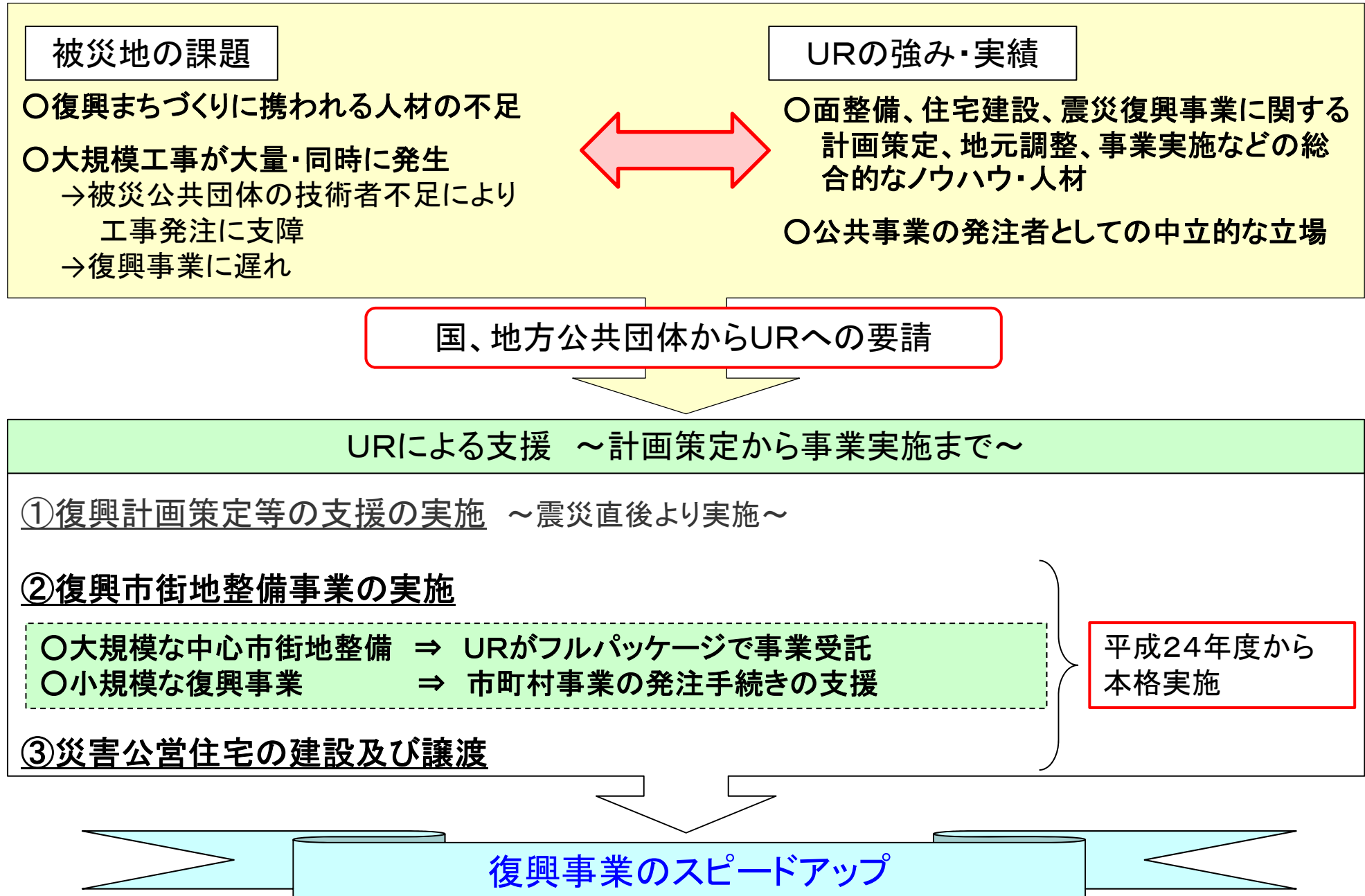


CM方式を活用した 復興まちづくりモデル事業について

—— 街に、ルネッサンス ——



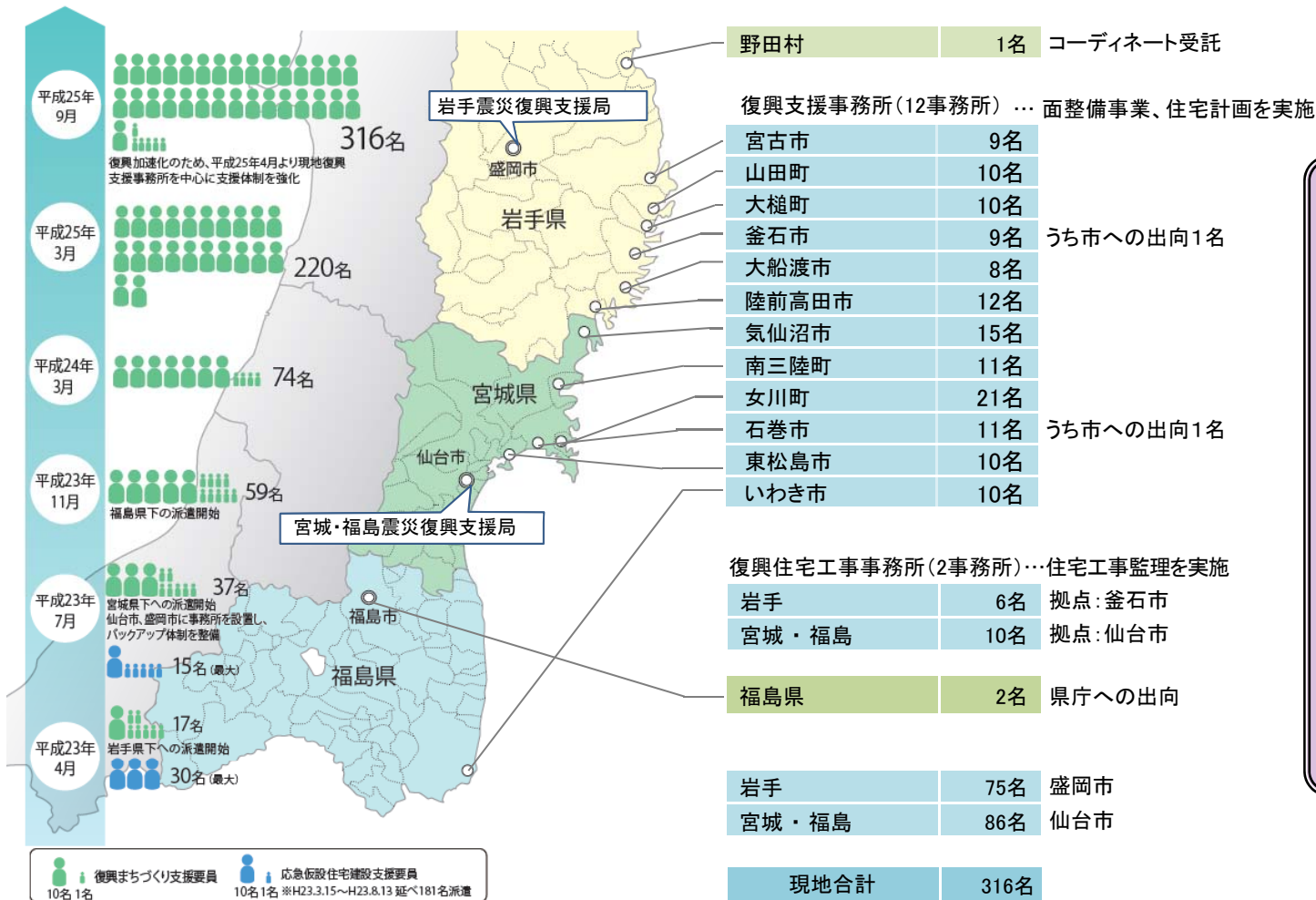
1 UR都市機構の復興まちづくり支援



2 URの震災復興支援体制（H25.9.1現在）

- ・被災地域の早期復興に向け、被災市町村等へ職員を派遣し、復興計画策定等の技術支援及び災害公営住宅や復興市街地整備等の復興まちづくり等を推進。
- ・平成24年度は、現地に専任チームを配置するなど、復興まちづくりを迅速かつ強力に支援するための体制を整備。（平成24.3末 74名 ⇒ 平成25.3末 220名 ⇒ 平成25.9.1 316名）
- ・加えて、CM方式の工事発注の導入等、効率的な外部マンパワーの活用にも取り組んでいる。

復興まちづくり支援要員の推移と現地復興支援体制（平成25年9月1日現在）



20の被災市町村で復興まちづくりを開始（H25.9.1現在）

＜復興市街地整備事業＞
24地区で事業計画を策定し、22地区で事業実施。

＜災害公営住宅＞
39地区で2,713戸の建設要請を受け、15地区820戸で着工。（うち完成1地区70戸）

3 CM方式の導入地区一覧

<UR受託>

市町村	地区名	公募開始	契約日	事業概要	
				早期整備エリア	次期整備エリア
女川町 (宮城)	中心市街地、離半島部	H24.07.20	H24.10.19	(中心市街地)A=7ha,V=17万m3 (離半島部7地区)A=14ha,V=90万m3	(中心市街地)100ha (離半島部)8地区、15ha
東松島市 (宮城)	野蒜	H24.07.31	H24.11.02	A=34ha,V=100万m3	【次期①】A=40ha,V=160万m3 【次期②】A=25ha
陸前高田市 (岩手)	高田、今泉	H24.08.29	H24.12.10	(高田)A=14ha,V=110万m3 (今泉)A=22ha,V=750万m3	【次期①】(高田)14ha,(今泉)13ha 【次期②】(高田)63ha,(今泉)21ha
山田町 (岩手)	山田、織笠	H24.12.27	H25.04.16	(織笠)A=14ha,V=64万m3	【次期①】(山田)5ha,V=72万m3 【次期②】(織笠)14ha,(山田)15ha
宮古市 (岩手)	田老	H25.03.06	H25.06.14	(田老乙部)A=25ha,V=100万m3	(田老乙部)A=25ha (田老)A=19ha
大槌町 (岩手)	町方	H25.03.11	H25.06.21	(町方)A=30ha,V=130万m3	【次期①】(柁内)0.5ha,(寺野)6.5ha,(町方)関連道路等 【次期②】(町方)30ha,(津波復興拠点)4ha
気仙沼市 (宮城)	鹿折、南気仙沼	H25.03.28	H25.07.10	(鹿折)A=9ha,V=35万m3 (南気仙沼)A=8ha,V=40万m3	(鹿折)A=33ha,V=60万m3 (南気仙沼)A=25ha,V=70万m3
南三陸町 (宮城)	志津川	H25.05.01	H25.07.24	(志津川東-東)A=10ha,V=65万m3	(志津川東-西、志津川中央、志津川西他)A=110ha
大船渡市 (岩手)	大船渡駅前	H25.07.16	(手続中)	(津波復興拠点)A=2ha,V=4万m3 (区画整理)A=9ha,V=18万m3	【次期①】A=3ha 【次期②】A=32ha
釜石 (岩手)	片岸、鶴住居	H25.07.31	(手続中)	(津波復興拠点)A=6ha,V=45万m3 (区画整理)A=24ha,V=54万m3	(区画整理)A=68ha,V=55万m3
山田町 (岩手)	大沢	H25.08.29	(手続中)	(漁業集落)A=21ha,V=50万m3	(漁業集落)A=23ha (区画整理)A=7ha
いわき (福島)	薄磯、豊間	H25.08.29	(手続中)	(豊間地区)A=16ha,V=69万m3 (薄磯地区)A=37ha,V=108万m3	(豊間地区)A=46ha (薄磯地区)A=30ha

<UR発注支援>

市町村	地区名	種別	公募開始	契約日	事業概要
大槌町 (岩手)	区画整理3地区、防集等	管理CMR	H25.05.31	H25.08.16	事業調整業務、事業管理支援業務、発注者支援業務(設計監理補助、オープンブック審査支援等)
		設計施工CMR	H25.05.31	(手続中)	(早期)A=37ha,V=108万m3 (次期)道路,舗装,排水,関連道路,関連下水道工事等
石巻市 (宮城)	離半島部	管理CMR	(検討中)	—	—
		設計施工CMR	(検討中)	—	—

4 CM方式による工事発注① (スピードアップ、発注方式の先進的モデル)

UR版CM(コンストラクションマネジメント)方式の枠組み

■ 段階的な工事を大括りし、設計・施工・マネジメントをまとめて発注

発注方式を迅速・透明化し、地場産業育成にも寄与する新たな発注システム (CM方式)をURが先導的に導入

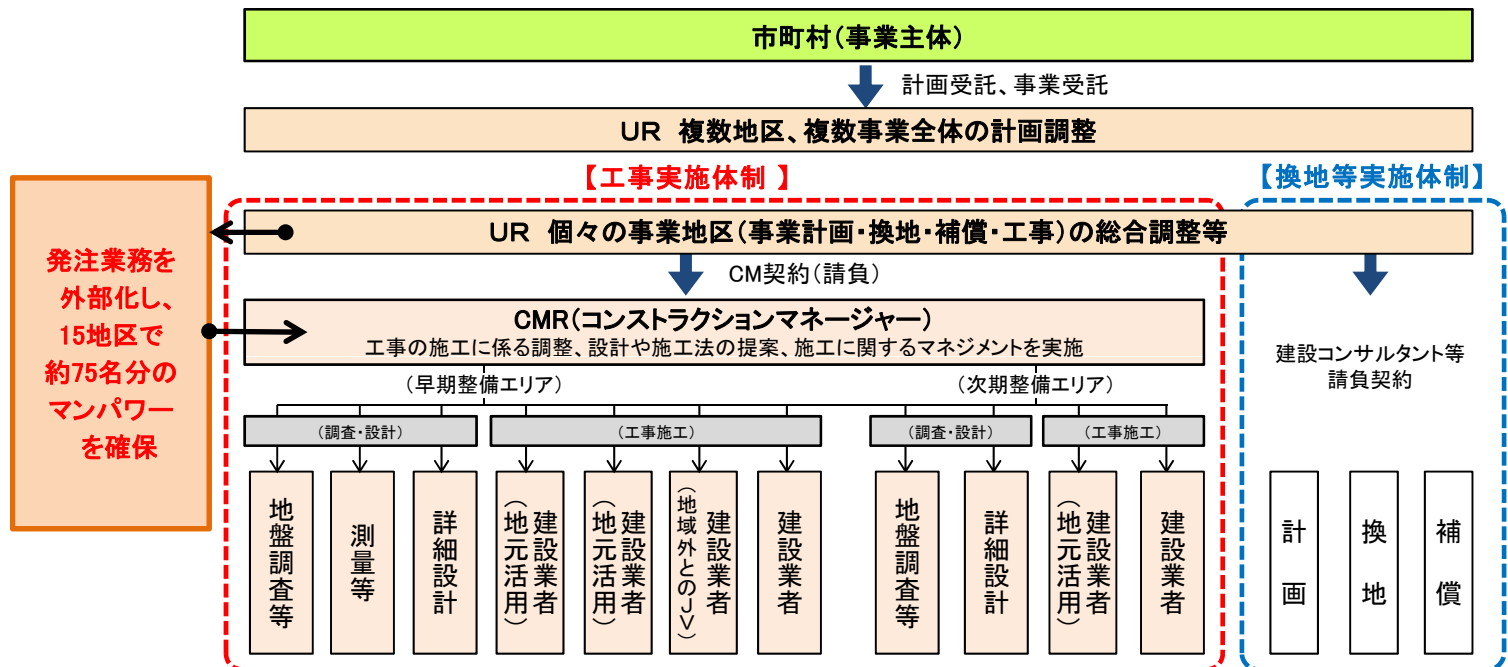
新たな発注システム
(具体例)

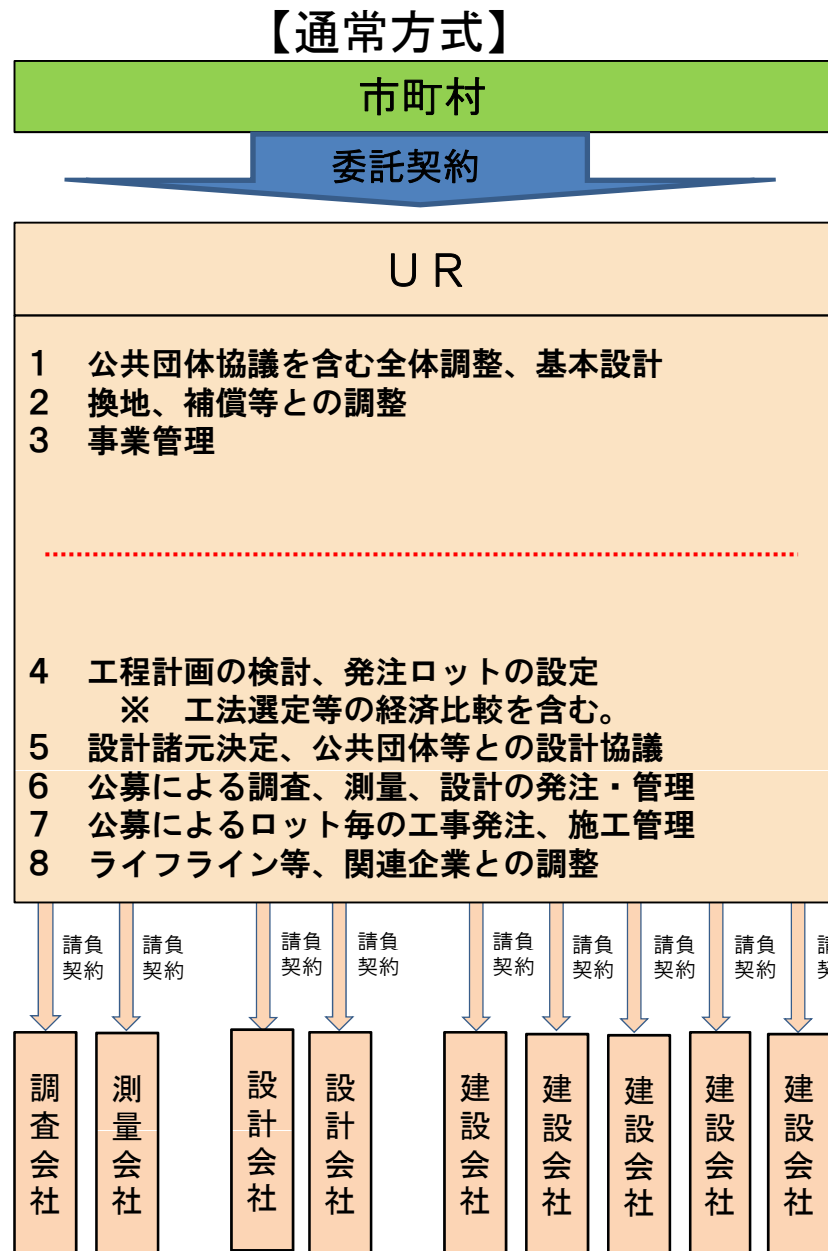
- プロポーザル方式・事前の施工協議の導入により民間ノウハウ早期活用
- コスト(業務原価) & フィー方式による契約の導入による受注者リスク軽減
- オープンブック方式*(受注者の支払情報を開示)の導入による契約の透明化
- 地元業者が専門業者として参入できるよう、URが審査

一般的な発注方式とCM方式の比較

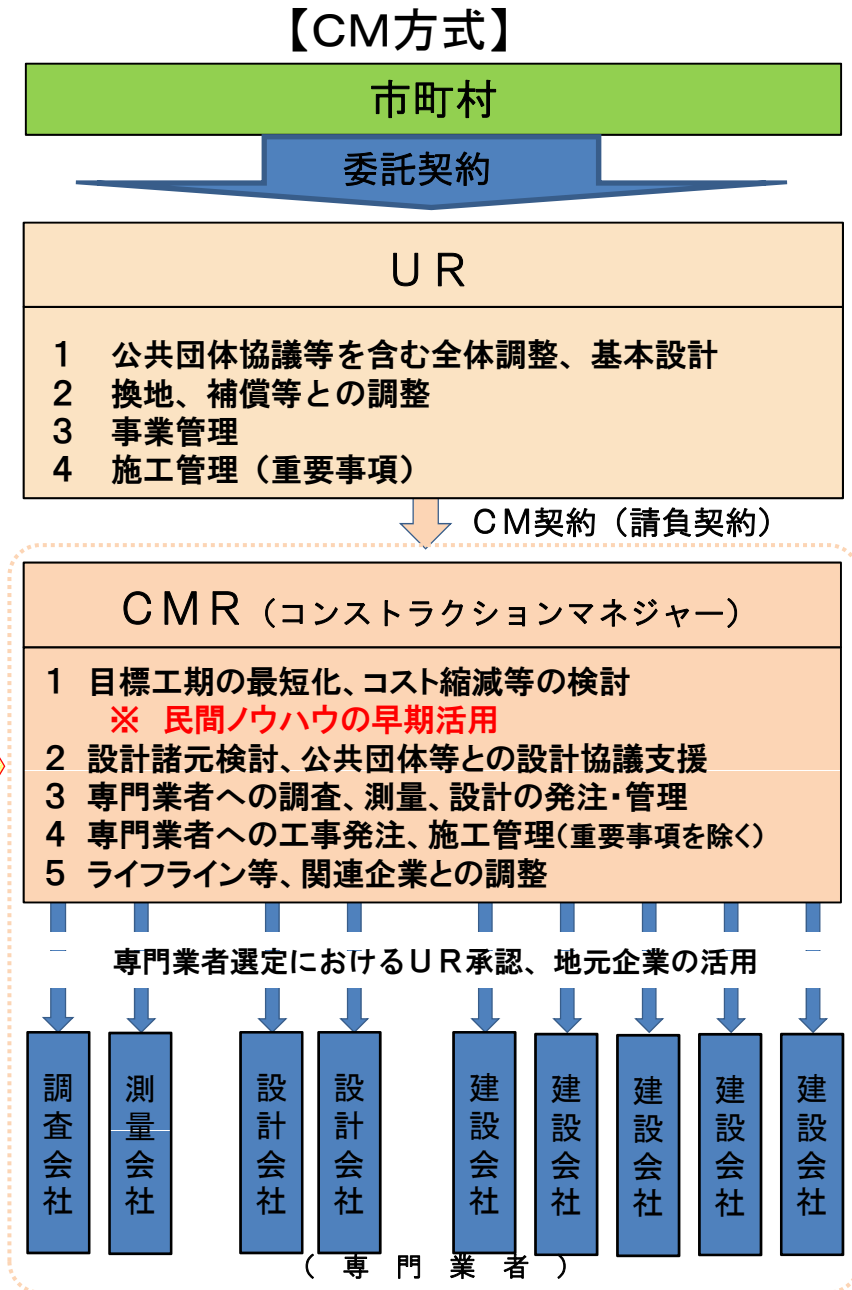
	一般的な発注方式	CM方式
設計	発注者が実施	設計施工一括
発注ロット	段階的発注	大括り
契約方式	一式請負	コスト+フィー オープンブック
地元活用	請負者が決定	URが審査

CM業務の執行体制

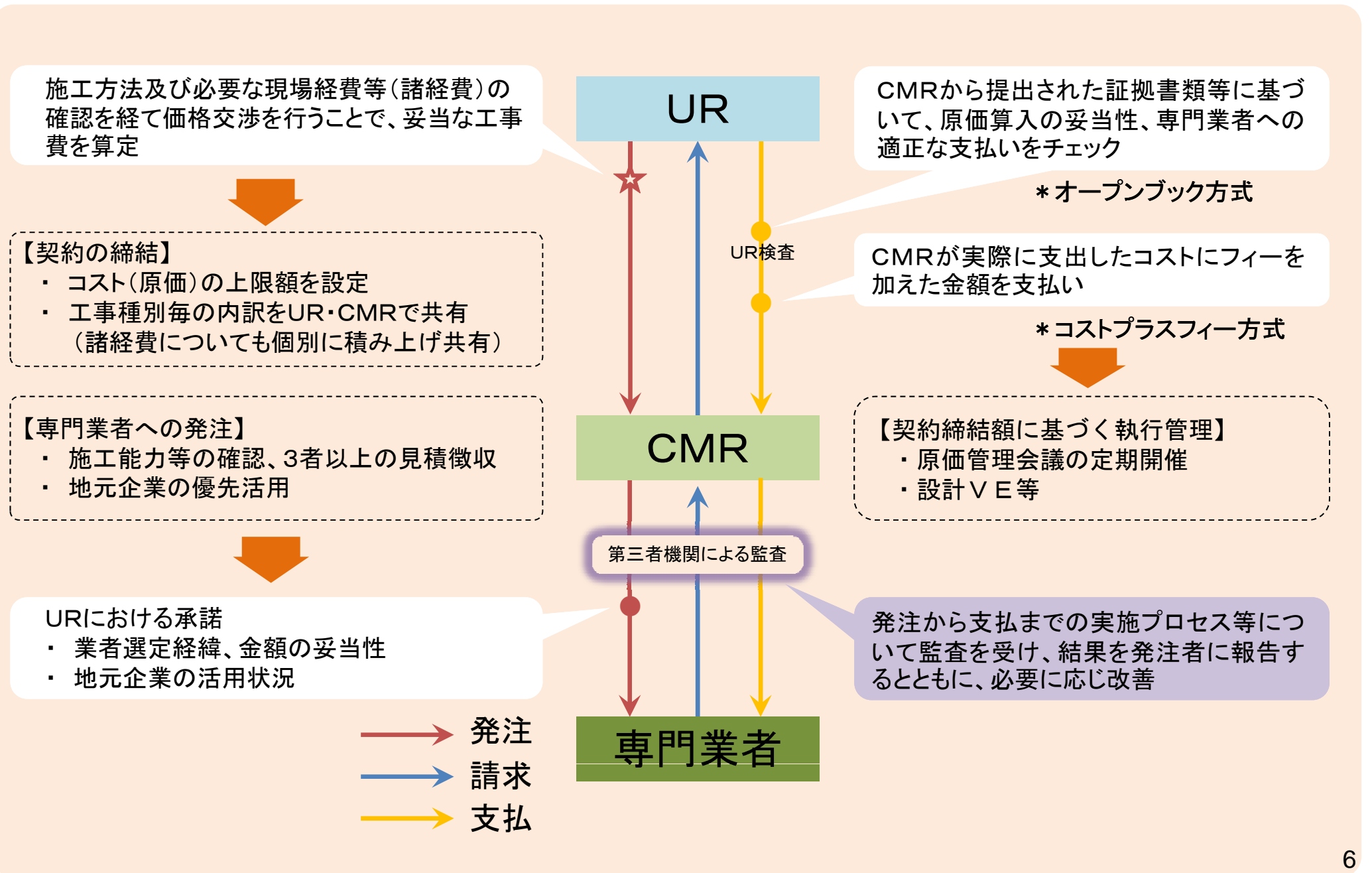




業務の外部化
により約75名の
マンパワー
を確保



(参考2) CM方式の契約等の流れ



5 CM方式による工事発注② (スピードアップ、発注方式の先進的モデル)

OUR版CM方式の意義・効果

段階的な大規模工事の課題
(事業遅延の要因)

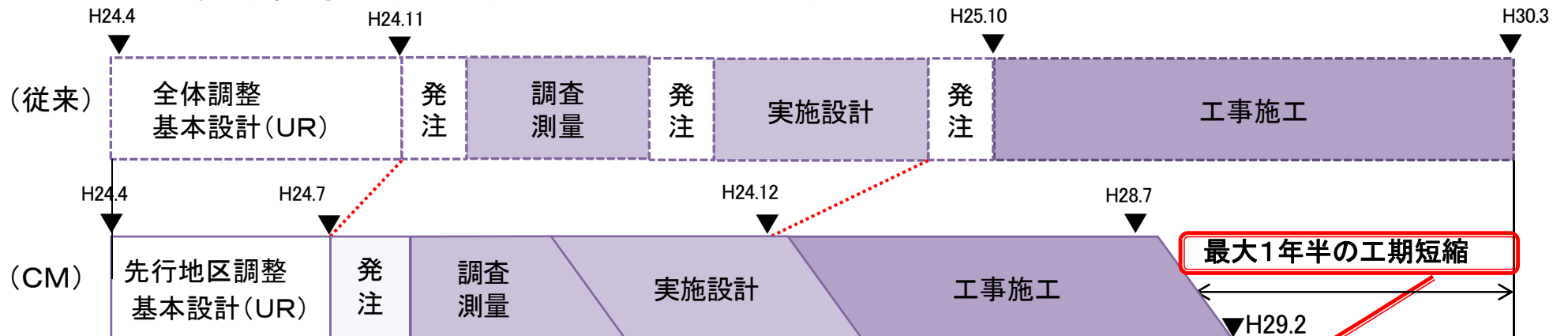
- ① 全体工事量が決まらない
(段階発注、受注者リスク)
- ② 職人・資材・重機の確保難
- ③ 大規模土工事の輻輳
- ④ 地元参入

CM方式：段階的な工事を大括りし、設計・施工・
マネジメントをまとめて発注

- ① **大括り化**により、**契約手続きの簡素化・期間短縮**
コスト&フィー方式で資材高騰等の受注者リスク軽減
- ② 全国から**職人・資材・重機を早期確保**(関東・関西等)
- ③ **民間ノウハウ活用**による**工期短縮**(大量土砂搬出)
- ④ オープンブック方式により、**透明性と地元参入確保**

UR版CM方式は、復興事業の
スピードアップに寄与するだけで
なく、
**契約の透明性と民間の技術ノ
ウハウを活用した効率的な施工
が可能となることから、
今後の発注方式の先進的なモデル
となり得るもの。**

○工期短縮効果(東松島市野蒜北部丘陵地区をモデルに検討)



工期短縮
効果

- ・先行地区を固め全体工事発注【4ヶ月程度短縮】
- ・大括り化による契約手続きの簡素化・期間短縮【3ヶ月程度短縮】
- ・可能なものから実施設計を先行し、設計完了後に逐一工事を実施【3ヶ月程度短縮】
- ・全国から職人・資材・重機等の早期確保【2ヶ月程度短縮】
- ・民間技術力の活用による工期短縮【6ヶ月程度短縮】・・・道路工、排水工による新素材、新工法採用など

6 被災地におけるCMの評価(ヒアリングによる)

1 コンストラクション・マネジメント

- ・複数の工事エリア間での労務や資材の調整が円滑に可能。
- ・施工を意識した効率的な詳細設計や、ファストトラック方式による迅速な施工が可能。
- ・資材の一括購入によるコスト縮減が可能。
- ・発注事務負担の軽減（発注者のマンパワー・ノウハウの補完）、契約手続期間の短縮。

2 コストプラスフィー契約、オープンブック方式の導入

- ・コストプラスフィー方式により、赤字のリスクが低減され、CMRとして安心感がある。
- ・専門業者（地元企業を含む）に対して、要求される水準のものを適正な価格で発注が可能。
- ・専門業者への公正な支払いが担保。
- ・専門業者も含め赤字リスクが極小化され、適正な利潤の確保が可能。
- ・透明性を持った事業推進によるゼネコンのイメージアップ。

3 地元企業の優先活用

- ・建設業者を始めとした地元企業が適正な価格で業務を受注し、地元経済復興に寄与。

※ 今後、詳細な評価を含めたフォローアップを進める予定

(参考3) URが支援する復興事業地区

20の被災市町村で復興まちづくりを開始。(平成25年9月1日現在)

県	市町村	復興市街地整備		災害公営住宅		
		協力協定締結日	支援地区 (下線部はCM方式を採用)	基本協定締結日	要請地区	
岩手県	野田村		城内(じょうない) (事業コーディネート)			
	宮古市	H24.4.11	田老(たろう)、 <u>鍬ヶ崎</u> ・光岸地(くわがさき・こうがんじ)			
	山田町	H24.3.2	大沢(おおさわ)、 <u>山田</u> (やまだ)、 <u>織笠</u> (おりかさ)	H24.3.2	大浦(おおうら)	
	大槌町	H24.7.5	<u>町方</u> (まちかた) (発注者支援方式)	H24.4.11	大ケ口(おがくち)、屋敷前(やしきまえ)、大ケ口二丁目(おがくちにちようめ)、 榎内(まさない)、町方(末広町)(まちかた(すえひろちょう))	
	釜石市	H24.3.23	<u>片岸</u> (かたがし)、 <u>鶴住居</u> (つるすまい)、 <u>花露辺</u> (けろべ)	H24.3.23	花露辺(けろべ)	
	大船渡市	H24.7.23	<u>大船渡駅周辺</u>	H24.7.23	宇津野沢(うつのさわ)、赤沢(あかさわ)、上山(うわやま)、平林(たいらばやし) 川原(かわら)、蛸ノ浦(たこのうら)	
	陸前高田市	H24.3.2	<u>高田</u> (たかた)、 <u>今泉</u>	H24.3.2	下和野(しもわの)、水上(みずかみ)、大野(おおの)、田端(たばた)	
宮城県	気仙沼市	H24.6.27	<u>鹿折</u> (ししおり)、 <u>南気仙沼</u> (みなみけせんぬま)	H24.6.27	南郷(なんごう)、鹿折(ししおり)、南気仙沼(みなみけせんぬま)、四反田(したんだ)	
	南三陸町	H24.8.9	<u>志津川</u> (しづがわ)	H24.5.11	入谷桜沢(いりやさくらざわ)、歌津名足(うたつなたり)	
	女川町	H24.3.1	<u>中心市街地</u> 、 <u>離半島部</u>	H24.5.11	女川町民陸上競技場跡地(おながわちようみんりくじょうきょうぎじょうあとち)	
	石巻市	H25.3.13	<u>新門脇</u> (しんかどのわき) (発注者支援方式)	H24.3.10	大街道西二丁目(おおかいどうにしにちようめ)、大街道北二丁目、 中央一丁目、駅前北通り一丁目、中里一丁目、泉町四丁目	
	東松島市	H24.3.29	<u>野蒜北部丘陵</u> (のびるほくぶぎゅうりょう)、 <u>東矢本駅北</u> (ひがしやもとえききた)	H24.3.29	東矢本駅北(ひがしやもとえききた)	
	塩竈市		<div style="border: 1px dashed orange; padding: 5px;"> <p>【参考】CM方式による工事発注実績 ※[]地区、()契約時期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・女川町[中心部・離半島部](H24.10) ・陸前高田市[高田・今泉](H24.12) ・宮古市[田老](H25.6) ・気仙沼市[鹿折・南気仙沼](H25.7) ・大船渡市[大船渡駅周辺](H25.10予定) ・いわき市[薄磯、豊間](H25.12予定) ・東松島市[野蒜](H24.11) ・山田町[織笠・山田](H25.4) ・大槌町[町方](H25.6) ・南三陸町[志津川](H25.7) ・釜石市[片岸、鶴住居](H25.10予定) ・山田町[大沢](H25.12予定) </div>	H24.2.1	伊保石(いぼいし)、錦町(にしきちょう)	
	多賀城市			H24.3.30	桜木(さくらぎ)、鶴ヶ谷(つるがや)、新田(にいだ)	
名取市		H25.3.21		下増田(しもますだ)		
福島県	新地町			H24.2.29	愛宕東(あたごひがし)	
	桑折町			H25.3.22	桑折駅前(こおりえきまえ)	
福島県	いわき市	H25.2.8		<u>豊間</u> (とよま)、 <u>薄磯</u> (うすいそ)		
	須賀川市	(覚書 H24.7.27)		<u>八幡町</u> (はちまんまち) (再開発)		
	鏡石町		(計画コーディネート)			

24地区で事業計画を策定し、22地区で事業実施。

39地区で2,713戸の建設要請を受け、15地区820戸で着工。(うち1地区70戸完成)

(参考4) 災害公営住宅の整備事例

UR都市機構は、大都市を中心に約75万戸の賃貸住宅を管理。阪神・淡路大震災では当初3年間で 約18,600戸超の災害復興住宅を建設した実績があり、経験豊富な各分野のエキスパートが、計画策定から用地取得、設計、建設、工事監理等を一貫して行います。

東日本大震災では、仮設住宅などにお住まいの被災者の皆様の一日も早い入居を目指し、被災公共団体の要請に基づき、地域の防災拠点整備、高齢者・子育て層の安心居住、景観、環境、地元企業や地元産材の活用などに配慮しながら、地域の特性に応じた災害公営住宅を提案、建設していきます。

おがくち 大ケ口地区（岩手県大槌町）

(整備概要)

- ・ 木造低層長屋 70戸
- ・ 地元産木材を活用した集合住宅
- ・ 美しい山並みや、里山の風景になじむ和風建築
- ・ 平成25年8月入居開始

大ケ口地区



いぼいし 伊保石地区（宮城県塩竈市）

(整備概要)

- ・ 木造戸建 31戸
- ・ 新旧コミュニティの形成、融合
- ・ 地元産木材の活用、地域特性を生かした景観形成
- ・ 平成25年12月完成予定



伊保石地区



さくらぎ 桜木地区（宮城県多賀城市）

(整備概要)

- ・ 中高層RC造 160戸
- ・ 津波避難機能を含む複合ビル（津波浸水地の地域の一時避難場所）
- ・ 保育所、福祉施設の導入
- ・ 平成26年10月完成予定

