

英米等における発注方式の動向

～ハイブリッド方式の発展～

広島大学大学院工学研究科建築学専攻 教授 平野 吉信

1 はじめに

我が国の公共建築工事における発注方式の原則的な姿は、いわゆる「設計施工分離」である。もうひとつの代表的な工事発注方式である「設計施工一貫」も、我が国においては伝統的方式のひとつとして位置付けられ、民間プロジェクトを中心として広く用いられてきた。英米等諸国においても、「伝統的発注方式」と呼ばれるものは「設計施工分離」方式であり、「設計施工一貫（又はデザインビルド）」方式（以下「DB方式」）は、例えば工場等のような、比較的単純なプロジェクトについて適用されることが一般的であると考えられてきた。

しかし、昨今の海外の建築生産方式の現況調査等を通じて、特に英国においては、「最近の英国における建築プロジェクトのほとんどはDB方式により行われている」などといった証言が得られるようになってきた。このことに関しては、同時に「DB方式によるプロジェクトは、Novationにより行われている場合が多い」との説明がなされている。このNovation方式とは、いわゆる二段階契約方式のひとつのタイプと考えられ、言わば設計施工分離方式とDB方式の「中間的」形態と性質を持つものであると言える。

本稿では、英国及び英米系の国家である米国とシンガポールに題材をとり、設計施工分離方式とDB方式の中間的な形態・性格を有する発注方式

すなわち「ハイブリッド方式」について、特に英米系の諸国で重視される、各方式に適用される契約条件を注視しながら、その発展・展開の動向を考察する。

2 英米等の設計施工分離方式とDB方式

まず、ハイブリッド方式の成立に関係が深い、英米等における設計施工分離方式（図1）とDB方式（図2）の差異について確認する。

これらの代表的な2つの発注方式は、特に発注

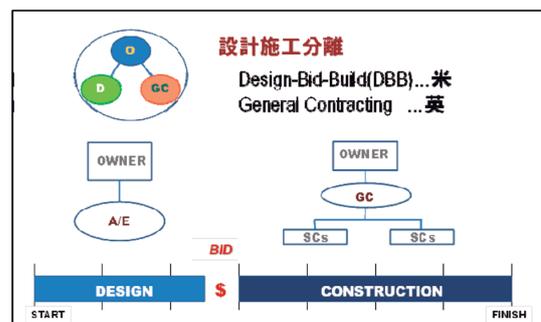


図1 設計施工分離方式のモデル

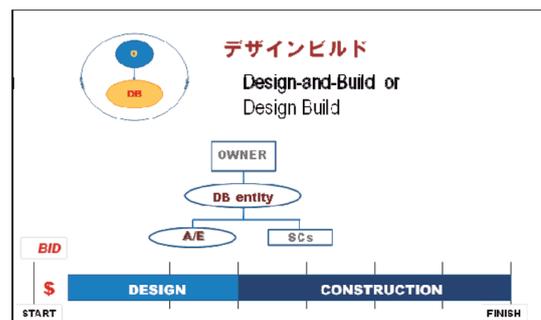


図2 DB方式のモデル

者によるプロジェクトのコントロールの仕方・程度等において、特に異なった性格を有している。設計施工分離方式においては、請負者側は一般的に言って材料materialsと技量workmanshipのみを提供する役割に徹し、またその業務遂行は発注者（設計者）側の指示に従うのみとの姿勢を持つ。すなわち請負者は、発注側に対して完全なる設計を求め、設計の曖昧さや意匠と技術の不整合などについては、クレームを通じて契約額の変更を伴う設計変更や工期の延長などを求める傾向がある。このような対立的adversarialな関係で工事が運営されることから、工期や工事費の不安定さなどが多く発生しがちで、そうした特性の改善に向けた発注方法の工夫を行う志向が発注者側に高まってきたと言われている。

一方、我が国の設計施工一貫方式と英米等のDB方式とは、広く知られている通り、その組織構成も、発注方式としての特性も異なる。英米等のDB方式（図2）では、DB請負者に委ねられる設計業務は、我が国のようにDB請負者である総合建設会社内に常設されている「設計部門」が担当のではなく、プロジェクトごとに独立した設計専門家を個別に契約（雇用）することが一般的である。このことが、後述するように多様なハイブリッド方式が出現する要因のひとつとなっていると見ることができる。

このようなDB方式では、設計と施工の契約・責任が一本化されるため、上述のようなクレームが発生する機会や、それに伴う工費や工期の不安定要因が少ない。しかし、設計と施工の責任が一本化されることによって、設計の内容を含めた供給方法の選択が請負者側に完全に委ねられることとなる。このため、発注段階での要求条件に明示しにくい意匠的デザイン上の意図などについては、請負者の業務姿勢には反映されにくいと言われており、デザインの質などが重視されるプロジェクトでは、このDB方式が採用され難かった理由のひとつになったと考えられる。

3 ハイブリッド方式発生の背景と発展の経緯

我が国においても同様であるが、大戦後の膨大な復興需要への対応やその後の高度経済成長などを通じて、各国の建設産業は大きな発展を経験してきた。この発展を通じて、建築物に求められる機能や形態・意匠などの高度化・多様化が進展し、それと併行する形で、建築物を構成し、また生産することに適用される技術・知識の複雑化・多様化が著しく進展してきた。これらの高度化・多様化した建築技術・知識は、建築生産の方法と強い関係を有することが多く、その帰結として工事内容の計画・決定プロセスにおける設計側と請負側との連携関係が求められる傾向が強まった。

つまり、設計の早期段階で請負者側に関与を求め、請負者側に蓄積された経験や知識・技術などに基づく提案や、部分的に実質的設計を担当することなどが期待されるようになった。まずこのことが、本稿で扱うハイブリッド方式の発生を見た背景のひとつとなったと考えている。

この場合、請負者側に設計の役割を期待する究極の方式がDB方式となるわけであるが、前述したように、英米系のDB方式では、特に発注者のプロジェクト・設計意図の実現などの側面において、発注者側のコントロールが十分に効かないという「短所」があった。すなわち、設計施工分離方式とDB方式のそれぞれの「利点」を活かし「短所」を顕在化させない発注の方法を探すが、この両者の中間的な発注方式、すなわちハイブリッド方式の発生と発達が見られることのもうひとつの背景となったと思われる。

4 設計施工分離方式からの展開

英国における「ハイブリッド」方式の萌芽は、1960年代に既に見られている。英国の代表的な工事契約に関する標準的書式（約款）を提供しているJCT（Joint Contract Tribunal）の書式の変遷をたどりながら、その経緯を整理してみる。

最初の萌芽は、設計施工分離方式による工事請負契約において、契約図書の一部をなし、部分的に工事仕様書の役割も果たしている数量書BQに「特段の条件」、典型的には「性能仕様」を組み込むことによって、默示的に請負者による設計を求めるようなやり方に見られた。ここで言う「性能仕様」とは、例えば表1のようなものであり、当該部位について「水や湿気を侵入させない」ように建設することを請負者に要求することによって、その要求を満足できる仕様（構法及び工法）を設定し、工事に適用することを求めることとなる。このような方法を通じて、当該部位の設計に請負者の経験や知識・技術を応用して、「より適切な解」を得ることができる。

しかし、その一方で請負者が選択・設定した仕様で工事が行われ、結果として要求に適合しない（すなわち水などが漏れる）ものができ上がった場合、その責任はどこに帰属することになるのかが、明らかではない。請負者も明確な認識のないまま、「設計責任」を負うことになってしまっているのではないか、という疑念が生じてしまう。

契約書式における位置付けが明確にされ始めたのは、1980年に刊行された設計施工分離方式の契約書式JCT 80に対して行われた「請負者の設計部分の補則（CDPS：Contractor's Design Portion Supplement）」の導入（1981）だった。

ここでは、設計施工分離を基本としながらも、図3に示すように「請負者の設計部分（CDPs）」という概念が導入され、CDPsに該当する部分（部位等）を付属書等で明示すること、各CDPに対する発注者の要求事項を示している文書の名

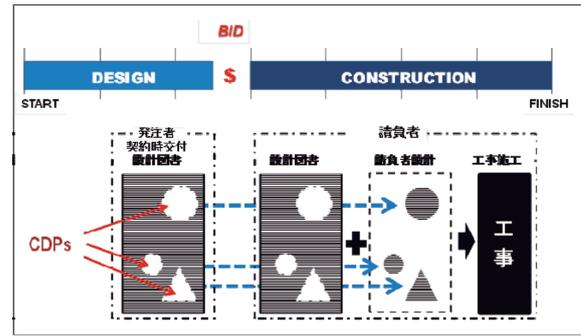


図3 JCT80(CDPS)：設計施工分離+CDPS

称・番号等を併せて明示すること等位置付けの明確化が図られた。

ちなみに1981年には、JCTでもDB方式用の契約書式であるJCT 81 CDが整備されている。更に、DB方式によるプロジェクト運営の方法についての契約上の規定も整備が進められた。

まず、工事に対する発注者側の要求内容は「発注者の要求事項Employer's Requirements：ERs」として文書化され、明示的に請負者側に示されることとなった。また、このERsに対する請負者の設計に関する提案も「請負者の提案Contractor's Proposals：CPs」として文書化され、両者の合意をもってこれらが契約図書として位置付けられるようにされた。この仕組みは2005年のDB 05として体系的に確立された。

一方、JCT80のCDPSの発展形にあたるSBC 05では、設計施工分離契約を前提としながらも、請負者の設計部分CDPsに関しては、DB 05と同一の仕組みが導入され、完全に設計施工分離方式と部分的DB方式が融合したプロジェクト運営に適用可能な契約書式として提案されることとなった

表1 「性能仕様」の例

“retaining walls forming external walls to buildings and basement slabs are to be constructed so that they are impervious to water and damp penetration, and the contractor is responsible for maintaining these in this condition”

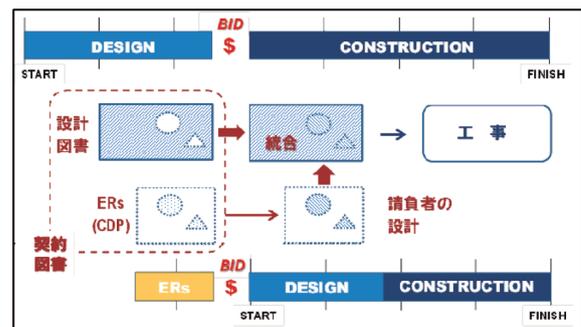


図4 SBC 05：設計施工分離と部分的DBの融合

(図4)。

ここで、上述のSBC 05の契約条項の規定内容について特記しておくべきことがある。それは、住宅に関する工事など発注者（消費者）の保護を図るべきプロジェクトで特別の法令が適用される場合を除き、請負者と契約して「請負者の設計部分CDPs」についての設計を担当する者の「設計責任」について特別の規定を設け、「CDPsの設計を行う者は発注者に対して、その設計の不適切性に関して、（設計・施工分離で）設計業務を行う設計専門家と同様・同等の賠償責任 Liabilityを有する」としていることである。

この「（設計・施工分離で）設計業務を行う設計専門家と同様・同等の賠償責任」とは、我が国の「善良な管理者としての注意義務」に相当する「合理的な技量及び注意reasonable skill and care」責任であるとされ、英国のコモンロー上DB契約で請負者が負うべきとされる責任「用途への適合fit for purpose」と対置されるものとなっている。前者は責任を問う側がその原因を立証すべき「過失責任」であるのに対し、後者はその立証を要さない「厳格（無過失）責任」となるので、その差は大きい。

なお、同じJCTのDB 05においても同様の規定が織り込まれている。我が国と異なり、個別に設計専門家が請負者と契約して設計にあたる体制において、独立した設計専門家が責任を負える範囲が、設計専門家のための保険カバーの水準に限定されてしまうことが影響しているとも考えられるが、その背景・理由については更なる考究が必要である。

5 設計契約とDB契約の組み合わせによる展開

(1) 設計とDBの二段階契約による発注方式

前節で述べた、設計施工分離方式にベースを置き、これから派生してきた方式とは別に英国のNovation方式を含む「二段階契約方式」として発生してきたハイブリッド方式がある。すなわ

ち、図5に示すような、第一段階では発注者と設計者との設計契約に基づいて一定の範囲の「設計」を行い、第二段階では発注者と請負者のDB契約に基づき、残された部分の設計と工事とを行う方式が英国以外にも発生し発達してきている。それぞれの国での進展の状況と、その背景にあると思われる法制度等との関係を併せて整理する。

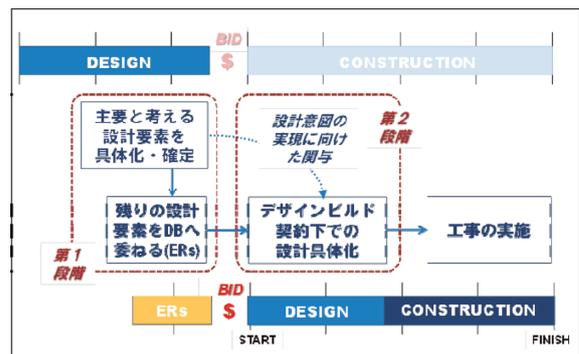


図5 設計とDBの二段階発注

(2) Novation方式（英国）

Novationとは、建築生産に限らず、特別な契約上の手続きを示す言葉であり、「契約の更改」すなわちプロジェクトの途中で契約相手が替わることを意味する。建築のプロジェクトにおけるこの方式は、図6に示すように同一の設計専門家が、第一段階では発注者と契約して一定範囲の設計を行い、第二段階では、発注者とDB契約を締結した請負者と設計契約を結び、残された範囲の設計を担当するという複雑な仕組みとなっている。

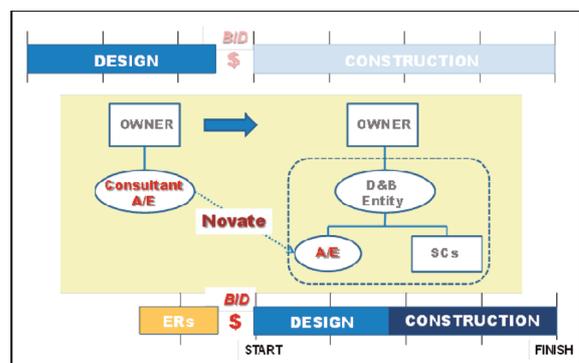


図6 設計専門家のNovation

同一の設計専門家が各段階で別個の設計契約を締結するというこの方式の仕組みは、一見少々奇異に映るが、このような方式が採られる理由としては、第一段階で行った設計（Schematic Design）で具体化されなかった部分について、第二段階（DB契約部分）においても同一の設計専門家がその設計の具体化を行うことでプロジェクト意図・設計意図が継承され、最終成果物に反映される、という利点が挙げられている。

しかし、この同一の設計専門家が二段階にまたがって設計を担当することに起因して、発注者、設計専門家、DB請負者の三者間に図7に示すような複雑な法的関係が発生する。すなわち、Novation前の発注者－設計専門家の契約関係をDB請負者が「継承」する形となるため、発注者と設計専門家との契約において作成された「第一段階の設計」の不具合により、最終的な工事結果に問題が発生したような場合、その責任は誰に帰属するか？ 求償は誰に対して可能か？ というような問題が発生する。その場合のトラブル発生時の責任のあり方について、予め三者間契約を含む慎重な契約上の備えをしておくことが不可欠であるとされている。

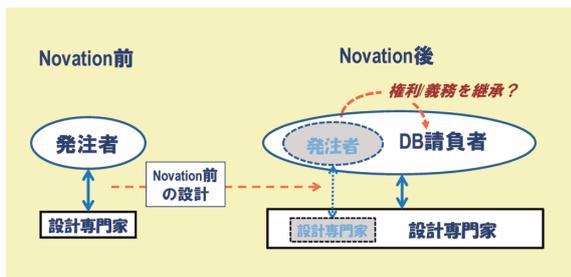


図7 Novationにおける複雑な法的関係

(3) Bridging方式（米国・GSA）

米連邦政府の施設等の調達を集中的に扱っているGSAが、2000年前後から採用し始めた建築施設の発注方式であり、現在ではGSAの建築工事発注の主力となってきていると言われる。GSA担当者の談によれば、この方式導入の経緯は、次のようなものであった。

まず1990年代にGSAが連邦建築施設の建設における「デザインの質」を求めてDesign Excellenceプログラムを開始した当初は、設計施工分離方式によって独立の設計専門家に設計の全ての範囲を委ねた。しかし、その結果として、請負者のクレーム等の増加により工事費の膨張が著しく、一方DB方式では設計の質が期待できないため、その両者のハイブリッドとしてのBridging方式に行き着いたとのことであった。

この方式の仕組みは、図8に示す通り、比較的シンプルである。第一段階で発注者は設計専門家（Bridging Architect）と契約し、設計の「質」として重要度の高い、主として建築・意匠的事項について、設計の具体化を先行して行う。第二段階では発注者はDB請負者と契約して、設計の残りの部分の具体化と工事の全般を委ねる。

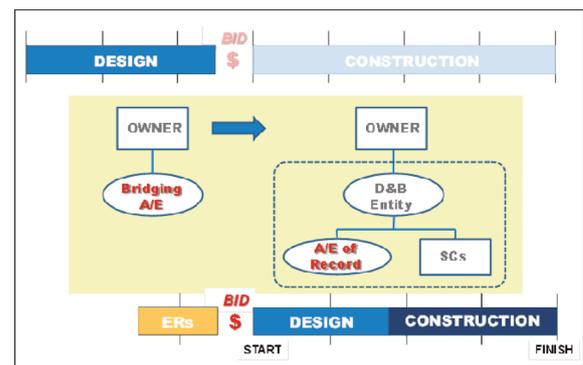


図8 D&B Bridging（米GSA）

第一段階で具体化・確定される設計内容とその確定程度を説明する材料として、図9に示すような図解が作成されていた。どのような項目が「設計の質」上重要と考えられ、どのような項目について設計をDB請負者に委ねることが合理的だと考えるかが一目瞭然であろう。第二段階においてDB請負者と契約して設計を担当する者は、Architect of Record又はEngineer of Recordと呼ばれる者（事務所）で、米国のビルディングコード上、法令基準の遵守に責任を持つ設計者である。

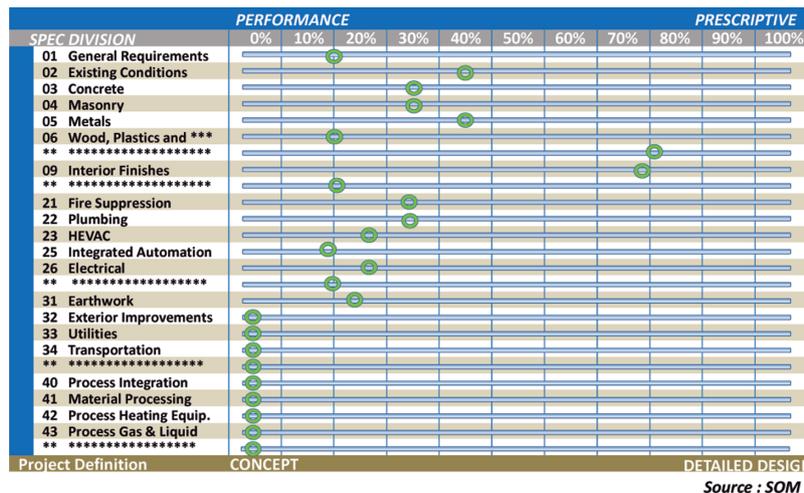


図9 D&B Bridging でのプロジェクト定義

(4) REDAS-DB Option Module(シンガポール)

二段階契約による発注方式のもうひとつの例として、シンガポールの不動産デベロッパー団体であるREDASが策定し、都市開発プロジェクトに普及しているDB方式の契約書式であるREDAS-DB約款に、「補則」として導入された「発注者の建築デザインのためのオプションモジュール」を適用する方式を紹介する。

この方式の第一段階では、図10に示すように、建築家である設計専門家 (Design QP (Arch.)) が、発注者と契約して、主として建築的なデザインの範囲を具体化・確定する。その後、第二段階のDB契約では、専門エンジニアである設計専門家 Design QP (C&S, M&E) が技術的設計の具体化を行い、その後工事へと移行する。

ここでQP (Qualified Person) とは、シンガポールの建築規制法の下で、法令基準の遵守に責任を持つ設計・監督専門家を言う。建築 (Arch.)、土木・構造 (C&S)、設備 (M&E) 等の専門分野別に分かれる。このQPを建築主が雇用すれば設計施工分離方式、請負者が雇用すればDB方式としての性格を帯びる。

第一段階で建築デザインを中心とした設計を担った Design QP (Arch.) は、DB契約後も発注者の代理 Owner's Representative としてプロジェクトの監督を行う立場に就き、設計の具体化と統

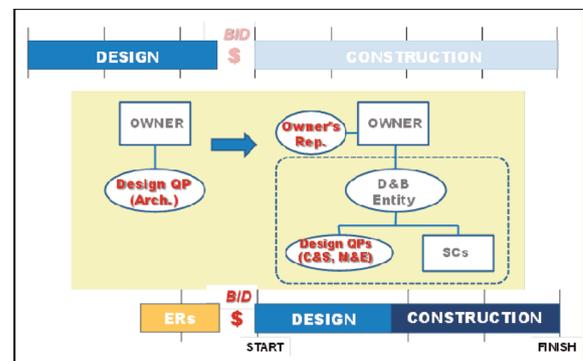


図10 REDAS-DB Option Module

合の監理を行う場合が多いと言われる。また、第一段階の設計においても、構造や設備の設計要素の重要度が高い場合には、構造設計QP (C&S) や設備設計QP (M&E) が雇用される場合もある。また、これらの設計者 (エンジニア) が第二段階でも、NovationによってDB請負者に雇用されて該当設計の任にあたる場合もあるとのことである。

6 まとめ・我が国の建築生産への含意

以上、観察してきた英米等のハイブリッド方式は、発注者、設計専門家、請負者のそれぞれにとって、多様な利点とデメリット・リスクがもたらされることが分かった。特に、発注者側について得られる利点が多く、請負者あるいは請負者と契約して設計を行う専門家にとってのリスクは大きくなる傾向を読み取ることができた。

すなわち、これらのハイブリッド方式では、建築デザインに関する発注者側の関与の権限の確保と、技術的設計に関するDB請負者側への依存が観察された。これを、工事の完了後の不具合発生につながりやすい技術的設計内容に関するリスクを請負者へ転嫁しようとするものか、あるいは建築・意匠設計と技術的設計の役割分担という「適材適所」を目指す仕組みと見るかについては議論がありうる。

こうした英米等のハイブリッド方式の姿を見る限り、誤解を恐れずに言えば、我が国の建築生産においても、こうした“ハイブリッド方式に近い”発注者・設計専門家・請負者間の役割関係・協働が既に存在し、専用の契約約款の整備や、個々の契約条件の修整等を必ずしも伴わないかたちで運営されている事態があると見ることができる。

この視点から、英米等におけるハイブリッド方式の発展経緯や、その仕組みの運営に適用されている契約の姿勢等が、我が国の建築生産に関してどのような含意を有しているのかを考えてみよう。

まず、前者の「建築デザインに関する発注者側の関与の権限の確保と、技術的設計に関するDB請負者側への依存」という点について言えば、こうした技術的依存及びリスク負担に見合う能力が請負者側に確保される保証があるのかという点、更には請負者側のリスクの増大に見合うリターンが確保されるのかという点については、厳しい競争環境を見る限り大なる懸念がある。これらのバランスが崩れた場合、建築生産の質の不安定化が懸念材料である。

また、設計を担当する専門家の責任のあり方として、設計責任に関して、特段の注意を払って契約上の規定を定める姿勢が見られたが、今後の我が国の設計者責任のあり方を考える参考のひとつとして興味深い。更にNovationの例などで、発注者・設計専門家・DB請負者間での複雑な法的関係を整理する契約条項上の配慮が見られたが、今後ますます複雑化するであろうこれらの役割・責任関係について、日本流の「甲乙協議」又は

「誠意をもって」の対応のみで対処していきけるのかについて、何らかの示唆を含むものとみるべきであろう。

一方、後者の視点に立った場合、我が国の建築士法に基づく「設計」の定義とは異なり、多様な主体にまたがって担われている「実質的な設計」の多様な役割・責任がシームレスに捉えられ扱われている点を注視すべきだろう。「設計者」が誰（または誰と誰）であるかについて、実務上の実態を的確に反映した契約関係の調整が可能となる仕組みとして参考としうるのではないか。

いずれにしても、このような多様な建築の発注方式の今後の動向に注視していくことは、我が国の建築生産及び関連する社会システムの将来の姿を考えていく上では大きな価値があるということは確かそうである。

(参考文献)

- 1) 平野吉信・浦江真人・古阪秀三・西野佐弥香：設計・施工分離方式とDesign & Build方式の中間的建築生産方式の展開に関する研究～シンガポールにおける事例を中心に～、日本建築学会第29回建築生産シンポジウム論文集、p.133 - 140、2013.7
- 2) 平野吉信・浦江真人・古阪秀三・西野佐弥香：設計・施工分離方式とデザインビルドの中間的建築生産方式の発展に関する一考察 - 英国における事例を中心に -、日本建築学会第28回建築生産シンポジウム論文集、p.135 - 142、2012.7
- 3) 平野吉信・浦江真人・古阪秀三：工事施工段階における設計者と請負者の設計関連業務の役割分担に関する考察-英国における「請負者設計部分」を含む工事請負契約手法のケーススタディ -、日本建築学会第26回建築生産シンポジウム論文集、p.167 - 175、2010.7
- 4) REDAS Design and Build Conditions of Contract (With Option Module for Employer's Architectural Design), Third Edition, Real Estate Developer's Association of Singapore, 2010.10
- 5) SBC/Q: Standard Building Contract With Quantities, Revision 1 2007, Sweet and Maxwell Limited, 2007
- 6) John Murdoch & Will Hughes, Construction Contracts - Law and management - Fourth Edition, Taylor & Francis, 2009

東日本大震災における UR都市機構の復興支援の取組み ～CM等を活用した発注方式～

(独)都市再生機構 技術調査室ストック技術チーム 主幹 横山 文秋

1 復旧支援から本格的な復興支援へ

(1) 復旧支援

UR都市機構では、平成23年3月11日の東日本大震災直後に国土交通省からの要請を受け、下記の復旧支援を行った。

①UR賃貸住宅の提供

被災された方々が、一定期間無償で入居可能なUR賃貸住宅を提供。

- ・全国で延べ970戸

②応急仮設住宅用地の提供

東北地方の事業用地、約8haを応急仮設住宅用地等として提供。

- ・仙台市あすと長町地区 約1.4ha
- ・いわきニュータウン地区 約6.9ha
- ・盛岡南新都市地区 仮住まい住宅

③応急仮設住宅建設支援要員などの派遣

- ・宮城県、岩手県、福島県に応急仮設住宅の建設に係る支援要員として延べ181名の職員を派遣し、候補地調査、配置計画の策定、設計、工事監理、検査等の業務を実施。
- ・被災宅地危険度判定を担当する職員3名を仙台市に派遣。

(2) 復興計画策定支援

国土交通大臣からの要請（岩手県（平成23年4月11日）、宮城県（同年6月15日）、福島県（同年

10月13日）を受け、各県下の被災市町村における復興計画策定等の技術支援に職員を派遣。

（1県・18市町村に延べ55名を派遣）

(3) 現地復興体制の強化

平成24年1月から本格的な復興支援に着手し、20の被災市町村と覚書や協定等を締結。現地復興支援体制も、平成23年4月に岩手県、同年7月に宮城県、同年10月には福島県での支援開始等、事業量の増に応じた体制に増強してきており、平成25年11月1日現在、現地325名体制で支援している（図1参照）。

2 URの震災復興支援

被災市町村に対する復興まちづくり支援状況は表1のとおりであり、平成25年11月1日現在、12の現地事務所を構え、24地区の復興市街地整備を支援。また、44地区2,889戸の災害公営住宅を整備中。

(1) 復興市街地整備

東日本大震災復興特別区域法または福島復興再生特別措置法の規定に基づき、被災市町村の委託により、URが被災市街地の現地復興や高台移転等のため、次の市街地整備事業等を行う。

<国土交通省所管事業>

○土地区画整理事業

現地復興を基本とする地区（防災上必要に応じ

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11月1日現在)

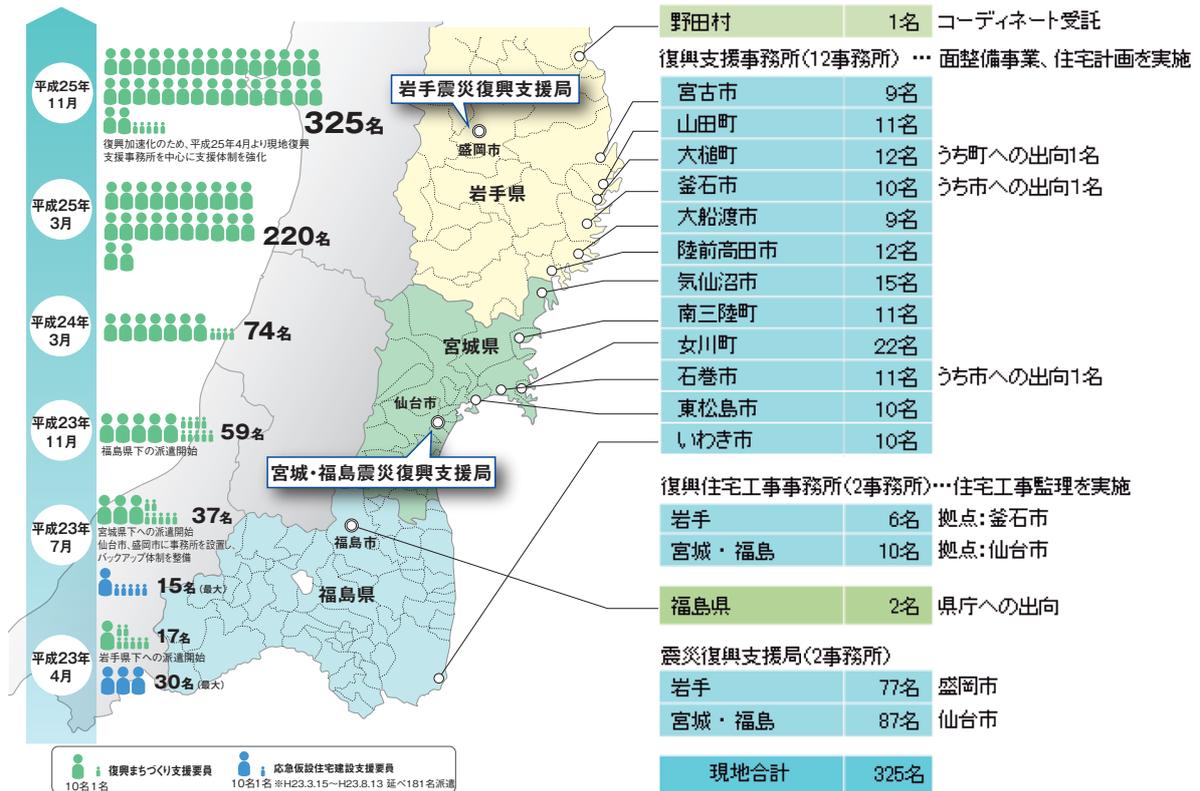


図1 現地復興支援体制(平成25年11月1日現在)

表1 UR都市機構による被災市町村に対する復興まちづくり支援状況(平成25年11月1日現在)

県	市町村	復興市街地整備		基本協定締結日	災害公営住宅	
		協定締結日	支援地区(下線部は事業実施中地区)		要請地区(下線部は完成地区)	
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)、鏡ヶ崎・光産地(かがさきこうさんじ)			
	山田町	H24.3.2	大沢(おおさわ)、山田(やまだ)、織笠(おりかさ)	H24.3.2	大浦(おおうら)	
	大槌町	H24.7.5	町方(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)、 楳内(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	片岸(かたぎし)、鶴住居(つるすまい)、花露辺(はろべ)	H24.3.23	花露辺(はろべ)	
	大船渡市	H24.7.23	大船渡駅周辺	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(ひらばやし)、 川原(かわら)、蛸ノ浦(たこのうら)	
宮城県	陸前高田市	H24.3.2	高田(たかた)、今泉	H24.3.2	下和野(しむの)、水上(みずかみ)、大野(おの)、田端(たばた)	
	気仙沼市	H24.6.27	鹿折(しかおり)、南気仙沼(みなみけせんぬま)	H24.6.27	南郷(なんごう)、鹿折(しかおり)、南気仙沼、四反田(したんだ)	
	南三陸町	H24.8.9	志津川(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	中心市街地、離半島部	H24.5.11	女川町民陸上競技場跡地	
	石巻市	H25.3.13	新門脇(しんかどわき) (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、 不動町二丁目	
	東松島市	H24.3.29	野蒜北部丘陵(のびるほくふきゅうりょう)、 東矢本駅北(ひがしやもとえききた)	H24.3.29	東矢本駅北	
	塩竈市			H24.2.1	伊保石(いまいし)、錦町(にしぎちょう)、浦戸桂島(うらとかつらしま)、 浦戸野々島(ののしま)、浦戸寒風沢(さぶさわ)、浦戸朴島(ほしじま)	
	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)	
	新地町			H24.2.29	愛宕東(あたごひがし)	
福島県	桑折町			H25.3.22	桑折駅前(こおりえきまえ)	
	いわき市	H25.2.8	豊間(とよま)、薄磯(うすいそ)			
	須賀川市	(覚書 H24.7.27)	八幡町(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、23地区で事業実施。				44地区で2,889戸の住宅を整備中。 (20地区1,102戸で工事が手済、1地区70戸完成済)		

高上げ)や移転の受け皿となる高台市街地等で事業実施。

○防災集団移転促進事業

居住に適当でない認められる区域(移転促進区域)の住居の集団的移転。

○住宅市街地総合整備事業

密集市街地等において区画道路、ポケットパーク等を整備。

○津波復興拠点整備事業

住宅、公益施設、業務施設等の機能を集約させた「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」を収用権が付与される都市計画事業として整備。

<水産庁所管事業>

○漁業集落防災機能強化事業

被災した漁業集落の高上げ、道路・排水等の生活基盤、高台避難地、避難路等の防災安全施設を整備。

○漁港施設機能強化事業

水産加工場用地等漁港施設用地の高上げ、排水対策を実施。

(2) 災害公営住宅の整備

地方公共団体が用地選定を行い、戸数、事業期間等の計画を定め、URに対し建設を要請(都市再生機構法による法定要請)。URは、災害公営住宅を建設し、地方公共団体に譲渡(買取り方式)。完成後、一括譲渡のため、地方公共団体の事務負担を軽減できる。

3 復興市街地整備におけるCM方式について

(1) 復興市街地整備事業の実施

URでは東日本大震災復興特別区域法の規定に基づき、被災市町村からの委託により、被災市街地の現地復興や高台移転等のため、以下の市街地整備事業を実施、または予定している。

- 土地区画整理事業
- 防災集団移転促進事業
- 津波復興拠点整備事業

○漁業集落防災機能強化事業

○漁港施設機能強化事業

以下に早期整備に向けてURが試行導入しているCM方式の概要を紹介する。

(2) CM方式導入の背景

復興事業にあたっては何よりスピードが求められるが、従来型の契約方式で進めるには、以下のような課題があった。

- ①移転希望者の意向を把握しながら整備面積のすべてを確定させるには長期間を要する。
- ②高台移転地は岩盤主体の急峻な地形であり、地盤調査、地形測量に多大な時間を要する。
- ③工事規模が極めて大規模であり、短期間での整備には施工上の工夫が必要不可欠である。
- ④URの人的資源にも限りがあり、複数事業、複数地区の個々の発注対応には限界がある。

こうした従来型の契約方式の課題に対応するためには、プレコンストラクション領域から民間が参画し、官民連携の下、事業を進めることが効果的であるため、CMの活用を図ることとした。

(3) CMを機能させるための視点

CM方式が効果的に機能し、早期整備を実現するための視点は下記のとおりである。

- ①発注者と受注者の役割分担の明確化
 - ・発注者は計画策定に係るマネジメントや事業全般の総合調整を実施。
 - ・受注者は工事に関連するマネジメント全般を実施。
- ②発注の枠組みの工夫
 - ・全体整備規模を設定した上で、時間軸により早期整備エリア、次期整備エリアに区分。
 - ・受注者は早期整備エリアの工事施工と並行して次期整備エリアのマネジメントを開始し、ファストトラック方式により全体整備期間の短縮を図る。

(4) 実施体制

前掲背景や視点を踏まえた工事実施体制を図2に示す。URが事業全体や個々の事業地区の総合調整を担い、CMR（コンストラクションマネージャー）が必要な追加調査等を含めた詳細設計及び工事施工を担う。

良好な市街地形成のための計画策定、換地、補償及び住民調整等の業務は、必要に応じて建設コンサルタント等を活用した上でURが実施し、調査、設計及び工事等の発注は、地元企業の優先活用を図った上でCMRが実施する。

(5) 施工確保対策

復興市街地整備事業の実施にあたっては、労務、資材の高騰や通常の率計算ではカバーしきれない現場管理費等が発生する懸念がある中、不用意な工事費の増額を防ぐ必要がある。また、工事費の透明性を確保しつつ地元経済の復興に寄与する必要がある。上記視点より、本方式では以下の

施工確保対策を講じている。

①コストプラスマネジメントフィー方式

- ・業務の実施に要するコスト（業務原価）にマネジメントフィーを加えた額を契約金額とし、資材価格等の高騰や地元企業を含む専門業者への適正な契約・支払いに対応。

②オープンブック方式

- ・コスト及びフィーの透明化のため、受注者は発注者に対してコストに関するすべての情報を開示。
- ・開示された情報は第三者機関や発注者がコストとしての妥当性等を監査・確認。

③地元企業の活用

- ・専門業者の適切な選定方法について、発注者・受注者間で確認書を交換。
- ・専門業者選定にあたっては、地元経済復興に寄与するため地元企業を優先的に活用。

(6) コスト管理

契約の透明性や工事費変動に柔軟に対応できる

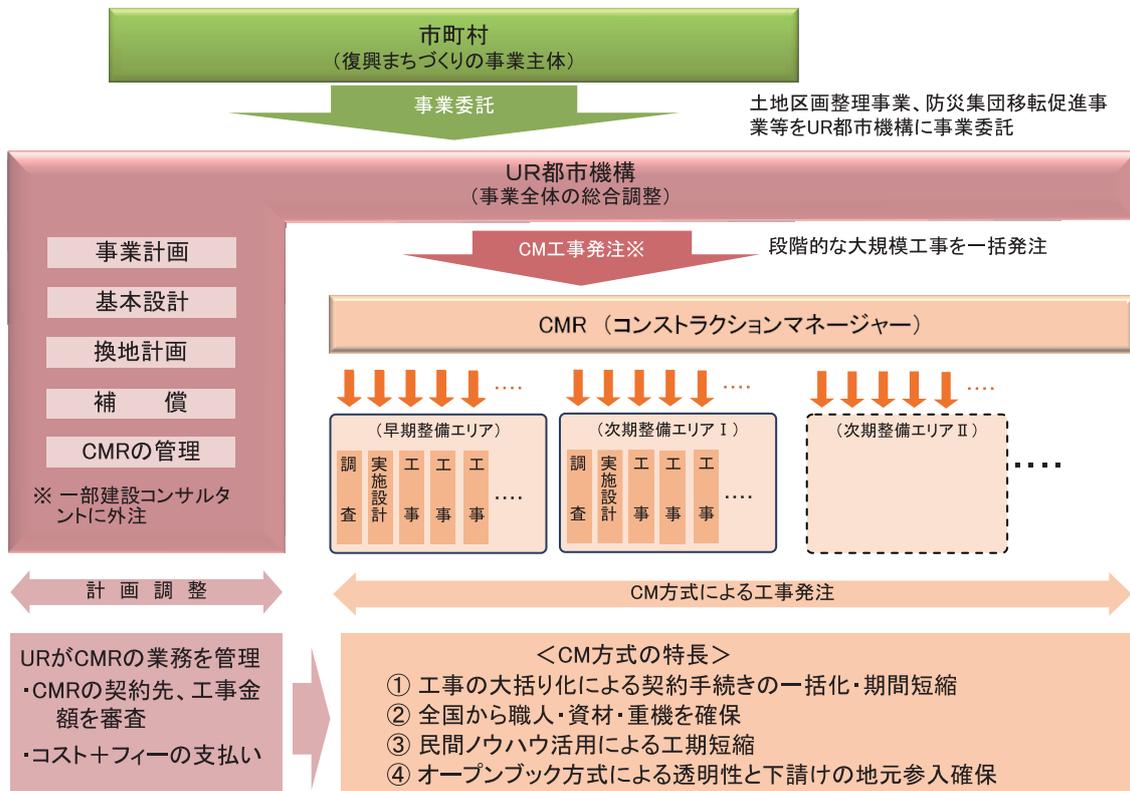


図2 CM方式を活用した工事実施体制

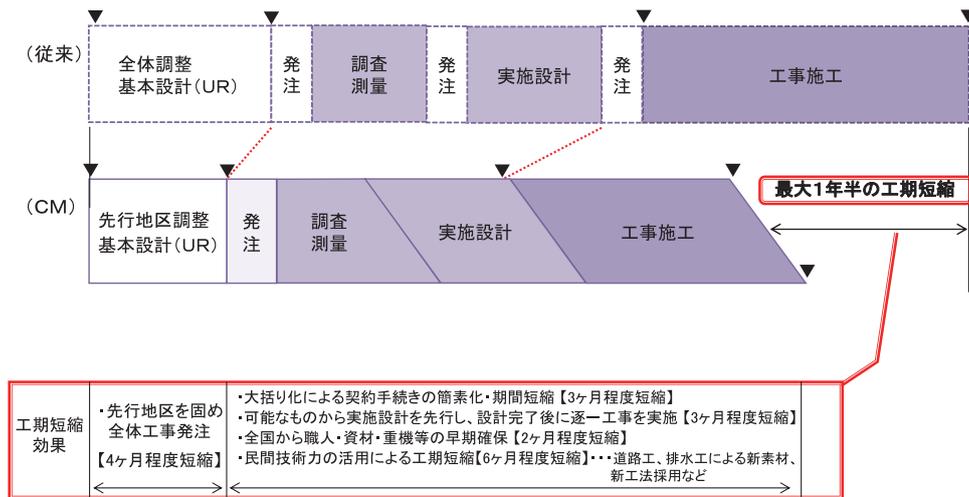


図3 工期短縮効果（東松島市野蒜北部丘陵地区をモデルに検討）

コストプラスマネジメントフィー方式の導入と並行して、コスト抑制方策を講じている。主なものを下記に示す。

- ①適正規模での住宅地等の整備
 - ・移転希望等住民意向を十分に踏まえた適正規模での住宅地整備。
- ②官積算による契約上限額の設定
 - ・通常の発注と同様にUR積算要領に基づく積み上げを実施。
- ③リスク管理費の導入
 - ・リスク発現の回避または発現額低減のために、発注者及び受注者でリスクの発生要因を共有。

(7) CMを活用した復興市街地整備の状況

CM方式を活用した市街地整備事業は表2のとおりであり、各所で工事施工のスピード化が実現されている。東松島市野蒜北部丘陵地区では、大括り化による契約手続きの簡素化・期間短縮等により、最大約1年半の工期短縮が見込まれる（図3参照）。

(8) 今後に向けて

本方式の実施者にヒアリングを行ったところ、「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」、「コストプラスマネジメントフィー方式によるリスク低減と専門業者への公正な支払い

表2 CM方式導入地区一覧表

市町村	地区名	公募開始	契約日
女川町（宮城）	中心市街地、離半島部	H24.07.20	H24.10.19
東松島市（宮城）	野蒜	H24.07.31	H24.11.02
陸前高田市（岩手）	高田、今泉	H24.08.29	H24.12.10
山田町（岩手）	山田、織笠	H24.12.27	H25.04.16
宮古市（岩手）	田老	H25.03.06	H25.06.14
大槌町（岩手）	町方	H25.03.11	H25.06.21
気仙沼市（宮城）	鹿折、南気仙沼	H25.03.28	H25.07.10
南三陸町（宮城）	志津川	H25.05.01	H25.07.24
大船渡市（岩手）	大船渡駅前	H25.07.16	H25.10.18
釜石（岩手）	片岸、鶴住居	H25.07.31	H25.10.29
山田町（岩手）	大沢	H25.08.29	H25.11.26
いわき（福島）	薄磯、豊間	H25.08.29	H25.11.12

が可能」といった声が聞かれた。今後、本方式がより確実に履行されるよう、業務の進捗と並行して、詳細な評価を含めたフォローアップを行っていく予定である。

4 災害公営住宅整備の状況

(1) 災害公営住宅の整備状況

URでは、災害公営住宅の整備にあたり、地域の防災拠点整備、高齢者・子育て層の安心居住、環境、景観、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、建設を進めているところである。URにおける災害公営住宅の建設事例について以下に紹介する。

①岩手県大槌町大ケ口地区



○地区概要

大槌町は、豊富な山林資源と大槌川に接する水資源の豊かな地域である。当地区は、大槌町の中心地から大ケ口に至るときの玄関口に位置しており、今回の震災により、多くの家屋が床下浸水など被害に見舞われた。

敷地面積	12,708 m ²
構造階数	木造長屋 1～2階建
戸数	70戸 (1DK～4DKうち、車いす対応2DK 4戸)
付帯施設	集会所
入居時期	平成25年 8月入居

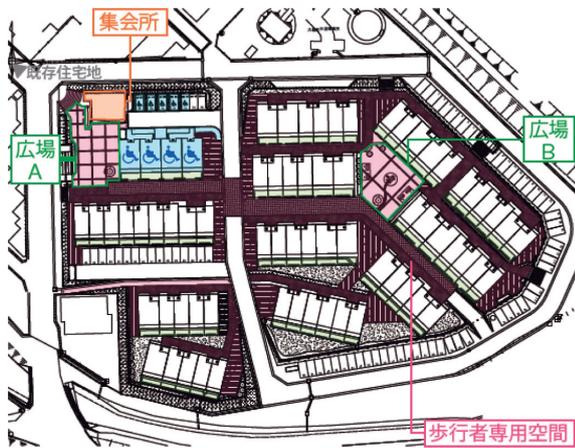


図4 大ケ口地区配置計画

○住宅の特徴

1) 地域特性に配慮したデザイン

豊かな自然と共に歩んできた人々の営みの継承、周辺景観との調和を意識したデザインに努めている。

建物ファサードは、里山との風景との調和を図り、美しい里山の風景や周辺の街並みになじむ低層の和風建築とした。



・豊富な水資源の活用

湧水の豊富な地域特性にちなみ、広場に井戸水ポンプを設置。子どもは水遊び、大人は井戸端会議に使い、日常的な交流の場となるよう計画した。



・地元企業・産材の活用

設計・施工に県内、町内企業が参画した当地区の住宅では、大槌町産材を全体の約6割活用。木の温もりを感じられる和風建築を表現すると共に地元産業の活性化を期待するものである。

2) 住民交流を促す住まいづくり

各住戸南側に縁側を設置。歩行者空間を通る人との日常的な交流を促す適度な住棟間隔、プライバシーに配慮した緩衝帯としての緑地空間を計画した。

また、日常的に居住者が顔を合わせやすい地区の中心に広場を配置。世代間の交流を促す場として計画している。



②宮城県多賀城市桜木地区



○地区概要

当地区は、住工混在した既成市街地であり、仙台への通勤圏に立地している。今回の震災では、津波による浸水被害を受けた地域であり、かつ大雨による被害も想定される。

敷地面積	16,814㎡
構造階数	RC造4～6階建 4棟
戸数	160戸 (1LDK～3LDKうち、車いす対応1LDK 4戸)
付帯施設	保育所、集会所、高齢者生活相談所
入居時期	平成26年11月予定



図5 桜木地区配置計画

○住宅の特徴

津波浸水域であることから、屋上避難スペースの設置等地域の一時避難場所としての機能を持たせた建物としている。また、新しい住宅でのコミュニティ醸成に重点を置き、「ふれ合いを通じて、安全で住みやすく美しいまちを、共に育てる」をコンセプトに建物計画を行った。

1) 居住者も地域の人々も「みんながふれ合う」まち

- ・集会所、まちの公園について、地域動線を考慮し、敷地の外縁部に配置。
- ・2階レベルには各棟をつなぎ、ふれ合いを喚起するコミュニティデッキを設置。デッキ沿いには「みんなのリビング」(集会所)を配置し、居住者の交流を期待するものである。

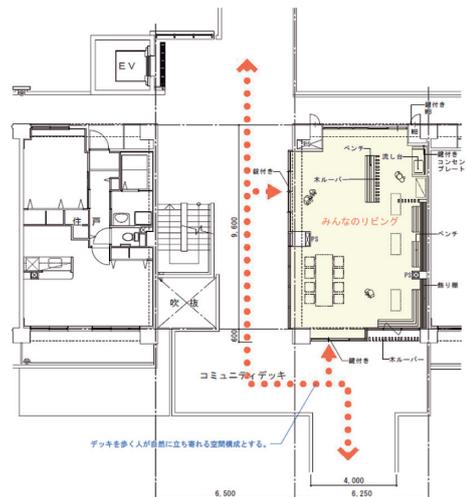


図6 みんなのリビング

2) 子どもも高齢者も住みやすいまち

- ・高齢者生活相談所、車椅子対応住宅、保育園を設置し、多世代にわたる交流を実現。

3) 災害に強い「安全な」まち

- ・津波浸水被害を受けた地域であることから、1

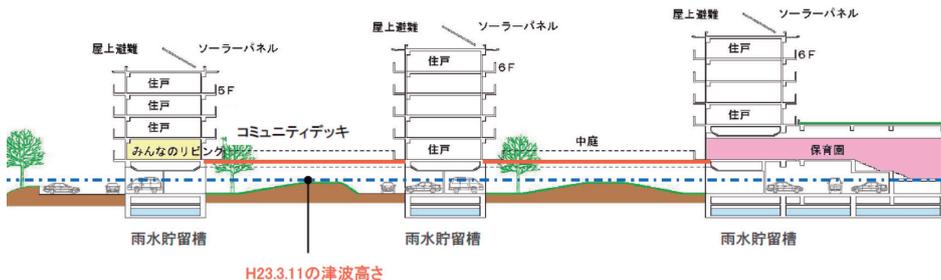


図7 桜木地区断面図

階は居住者用物置や駐輪場、設備諸室を配し非住戸とした。また、屋上には一時避難可能な避難スペースを整備。

- ・屋上に太陽光パネルを設置し、通常時は共用部電源として利用し、非常時にも利用できるものとしている。

③福島県新地町愛宕東地区



イメージパース（敷地北側より）

敷地面積	6,933.06㎡
構造階数	RC造3階建 4棟
戸数	30戸（2DK～3LDK、2・3Fメゾネット）
付帯施設	集会所
入居時期	平成25年12月入居

○地区概要

当地区は海岸から2kmほど離れた斜面地であり、北側へ緩やかに傾斜する見晴らしのよい場所である。役場などが集積する町の中心に隣接する既存集落の中に立地する。

敷地北側には県道、南・東側に小・中学校や公共施設が集積している。



図8 愛宕東地区配置計画

○住宅の特徴

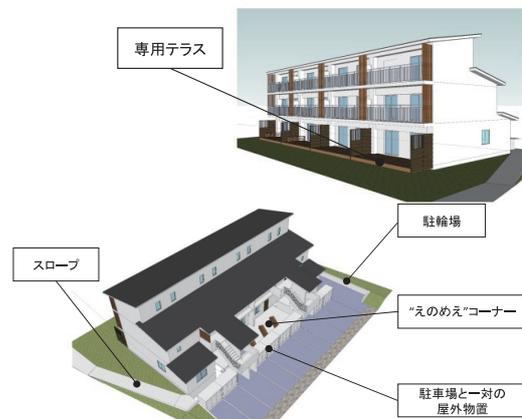
「地域をつなぐ桜坂」をコンセプトとし、災害発生時の周辺地域の避難経路としての役割も持つ団地内のメイン道路に、町の花である桜を植樹し、復興のシンボルとなる桜坂を創出する計画としている。また、周辺集落景観との調和に配慮

し、3階建ての準接合型住宅とし、地域に多く見られる勾配屋根を採用している。

1) 高齢者・子育て層の安心居住

- ・1階はバリアフリーアクセス可能な住戸とすると共に、南側には引きこもりの緩和を企図し、専用テラスを設けている。
- ・北側の玄関先、階段付近には住民の交流を促すポケットコーナー（「えのめえコーナー」）を配置。

“えのめえ”＝「家の前」は、ヤシキの中の通路のことで、昼でも夜でもかまわず通り抜けができた、この地域特有のコミュニティ醸成の仕掛け。



2) 環境への配慮

- ・既存地形を生かした配置計画とすることで、造成工事を低減し、搬出土量を抑えて環境へのインパクトを抑える。



イメージパース（敷地南側より）

・集会場（別棟）の屋根に太陽光発電パネルを設置し、一部電力をまかなう予定。

(2) 災害公営住宅を取り巻く状況

被災地の早期復旧と居住の安定確保のため、災害公営住宅についても早期の整備が求められている。一方、被災地では復興工事の本格化による資材等の調達難、労働者不足やそれに伴う工事遅延、工事費の高騰が懸念されている。

①被災3県の工事費動向

被災地の資材価格や労務費の上昇は、工事費の高騰を招き、図9で示すとおり震災直後の平成23年3月を基準（100）とすると、平成25年11月時点では宮城県仙台地区で116.2と最も高く、他の被災地でも平成24年3月以降から被災地が逼迫した建設市場となっている。全国ベースでみた建築工事費デフレーターでは工事費変動は少ないものの、若干の上昇傾向は全国的な労務単価の上昇及び原油価格の上昇が影響している。今後市場動向を注視する必要がある。

②URの工事発注

URでは設計と工事の一括発注等により事業期間の短縮を図るほか、建築・電気・機械・屋外等の工事をまとめて総合発注するなどして発注手続き期間の短縮、入札参加者から見積りを徴集し被災地の労務市場の実勢価格の把握に努めているところである。

引き続き、国・被災各県等で導入されている発注手続きにかかる各種施策を取り入れながら入札不調・不落による事業遅延の防止を図って参りたい。

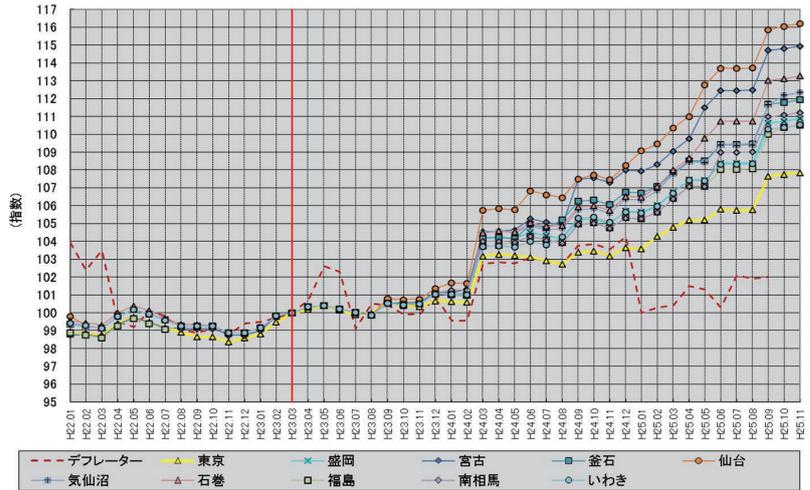


図9 被災3県における集合住宅（RC造）建築工事費の動向

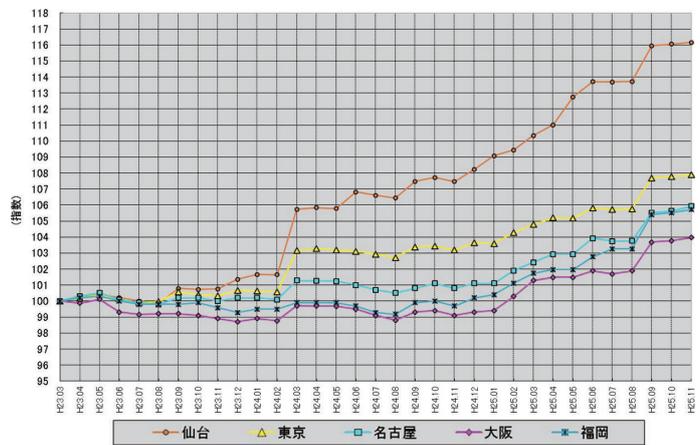


図10 大都市圏における集合住宅（RC造）建築工事費の動向

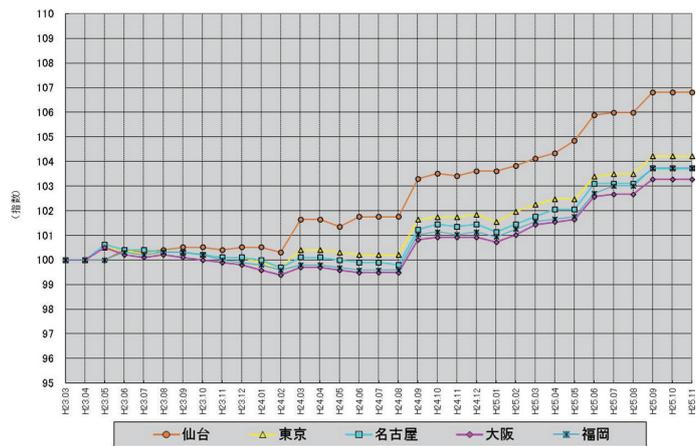


図11 大都市圏における戸建住宅（木造）建築工事費の動向

(参考文献)

- 1) 建築工事費デフレーター（非木造住宅総合 RC造 基準年2005年）：国土交通省総合政策局情報政策課 公表
- 2) 建築費指数（建設物価指数月報ほか 集合住宅RC造 基準年2005年）：（一財）建設物価調査会総合研究所 公表

官庁営繕工事における不調・不落対策

国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課 課長補佐 山北 孝治

1 はじめに

国土交通省では、平成25年度予算について、「復興・防災対策」、「成長による富の創出」及び「暮らしの安心・地域活性化」の3分野に重点化し、これらの施策を一体的に実施することにより課題の同時解決を目指しています。また、切れ目のない予算執行を通じて景気に万全を期す観点から、地域の実情等を注視しつつ、円滑かつ着実な事業の執行に努めるとともに、東日本大震災の被災地域の復旧・復興事業については、一日も早い復旧・復興を図るため積極的に事業を推進しています。

官庁営繕事業については、国民の命と暮らしを守るため、首都直下地震や南海トラフ巨大地震等に備えた官庁施設の地震・津波対策の推進により、防災拠点となる官庁施設等の安全性を確保することとしています。また、既存施設の危険箇所及び老朽・狭隘の解消について、緊急的に整備の必要があるものに限って実施し、来訪者の安全の確保と行政サービスの円滑な提供に最低限必要な水準の確保を進めています。

こうした状況において、昨今、入札参加者がいないか不足する入札不調や、入札結果がすべて予定価格を上回る不落のために、入札不成立となる事案が増加しており、その対応策が強く求められているところです。

2 不調・不落の傾向と課題

ここでは、官庁営繕工事における不調・不落の傾向を概観します。

まず、官庁営繕工事における不調・不落の発生率は、全体的に上昇しています。営繕関係工事を建築工事、電気設備工事、暖冷房衛生設備工事及びエレベーター設備工事に分けた場合でも、不調・不落の発生率が低い工種はなく、万遍なく高い状況にあります。

一方、工事規模で見ると、その規模が小さくなるほど不調・不落の発生率が高くなる傾向にあります。また、同一の案件で不調・不落を繰り返している工事が少なくないことも特徴の一つです。

3 官庁営繕工事における不調・不落対策

(1) 業界からの意見

不調・不落対策の実施に当たって、官庁営繕工事の課題を整理するため、まず、業界からの意見を参考とすることとしました。聴取した意見は、大きく3つに分類することができましたので、以下にその意見をご紹介します。

①競争参加条件

元請ゼネコン等の現場代理人や監理技術者などのいわゆる配置予定技術者や、下請け専門工事業

者などの職人が不足していて、参加できないとの意見がありました。また、入札に参加する企業や技術者に対して、国土交通省が求める実績要件などの条件設定が厳しいため、入札への参加が難しいとの意見も聞かれました。

②施工時の負担

国土交通省の工事は、現場代理人の常駐義務があることが負担になっているとの意見と、工事書類が煩雑で、習熟が難しいとの意見がありました。更に、官庁営繕工事では改修工事が増加傾向にあることに関連して、改修工事では、設計図書で想定していなかった事象に対する仮設計画の変更など、見えない手間や潜在リスクがあるとの意見もありました。

③応札時の負担

国土交通省が発注する一般競争入札は、入札情報システム（PPI）で発注情報を確認する必要がありますが、定期的に官庁営繕工事の発注情報を

確認していない企業が多いことが分かりました。更に現在では、総合評価落札方式による一般競争入札が発注方式の原則となっていますが、その入札手続きは書類の整備や、配置予定技術者の確保など手間が多いとの意見が聞かれました。

(2) 対策の考え方

上記業界の意見を踏まえ、官庁営繕事業では、不調・不落の発生率が高い小規模工事を主な対象として対策を実施することとしました。なお、ここで言う「小規模工事」とは、工事費が概ね建築工事で6,000万円以下、設備工事で5,000万円以下の工事を指します。

対策は、設計、積算や工事監理といった営繕が主体的に取り組めるものだけでなく、入札契約等の段階での対応が不可欠であることから、関係部局と調整の上、取り組むこととしました。

また、既に実施中の対策についても、他の発注部局の取組状況を参考として、より徹底して対策に取り組むこととしました。

表1 工事費を構成する単価及び価格等の採用方法について (H25.10.1)

工事費を構成する単価及び価格等の採用方法について
H25.10.1

□ 不調不落対策としての新たな取り組み
□ 本来事業者が負担すべき法定福利費相当額を適切に反映させるための新たな取り組み

構成		各基準等の取扱い		単価及び価格等の採用方法		
直接 工事費	材料価格等	標準単価積算基準	「経済動向に著しい変化が認められる場合等においては、実情に応じた適切な単価及び価格をもちいる。」	刊行物掲載価格 (各調査会の価格を適切に反映)	工事が僅少の場合の割増	
	複合単価	材料単価		標準単価積算基準	刊行物掲載価格 (各調査会の単価を適切に反映)	工事が僅少の場合の割増
		労務単価		標準単価積算基準	改修割増、休日、深夜等の割増	
		機械器具費		標準単価積算基準	—	
		下請経費等 (その他の率)		標準単価積算基準 (率の範囲を記載)	法定福利費に関する割増補正	
市場単価	標準単価積算基準	刊行物掲載価格 (各調査会の単価を適切に反映)	法定福利費に関する割増補正	改修割増工事が 僅少の場合の割増		
見積価格	標準単価積算基準 見積標準書式	法定福利費が明記された 見積書式への改定	実勢価格帯を的確に把握し、価格決定			
共通費	共通仮設費	共通費基準 計算式を記載	積み上げにより算定するか 比率により算定する。	・工期が著しく長期となる小規模工事の共通費の算定 ・地域外の労働者の確保に要する費用の精算		
	現場管理費	共通費基準 計算式を記載	積み上げにより算定するか 比率により算定する。	・工期が著しく長期となる小規模工事の共通費の算定 ・地域外の労働者の確保に要する費用の精算		
	一般管理費等		共通費基準 計算式を記載	—		

具体的には、競争参加条件が整わない、応札時の負担が大きいとの意見を踏まえ、各発注部局において関係者と調整の上、要件緩和や応札時の負担軽減に努めることとしました。また、施工時の負担が大きいとの受注者側の意見を踏まえ、工事管理の効率化を図るとともに、受発注者間で適切にリスクを分担することとしました。合わせて実勢価格や施工条件に応じた費用を単価及び価格等に適切に反映させるための見直しも行いました(表1参照)。

これらの取組内容について、以下に示します。

(3) 競争参加条件が整わないことへの対応

競争に参加する条件が整わないとの意見に対しては、要件緩和や対象拡大を行うとともに、下請け専門工事業者などの職人確保を支援することとしました。

①要件緩和と対象拡大

建設業者が競争に参加する場合に、企業や技術者に求める実績要件を緩和するほか、参加対象企業の等級や地理的条件を拡大し、多くの企業が参加できるよう努めます。

実績要件の緩和は既に多くの地方整備局等で実施されていましたが、他の地方整備局等の実施状況を参考にして、より適切に取り組むこととしています。また、対象等級や地理的要件は、地域の実情を踏まえつつ合理的な範囲で拡大することとなります。

②地域外労働者等確保経費の精算

官庁営繕事業では、離島における工事等を想定して、地域外(遠隔地)からの建設資材や労働者確保に要する費用についての精算が可能でした。この制度を離島以外の工事でも効果的に活用した試行を行うものです。

まず、復興事業等の施工性の確保が必要である岩手県、宮城県及び福島県(以下「被災三県」と

いう)において資材調達に困難と想定される工事における地域外(遠隔地)からの建設資材調達に要する費用について、工事実施段階において当初の調達条件によりがたい場合に、工事の適正な実施のために必要となる資材購入費用や運搬費用などの調達の実態を反映して設計変更を行います。

また、被災三県に限定せず、地域外(遠隔地)からの労働者確保に要する費用について、工事実施に当たって不足する技術者を広域的に確保せざるを得ない場合も考えられることから、契約締結後、労働者確保に要する方策に変更が生じ、公共建築工事共通費積算基準による金額相当では適正な工事の実施が困難となった場合は、支出実績を踏まえて、最終精算変更時点で設計変更します。

これらは、平成25年10月1日以降に入札契約手続きを行う工事を試行の対象としていますが、労働者確保については、平成25年9月30日時点で、入札契約手続き中若しくは契約中の工事についてもその対象としました。

(4) 施工時の負担が大きいことへの対応

施工時の負担が大きいとの意見に対しては、工事管理の効率化を図るとともに、受発注者で適切にリスクを分担することとしました。

①適切な発注ロット設定

少額工事でも技術者の常駐が必要なため、経費がかさむといった意見への対応として、これまで以上に、発注ロット設定には十分配慮することとしました。

②工事書類の簡素化

工事書類の簡素化については、北海道開発局営繕部が今年5月に「営繕工事における受発注者の業務効率化実施要領(試行)」を公表し、試行を開始しています。

北海道開発局の試行は、工事施工中に受注者から監督職員へ提出を求める「工事関係書類」「契

約関係書類」を明確化することにより、工事請負契約締結から工事目的物の引渡までの発注者の監督・検査及び受注者の業務の効率化を図ることを目的としています。

実施方法としては、「工事関係書類の簡素化一覧」を作成・公表し、これに基づき工事関係書類について、提出を省略又は納品を簡略化することができることとしているほか、工事関係図書等の書式やその記載例を公表しています。

今後は、工事書類の簡素化の取組みを全国展開することとしました。

既に他の地方整備局等でも試行に着手しており、特に関東地方整備局の試行では、提出書類を従来の約半分にするとしています。

③共通費算定の配慮

「公共建築工事共通費積算基準」では、共通仮設費や現場管理費を積み上げにより算定するか、過去の実績等に基づく直接工事費や純工事費に対する比率を乗じて算定することとなっており、一般的な施工条件の官庁営繕工事では、比率により算出しています。しかし、小規模改修工事においては、長期の工期を必要とするケースが生じていることから、当面の試行として、工期が著しく長期となる小規模改修工事において、必要となる費用を積み上げにより加算することとしています。

具体的には、小規模改修工事で、かつ、工期の設定が「公共建築工事共通費積算基準」の共通仮設費率及び現場管理費率の上限値となる期間を超える工事において、上限値までの期間に要する費用を比率により算出し、上限値を超える期間に係る経費を別途計上するものです。

④施工条件明示の改善

施工条件明示については、発注者として想定している施工可能時間帯、施工手順、仮設等の施工条件について、詳細に明示し、当該施工条件に応じて養生、整理・清掃等の作業が重複することが

想定される場合に、これを積算に反映させるなど、実情に近い積算を心がけてきました。

しかしながら、既存施設の改修工事についての施工条件の改善に係る要望が依然として多く寄せられていることから、各地方整備局等における施工条件明示の状況を確認し、参考となる事例を共有する等により改善を図ることとしました。

更に、施工条件等により、工事場所が点在する場合や、工程上連続作業が困難な場合等の単価や価格について、その作業単位に応じて、単価及び価格を補正することとし、例えば、

- a) 施工数量が僅少となる場合は、労務費1人工相当分と、必要となる材料費等を加えて一式で計上
 - b) 共通仮設については、揚重機械を継続的に設置できない場合や人力による資材の小運搬等について、施工区分や施工手順にあった額を計上
 - c) 直接仮設については、養生、整理清掃後片付け等が、複数回生じる場合は、回数分計上
 - d) 施工手順等で条件が変わる恐れのある事項については、施工数量を内訳書（数量公開）に反映 等
- を実施します。

⑤複合単価・市場単価の適切な補正

予定価格に実勢価格を適切に反映させるため、材料価格や複合単価に含まれる材料単価、市場単価の採用方法を見直し、各調査会の刊行物掲載価格を適切に反映するようにしました。

一方、予定価格に法定福利費相当額（事業主負担分）を適正に反映するため、複合単価の下請経費等（「その他」の率）を中間値から上限値への見直しを行っています。なお、社会保険未加入対策の一環として行った法定福利費相当額の計上に関しては、別稿の「公共建築工事見積標準書式の改定について」で詳述しましたのでご覧ください。

⑥物価スライド手続きの改善

物価スライドは、従来より採用していた制度ですが、その手続きに関し、受注者から主要な工事材料の価格上昇に伴う工事請負契約書第25条5項（いわゆる単品スライド）の規定による請負代金額の変更の請求を受理した場合は速やかに対応するようにします。

⑦見積活用方式の柔軟な運用

見積活用方式とは、予定価格の作成に当たり競争参加者の見積りを活用する方式で、以前から試行として実施していました。

本方式は、対象となる工事が積算基準で定められている標準的な積算条件と合わないと考えられる工事において、標準積算と実勢価格に乖離が生じていると考えられる工種等について、応札者からの見積りの提出を求め、その見積価格を参考に用いて予定価格を作成するものです。

(5) 応札時の負担が大きいことへの対応

応札時の負担が大きいとの意見に対しては、以下のように応札者の負担軽減を図ることとしました。

①入札情報提供方法の工夫

官庁営繕工事については、個々の工事の入札公告等は入札情報システム（PPI）を利用してその情報を入手することとなります。不調・不落の発生率が高い小規模工事を受注される比較的小規模の施工者は、発注情報を頻繁に確認できないとの声がありました。このため、営繕事務所のホームページに入札公告を掲載したり、工事対象施設に入札情報を掲示するなどにより、PPI以外の方法でも入札情報を提供することとし、できるだけ多くの企業が入札情報に接する機会を設けるよう努めることとしました。

②総合評価に係る説明会の実施と二極化の活用

総合評価は、手続きに係る手間が多いとの意見がありました。これに対しては、総合評価に係る業界への説明会を開催して、手続きを理解していただけるよう努めることとしました。

また、省全体の総合評価落札方式の抜本的見直しとして、総合評価を施工能力の評価と技術提案の評価を二極化することになりました。不調・不落の発生率が高い小規模工事においては、主に施工能力を評価することとなり、評価が大幅に簡素化されています。今後の発注においては、この制度を積極的に活用することとしました。

4 おわりに

ここで紹介した取組みは、あくまでも当面の取組みとして平成25年10月初めに整理したものです。今後も不調・不落対策の拡充・改善に努め、事業の円滑な執行と公共工事の品質確保が図られるよう努めて参ります。

国土交通省直轄工事における 総合評価落札方式の見直し

国土交通省大臣官房技術調査課

1 はじめに

国土交通省の直轄工事においては、平成17年度の「公共工事の品質確保の促進に関する法律」の施行を受け、総合評価落札方式の適用拡大を順次進めた結果、平成19年度以降はほぼすべての工事において適用されている。

適用の拡大を進める一方、明らかとなった様々な課題に対して運用の改善等を図ってきたものの、総合評価落札方式の実施に伴う競争参加者及び発注者の負担増大、同方式の基本的な理念からの乖離等の課題が顕在化する状況となった。このため、基本に立ち返って総合評価落札方式の見直しを行い、平成25年3月に「国土交通省直轄工事における総合評価落札方式の運用ガイドライン」（以下「本ガイドライン」という）としてとりまとめを行った。

2 総合評価落札方式の課題及び改善の方針

(1) 総合評価落札方式の課題

総合評価落札方式が直轄工事における標準的な落札者決定方式として定着した一方で、次のような諸課題が顕在化していた。

- ①技術提案作成・審査に係る競争参加者、発注者双方の事務手続きの負担増大

- ②民間の技術力活用の理念からの乖離
- ③品質確保の理念からの乖離

(2) 改善の方針

総合評価落札方式の定着に伴って顕在化した前記の課題に対し、建設業許可、定期の競争参加資格審査、工事ごとの競争参加資格要件設定の適切な役割分担のもと、以下の方針に則り総合評価落札方式の改善を図ることとした。

- ①施工能力の評価と技術提案の評価に二極化
- ②施工能力の評価は大幅に簡素化
- ③技術提案の評価は品質の向上が図られることを重視
- ④評価項目は原則、品質確保・品質向上の観点に特化

3 総合評価落札方式の見直し

(1) 見直しの概要（二極化）

総合評価落札方式については、従来、簡易型、標準型、高度技術提案型の3つのタイプを適用していたものを、施工能力を評価する「施工能力評価型」及び施工能力に加え、技術提案を求めて評価する「技術提案評価型」に二極化した（図1）。

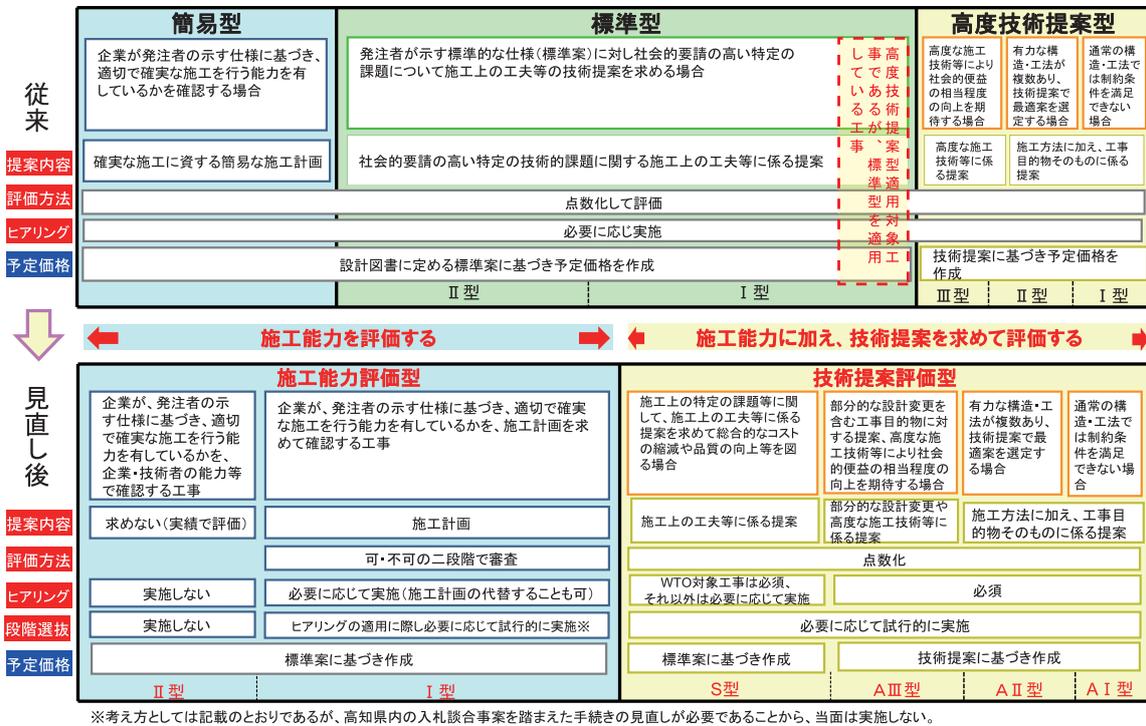


図1 総合評価落札方式のタイプ分類の見直し (二極化)

(2) 評価項目及び配点

総合評価落札方式における価格以外の評価項目は、タイプに拘わらず、次の3つの観点に基づき、公共工事の品質確保・向上に対する重要性等に応じて設定することを基本的な考え方とした。

①企業の能力等

②技術者の能力等

③技術提案 (施工計画)

配点の考え方は次の通りであり、タイプごとの具体的な配点割合の例を図2に示す。

- ・総合評価は品質確保・向上の観点に特化する。
- ・品質確保の観点からは、企業に蓄積する技術

施工能力評価型 (I型の場合)	総合評価対象 40(30)		
	段階選抜対象 40(30)		
施工計画※1	企業の能力等※2 20(15)	技術者の能力等 20(15)	

※1 二段階で評価し、原則、「可」が「不可」のみ審査し、点数化しない。
 ※2 「地域精進度・貢献度等」の評価は「企業の能力等」の中で必要に応じて設定する。
 ※施工体制確認型でない場合は、()内の点数とする。

技術提案 評価型S型	総合評価対象60(50)		
	段階選抜対象 30(20/30)		
技術提案 30(20/30)	企業の能力等※1※2 15(10/15)	技術者の能力等※2 15(10/15)	

※1 「地域精進度・貢献度等」の評価は「企業の能力等」の中で必要に応じて設定する。(WTO対象の場合設定しない。)
 ※2 WTO対象の場合、企業の能力等及び技術者の能力等は段階選抜での評価のみに利用し、総合評価では評価しない。
 なお、WTOの配点は別途設定する。
 ※施工体制確認型でない場合は、()内の点数とする。

技術提案 評価型(A型)	総合評価対象70(50)		段階選抜対象 40/60	
	技術提案 70(50)	簡易な技術提案※1 20	企業の能力等 20	技術者の能力等 20

※1 簡易な技術提案は段階選抜で必要に応じて評価
 ※施工体制確認型でない場合は、()内の点数とする。

図2 配点割合の例

力、工事の支援体制等が重要である一方、監理技術者の能力が重要であることから、「企業的能力等」と「技術者の能力等」の配点割合を同じとする。

- ・地域精通度・貢献度等は企業的能力等の中で評価し、企業的能力等の配点の半分以上を超えない範囲で必要に応じて設定する。
- ・施工能力評価型I型で求める施工計画は、原則、「可」「不可」で評価し、点数化しない。
- ・技術提案評価型では、品質向上の観点から、技術提案の配点を高く設定する。
- ・特に、技術提案評価型A型では、民間の高度な技術力を活用して品質向上を図る観点から、技術提案のみで評価する。
- ・WTO対象工事についても、原則、技術提案のみで評価する。

(3) 評価項目の設定例

具体的な評価項目の例として、技術提案評価型S型（WTO対象工事以外）における評価項目と評価基準の設定例を図3に示す。

技術提案を求める競争参加者数を絞り込む必要がある場合には、試行的に段階選抜方式を適用することとする。具体的には、技術提案評価型S型（WTO対象工事以外）の場合、一次審査で企業的能力・技術者の能力等により競争参加者を5～10者程度に絞り込み、技術提案の提出を求める。二次審査では、一次審査の評価項目のほか、技術提案、配置予定技術者へのヒアリング等により加算点を算定し、契約の相手方を決定する。

なお、ヒアリングは配置予定技術者の監理能力又は技術提案に対する理解度を確認する必要がある場合に実施し、監理能力に関する評価結果に応じた係数を技術者の同種工事实績の点数に乘じ、技術提案に対する理解度に関する評価結果に応じた係数を技術提案の評価結果に乘じることとした。

		評価項目		配点	
段階選抜	総合評価	企業 の 能力 等	①過去15年間の同種工事实績	6点	15点
			②同じ工種での過去2年間の平均成績	6点	
			③表彰(過去4年間)	3点	
		技術者 の 能力 等	④過去15年間の同種工事实績	6点	15点
			⑤同じ工種区分の4年間の平均成績	6点	
			⑥表彰(過去4年間)	3点	
		⑦技術提案	6点 (×5提案)	30点	
	ヒアリング	⑧監理能力	0 / 0.5 / 1.0 ④の同種工事实績の 点数に乘じる		
		⑨技術提案に対する理解度	0 / 0.5 / 1.0 ⑦の点数に乘じる		

■加算点 = (①+②+③) + (④×⑧+⑤+⑥) + (⑦×⑨)

図3 評価項目と評価基準の設定例（技術提案評価型S型・WTO対象工事以外）

(4) 技術提案評価型A型の適用

従来の高度技術提案型に代わり新たに設定した技術提案評価型A型は、次のように設定した。

- ①民間の高度な技術力を活用する観点から、技術提案評価型A型の適用を検討する工事として、低土被り道路・共同溝トンネル、シールド工事等を具体例として示した。
- ②発注者の示す標準案に対して高度な施工技術等により社会的便益の相当程度の向上を期待する場合や部分的な設計変更を含む工事目的物に対する提案を求めるタイプとして、AⅢ型を位置づけた。
- ③工事内容に応じて、技術提案の改善が必要ないと認められる場合には、技術提案の改善を行わないことで手続きを簡素化することも可能とした。

また、民間の高い技術力を有効に活用するという観点から、技術評価点の算出にあたっては、最も優れた提案に加算点の満点を付与し、それ以外の提案より20点程度優位に評価することを基本とすることとした（ただし、技術提案が同程度に優れた者が複数いる場合はこの限りではない）。

4 平成24年度の試行結果

本ガイドラインの策定にあたっては、平成24年度に先行して施工能力評価型Ⅰ型の試行を行った一部の工事の発注者と競争参加者を対象にアンケート調査（回答数：発注者51者、競争参加者292者）を行った。その結果、競争参加者・発注者の双方で一定の負担軽減効果が得られているとの評価が得られた一方、実績を多く持ち、かつ技術者を多く抱えている会社が有利となる等、受注企業の偏りを懸念する意見等が得られた。

5 おわりに

総合評価落札方式に関し、これまでに顕在化した諸課題を踏まえて二極化等の見直しを行った。このように、総合評価落札方式はそれを含む公共調達制度と一体となって、建設業界やそれを巻き込む社会情勢の変化に応じて大きく変化してきているが、今後本格的なメンテナンスの時代を迎えるにあたって国民にとって最良な調達を目指す観点から、インフラの品質確保のための担い手の確保を目指して所要の見直しと検討を図っていく所存である。