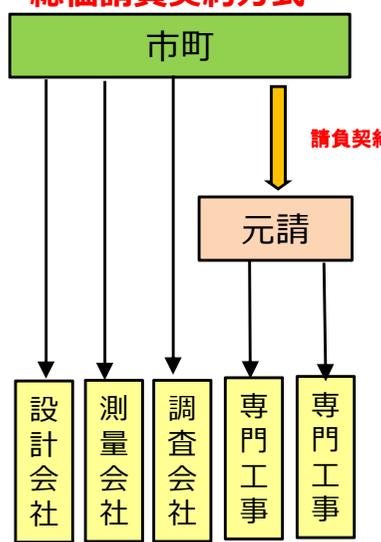


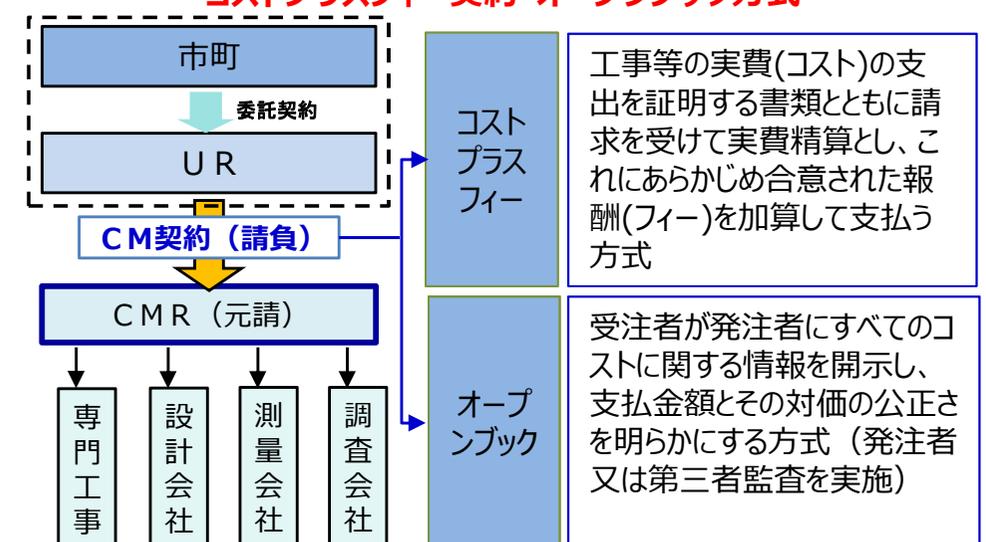
一般公共工事と復興CM方式

平成29年3月8日

国土交通省 土地・建設産業局 建設業課
入札制度企画指導室

一般公共工事と復興CM方式

比較項目	一般公共工事
契約方式	工事の施工のみを発注する方式（設計と施工は分離）
入札方式	競争入札等※（価格競争方式等）
支払方式	<p style="text-align: center;">総価請負契約方式</p> 
発注ロット	調査・測量・設計・工事を段階的に個別発注
不確定エリアの対応	確定した仕様・数量のエリアから順次、工事契約
リスクの取扱い	受注者リスクは一括総価請負契約の中に含まれ、発注者リスクが発生した場合は工事請負契約に基づき協議により対応
専門業者	元請が決定（原則、発注者は関与しない）
専門業者との契約・支払	非開示 （発注者は建設業法に基づく台帳等による確認は実施）
配置技術者	元請けとして建設業法に基づく技術者の配置

復興CM方式	
設計・施工一括発注方式	
随意契約（公募型プロポーザル・価格交渉方式）	
<p style="text-align: center;">コストプラスフィー契約・オープンブック方式</p> 	
発注ロット	調査・測量・設計・工事を大括り発注
不確定エリアの対応	速やかに工事着手できる早期整備エリアと、仕様・数量等が不確定で条件が整った段階で実施する次期整備エリアに区分した上で大括り契約
リスクの取扱い	想定される発注者リスク（整備計画や現場条件の変動等）が発現した場合に必要な金額を請負代金額とは別枠であらかじめ計上
専門業者	CMRが選定し発注者（UR）が承諾（発注者が関与）
専門業者との契約・支払	オープンブックにより開示 （発注者は専門業者への契約額と実際の支払証拠書類を確認し、支払い）
配置技術者	元請けとして建設業法に基づく技術者の配置 + CMR（マネジメント業務の実施）として統括管理技術者の配置

※ 迅速性が求められる災害対応・復興においては、緊急度に応じて随意契約や指名競争入札等を適用

復興CM方式が求められていた背景

復興市街地整備事業を取り巻く環境

1日も早い地域再建のため、早期整備に最大のプライオリティを置くも、実現に向け幾つもの課題が重なっていた状況

被災市町における
圧倒的な職員不足

+

極めて大規模な
土工事

+

整備計画変更の
可能性

+

多種多様かつ多くの
調整業務の発生

+

権利変換等の
地権者合意形成

一般公共工事では困難であった理由

早期整備のニーズの達成に向け一般公共工事では解決できない課題が山積

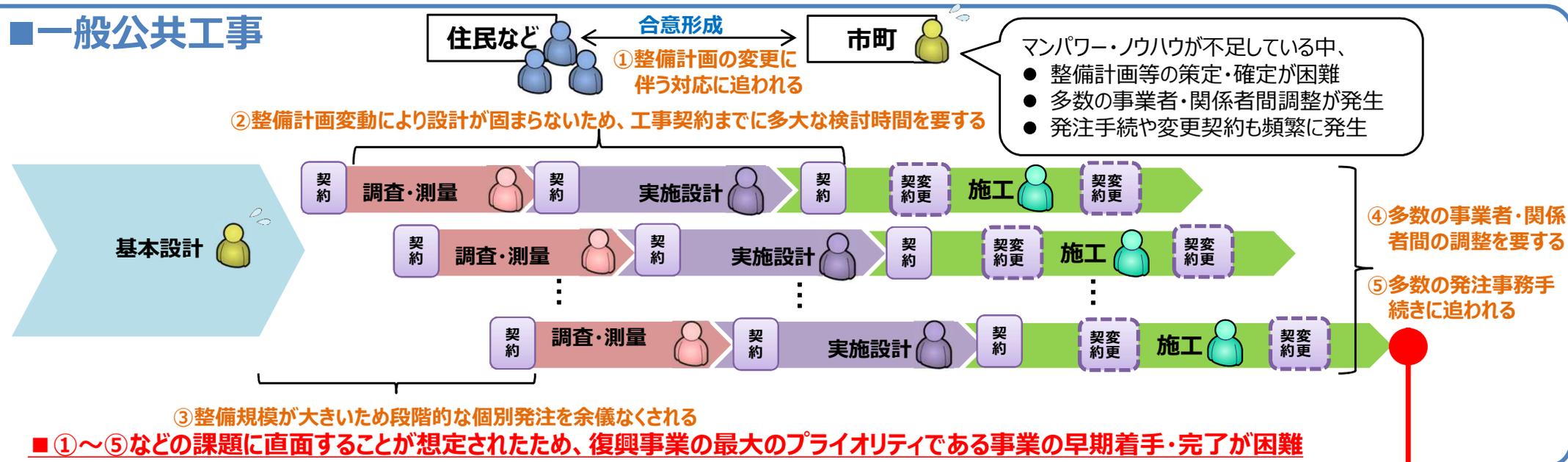
- 1.整備範囲が広く不確定要素も大きいため、仕様、数量の確定に多大な検討時間を要し、**工事着手が遅れるおそれがあった。**
- 2.段階的発注などにより、多数の発注事務手続きに追われ、発注者の**更なるマンパワー不足を招くおそれがあった。**
- 3.調査・設計・工事等の段階的な個別発注を余儀なくされ工事契約までに多大な期間を要し、**工事着手が遅れるおそれがあった。**
- 4.不安要素（整備計画変動や物価高騰）が大きく、受注者が入札に参加するには公正対価への不安や予見出来ないリスクが大きいため、**入札不調・不落を招くおそれがあった。**
- 5.発注者が複数の事業関係者との調整・協議に時間や労力を要し、**事業が停滞するおそれがあった。**
- 6.発注者のマンパワー不足している中、発注関係事務や契約変更事務の対応に追われ、**事業進捗が遅れるおそれがあった。**

発注者体制・工期・コスト等に関する懸念

復興事業特有の発注者ニーズ	一般公共工事で実施した場合に想定された事態
①工期短縮・遅延リスク回避	発注者側であらかじめ条件・仕様を確定するため、設計に相応の時間を要し工事着手までに大幅な遅れが生じる可能性
②発注者のマンパワー・ノウハウの補完	複数の事業関係者との調整・協議に時間や労力を要し、多くの発注手続や変更契約への対応に追われる可能性
③事業費の適切な管理・コストの縮減	広範囲かつ膨大な工事を発注するため、事業全体を見据えた最適な事業費管理が困難になる可能性
④仕様・数量の不確実性への対応	仕様・数量の確定に時間を要するとともに、契約後における頻繁な設計変更やその協議が難航する可能性
⑤透明性・公正対価の確保	仕様・数量の確定が困難であり、大幅な数量の変更等が生じた場合に、その説明責任を果たすことが困難になる可能性
⑥地域経済への貢献	専門性が高い大規模工事を実施するため、地元企業の積極的な活用が困難になる可能性
⑦職人・資機材の確保	人材・資機材が不足している中、工事契約後の職人・資機材調達では工事着手に遅れが生じる可能性
⑧安全・品質の確保	膨大な工事を多数の元請工事関係者が各々実施する状況では、現場が輻輳し、安全・品質の確保が困難になる可能性

課題に対応した復興CM方式の導入

■一般公共工事



契約プロセスにおける工夫が必要

■復興CM方式

契約プロセスの工夫点

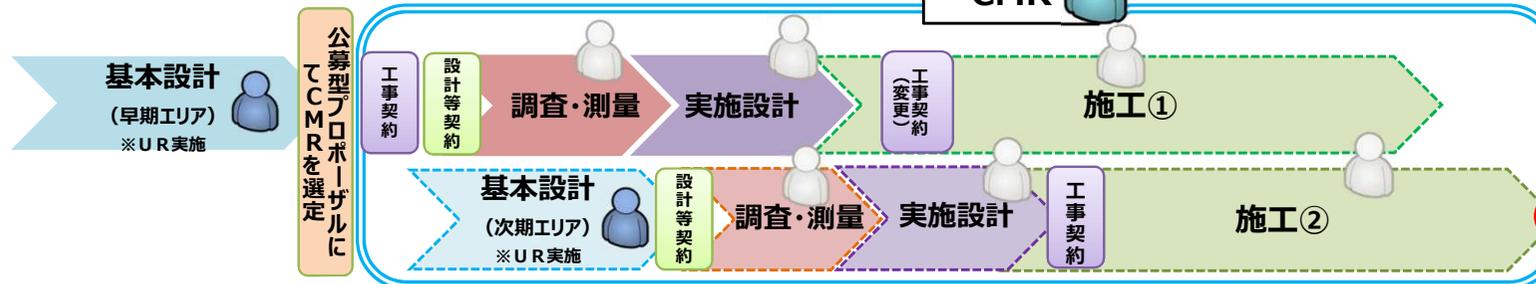
- 発注を大括り化 (調査～施工)
- 契約相手方は1社
- 早期と次期整備エリアの設定

URの業務内容

- 市町の業務支援(事業計画や補償)
- CMRへの発注関係事務の実施
- 事業総合調整・事業費等管理

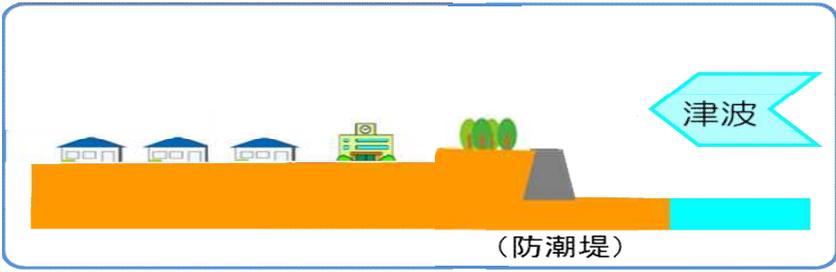
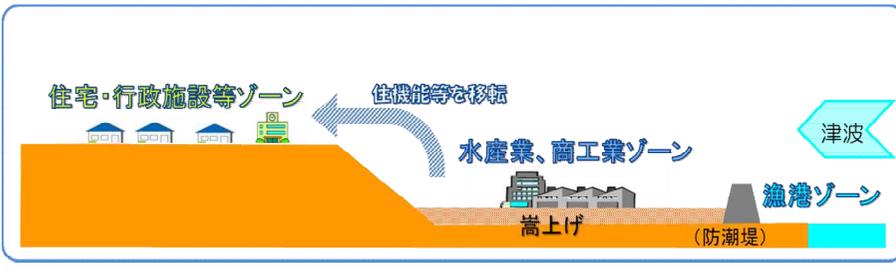
CMRの業務内容

- 調査・設計段階からの検討による最適な工事発注
- 施設管理者等の設計協議
- 多数の関連事業者調整や輻輳工事の調整
- 人材・資機材の早期調達
- 専門業者工事への発注・管理
- 工期短縮やコスト削減の検討



■ 復興事業の最大のプライオリティである事業の早期着手・完了が図れるとともに最適な事業計画策定等の効果

復興市街地整備事業の地区特性の事例比較

比較項目	東松島市東矢本駅北地区	宮古市田老地区
入札方式	一般競争入札（総合評価落札方式）	随意契約（公募型プロポーザル・価格交渉方式）
支払方式	総価請負契約方式	コストプラスフィー契約・オープンブック方式
整備方針	広域的な集団移転先として新市街地を整備 	低地部を非居住、住宅・行政機能等は高台移転し、まち機能を再編 
事業手法	・土地区画整理事業(全エリア)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業（低地部エリア） ・防災集団移転促進事業（高台エリア）
整備規模	約22ha	約45ha(低地部19ha + 高台26ha)
土工事の概要	従前更地であったエリアに地区外から盛土を行うシンプルな土工事（盛土量約40万m ³ ）	高台の切土エリアから規制市街地のある低地部の盛土エリアへの土運搬や事業間の調整等が必要な大規模土工事(切土量約150万m ³)
設計条件(仕様・数量)	発注段階で全エリアの設計条件や仕様・数量の確定が可能	発注段階で全エリアの設計条件や仕様・数量の確定が困難
地権者数	2人(市、土地改良区)	473人(区画)、73人(防集)
事業期間	平成24年度～平成28年度	平成24年度～平成28年度
全体工事費	約40億円	約149億円