

3.モデル事業による取組

3.1 モデル事業の概要

3.1.1 モデル事業の目的

モデル事業は、各発注者が直面する様々な課題への対応するため、品確法に基づく入札契約方式をはじめとする多様な入札契約方式の選択・活用が進むよう、新たな入札契約方式の導入にあたって発注者にノウハウが不足している具体的な案件を広く募集し、選定した案件について、専門家や実務者を派遣するなど、発注に係る入札説明書・仕様書等の作成、入札参加者の評価等の発注支援を実施したものである。

なお、多様な入札契約方式モデル事業は平成 29 年度末で終了したが、平成 30 年度は支援対象を拡大したうえ、入札契約改善推進事業として、引き続き地方公共団体の支援を継続している。

3.1.2 モデル事業の実施手順

モデル事業のスキームは図 3-1 のとおりであり、国土交通省が支援者を選定・契約した後に、各地方公共団体に支援者を派遣する形で実施した。

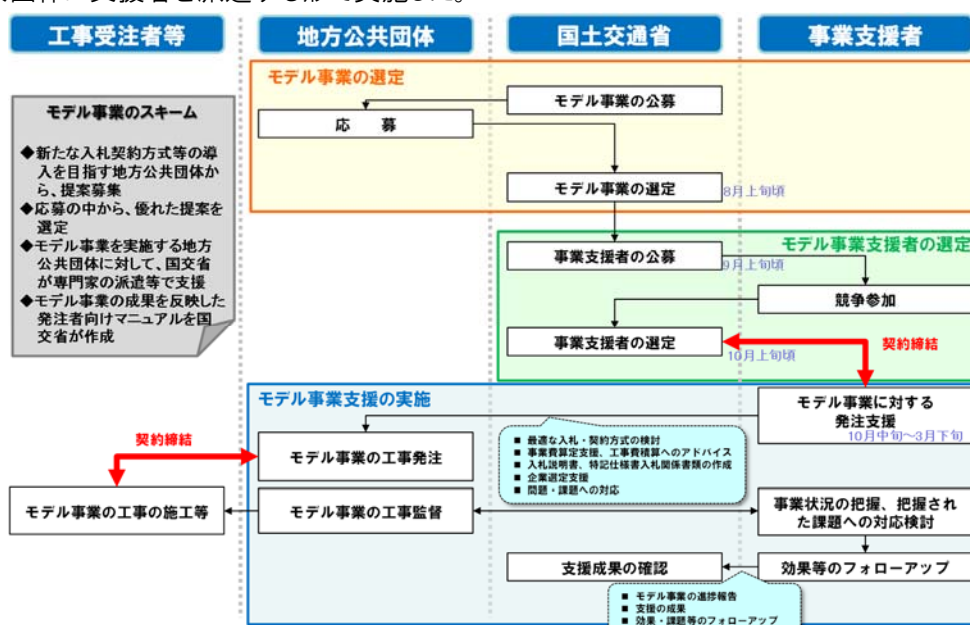


図 3-1 モデル事業のスキーム

3.1.3 多様な入札契約方式モデル事業選定・推進委員会について

モデル事業の実施にあたっては、多様な入札契約方式を先導的に実施する事業を選定すると共に支援を適切に実施していくため、表 3-1 のとおり、有識者委員を含む「多様な入札契約方式モデル事業選定・推進委員会」を設置し、専門的な見地からの助言を頂いている。

表 3-1 多様な入札契約方式モデル事業選定・推進委員会 有識者委員

氏 名		所 属
委員長	小澤 一雅	東京大学大学院工学系研究科社会基盤学専攻教授
委員	大森 文彦	弁護士・東洋大学法学部教授
委員	古阪 秀三	立命館大学 OIC 総合研究機構 グローバル MOT 研究センター客員教授

3.1.4 支援案件の概要

平成 26～29 年度のモデル事業にて、選定された案件は表 3-2 のとおりである。

表 3-2 選定モデル事業一覧

年度	地方公共団体	支援対象事業	契約方式
26	大仙市 (秋田県)	道路維持・除雪事業	地域維持型契約方式
	宮城県	道路除雪に係る事業	地域維持型契約方式
	相模原市 (神奈川県)	公共下水道の整備に係る事業	設計・施工一括発注方式
	新城市 (愛知県)	庁舎建設事業	設計段階から施工者が関与する方式
	大阪府	建築物の補修に係る事業	補修工事緊急度判定マニュアル、 標準単価/標準図による契約
27	水戸市 (茨城県)	体育館建設事業	設計段階から施工者が関与する方式 +CM 方式
	四日市市 (三重県)	体育館建設事業	設計段階から施工者が関与する方式 +CM 方式
	清瀬市 (東京都)	庁舎建設事業	設計・施工分離 +CM 方式
	府中市 (東京都)	庁舎建設事業	設計・施工分離 +CM 方式
	島田市 (静岡県)	病院建設事業	設計・施工分離 +CM 方式
28	小田原市 (神奈川県)	市民ホール整備事業	技術提案・交渉方式 (設計交渉・施工タイプ)
	野洲市 (滋賀県)	病院建設事業	設計・施工分離方式
	中土佐町 (高知県)	新庁舎・保育所・消防署建設 事業	設計・施工分離方式
	高松市 (香川県)	給食センター建設事業	設計段階から施工者(厨房業者)が関与す る方式
	善通寺市 (香川県)	新庁舎建設事業	設計・施工分離 +CM 方式
29	板橋区 (東京都)	空調設備一斉更新事業	機器支給方式 or コストオン方式 +統括管理方式
	上田市 (長野県)	庁舎改修・改築事業	設計・施工一括(入札)+技術協力業務(施 工者)+CM
	桜井市 (奈良県)	庁舎建設事業	設計段階から施工者が関与する方式 +CM 方式
	徳島県・美波町 (徳島県)	大規模災害を想定した 復旧・復興事前検討事業	「復旧・復興における入札契約の手引き (案)」を作成

3.1.5 モデル事業による支援結果概要

表 3-3 平成 26 年度モデル事業の支援結果概要

平成 31 年 3 月現在

地方公共団体名	大仙市	宮城県	相模原市	新城市	大阪府
事業名	除雪業務	除雪業務	下水道管敷設事業	新城市庁舎建設事業	施設の軽微な補修事業
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> 地元企業の経営安定化を図りつつ、将来にわたって円滑な除雪事業の実施するための方策を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域密着かつ迅速な除雪対応が求められるため、地元企業同士の JV、複数年契約・一括発注等の方策を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> 既成市街地の鉄道近接・狭隘箇所サイフォン構造を有する管渠を設計・施工一括発注方式で整備する。 	<ul style="list-style-type: none"> 築後58年の老朽化が激しい市役所本庁舎や周辺に分散された本庁機能を1棟に集約した新庁舎を建設する事業 <ul style="list-style-type: none"> 延床面積：約 7,035 m² 敷地面積：約 3,800 m² 	<ul style="list-style-type: none"> 小規模かつ多種多様な建築物補修工事の発注手続きの簡素化・効率化に向けて、緊急判定方法及び積算方法を検討する。
課題	<ul style="list-style-type: none"> 受注者が固定化、流動性欠如 オペレーターノウハウ継承 発注者体制の不足 多雪時にも対応可能な除雪体制整備 	<ul style="list-style-type: none"> 新規オペレーターの確保が困難(少雪地域) 受注者の受注意欲の減少(複数年契約も望まない)、安定的な受注者確保 	<ul style="list-style-type: none"> 既成市街地での工事 埋設ルートとなる道路が狭隘 私鉄の横断 施工ヤード等の用地不足 	<ul style="list-style-type: none"> VE協働作業に対する発注者体制不足 複数の事業関係者の役割や責任、意思決定のタイミング等が複雑 	<ul style="list-style-type: none"> 多数の小規模な発注による発注業務量が膨大 軽微な補修でも工事着手までのタイムラグ
入札契約方式	地域維持型契約方式	地域維持型契約方式	設計・施工一括発注方式 総合評価落札方式(高度技術提案型)	設計段階から施工者が関与する方式	補修工事緊急度判定マニュアル、標準単価/標準図
現在の事業段階	【発注済】 <ul style="list-style-type: none"> H27 年度:3 地域で JV 化、1 地域で冬季維持との一括化 H28~29 年度:地域維持型 JV(7 地域)を契約締結済み 中心部の「大曲地域」は、JV 化せず 3 地域に分割発注 H30 年度:7 月に地域維持型 JV(7 地域)の公募型プロポーザルの手続きを開始し、10 月に随意契約候補者を特定 	【一部発注済】 <ul style="list-style-type: none"> H28.3:「新・みやぎ建設産業振興プラン」において地域維持型の導入を明示 H28.11~H30.3:国道 347 号において地域維持型(除雪+道路維持、2 箇年契約)を契約(地域維持型モデル事業の位置付け) H29.10:地域維持型 JV 制度を導入 H30 年度:1 月に地域維持型(道路管理+除融雪/11 路線の包括化/地域維持型 JV の活用)の試行業務のプロポーザル手続きを開始し、2 月 21 日に随意契約候補者を特定 	【設計+CMの実施段階】 <ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年 7 月に、PMP 業務(プロジェクト・マネジメント・ハトナ・シップ)の契約(H27.6 まで) H28.11~H30.3:国道 347 号において地域維持型(除雪+道路維持、2 箇年契約)を契約(地域維持型モデル事業の位置付け) H29 年度 PMP 業務において、DB 方式の契約図書を修正 H29 年 8 月に「公共下水道境川第 28 バイパス雨水幹線整備工事」公告 平成 30 年 2 月 23 日開札 	【庁舎完成】 <ul style="list-style-type: none"> 設計・監理:山下設計 施工:鹿島建設(優先交渉権者) 基本設計に対する VE 協議 住民投票結果による基本設計の見直し 基本設計見直し案に対する 4 者による VE 協議(新城市、PM、優先交渉権者、設計者)及び基本設計完了(平成 28 年 2 月) 実施設計終了及び工事契約(平成 28 年 9 月) 平成 30 年 4 月 竣工(5 月 7 日開庁) 	【検討段階】 <ul style="list-style-type: none"> 緊急度判定マニュアルを委託業務に反映済 標準単価の充実
支援事業者	日本工営(株)	日本工営(株)	(株)UR リンケージ	明豊ファシリティワークス(株)	(一財)建築保全センター
今後の予定	<ul style="list-style-type: none"> 距離による単価契約ではなく、路線ごとの区間契約の将来的な導入について検討を継続 		<ul style="list-style-type: none"> 平成 33 年度 工事完了予定 	<ul style="list-style-type: none"> — (竣工) 	<ul style="list-style-type: none"> 標準単価の充実
イメージ図					【補修工事の例】

表 3-4 平成 27 年度モデル事業の支援結果概要

平成 31 年 3 月現在

地方公共団体名	水戸市	四日市市	清瀬市	府中市	島田市
事業名	体育館建設事業	体育館建設事業	新庁舎建設事業	新庁舎建設事業	新病院建設事業
延床面積	約 16,803 m ²	約 17,200 m ²	約 10,000 m ²	約 33,500 m ²	約 36,000 m ²
敷地面積	約 47,848 m ²	約 250,000 m ²	約 11,000 m ²	約 120,000 m ²	約 32,000 m ²
計画内容	<ul style="list-style-type: none"> 平成31年度開催の「いきいき茨城ゆめ国体」に向け、老朽化の進んでいる体育館を、生涯スポーツ、競技スポーツ、スポーツコンベンション機能を併せ持つ体育館として整備する。 	<ul style="list-style-type: none"> 平成33年に三重県で開催される国民体育大会に向けた施設整備として、体育館の建替を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 震性能不足の課題を抱えている現市庁舎を防災拠点施設として再整備を行う。 事業費：約 50.8 億円 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性不足、老朽化、高度情報化及びバリアフリー化対応への限界などの課題を抱えている現市庁舎の建替を行う。 事業費：約 177.1 億円 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化等による診療機能の低下や、耐震性の問題等を抱える現病院を地域の中核を担う急性期病院として、現位置において再整備する。
課題	<ul style="list-style-type: none"> 極めてタイトなスケジュール(平成 31 年国体開催) 大規模建築事業への経験不足 事業費内での確実な事業の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 極めてタイトなスケジュール(平成 33 年国体開催) 大規模建築事業への経験不足 事業費内での確実な事業の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 絶対的なマンパワー不足 (建築系職員 1 名) 大規模事業への経験不足 	<ul style="list-style-type: none"> 一時的なマンパワー不足 (複数の事業が同時進行している) 	<ul style="list-style-type: none"> 複雑かつ多くの関係者 施設の運営継続 変化しやすい外部・内部環境 病院経営など専門知識が特殊
入札契約方式	設計段階から施工者が関与する方式 + CM 方式	設計段階から施工者が関与する方式 + CM 方式	設計・施工分離方式 + CM 方式	設計・施工分離方式 + CM 方式	設計・施工分離方式 + CM 方式
現在の事業段階	<p>【施工段階】</p> <ul style="list-style-type: none"> 設計・監理・大建設 CM: 日建設計コンストラクション・マネジメント 施工: 清水・岡部・東洋 JV (見積合わせ金額: 約 87.7 億円) 実施設計終了(H28.11) 優先交渉権者と工事契約(H28.12) 起工式(H29.1) 平成 30 年 11 月 内外装・設備工事中 平成 30 年 12 月竣工 	<p>【施工段階】</p> <ul style="list-style-type: none"> 設計・久米設計 CM: 日建設計コンストラクション・マネジメント 技術協力業務の発注公告を 10 月に実施 平成 28 年 11 月日に優先交渉権者を選定(大成・中村 JV) 平成 29 年 10 月 建設工事着手 	<p>【実施設計段階】</p> <ul style="list-style-type: none"> 「清瀬市新庁舎建設 CM 業務」受託者を平成 28 年 2 月 29 日選定(山下ビ・エム・コンサルタンツ 契約期間: 平成 30 年 8 月) 「清瀬市新庁舎建設基本・実施設計業務」を平成 28 年度 9 月 15 日契約(大建設計) 平成 29 年 10 月基本設計完了、パブリックコメント実施 平成 29 年 12 月パブリックコメント結果報告公表 平成 30 年 2 月 実施設計 平成 30 年 11 月 工事発注公告(総合評価)(H31.3 契約予定) 	<p>【実施設計段階】</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本・実施設計受託者を平成 27 年 10 月選定(千葉学建築計画事務所・久米設計 JV) CM 業務の受託者を平成 28 年 4 月 21 日選定(山下ビ・エム・コンサルタンツ 工期: 平成 30 年 5 月 31 日まで) 平成 28 年 10 月末で基本設計が終了し、概要版を市 HP で公表済み(設計業務は「基本・実施設計」を一体で契約) 平成 30 年 7 月 実施設計完了 平成 30 年 12 月「新庁舎建設工事の発注に係る基本的方針」を公表 	<p>【工事契約段階】</p> <ul style="list-style-type: none"> 設計: 内藤建築事務所 新島田市民病院建設基本設計コンストラクション・マネジメント業務委託を契約(H28.5 日建設計コンストラクション・マネジメント) 「設計施工分離(総合評価)」を採用決定(H29 年 1 月) 基本設計終了(H29 年 3 月) 実施設計完了(H29 年 9 月) 建設工事落札(H30 年 2 月) 落札業者: 竹中工務店 H31 年 1 月 浄化槽工事了 病院棟の杭・基礎工事中
支援事業者	日建設計コンストラクション・マネジメント(株)		明豊ファンリティアワークス(株)		(株)プラスPM
今後の予定	<ul style="list-style-type: none"> — (竣工) 	<ul style="list-style-type: none"> 平成 32 年 4 月: 工事完了 平成 32 年 5 月: 体育館オープン 	<ul style="list-style-type: none"> 平成 31 年 4 月 工事着手 平成 32 年 10 月 工事完了 平成 33 年 2 月 解体・外構着手 平成 34 年 3 月 全面供用開始 	<ul style="list-style-type: none"> 平成 33 年度 建設工事着工 平成 39 年度 竣工 	<ul style="list-style-type: none"> 平成 32 年 12 月 竣工 平成 33 年 3 月 開院 平成 33 年 8 月～34 年 7 月 現病院解体、外構
イメージ図					

表 3-5 平成 28 年度モデル事業の支援結果概要

平成 31 年 3 月現在

地方公共団体名	小田原市(神奈川県)	野洲市(滋賀県)	中土佐町(高知県)	高松市(香川県)	善通寺市(香川県)
事業名	市民ホール整備事業	病院建設事業	新庁舎等建設事業	給食センター建設事業	新庁舎建設事業
延床面積	約 7,000 ㎡以上	約 16,300 ㎡	庁舎:約 3,200 ㎡、消防署:約 2,000 ㎡、 保育所:約 2,000 ㎡	約 2,800 ㎡	約 7,500 ㎡
事業費	約 63 億円	約 102 億円	約 54 億円	—	約 40 億円
敷地面積	約 9,720 ㎡	約 5,500 ㎡	約 15,000 ㎡	約 6,600 ㎡	約 37,500 ㎡
計画内容	・昭和37年の建築以来50年以上が経過し、老朽化の著しい市民会館に替わり、芸術文化創造の拠点となる新ホールを建設	・地域の中核医療機能を果たす病院として、野洲駅南口に整備(新設)	・南海トラフ地震・津波への備えとして、現庁舎、消防分署・保育所3施設の 高台への同時移転	・既存共同調理場の老朽化と、小中学校の児童・生徒数の増加に対応するため、5,500 食／日の調理能力を有する施設を整備	・耐震性不足、老朽化、高度情報化及びバリアフリー化対応への限界などの課題を抱えている現市庁舎の建替
応募時の課題	・入札不落(予定価格73億円、入札金額93億円)への対応 ・現行設計変更に対する市民との合意形成	・病院建設に関するノウハウ不足 ・建築に関する技術的な視点不足	・発注者体制の不足 ・工時間調整が困難 ・早期完成・事業費の抑制 ・近隣学校や景観への配慮	・給食センター建設の経験不足 ・事業費の抑制	・庁舎建設の経験不足 ・事業費の抑制 ・早期の供用開始(災害対応) ・設計・施工段階での品質確保
現在検討中の入札契約方式	技術提案交渉方式 ※設計交渉・施工タイプ	設計・施工分離方式	設計・施工分離方式	設計段階から厨房業者が関与する方式	設計・施工分離方式+CM方式
現在の事業段階	【実施設計段階】 ・平成 28 年 11 月 DB 方式に決定 ・平成 29 年 7 月～12 月 公募型プロポーザル方式による事業者選定(鹿島建設・環境デザイン研究所 JV) ・平成 29 年 12 月 CM 業者募集 ・平成 30 年 1 月 CM 業者再募集 ・平成 30 年 2 月 CM 業者選定(明豊ファミリーワークス) ・平成 30 年 5 月 基本設計完了(7 月 説明会、現地見学会)	【実施設計段階】 ・平成 26 年度:基本計画策定 ・平成 28 年 4 月～平成 29 年 9 月 (仮称)野洲市民病院開設支援等業務委託 随意契約(病院システム) ・平成 28 年 7 月:基本設計者選定(佐藤総合計画) ・平成 29 年 7 月:基本設計完了	【新庁舎:実施設計段階】 ・平成 28 年 12 月 基本・実施設計者選定(梓設計・若竹まちづくり研究所 JV) ・平成 29 年 7 月 新庁舎基本設計完了 【消防分署:基本設計段階】 ・平成 29 年 10 月:基本・実施設計者選定(李建築事務所) 【保育所:実施設計段階】 ・平成 29 年 4 月:基本・実施設計者選定(梓設計・若竹まちづくり研究所 JV) ・平成 30 年 8 月 新庁舎工事発注(戸田建設)	【実施設計段階】 ・平成 28 年 3 月 基本設計 ・平成 29 年 8 月 実施設計 ・平成 29 年 8 月 厨房機器等納入技術協力業務委託 優先交渉権者選定(四国厨房器製造・アイホーJV) ・平成 29 年度～31 年度 土地造成、実施設計、建築等工事 ・平成 30 年 3 月 実施設計 ・平成 30 年 10 月 施工者決定 工事(日栄建設、電機設備(三信電気水道)、機械設備(徳寿・後藤特定JV))	【計画見直し段階】 ・H28.11 新庁舎建設基本計画策 ・H29.5 新庁舎建設基本・実施設計業務委託(指名型プロポーザル実施) ・新庁舎建設 CM 業務委託プロポザル(日建設計コンストラクション・マネジメント) ・平成 29～30 年度 基本・実施設計 ・平成 30 年 4 月 図書館を新庁舎の複合施設として整備することを決定 ・平成 31 年 2 月 図書館を含めた基本設計(案)パブリックコメント
支援事業者	日建設計コンストラクション・マネジメント(株)			(株)アクア	明豊ファミリーワークス(株)
今後の予定	・平成 30 年 6 月～:実施設計 ・平成 31 年 3 月～33 年 3 月:建設工事 ・平成 33 年 3 月 31 日:完成・引渡し	・平成 30 年 1 月～31 年 6 月:実施設計 ・平成 30～32 年度:建築工事、医療機器等発注予定	【新庁舎】 ・平成 32 年度末:庁舎完成予定	・平成 32 年 4 月 施設稼働開始	【実施設計段階】 ・平成 31 年 2 月末:基本設計 ・平成 31 年 3 月～:実施設計 ・平成 32～33 年度:建設工事 ・平成 33 年度中:新庁舎供用開始
イメージ図					

表 3-5 平成 29 年度モデル事業の支援結果概要

平成 31 年 3 月現在

地方公共団体名	板橋区(東京都)	上田市(長野県)	桜井市(奈良県)	徳島県・美波町(徳島県)※共同申請
事業名	小中学校等空調設備一斉更新事業	庁舎改修・改築事業	新庁舎等建設事業	給大規模災害を想定した 復旧・復興事前検討事業
事業規模	全 78 施設(小学校 52 校、中学校 23 校、幼稚園 2 園、特別支援学校 1 校)	延床面積:本庁舎:約 10,000~13,000 m ² 南庁舎:約 2,600 m ² ⇒南庁舎は別途発注により工事調達	延床面積:約 8,300 m ²	津波浸水想定面積:徳島県:201.4km ² 美波町: 5.6km ²
事業費	約 77 億円	約 74 億円	約 45 億円	—
計画内容	・区内全小中学校幼稚園全諸室に冷暖房機器を設置後(H19)、約 10 年が経過し、機器の更新時期を迎えている事から、教育活動に支障が生じないよう、耐用年数に合わせて更新工事を一斉に実施	・市役所本庁舎(S42 年)・南庁舎(S56 年)の耐震性能不足解消と老朽化による市民サービスなどの機能低下に対応するため市役所庁舎を早期に整備	・市役所庁舎(S42 年)の耐震性能不足解消と老朽化による市民サービスなどの機能低下に対応するため市役所庁舎を早期に整備	・南海トラフ巨大地震等の発生に備え、高台移転構想を持つ美波町を復興のモデルに、インフラの応急復旧、本復旧、復興段階の諸課題に対応可能な最適な入札契約方式の検討
応募時の課題	・コスト、スケジュールの平準化(財政上、事業費の一括支出が困難) ・複数施設の発注ロットの効率化 ・地元企業の活用方法 ・メンテナンスを考慮したランニングコストの最適化	・予算上限や期限がある中での事業の推進(平成 32 年度までに新庁舎を竣工) ・発注者のマンパワー・ノウハウ不足 ・限られた敷地内でのローリング計画 ・VE提案等のコスト削減の仕組み	・予算上限や期限がある中での事業の推進(平成 32 年度までに新庁舎を竣工) ・発注者のマンパワー・ノウハウ不足 ・VE提案等のコスト削減の仕組み ・地元企業の活用方法	・大規模災害発生時の事業を段階的に進めるためのマンパワー、ノウハウ不足 ・必要な労働力や建設機械の調達方法 ・道路啓開の考え方や、事業の早期着手、コスト削減、透明性確保の仕組み
現在検討中の入札契約方式	統括管理方式/機器支給方式/コストオン方式	設計・施工一括発注方式(DB)+技術協力業務+CM方式	技術提案・交渉方式(D+B)設計交渉・施工タイプ)+CM方式	各段階における多様な入札契約方式
現在の事業段階	【直営方式の 12 施設】 ・平成 30 年度 入札契約方式の検討	・平成 30 年 1 月:基本設計契約(~H30.9) ・平成 30 年 6 月:CM 業務契約(~H31.8) ・平成 31 年 1 月:本庁舎建設工事落札者決定	・平成 30 年 2 月:桜井市新庁舎建設基本計画策定 ・平成 30 年 3 月:基本設計完了 ・平成 30 年 3 月:CM 業務契約 ・平成 31 年 1 月:設計・施工者の特定	・平成 25 年 11 月:徳島県南海トラフ巨大地震被害想定(第2次) ・平成 29 年 3 月:美波町災害に強いまちづくり計画(改定案)策定 ・平成 29 年 3 月:徳島県道路啓開計画(南海トラフ地震対策編)策定 ・平成 30 年 3 月:徳島県及び美波町において検討結果の概要を HP において公表
支援事業者	明豊ファシリティワークス(株)	日建設計コンストラクション・マネジメント(株)		(株)建設技術研究所
今後の予定	【直営方式の 12 施設】 ・平成 31 年度:設計 ・平成 32 年度:施工 ・平成 33 年度:維持管理	・平成 32 年度:完成	・平成 34 年度:建設工事	—
イメージ図	 ※更新対象小学校の写真(一部)	 ※現庁舎写真	 ※現庁舎写真	 ※美波町日和佐地区 鳥瞰

表 3-6 発注者支援の状況

地方公共団体名	水戸市	四日市市	清瀬市	島田市
発注支援者(CM)の応募条件 (主な条件)	非公表	非公表	<ul style="list-style-type: none"> ・CCMJ および一級建築士の資格を有する者の配置 ・管理技術者、各主任担当者の実績経験 <ul style="list-style-type: none"> →CM 業務委託契約約款・業務委託所による基本・実施設計段階における CMr としての業務経験など ・親会社、子会社による基本・実施設計業務の受託、請負の禁止 	<ul style="list-style-type: none"> ・単体企業 ・一級建築士事務所登録 ・CCMJおよび一級建築士が5名以上所属 ・CM 業務委託契約約款・業務委託所による基本・実施設計段階における CMr としての実績 <ul style="list-style-type: none"> →300 床以上の病院の新築・増改築の CM 業務など ・資本関係会社による基本・実施設計業務の受託、請負の禁止
応募資料請求者数	非公表	非公表	非公表	非公表
実際の応募者数	非公表	非公表	4 者	3 者以上※書類審査通過 3 者
モデル事業着手時に検討された入札契約方式	設計段階から施工者が関与する方式	設計段階から施工者が関与する方式	設計段階から施工者が関与する方式または CM 方式など	設計段階から施工者が関与する方式または CM 方式など
実際に採用された入札契約方式	設計段階から施工者が関与する方式 +CM 方式	設計段階から施工者が関与する方式 +CM 方式	設計・施工分離方式 +CM 方式	設計・施工分離方式 +CM 方式
モデル事業で支援した主な入札関係図書	別添参考資料1参照 ・優先交渉権者選定プロポーザル実施要項 ・様式集	別添参考資料2参照 ・優先交渉権者選定公募型プロポーザル実施要項 ・技術協力業務委託特記仕様書 ・様式集	別添参考資料3参照 ・CM 業務委託プロポーザル募集要項 ・CM 業務委託プロポーザル様式集 ・CM 業務委託プロポーザル評価要領 ・CM 業務(その1)特記仕様書(案) ・CM 業務(その2)特記仕様書(案) ・CMに関する基本協定書(案) ・委託契約書(案)	別添参考資料4参照 ・基本設計コンストラクション・マネジメント業務委託公募型プロポーザル方式に係る手続き開始の公告 ・基本設計コンストラクション・マネジメント業務委託仕様書 ・基本設計コンストラクション・マネジメント業務委託公募型プロポーザル実施要領 ・基本設計コンストラクション・マネジメント業務委託公募型プロポーザル業務提案書作成要領 ・様式集

地方公共団体名	善通寺市	桜井市	上田市	
発注支援者(CM)の応募条件 (主な条件)	<ul style="list-style-type: none"> ・単体企業 ・一級建築士事務所登録 ・CCMJ および一級建築士が 5 名以上所属 ・CM 業務委託契約約款・業務委託所による基本・実施設計段階における CMr としての同種、又は類似業務の実績など ・親会社、子会社による基本・実施設計業務の受託、請負の禁止 	<ul style="list-style-type: none"> ・CCMJ 資格者が 1 名以上所属 ・一級建築士事務所登録 ・CM 業務委託契約約款・業務委託所による基本・実施設計段階、工事発注段階、工事段階における CM 実績 ・親会社、子会社による設計業務受託、工事請負の禁止 	<ul style="list-style-type: none"> ・CCMJ 資格者が 1 名以上所属 ・一級建築士事務所登録 ・CM 業務委託契約約款・業務委託所による基本・実施設計段階、工事発注段階、工事段階における CM 実績 ・親会社、子会社による設計業務受託、工事請負の禁止 	
応募資料請求者数	非公表	非公表	非公表	
実際の応募者数	5 者	非公表	非公表	
モデル事業着手時に検討された入札契約方式	支援を通じて検討	設計段階から施工者が関与する方式 +CM 方式	設計段階から施工者が関与する方式 +設計・施工一括 +CM 方式	
実際に採用された入札契約方式	設計・施工分離方式 +CM 方式	設計段階から施工者が関与する方式 +CM 方式	設計・施工一括(入札)+技術協力業務(施工者) +CM 方式	
モデル事業で支援した主な入札関係図書	<ul style="list-style-type: none"> 別添参考資料5参照 ・CM 業務委託プロポーザル募集要項 ・CM 業務委託プロポーザル評価要領 ・CM 業務特記仕様書 ・CM 業務委託プロポーザル様式集 	<ul style="list-style-type: none"> 別添参考資料Ⅱ 1 参照 ・CM 業務委託プロポーザル募集要項 ・CM 業務委託特記仕様書 ・CM 業務委託プロポーザル評価要領 ・CM 業務委託プロポーザル様式集 ・事業関与者役割分担表 ・参考工程図及び工程表 	<ul style="list-style-type: none"> 別添参考資料Ⅱ 2 参照 →公告文 ・プロポーザル募集要領 ・特記仕様書 ・様式集 ・(別添)参加表明書添付書類一覧 ・評価要領 	

3.2 発注者が抱える課題とモデル事業での解決策

3.2.1 事業が抱えている課題や発注者ニーズの整理

モデル事業において発注者が抱えていた課題及びニーズを「施設・構造物整備」と「維持管理」に分けて、以下に整理する。

(1) 施設・構造物の整備にあたっての課題とニーズ

モデル事業では、「庁舎」、「体育館」、「病院」、「下水道」施設の整備について支援を実施している。これら整備にあたって地方公共団体が抱えていた課題及びニーズを「工程」、「費用」、「品質」、「体制」の視点で以下に整理する。

A) 工程面での課題とニーズ

モデル事業を開始した平成 26 年度は震災復興事業の需要のため機材の需給逼迫により建設費が高騰しており、全国的に不落・不調が相次いで発生していた。不落・不調が発生した場合、発注公告から再度入札契約手続きを実施する必要があり、工程面でのペナルティーが大きくなる。このため、国体に向けた体育館整備や合併特例債を活用した庁舎建設等、供用開始時期が決められた事業において、不落・不調による事業工程の遅延の防止が切実な課題となっていた。

また、施設の老朽化に伴う庁舎の建て替え等の事業では、早期の供用開始による事業効果発現を望むニーズもある。しかしながら、前述の工程厳守を求められる事業とは異なり、費用や品質等の他の要素とのバランスを勘案した入札契約方式に対するニーズが生じている。

課題	ニーズ
国体等のため工程を厳守しなければならないが、事業工程に余裕がないため、不落・不調を回避しなければならない。	不落・不調を回避する入札契約方式
工程上のマイルストーンはないが、事業効果の早期発現のため可能な限り早期に供用開始したい。	工程、費用、品質のバランスをとりながら設計と施工を進められる入札契約方式

B) 費用面での課題とニーズ

地方公共団体では、基本計画等の検討段階において類似施設事例等をベースに算出した概算費用で議会に諮り、住民への説明等を実施している。このため、震災復興需要等によって建設費が高騰したとしても、当初の事業予算からの変更が困難となっている地方公共団体も多い。また、財政が厳しい地方公共団体も多く一端予算が決定すると、財政面からも予算の変更が困難な地方公共団体もある。

また、従来の設計施工分離方式では、設計者が発注者の要望を優先してしまい、最終的に予算との整合がとれない設計成果となるケースの発生が特に建築事業において見られた。このため、「発注者の要望や要求(仕様)」と「建設費への影響」を即時に把握しつつ、仕様と建設費のバランスを勘案した設計プロセスを踏みたいとのニーズが地方公共団体にあった。

課題	ニーズ
財政が厳しいため、可能な限り低廉な価格で調達したい。	価格競争や VE を促進する入札契約方式
建設費の高騰等は理解しているが、過去に議会や住民説明を行った予算の変更が困難。	費用、品質(仕様)のバランスをとりながら設計と施工を進められる入札契約方式
発注者の要望や要求を反映するがあまり、最終的に予算と整合のとれない設計となる。	

C) 品質面での課題とニーズ

建築事業(庁舎、体育館、病院)に関するモデル事業では、直接的に品質や技術面に関する大きな課題を抱えている事業はなかった。しかしながら、医療関係者や医療機器メーカー等との調整が必要となる病院事業、調理人との調整が必要となる給食センターでは、設計段階で使用者の要望を踏まえた仕様としつつ費用を管理したいとのニーズがあった。

土木事業(下水道)に関するモデル事業では、狭隘な施工ヤード等、厳しい施工条件下での工事に際して施工者の施工技術を活かした調達を行いたいとのニーズがあった。

課題	ニーズ
医療関係者、調理人等の施設利用者のニーズを設計に取り込みたい。	設計段階で利用者ニーズを柔軟に反映できる入札契約方式
狭隘な施工ヤード等施工条件が厳しいので、安全で確実な施工をしたい。	施工者の施工ノウハウを活用できる入札契約方式

D) 体制面での課題とニーズ

モデル事業への応募案件は、当該地方公共団体にとって近年経験のない規模の事業であることが多かった。特に規模の小さな地方公共団体は、CM による体制補完を希望するケースが多い。ある程度の規模の地方公共団体になると、職員体制が充実しており CM による支援を不要と考えていることが多い。しかしながら、当初は不要としていたが、モデル事業での支援事業者の支援によって改めて CM の必要性を認識するケースもあった。

地方公共団体において、CM の導入にあたっての最大の課題は、議会等に対する CM の必要性の説明である。

課題	ニーズ
発注者に同規模・同種の事業の経験者がいないため、何をしたら良いかわからない。	CM を導入したい。
経験やノウハウはあるが、同時期に複数事業を抱えているため、体制が不足する。	CM を導入したい。
発注者の体制補完のため CM を導入したいが、議会等への説明方法、必要費用、CM 選定方法がわからない。	マニュアルや事例情報が必要。

(2) 維持管理にあたっての課題とニーズ

A) 将来的な担い手確保の課題とニーズ

除雪等の維持管理工事において、各工区の受注者が固定化すると共にオペレータ等も固定化・高齢化し、将来的な維持管理の担い手確保や技術の継承に不安を抱えていた。

課題	ニーズ
除雪の受注者及びオペレータが固定化、高齢化しており、将来的な維持管理の担い手が確保できない恐れがある。	複数工区の包括化及び、除草等の夏季の業務との包括化を図り受注者の安定化を図りたい。

B) 除雪体制に関する課題とニーズ

多数の工区に分割して発注されているため、除雪機械やオペレータの工区間の融通が困難であり、多雪時等への対応に不安があった。

課題	ニーズ
工区割りが細分化されており、積雪状況に応じた機器やオペレータの融通が困難である。	複数工区の包括化。

(3) 予想される大規模災害発生時の課題とニーズ

東日本大震災の復旧・復興にあたっては膨大に膨れあがる事業に対する発注者体制の不足や不調・不落が多発した。このため、予想される南海トラフ巨大地震発生時の復旧・復興事業を円滑に実施するため、予め入札契約方式の検討をしておきたいとのニーズがあった。

課題	ニーズ
大規模災害時には復旧、復興工事が急激に増加するため機材や技術者不足が顕在化し不調・不落による復興の遅れが懸念される。	防災協定等の平時からの対応と復旧・復興段階に即した入札契約制度。
発注者においても発注事務等の急増が想定され職員不足による復興の遅れが懸念される。	大規模災害時の体制整備方策。

3.2.2 課題に対応したモデル事業での解決策

モデル事業において発注担当者が抱えていた課題と採用した解決策を整理すると表 3-7 のとおりである。

表中の「参考事例」の欄は、本事例集の 3.3 章に掲載しているケース番号を示す。本事例集の活用にあたっては、自らが抱えている課題と類似する課題に示された各ケースの事例を参照されたい。

表 3-7 発注担当者が抱えた課題と解決策

発注担当者の抱えていた		モデル事業での解決策				備考	
課題	ニーズ	地方公共団体名	対象施設	契約方式	参考事例		
体制	以下の理由により、同種施設や同等規模の発注事務のノウハウが地方公共団体に無く、事業のマネジメントに不安がある。 ◆これまで未経験の規模や施設種類の建設事業である ◆同種施設の建設事業の経験者が既に退職しており、ノウハウが引き継がれていない	◆CMを導入したい。 ◆マニュアルや事例情報があればほしい。	清瀬市	庁舎	設計・施工分離+CM方式	ケース1	
		◆CMを導入したい。	島田市	病院	設計・施工分離+CM方式	ケース2	
			普通寺市	庁舎	設計・施工分離+CM方式	ケース3	
			野洲市	病院	設計・施工分離方式	ケース4	
			上田市	庁舎	設計・施工一括発注方式+CM方式	ケース12	
			桜井市	庁舎	設計段階から施工者が関与する方式+CM方式	ケース13	
	同種施設や同等規模の発注事務のノウハウはあるが、並行して他の事業も実施しており、人手が足りない。	◆マニュアルや事例があればほしい。	府中市	庁舎	設計・施工分離+CM方式	ケース1	
施工条件が厳しく施工者の技術を活かすため、設計・施工一括発注方式を採用したいが、発注図書等の作成ノウハウが地方公共団体にない。	◆設計・施工一括方式を導入したい。	相模原市	下水道	設計・施工一括発注方式	-		
工程	厳しい事業工程に加えて予算措置や国体等のイベントの関係から完成期限の遅延ができません、不落・不調を回避しなければならぬ。	◆不落・不調を回避する入札契約方式。	新城市	庁舎	設計段階から施工者が関与する方式	ケース5	「設計段階から施工者が関与する方式」や「設計・施工一括発注方式」は、発注図書の作成、技術提案の審査、優先交渉権者との価格交渉等、従来方式とは異なった役割が発注者に求められる。このため、結果的にCMにより発注者体制の補完を併用した事例が多い。
			水戸市	体育館(国体)	設計段階から施工者が関与する方式+CM方式	ケース6	
			四日市市	体育館(国体)	設計段階から施工者が関与する方式+CM方式	ケース6	
		◆埋設インフラのリスクによる工程への影響を抑えたい	上田市	庁舎	設計・施工一括発注方式+CM方式	ケース12	
			桜井市	庁舎	設計段階から施工者が関与する方式+CM方式	ケース13	
	◆工程、費用、品質のバランスを取りながら設計と施工を進められる入札契約方式		中土佐町	庁舎等	設計・施工分離方式	ケース7	
品質	施設利用者の利便性向上のため、設備製造会社(厨房機器メーカー)のノウハウを活かした設計とした。	◆設計段階で利用者ニーズを柔軟に反映できる入札契約方式	高松市	給食センター	設計段階から厨房業者が関与する方式	ケース8	

表 3-7 発注担当者が抱えた課題と解決策

発注担当者の抱えていた		モデル事業での解決策				備考	
課題	ニーズ	地方公共団体名	対象施設	契約方式	参考事例		
費用	設計終了後に算定した概算事業費が予算を超過しており、予算に見合った設計への見直しが必要となっている。	◆費用、品質（仕様）のバランスを取りながら設計と堰玉を進められる入札契約方式	新城市	庁舎	設計段階から施工者が関与する方式	ケース5	「設計段階から施工者が関与する方式」による優先交渉権者選定時に、VE提案を評価。
			小田原市	市民ホール	技術提案・交渉方式 (設計交渉・施工タイプ)	ケース9	
			高松市	給食センター	設計段階から厨房業者が関与する方式	ケース8	
	多拠点の設備（空調設備）が一斉に更新時期を迎えておりコスト削減をはかりたい。	◆透明性を確保しつつスケルメリットを生かした入札契約方式	板橋区	学校施設等の空調設備	機器支給方式orコストオン方式	ケース11	コストオン方式は公共での実績がなく導入については慎重な検討が必要。
体制・費用	どのような入札契約方式が適しているかわからない。	◆CMを導入したい。 ◆費用、品質（仕様）のバランスを取りながら設計と施工を進められる入札契約方式	野洲市	病院	設計・施工分離方式	ケース4	専門家（支援事業者）による設計の手戻りリスクや施工者ノウハウ活用の必要性の検討の結果、分離方式を選択。
			普通寺市	庁舎	設計・施工分離+CM方式	ケース3	専門家（支援事業者）による施工条件等の検討の結果、施工者ノウハウを活用する必要性が小さく、分離方式を選択。
			島田市	病院	設計・施工分離+CM方式	ケース2	専門家（支援事業者）による検討の結果、まずはCMによる発注者体制の充実が必要と判断。工事の調達方式についてはCM業務にて検討。
維持管理	除雪等の維持管理の担い手の確保が必要	◆複数工区の包括化及び、除草等の下記の業務との包括化を図り受注者の安定化を図りたい ◆複数工区の包括化	宮城県	除雪	地域維持型契約方式	-	除雪と道路維持を統合し2年契約で発注
			大仙市	除雪	地域維持型契約方式	ケース10	除雪路線を統合し、JVに発注
災害対応	想定される大規模地震の復旧・復興事業の対応について事前検討しておきたい。	◆発注者の体制を確保したい ◆工事の担い手を確保したい	徳島県美波町	復旧・復興事業	-	ケース14	「復旧・復興における入札契約等の手引き(案)」を作成