彦三町１－１３－４３、 石川県珠洲市宝立町金峰寺８－１９
工　事　の　名　称	（仮称）飯田町（吾妻町）団地珠洲市復興公営住宅建設工事
契　約　金　額	1,895,300,000 円（税込み）
技術提案書提出業者名	真柄・谷口特定建設工事共同企業体
各業者の技術評価点（合計点）	真柄・谷口特定建設工事共同企業体：43.5 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　（仮称）飯田町（吾妻町）団地珠洲市復興公営住宅建設工事

（３）工事場所　石川県珠洲市飯田町26

（４）工事内容　建物工事

① 建物規模：住宅棟（地上３階建）　１棟及び付属棟（ごみ置場・駐輪場等含む）
② 建物戸数：21戸
③ 延床面積：2,401.24㎡
④ 建築工事一式、電気設備工事一式、衛生設備工事一式、ガス給湯設備工事一式、エレベーター設備工事一式、土木工事一式、造園工事一式

（５）工期　　工事請負契約締結日の翌日から令和10年６月30日まで

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、（仮称）飯田町（吾妻町）団地珠洲市復興公営住宅建設工事選定有識者委員会（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、（仮称）飯田町（吾妻町）団地珠洲市復興公営住宅建設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	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	佐藤　考一	金沢工業大学建築学部 建築デザイン学科教授	学識経験者
	岩村　雅人	工学院大学建築学部 建築学科教授	学識経験者
	森村　隆広	独立行政法人都市再生機構 技術監理部部付担当課長	発注機関

（２）有識者委員会の会務

有識者委員会の会務は（仮称）飯田町（吾妻町）団地珠洲市復興公営住宅建設工事選定有識者委員会設置要綱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、機構の本部長等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、奥能登エリアという労務・資材の調達に困難が予想される敷地において、設計・施工を一貫して実施する優先交渉権者が早期に参画することで、最適な労務・資材の調達を前提とした仕様設定及び設計への反映を行うことを目的として、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８月８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12月10日	有識者委員会において技術ヒアリングの実施
令和７年12月10日	第２回有識者委員会（技術審査及び評価等）
令和８年10月１日	第３回有識者委員会（価格等の交渉に関する意見聴取）

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９月16日に当該工事に関する公募を開始し、令和７年10月６日までに、１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１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10月14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10月14日に要請を行った１者のうち１者から提出があった。

（２）技術提案の評価

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

（３）技術提案評価項目

評価項目	評価基準	配点
①業務理解度及び実施体制	（１）本事業を確実に遂行するために必要となる工夫・提案の内容が、本事業の計画の特性（要求水準書に記載する発注者の要求、技術提案・交渉方式、能登半島北部での計画及び施工性、等）を理解した上のものである。	５
	（２）本事業（設計及び工事）を確実に遂行するための取り組み体制、品質管理の考え方、設計・施工計画が妥当である。	５
②事業スケジュールの遵守策と事業費抑制に関する提案	（１）事業スケジュール遵守方策の提案 【事業スケジュール（基本・実施設計・法申請等のスケジュール及び工事工程）を提案し、全体を通じた事業スケジュールの合理化案（生産性の向上）の提案、遅延時のリカバリー方法の提案】	20
	（２）事業費について、設計及び施工の各段階において品質を確保しながら抑制する方策の提案 【本事業に係る設計費・工事費を提案し、今後の設計・工事期間中においても労務・資材単価が上昇する可能性がある中で、工事費全体の縮減や上昇を抑制する方策の提案】	20
③その他優れた取り組みに関する提案	地域経済の活性化や、地元貢献、入居予定者及び地元住民への配慮等に関する参加者独自の提案	10
	合計	60

（４）技術提案評価項目の審査結果

競争参加者名	技術提案				概要
	評価 項目①	評価 項目②	評価 項目③	合計 評価点	
A社	７点	29.5点	７点	43.5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）価格等交渉の経緯及び結果

日付	内容
令和８年８月24日	第１回：UR職員22名、優先交渉権者８名（営業担当、設計担当、見積作成担当）
令和８年９月７日	第２回：UR職員25名、優先交渉権者７名（営業担当、設計担当、見積作成担当）
令和８年９月14日	第３回：UR職員23名、優先交渉権者６名（営業担当、設計担当、見積作成担当）

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。

６．総合講評

・少しでも多くの社に参加機会を提供できるよう、公募型プロポーザル方式を採用したが、参加した社は1社であり、本工事の難しさを反映している。

・提案された工期は、奥能登での資材や労務の調達環境を鑑み実現性のある提案と評価した。
・工事費は、公募時に示している参考額を超える提案ではあったものの、数量及び仕様を精緻に設定していること、奥能登での労働者確保の困難さによる実勢価格が反映されたものであることを確認した。
・また、協力会社確保の目途が付いていることをヒアリングで確認することができ、施工確実性の高さを評価した。

・優先交渉権者の選定後に作成された設計図書については、適切に実施されていることを確認した。
・また、発注者による工事費の妥当性の検証及び優先交渉権者との価格交渉が、適切に実施されたことを確認した。
・以上を踏まえ、優先交渉権者との交渉を成立とすることが妥当であると確認した。