

平成 21 年度 CM モデルプロジェクト支援等の結果概要 (1/2)

(モデルプロジェクト)

	福島県南相馬市		東京都足立区			
事業名	新図書館建設事業		西新井小学校及び中川小学校施設更新			
発注方式	設計分離施工、施工コストオン発注		設計施工分離、施工分離発注			
事業スキーム	<p>※工事監理は設計者が実施</p>		<p>※工事監理は設計者が実施</p>			
進捗状況	平成 16 年度 構想 平成 17 年度 基本設計 平成 18 年度 実施設計 平成 19 年度 CMR 選定、施工業者選定、着工 平成 20 年度 施工		西新井小学校	中川小学校		
			平成 19 年度：基本構想・基本計画書作成 耐力度調査・設計業者 (CMR) の発注・完了 平成 20 年度：基本設計・実施設計	平成 19 年度：基本構想・基本計画書作成 基本設計・実施設計 耐力度調査・設計業者 (CMR) の発注・完了 平成 20 年度：実施設計、校舎改修		
事業予定	平成 21 年度 完成・供用開始 (平成 21 年 8 月予定)		平成 21 年度：旧校舎解体、校舎改築工事 平成 22 年度：校舎改築工事	平成 21 年度：校舎改修工事、検証		
CMR の業務 CM 方式モデルプロジェクトの 事業内容		CMR	CM アドバイザー		CMR	CM アドバイザー
	事前検討		—	事前検討		—
	CM 導入		—	CM 導入		—
	基本計画	—	—	基本計画	○	○
	基本設計	○	—	基本設計	○	○
	実施設計	○	—	実施設計	○	○
	工事発注	○	○	工事発注	○	○
工事	○	○	工事	○	○	
支援の結果	<ul style="list-style-type: none"> 引渡し直前に現場を訪問し、プロジェクトの状況や課題などについて、発注者にヒアリングを実施 引渡しが完了し、供用開始の準備が進む新図書館を訪問し、プロジェクトの実施状況や課題などについて、元請業者、コストオン業者へヒアリングを実施 (課題等) <ul style="list-style-type: none"> 地元の専門工事業者は、建設資材等の調達力で元請業者に及ばない場合が多く、地元業者の活用を図る際には、経済性とのバランスを十分に検討すべき 地元業者にとって市と直接契約できることは大きなメリットであるが、相応のリスク負担が発生することを、発注者・地元業者とも認識する必要あり コストオン方式における、発注者、元請業者、コストオン業者の役割分担を明確にする必要あり 		<ul style="list-style-type: none"> CMR (兼設計業者) から現状の業務体制や遂行状況等についてヒアリングを実施 今回のモデルプロジェクトの状況を踏まえて、今後実施されるプロジェクトの進め方、CMR 選定手続きについてアドバイスを実施 (課題等) <ul style="list-style-type: none"> 同じ業務仕様書を用いても、発注者が期待する業務の内容やCMRに求められる役割に対する認識は、業務受託者により異なり、広く普及していない自治体のCM方式では、その乖離は、発注者が想定する以上に大きくなる場合あり。 CMRの選定に際しては、発注者が意図する業務内容やその目的を、できる限り受託者へ正確に伝える工夫が重要である。そのためには、業務内容の確認や質疑応答など、発注者と受託候補者の情報交換を、CMR選定前に十分に行う必要あり。 CMRの業務の遂行状況やプロジェクトの実施段階で顕在化した課題等を踏まえ、今後のCMRの選定では、価格競争ではなくプロポーザル方式を導入することとしたが、CM業務の委託費の算定、予算確保に向けた根拠資料の整備、募集要項・審査基準等の整備等に対するアドバイスが不可欠 			

平成 21 年度 CM モデルプロジェクト支援等の結果概要 (2/2)

(モデルプロジェクト)

(アドバイザー派遣)

	静岡県			豊田市			愛知県高浜市			福岡県宗像市		
事業名	国道 1 号函南高架橋建設工事			こまどり公園雨水調整池建設工事			高浜市役所耐震補強及び劣化改修計画業務委託			宗像市営荒開団地建替事業		
発注方式	設計・施工分離、施工分離発注			設計・施工分離			設計・施工分離			設計・施工分離		
事業スキーム	<p>※工事監理は設計者が実施</p>			<p>※工事監理は CMR が実施</p>						未定		
進捗状況	平成 15 年度 構想・検討 平成 16～18 年度 予備設計・詳細設計 平成 19 年度～ 施工発注、着工 平成 20 年度 CMR 選定			平成 19 年度 詳細設計 平成 20 年度 入札手続き、土木工事、CMR 選定			平成 20 年度 CMR 選定 (基本設計) 耐震補強及び劣化改修計画業務発注			平成 20 年度 CM 導入可能性の予備検討		
事業予定	平成 22 年度 完成・供用開始			平成 21 年度 建築工事、機械設備工事、電気設備工事、供用開始			平成 21 年度 CMR 選定 (実施設計、工事) 平成 22 年度以降 耐震工事発注			平成 21 年度 CMR を選定 平成 22 年度 実施設計、A 棟除却工事 平成 23 年度 A 棟建設工事、B 棟除却工事 平成 24 年度 B 棟建設工事		
CMR の業務 CM アドバイザー の役割		CMR	CM アドバイザー		CMR	CM アドバイザー		CMR	CM アドバイザー		CMR	CM アドバイザー
	事前検討		—	事前検討		—	事前検討		—	事前検討		—
	CM 導入		—	CM 導入		○	CM 導入		○	CM 導入		○
	基本計画	○	—	基本計画	—	—	基本計画	○	○	基本計画	○	○
	基本設計	○	—	基本設計	—	—	基本設計	○	○	基本設計	○	○
	実施設計	○	—	実施設計	—	—	実施設計			実施設計	○	
	工事発注	○	—	工事発注	—	—	工事発注			工事発注	○	
	工事	○	○	工事	○	○	工事			工事	○	
支援の結果	<ul style="list-style-type: none"> CMR への事前ヒアリングを実施した上で、現場視察とともに、発注者、施工者、CMR で実施される週間工程会議に出席し、アドバイスを実施 (課題等) CMR が多数の施工業者間の連絡調整、情報共有に積極的に取り組んでおり、工程管理が円滑に行っている状況 技術面においても、回転式圧入杭の打ち止め深さなど、施工業者への指導を CMR が適切に行っており、品質管理が確実に進んでいる状況 課題として、CM に関する契約内容が明確でない部分があり、CM 業務の実施状況に応じて契約変更が円滑に行えるような仕組みを作る必要あり 			<ul style="list-style-type: none"> 発注者、施工者、CMR によって行われる毎月の定例会議に出席し、各種アドバイスを実施 (課題等) CMR には、施工監理に加え、技術的な問題の発生や地域住民からの苦情などによる工期遅延へのリスク対応を期待されていたが、初期の段階では、発注者と CMR の間で認識が共有されておらず、発注者からは CMR の業務成果が見えないとの声あり。 結果的には予定工期内で完工するため、CM 業務の目的は達成されたが、CM は結果とともにプロセスが重要となるマネジメント業務であるという認識を共有することが必要 			<ul style="list-style-type: none"> 発注者、設計者、CMR によって行われる総合定例会に出席し、各種アドバイスを実施 次フェーズの CMR の募集・選定にかかるアドバイスを実施 (課題等) 発注者の代理人であるはずの CMR が、基本設計者側に立ち、その支援を行っている状況あり。 CMR は、CMR と基本設計者がそれぞれ担うべき役割を明確に整理し、両者が実施している業務の内容を、適宜、適切に発注者へ報告するよう留意する必要あり 発注者の代理人である CMR には、検討の結果として作成した計画図のみではなく、業務プロセスを段階毎に、わかりやすく発注者へ説明する必要あり。 			<ul style="list-style-type: none"> 対象プロジェクトの概要についてヒアリングを実施し、支援内容を確認 CM 方式の概要や活用の利点、対象プロジェクトへの CM 導入のスキーム、CMR 選定方法などについて協議 (課題等) CM 方式導入による費用対効果の定量的説明に資する関係資料、情報等の整備が必要 CMR の選定を提案方式 (プロポーザル) で行う場合、審査委員会の設置方法や外部識者の選定などについて、支援が必要。 		