土地区画整理事業はCM方式を活用しています

CM方式導入の背景

土地区画整理事業を実施するにあたり、過去に例がない、多くの地権者との交渉や、地盤のかさ上げを伴う大規模な復興事業を、市が短期間に、しかも単独で設計し工事発注することは、人的にも技術的にも極めて困難な状況でした。

このため、市は、区画整理やまちづくりの経験が豊富な独立行政法人都市再生機構（UR）に対し、事業を包括的に委託することとしました。

URは、事業全体の計画調整を担う一方、建設会社や設計会社からなる共同企業体（CMR）を選定して委託し、CM方式による工事などの一括発注を行なっています。

CM方式とは

一般的な請負方式では、市が基本設計、換地設計、実施設計、工事、施工監理などを順次発注し、事業全体をマネジメントします。一方、CM方式では、市から事業を包括的に受託したURが基本設計、換地設計などを実施しながら、CMR（コンストラクションマネージャ＝震災復興事業共同企業体）に、実施設計、工事、施工監理などを一括発注します【図1参照】。

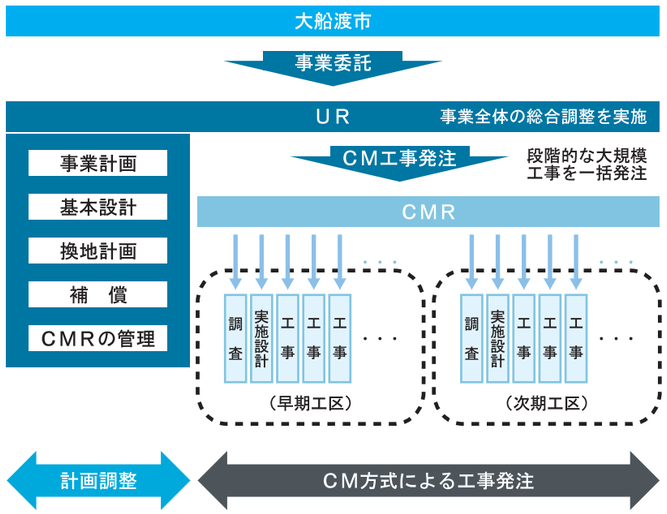
工事などを請け負ったCMRは、発注者側に立って、測量・設計・工事を実際に行なう会社を選定・発注します。併せて、設計・発注・施工の各段階において、設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、品質管理、コスト管理などの各種マネジメント業務を行ないます。

これにより、多くの業務を並行的に発注・実施したり、現地の状況にあわせて機動的に変更したりすることが可能となり、工期の短縮が図られます。

多くの被災自治体の復興事業においても、事業をスムーズに進めるため、このCM方式が採用されています。

【図1】CM方式を活用した区画整理事業の概要

市はURに事業を委託、URはCMR（震災復興事業共同企業体）に一括発注、CMRは調査や設計、工事などを地元業者などに発注する流れとなっています。



CM方式導入の効果

今回のCM方式では、次のような効果が発揮されています。

①設計・施工およびマネジメント業務の一括化により工期の短縮が図られます【図2参照】。

②市職員やUR職員では不足するマンパワーを補ったり、民間のノウハウを活用したりすることができます。

③地元企業への発注を優先的に実施できます。

市とURとの協定額を増額変更

平成29年3月の議決を受けて、市とURとの2つの協定額を約117億円から約160億円へ増額変更しました。

この要因は、当初において、事業の全体像が定まらず、正確な事業費が算出できない状態で協定を締結しなければならなかったためで、今般、完成までの工程やスケジュールなど、事業全体が見通せるようになったことから、より実態に合わせた協定額へ変更したものです。

増額の主なものは、①資材や技術者不足に起因した物価高騰（約17・9億円増）②現場の精査や予測できなかった工事・工種、仮設費などの追加（約10・4億円増）③工事工程の複雑化に対応し、平成30年度に工事を完了させるために必要な事業実施、管理体制の強化（約15・2億円増）です。

なお、事業費のほとんどが国からの復興交付金でまかなわれています。

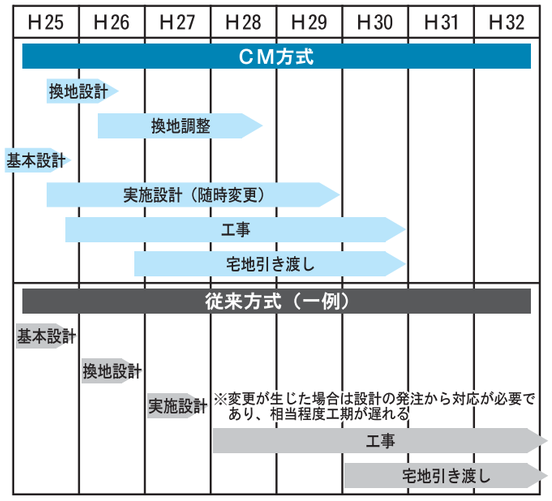
オープンブック方式で事業費用の透明性を確保

CM方式の導入にあたって、支払内容の公正さと妥当性を明らかにするため、本事業では、オープンブック方式が採用されています。

オープンブックとは、業務費用を受注者に支払う過程において、支払金額とその対価の公正さを明らかにするため、受注者が発注者に全てのコストに関する情報を提供し、発注者や第三者が監査を行なう方式で、これにより、事業費用の透明性が確保されています。

【図2】CM方式と従来方式との工事期間の比較

従来の方式では、設計などの後に工事の発注を行なうため、工事完了は平成32年度以降となる見込みですが、CM方式では、設計と工事を同時並行的に進行できるため、平成30年度の完了が可能となります。



▷問い合わせ＝市役所☎0192㉗3111