

**参考資料Ⅱ；舎人線車両基地整備事業における
CM方式に関する資料**

日暮里・舎人線車両基地整備事業 におけるCM業務について

平成28年4月12日
清水建設株式会社

本日の内容

- 事業の概要
- 契約の考え方
- 支払手続き
- 契約変更の考え方と手続き
- 選定方法とGMPの設定方法

本日の内容

- 事業の概要
- 契約の考え方
- 支払手続き
- 契約変更の考え方と手続き
- 選定方法とGMPの設定方法

事業概要

- 事業名称
(契約名称)
新交通日暮里・舎人線
車両基地整備事業
メンテナンス業務委託契約
東京都足立区 舎人公園内
東京都地下鉄建設株式会社
清水建設株式会社
平成15年11月26日から
平成20年3月20日まで
- 事業場所
- 事業委託者
- 事業受託者
- 事業期間

CMRの役割

- 地下建の補助者・代行者
 - ✓ 地下建の利益の最大化のために行動すべき義務
- 準問屋
 - ✓ 商法第558条に定める準問屋
 - ✓ CMRの名で地下建のために行う取次業務
 - ✓ 建設工事と実施設計を第三者に発注
- 対価
 - ✓ 実施設計費、建設工事費および管理業務費
 - ✓ 設計は自ら実施可、建設工事は自ら施工不可

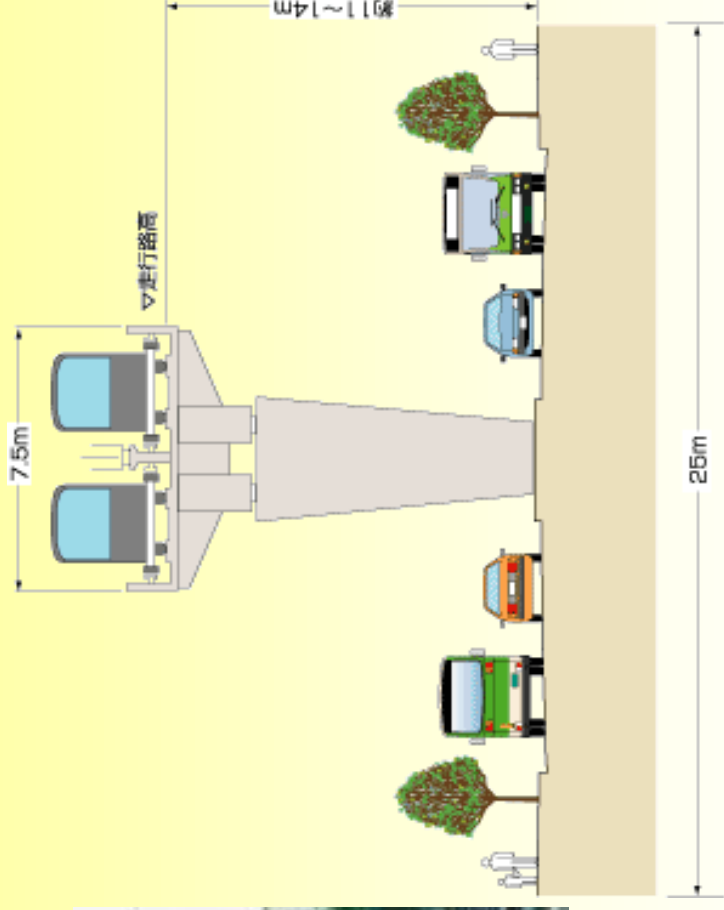
本契約の特徴

- 地下建版CM方式を採用
 - ✓CMRは事業費総額と工期ついて責任を負う
 - ✓CMRにマネジメント業務＋施工リスク
- 事業費
 - ✓全体事業費想定上限額≧全体事業費確定上限額
 - ✓想定は契約時、確定は実施設計終了時
 - ✓増加負担の上限なし

本契約の特徴

- 有効期間
 - ✓ 契約日から**瑕疵修補に関する業務終了まで**
 - ✓ 瑕疵担保責任期間 引渡しから10年間
 - ✓ 平成15年11月26日から平成30年3月20日まで
- オープンブック方式の採用
 - ✓ 対象は、建設工事費と実施設計費
 - ✓ 管理業務費は**対象外**

新交通システムとは

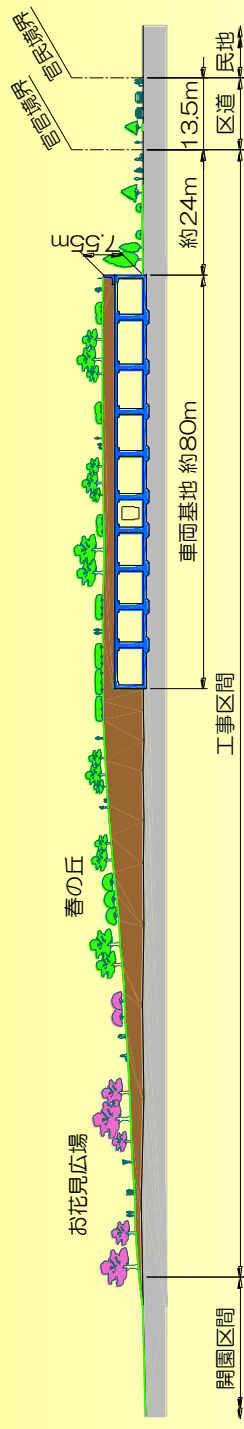


[illegible]

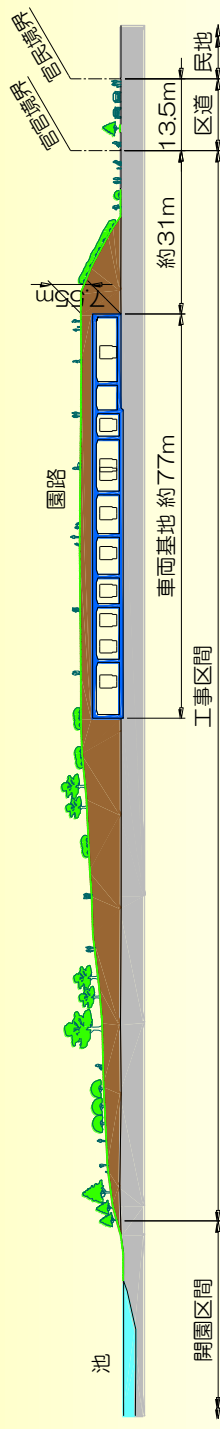
車両基地平面図（舎人公園内）



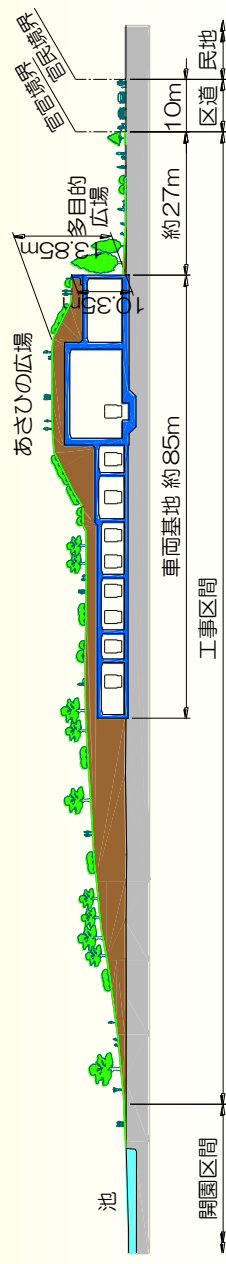
車両基地断面図（舎人公園内）



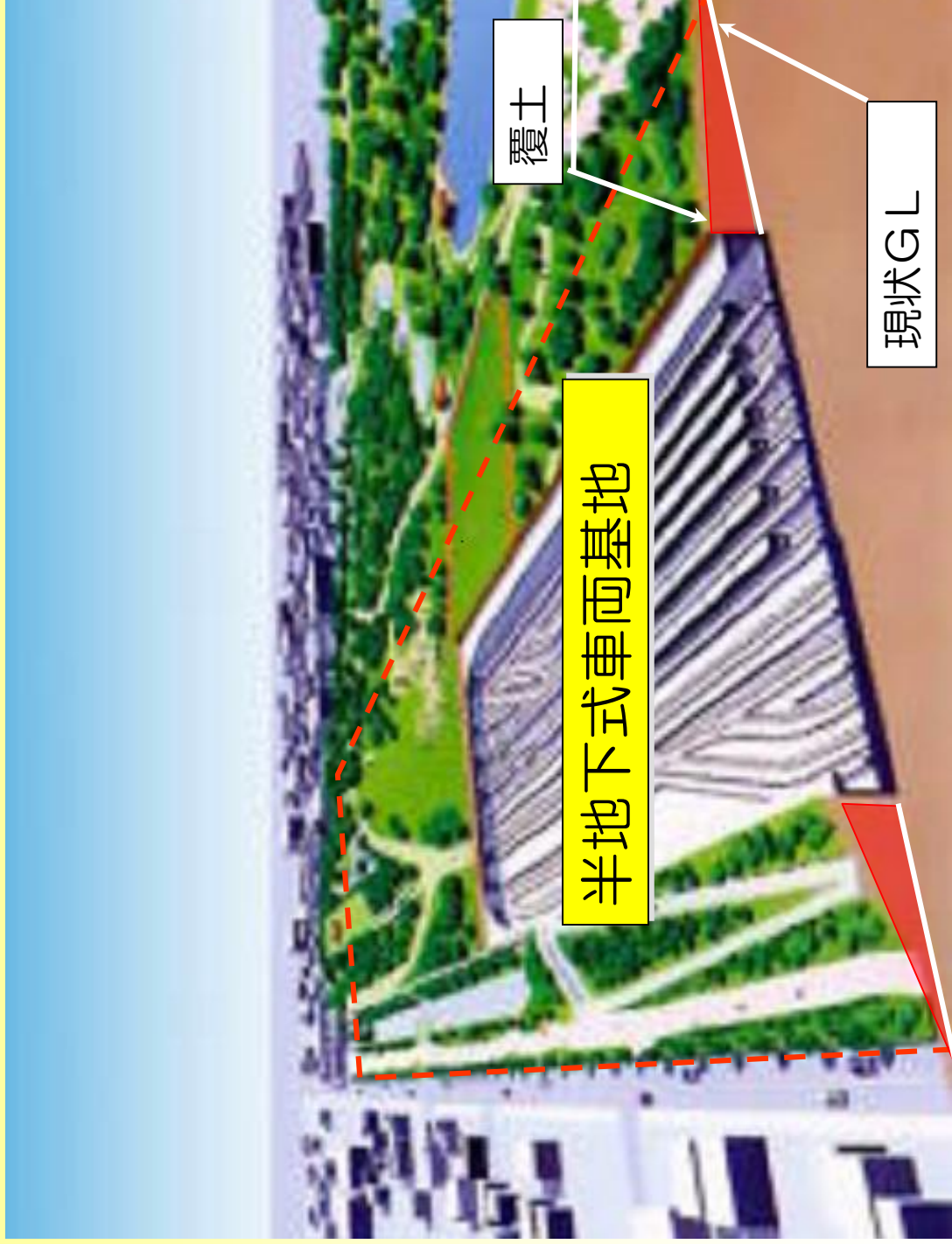
A-A 断面図



B-B 断面図



車両基地パース



本日の内容

- 事業の概要
- 契約の考え方
- 支払手続き
- 契約変更の考え方と手続き
- 選定方法とGMPの設定方法

契約書の構成

- 契約名
- 「新交通日暮里・舎人線車両基地整備事業マネジメント業務委託契約」
 - ✓前文
 - ✓第1章から第12章まで全100条
 - ✓加えて、別紙1から別紙18

契約書の素案

- 契約半年以上前の公募書類に、前文から別紙までを含んだ契約書案は添付
- 約1か月、約款変更を協議したが不採用
- ただし、別紙の多くは清水の提案内容を記載（もともと空欄）
- 地下建は、弁護士を交え約2年近く契約書案を熟考したとのこと（準問屋を含め）
- 以降に、当時の担当者ヒアリング内容を示す

準問屋（といや）

- 地下建は、大江戸線工事にて、多くの設計変更が生じた。
- 基地事業では、それを避ける方策（新たな契約手法）を検討。特に、事務方を中心に。技術方は反対した模様
- 地下建は、弁護士と契約し、契約手法の検討を実施。
- その中で、取次ぎ業務・準問屋の考え方が採用された。

準問屋（といや）

- 準問屋は、「物品の販売又は買い入れをのぞく行為を行う業務」
- CMRは、物品ではなく建設工事のブローカー業務 → 準問屋と解釈
- 履行担保責任を準問屋は負うことになる
- CMRは、専門工事業者の倒産などの際、自ら工事を行わなければならない事態となる

取次ぎ契約の利点

- 「取次ぎ契約」はCMRが「準問屋」としての地位に立ち、CMR自身が専門工事業者の間の請負契約上の発注者としての法律上の権利義務を有することになるが、請負契約の経済上の効果は当社に帰属することになる。
- 完成した基地の所有権は、注文者のCMRに帰属しCMRから所有権移転を通じて当社に帰属する。
- 当社とCMR間の取次ぎ契約を通じて、請負金額その他の契約内容の指示・報告を法律上も担保できる利点が考えられる。
- 以上、地下建内部文書から抜粋

地下建の検討資料 (1)

平成14年5月の検討資料 (公表の1年前)

地下建版CM

工事発注形態の比較

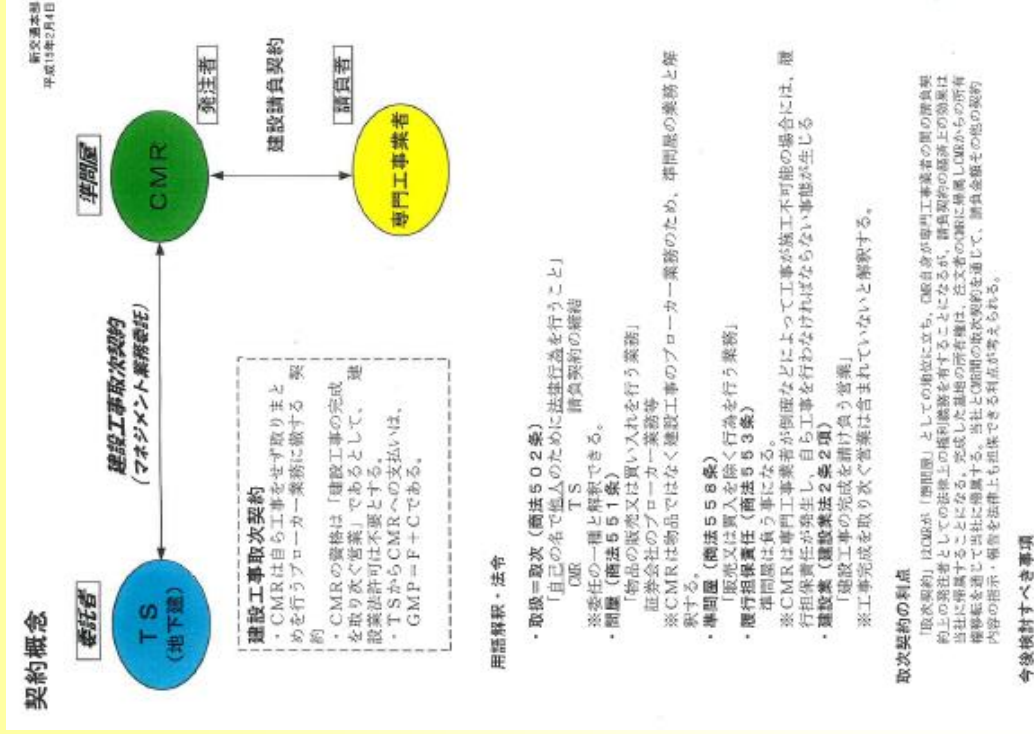
	I. 一般的な公共工事発注方式 (一般・指名競争入札方式)	II. VE付工事発注方式 (技術提案型競争入札方式)	III. Design Build 方式 (設計・施工一括発注方式)	IV. Private Finance Initiative 方式 (民間資金活用事業運営方式)	V. 地下建版 Construction Management方式 (公営型設計・施工一括責任発注方式)
契約形態	設計者は発注者が選定、若しくは設計会社に設計委託 ・施工は工事業者と工事請負契約	一般的な公共工事発注方式と同様	・工事業者(ゼネコン)と詳細設計・事業運営に民間の資金やノウハウを活用することにより、公共サービスの提供を行う事業手法	公共施設等の設計、建設、維持管理、及び事業運営に民間の資金やノウハウを活用することにより、公共サービスの提供を行う事業手法	建設業法による工事請負契約ではなく、CMRと両立する02条の取次の概念を用いた業務委託契約を締結。
契約形態図					
異業種参入による競争性 (Iとの比較)	建設業法による建設業者のみの参入のため、競争性は変わらない	建設業法による建設業者のみの参入のため、競争性は変わらない	建設業法による建設業者のみの参入のため、競争性は変わらない	建設業法による建設業者のみの参入のため、競争性は変わらない	建設業法による建設業者に限らず、多数の民業理業者の参入により競争性が際立つ
発注者の執行体制のスリム化 (Iとの比較)	一般の公共工事と契約形態に差がないので、同程度の執行体制になる	一般の公共工事と契約形態に差がないので、同程度の執行体制になる	設計・構築、施工管理業務を専断でき、執行体制のスリム化が可能	設計・構築、施工管理業務を専断でき、執行体制のスリム化が可能	設計・構築、施工管理業務を専断でき、執行体制のスリム化が可能
契約先の価格交渉の自由度 (Iとの比較)	地方自治法、都府県事務規定、都工事施工規定が適用される	地方自治法、都府県事務規定、都工事施工規定が適用される	地方自治法、都府県事務規定、都工事施工規定が適用される	地方自治法、都府県事務規定、都工事施工規定が適用される	第3セクターであり工事請負契約でないため、地方自治法、都府県事務規定、都工事施工規定が適用されず、契約予定者と直接交渉が可能
リスク負担	設計図書に記載されていない事項は、発注者が負担する	設計図書に記載されていない事項は、発注者が負担する	設計・構築、施工管理業務を専断するが、協議により発注者が負担する場合もある	設計・構築、施工管理業務を専断するが、協議により発注者が負担する場合もある	設計・構築、施工管理業務を専断するが、協議により発注者が負担する場合もある
専門工事業者への契約条約の透明性・適定の妥当性の確認	契約適正化法の範囲内	契約適正化法の範囲内	契約適正化法の範囲内	契約適正化法の範囲内	契約適正化法の範囲内
技術提案の可能性 (Iとの比較)	入札時VE、契約後VEにより技術提案を反映できる。	入札時VE、契約後VEにより技術提案を反映できる。	設計・施工責任の所在をPFI事業者側にあると想定し、発注者は自らの事業運営で負担分を回収する	設計・施工責任の所在をPFI事業者側にあると想定し、発注者は自らの事業運営で負担分を回収する	設計・施工責任の所在をCMRにあると想定するが、工事変更による工事費の増減が生じない
工事費の支払い	発注時の契約金額と工事変更分の工事費を支払う	発注時の契約金額と工事変更分の工事費を支払う	設計・施工責任の所在をPFI事業者側にあると想定し、発注者は自らの事業運営で負担分を回収する	設計・施工責任の所在をPFI事業者側にあると想定し、発注者は自らの事業運営で負担分を回収する	設計・施工責任の所在をCMRにあると想定するが、工事変更による工事費の増減が生じない
工事費の削減 (Iとの比較)	1%程度に留まる	1%程度に留まる	設計・施工責任の所在をPFI事業者側にあると想定し、発注者は自らの事業運営で負担分を回収する	設計・施工責任の所在をPFI事業者側にあると想定し、発注者は自らの事業運営で負担分を回収する	設計・施工責任の所在をCMRにあると想定するが、工事変更による工事費の増減が生じない

140508工事発注比較表2002/11/19

清水建設株式会社

異業種参入
管理を簡略
第3セクター
責任はCMR
オープンブック
民間技術
上乗せなし
工事費削減

地下建の検討資料（2）



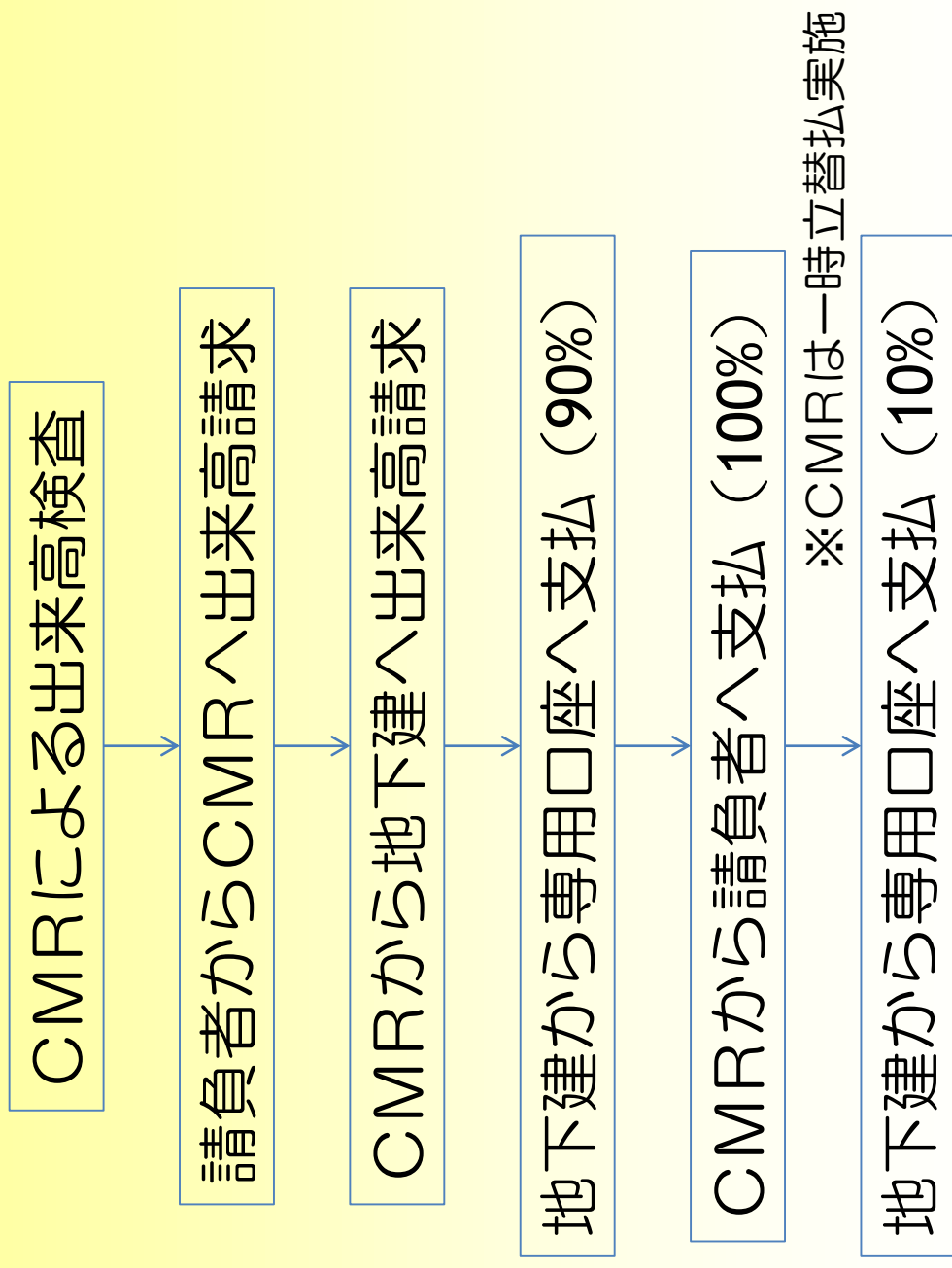
本日の内容

- 事業の概要
- 契約の考え方
- 支払手続き
- 契約変更の考え方と手続き
- 選定方法とGMPの設定方法

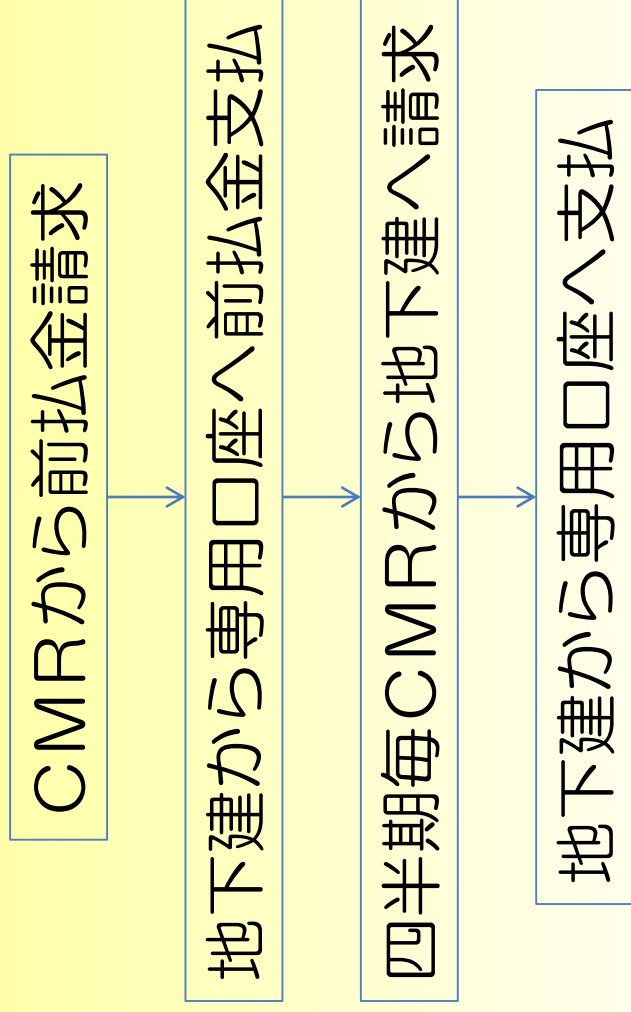
オープンブック

- 対象は、建設工事費と実施設計費
- 建設工事は、「建設工事請負契約」
- 実施設計は、「実施設計業務委託契約」
- 発注者はCMR
- CMRは、地下建に対しては、契約内容および支払状況を開示
- 支払状況は、契約会社ごとに専用口座を開設し、その通帳の写しを開示

支払手続き（建設工事費）



支払手続き（管理業務費）



※管理業務費の支払計画は事前協議実施

本日の内容

- 事業の概要
- 契約の考え方
- 支払手続き
- 契約変更の考え方と手続き
- 選定方法とGMPの設定方法

変更対象

【契約書より抜粋】

(地下建の負担すべき増加費用)

第77条 地下建が、実施設計費、建設工事費、資材調達費及び管理業務費についての増加費用の全部又は一部を負担する場合は、以下の事由に基づく場合に限る。なお、CMRが必要ない付保等を怠ったために費用が増額した場合は、CMRは、付保等をしていなければ填補されただであらう金額については、地下建に対し負担することを請求できない。

- (1) 全体事業費確定上限額設定後に**法令が変更**（税法を除く法令の制定又は改廃をいう。）されたことにより、CMRの業務に係る費用が増加した場合（物価上昇や賃金水準の変動による場合を含む。）ただし、全体事業費確定上限額設定時にかかる法令の変更を予測して同金額を設定した場合を除く。
- (2) 全体事業費確定上限額設定後に、**消費税制の変更**により、CMRの業務に係る費用が増加した場合。ただし、全体事業費確定上限額設定時に係る消費税制の変更を予測して同金額を設定した場合を除く。
- (3) 暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な事象で地下建及びCMR双方の責に帰することができない事由（不発弾・遺跡等の発見による工事中断の場合も含む。以下「**不可抗力**」という。）により、CMRの業務に係る費用が増加した場合。
- (4) 第43条第2項に基づき、**実施設計図書が変更**されたために、CMRの業務に係る費用が増加した場合。ただし、実施設計図書の内容に瑕疵があったことによる設計図書の変更により費用が増加した場合を除く。
- (5) 地下建の都合のみによる**地下建の指示等に基づく施工計画の変更**により費用が増加した場合。
- (6) その他、**地下建の責に帰すべき事由により費用が増加した場合**。

変更対象

- 法令変更
- 消費税制の変更
- 不可抗力
- 実施設計図書が変更
- 地下建指示等に基づく施工計画の変更
- 地下建の責に帰すべき事由

上記の6項目のみが変更対象

変更対象

- 実業務では、下記の事由による変更が発生
 - ✓ 「不可抗力」
 - ✓ 「地下建指示による実施設計図書変更」
 - ✓ 「地下建指示による施工計画変更」
- 変更の手続きは、非常に煩雑
- 次ページに記載

変更手続きの一例

【ある構造物の材質を地下建の都合により変更したケース】

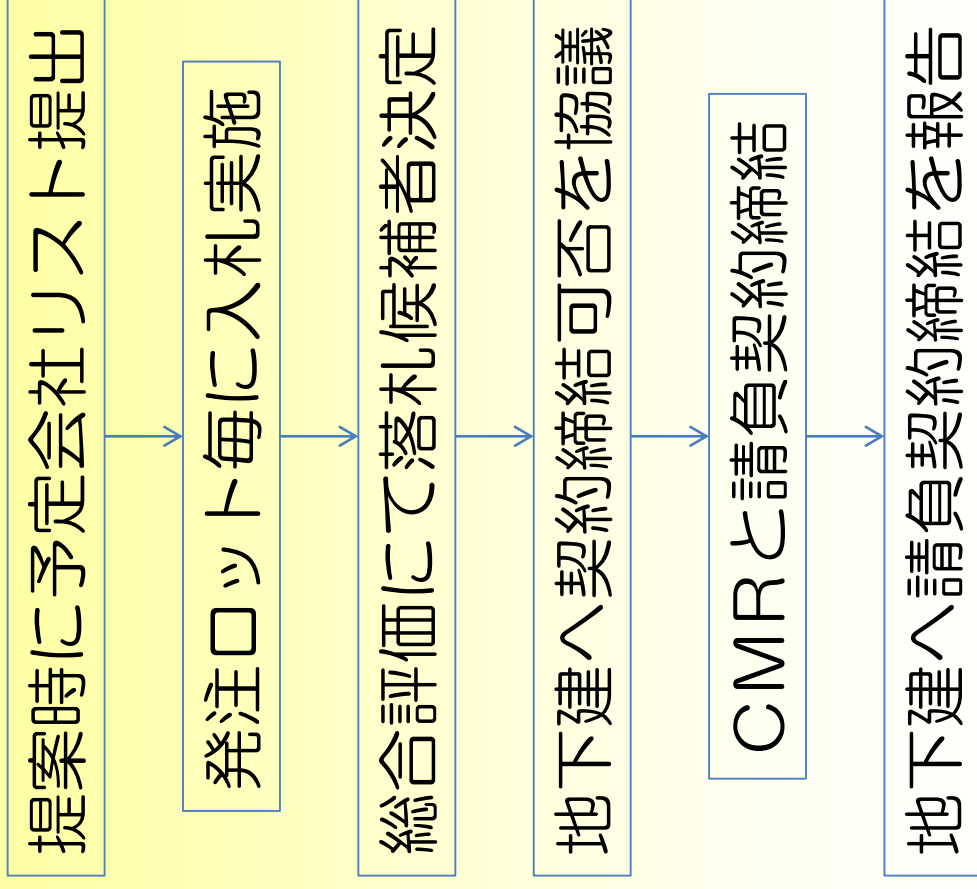
- | | | |
|---|-----------|------------------|
| ① | 地下建よりCMRへ | 地下建より、材質変更に関する協議 |
| ② | CMRより地下建へ | 条件を付して承諾 |
| ③ | CMRより地下建へ | 増加費用に関する協議 見積書添付 |
| ④ | 地下建よりCMRへ | 上記の費用を限度額として負担承諾 |
| ⑤ | CMRより請負者へ | 製作と設置の指示 |
| ⑥ | 請負者よりCMRへ | 製作と設置の承諾 |
| ⑦ | 請負者よりCMRへ | 製作と設置の費用についての協議 |
| ⑧ | CMRより請負者へ | 製作と設置の費用についての承諾 |
| ⑨ | 地下建よりCMRへ | 増加金額の協議（契約者宛） |
| ⑩ | CMRより地下建へ | 増加金額で変更を承諾（契約書報） |
| ⑪ | CMRより請負者へ | 契約変更内容に関する協議 |
| ⑫ | 請負者よりCMRへ | 契約変更内容に関する承諾 |

※ 通常の受発注者間に加え、事業主（地下建）との手続きが介在

本日の内容

- 事業の概要
- 契約の考え方
- 支払手続き
- 契約変更の考え方と手続き
- 選定方法とGMPの設定方法

請負者の選定



予定請負者リスト

担当	予定専門工事請負人名	担当	予定専門工事請負人名
土木工事	株式会社石井組		株式会社朝日工業社
	株式会社大林組		株式会社関電工
	小田急建設株式会社		株式会社きんでん
	大豊建設株式会社		栗原工業株式会社
	戸田建設株式会社		三機工業株式会社
地盤改良工事	小野田ケミコ株式会社	設備工事	新日本空調株式会社
	三信建設工業株式会社		新菱冷熱工業株式会社
	日特建設株式会社		第一設備工業株式会社
	不動建設株式会社		株式会社大氣社
	ライト工業株式会社		ダイダン株式会社
建築工事	小田急建設株式会社		高砂熱学工業株式会社
	株式会社加賀田組		株式会社中電工
	株式会社シミズビルライフケア		株式会社テクノ藝和
	戸田建設株式会社		東光電気工事株式会社
	中野建設株式会社		日本電設工業株式会社
	本間建設株式会社		※五十音順

GMPについて

全体事業費想定上限額と確定上限額

想定上限額
契約時

確定上限額
設計終了時

CM事業費
事業終了時

追加工事・設計費
追加管理費

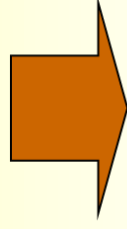
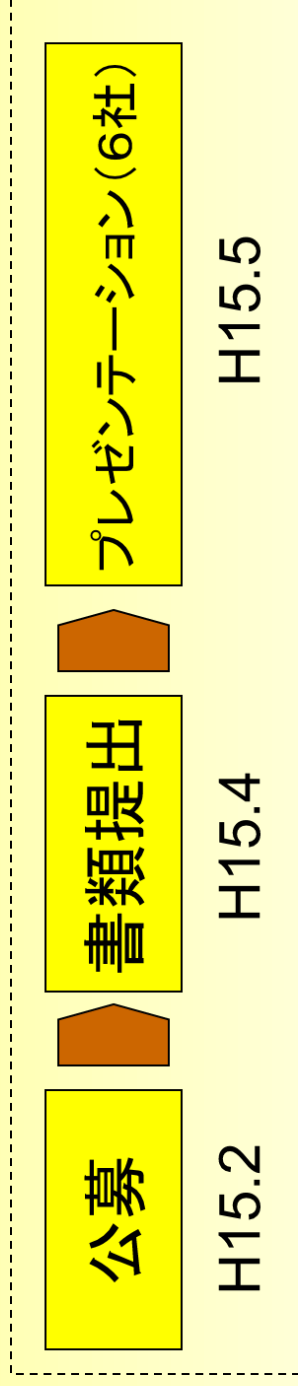
全体事業費想定上限額

全体事業費確定上限額

工事・設計費	工事・設計費	工事・設計費
管理費	管理費	管理費

CMRの選定（参考）

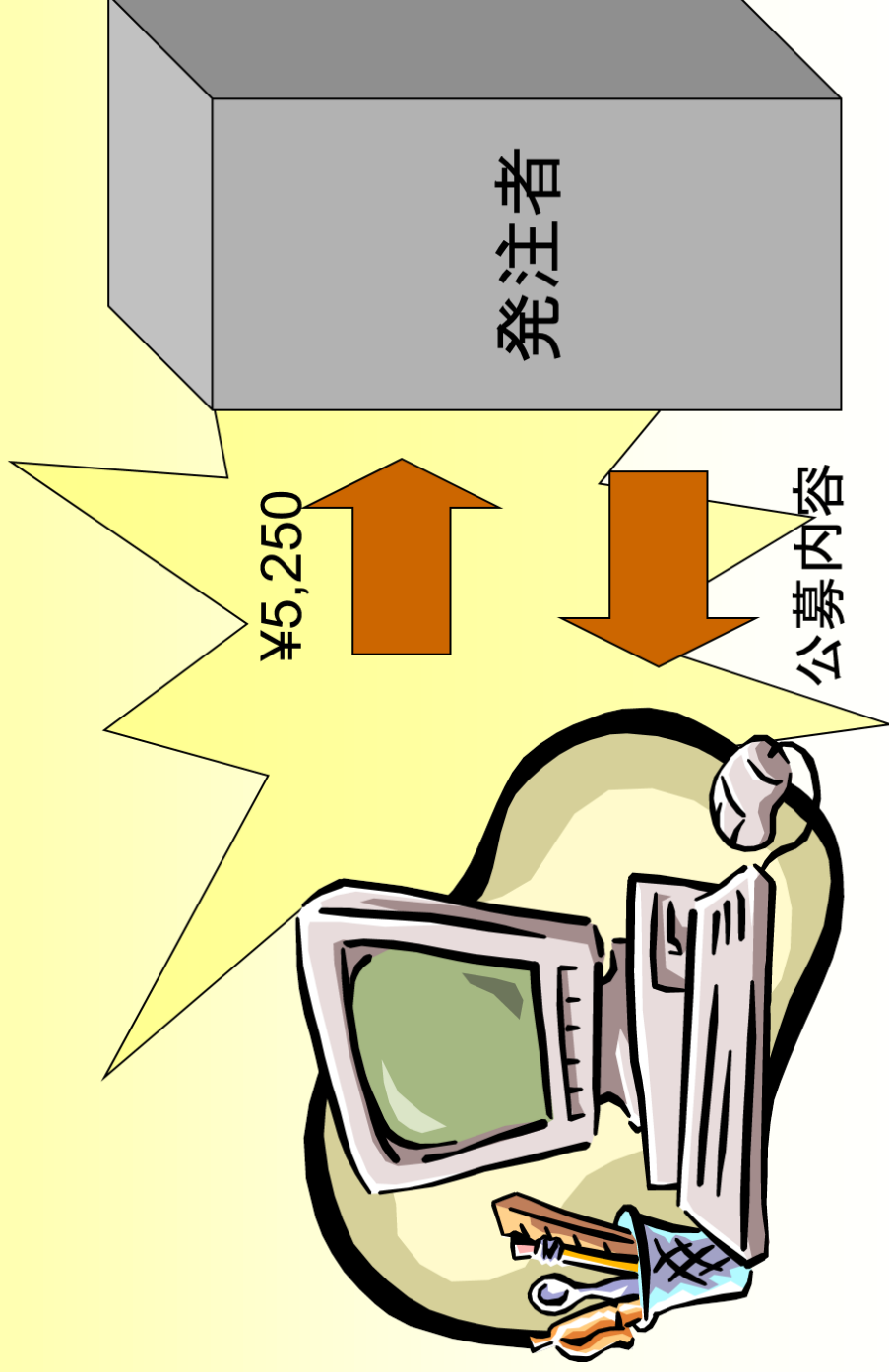
- 一次審査の手順



3社選考 A社 B社 C社
H15.6

CMRの選定（参考）

- 一次審査（公募）



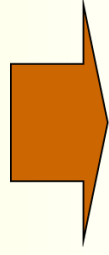
CMRの選定（参考）

- 一次審査（応募資格）
 - ① 業種は問われないが単独企業
 - ② 応募者は他の応募者が選定された場合、その工事はできない。
 - ③ 破産・会社更生法等の申立てがされていない。
 - ④ 応募に関し必要な費用は応募者負担

CMRの選定（参考）

- 一次審査（提出書類）

- ① 応募申請書
- ② 財務諸表
- ③ 実績報告書
- ④ マネジメント方針説明書
- ⑤ 施設計画概要説明書
- ⑥ 概算事業費内訳書



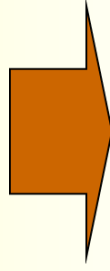
プレゼンテーションできる会社選定

CMRの選定（参考）

- 一次審査（プレゼンテーション）
 - ✓ 70分間のプレゼンテーション

✓ 審査員

- 発注者
- 学識経験者
- 弁護士等

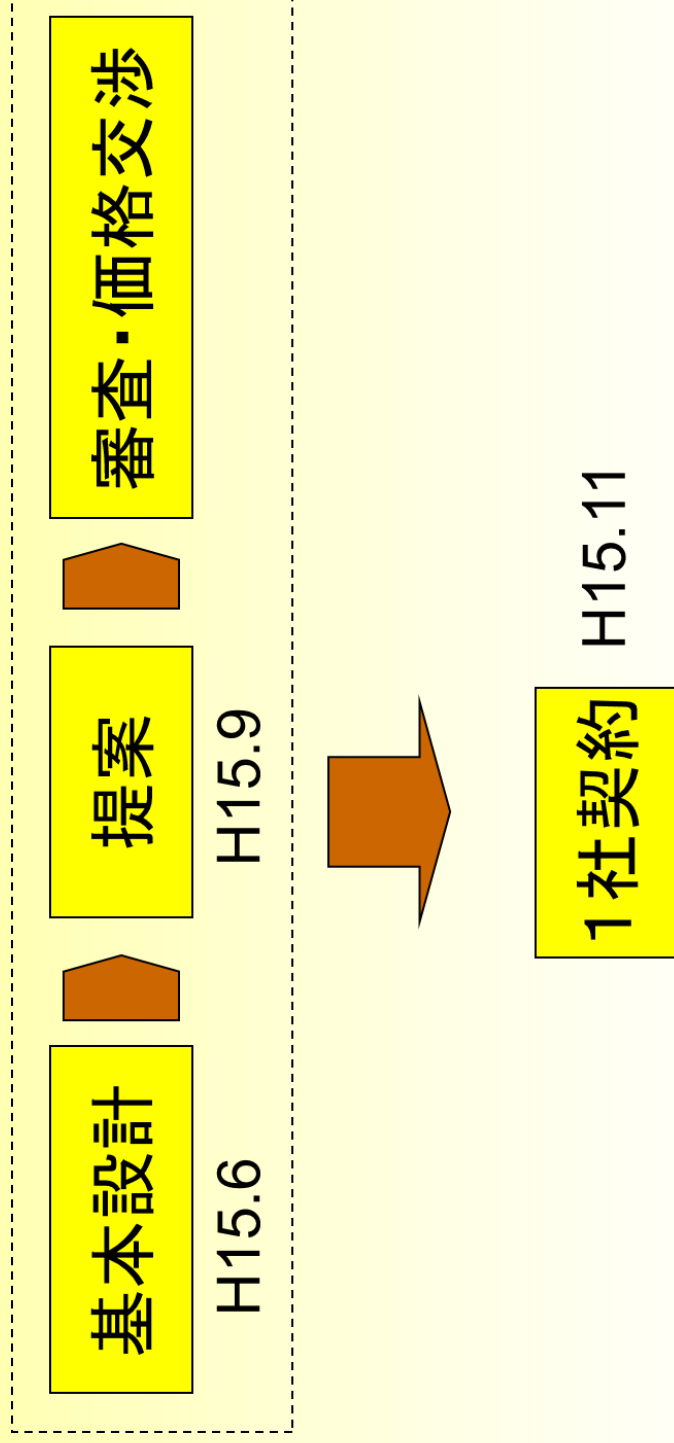


3社選定
(A社、B社、C社)



CMRの選定（参考）

- 二次審査の手順

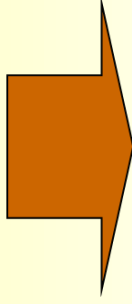


CMRの選定（参考）

- 二次審査（基本設計）

3社による基本設計

期間：3ヶ月

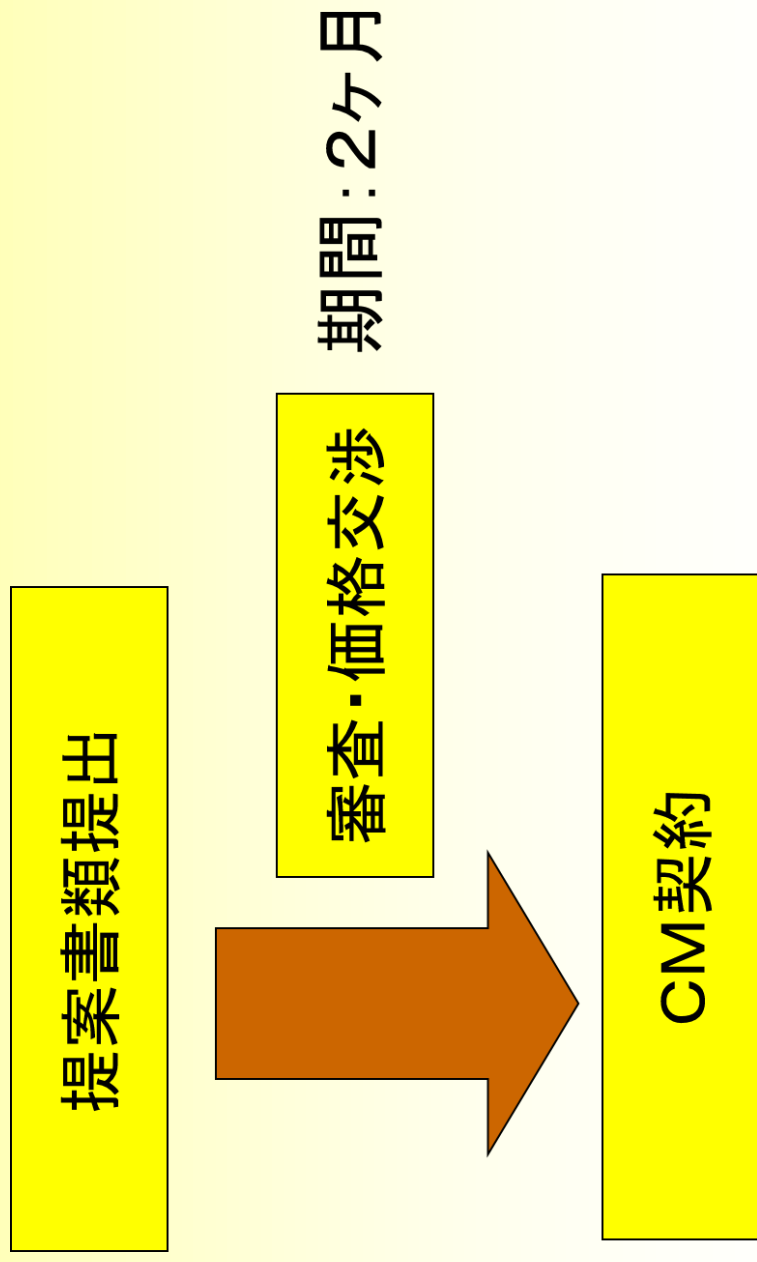


- ① 車両基地の基本設計
- ② 全体事業費想定上限額
- ③ 事業執行全体工程
- ④ 事業執行体制

提案書類提出

CMRの選定（参考）

- 二次審査（審査・契約交渉）



日暮里・舎人線車両基地整備事業 におけるCM業務について