

参考となる書籍・資料

●CM協会主要刊行物



CMガイドブック第3版



建築のプロが悩む
CM法律問題Q&A



CM業務委託契約約款・
業務委託書の解説



CM業務委託契約約款・
業務委託書

●国土交通省配布資料



多様な入札契約方式の
活用に向けて
「リーフレット&事例集」
http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000538.html



地方公共団体における
ピュア型CM方式活用ガイドライン
<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001362388.pdf>



CM方式活用事例集
-知りたいが見つかる28選-
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001410210.pdf>

本部・各支部連絡先

- 本部
108-0014
港区芝5-26-20 建築会館6階
TEL : 03-5730-7791 FAX : 03-5443-3965
Email : hq@cmaj.org



- 東北支部 事務局
980-0821 仙台市青葉区春日町11-33
ライオンズマンション春日町第二 101号
TEL : 022-748-7045 Email : tohoku@cmaj.org
- 東海支部 事務局
451-0051 名古屋市西区則武新町三丁目1番17号
BIZrium名古屋4階 (株)ユース計画研究所内
TEL : 052-433-5750 FAX : 052-433-5751
Email : tokai@cmaj.org
- 北信越支部 事務局
930-0094 富山市安住町7-1
富山県建築設計監理協同組合気付
TEL : 076-432-9785 FAX : 076-432-9786
Email : hokushinetsu@cmaj.org
- 関西支部 事務局
540-0034 大阪市中央区島町2-4-7
(株)安井建築設計事務所 大阪事務所内
TEL : 06-6943-1371 Email : kansai@cmaj.org
- 中国四国支部 事務局
730-0051 広島県広島市中区大手町3-8-24
大旗連合建築設計(株)内
TEL : 082-909-2487 FAX : 082-244-2642
Email : chugokushikoku@cmaj.org
- 九州支部 事務局
814-0103 福岡市城南区鳥飼5-20-11
(株)志賀設計内
TEL : 092-834-2721 FAX : 092-834-2721
Email : kyushu@cmaj.org

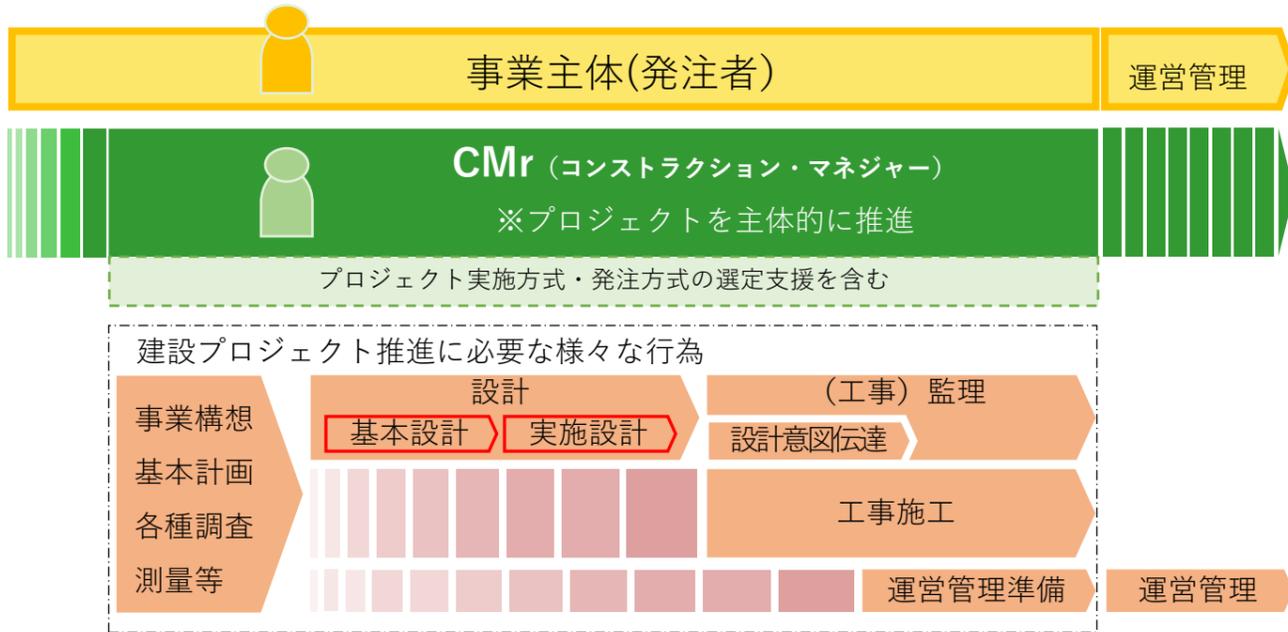
CM方式導入に向けて

一般社団法人 日本コンストラクション・マネジメント協会

CM（コンストラクション・マネジメント）方式とは

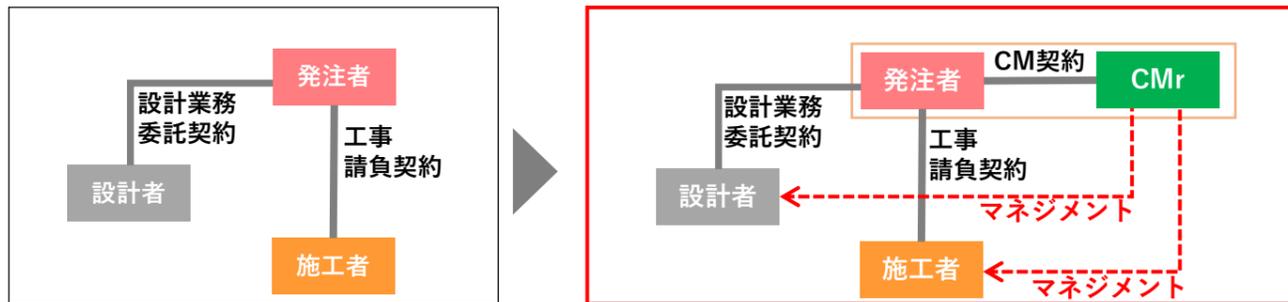
CM（Construction Management）方式とは、発注者の立場に立ったコンストラクション・マネジャー（CMr）が、プロジェクトの目標や、要求の達成を目指して、プロジェクトを主体的に進めていく建築生産方式です。

- 今日、建築プロジェクトの複雑化に伴い、調整・マネジメント業務量は膨大になっています。
- また、透明性や説明責任の確保という新たな社会的要請も生じています。
- 多くの事業者にとって、これらを円滑に遂行していくことは困難です。そこで、発注者の立場から、一貫してマネジメント機能を担うCMrは、不可欠な存在として求められています。



- CMrは、技術的な中立性を保ちつつ、発注・設計・工事の各段階で建設プロジェクトのマネジメントを主体的に推進します。
- さらに、事業構想、基本計画から運営管理段階までのマネジメント行為や複数施設にまたがるCRE（企業の保有不動産）戦略の一翼を担う業務までCMrの役割は広がっています。

CMrの位置づけと導入のメリット



従来方式	CM方式
【特徴】 <ul style="list-style-type: none"> ● 発注者が専門家でない場合、事業推進が難しい場合が多い ● 設計者と施工者の調整がうまくいかないケースも多い（設計者のこだわりが強く、コストが折り合わない等） ● 発注者と施工者は利益相反の関係にあるため、様々な局面で専門的な知識を要する交渉・協議が必要 	【特徴】 <ul style="list-style-type: none"> ● 発注者主体の事業推進の実現：CMrが発注者の立場に立ってパートナーとして事業を主体的に推進 ● コスト・品質・スケジュールの最適化：CMrが中立的立場から設計者と施工者の役割分担や意見調整を行い、コスト・品質・スケジュールをマネジメント ● 発注者の意思決定支援と、発注業務能力の補填：発注者に求められる様々な専門的知識を要する意思決定に際し、CMrが情報整理や助言を行い、意思決定を支援

CM方式導入により実現する、多様なプロジェクト実施方式（入札・契約方式）

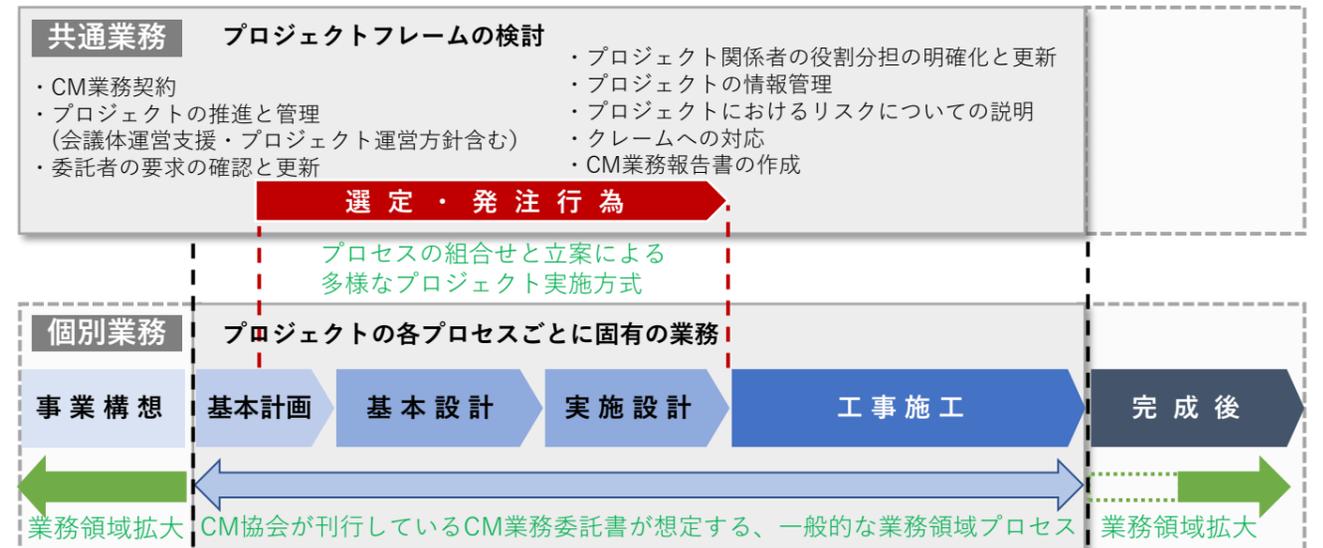
CM方式の導入により、建設プロジェクトにおける業務の複雑化、要求の高度化などの新たなニーズに応える、多様なプロジェクト実施方式（入札契約方式）の円滑な実現が可能になります。

- 特に公共工事では、従来「設計施工分離方式」が原則でした。
- 2014年の改正品確法により「設計施工一括（DB）方式」や「工事施工者が早期に参加する方式（ECI方式）」が可能になったことで、CM方式普及の必要性が高まっています。
- 自治体の技師不足やノウハウ不足の補填、透明性の確保等、新たな社会的ニーズに応える方式として期待されています。

プロジェクト実施方式	事業構想・基本計画	基本設計	実施設計	工事施工
設計施工分離発注方式（従来方式）		▼設計者、監理者選定		▼工事施工者選定
実施設計完了後に工事施工者を選定し、工事施工を発注する方式			発注計画 検討	選定 発注
基本設計からの設計施工一括（DB）方式		▼設計施工者、監理者選定		
基本計画完了後、設計施工者を選定し、基本設計・実施設計、工事施工、監理業務を一括して発注する方式	発注計画 検討	選定 発注		
実施設計からの設計施工一括（DB）方式		▼基本設計者選定	▼設計施工者、監理者選定	
基本設計完了後、設計施工者を選定し、実施設計及び工事施工、監理業務を一括して発注する方式		発注計画 検討	選定 発注	
工事施工者が早期に参加する方式（ECI方式）		▼設計者、監理者選定	▼施工予定者選定	
設計事務所が基本設計までを行った段階で施工予定者を選定し、技術協力者として、実施設計を支援する方式		発注計画 検討	選定 発注	技術協力

CM方式の採用が求められる、新たなプロジェクト実施方式

CMrの業務



- CMrの個別業務の領域は、基本計画以前の事業構想や完成後の維持管理計画まで拡大しています。
- また、多様なプロジェクト実施方式導入の広がりと共に、共通業務で行うプロジェクトフレームの検討や、個別業務におけるプロセスの組合せと立案が、より重要な要素となっています。