

CMの普及に向けた日本CM協会の取組み

**最近、建設プロジェクトの仕事のあり方が
少なからず変化していることを実感しませんか!?**

CMの浸透もその流れの一貫です。

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・効率推進
+
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 が一気に浸透した。

+

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
→地方へのCM導入がさらに進んでいる！

➡ 公共CM活用の流れは、
中央から地方、特殊から一般Pjへ

— 一気に進展 —

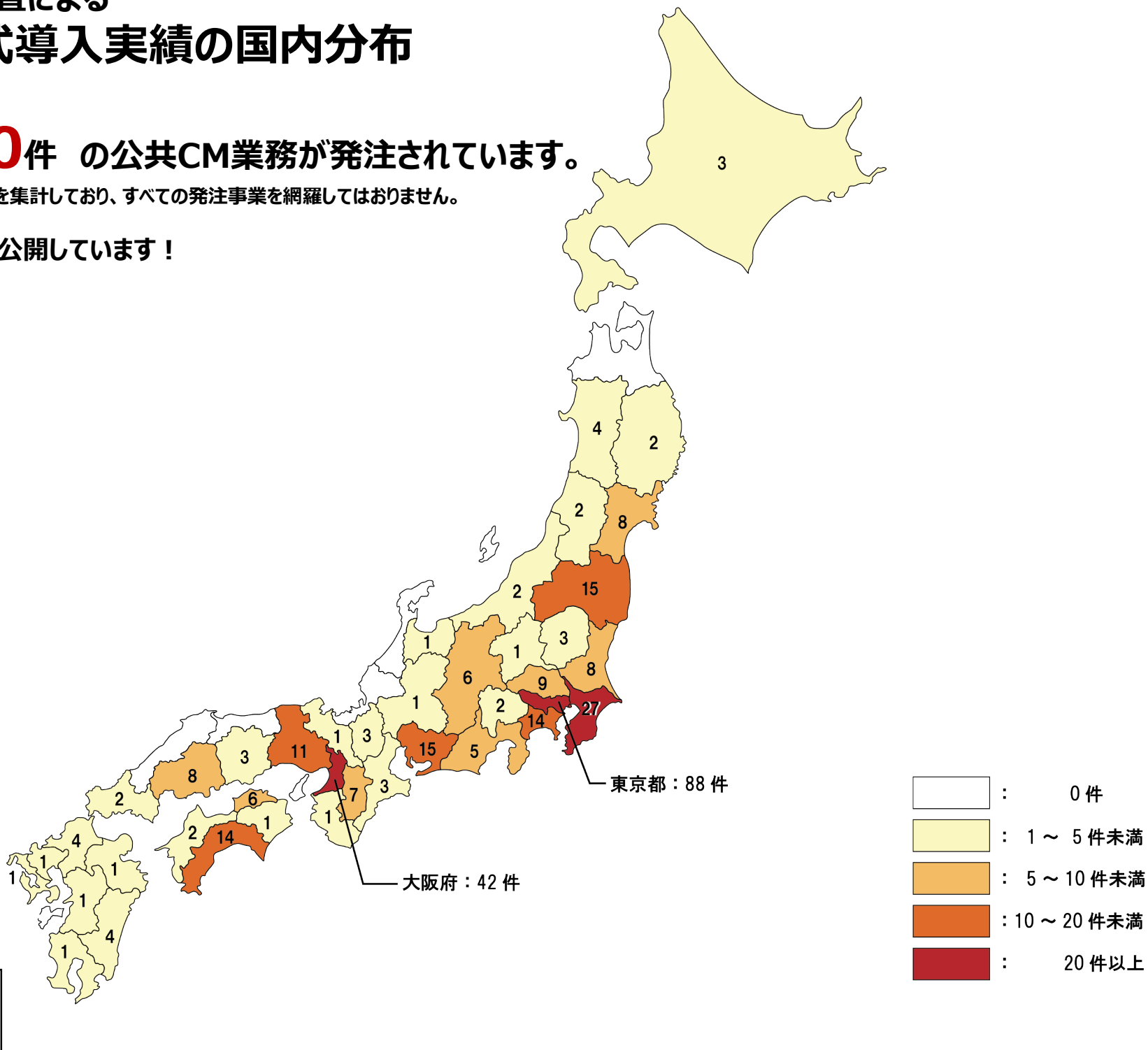
- ・ 庁舎・集会施設・展示場・学校・大学・スポーツ施設
(スタジアム・アリーナ・体育館 他)
- ・ 文化施設 (図書館・ホール・学習センター・美術館・博物館・文化財施設 他)
- ・ 医療福祉施設・卸売市場・インフラ施設・街づくり 他

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350件** の公共CM業務が発注されています。

※CM協会の会員より申告があった事業を集計しており、すべての発注事業を網羅してはおりません。

これらの内訳はCM協会HPで公開しています！



これらのCM業務は、すべて

日本CM協会の会員（企業・個人）が担っています！

日本CM協会の主な対外的役割は？

1. CMの全国的な普及・浸透活動

- ①ビジネスとしてのCM業務を日本全国に広げていく活動推進
- ②公共事業を中心に各公共機関・自治体への働きかけ
- ③社会及び建設産業へのCMの認知度拡大
- ④CM業務の担い手拡大のための潜在層への働きかけ

2. CMの社会的信頼の獲得と業務品質の維持・保全

- ①日本の社会制度・産業構造に適合したCM体系の確立と維持
- ②CM業務品質の維持・保全
- ③良質なCMの担い手（CM r）への啓蒙と育成

**CMガイドブック発行、CM業務契約約款・業務委託書・解説書整備、
CM資格・試験制度充実、CM賠償責任保険制度充実、
各種セミナー・スクール・フォーラム・講習会開催、
CM選奨 選出・配信、各種CM情報の配信**

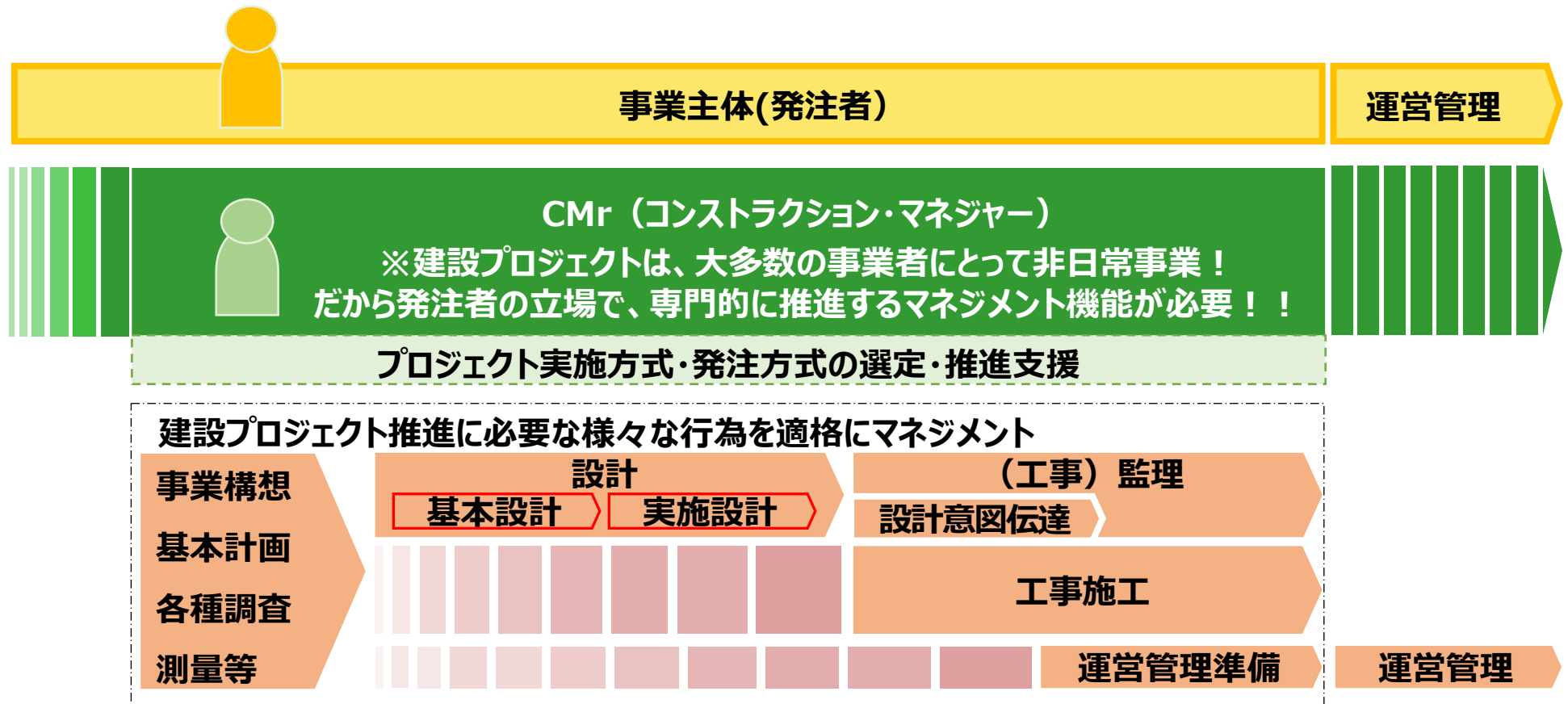
公共事業におけるCM選奨を受賞した事例（31件） ●事例説明あり

受賞年	プロジェクト名	発注者名
2022	○ラグビーワールドカップ2019TM会場整備に伴うCM業務	公益財団法人 ラグビーワールドカップ2019組織委員会
2022	○中土佐町公共施設群高台移転プロジェクト	中土佐町
2022	○中野区 みなみの小学校他2校校舎新築工事に伴うCM業務	中野区
2022	○県立宮崎病院プロジェクト	宮崎県病院局
2022	○やぶ市民交流広場 YB fab 整備プロジェクト	養父市
2022	○沖縄アリーナ建設工事CM業務	沖縄市
2022	○新市立島田市民病院建設コンストラクション・マネジメント業務	島田市病院事業管理者
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

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



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プロジェクトの推進および技術的な支援・補完を行います。CM会社は、設計経験者・施工管理経験者・発注運営経験者他、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、アップデートな建設ノウハウ・技術・市況（建設費等）・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。

CMrが行う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・環境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—

まず「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

Pj を アドバイス する
(助言)

+

Pj を モニタリング する
(監修・監視)



Pj を 組み立てる
(ストラクチャリング・プログラミング)

Pj を 推進 する
(ハントリング)

Pjの「**枠 : Budget**」をつくる
Pjがゴールに到達するように推進する
Pjに最適な調達・発注を実践支援する

Pjが「**枠 : Budget**」から外れないように
管理 (マネジメント) する

Q : 目標施設 (建築) と運営・サービス
C : 目標コスト
S : 目標スケジュール

+

管理制御する

成果物

運営に
つながる

リスクマネジメント

この間には埋められない深い溝が存在する

CMに求められる
あるべき機能

※ CM r 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 !

※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

— Environment : 将来につながる「環境」に対応して

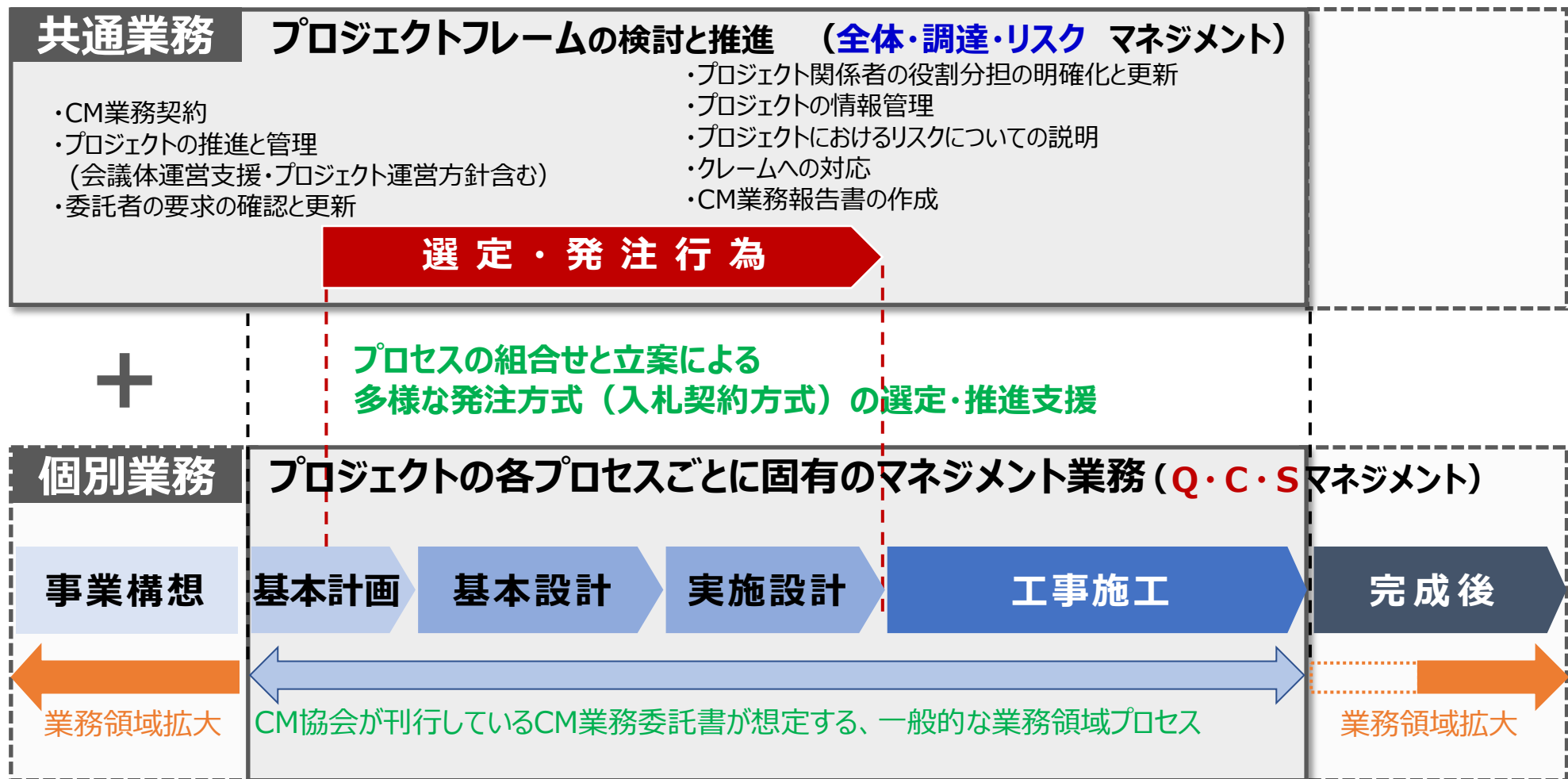
Cost : 設定した「コスト」以下で

Schedule : 設定した「納期 : スケジュール」以内で
(Delivery)

Risk Hedge : 最小限の「リスク」で

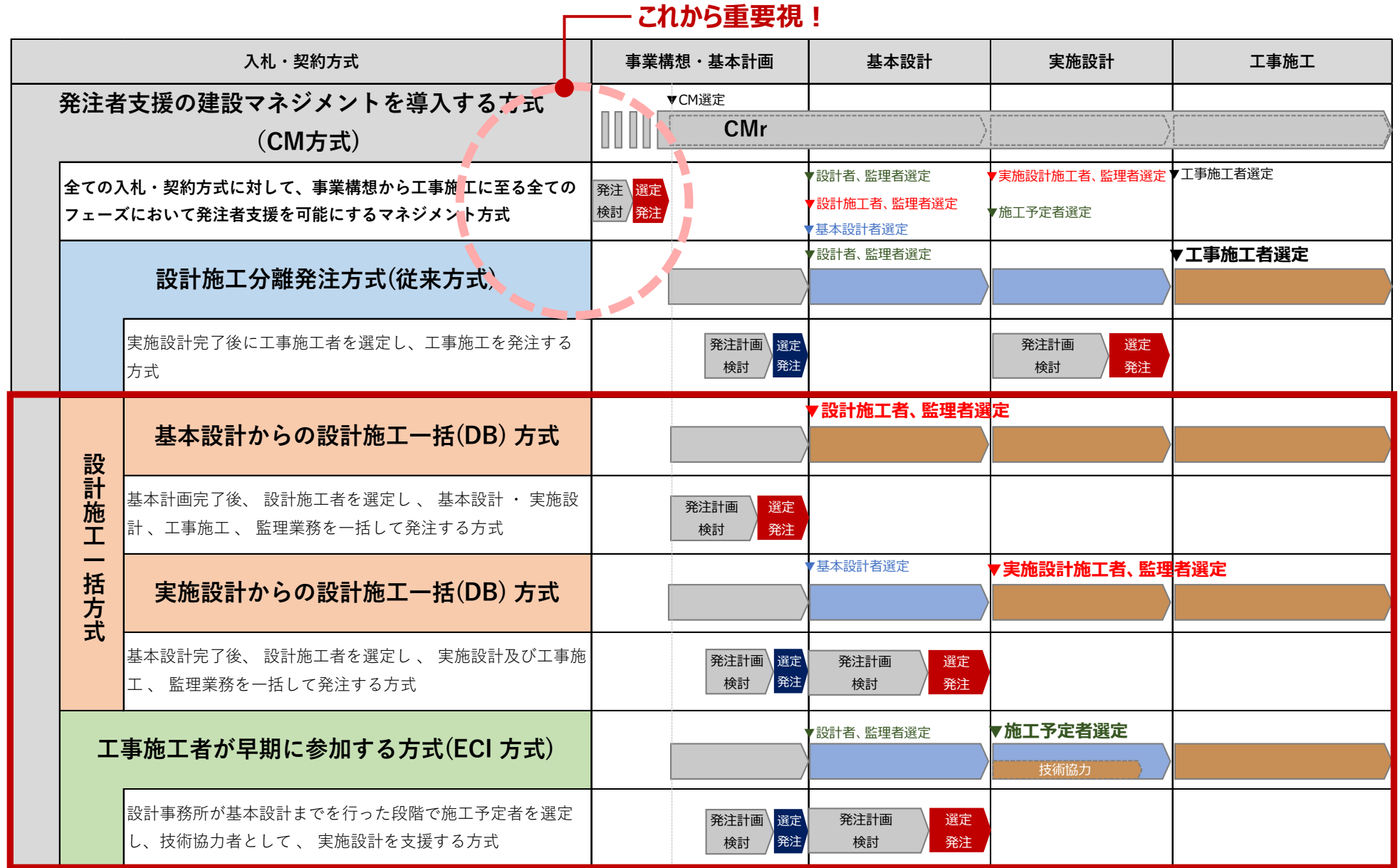
達成するためにマネジメントを実践する。

■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。

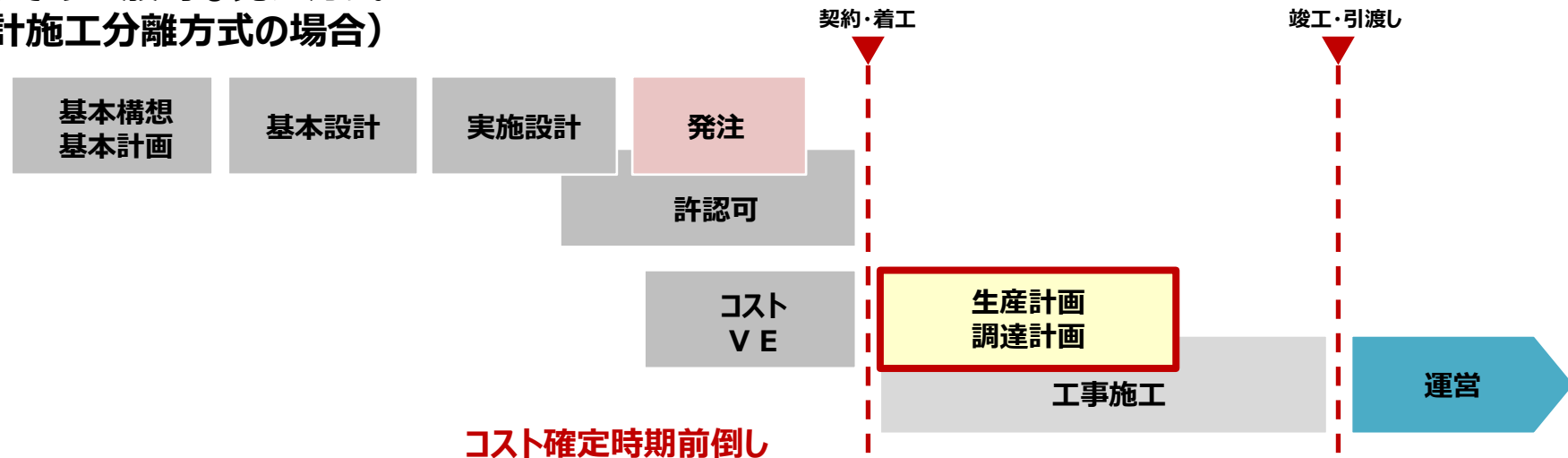
■ 多様な発注方式（入札契約方式）をいかに活用するか！ ※日本CM協会では「プロジェクト実施方式」と呼称



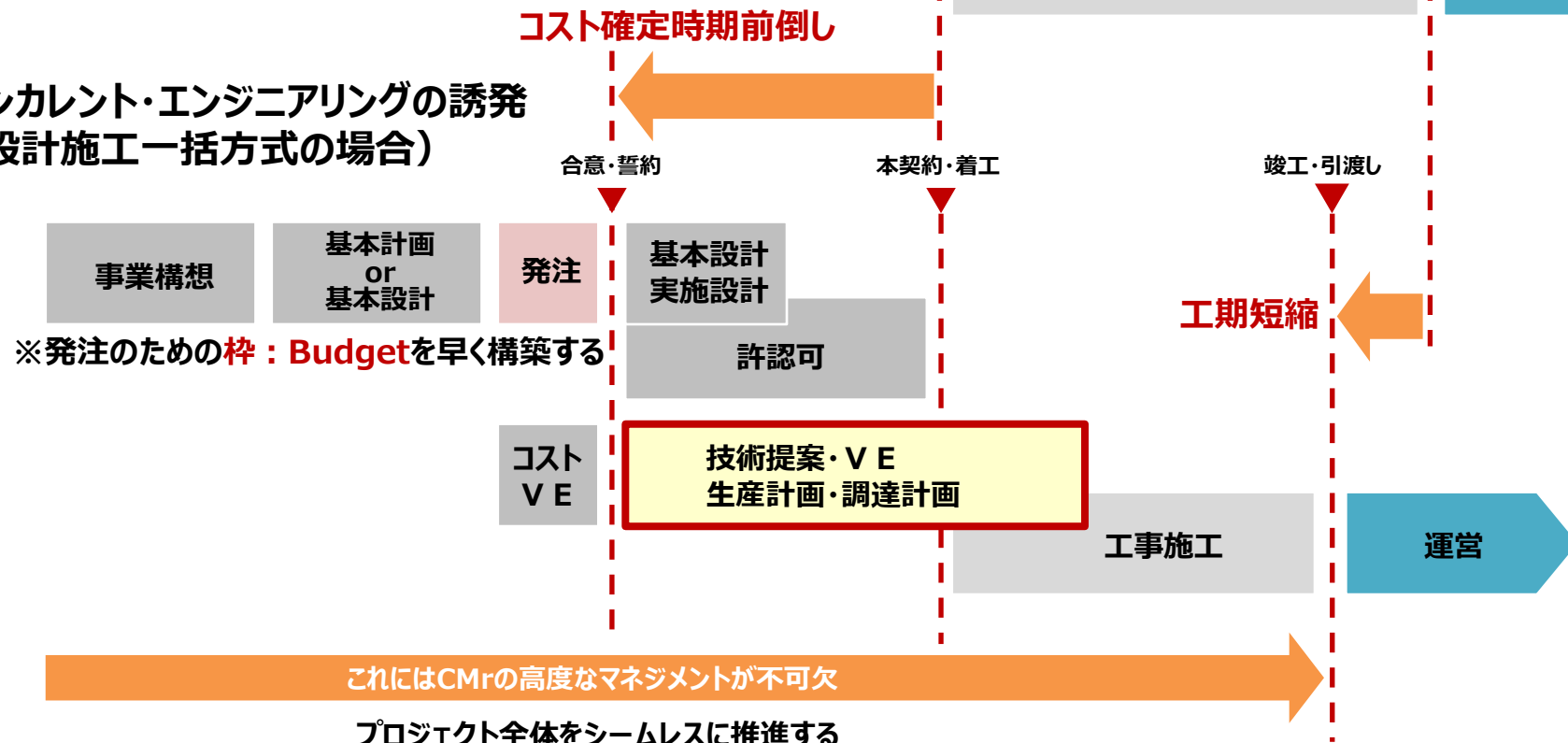
多様な発注方式を適格に活用できるか！

■ 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）

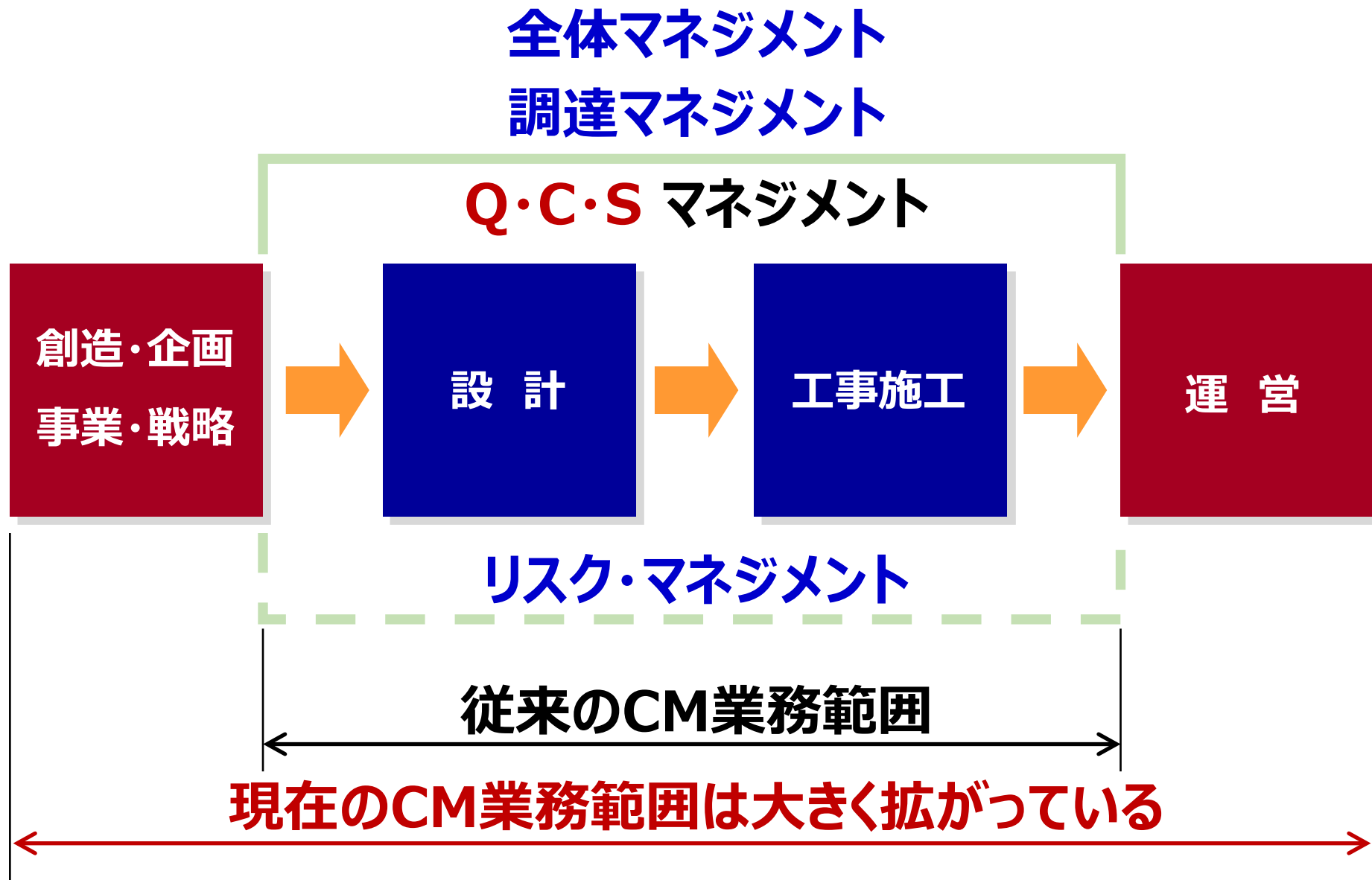


■ コンカレント・エンジニアリングの誘発 （設計施工一括方式の場合）

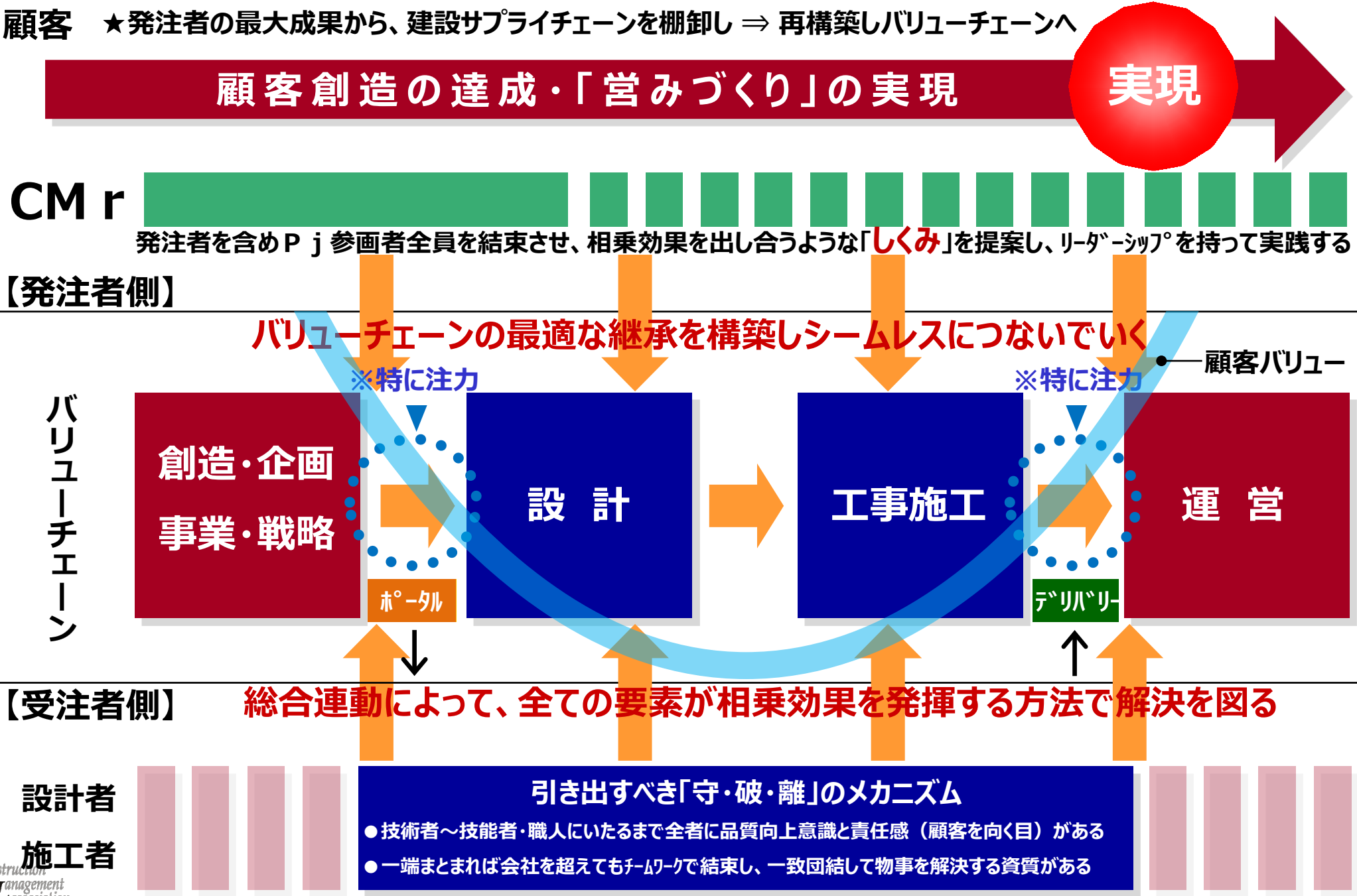


■ CMの業務領域は大きく広がっている

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推進できるから！



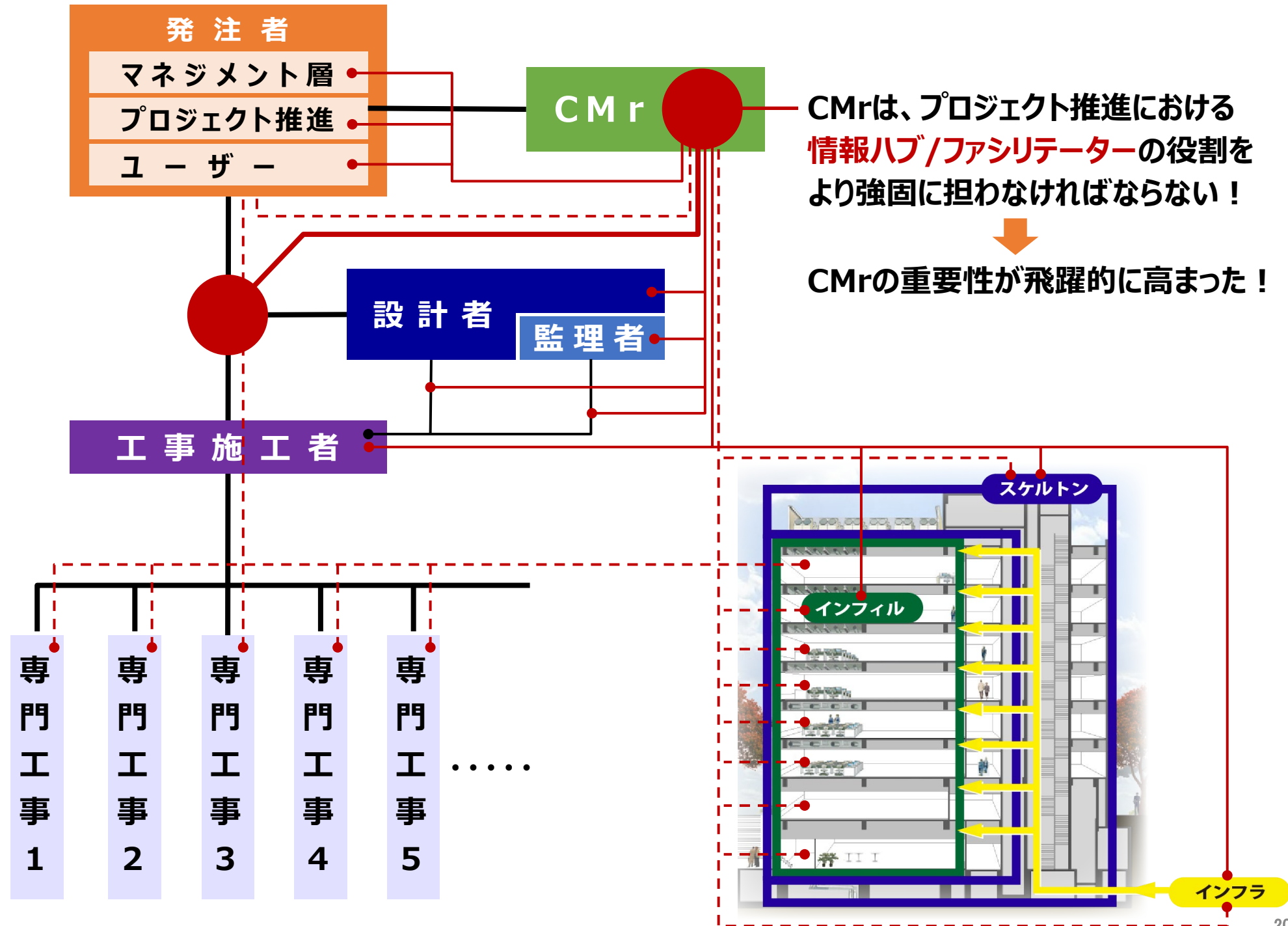
■ 建設サプライチェーンの再構築は着々と進行中：ただし「三方よし」が原則



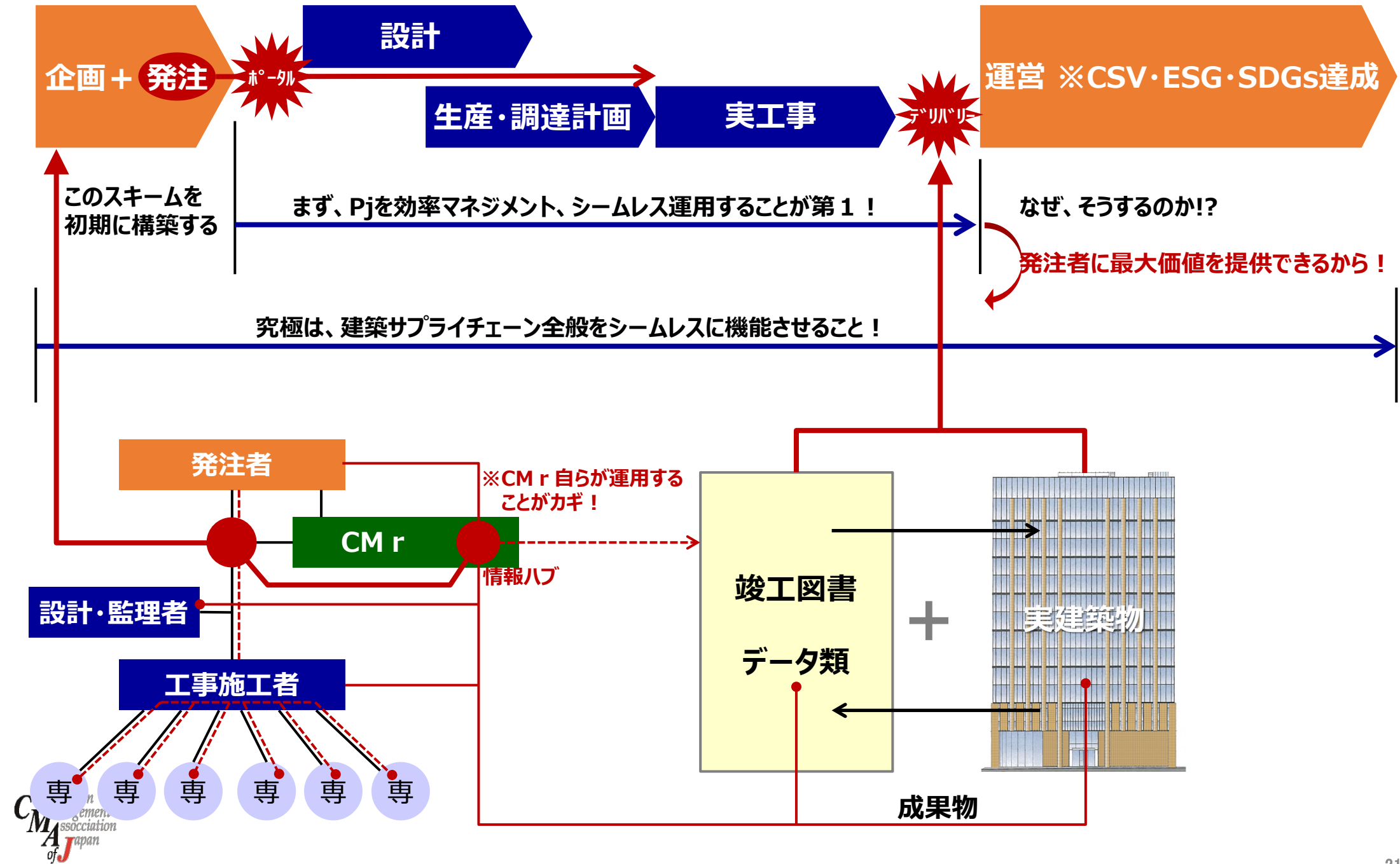
再確認！

さらにCMがコロナ禍によって得た利点

■コロナ禍によってCM機能の利点として、より鮮明になったこと



■情報ハブ/ファシリテーターをアドバンテージに、実際のPjを推進する！



**CM業務を体験することは、
同時に設計業務を進化させること！**

**そして、(全ての)ビジネスにはマネジメントが必要だ！
ということに覚醒する機会となる。**

■ 顧客領域・ビジネス機会を拡げるために

CMにチャレンジする！



- ・思いもよらないアイデアを創出できる
- ・事業（ビジネス）と設計がより緊密になる
- ・設計・監理業務自体を再構築できる
- ・設計図書を効率よくまとめる方法を得る
- ・設計・監理リスクを格段に低減できる

- ・顧客目線を一気に獲得できる
- ・Pj全体を俯瞰する力が備わる
- ・顧客との距離が一層縮まる
- ・リスクヘッジの感覚を体得できる
- ・ビジネス領域が格段に広がる

注 ただし、同一Pjで設計とCMを同時に行うべきではない！

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**150**件以上のCM事例を掲載



2024年に向けて改定作業を進めています！

■まとめ

1. 建設産業にも **巨大変化の波** は必ずおとずれる
2. 世の中は**便利**になる方向にしか進まない
3. (全ての) ビジネスには **マネジメント** が必要不可欠
4. CMにチャレンジすることは **設計業務の進化** にもつながる
5. ピュア型CMの精神は「**三方よし**」が基本
6. 前例主義に捉われず本質的効果を鑑みて**行動**する！

**現在の日本CM協会は
建設関連団体の中でも大いなる発展の可能性を有する
数少ない協会の1つです。**

**日本CM協会とともに
CMにチャレンジしてみませんか！**