北信越支部公共ＣＭ活用セミナー

第二部：公共施設の整備事業におけるＣＭ方式の導入事例

事例②「宮古市中心市街地拠点施設整備事業（市庁舎等）に係るＣＭ業務」

２０２２年８月２５日

（株）三菱地所設計　吉田敏明

目次

１．事業について

（１）中心市街地拠点整備事業（イーストピアみやこ）の全体概要
（２）地域防災拠点の整備
（３）地域活力創出拠点の整備

２．施設について

（１）施設の建設概要
（２）施設の全体構成
（３）施設整備の実施工程

３．ＣＭ業務について

（１）契約方式の比較検討
（２）デザインビルド方式の実施
（３）ＣＭ業務の実施体制（全体組織・会議体運営共）
（４）ＣＭ業務の成果・評価

（2019年度ＣＭ選奨等の既存資料より抜粋）

１．事業について

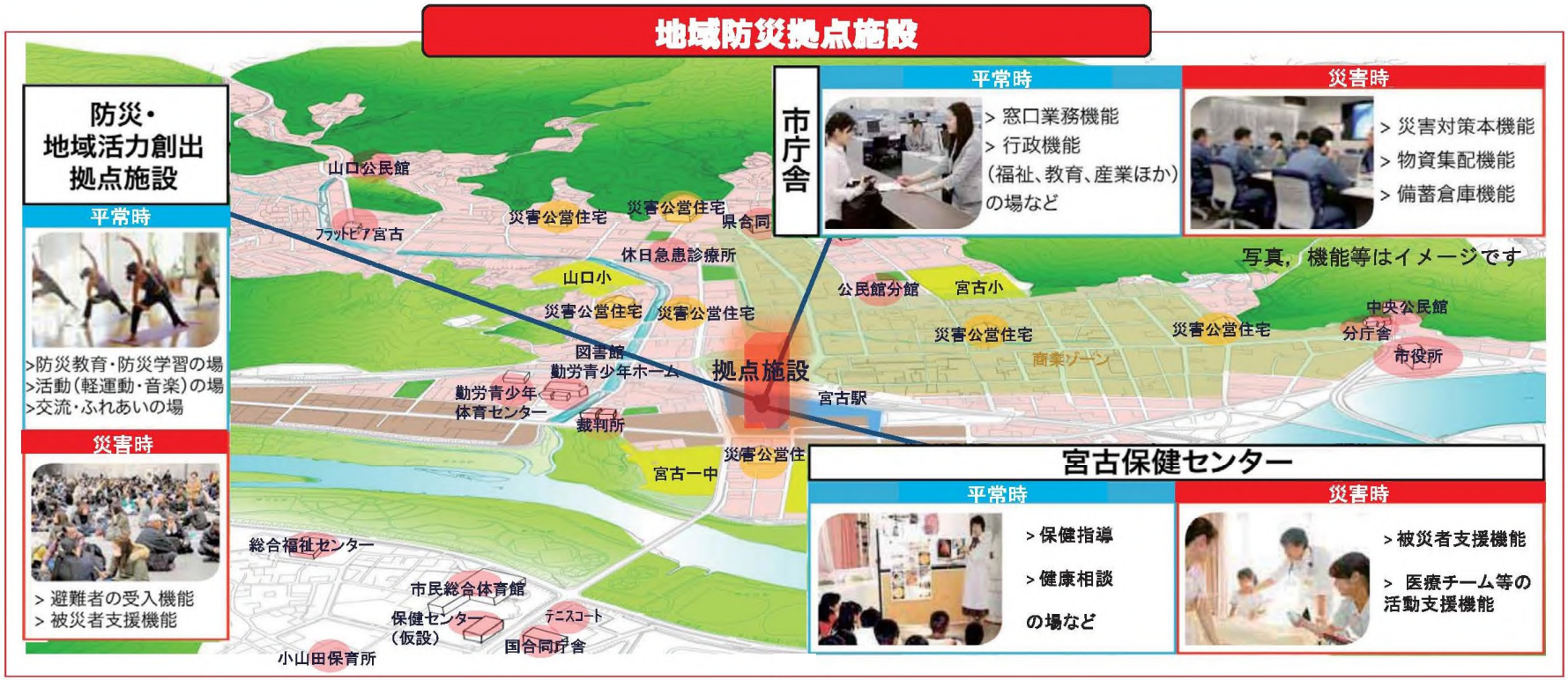
（１）中心市街地拠点整備事業（イーストピアみやこ）の全体概要

・市庁舎・市民交流センター・保健センターの複合施設
・市庁舎機能に地域の防災機能と活力創出機能を兼ね備えた拠点整備
・宮古駅の南側に位置してクロスデッキ（自由通路）で直結

1．事業について

（２）地域防災拠点の整備

・旧市庁舎の耐震性に課題があり、東日本大震災でも行政機能の維持に課題が生じた為、分散していた保健センターを併設した地域防災拠点として整備



（「宮古市中心市街地拠点施設整備事業基本構想（平成２６年１１月　宮古市）」より引用）

1．事業について

（3）地域活力創出拠点の整備

・地域防災拠点の整備と合わせて、分散していた市民交流センターを併設し、地域の活力創出拠点の機能も集約

諸室名	活用の仕方
多目的ホール	音楽コンサート、郷土芸能やダンスの発表、文化活動（絵画・写真・書道）の発表、学校の文化祭、工業製品の展示会、講演会や研修会、総会や会議
音楽スタジオ	楽器の練習（個人・団体、和楽器・洋楽器）やリハーサル、メンタルケア教室（お悩み相談）
運動スタジオ	エクササイズ教室・ヨガ教室・ダンス教室、介護予防運動、レクリエーション（スポーツチャンバラ）
和室	茶華道教室、日本舞踊、着付け教室、詩吟（俳句、短歌）、談話・集会、イベント時の更衣室・控室
創作スタジオ	創作体験（紙細工、粘土細工、ドライフラワー）、夏休み工作教室（子ども向け工作体験）
交流プラザ	ランチタイムミニコンサート、中高生による模擬店、団体やグループ等の展示会、待ち合わせ・談話
防災プラザ	東日本大震災による被災状況・復興の歩み、災害の歴史、災害への備え、自然の脅威（津波・洪水・火災・台風等）、市内メモリアル施設の案内、企画展示
まちの情報プラザ	各種情報の入手（市政情報・イベント情報・市民サークル等のメンバー募集）、時刻表の掲載
ふれあいカフェ ふれあいひろば	軽飲食、電車・バス待ちの生徒の勉強の場、ふれあいコーナーの保護者の休憩 木育（遊具）、絵本の読み聞かせや紙芝居、育児教室、おむつ交換・授乳

多目的ホール

音楽スタジオ

ふれあいひろば

2．施設について

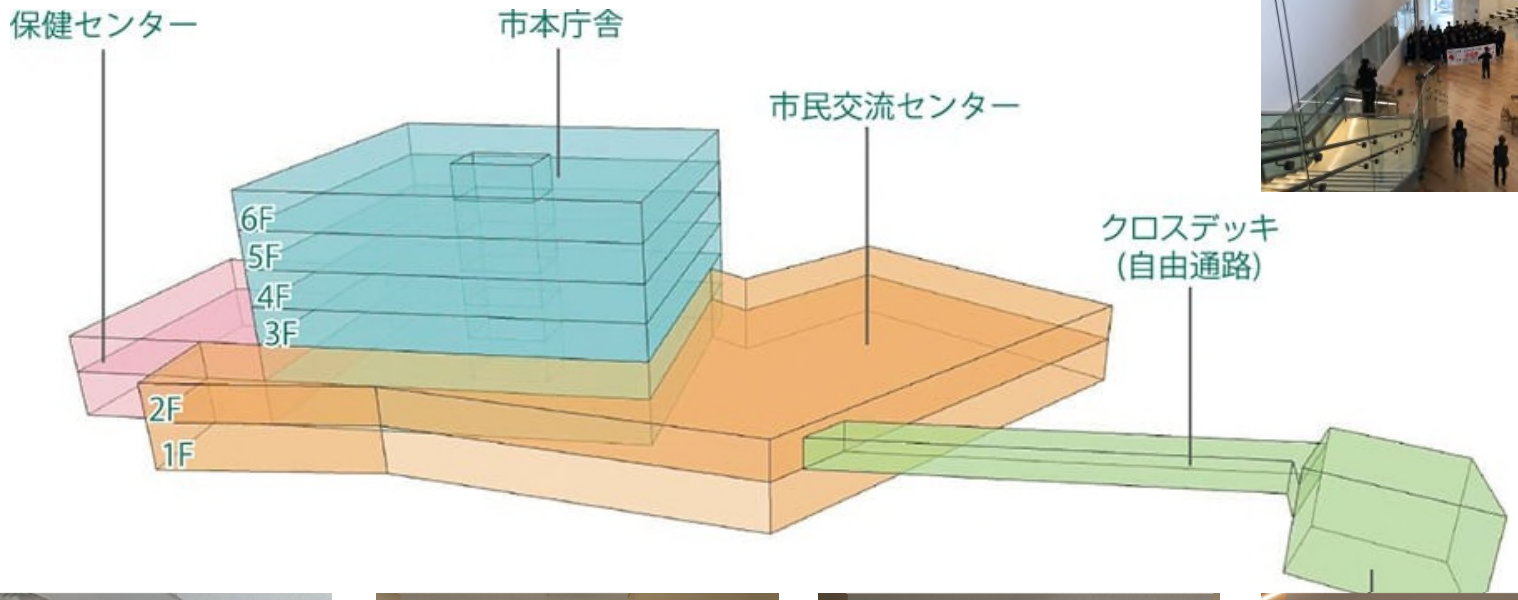
（1）施設の建設概要

事業者：	宮古市
ＣＭ：	三菱地所設計
基本設計：	久米設計
設計施工：	鹿島・日本国土・陸中・ 久米設計特別共同体
敷地面積：	16,766.48 ㎡
延床面積：	14,350.58 ㎡
構造・階数：	鉄骨造・地上６階

（「イーストピアみやこ」ＨＰより引用）

２．施設について

（２）施設の全体構成



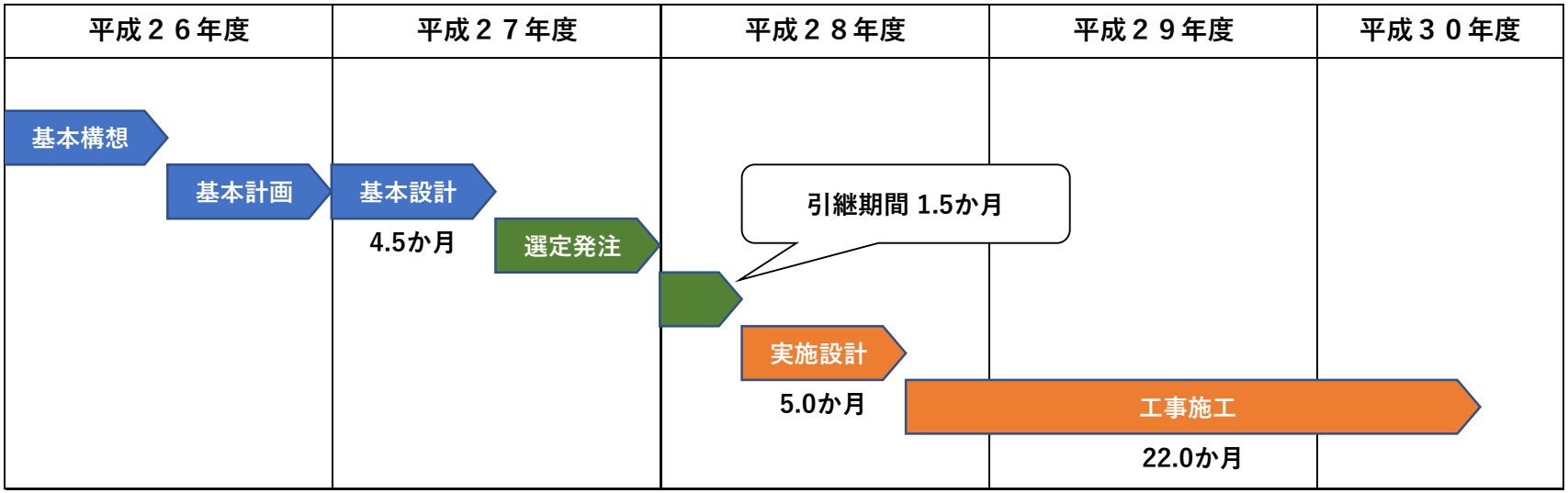
（「イーストピアみやこ」ＨＰより引用）

2．施設について

（3）施設整備の実施工程

・平成３０年（２０１８年）７月の完成を前提に発注者とＣＭＲで以下の全体工程における取組み課題を抽出

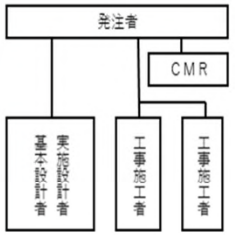
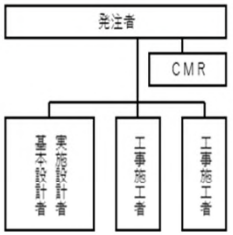
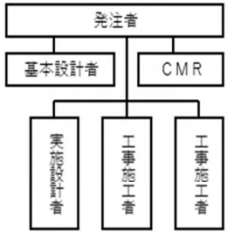
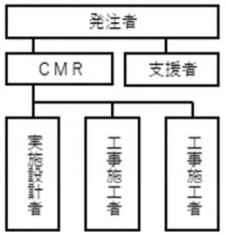
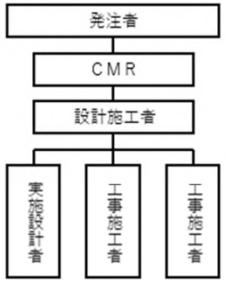
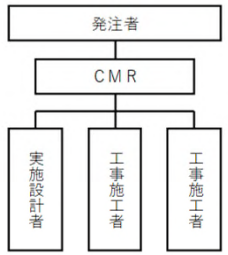
- ✓ 事業用途毎の補助金手続き（市庁舎：合併特例債、保健センター：災害復旧費・医療再生基金、市民交流センター：復興交付金等）
- ✓ デザインビルド方式の導入に基づく基本設計と実施設計の引継ぎ
- ✓ 近隣の復興事業に関わる需給状況を踏まえた資機材の先行発注



３．ＣＭ業務について

（１）契約方式の比較検討

・発注者では前例が少ない大規模で複雑な施設整備の契約方式として、近隣の復興事業における実施事例も参考に早期に工事施工者が参画する方式を検討

	ピュア型ＣＭ方式	デザインビルド方式		アットリスク型ＣＭ方式		
	設計施工分離	設計施工一括		設計施工一括		
			詳細設計付発注方式		某自治体方式	某自治体方式
組織体制						
オープンブック						
地元企業活用						
自治体採用実績						
評価コメント						

３．ＣＭ業務について

（１）契約方式の比較検討

・発注者の要求する性能・仕様を満足しつつ、整備事業を円滑に推進する契約方式としてデザインビルド方式（詳細設計付工事発注方式）を採用
・大手・地元企業へのサウンディングにより、建設コストの可能性・地域への貢献度等の比較検討を実施

企業名	復興事業への取組状況			本工事への参加意向			技術者の確保	地元企業活用への取組み方策	宮古地区の建設工事費（所見）	所見・備考等
	自治体名	物件名	契約方式	ＤＢ方式	ＥＣＩ方式	従来方式				
●●建設										
●●建設										
●●建設										
●●建設										
●●建設										

３．ＣＭ業務について

（２）デザインビルド方式の実施

・基本構想における「中心市街地拠点整備事業の果たす役割や市民サービス、財政負担や事業スケジュール、透明性確保などの様々な視点から、最適なプロジェクト調達を実施」に基づき、①契約方式の検討、②入札資料の作成、③落札者選定の支援、④落札者決定の支援を以下の流れで推進

①契約方式の検討

- 事業手法の特徴を把握
- 復興関連工事の影響を反映
- 競争参加会社の状況を反映
- 各手法の長所・短所を整理

サウンディングを含む最適な契約方式の提案

②入札資料の作成

- 契約リスクの低減策を反映
- 落札者確保を重視の提案条件
- 地域経済に配慮した契約条件
- 総合評価に対応する資料作成

発注者リスクを最小化する入札契約条件の構築

③落札者選定の支援

- 要求される透明性と説明責任を満足する評価基準の検討
- 発注関係資料の作成等による自治体担当者の業務補佐

透明性・説明責任を重視した総合評価の実施支援

④落札者決定の支援

- 選定手続きの事務支援による自治体担当者の業務補完
- 入札契約スケジュールの確実な管理支援

最適な落札者選定に向けた発注者への助言

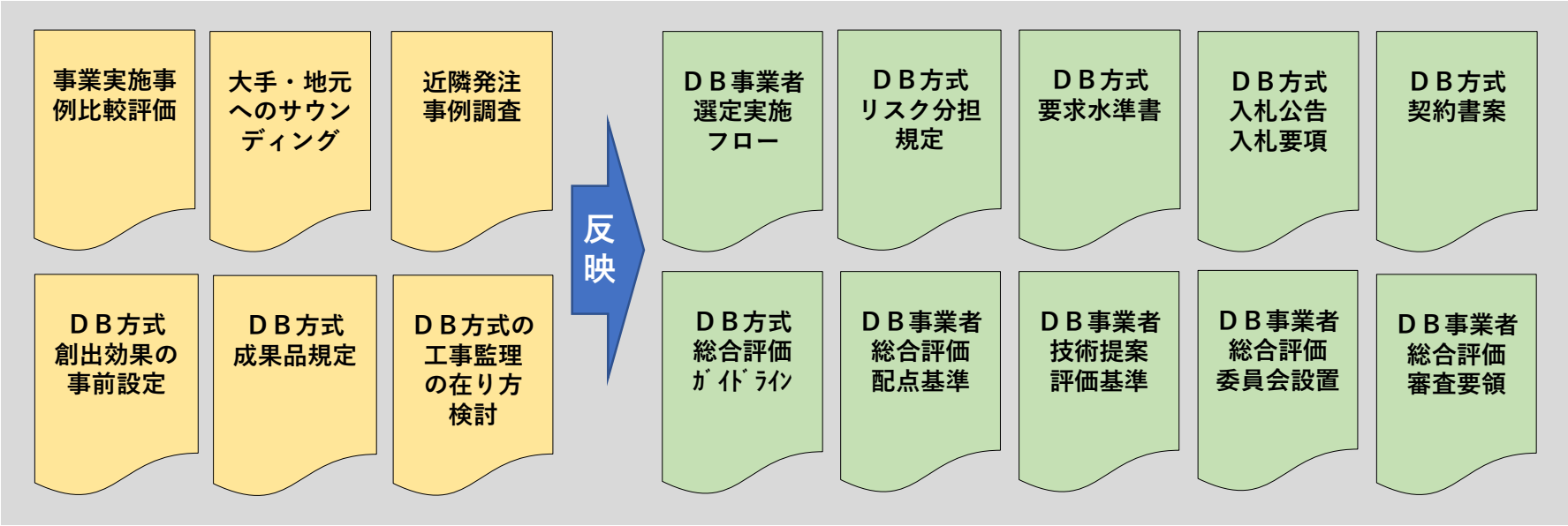
契約締結

３．ＣＭ業務について

（２）デザインビルド方式の実施

・デザインビルド方式の実施において、以下の重点的な取組み課題を設定
- ✓ 中心市街地拠点整備事業に相応しい設計品質・施工品質の確保
- ✓ 事業予算と目標工期の厳守
- ✓ 新たな入札契約方式の円滑な推進と適切な地域貢献

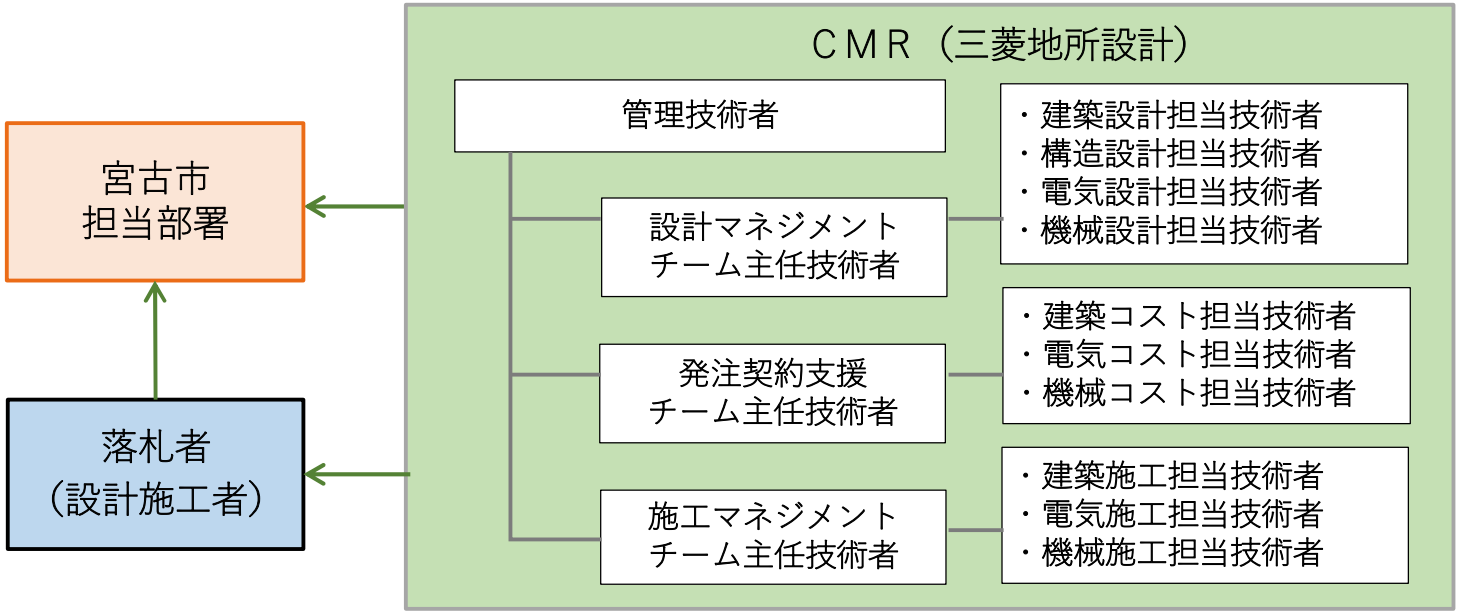
・前頁の「①契約方式の検討」、「②入札資料の作成」、「③落札者選定に関わる支援」においてＣＭＲは以下の資料作成で発注者を支援



３．ＣＭ業務について

（３）ＣＭ業務の実施体制（全体組織・会議体運営共）

・発注者の要望・業務の特性に対応したＣＭ業務の実施体制を構築
- ✓ 発注者では前例が少ない大規模で複雑な施設整備において、品質・スケジュール・コストに関わる確実なマネジメントの実施
- ✓ 多様な入札契約方式（デザインビルド方式）の確実な推進
- ✓ 近隣の復興事業に関わる需給状況（労務不足・工事費高騰等）を踏まえた円滑な落札者選定



３．ＣＭ業務について

（３）ＣＭ業務の実施体制（全体組織・会議体運営共）

・設計・施工の情報（契約・責任共）が一元化されるデザインビルド方式の特性を踏まえてＣＭＲが各種会議体に参画して発注者を支援

分類	名称	主な目的・内容	頻度	日時	場所	出席者				
						発注者	ＣＭＲ	設計監理者	工事施工者	関連工事受注者
共通	総合定例会議	関係者からの連絡・確認 本体工事の進捗報告 各分科会の進捗報告	毎月	第●●曜日 00：00～	現場 事務所	○	○	◎	●	△
設計関連	設計定例会議	設計内容・設計変更の確認・決定 許認可手続きの進捗報告	隔週	第●●曜日 00：00～	現場 事務所	○	○	◎	△	△
施工関連	工事定例会議	関係者からの連絡・確認 本体工事・関連工事の相互調整	毎月	第●●曜日 00：00～	現場 事務所	○	○	○	◎	△
	施工品質確認会	ＣＭＲによる施工状況確認 （施工状況・品管記録・施工図等）	毎月	第●●曜日 00：00～	現場 事務所	△	◎	●	●	―
	関連工事分科会	関係者からの連絡・確認 関連工事の相互調整	適宜	第●●曜日 00：00～	現場 事務所	△	△	△	△	◎

３．ＣＭ業務について

（４）ＣＭ業務の成果・評価

基本設計からデザインビルド発注までの間、**市側の内部協議等により**、平面計画等の見直しが必要な状況であったが、ＣＭの技術的な支援により、設計者がプロジェクトから離れている間も、**絶え間なく技術検討を続けることが出来た**。

サウンディング調査によって、当該事業に対する参入意向ならびに当該地域における建設物価の聞き取りを実施し、**発注時における建設予定額の設定と事業手法の決定に大きく寄与**した。

設計施工者選定の手続は、**議会の合意を得るのに不測の日数を要した**ため、当初の想定よりタイトなスケジュールでプロポーザルを実施したが、デザインビルド方式参入意向者から提出があったＶＥ提案においては、採否の可否の判断に必要な情報を**即座に市に提供するなど、遅滞なく事業を進行することが出来た**。

基本設計者がＪＶの構成員に加わっていたため、**第３者監理的な意味から、ＣＭの品質管理は市にとって不可欠かつ重要な要素**であった。本体工事期間中においても、特に**防災拠点として配慮が必要な主要構造部や非構造部材の耐震性の維持に関し、適切な指導**を行い、是正されるまでの間も進捗の確認等を細やかに実施した。