

公共向けピュア型CM（発注者支援型） 導入に向けて

2021年5月20日 自治体向けCMセミナー

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

会長 川原 秀仁



民間建設事業において

・大都市圏・中核都市・大企業の民間建設事業において CM導入はもはや「一般化」「あたりまえ」

・・・建設事業の価値増大・合理性追求

+

プロセスの透明性・公正性・妥当性の確保

実現支援

・・・CMrは発注者側に立つ支援者・道先案内人の役割

⇒建設Pj領域を拡げて事業構想・企画や運営・維持管理にまで拡大

急速に増大

- ・都市部の収益用途施設
(オフィス・商業・ホテル・物流・マンション・複合)
- ・製造業全般の本部・生産・研究・販売施設
- ・サービス施設・インフラ施設
(メディア・金融・情報・交通・インフラ供給)
- ・スポーツ・文化・教育施設
(大学・アリーナ・美術館・学校・スタジアム)
- ・医療・介護・福祉・健康増進施設 他



全国で年間**2,500**件のCM案件が稼働

公共建設事業において

- ・ 2014年**公共工事品確法改正**を皮切りに
公共建設事業へのCM導入が一気に進展した！

- ・・・上記品確法改正により、「多様な発注方式（プロジェクト実施方式）」が可能になり、
DB方式（設計施工一括方式）、**ECI方式**（施工者が早い段階で参画する方式）他 が採用できるようになった。

+

上記品確法改正により、併せて**CM方式**が事業促進PPP方式などとともに、
「発注関係事務の支援対象範囲に応じた契約方式」として、その促進を明記された。

||

「多様な発注方式」と「CMの活用」はセットで考えられることが多くなった！

- ・ 2020年9月9日「**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**」が登場
→これから地方へのCM導入がさらに進んでいく！

一気に進展

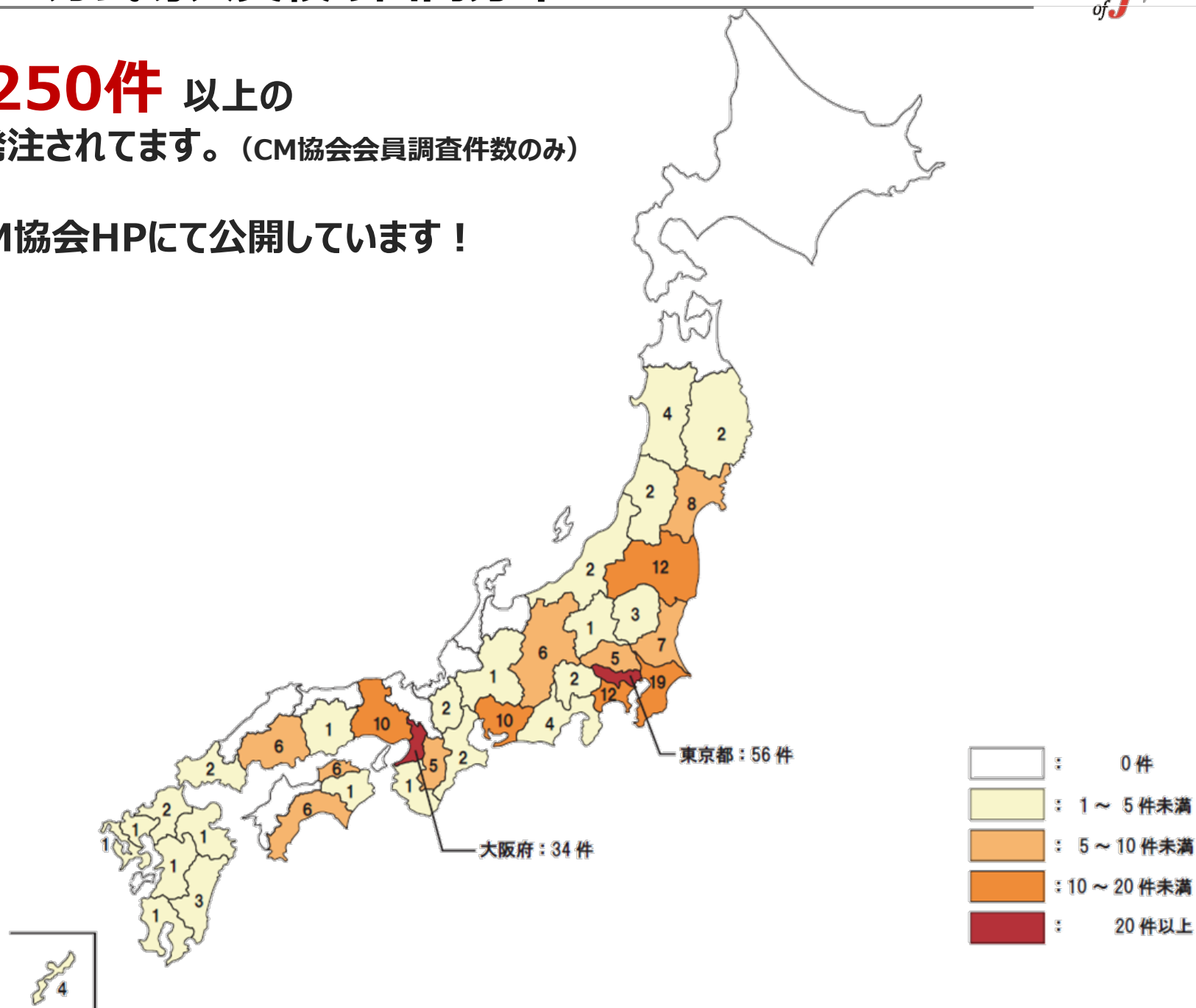
- ・ 庁舎・集会施設・展示場・学校・大学・スポーツ施設
(スタジアム・アリーナ・体育館 他)
- ・ 文化施設 (図書館・ホール・学習センター・美術館・博物館・文化財施設 他)
- ・ 医療福祉施設・卸売市場・インフラ施設・街づくり 他

→ 公共CM活用の流れは、
中央から地方、特殊から一般Pjへ

CM協会会員の実績調査による 公共事業CM方式導入実績の国内分布

既に累計で **約250件** 以上の
公共CM業務が発注されてます。(CM協会会員調査件数のみ)

これらの内訳はCM協会HPにて公開しています！



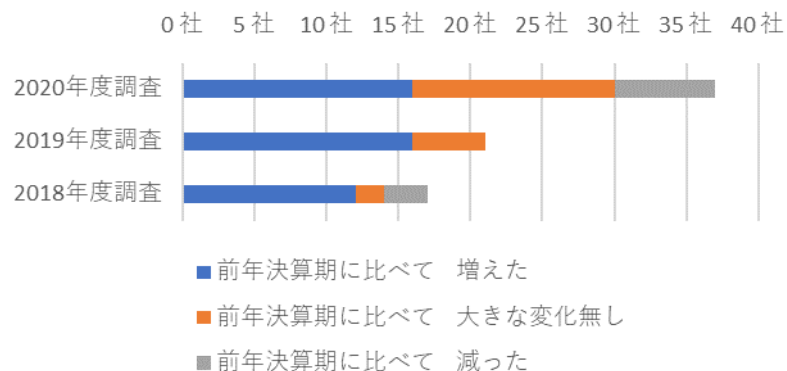
公共建設事業におけるCM事例（日本CM協会所属会社）

◆CM選奨を受賞した公共案件（24件）…CM協会HPで確認可能！

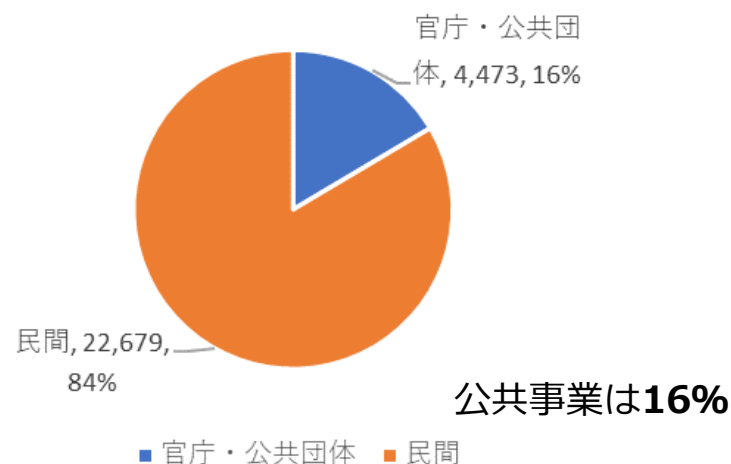
受賞年	プロジェクト名	発注者名
2021	千曲市/新庁舎等建設支援 コンストラクションマネジメント業務	千曲市
2021	横浜市新市庁舎整備に伴うCM及び各種支援業務	横浜市
2020	愛知県国際展示場建設プロジェクト	愛知県
2020	上田市庁舎新築 コンストラクション・マネジメント業務	上田市
2020	足柄上合同庁舎本館新築工事に関わるCM業務	神奈川県
2020	市原市立小中学校空調設備導入プロジェクト	市原市
2019	Jヴィレッジ復興・再整備CM業務	福島県/一般財団法人 福島県電源地域振興財団
2019	ふたば医療センター附属病院プロジェクト	福島県病院事業管理者
2019	宮古市中心市街拠点施設整備事業に係るCM業務	宮古市
2019	熊本城復旧基本計画 CM 業務	熊本市経済観光局 熊本城総合事務所
2019	広島市立病院機構における保全最適システムの確立に関するCM業務	地方独立行政法人 広島市立病院機構
2019	市原市防災庁舎建設プロジェクト	市原市
2018	グローバル認証基盤整備事業 CM業務	独立行政法人 製品評価技術基盤機構
2018	女川町地方卸売市場施設整備事業発注者支援業務	女川町
2017	長野市第一庁舎及び長野市芸術館建設CM業務	長野市
2017	市立吹田サッカースタジアムプロジェクト	スタジアム建設募金団体
2016	石巻市水産物地方卸売市場石巻売場建設事業におけるピュアCM業務及びアットリスクCM業務	石巻市
2015	公立大学法人高知工科大学国際交流会館新築工事CM業務	高知県香美市
2015	独立行政法人年金・健康保険福祉施設整理機構（RFO）コンサル業務	独立行政法人 年金・健康保険福祉施設整理機構
2015	足立区小学校施設更新プロジェクト	足立区
2014	南相馬市立図書館および市民情報交流センター建設工事CM業務	南相馬市
2014	大阪府立病院機構病院施設増改築工事等に関するCM業務	地方独立行政法人 大阪府立病院機構
2013	町田市庁舎新築工事CM業務	町田市
2013	特別区人事・厚生事務組合のための発注者支援業務3種	特別区人事・厚生事務組合

CM業務についての現状 – 日本CM協会2020年調査による

【CM業務売上の増減】



有効回答32社分のCM業務売上は289億円
(2019年は18社分258億円)

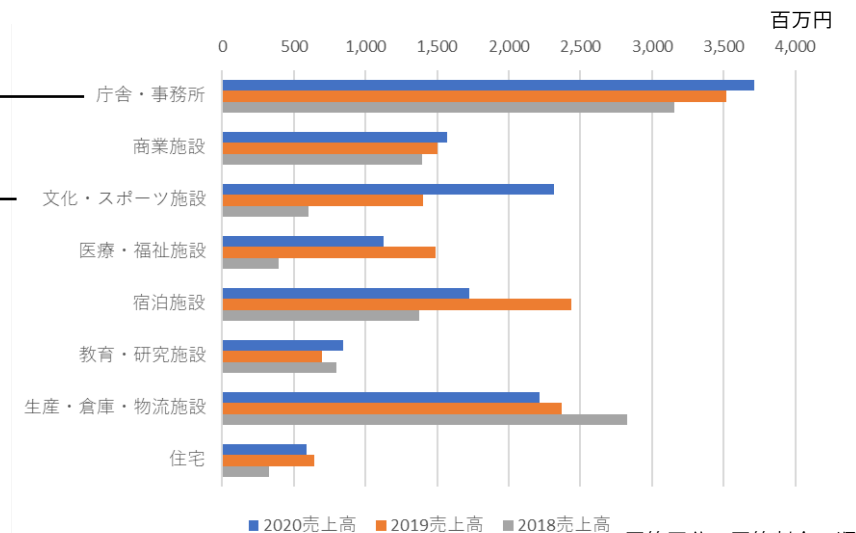


【発注者種別】

回答区分/売上総額(百万円)/割合の順
有効回答数: 32社
CM業務売上総額: 27,152百万円

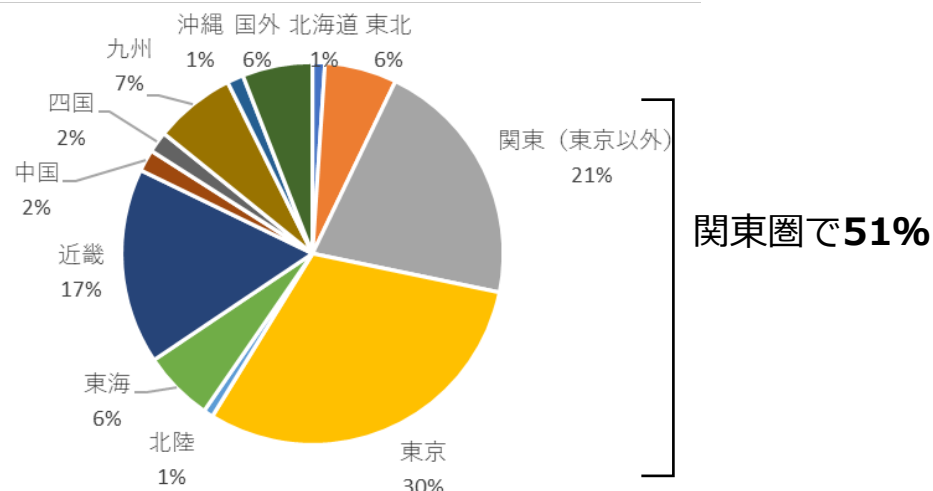
庁舎・事務所が多い

文化・スポーツ施設で増加が顕著



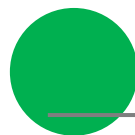
回答区分, 回答割合の順
有効回答数: 30社

【用途別売上高(建築)】



【地域別売上高】

回答区分, 回答割合の順
有効回答数: 30社
CM業務売上総額: 13,322百万円
(国外・地域分類不明を除く)



『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』の特徴

国土交通省2020年9月公表

(ピュア型) CM方式では、CMRは従来の発注方式において発注者が担っていた
企画、設計、発注、施工に関連する各種のマネジメント業務の全部または一部を、
発注者の補助者・代行者として行う業務契約を発注者と締結し、その対価を得る。
発注者はCMRの支援・助言・提案等を踏まえて、設計等業務委託者、
工事受注者（総合建設会社や専門工事会社）と 各種発注方式にて 契約し、
(多様な発注方式によって)
事業の各段階における重要な判断や決定を行う。
この契約におけるCMRの立場は発注者の補助者・代行者であり、
最終的な判断については、発注者が責任を負う。

CM（コンストラクション・マネジメント）導入の効果

★建設プロジェクト自体の成功支援（しくみづくりと推進）

～発注者主導の体制によって建設プロジェクトを成功に導く～

CMrが発注者とともに実現可能なプロジェクト計画「**枠：Budget**」を策定し、それに最適な発注方式を検討支援し、選定された発注方式によって、プロジェクト全体を推進支援することで、計画された**枠内（品質・コスト・スケジュール）**でプロジェクト成果をあげることを実現支援します。

★専門技術の支援・補完 ～確かな技術力の提供によって事業リスクを低減～

多くの発注者が技術系職員の不足でプロジェクト運営に苦慮されてますが、CMrは発注者を手助けして技術的な支援・補完を行います。CM会社は設計経験者・施工管理経験者他、様々な技術者を抱えており、総合的なマネジメント力と技術力により、企画・発注・設計・施工における品質・コスト・スケジュールのマネジメントを行います。CMrが**臨時建設室的な役割**を担い事業の成功度合いを高めリスクを低減することが可能となります。

★建設最新事情の活用

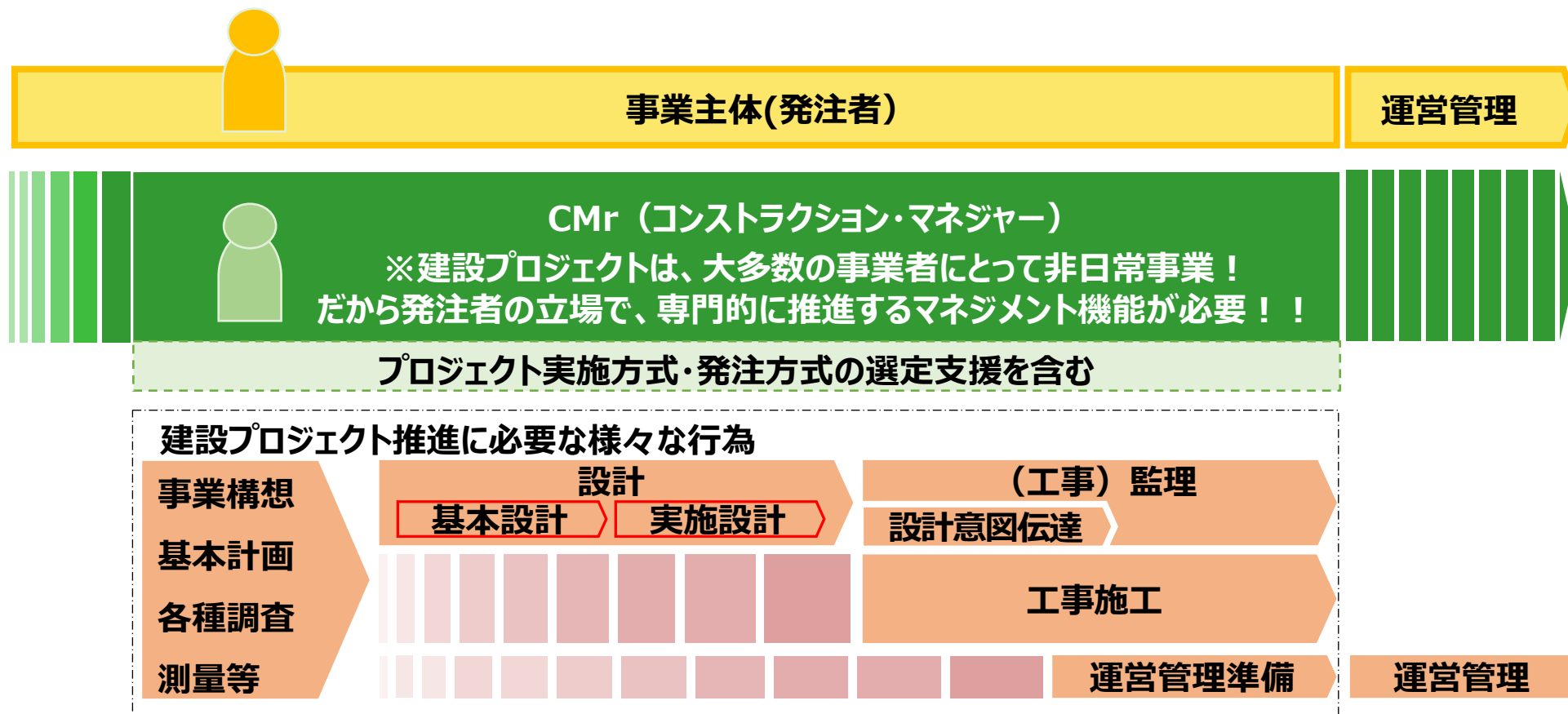
～アップデートな最新の建設ノウハウ・技術・市況情報 等の活用～

発注者が抱える事業の目的・要求・手法などの課題に対し、CMrは様々な建設情報を有しており、日々アップデートな建設ノウハウ・技術・市況・運営等の最新情報やトレンドを把握しています。発注者と利害関係のないCMrの知見で、プロジェクト推進の強力なエンジンとすることができます。

ピュア型CM（コンストラクション・マネジメント）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設生産方式。

受注者主導の体制から
↓
発注者主導の体制へ



CMrの6つのマネジメント (CMガイドブック参照)

1. **全体** マネジメント

プロジェクトの体系・組織づくり、情報管理、合意形成支援などを通じて、プロジェクトを円滑に推進支援する。

2. **調達** マネジメント

発注方式を検討・立案支援し、発注図書構築・推進・評価・検証等を実施支援する。

3. **「品質」** マネジメント

建物の確かな性能・機能・運営の実現に向けた技術支援を行う。
…品質レベルの設定と検証。

4. **「コスト」** マネジメント

所期のコストプランニング、ターゲットコストの設定支援と、その設定コストに向けた各フェーズでのコスト検証、見積内容検討、VE検討等を管理支援する。
…合理的で設定コストに適合したコスト・マネジメント。

5. **「スケジュール」** マネジメント

所期の全体スケジュール設定支援と各フェーズを的確に履行していくスケジュール・マネジメントを推進する。
…ゴールを見据えたプロジェクト推進。

6. **リスク・マネジメント**

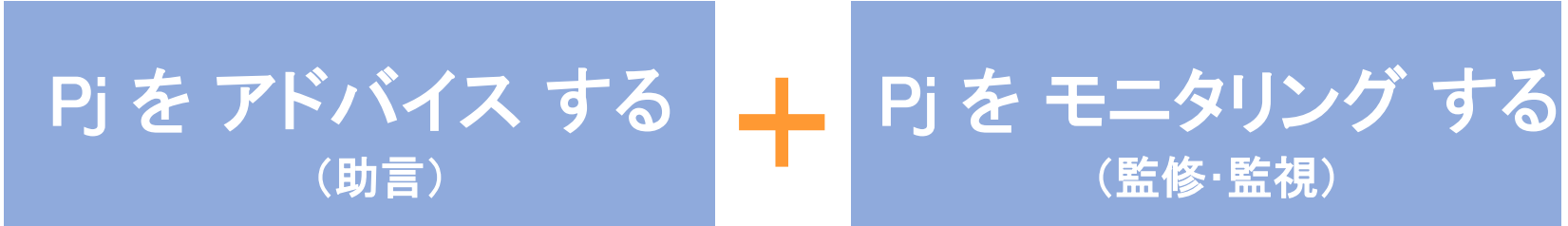
プロジェクト全般にわたり、各種リスクを最小化するリスク・マネジメントを実践する。

■ CMにチャレンジするなら今しかない！

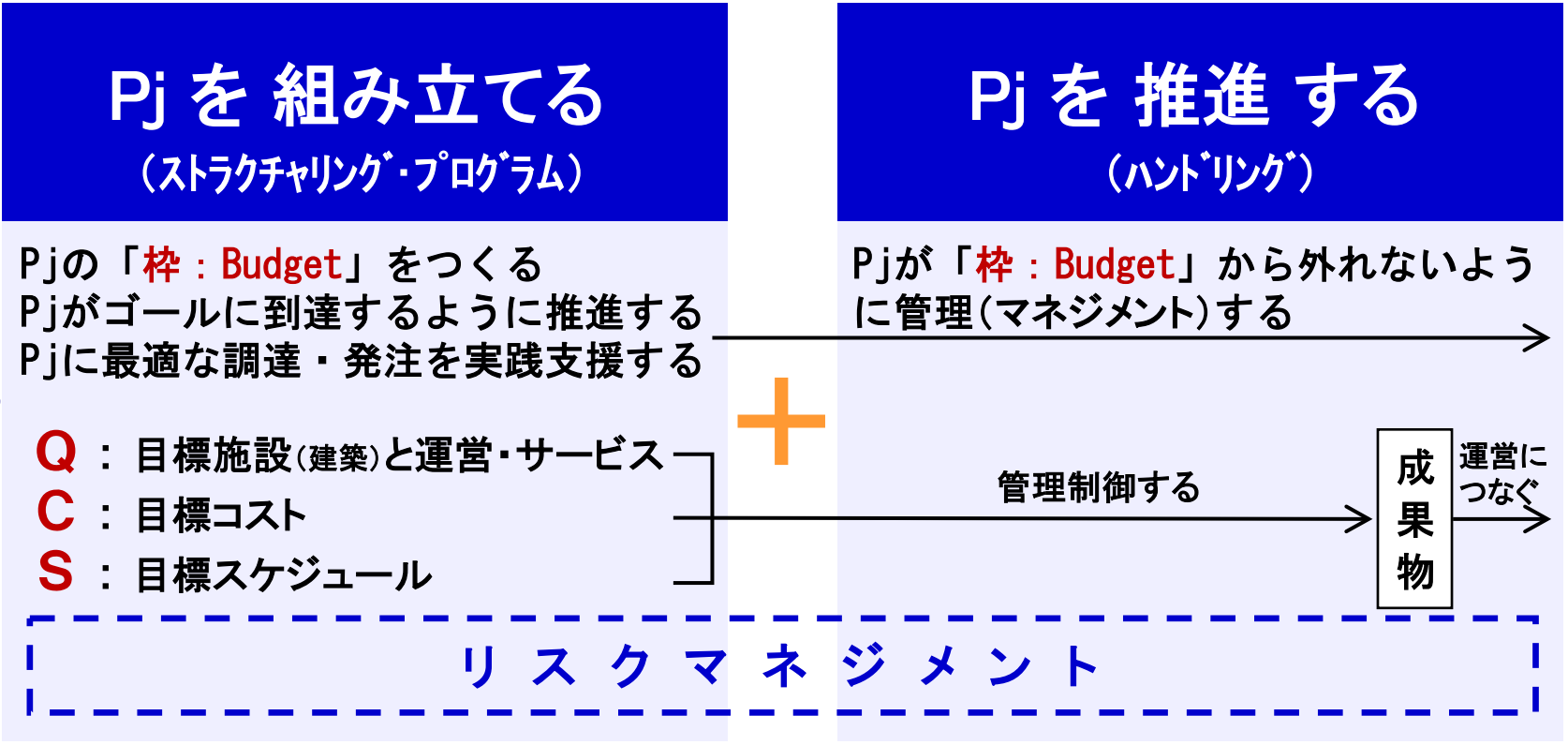
—CM業務は設計業務の延長ではない—

■現在「CMに求められる機能」を再認識することから始める

誤解されがちな
CMの見られ方



CMに求められる
あるべき機能



この間には埋められない深い溝が存在する

※CMrが本来の機能を果たしてこそ成果と発展がもたらされる！

■Q・C・S マネジメント

※見える化・定量化することがカギ

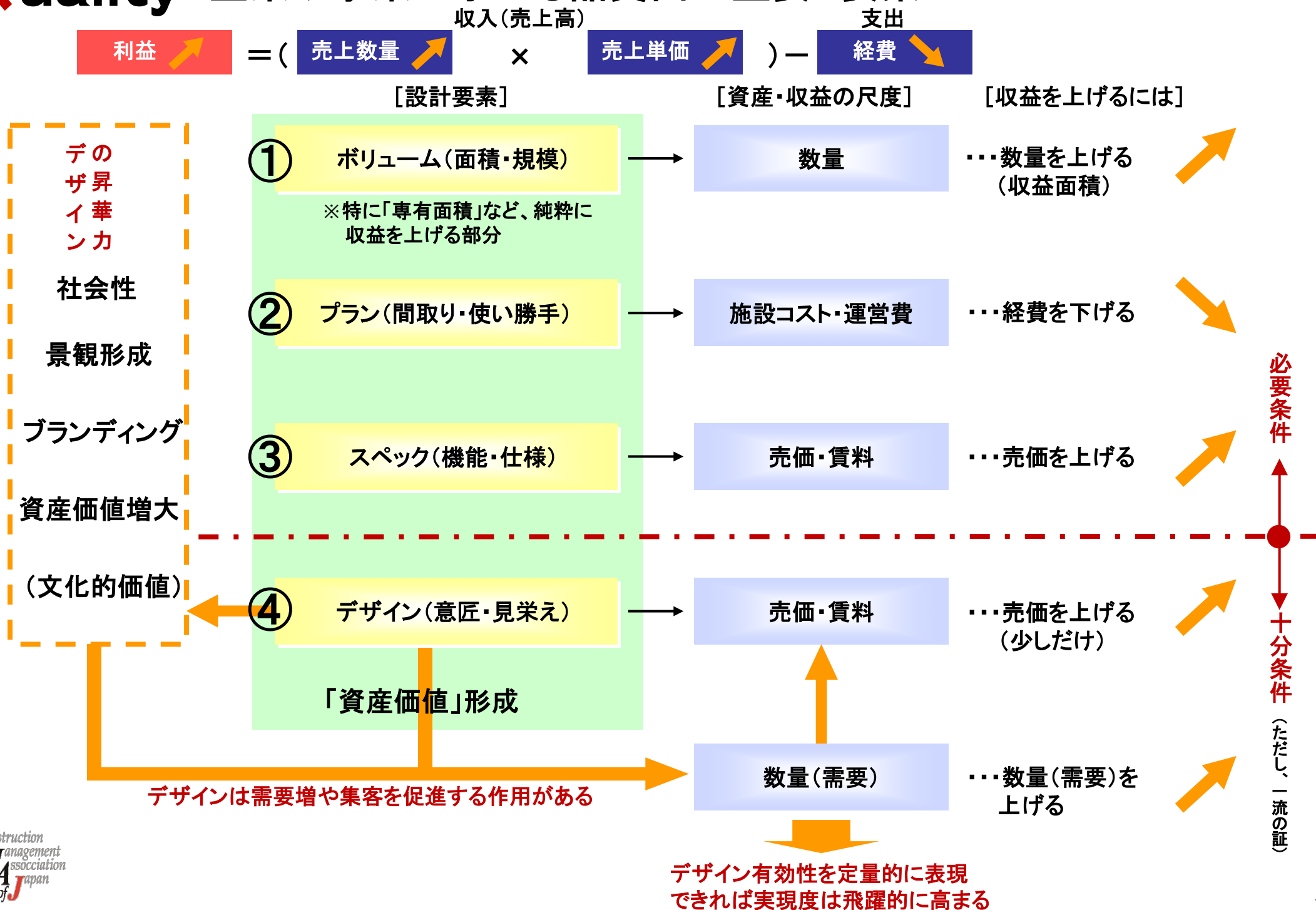
事業者が建物に求める

- Quality** : (目標とする)より高い品質のものを
└ **Service** : 満足できる運営・サービスによって
- Cost** : 設定したコスト以下で
- Schedule** : 設定した納期以内で
(Delivery)

Risk Hedge : 最小限のリスクで

達成するためにマネジメントを実践する。

Quality : 企業や事業が求める品質面の重要4要素



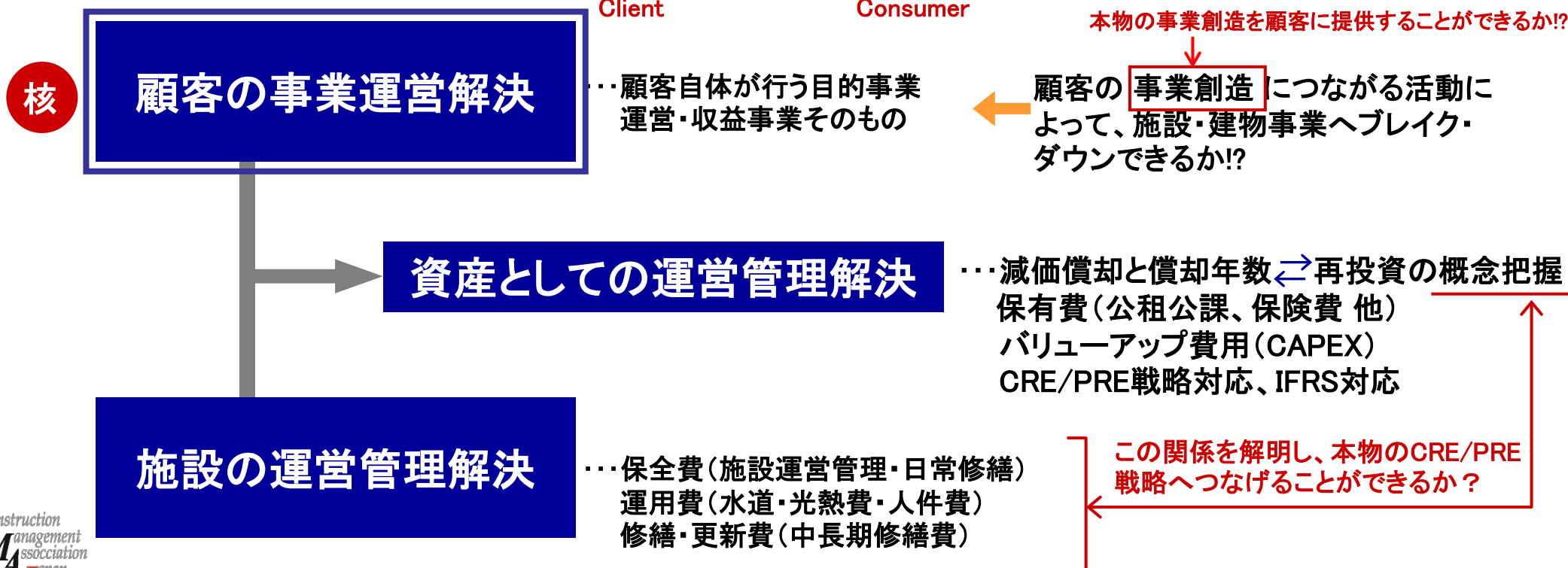
Service : 「運営・サービス」 解決の概念 ……現在の最重要ビジネス・テーマ

…「ものづくり」→「**営みづくり**」に進化している、その核心！

本来は「品質」の中に含まれるが、解かりやすくするため引き離して表記。



顧客自身が行う運営・サービス⇒顧客が行う「顧客の創造」の解決に寄与しているか



Cost : 事業が成立するためのコスト(経費)を設定し、完成までマネジメントする。

$$\text{利益} = (\text{売上数量} \times \text{売上単価}) - \text{経費}$$

収入(売上高) 支出

売上数量 ↑ 売上単価 ↑ 経費 ↓

収益(専有)面積 売価・賃料

これに時間的経過を与えるのが
DCF(ディスカウント・キャッシュ・フロー)法

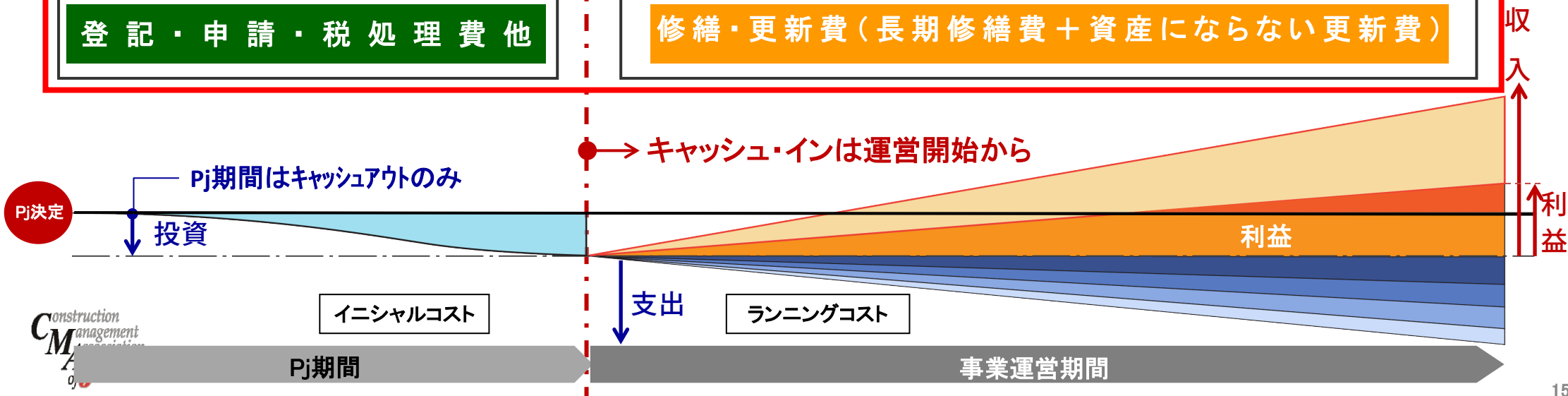
施設コスト・運営費(トータルライフサイクルコスト)

イニシャルコスト

土地購入費 + 土地造成費
建築工事費 + 家具・備品他
企画・仲介・各種コンサル費
調査・測量・設計・監理費
登記・申請・税処理費他

ランニングコスト

保有費(租税公課 + 保険料 他)
資本的支出(運営時投下資本コスト)
保全費(施設運営管理費 + 日常修繕費)
運用費(水光熱費 他)
修繕・更新費(長期修繕費 + 資産にならない更新費)



Schedule : 事業が成立するためのスケジュール(納期)を設定し、引き渡しまでマネジメントする。

$$\text{利益} = (\text{売上数量} \times \text{売上単価}) - \text{経費}$$

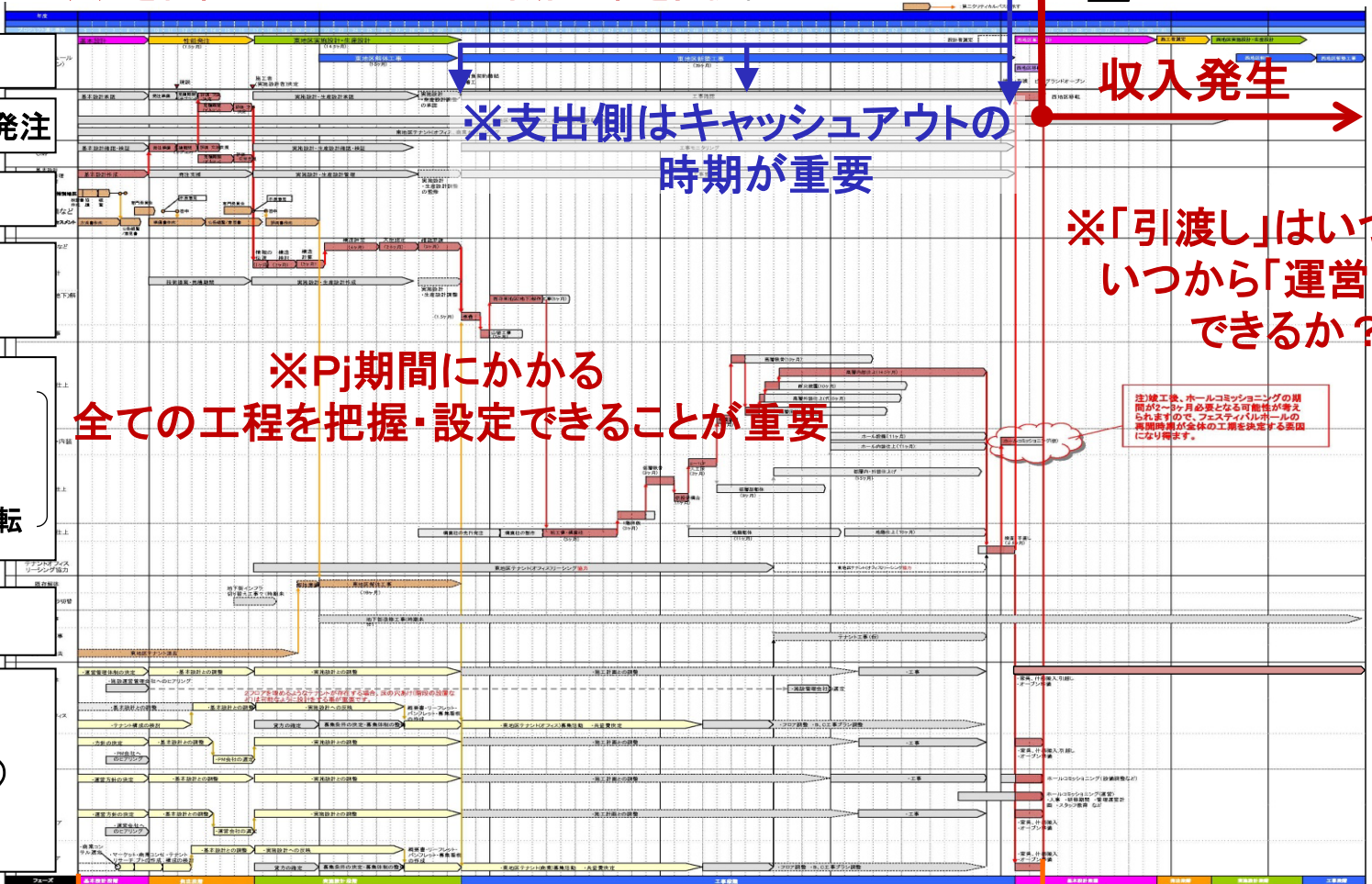
収入(売上高)

- ・「いつから運営開始できるか」という**納期**の発想が重要である。
- ・Pjマスタースケジュールは、Pj全ての行為のスケジュールであり**ロードマップ**(目標管理)の感覚が重要。
- ・プロジェクトの**マイルストーン**と**クリティカルパス**を明確に設定。
- ・事業者側の**意思決定**を行わなければいけない**時期・内容を把握**。

本質的に実現可能なものでなければ意味がない。

Pj要素洗い出し

- 検討、承認
- 企画、条件設定、発注
- 許認可
- 設計
- 工事
 - 生産計画
 - 調達計画
 - 実工事
 - 検査・試運転
- リーシング
- 運営管理(含:準備)

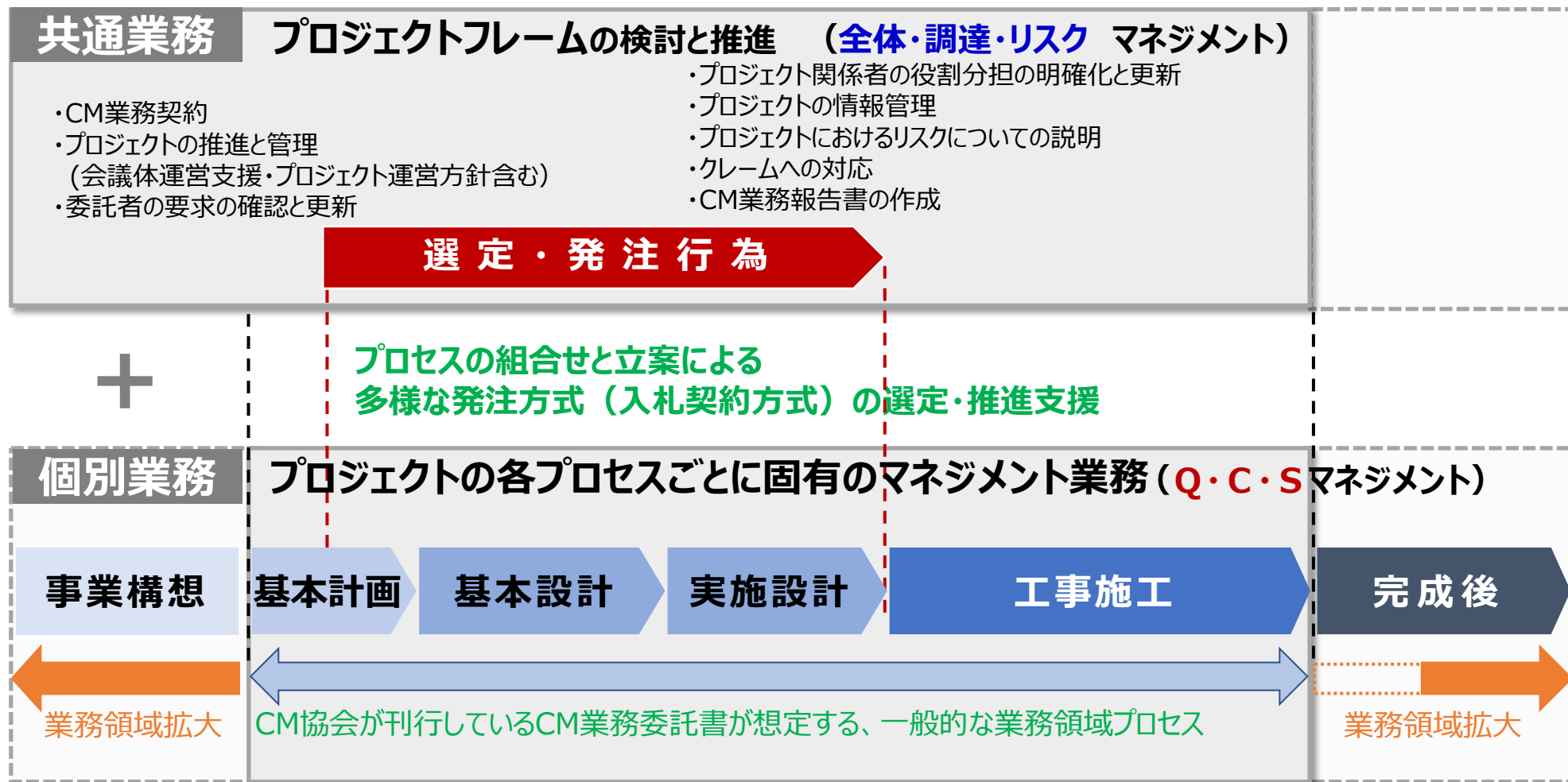


ゴールから逆算で、実現可能な各工程を導き出す

「運営開始」をPjのゴールに定める

「運営開始」からが本番

■CMrの業務の概要



- 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、多様な発注方式（入札契約方式）導入の拡がりと共に、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。

■ 多様な発注方式(入札契約方式)をいかに活用するか！ ※日本CM協会では「プロジェクト実施方式」と呼称

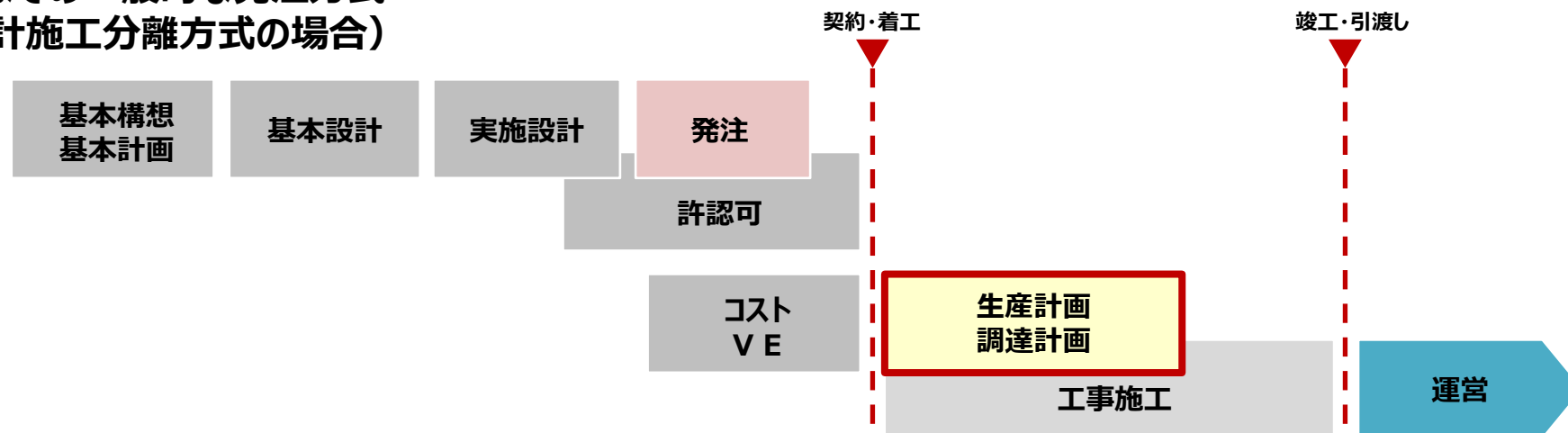
これから重要視！

入札・契約方式		事業構想・基本計画	基本設計	実施設計	工事施工
発注者支援の建設マネジメントを導入する方式 (CM方式)		CM選定	CMr		
全ての入札・契約方式に対して、事業構想から工事施工に至る全てのフェーズにおいて発注者支援を可能にするマネジメント方式		発注 検討	選定 発注	設計施工者、監理者選定 基本設計者選定 設計者、監理者選定	実施設計施工者、監理者選定 施工予定者選定
設計施工分離発注方式(従来方式)				設計施工者、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	発注計画 検討	選定 発注
設計施工一括方式	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	実施設計施工者、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	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 技術協力
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	発注計画 検討	選定 発注

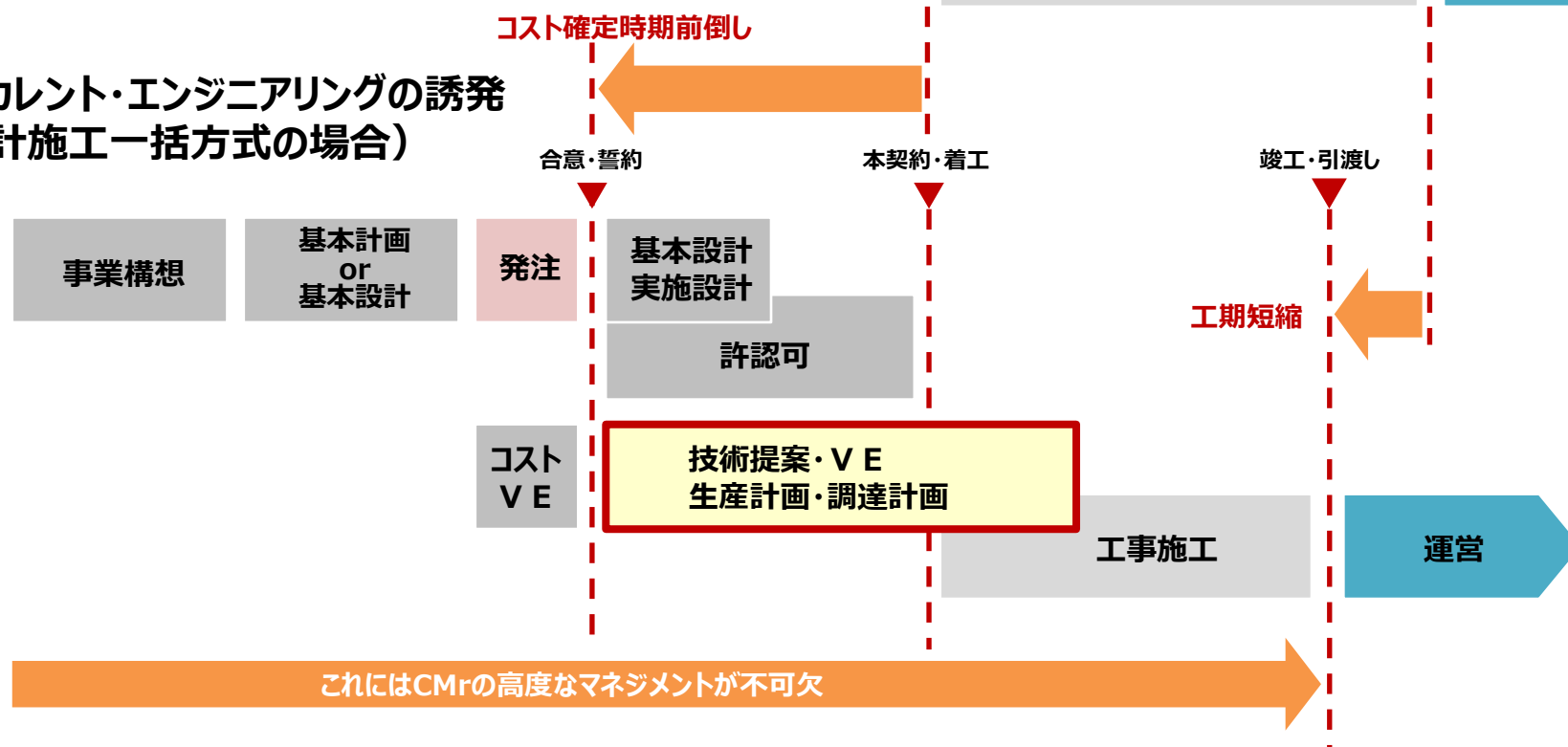
多様な発注方式を適格に活用できるか！

■ 多様な発注方式(入札契約方式)が採用されるメカニズム

■ これまでの一般的な発注方式 (設計施工分離方式の場合)

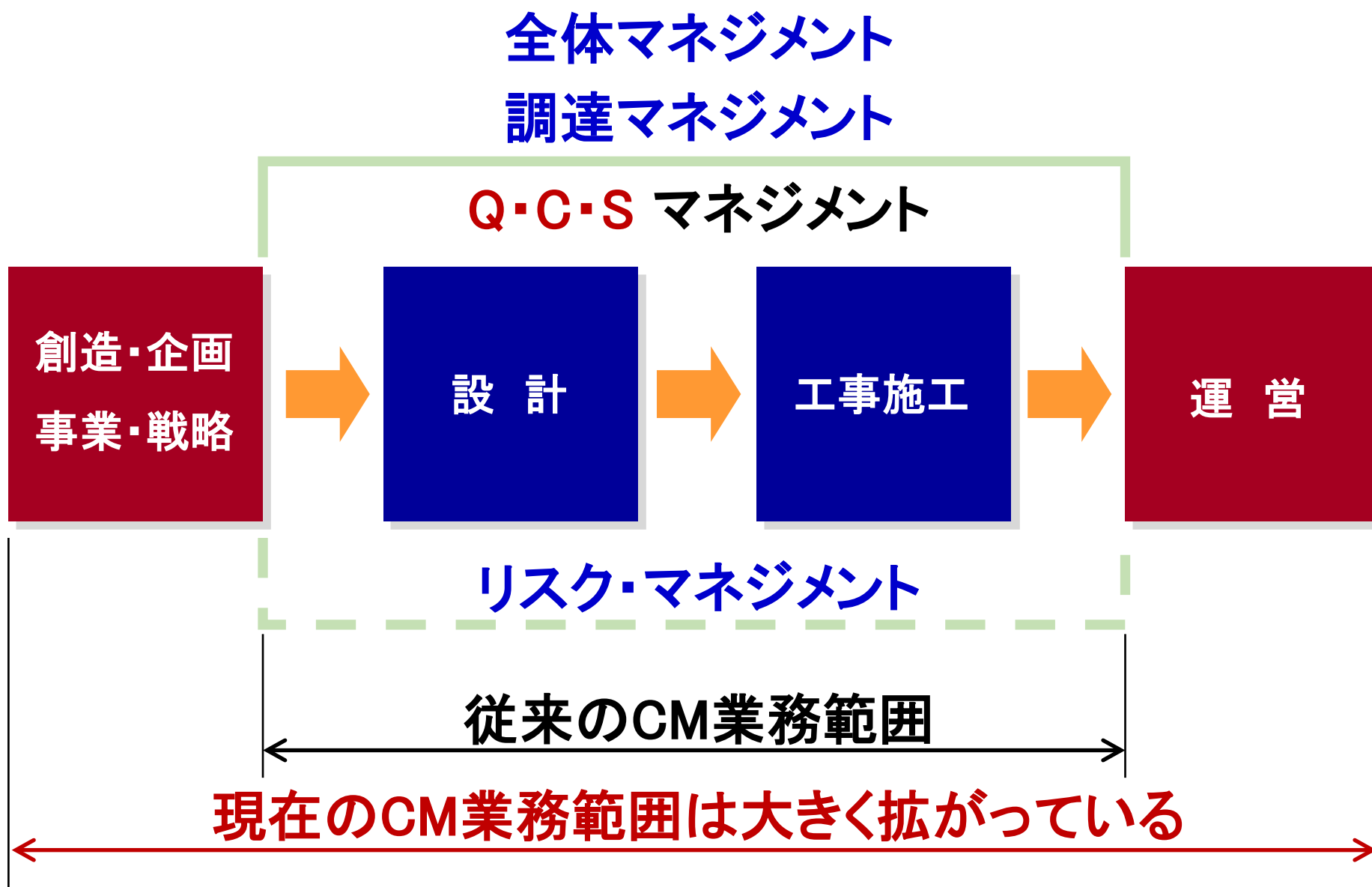


■ コンカレント・エンジニアリングの誘発 (設計施工一括方式の場合)



■CMの業務領域は大きく広がっている

なぜ？ : 発注者主導で一気通貫したサプライチェーンを効率化推進できるから！



■建設バリューチェーンの再構築は着々と進行中:ただし「三方よし」が原則

顧客 ★発注者の最大成果から逆算し、建設バリューチェーンを棚卸し⇒再構築する



CMr

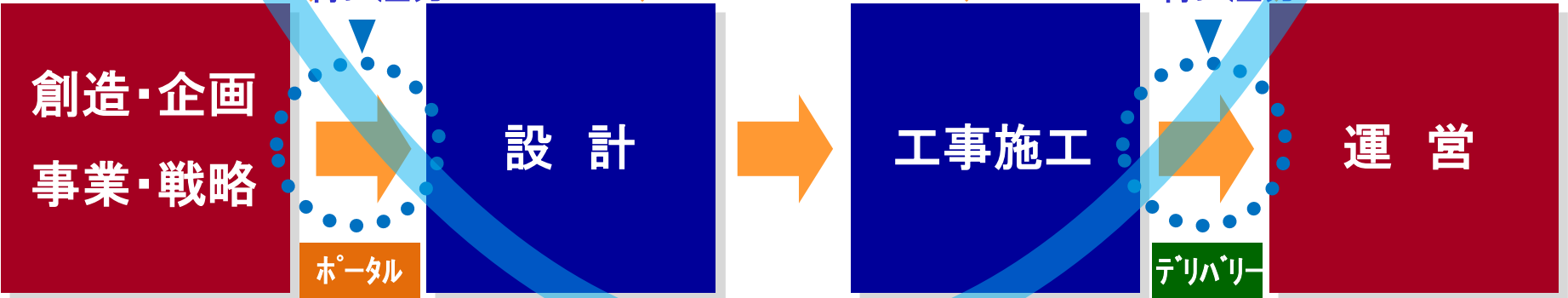


発注者を含めPj参画者全員を結束させ、相乗効果を出し合うような「しくみ」を提案し、リーダーシップを持って実践する

【発注者側】

バリューチェーンの最適な継承を構築しシームレスにつないでいく

バリューチェーン

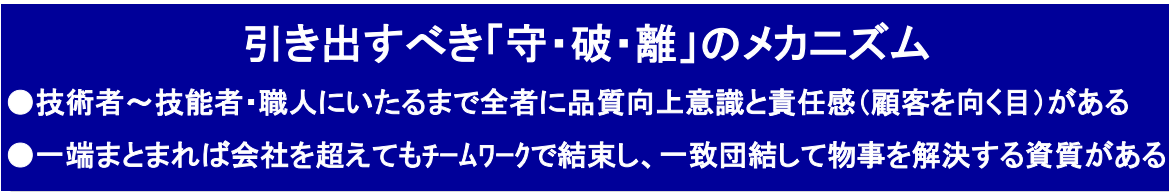


顧客バリュー

【受注者側】

総合連動によって、全ての要素が相乗効果を発揮する方法で解決を図る

設計者
施工者



まとめ

1. ピュア型CMの精神は「**三方よし**」が基本
2. これからのCMは **6つのマネジメント**を実践できること
3. 建設産業にも**巨大変化の波**は必ずおとずれる
4. 世の中は**便利**になる方向にしか進まない
5. 前例主義に捉われず本質的効果を鑑みて**行動**する！

CMガイドブックの構成を今一度確認する！



CMの全容をわかりやすく解説した 日本で唯一の教本

- 社会情勢の変化にこたえる
 - ・民間における急拡大の事情
 - ・公共への展開
 - 急速に広がる、多様な発注方式に対応
- 発注者、設計者・施工者、CMr等、すべての人に使いやすく
- CMそのものの領域拡大を反映
 - 建設工事前段階や完成後のライフサイクルへの業務拡大
- 詳細なCM事例の紹介
 - 公共・民間を問わず90件以上のCM事例を掲載

事例紹介

実例 – 山形県 米沢市 新庁舎建設事業CM業務

(DB方式)

地域振興に繋がる工事発注を実現



既存庁舎

詳細は、米沢市ホームページにてご覧いただけます

<http://www.city.yonezawa.yamagata.jp/1201.html>



米沢市ホームページから引用

■ 事業概要

- 築後45年以上が経過し老朽化が進んでいる市役所本庁舎の建て替え工事
- 現庁舎を使いながら敷地内に1万平方メートル程度の規模の新庁舎を建設
- 基本・実施設計と施工を一括で発注するデザインビルド（DB）方式を採用
- DB会社選定においては、
市内施工者の出資比率及び市内企業への発注金額に応じた評価を実施

実例 – 山形県 米沢市 新庁舎建設事業CM業務

(DB方式)

事業着手時における米沢市の課題とニーズ

- 国支援措置活用のため、令和2年度末の事業完了期限厳守
- 今後予定されている建設事業や人口減少対策のため、可能な限りコスト縮減が必要
- 県内10自治体で庁舎建設が予定されており、施工事業者確保の不安
- 市内事業者で大規模工事の元請けとなる体力は無いが、地域振興対策は必要
- 市の超大型プロジェクトであるため、事業者決定プロセスの透明性確保は必須
- 市として初の設計・施工一括発注方式の導入など、体制の専門性の補完が必要 など

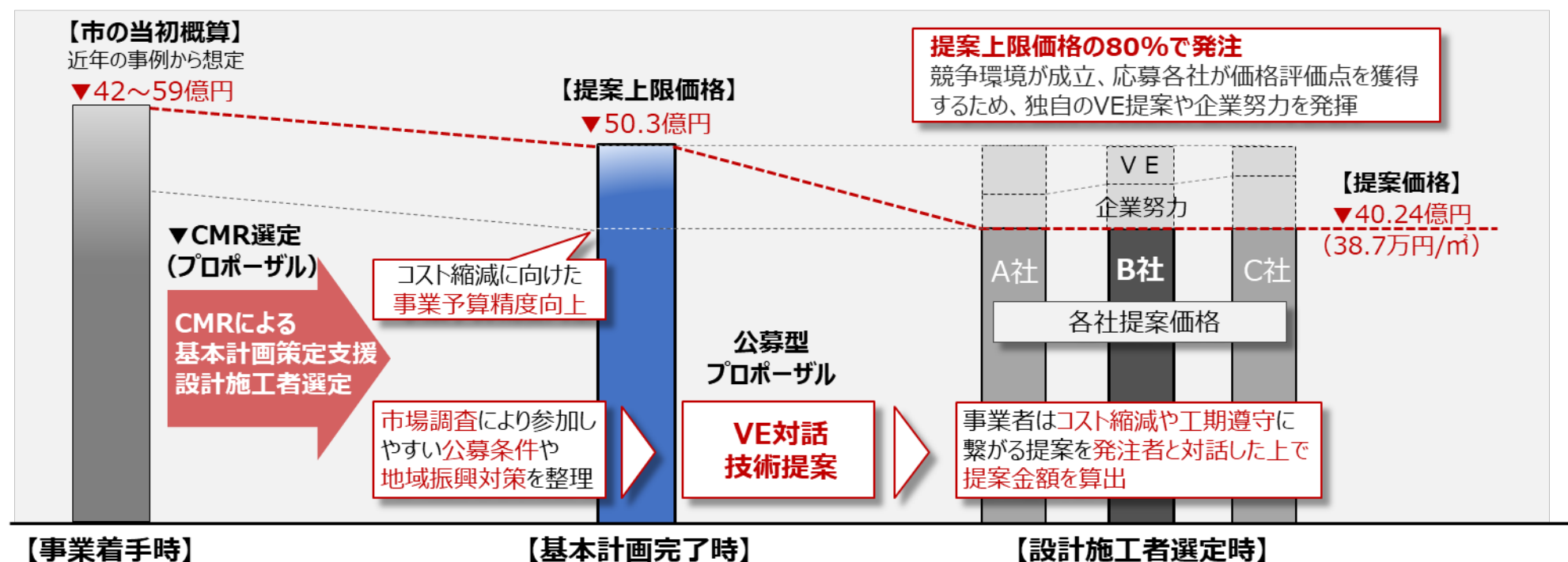
実例 – 山形県 米沢市 新庁舎建設事業CM業務

(DB方式)

■CM業務の範囲



■事業費の推移 (税別) 基本計画～設計・施工者選定段階



実例 – 山形県 米沢市 新庁舎建設事業CM業務

(DB方式)

主な発注者支援 (CM) 業務内容と成果

■ 基本計画策定段階

→成果：短期間での基本計画策定と網羅性・妥当性の高い総事業費算出

■ 要求水準書や発注支援段階

→成果：建物品質の確保と、上限コスト・工期の遵守についての条件設定

■ DB事業者選定段階

→成果：DB事業者の技術力・企業努力を引き出し、提案上限価格の80%で発注、事業初期段階で品質確保、上限コスト・工期の遵守が設計施工者によって担保され、国支援措置活用の確実性が向上

■ 地域振興対策上の成果

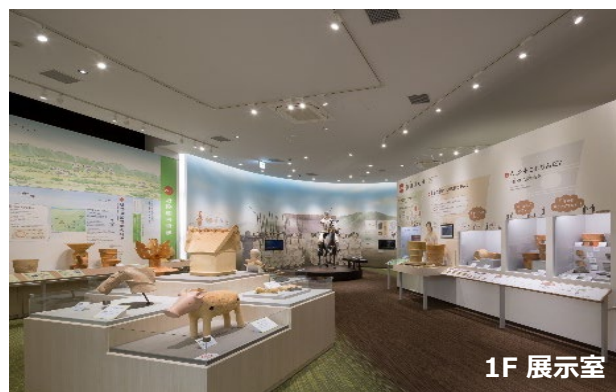
→成果：優先交渉権者 (JV) における市内施工者の出資比率向上と、数億円の内市調達提案

実例 – 名古屋市 古墳群ミュージアム新築工事CM業務 (DB方式)

1.事業概要

名古屋市守山区上志段味に集積する「しだみ古墳群」から出土した貴重な遺物を展示する古墳ミュージアムの新築工事

プロジェクト名称	歴史の里 しだみ古墳群ミュージアム新築工事 CM業務	
プロジェクト概要		
所在地	愛知県名古屋市守山区	
CMの関与段階	基本計画段階～工事段階	
入札契約方式	設計施工一括発注	
完了時期	2019年3月	
新築／改修	新築	
建物用途	博物館	
CM業務委託者	名古屋市教育委員会	
設計者	歴史の里ガイダンス施設新築工事	
施工者	名工・丹羽英二・乃村工芸共同企業体	
建物概要		
敷地面積	59,989.18㎡	
建築面積	1,342.62㎡	
延床面積	1,691.00㎡	
構造	S造	
階数	地上2階	



実例 - 名古屋市 古墳群ミュージアム新築工事CM業務 (DB方式)

2.発注者の課題とニーズ

課題①

名古屋市議会にて名古屋市議会にて平成27年度後半に本プロジェクトの平成30年度内開業決定を受け、約3年間で開業を実現しなければならない。

課題②

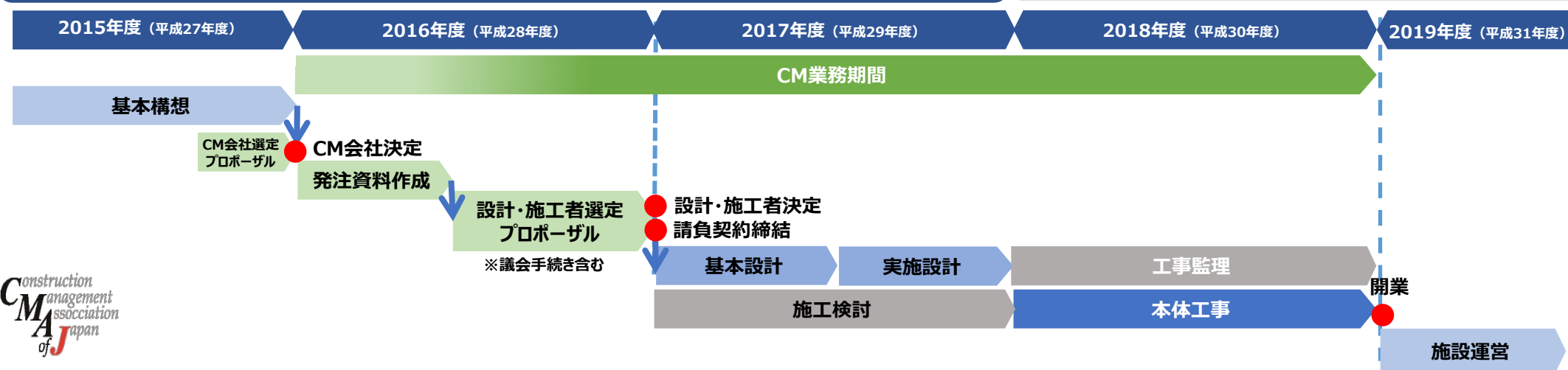
自治体においては、プロジェクト期間を短縮する仕組みとしてDB方式が有効であるが、名古屋市発注プロジェクトではこの方式の実績がなく、採用の難易度が高い。(営繕部で住宅都市局から発注支援を受けることが難しい状況であった。)

課題③

厳しい予算決定がされており、予算実現を優先した発注と発注後の徹底した予算管理を実現したい。

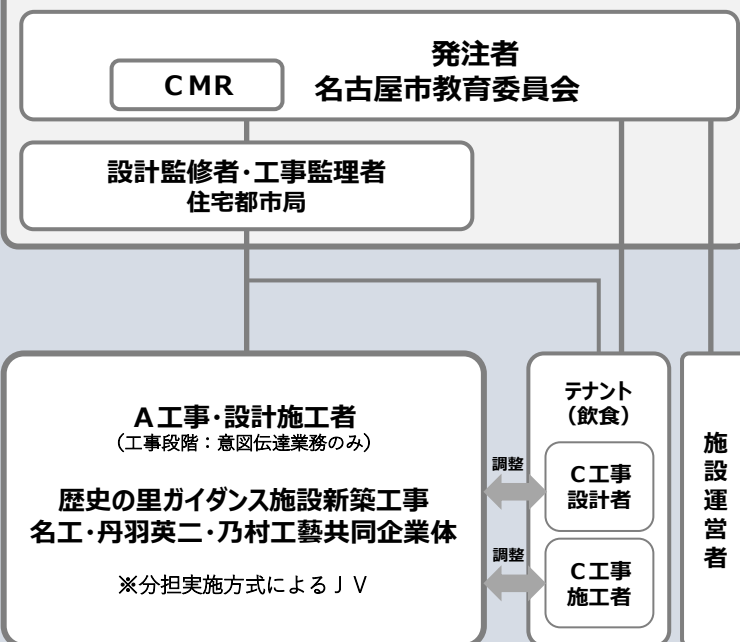
CM会社に求められたこと

DB発注支援 + 徹底したコスト管理とその仕組み作り



プロジェクト体制表

名古屋市



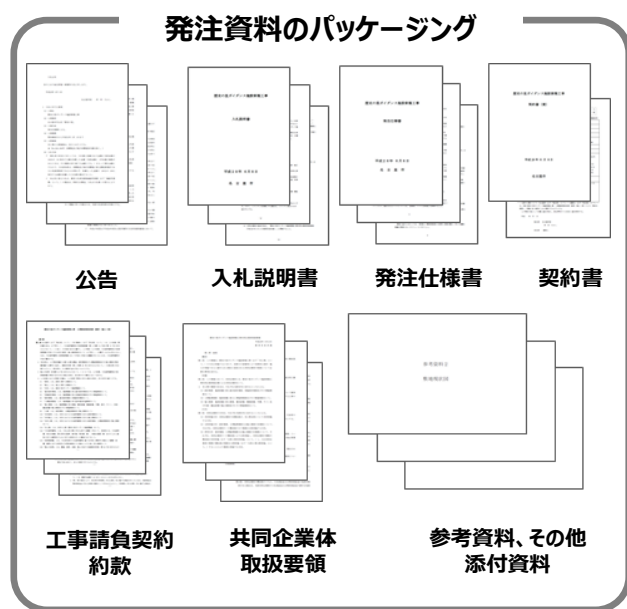
3.事業者の推移



実例 - 名古屋市 古墳群ミュージアム新築工事CM業務 (DB方式)

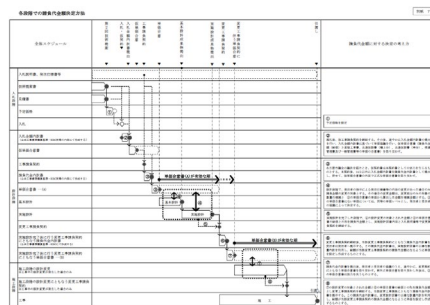
4.事業内容と成果

- 計画段階からのCM業務であり、DB方式発注に対する設計与件書・発注仕様書を作成するとともに、発注方式については『総価契約単価合意方式』を提案し、トラブルの発生を防ぐ設計変更ルールも整備。
- 弁護士監修のもと、設計施工一括発注方式における名古屋市の工事請負契約約款の整備を支援。
- 主な用途が博物館（展示施設）であったため、設計企業、施工企業、展示企業の3業種の異業種JVが結成できる発注要件とし、分担実施方式でJVが結成できる仕組みを整備。
- 各段階で設計変更に対し、工事費増減に影響する発注条件の範囲内外判断を明確にした名古屋市側への説明を実施。



与件・発注仕様書の整備 設計変更に関するルールの整備

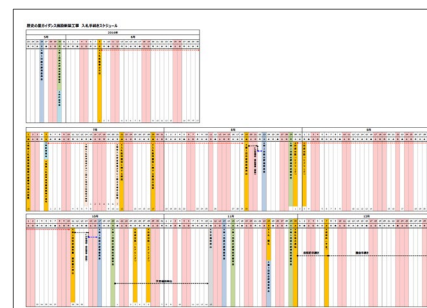
●総価契約単価合意方式の採用



各段階における設計変更ルールを明確にした
予算管理の徹底！

プロポーザル運営 適正に評価するための評価支援

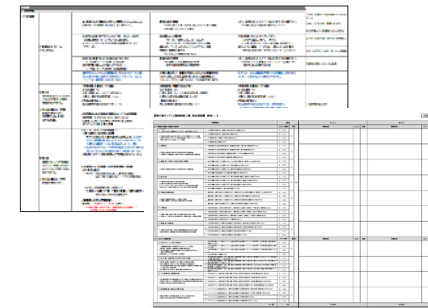
●プロポーザル運営、スケジュール管理



与件不満足や与件の読み違いがない
必須与件が確実に反映された提案内容の実現！

提案内容の分析・評価基準の作成 審査会運営・議会説明資料作成支援

●提案書の比較表、評価資料の作成



選定プロセスの透明性の確保！

業務の成果

発注時に、設計与件・発注仕様・設計変更ルールを明確に定めることで、
名古屋市で初めての高度技術提案型総合評価一般競争入札方式（DB方式）と予算内での発注・竣工を実現

実例 – 横浜市新市庁舎整備事業（基本設計からのDB：設計・施工一括方式）

1.事業概要 最大規模の自治体庁舎で、日本初の基本設計からの設計・施工一括発注方式を実施 発注準備から開業支援まで一括したCMで公共施設特有の課題に対応

プロジェクト名称	横浜市新市庁舎整備に伴うCM業務
所在地	神奈川県横浜市中区本町6丁目50-10
完了時期	2020年5月
新築／改修	新築
建物用途	非住宅建築（市庁舎）
CM業務委託者	横浜市
官／民区分	公共法人
CM業務委託者の所在地	神奈川県横浜市中区港町1丁目1
設計者・監理者	竹中工務店・西松建設共同企業体 （竹中工務店、楨総合計画事務、NTT.F）
工事施工者	竹中工務店・西松建設共同企業体

建物概要

敷地面積：13,142㎡

建築面積：約7,941㎡

延床面積：142,627㎡

構造：S造（CFT）、SRC造、中間免震、制振構造

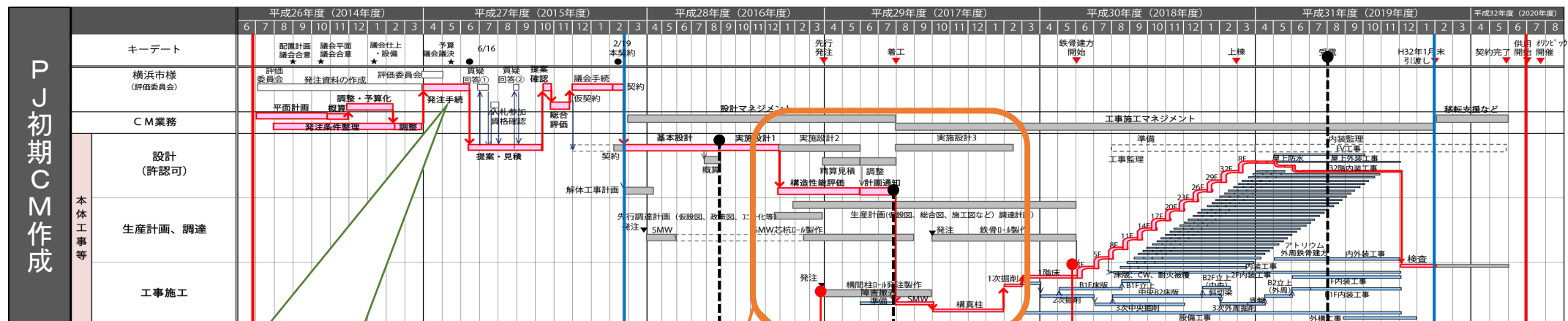


実例 - 横浜市新市庁舎整備事業（基本設計からのDB：設計・施工一括方式）

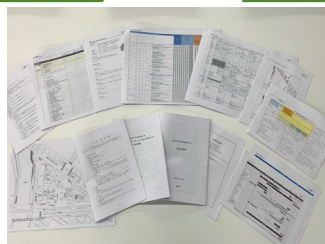
2 事業スケジュールの推移

基本計画時(2014年)、労務逼迫や建設コストの高騰により、2019年度内の事業完了は困難さが懸念

- ・基本計画時に実現可能な枠：Budget（品質・コスト・納期）を横浜市と協議設定し基本設計からのDBしくみを構築
- ・性能発注に基づく設計・施工一括契約の締結により、設計期間中に主要資機材の先行発注を可とする発注図書を整備
- ・設計から施工にシームレスに移行させるコンカレントエンジニアリングにより、CM業務提案時に想定したスケジュール通りに完了

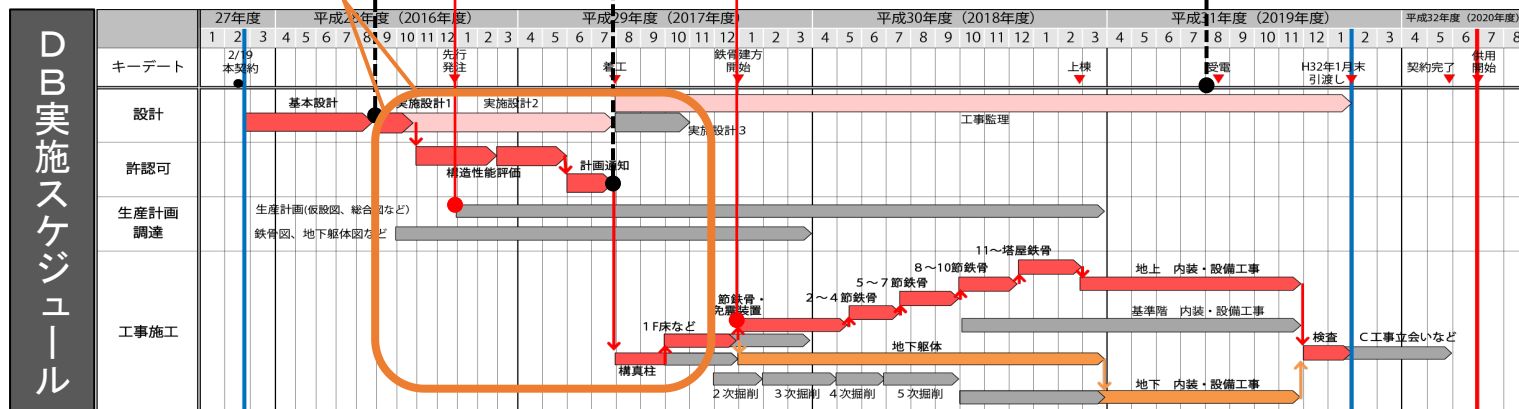


公共用に
適合させた
発注図書



DB発注の最大の利点となる、設計・許認可・生産計画・調達・工事のコンカレントエンジニアリング（同時並行作業）を実践

CM作成スケジュールより早期に先行発注を実施。首都圏建設ラッシュ（オリパラなど）と同時期であったためDB発注の特徴を活かして実施設計時に構真柱や鉄骨を早めに発注した。

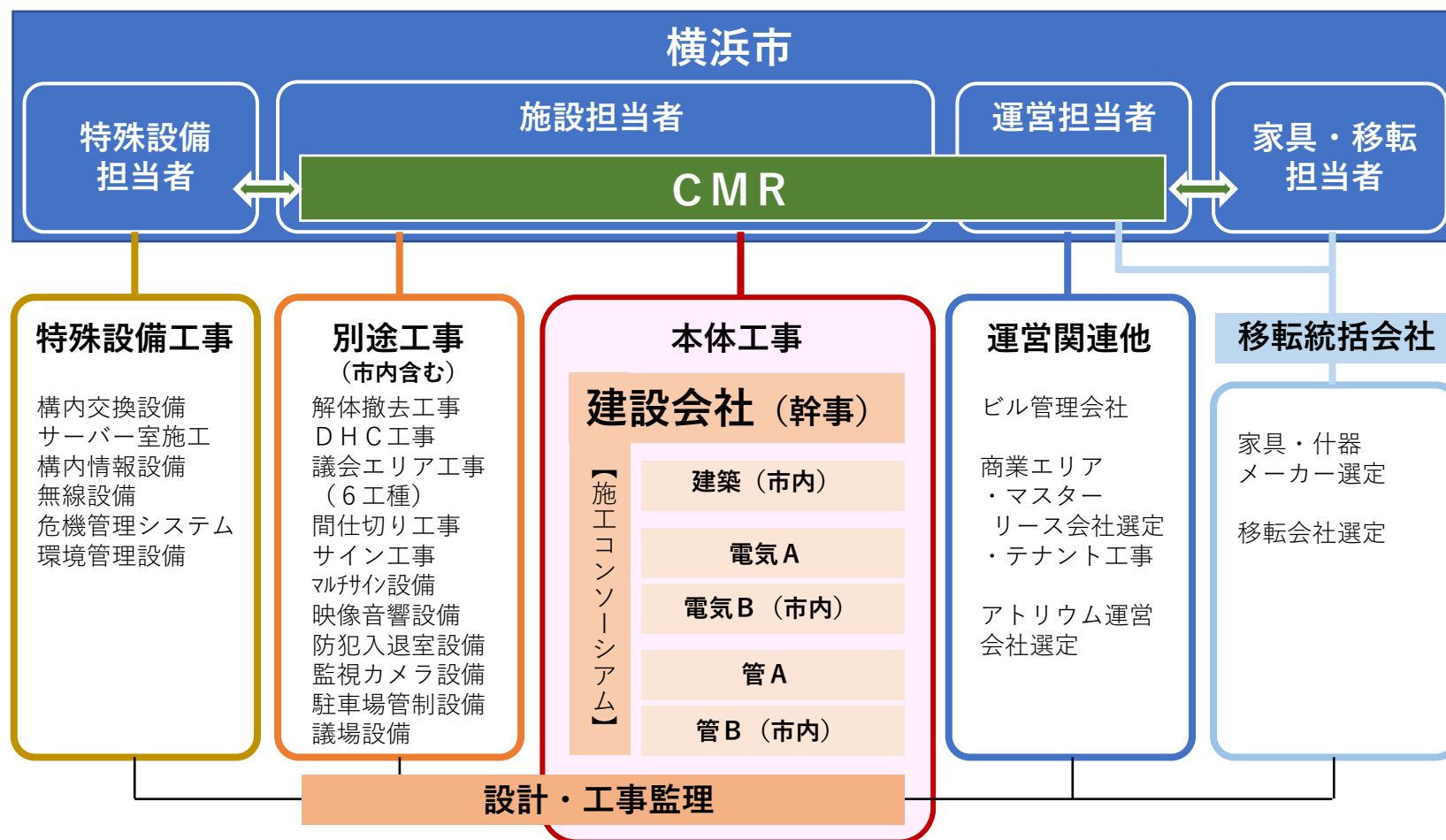


実例 – 横浜市新市庁舎整備事業（基本設計からのDB：設計・施工一括方式）

3 事業フォーメーションの特徴

横浜市の関係部署と民間事業者のハブとなり、建設・維持管理・運営を含む移転事業全体を推進支援

- ・新庁舎を活用するビル管理会社、商業運営会社、アトリウム運営会社の参画を実現する事業スキームを構築
- ・工区・工種分割により、市内企業が数多く参画し、地域経済に貢献する発注（調達）体系を構築
- ・横浜市主導（CM含む）の建設プロジェクト運営を可能にするフォーメーションを構築しプロジェクトを推進



実例 – 横浜市新市庁舎整備事業（基本設計からのDB：設計・施工一括方式）

4 まとめ

①しくみ構築：品確法改正直後に公共事業DBのしくみを構築

性能発注に基づき、受注者の技術力が最大限に活用されることを期待するDB発注図書を構築
着工前の先行発注を可能にする、前例のない設計・施工一括契約の体系を構築
建設事業者のコスト内訳書を活用して自治体の簿価を形成するしくみを構築

②枠(Budget)厳守：コンカレントエンジニアリングの実践

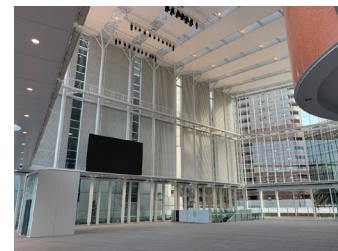
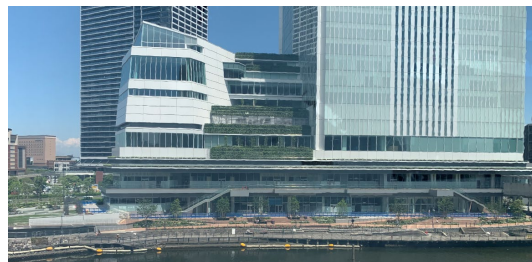
- Q：重点品質管理項目を設定し、設計者・監理者・施工者の他にCMRと発注者も加わり徹底管理
- C：総合図のタイミングまでに別途工事会社を選定し相互確認できる発注スケジュールを構築
これにより契約金額から±ゼロを実現
- D：基本設計からのDBにより設計、許認可、生産、工事、運営を同時に並行して進行

③事業構築：庁舎建設に加え維持管理・運営関連を包括支援

開庁後を見据え、新庁舎を活用するビル管理会社、商業運営会社を含む事業スキームを構築
上記参画者の発注スケジュールを建設スケジュールに連動させるマネジメントを実践

④地元活用：市内業者の参画機会を創出

地域経済の振興のため、市内企業が数多く参画しやすい発注（調達）体系を構築
大規模事業の工区・工種分割により、高い施工能力者と共に市内企業が協業できる発注スキームを構築



**CM業務は、
建設プロジェクトをより成功に導くために
なくてはならない業務となりつつあります。
公共事業におかれましても
ぜひ導入を推進されてはいかがでしょうか！**