

東海支部公共CM活用セミナーのご案内

主催：一般社団法人日本コンストラクション・マネジメント協会東海支部

後援：国土交通省

日時 2023年2月16日(木) 14:00 - 17:20

会場 LECホール(ウェビナー併用)
株式会社伊藤建築設計事務所6F
愛知県名古屋市中区丸の内1-15-15

※参加方法の詳細は次頁以降参照

定員 対面参加 30名
オンライン参加 100名

※いずれも先着順

公共工事における入札契約方式の多様化に伴い、自治体による発注体制の強化・支援を目的としたCM方式の実績が拡大しています。CMにご関心をお持ちの方を対象に、東海地区におけるCM方式の理解と普及を目指して本セミナーを企画いたしました。国土交通省及び日本CM協会の取組み、CM方式の導入事例等を対面とWEBの併用で紹介することにより、本部で主催する「自治体向けCM普及WEBセミナー」を補完する構成・内容としました。

東海地区でCM方式にご関心をお持ちの設計事務所・建設コンサルティング会社等の方々には、CM方式の最新動向と領域拡大に参考となる内容ですので奮ってご参加下さい。

開会 14:00 - 14:10 (10分) 主催者挨拶・次第説明

第一部 14:10 - 14:55 (45分) CM方式に関わる国土交通省の取組み
講演：国土交通省 不動産・建設経済局 建設業課 入札制度企画指導室 課長補佐 津國眞明 様

第二部 15:05 - 16:05 (60分) 公共施設の整備事業におけるCM方式の導入事例
事例①「津市榊原自然の森温泉保養館整備事業CM業務」
講演：阪急コンストラクション・マネジメント株式会社 CM部 マネジメントリーダー 岡田 学
事例②「新市立島田市民病院建設CM業務」
講演：日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 ディレクター 石田 純

第三部 16:15 - 17:00 (45分) CM方式の普及に向けた日本CM協会の取組み
講演：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

質疑等 17:00 - 17:20 (20分) CM賠償責任保険のご紹介・質疑応答・閉会

参加費

対面・WEB参加ともに以下の通りです。

自治体関係者・学生：無料

一般（日本CM協会会員・非会員共）：2,000円（税込）

申込み

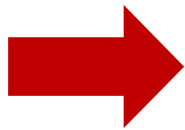
対面参加>次頁の申込用フォームでお申込みください。2月10日締切です。
WEB参加>次々頁の申込用URLでお申込みください。2月15日締切です。

■対面参加の方（申込締切：2月10日）

東海支部_CM活用セミナー(2月16日開催) 申込方法・会場案内

【事前】セミナーの申込方法

- ・以下の申込用フォームに必要事項を記入の上、この頁全体をFAXもしくは電子メールでご送信ください。
- ・参加費は当日にお支払い下さい。領収書はお支払い時に発行します。



E-mail : tokai@cmaj.org

FAX : 052-433-5751

日本CM協会 東海支部 事務局宛

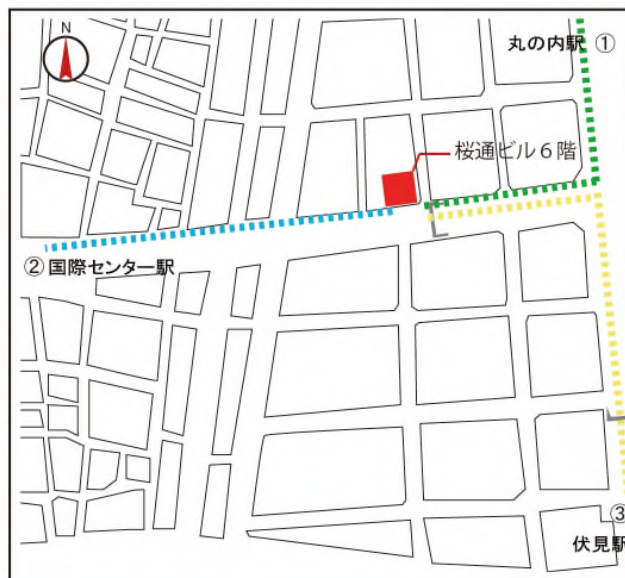
No.

自治体名・社名			
部署名・役職名			
お名前			
ご住所			
電話番号			
メールアドレス			
協会の会員区分	<input type="checkbox"/> CMAJ会員（団体会員含む）	<input type="checkbox"/> CMアソシエイト	<input type="checkbox"/> 非会員
協会が配信するCM情報	<input type="checkbox"/> メール受信を希望する	<input type="checkbox"/> メール受信を希望しない	※どちらかを■にして返信ください。

※Zoomの参加URLは、セミナーにお申込みいただいた方に別途ご送付いたします。

■セミナー会場案内図

LECホール 株式会社伊藤建築設計事務所内（6F）
名古屋市中区丸の内1-15-15(桜通ビル)



- ① 丸の内駅 7番出口
- ② 国際センター駅 2番出口
- ③ 伏見駅 10番出口

■WEB参加の方（申込締切：2月15日）

東海支部_公共CM活用セミナー(2月16日開催) 申込・参加方法

【セミナー申込み】

- ・以下の「Peatix（ピーティックス）」の申込用URLより手続きをお願い致します。
 - ①自治体関係者・学生（<https://cmtokaim.peatix.com>）
 - ②一般（日本CM協会会員・非会員共）（<https://cmtokai.peatix.com>）
- ・Peatixのアカウントをお持ちでない方は「<https://peatix.com/>」で作成後に申込みをお願いします。
- ・Peatixへの登録ができない方は fukyu@cmaj.org にお問合せ下さい。

【当日の参加方法】

- ①登録いただいたPeatixのアカウントでログイン後、「マイチケット」を選択してください。



- ②「マイチケット」から対象セミナーの「イベントに参加」のアイコンをクリックしてください。



- ③「イベントに参加」のアイコンまたはZOOMウェビナーのURLをクリックすると参加可能となります。



CM方式に関わる国土交通省の取組み

令和5年2月16日

国土交通省 不動産・建設経済局
建設業課 入札制度企画指導室

本日の内容

1. CM方式推進の背景
 - (1) 建設業の現状・課題
 - (2) CM方式の位置づけと概要
2. CM方式活用に向けた国土交通省の取組み
 - (1) ガイドライン
 - (2) 事例集
 - (3) モデル事業
 - (4) 相談窓口
3. 公共工事におけるピュア型CM方式活用実態調査結果
4. 参考資料

R5.1.25 公表

1. CM方式推進の背景

(1)建設産業の現状・課題

(2)CM方式の位置づけと概要

建設産業の役割

建設産業は、地域のインフラの整備やメンテナンス等の担い手であると同時に、地域経済・雇用を支え、災害時には、最前線で地域社会の安全・安心の確保を担う地域の守り手として、国民生活や社会経済を支える大きな役割を担う

【災害の応急対応】

東日本大震災

(一社)仙台建設業協会
地震発生直後より避難所の
緊急耐震診断等を実施。
同日18時には若林区にて
道路啓開作業を開始。



熊本地震

(一社)熊本県建設業協会
地震発生直後より県との
「大規模災害時の支援活動
に関する協定」に基づいて
支援活動を実施



通行不能の交差点での応急工事



道路啓開(倒木・土砂の撤去)

【インフラメンテナンスの必要性】

社会資本の老朽化による被害



米・ミシシッピ川の高速度道路橋の落橋
(2007年) (出典: MN/DOT)



香川・徳島県境無名橋の落橋
(2007年)

現下の建設産業の課題

【建設業の働き方改革の促進】

長時間労働が常態化する中、その是正等が急務。

【建設現場の生産性の向上】

現場の急速な高齢化と若者離れが深刻化する中、限りある人材の有効活用と若者の入職促進による将来の担い手の確保が急務。

【持続可能な事業環境の確保】

地方部を中心に事業者が減少し、後継者難が重要な経営課題となる中、今後も「守り手」として活躍し続けやすい環境整備が必要。

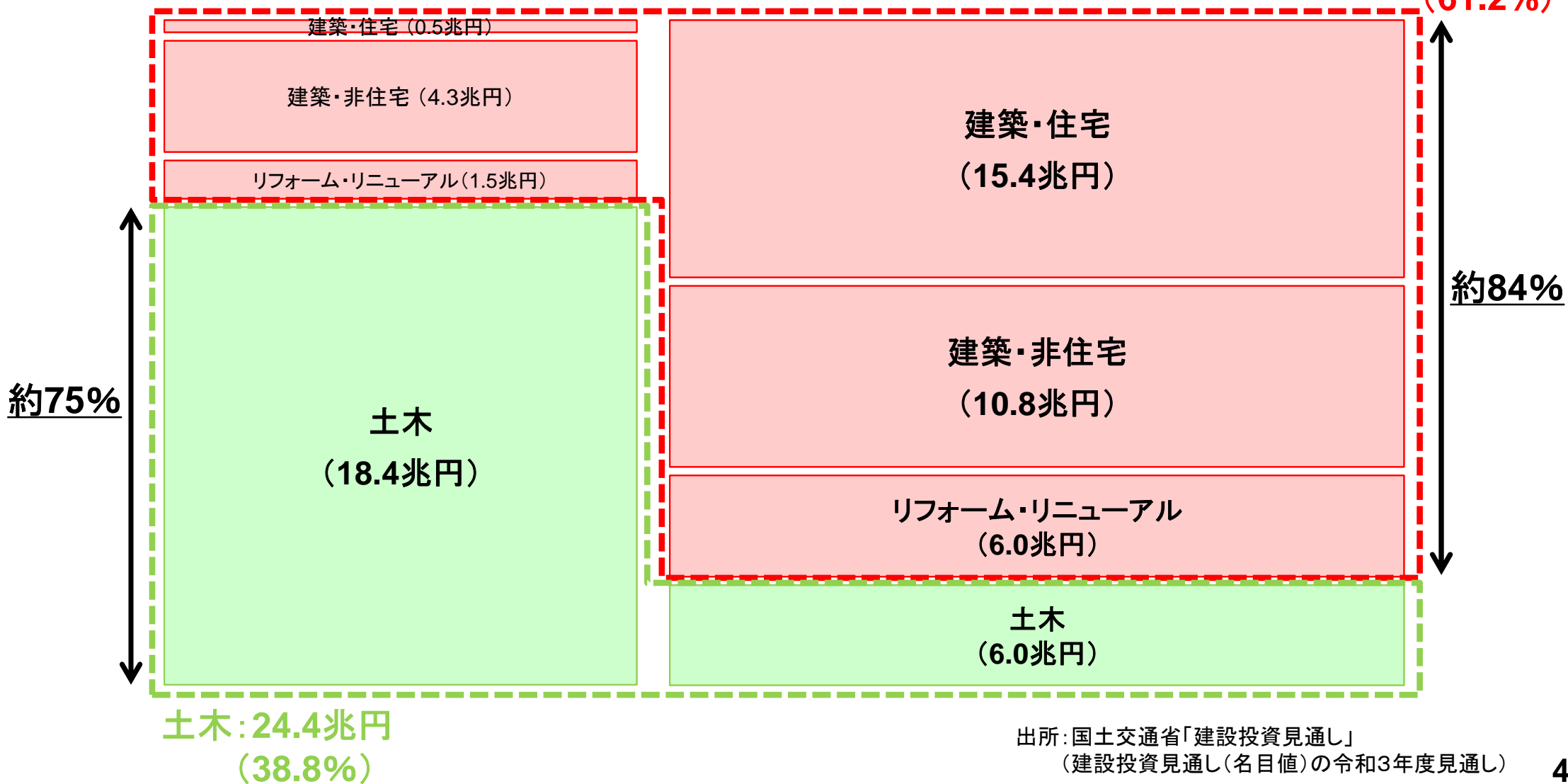
中長期的なインフラの品質確保等のため、国土・地域づくりの担い手として、持続可能な建設産業の構築が課題

- 建設投資市場においては、公共事業が約4割を占める。
- 公共工事は「土木」、民間工事は「建築」が太宗。

【公共 24.5兆円】

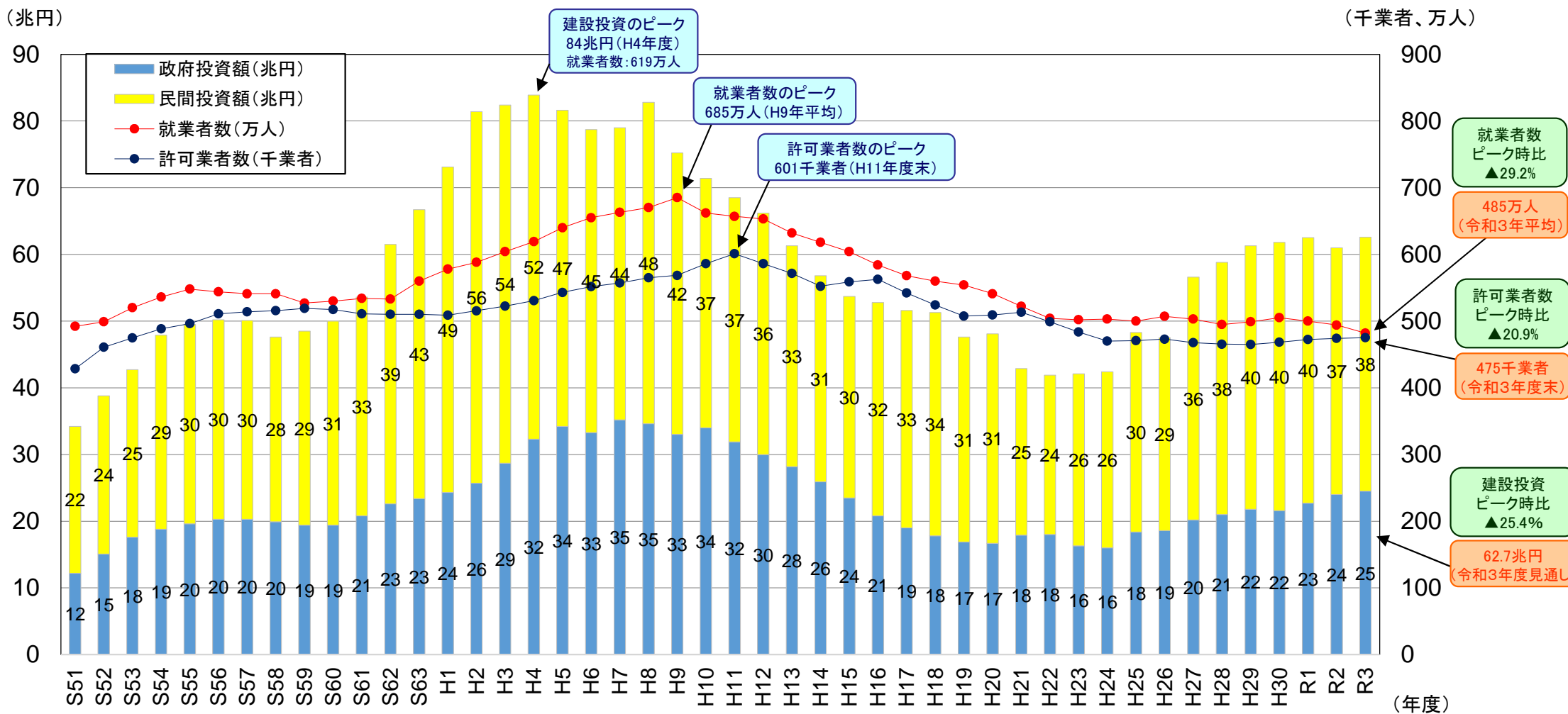
【民間 38.1兆円】

建築: 38.4兆円
(61.2%)



建設投資、許可業者数及び就業者数の推移

- 建設投資額はピーク時の平成4年度：約84兆円から平成22年度：約42兆円まで落ち込んだが、その後、増加に転じ、令和3年度は約63兆円となる見通し（ピーク時から約25%減）。
- 建設業者数（令和3年度末）は約48万業者で、ピーク時（平成11年度末）から約21%減。
- 建設業就業者数（令和3年平均）は485万人で、ピーク時（平成9年平均）から約29%減。



出典：国土交通省「建設投資見通し」・「建設業許可業者数調査」、総務省「労働力調査」

注1 投資額については平成30年度まで実績、令和元年度・令和2年度は見込み、令和3年度は見通し

注2 許可業者数は各年度末の値

注3 就業者数は年平均。平成23年は、被災3県(岩手県・宮城県・福島県)を補完推計した値について平成22年国勢調査結果を基準とする推計人口で遡及推計した値

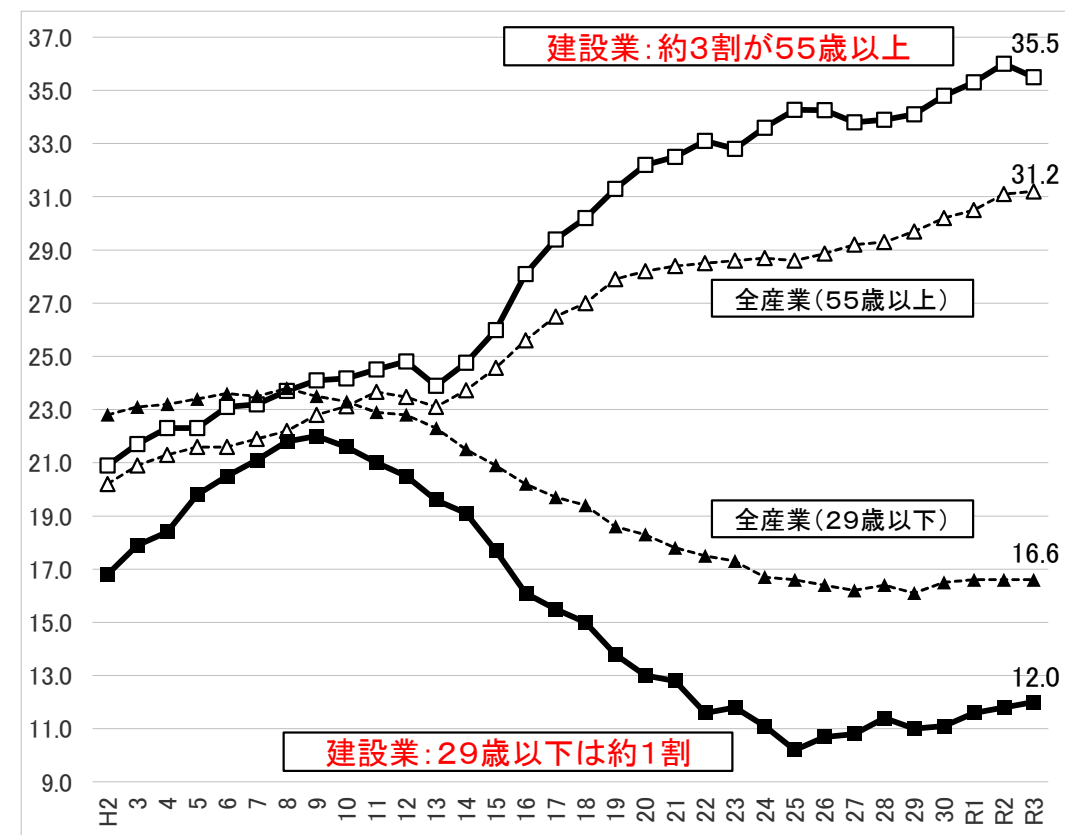
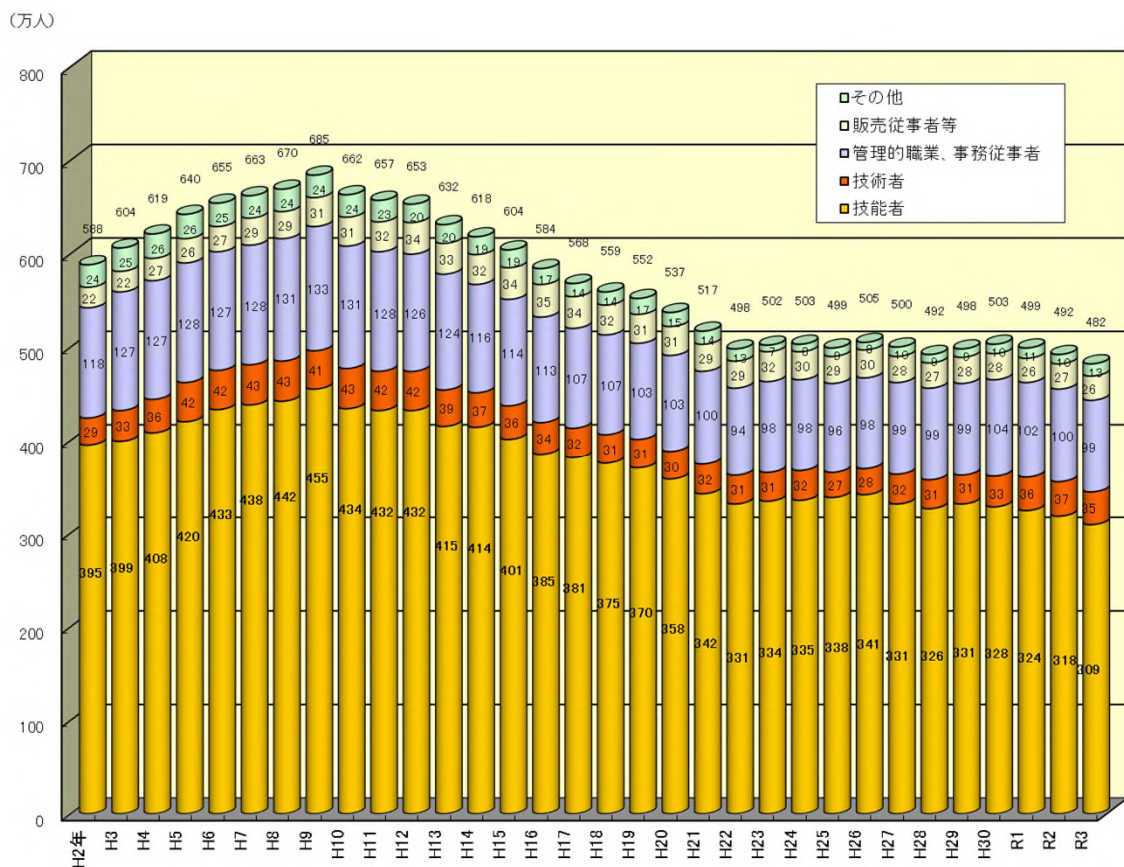
注4 平成27年産業連関表の公表に伴い、平成27年以降建築物リフォーム・リニューアルが追加されたとともに、平成23年以降の投資額を遡及改定している

技能者等の推移

- 建設業就業者： 685万人(H9) → 498万人(H22) → 482万人(R3)
- 技術者： 41万人(H9) → 31万人(H22) → 35万人(R3)
- 技能者： 455万人(H9) → 331万人(H22) → 309万人(R3)

建設業就業者の高齢化の進行

- 建設業就業者は、55歳以上が35.5%、29歳以下が12.0%と高齢化が進行し、次世代への技術承継が大きな課題。
※実数ベースでは、建設業就業者数のうち令和2年と比較して55歳以上が6万人減少(29歳以下は増減なし)。



出典:総務省「労働力調査」(暦年平均)を基に国土交通省で算出
(※平成23年データは、東日本大震災の影響により推計値)

出典:総務省「労働力調査」を基に国土交通省で算出

公共工事の発注者側の現状(土木部門職員数)

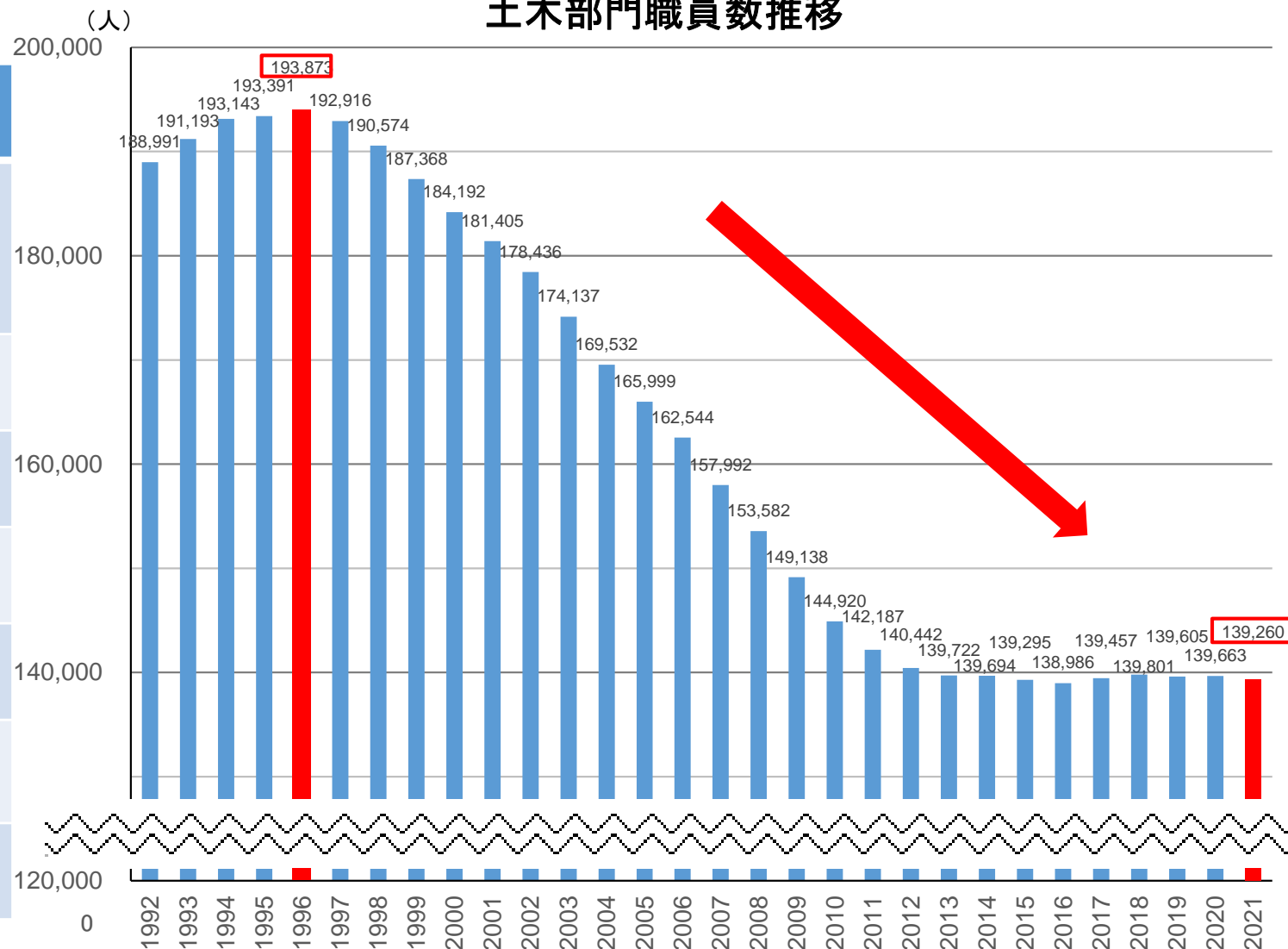
○ 地方公共団体における土木部門の職員数は、ピーク時(H8年度)から約28%減

部門別の職員数と増減状況

区分		1996年度	2021年度 (1996年度比)
普通 会 計	一般行政 【うち土木】	1,174,547 【193,873】	934,521 (▲20.4) 【139,260】 (▲28.2)
	教育	1,263,616	1,064,659 (▲15.7)
	警察	255,295	289,141 (13.3)
	消防	149,640	163,098 (9.0)
	計	2,843,098	2,451,419 (▲13.8)
公営企業等会計		431,383	349,242 (▲19.0)
合計		3,274,481	2,800,661 (▲14.5)

※「一般行政」…総務・企画、税務、農林水産、土木、福祉関係(民政、衛生)等
 ※「公営企業等会計」…病院、水道、下水道、交通等

土木部門職員数推移

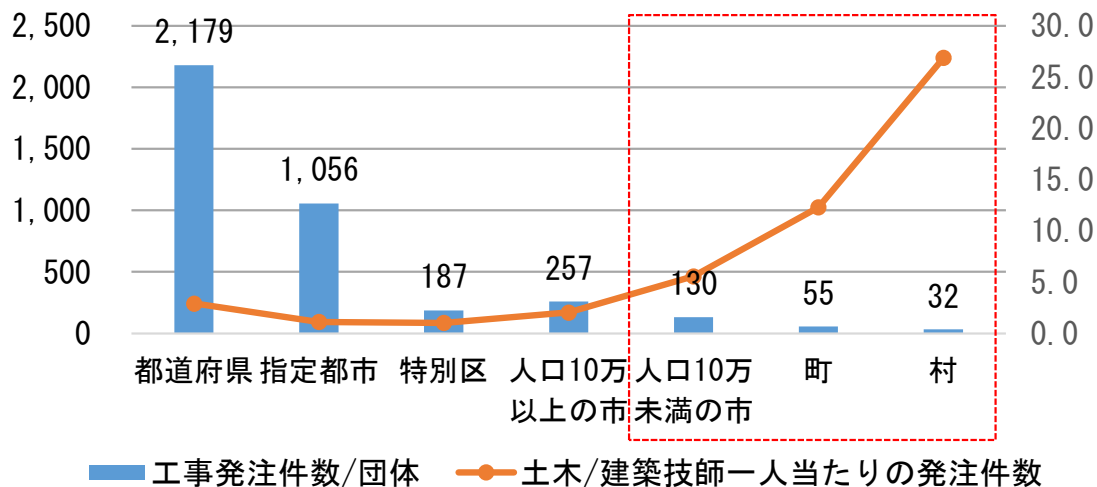


※各年度の職員数はその年度の4月1日現在の職員数

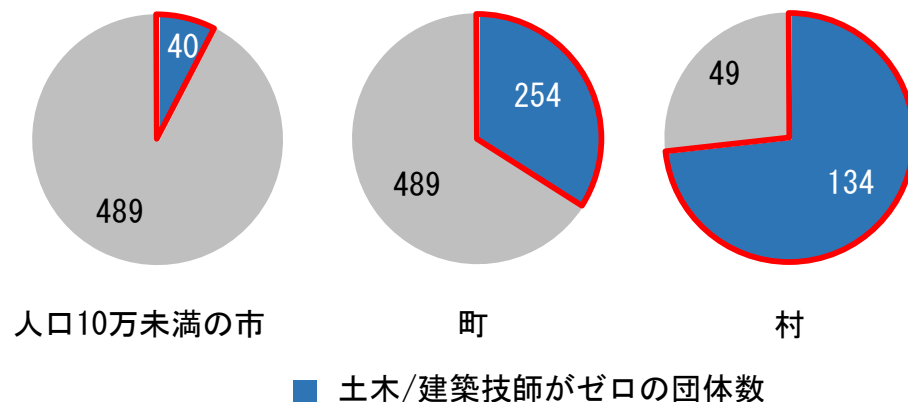
出所: 総務省「地方公共団体定員管理調査」

○地域公共発注者では、発注量は相対的に少ないものの、職員の体制上の制約もあり、都道府県等に比べて事務負担が大きく、入札契約適正化の取組が遅れている傾向がある。

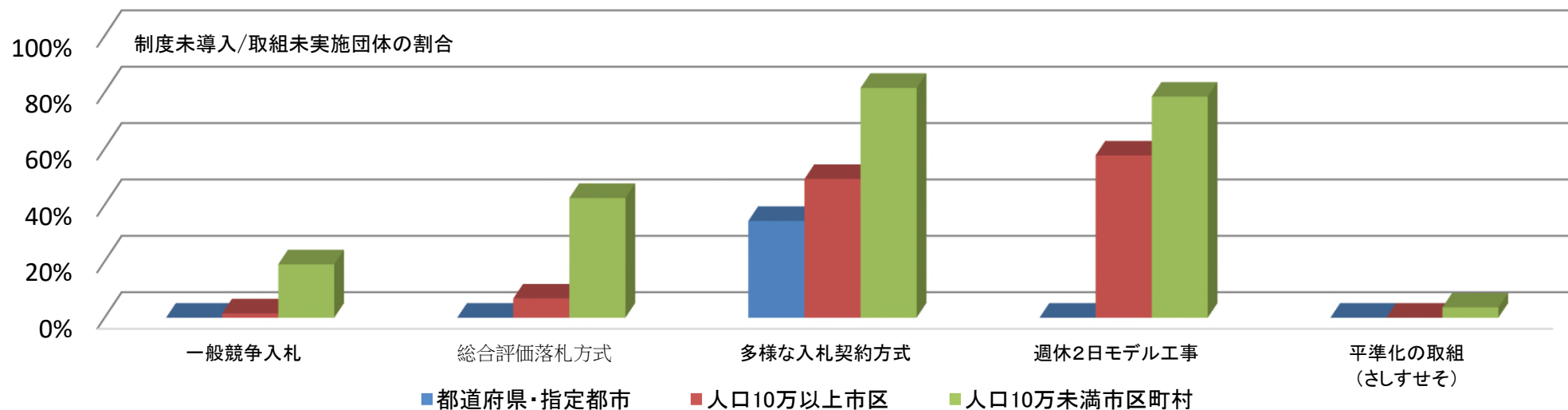
地域公共発注者の職員には著しく大きな負担が発生



土木/建築技師がゼロの自治体が多数存在



「担い手3法」に基づく取組は特に地域公共発注者で遅れ



1. CM方式推進の背景

(1)建設産業の現状・課題

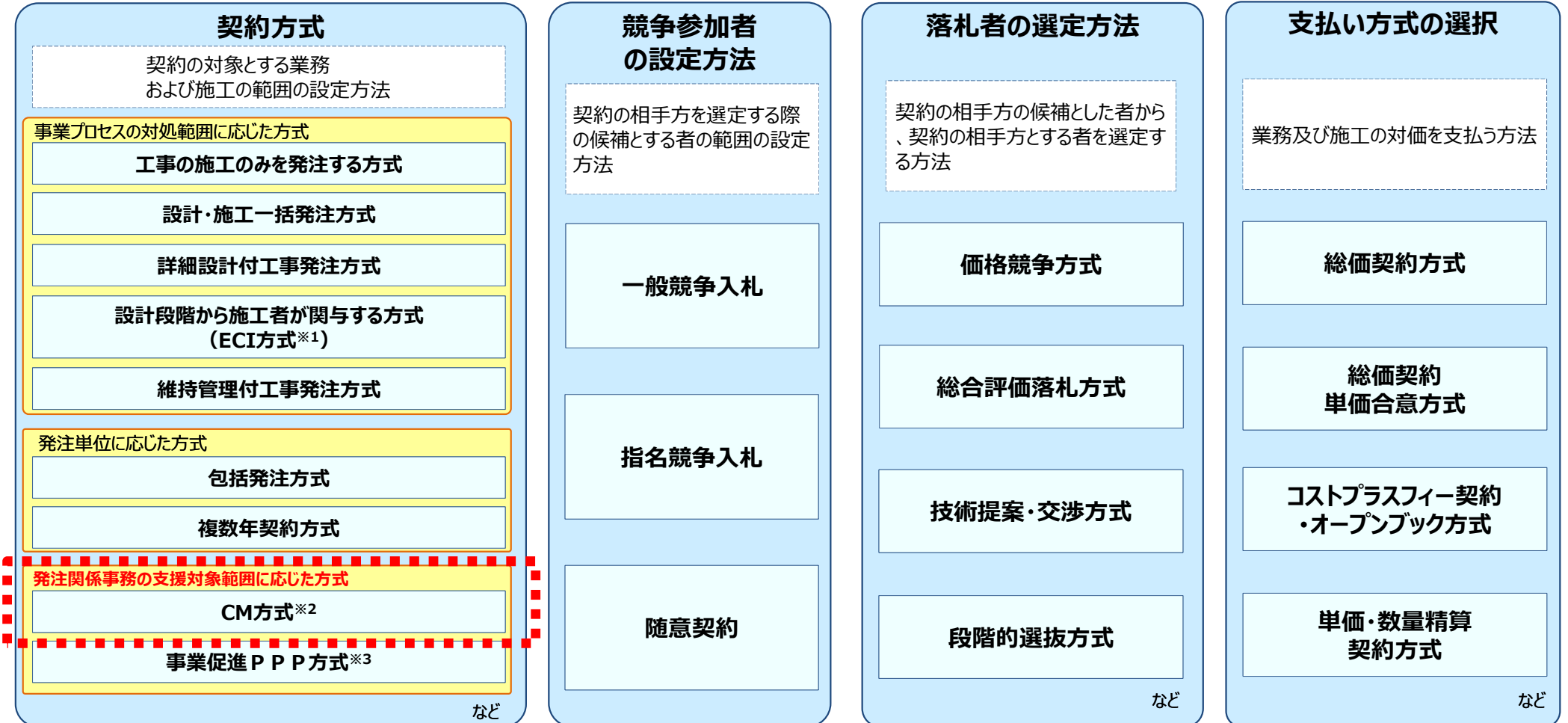
(2)CM方式の位置づけと概要

○公共工事の品質確保の促進に関する法律では、発注関係事務を適切に実施することができる者の活用について規定され、**発注者の支援対象範囲に応じた契約方式のひとつとしてCM方式**が位置づけられている

公共工事の品質確保の促進に関する法律（公共工事品確法）

第二十一条 発注者は、その発注に係る公共工事等が専門的な知識又は技術を必要とすることその他の理由により**自ら発注関係事務を適切に実施することが困難**であると認めるときは、国、地方公共団体その他法令又は契約により**発注関係事務の全部又は一部を行うことができる者の能力を活用**するよう努めなければならない。この場合において、発注者は、発注関係事務を適正に行うことができる知識及び経験を有する職員が置かれていること、法令の遵守及び秘密の保持を確保できる体制が整備されていることその他発注関係事務を公正に行うことができる条件を備えた者を選定するものとする。

工事調達の例



※1 Early Contractor Involvement の略

※2 Construction Management の略

※3 Public Private Partnership の略

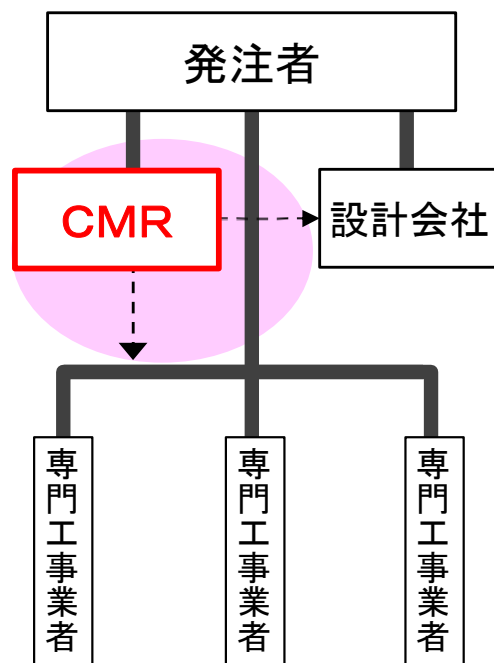
CM方式とは

- 発注者の補助者・代行者であるCMR (コンストラクション・マネージャー) が、技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立って、設計の検討や発注方式の検討、工程管理、コスト管理などマネジメント業務の全部又は一部を行う

段階	CM業務の内容
共通	<ul style="list-style-type: none"> ○全体工程管理支援 ○事業費管理支援 ○各種情報管理支援 ○関係者会議運営支援 ○他機関等調整支援 (業務・工事間含む)
設計段階	<p>【業務発注】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○入札・契約方式提案 ○発注関係図書作成支援 ○技術提案等の評価支援 <p>【業務監督】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○発注者の意思決定支援 ○各種技術的助言 ○検査に係る支援
施工段階	<p>【工事発注】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○入札・契約方式提案 ○契約関係図書作成支援 ○技術提案等の評価支援 <p>【工事監督】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○発注者の意思決定支援 ○各種技術的助言 ○検査に係る支援(土木)

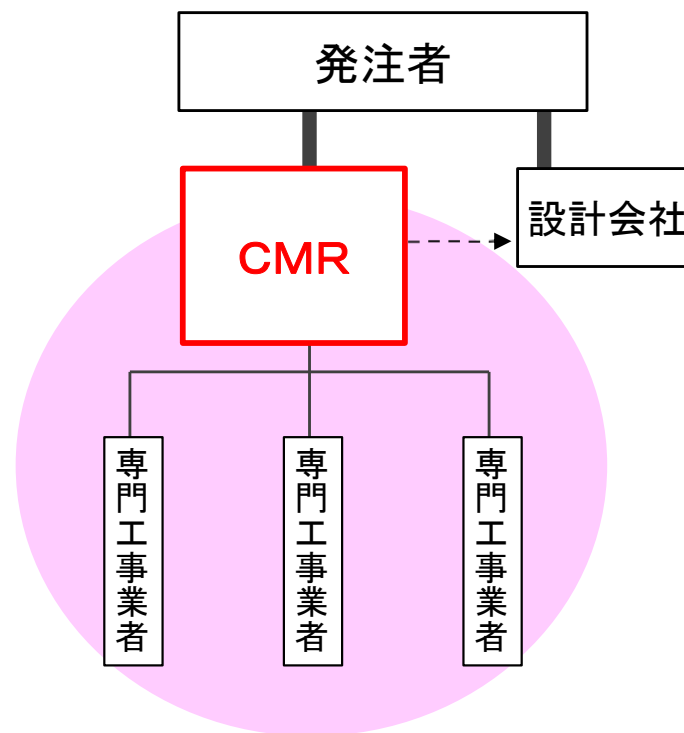
ピュア型CM方式

・CMRが設計・発注・施工の各段階においてマネジメント業務を行う方式



アットリスク型CM方式

・左記のマネジメント業務に加えて、CMRが施工に関するリスクを負う方式



発注者体制

- 多様な建設生産・管理システムの形成による発注者の選択肢の多様化
- 発注プロセスの透明性の確保とステークホルダー（株主、納税者等）への説明責任
- 発注体制の強化（発注者内技術者の量的・質的補完）

コスト

- コスト構成の透明化とそれによる適正価格の把握
- VEなどのコスト・マネジメントの強化

品質

- 品質管理の徹底
- 設計・発注・施工の各段階における民間のマネジメント技術の活用
- 品質・技術に優れた施工者の育成（特に専門工事業者）

2. CM方式活用に向けた国土交通省の取組み

平成5年12月 中央建設業審議会建議「公共工事に関する入札・契約制度改革について」

(民間の技術力を積極活用する観点からCM方式について発注者との役割分担の考え方等について検討を進めるべき旨が答申)

平成7年 4月 建設産業政策大綱 (建設産業政策委員会)

(CM業務に対するニーズやCM業務の業態のあり方についても検討する旨が記載)

平成14年2月 『CM方式活用ガイドライン』とりまとめ (国交省・CM方式研究会)

平成19～21年度 CM方式活用協議会、CM方式の契約のあり方に関する研究会

平成24年度～ 東日本大震災の復旧・復興事業におけるCM方式の活用 (復興CM方式) ※設計施工CM、コストプラスフィー等

平成26年6月 公共工事品質確保法の一部改正 ※発注関係事務を適切に実施することができる者(CMR)の活用について規定

小規模な自治体をはじめ、地方の公共発注者がCM方式を利用しやすい環境整備に向けた取組

モデル事業による地方公共団体のCM導入支援

- 庁舎や病院、体育館等の大規模な建築事業の支援
- これらを通じ、CM導入に係る知見・ノウハウの蓄積と水平展開

CM方式の活用に向けた枠組みの検討

- CM方式(ピュア型)の事例把握に関する勉強会 (H29年度)
- CM方式(ピュア型)の制度的枠組みに関する検討会(H30年度～)

令和2年9月 『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』『CM業務委託契約約款(案)』策定

令和3年6月 『CM方式活用事例集』策定

地方の公共工事におけるCM方式の更なる実践の拡大 (事例等の情報発信、地域に根差したCMRの育成 等)



2. CM方式活用に向けた国土交通省の取組み

- (1) ガイドライン
- (2) 事例集
- (3) モデル事業
- (4) 相談窓口

概要

1. 本ガイドラインの位置付け

1.1 背景・目的

2. CM方式の概要

2.1 CM方式とは 2.2 CMの役割

2.3 建築／土木事業の主な性質等の違い

2.4 品確法上のCM方式の位置付け

3. ピュア型CM方式の現状

3.1 ピュア型CM方式の活用状況と活用の背景

3.2 ピュア型CM方式の基本的な枠組み

4. ピュア型CM方式の活用にあたって

4.1 CMRの業務内容と業務分担

4.2 CMRの業務報酬の積算の考え方

4.3 CMRの参加要件

4.4 CMRの選定方法

4.5 CM業務の契約図書

4.6 活用にあたっての留意事項

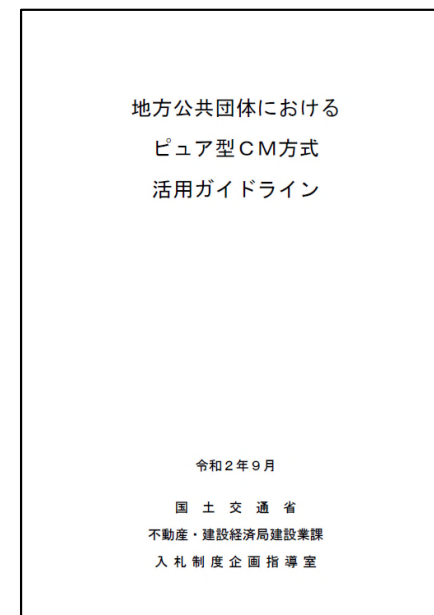
5. ピュア型CM方式の検討事項

5.1 CMRの制度上の位置付けについて

6. 添付資料

CM業務委託契約約款(案)

各段階におけるCM業務役割分担表(例)



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

2. CM方式活用に向けた国土交通省の取組み

- (1) ガイドライン
- (2) 事例集**
- (3) モデル事業
- (4) 相談窓口

事例集の概要

- 全国の地方公共団体におけるCM方式を活用した事業の中から、**重点的に活用されている分野（災害復旧事業、庁舎・学校・病院等の建築事業等）**を中心に28事例（建築事業20事例、土木事業8事例）を掲載
- 事業の抱えている課題とCM方式導入による効果（課題解決）について、ポイントとなる項目を抽出。品質・コスト・スケジュール等に分類することで、**導入成果をより具体的に把握**できるよう整理
- 発注者の実施体制やCM方式導入の経緯、発注手続きの事例など、**実務担当者にとって参考となる情報**を掲載

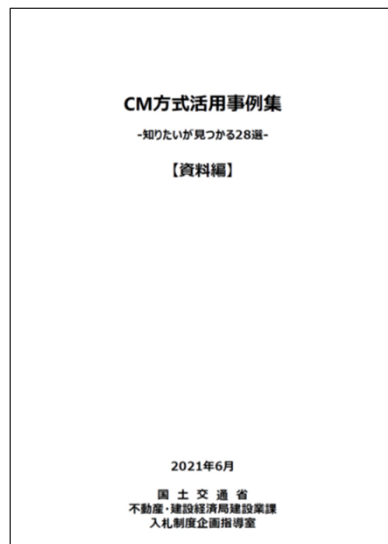
事例集の構成

事例集（本編）



・ 契約内容、実施体制、効果に加え、CM導入に係る端緒や過程、活用のポイントについて、28事例を紹介

事例集（資料編）



・ 募集要項、特記仕様書、役割分担表など、発注図書の作成事例を掲載

事業概要

目的と効果 実施体制

契約内容 発注者の声

採用までの経緯 CMRの声

【事例16 - 香川県善通寺市】 善通寺市新庁舎建設事業

事業概要

建設内容	庁舎RC造
建設規模	延床面積 約 1,500㎡
事業費	約 4.5億円（税別）
建設予定地	善通寺市
発注方式	設計・施工分離発注方式

CM方式導入の目的、成果、事業実施体制

＜事業や発注者の課題＞

- 必要な機能、資材の要求等を確実に反映した設計書の確保
- 既存庁舎の耐震性が不足しているため、できる限り早期の庁舎建設が必要
- 適切な発注方式、納期の選定、地域の要望を踏まえた標準仕様の抽出により、予算内の事業実施が可能
- 数十年に一度の大事業に対する経験不足から、必要な手続きや各種検討などの実施に不安があった。

＜CM方式導入の目的・課題＞

- 設計者（知事）、CMRにより必要機能を確保、設計仕様等について、設計者とCMRの両者の意見を踏まえた上で決定・発注決定を行うことができた。
- 設計者や発注者の理解促進の促進が必要であったため、メーカーへのヒアリングなどにより機能を明確にし、工期決定などの調整が実現した。
- 設計者の選定などの工夫により、発注者側の意向を踏まえた入札形式での選定ができた。
- 発注者の意向を踏まえて、適切な事業実施の確保が実現した。
- 発注者側が十分な準備を確保し、「設計・施工分離発注方式」によるCMRによる事業実施のメリットを最大限に活用することができた。

＜事業実施体制＞

CMRの役割：設計・施工分離発注方式によるCMRの役割

CMRの役割：設計・施工分離発注方式によるCMRの役割

CMRの役割：設計・施工分離発注方式によるCMRの役割

CM方式活用のポイント（発注者の声）

- 対象事業の計画段階からCMRの支援による事業スキーム構築を促すことが、事業を円滑に進める上で非常に重要ではないかと考える。
- 設計者とCMRの役割、機能を十分に引き出すためには、事業推進体制や各者の役割分担、発注者側の意思決定体制の明確化など、CMRに任せきりでなく、発注者側も自身をうまくマネジメントしていく必要がある。

CM方式採用までの経緯等、CMRの声

(1) スケジュール

1. 事業スケジュール	2. 事業実施スケジュール
基本計画完了 2015年 9月	CMR選定完了 2017年 5月
基本設計完了 2016年 11月	設計者選定完了 2017年 6月
基本設計完了 2019年 2月	設計施工発注完了 -
実施設計完了 2019年 12月	設計施工発注完了 -
工事着工 2020年 3月	施工者選定完了 2020年 5月
竣工 2022年 9月	竣工完了 2022年 9月
供用開始 2022年 1月	

(2) CM方式の採用までの経緯

検討開始時期 基本計画段階 事業実施開始時期（開工）

採用：決定プロセス

採用：決定プロセス

(3) CMRの選定・契約内容等

- CMR選定の予選や予選書類の決定方法
- CMR選定の契約内容
- CMR選定の仕様書の作成方法
- CMR選定の契約書の作成方法
- CMR選定の契約書の有無
- CMRの選定標準の明確化
- CMRの選定標準の明確化
- CMRの選定標準の明確化

建築事業

【施設用途】	発注団体
【庁舎】	山形県 米沢市
【体育館】	茨城県 水戸市
【学校】	千葉県 市原市
【庁舎】	東京都 府中市
【庁舎】	東京都 清瀬市
【学校】	東京都 中野区
【学校】	東京都 練馬区
【市民ホール】	神奈川県 小田原市
【庁舎】	神奈川県 横浜市
【庁舎】	山梨県 丹波山村

【施設用途】	発注団体
【庁舎】	長野県 上田市
【病院】	静岡県 島田市
【体育館】	三重県 四日市市
【文化会館】	兵庫県 養父市
【庁舎】	奈良県 桜井市
【庁舎】	香川県 善通寺市
【庁舎】	福岡県 鞍手町
【総合運動場】	佐賀県
【庁舎】	熊本県 宇土市
【多目的アリーナ】	沖縄県 沖縄市

土木事業

【事業区分】	発注団体
【道路】	岩手県
【道路】	宮城県
【道路】	宮城県
【道路】	福島県

【事業区分】	発注団体
【港湾施設】	福島県
【河川】	福島県
【造成・改修等】	福島県 浪江町
【道路】	東京都 渋谷区

【事例12 - 静岡県島田市】新市立島田市民病院建設事業

事業概要

施設の老朽化・狭隘化による診療機能の低下や、耐震性の問題等を抱える市立島田市民病院について、将来にわたり市民の命と健康を守り、安全で安心な医療を安定的かつ継続的に提供していくため、地域の中核を担う急性期病院として、二次救急や政策的医療をも担う新病院を現在地において再整備する。

延床面積	約 39,508㎡
階数・構造	本館：S造 地上8階建 リニアック棟：RC造 地上1階建 浄化槽棟：RC造 地上1階建地下1階
事業費	約 216億円 (建設費・医療機器等・その他)
建設手法	現地での建て替え
発注方式	設計・施工分離発注方式



CM方式導入の目的、成果、事業実施体制

<事業や発注者の課題>

品質・技術

- ・軟弱地盤地における新築工事・除却工事による敷地内外への工事影響の低減
- ・ローコスト・高品質での施工
- ・条件に適した入札契約方式の選定

工程

- ・合併特例債による工期的制約
- ・交差点整備など周辺関連事業とのスケジュール調整

コスト

- ・当市にとってかつてない大規模事業であり、事業費縮減は大きな課題であった。
- ・東京オリンピック関連事業の影響により、建設コストの高騰、不調・不落の懸念があった。

関係者調整

- ・各診療科など院内48部門、病院幹部、新病院建設委員会、市幹部、庁議、議会、県、保健所、市民、設計会社、建設会社、医療コンサル等、事業を取り巻く関係者が非常に多い。

<CM方式導入の効果・成果>

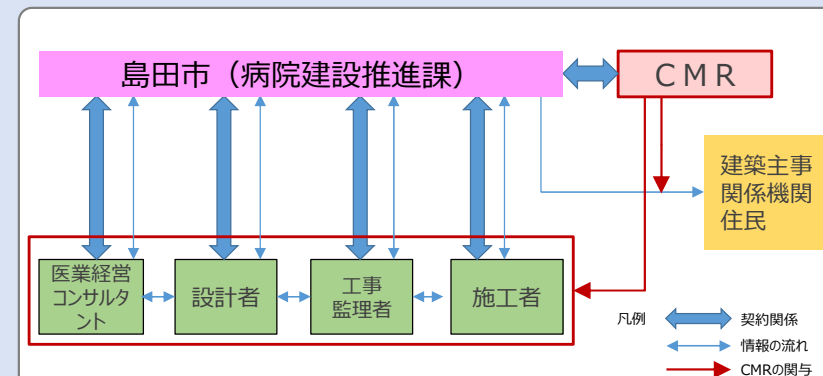
- ・当市が求める病院像を理解した上で「病院標準スペック表」を用い、過剰な計画とならないよう計414項目の設計レビューを行い、設計内容の検証ができた。
- ・様々な入札契約方式を検討した結果、技術提案型総合評価落札方式により最適な工事計画の採用ができた。

- ・新病院の開院時期の制約がある中で、逆算により設計期間、施工者選定期間を検討し、結果当初のスケジュールどおりに工事着手にこぎつけた。

- ・精度の高い設計図書の作成、積極的な情報発信、スケールメリット等によりゼネコンの参加意欲を促し、競争環境が働いた。
- ・また、VE提案型の入札契約方式の採用にも取り組んだ。
- ・結果当初の事業費を大幅に縮減することができた。

- ・トラブルが生じた時に、その原因究明とその後の対応策について専門的な立場で対応してもらうこと、セカンドオピニオンの位置づけでCMRがいることなど、様々な場面において関係者の理解が得られやすかった。

<事業実施体制>



■発注者体制

職種	人数（専任）
行政職人数	3人（3）
技術職人数	4人（2）
その他	0人（0）
合計	9人（6）

■CMRの体制・構成

合計8人
内訳

- 主任技師：管理技術者
- 技師（A）：主任技術者（建築総合、構造、電気設備、機械設備、建設コスト管理、工事施工計画）
- 技師（C）：アシスタント

CM方式活用のポイント（発注者の声）

【主な効果】

- 専門的かつ難易度の高い総合病院の建設事業にあたり、発注者側のマンパワー不足という事情がある中で、第三者の専門的立場であるCMRの支援の効果は大きかった。
- 基本計画で算出した事業費について、CMRのもつ過去の数々の事例を基にしたデータベースや、直近の建設業界の動向を踏まえ、妥当性を客観的に評価してもらえたことが大きな効果といえる。

【留意点】

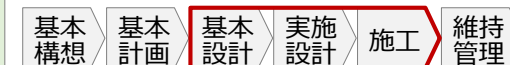
- 業務仕様として定型のものがないため、何を期待するのかなど、委託仕様書への明確な記載が重要。
- 委託料の見積りについて、妥当性判断が難しい。当市の場合、段階別（基本設計段階、実施設計段階、工事段階）の参考見積の提出を求め、見積内容を細分化して確認した。

CM業務・契約内容等

<CM業務契約>

- ・発注方式：プロポーザル方式
- ・CMR：日建設計コンストラクション・マネジメント（株）
- ・契約金額：約100百万円
- ・契約方式：段階的に契約（2回目からは随意契約）

<CM方式の導入範囲>



契約期間：2016年5月～2022年9月

【事例12 - 静岡県島田市】新市立島田市民病院建設事業

(1) スケジュール

1. 事業スケジュール

基本構想完了	2014年 7月
基本計画完了	2015年10月
基本設計完了	2017年 3月
実施設計完了	2018年 3月
工事着工	2018年 4月
竣工	2022年 9月 (新病院棟の竣工は2021年 1月)
供用開始	2021年 5月

2. 事業者選定スケジュール

CMR選定完了	2016年 5月
設計者選定完了	2016年 3月
設計施工者選定完了 (DB方式の場合)	
施工者選定完了	2018年 2月

(2) CM方式の採用までの経緯

検討開始時期	基本計画段階	事業を開始する際に「CM」を知っていたか	知っていた
採用・決定プロセス	<ul style="list-style-type: none"> ● 建設コストの高騰、不調・不落の懸念、合併特例債の適用期限、狭隘な敷地での現地建替え、軟弱地盤対策など、当初から課題として想定していたことのみならず、国のモデル事業を通じ病院建設事業特有の課題があることを論理的に整理できたため、当市副市長、関係部課長で組織する新病院建設委員会及び病院幹部の承認を得ることができCM方式の採用に至った。 		
採用・決定時の苦労点と解決方法	<ul style="list-style-type: none"> ● 当市においてCM方式は採用実績もなければ、一般的にもまだまだ浸透されていない時期であったため、院内及び庁内にCMの必要性を理解してもらうことが苦労した点である。 ● 全職員に病院建設事業を経験したものが誰1人としていない中で、モデル事業を通じ、病院建設事業に係る様々な課題、CMの必要性が整理されたこと、またCM委託料以上の大幅な建設事業費縮減効果が期待できることを訴えた。 		

(3) CMRの選定・契約など手続き

1. CM業務委託の予算や予定価格の設定方法

先行事例や見積りを参考とした。

2. CM業務委託の予算確保方法

CMの参入が基本設計段階からであったため、基本設計業務料と共に議会承認を得た。

3. CM業務委託の仕様書の作成方法

多様な入札契約方式モデル事業の支援者及び国土交通省の支援のもとに作成した。

4. CM業務委託の契約書の作成方法

市で標準的に使用している委託用の契約書を使用した。

5. CM業務の設計変更の有無

有 (予定) 無 (予定)

設計変更を行った場合の内容、手続き方法

6. CMRの選定基準等の概要

評価委員構成、有識者の有無、評価における提案内容・価格等の配分など

評価委員会のメンバー構成：8名（有識者1名、副市長、理事、病院事業管理者、院長、副院長、部長2名）

評価項目：会社の実績・規模、担当者の資格・実績と立場、実施方針、業務提案（コスト管理、スケジュール管理、入札契約方式選定支援の手法）

(4) 創意工夫（CMRの声）

発注者ニーズを満たす最適な入札契約方式を検討。VE提案を含む技術提案型総合評価落札方式の採用に至った。

1

CM業務は定型業務ではなく、事業毎に導入目的が異なるため、業務内容や役割分担、何を期待するのかを特記仕様書に記載するなどにより明確にすること。

2

CM業務を採用した場合でも、最終的な判断や意思決定は発注者が行う必要があることを発注者が十分に理解し、その上で、プロジェクトに関係する設計会社、施工会社も含めた責任の範囲やあり方を、事業開始時に整理しておくこと。

3

設計会社、施工会社などの事業関係者からの理解や協力を得られるように、関係者間の連絡体制、協力体制を構築しておくこと。

4

CMRの持つノウハウや技術力を最大限に引き出すためには、日々の情報共有を大切にしながら、発注者の考えをタイムリー且つ正確にCMRに伝達すること。

5

委託料見積りの妥当性の判断に際しては、段階別に見積りを細分化するなどして確認し、業務の有効性についての説明責任を果たすことを意識して、成果の見える化などの工夫を行うこと。

2. CM方式活用に向けた国土交通省の取組み

- (1) ガイドライン
- (2) 事例集
- (3) モデル事業**
- (4) 相談窓口

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000102.html

事業の目的

- 発注者である地方公共団体における多様な入札契約方式の導入・活用を支援、入札契約制度等の改善を支援（H26～29：多様な入札契約方式モデル事業、 H30～：入札契約改善推進事業）
- 支援による成果を、他の地方公共団体に展開

事業のスキーム

- 有識者と国土交通省が連携し、新たな入札契約方式の導入を目指す地方公共団体が実施を計画している事業からモデルとなる事業を選定し、専門的知見を有する支援事業者を派遣
- 支援事業者による発注支援を通して得られた知見と成果を全国に展開

令和5年度事業については、
令和5年1月16日～2月28日
まで募集中

事業の運営フロー

※時期は予定です。

モデル事業の募集 対象：都道府県又は市区町村 対象事業：全ての公共工事

モデル事業の選定 ① 先進性（過去の採用事例は少ないが、将来効果的である可能性が高いこと）
② 汎用性（今後、多くの地方公共団体での適用が可能であること）
③ 実現性（対象事業の工程等が明確となっている）
3月中旬

支援事業者の選定 6月頃

モデル事業の支援 7月頃～翌年3月上旬

事業ごとの
支援フロー
構築

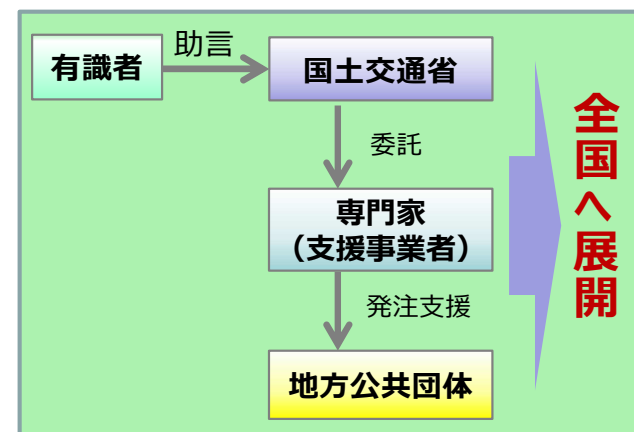
円滑な
事業推進
支援

- 1 応募事業の目的、進捗状況の確認
- 2 発注者が抱える課題の整理と、技術的な検証
- 3 課題を解決するための入札契約方法の検討
- 4 課題解決や、発注のための資料作成等の実際的な支援
 - ・議会説明用資料作成支援
 - ・事業全体の課題整理
 - ・リスクの整理
 - ・公募資料の作成支援 など

有識者による
専門的見地
からの助言

モニタリングとフィードバック 応募者からの意見聴取 等

応募者による事業推進



平成26～令和4年度入札契約改善推進事業の支援概要

年度	自治体名	事業名	入札契約方式（支援事業による提案）					
			設計・施工				CM 方式	その他
			分離		一括方式			
			－	技術 協力	DB	D+B		
H26年度	大仙市（秋田県）	除雪業務						地域維持型方式
	宮城県	除雪業務						地域維持型方式
	相模原市（神奈川県）	下水道管敷設事業			●			総合評価方式（高度技術提案型）
	新城市（愛知県）	新城市庁舎建設事業		●				
	大阪府	施設の軽微な補修事業						補修工事マニュアル、標準仕様
H27年度	水戸市（茨城県）	体育館建設事業		●			●	
	四日市市（三重県）	体育館建設事業		●			●	
	清瀬市（東京都）	新庁舎建設事業	●				●	
	府中市（東京都）	新庁舎建設事業	●				●	
	島田市（静岡県）	新病院建設事業	●				●	
H28年度	小田原市（神奈川県）	市民ホール建設事業				●	●	
	野洲市（滋賀県）	病院建設事業	●					
	中土佐町（高知県）	新庁舎等建設事業	●					
	高松市（香川県）	給食センター建設事業		●				
	善通寺市（香川県）	新庁舎建設事業	●		●		●	
H29年度	板橋区（東京都）	小中学校等空調設備 一斉更新事業						維持管理/機器支給/コストオン 方式
	上田市（長野県）	庁舎改修・改築事業		●	●		●	
	桜井市（奈良県）	新庁舎建設事業				●	●	
	徳島県・美波町（徳島県） ※共同申請	大規模災害を想定した 復旧・復興事前検討事業						各段階における入札契約方式の備え

平成26～令和4年度入札契約改善推進事業の支援概要

年度	自治体名	事業名	入札契約方式（支援事業による提案）					
			設計・施工				CM 方式	その他
			分離		一括方式			
			－	技術 協力	DB	D+B		
H30年度	愛川町（神奈川県）	施工時期等の平準化検討事業 地域の担い手確保対策検討事業						平準化施策、地域企業育成型発注
	むつ市（青森県）	道路除排雪に係る改善検討事業						－
	四万十市（高知県）	文化複合施設整備事業	●					
	横須賀市（神奈川県）	こども園整備事業	●					
H31年度	調布市（東京都）	施工時期等の平準化事業						平準化の推進
	渋谷区（東京都）	猿樂橋架替えに伴う擁壁等更新事業		●			●	
	四日市（三重県）	近鉄四日市駅周辺等整備事業		●				
R2年度	入善町（富山県）	海洋深層水取水設備整備事業				●	●	
R3年度	岡山県	公共工事入札契約改善勉強会						県内市町村参加による勉強会の開催
	葛城市（奈良県）	入札契約適正化の検討						入札契約適正化全般の改善検討
R4年度	中富良野町（北海道）	中富良野小・中学校改築事業、入札契約制度改善						支援中 入札契約適正化全般の改善検討
	柏崎市（新潟県）	用途廃止公共建築物解体事業						支援中 標準モデル案の作成
	津南町（新潟県）	津南町立ひまわり保育園増築事業						支援中

「多様な入札契約方式モデル事業」リーフレット & 事例集第2版（2019年3月）

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000174.html

多様な 入札契約方式の 活用に向けて 【第2版】

国土交通省では、品確法の趣旨が自治体レベルでも広く浸透し、地方公共団体が抱える様々な事業の課題解決に最適な入札契約方式が選定されるよう、他地域への水平展開が期待される事業を対象に、平成26～29年度の4年にかけて、多様な入札契約方式モデル事業を実施しました。

このリーフレットには、これまでの4ヶ年のモデル事業における地方公共団体への発注者支援の取組みを紹介するとともに、実際にモデル事業の支援を受けた地方公共団体の声や、モデル事業委員会からのメッセージを掲載しています。

全国の地方公共団体が地域の実情や工事の性格等に応じて最も相応しい入札契約方式の選択・活用が図られるよう、このリーフレットが今後の他事業のヒントになれば幸いです。

2017
多様な入札契約方式モデル事業選定・推進委員会
【2019.3月改訂】

活用事例①

現発注者体制において不足している機能を抽出し過不足ないCM業務範囲の設定
『ギャップ分析』により発注者機能を分析し役割分担表で明確化

地方公共団体	支援対象事業	契約方式	支援開始時の事業段階
清瀬市（東京都）	庁舎建設事業	設計・施工分離+CM方式	基本計画（案）完了段階
府中市（東京都）	庁舎建設事業	設計・施工分離+CM方式	基本設計発注（基本・実施設計委託契約）

応募事業の概要

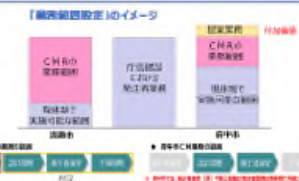
事業名称	清瀬市 新庁舎建設事業	府中市 新庁舎建設事業
構造・規模	延床面積 約 10,000㎡	延床面積 約 30,000㎡
事業費（予定）	約50.8億円	約177.1億円
事業完了予定	平成34年度 供用開始予定	平成39年度 竣工予定

地方公共団体の課題やニーズ

- ・ 庁舎建設事業の経験がなく、事業のマネジメント全体に不安。
- ・ 他にも建築関係の事業があり、建築系職員が不足。
- ・ CM方式を導入したいが、議会等の関係者へのオーソライズが必要。

ソリューション（解決方法）の提案

- ・ CM方式導入にあたり、先行事例調査を実施し、関係者間説明資料作成を提案。
- ・ CM方式導入にあたり、必要な業務範囲を設定するため、ギャップ分析により、現体制で不足している機能の抽出をすることを提案。
- ・ ギャップ分析で設定した業務内容に基づき役割分担を明確化することを提案。



得られた効果

- ・ CM方式活用による技術的支援により、迅速な判断が可能となった。
- ・ 発注者に必要な役割と現在の発注者の体制で対応可能な役割が明確化され、CM方式の導入による発注者体制の補完の範囲がより明確になった。
- ・ CM方式導入への理解を得ることが出来た。



2. CM方式活用に向けた国土交通省の取組み

- (1) ガイドライン
- (2) 事例集
- (3) モデル事業
- (4) 相談窓口**

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000717.html

- 都道府県公契連での働きかけと連携し、地方公共団体における取組の普及浸透の総合的なサポート・相談体制を強化
- 入札契約適正化に関する地方公共団体担当者からの一般的な相談のほか、入札契約方式に関する個別具体的な案件に対する助言や、平準化関連の事例紹介や助言等を行う相談体制を新設

地方公共団体の入札契約担当者向け

入札契約適正化相談窓口

～入契適正化法に基づく地方公共団体の取組の普及浸透をサポート～

① 入契ワンポイントナビ

② 入札契約改善アドバイザー ※

※従来の「入札契約方式等相談窓口」を移行

③ 平準化推進ヘルプデスク

入札契約適正化法に基づく各種取組に関する一般的な相談やワンポイントアドバイスについて
電話・メールで都度受付

電話 (①のみ) TEL 03-5253-8278
メール hqt-nyukei-hotline@gxb.mlit.go.jp

入札契約方式等に関して、個別具体的な助言等を実施

メール hqt-tokennyuki@gxb.mlit.go.jp

平準化の取組に関して、事例紹介、個別具体的な助言等を実施

メール hqt-heijunka@gxb.mlit.go.jp

(注) 個別の紛争等について見解を示す趣旨のものではありません。
メールでお問い合わせいただいた場合など、回答には一定の時間を要することがあります。

建設業者、一般の方向け

建設業フォローアップ相談ダイヤル

法令解釈、社保未加入対策等に関する問合せを受付

建設業法違反通報窓口「駆け込みホットライン」

主に大臣許可業者を対象に建設業に係る法令違反の通報を受付

3. 公共工事における ピュア型CM方式活用実態調査結果

(R5.1.25 公表)

公共事業における ピュア型CM方式活用実態調査

調査協力

一般社団法人 日本CM協会

一般社団法人 建設コンサルタンツ協会

調査概要

○調査時期

令和4年6月、10月

○調査方法

業界団体加盟企業へのアンケート方式

〔 建築事業：一般社団法人日本CM協会
土木事業：一般社団法人建設コンサルタンツ協会 〕

○対象業務

令和3年度までに受注した公共事業におけるピュア型CM業務※

※国土交通省において定義する「ピュア型CM業務」に該当するもの

※進行中の業務を含む

○有効回答数※

520件（47社） 【建築事業：340件（21社）、土木事業180件（26社）】
前回） 390件（36社） 【建築事業：264件（15社）、土木事業126件（21社）】

※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数

※前回調査（R3.1）分も含む

建築事業 有効回答数：340件（21社）

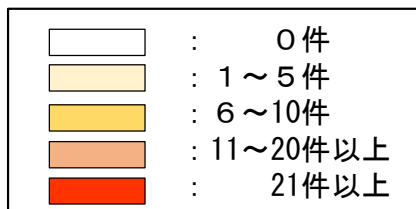
前回調査時（R3.1）：264件（15社）

公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査（令和5年1月 国土交通省）
※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

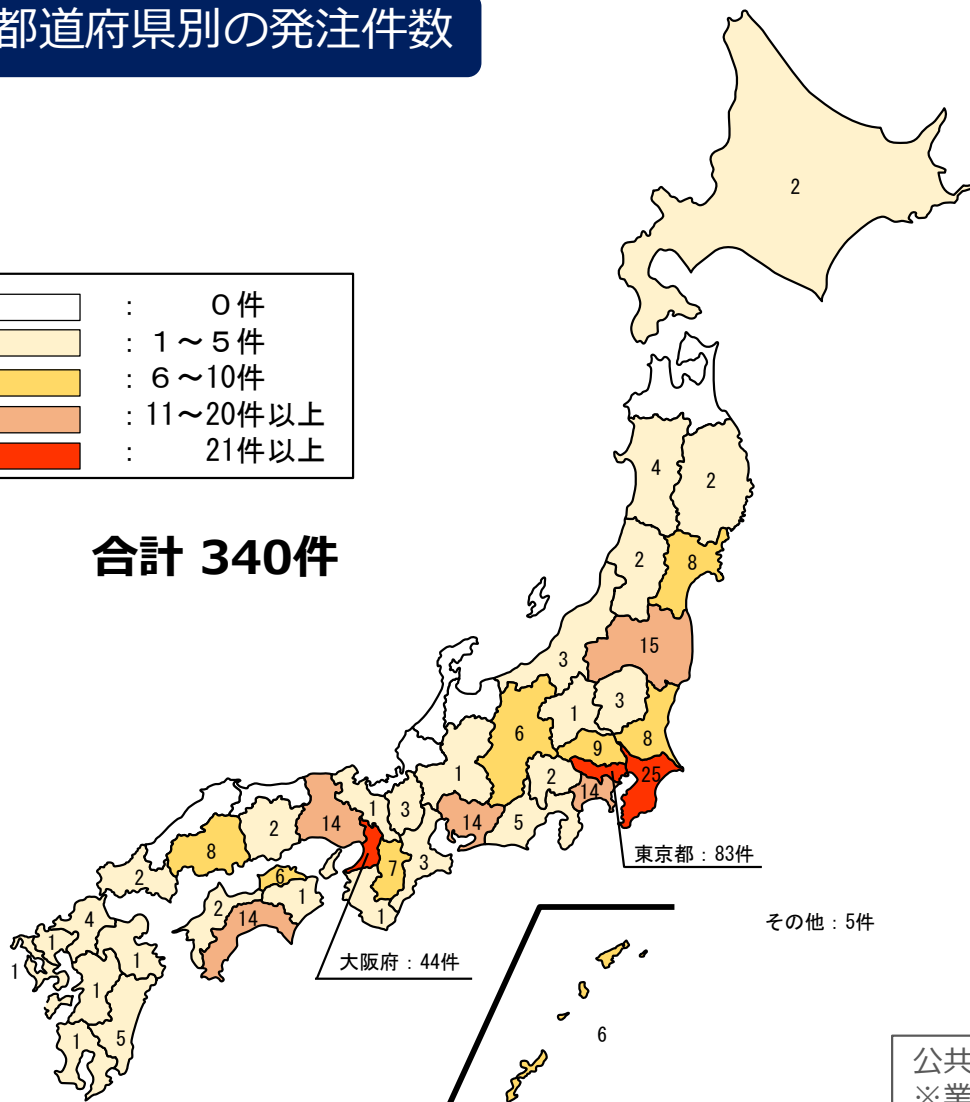
○ 公共事業（建築）においては、**340件の活用実績**

○ 地域別の分布では、**東京都や大阪府などの都市部での実績が多く、関東と近畿で全体の約7割**を占める

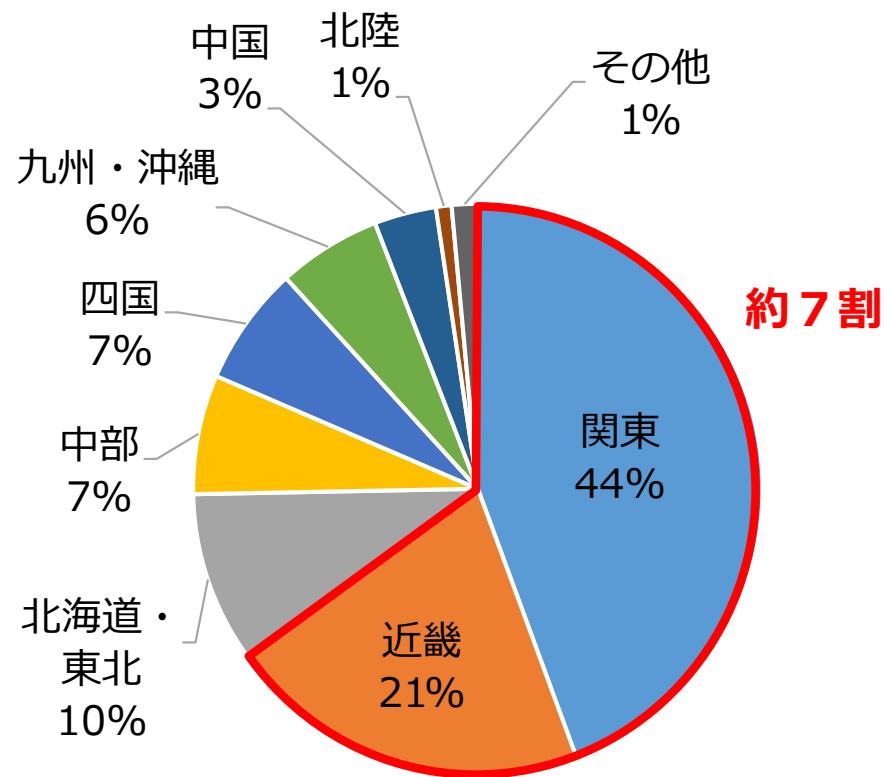
都道府県別の発注件数



合計 340件

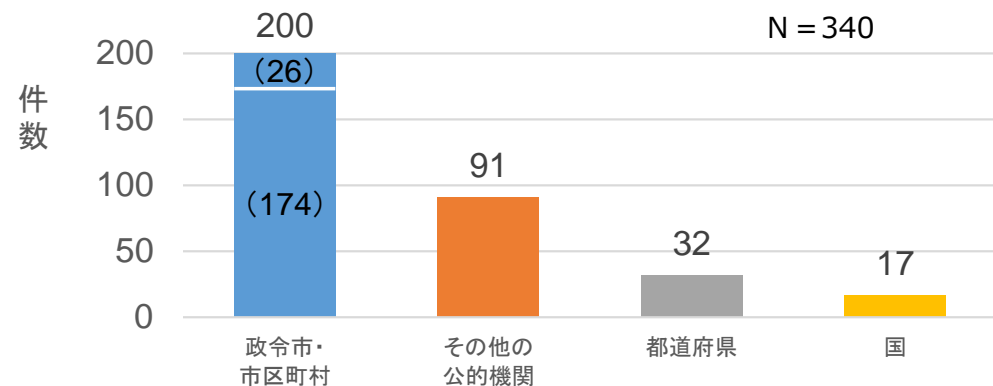
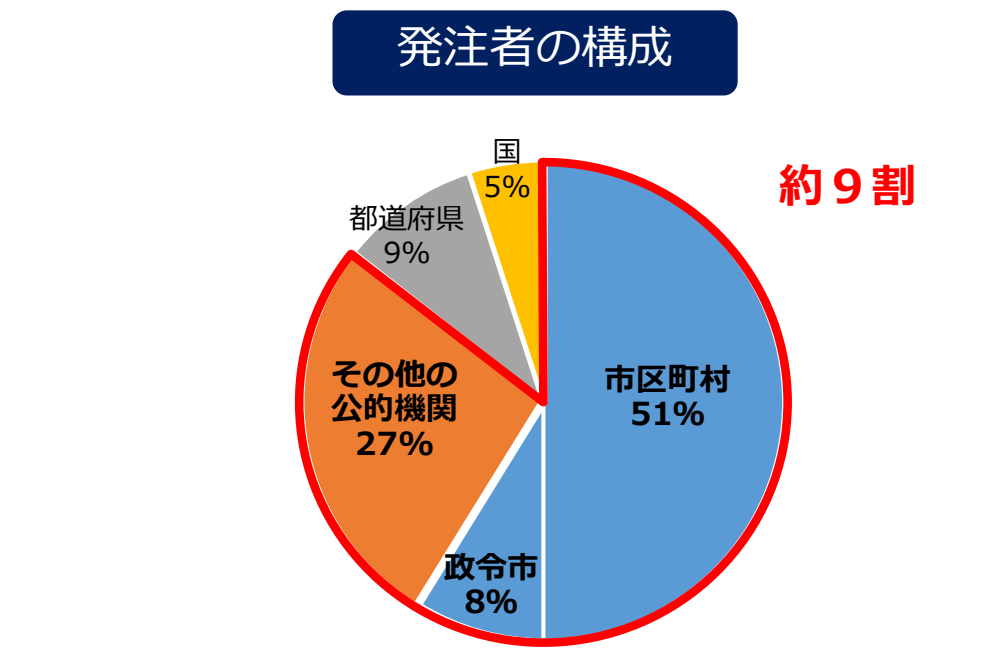
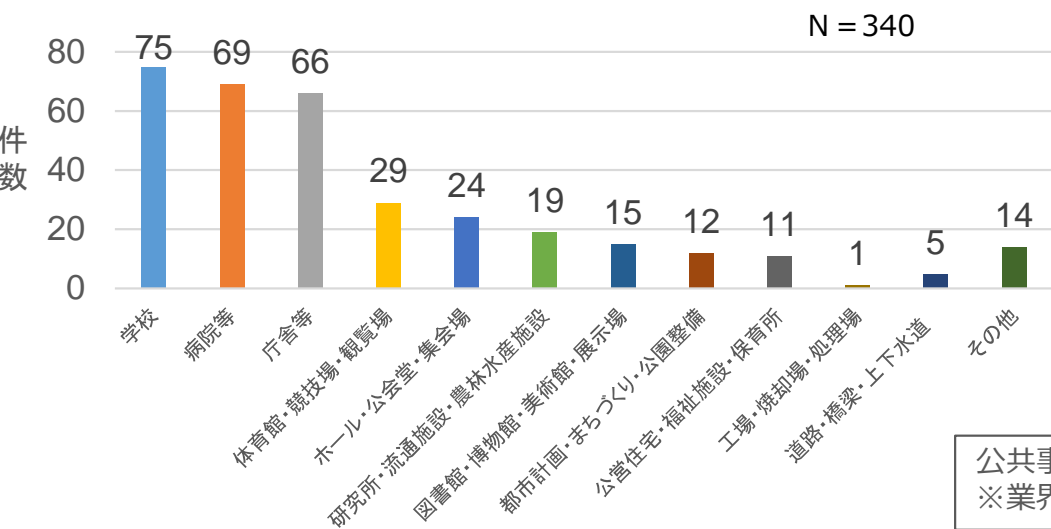
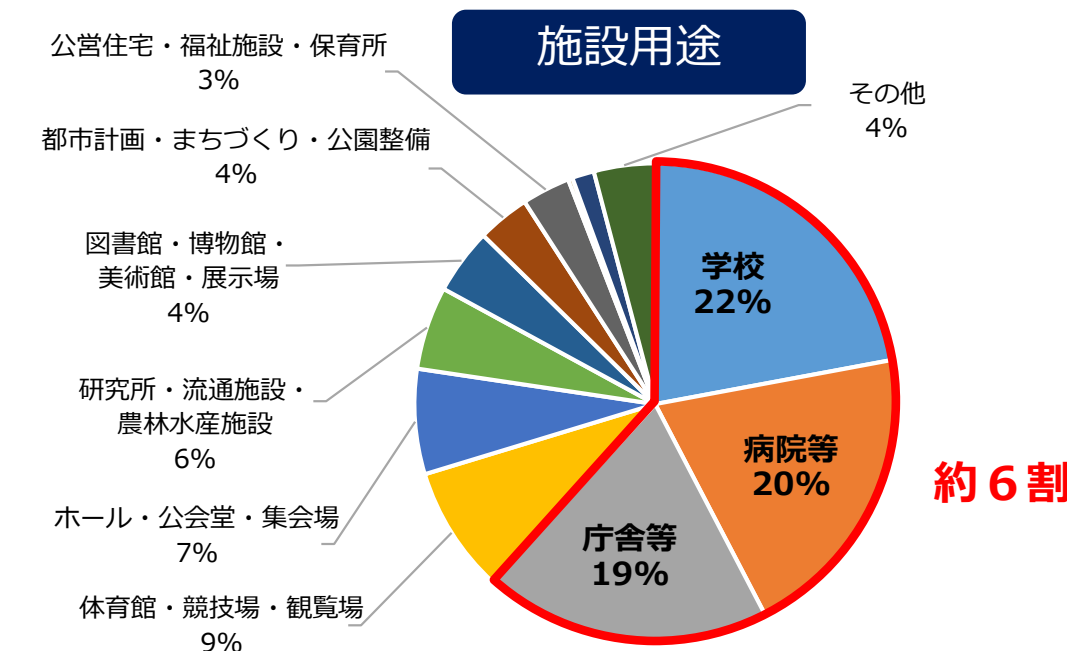


地域別の構成比率



公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査（令和5年1月 国土交通省）
※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

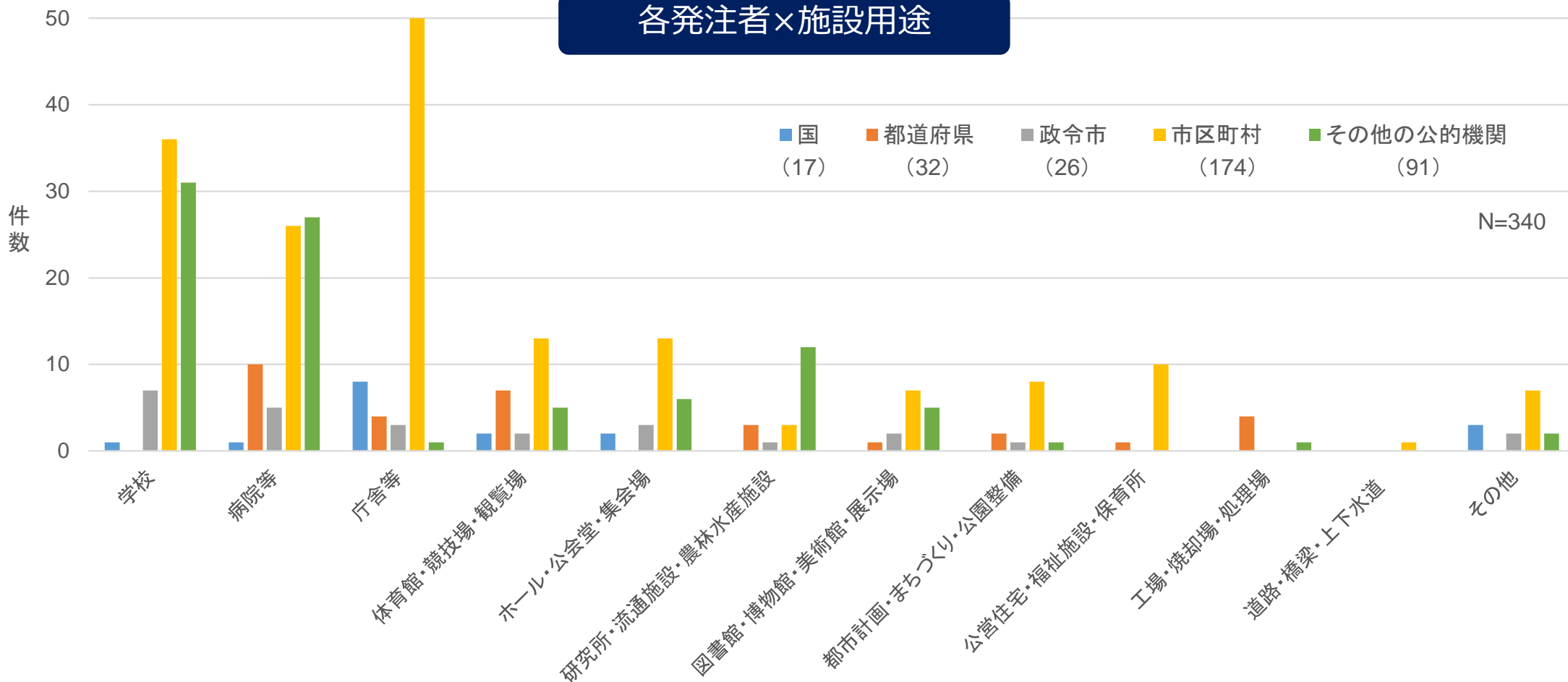
- 施設用途では、学校、病院等、庁舎等の3用途で全体の約6割を占める
- 発注者の構成では、市区町村、政令市、その他の公的機関（学校法人、病院機構等）で全体の約9割を占める



公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査(令和5年1月 国土交通省)
※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

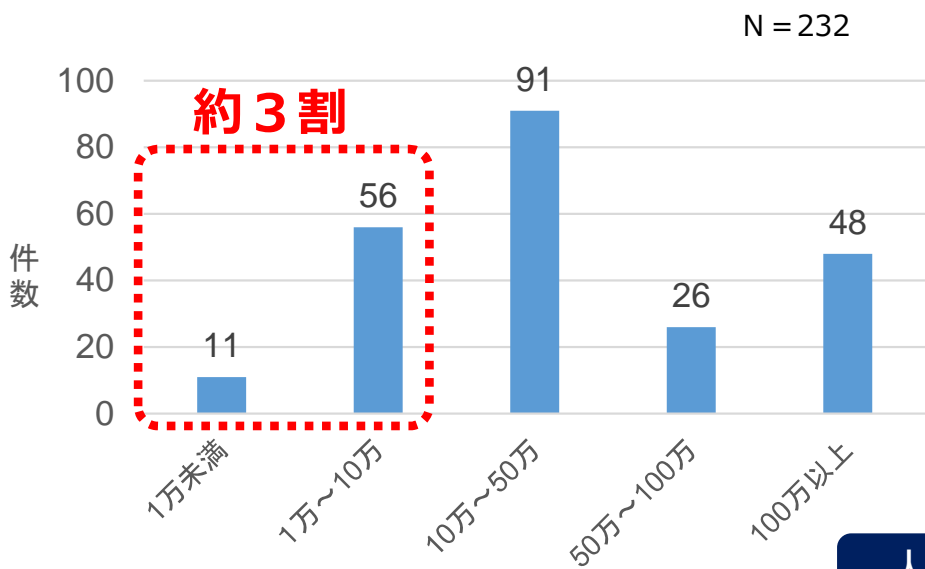
- 全体では、市区町村における庁舎等の用途が最も事例が多い
- 都道府県では、病院等、体育館・競技場・観覧場の用途が多い
- 政令市では、学校、病院等の用途が多い
- 市区町村では、庁舎等、学校、病院等の用途が多い

各発注者×施設用途

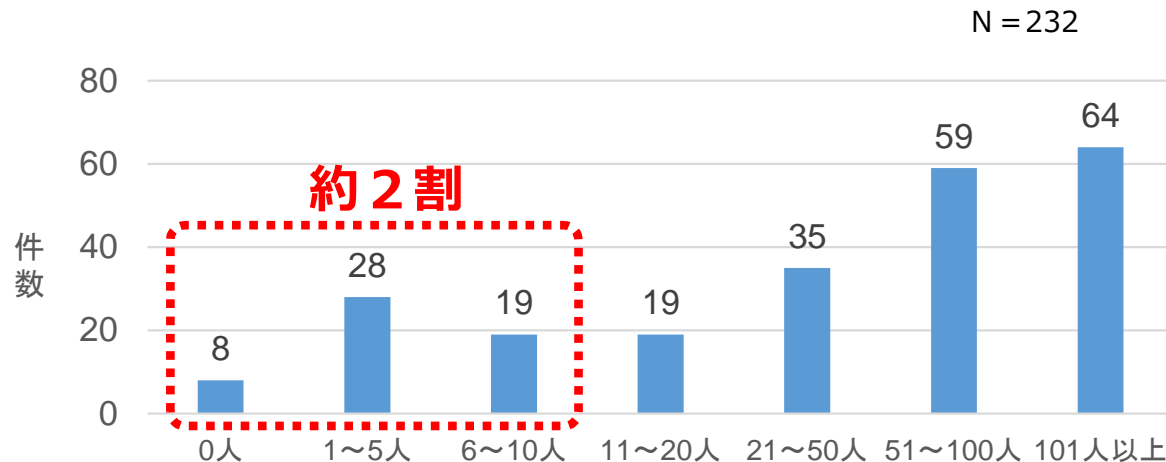


○ 発注自治体の人口規模別では、人口10万～50万の中核市での実績が最も多いが、人口10万未満/建築職員数10人以下の小規模な団体での活用実績も約2割～3割を占める

人口規模



建築職員数



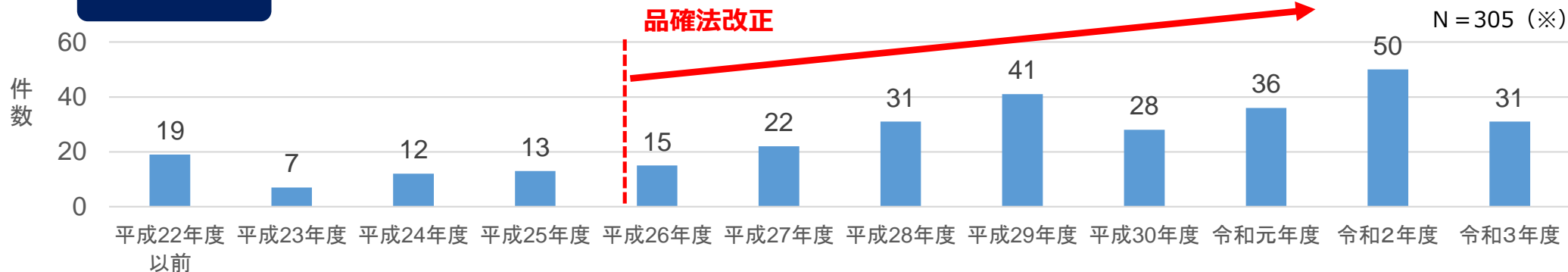
人口×建築職員数



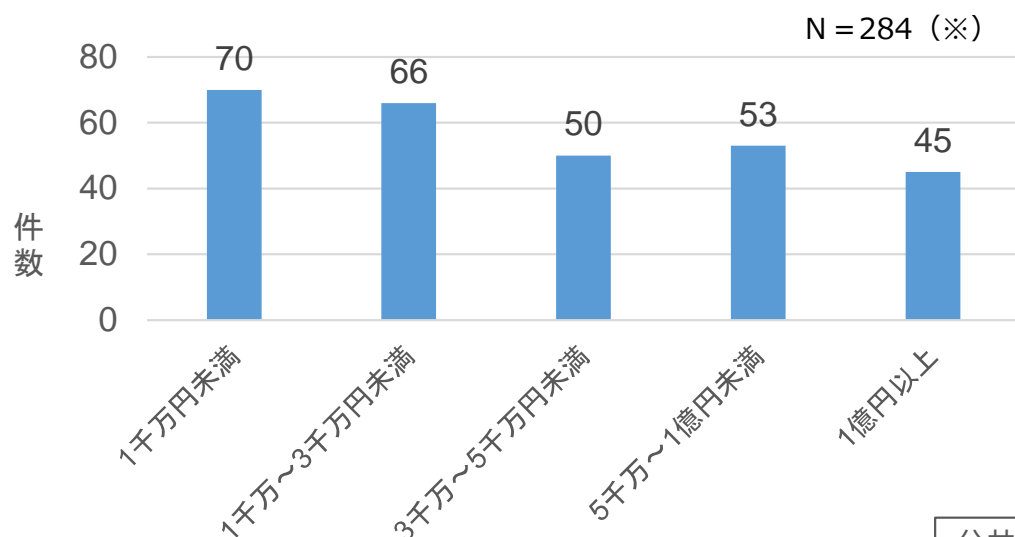
公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査(令和5年1月 国土交通省)
※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

- 平成26年度(品確法改正)以降、CM方式の導入実績は大きく増加
- 業務期間は、6か月~1年未満が約3割を占める一方、複数年に跨がる業務が約6割を占める

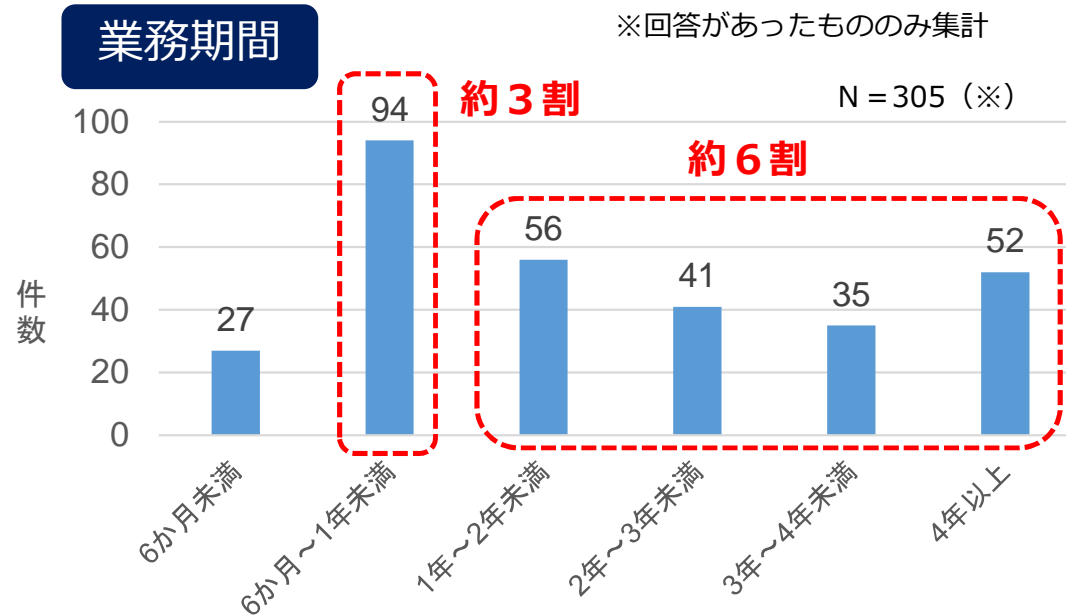
契約年度



契約金額



業務期間

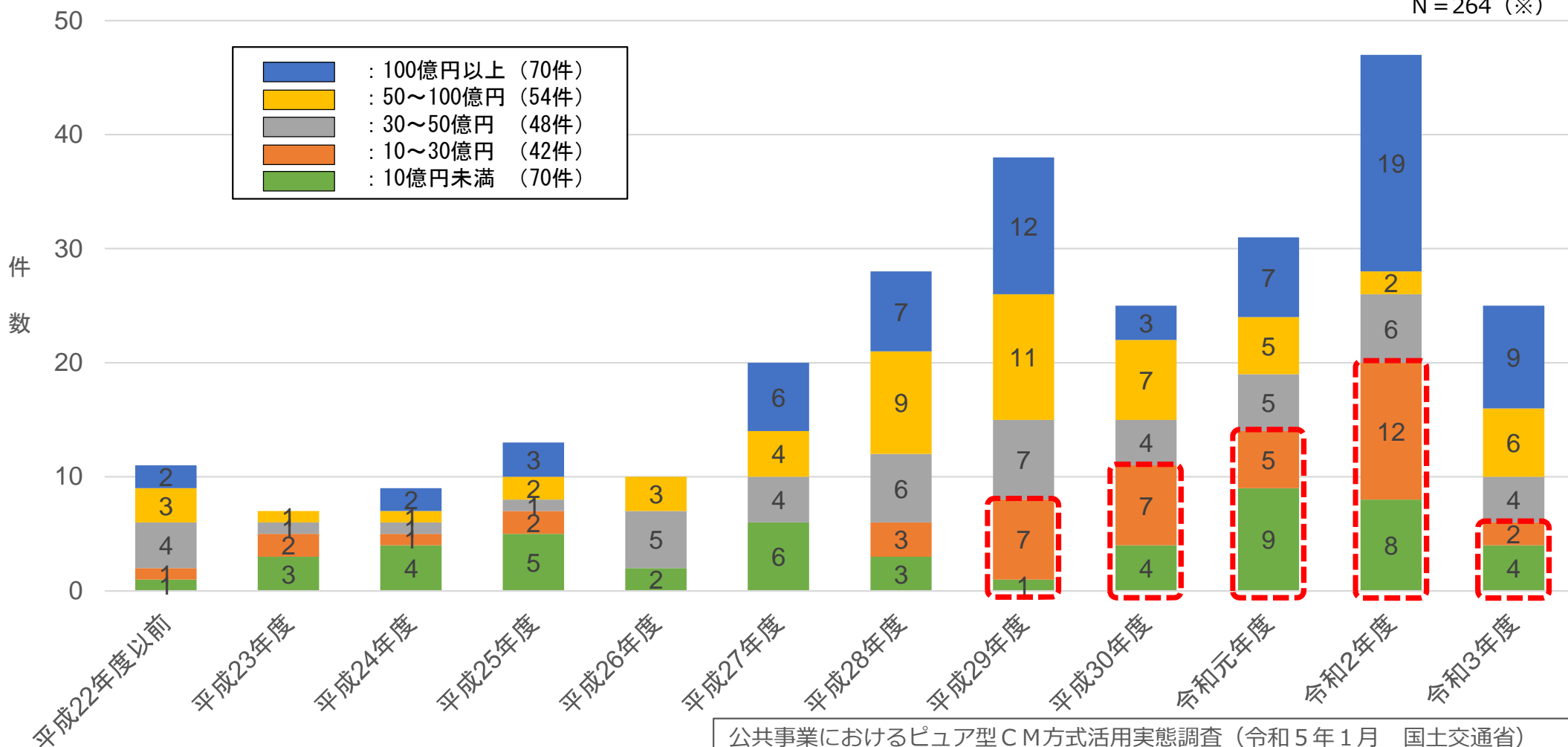


- 小規模事業から大規模事業まで幅広く活用されている
- 平成29年度以降は、事業費30億円未満の小規模事業での活用が増加

契約年度×事業費

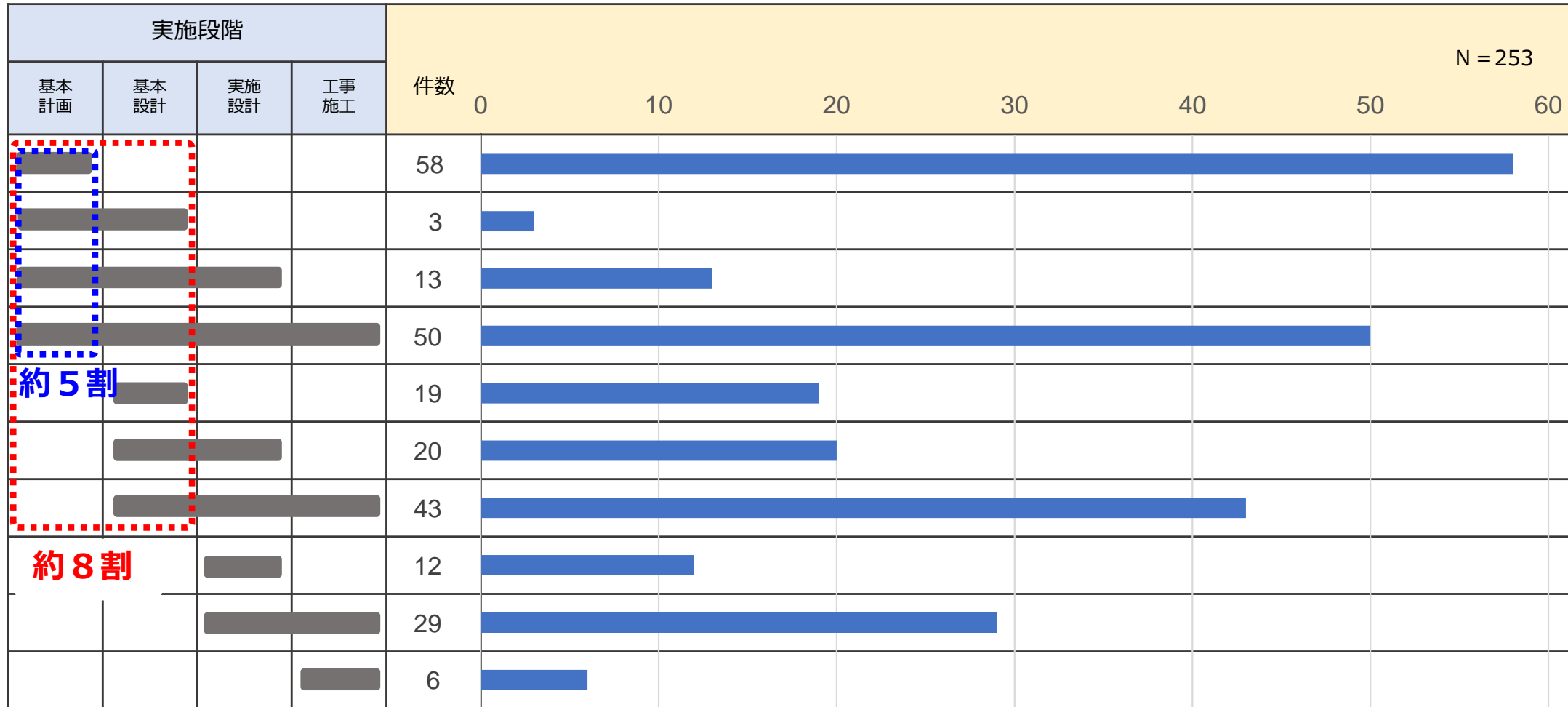
※回答があったもののみ集計

N = 264 (※)



公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査(令和5年1月 国土交通省)
※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

- 約8割のケースが基本計画・基本設計等の事業の上流段階からCM方式を活用
- 特に基本計画段階からCM方式を活用するケースも約5割を占める



公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査(令和5年1月 国土交通省)
※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

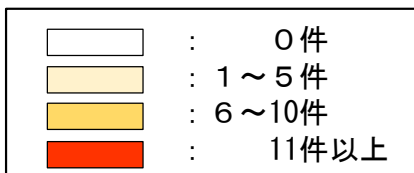
土木事業 有効回答数：180件（25社）

前回調査時（R3.1）：126件（21社）

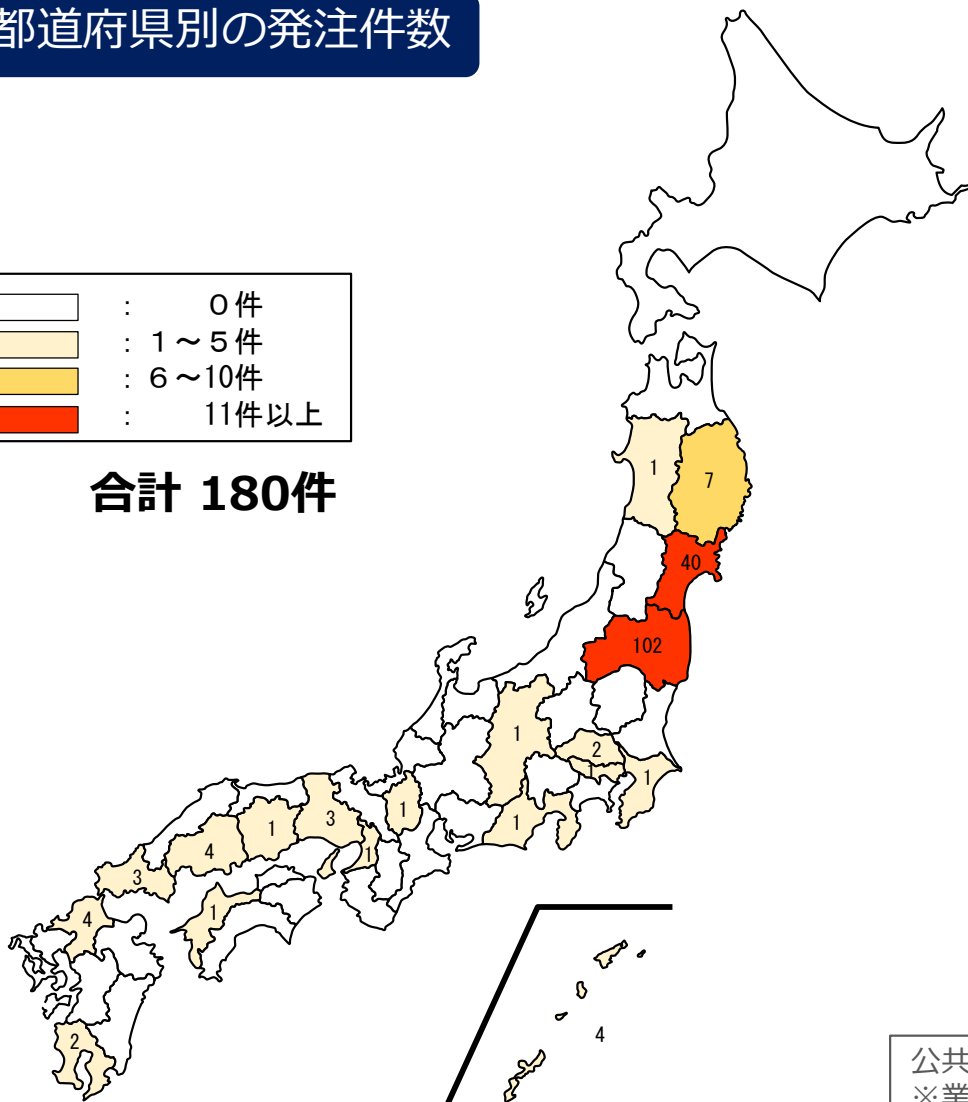
公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査（令和5年1月 国土交通省）
※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

- 公共事業（土木）においては、**180件の活用実績**
- 地域別の分布では、**福島県、宮城県での実績が多く、東北で全体の約8割**を占める

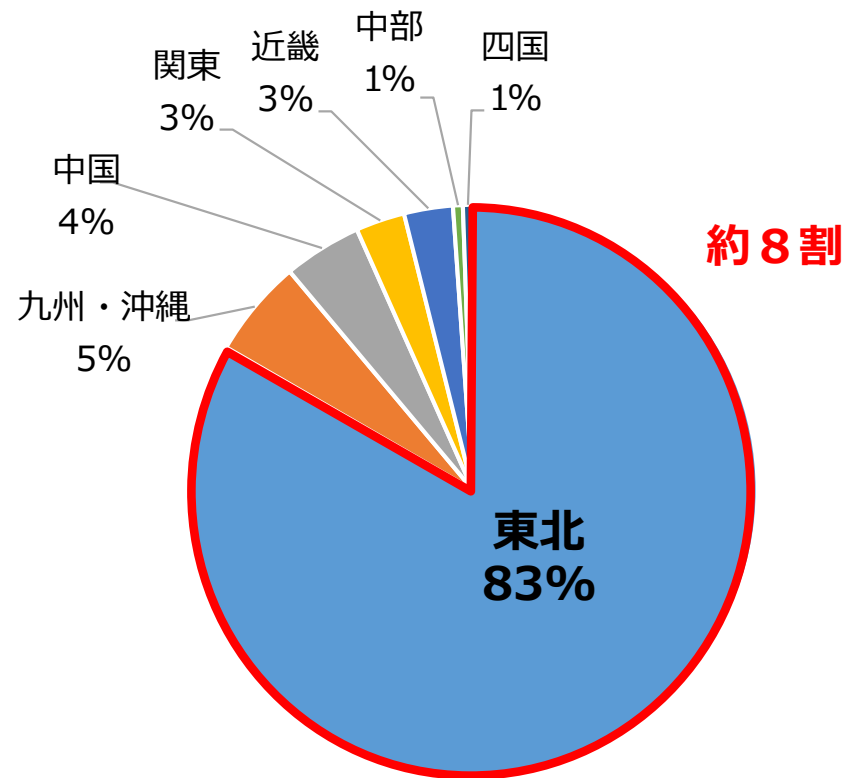
都道府県別の発注件数



合計 180件



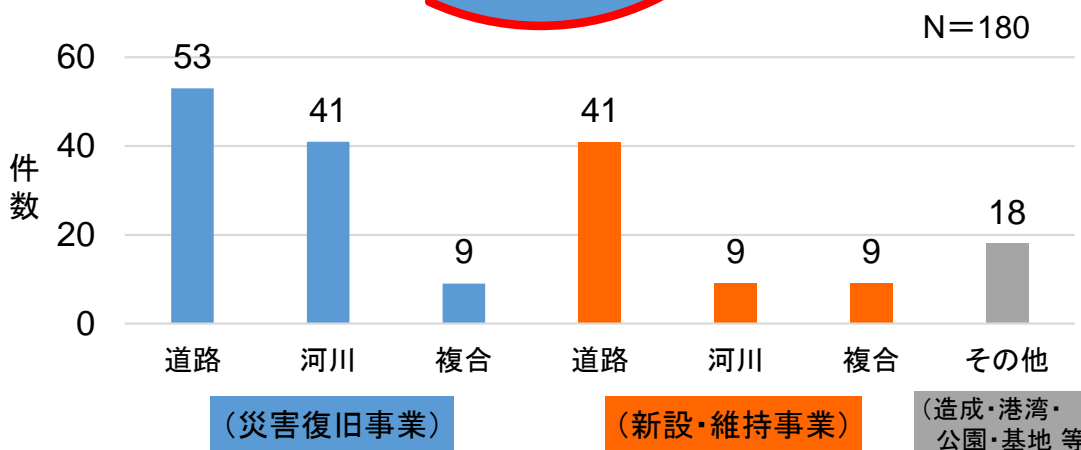
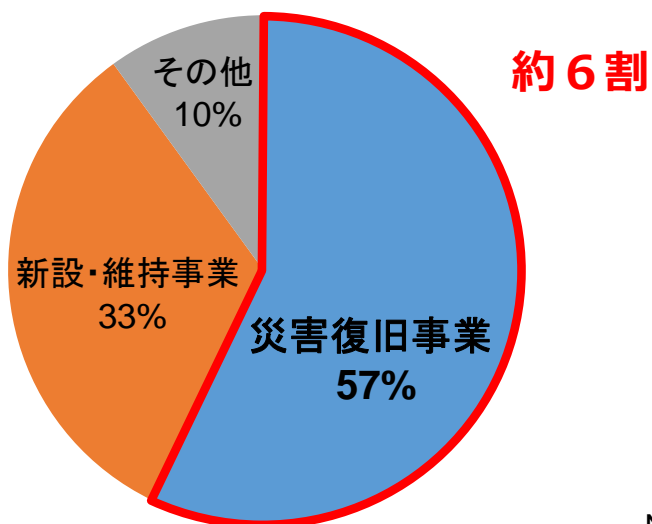
地域別の構成比率



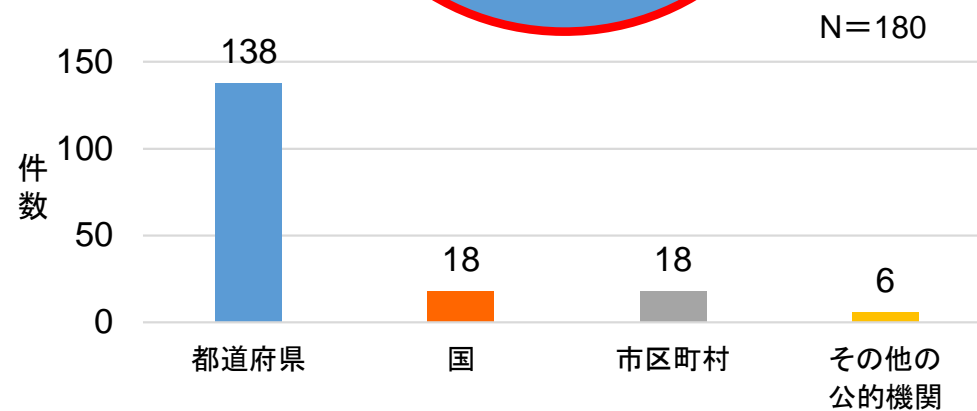
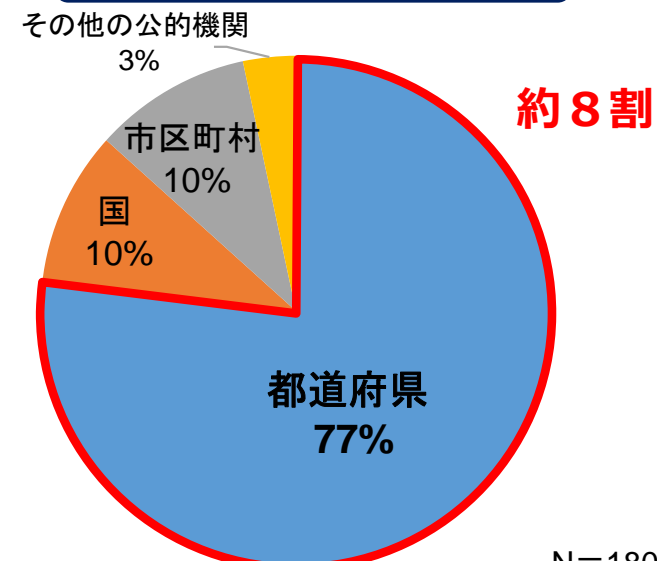
公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査（令和5年1月 国土交通省）
※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

- 事業区分では、**災害復旧事業**で全体の約6割を占める
- 発注者の構成は、**都道府県**で全体の約8割を占める

事業区分



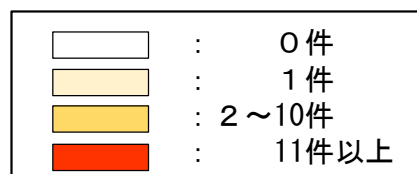
発注者の構成



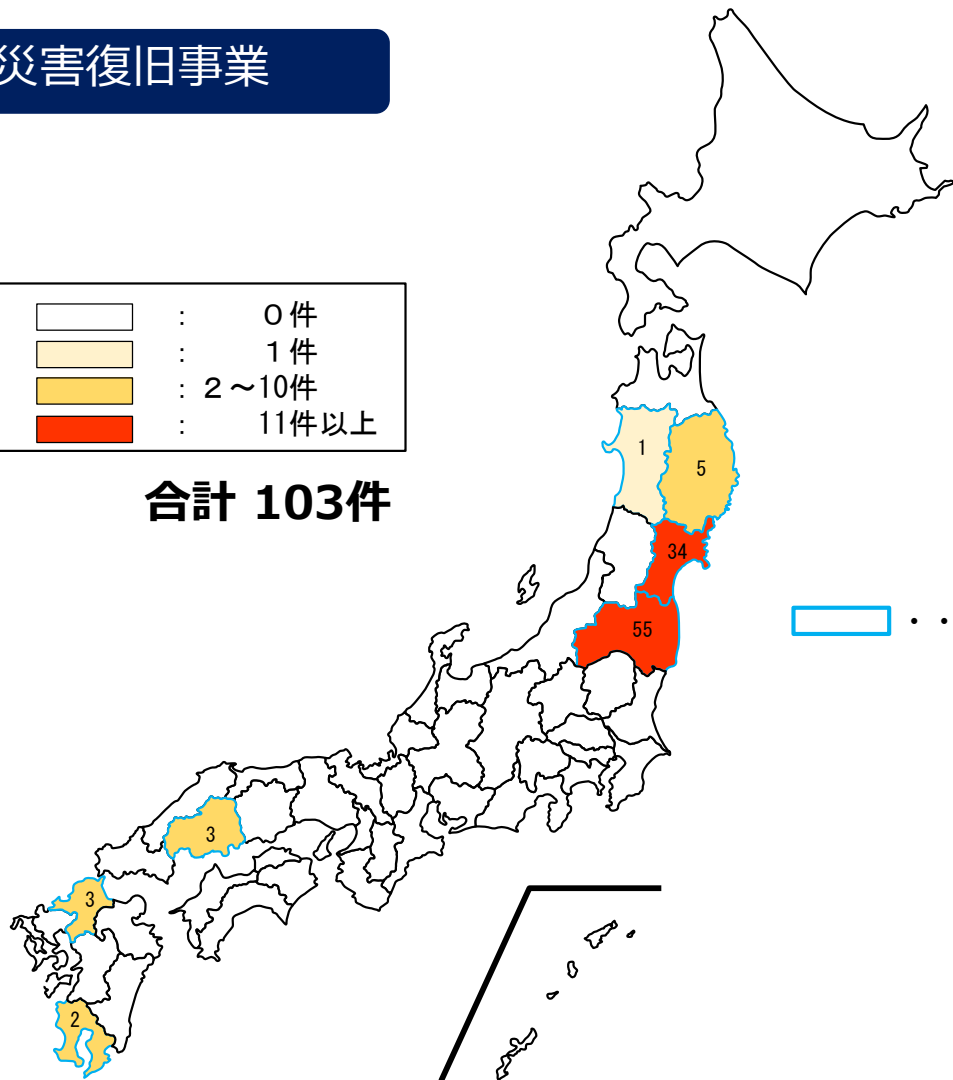
公共事業におけるプリア型CM方式活用実態調査(令和5年1月 国土交通省)
※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

- 災害復旧事業でCM方式を活用した地域では、他の事業でもCM方式を活用
- 災害復旧事業での活用実績が無い地域でも、活用地域は徐々に拡大

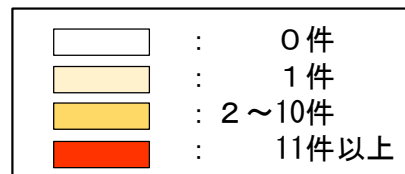
災害復旧事業



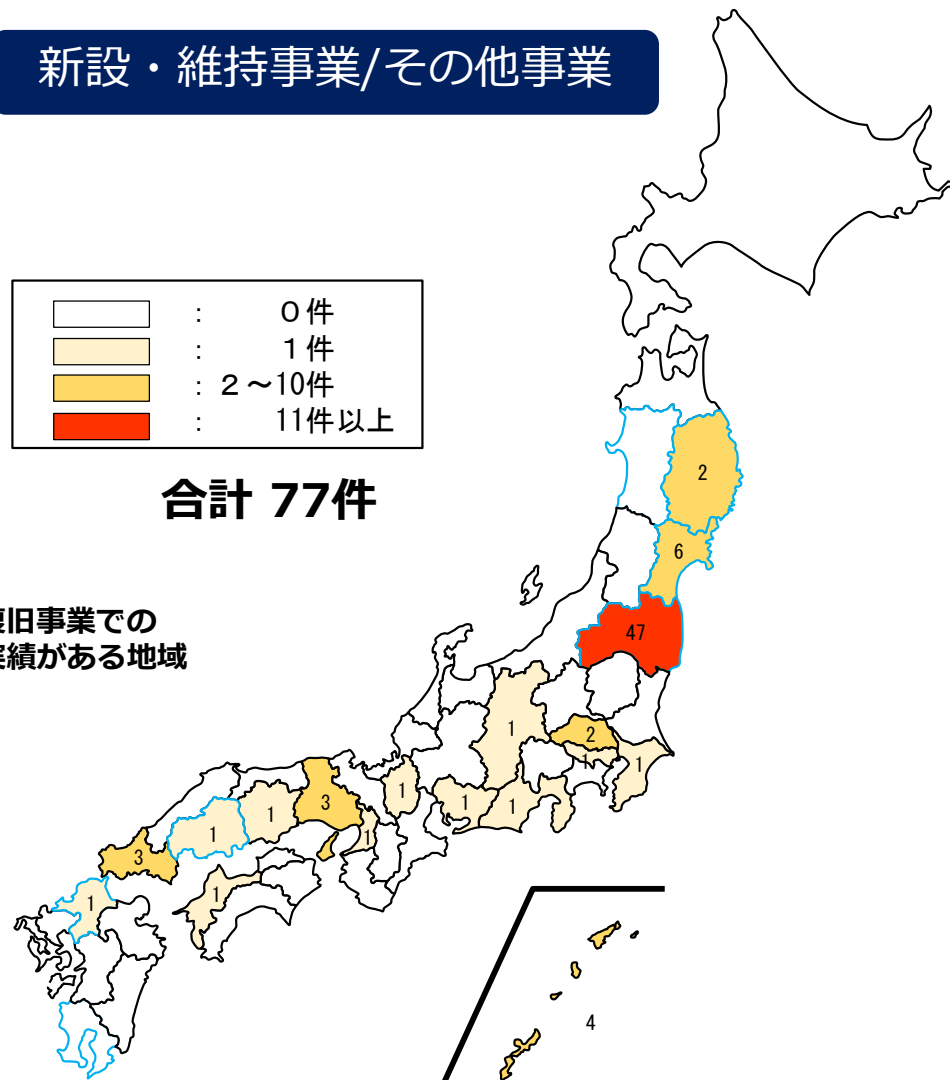
合計 103件



新設・維持事業/その他事業



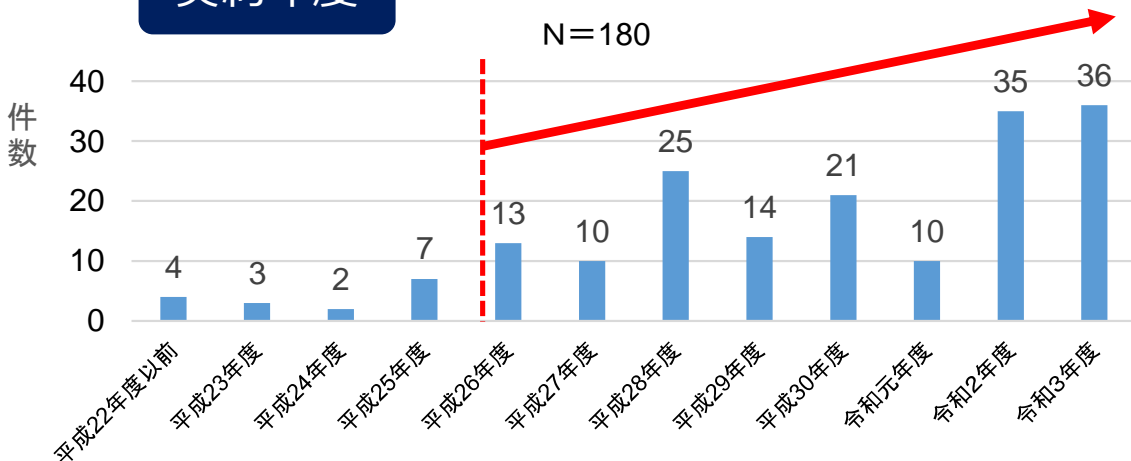
合計 77件



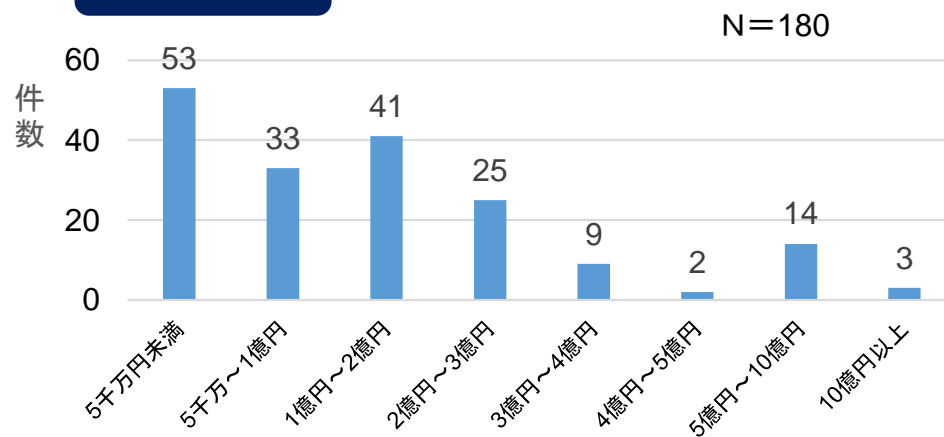
□ . . . 災害復旧事業での活用実績がある地域

- 平成26年度(品確法改正)以降、CM方式の導入実績は大きく増加
- 以前は災害復旧事業での活用が多かったが、近年は新設・維持事業での活用も増加
- 災害発生時に多く活用される傾向がある(自治体のマンパワー不足補完)

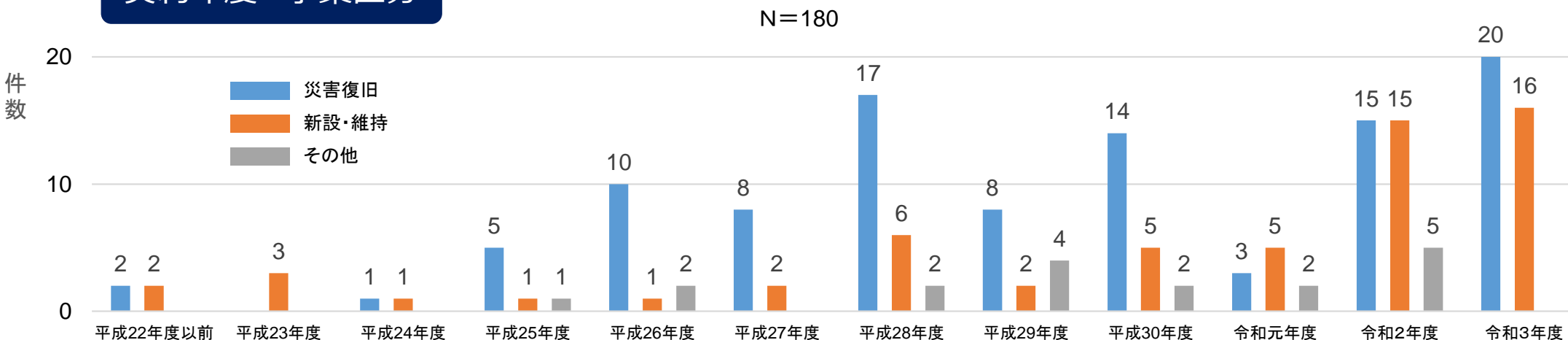
契約年度



契約金額

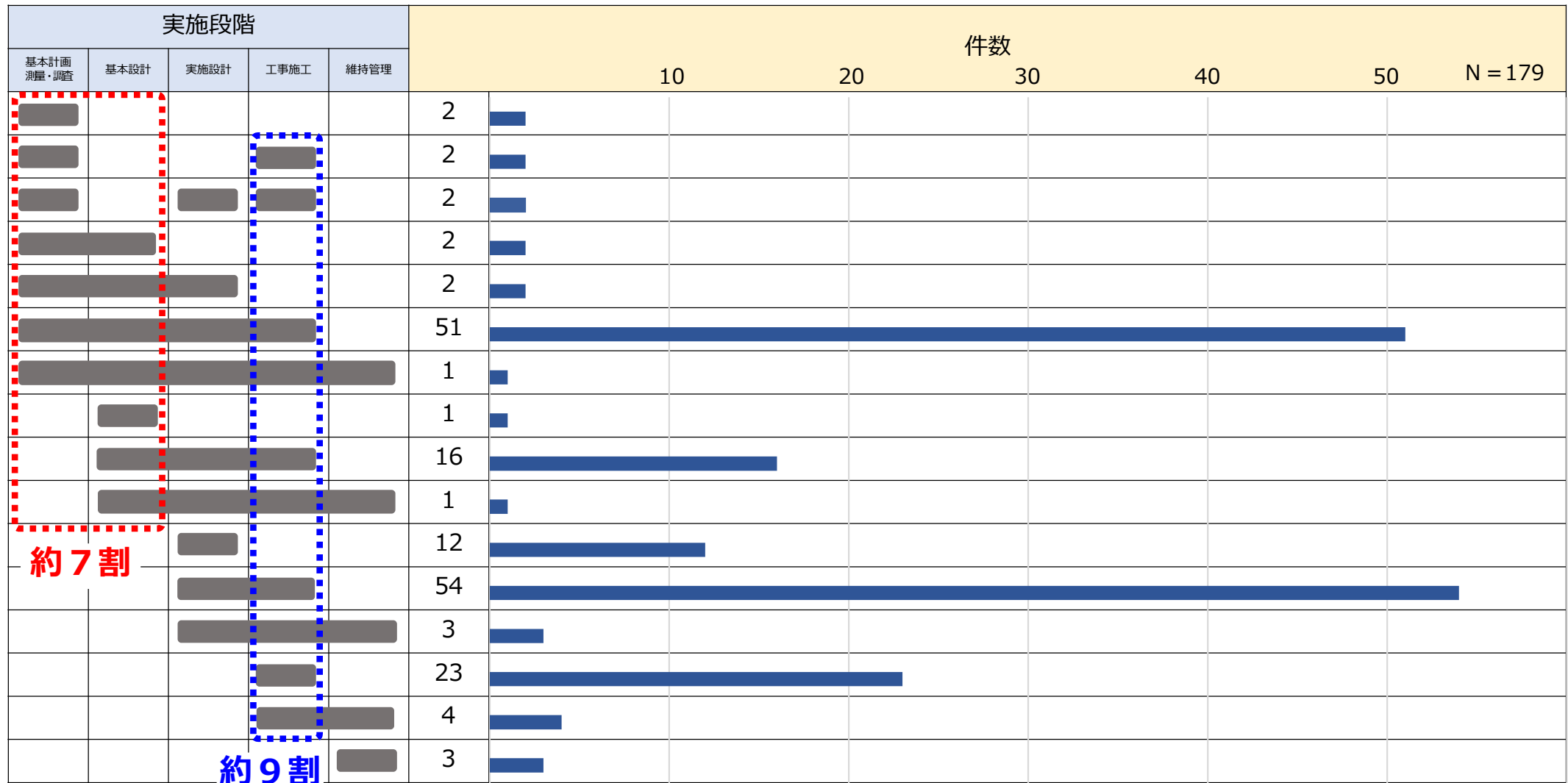


契約年度×事業区分



公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査(令和5年1月 国土交通省)
※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

- 約7割のケースが基本計画・基本設計等の事業の上流段階からCM方式を活用
- 工事施工の段階を含むケースも多く、全体の約9割を占める



公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査（令和5年1月 国土交通省）
※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

都道府県	発注者	事業名
新潟県	南魚沼市	南魚沼市版C C R C発注者支援業務
新潟県	上越市	上越地域医療センター病院基本計画策定支援業務委託
静岡県	静岡県	新県立中央図書館整備事業
静岡県	島田市	新庁舎建設に係るCM業務
静岡県	焼津市	焼津市立総合病院建替え整備
静岡県	島田市	島田市民病院CM業務
愛知県	名古屋市	歴史の里ガイダンス施設 CM業務
愛知県	名古屋市	名古屋市中央卸売市場のあり方基本方針策定
愛知県	名古屋市（愛知）	名古屋市科学館設計VEプロジェクト
愛知県	春日井市（愛知）	インハウスVE活動支援等業務
愛知県	豊田市	豊田スタジアム屋根撤去工事検討業務
愛知県	あま市	新庁舎整備CM業務
愛知県	愛知県	ジブリパーク整備事業
愛知県	愛知県病院事業庁	がんセンター中央病院外来化学療法センター棟建設工事事業
愛知県	あいち小児保健医療総合センター	あいち小児保健医療総合センター増築工事事業
愛知県	愛知県立城山病院（現：愛知県精神医療センター）	愛知県立城山病院改築工事事業
愛知県	名古屋市立大学病院	救急・災害医療センター整備CM業務
三重県	津市	津市榊原自然の森温泉保養館整備事業
三重県	四日市市	中央緑地新体育館建設事業CM業務

4. 参考資料

入札契約方式全般

- 公共工事の入札契約方式の適用に関するガイドライン本編/事例編（2022年3月改正）
<https://www.mlit.go.jp/tec/nyuusatsukeiyakugaido.html>
- 地方公共団体における入札監視委員会等第三者機関の運営マニュアル（2007年5月）
<https://www.mlit.go.jp/common/000020270.pdf>
- 「多様な入札契約方式モデル事業」リーフレット&事例集第2版（2019年3月）
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000174.html

技術提案・交渉方式

- 国土交通省直轄工事における技術提案・交渉方式の運用ガイドライン（2020年1月改正）
https://www.mlit.go.jp/tec/content/eci_guide_202001.pdf

設計・施工一括発注方式

- 設計・施工一括及び詳細設計付工事発注方式実施マニュアル（案）（2009年3月）
<http://www.nilim.go.jp/lab/peg/img/file1504.pdf>
- 設計・施工一括発注方式等における建設コンサルタント活用に関する運用ガイドライン（案）（2011年9月 平成23年度第4回国際的な発注・契約方式の活用に関する懇談会より）
<http://www.nilim.go.jp/lab/peg/img/file780.pdf>

災害復旧

- 災害復旧における入札契約方式の適用ガイドライン（2021年5月改正）
https://www.mlit.go.jp/tec/tec_tk_000082.html
- 地方公共団体における復旧・復興事業の取組事例集（2017年）
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000164.html

総合評価方式

- 国土交通省直轄工事における総合評価落札方式の運用ガイドライン（2016年4月改定）
<https://www.mlit.go.jp/common/001068241.pdf>
- 地方公共団体向け総合評価実施マニュアル（2008年3月）
<https://www.mlit.go.jp/common/000020197.pdf>
- 公共建築工事総合評価落札方式適用マニュアル・事例集（2020年7月）
https://www.mlit.go.jp/gobuild/hinkaku_sougou.html

CM方式

- CM方式活用事例集 ～知りたいが見つかる28選～（令和3年度）（2021年6月）
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000102.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（2020年9月）
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001362396.pdf>
- 地方公共団体等におけるCM方式活用事例集（2016年6月）
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000119.html

事業促進PPP

- 国土交通省直轄の事業促進PPPに関するガイドライン（2019年3月）
<https://www.mlit.go.jp/tec/PPPgaido.html>

建設コンサルタント業務

- 建設コンサルタント業務等におけるプロポーザル方式及び総合評価落札方式の運用ガイドライン（2021年3月一部改定）
<https://www.mlit.go.jp/tec/content/001397245.pdf>

津市榊原自然の森温泉保養館整備事業 CM業務



阪急コンストラクション・マネジメント株式会社は、
生活文化を創造する
「阪急阪神東宝グループ」
「阪急阪神ホールディングス」の一員です。

グループ会社数 195社・5団体

売上高 1兆4,930億円

従業員数 35,964人

※2022年3月31日現在

阪急阪神東宝グループは、阪急阪神ホールディングス、エイチ・ツー・オーリテイリング、東宝を中心に構成される企業グループです。都市交通、不動産、ホテル、エンタテインメント、百貨店等流通など、さまざまな事業を通して、魅力ある街づくりをすすめています。

都市交通事業



流通事業



不動産事業



情報・通信事業



エンタテインメント事業

映画



ちびゴジラ

宝塚歌劇



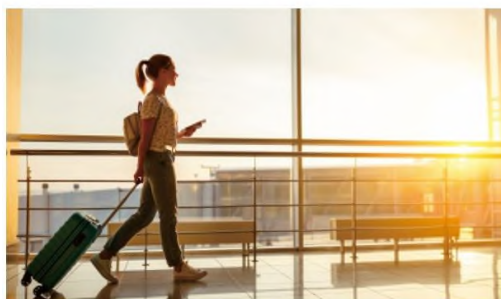
© Takarazuka Revue Company

阪神タイガース



© Hanshin Koshien Stadium

旅行事業



国際輸送事業



1. プロジェクト概要 榊原温泉（三重県津市榊原町）



1. プロジェクト概要 榊原自然の森温泉保養館「湯の瀬」のご紹介

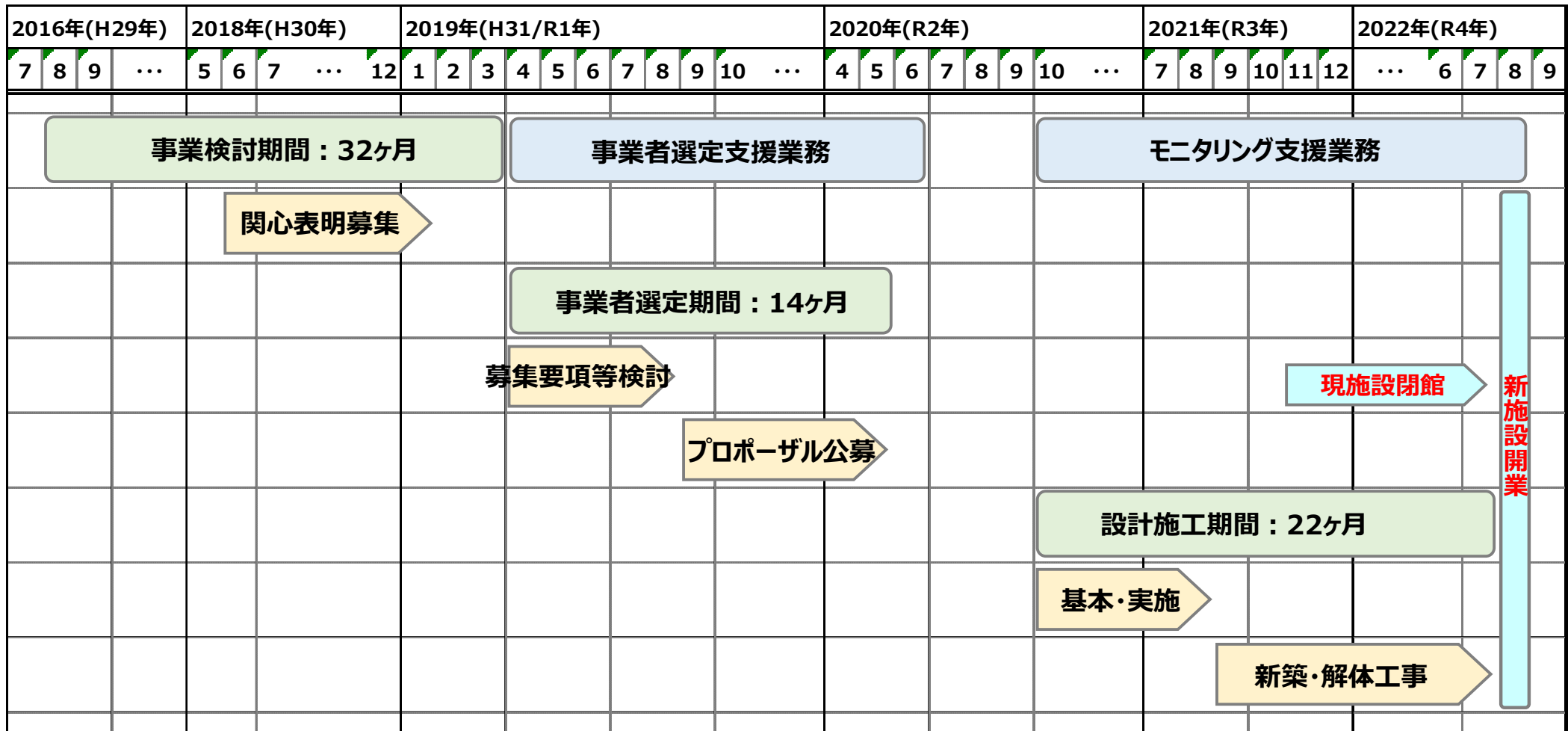


施設概要

所在地	三重県津市榊原町6101番地他
敷地面積	20,645.32㎡
築年数	1988年7月新築
構造規模	鉄筋コンクリート造平屋建て
延床面積	1,222.38㎡
用途	公衆浴場
泉質	アルカリ性単純泉
附帯施設	テニスコート、イベント広場、足湯
担当課	久居総合支所 地域振興課



1. プロジェクト概要 事業スケジュール

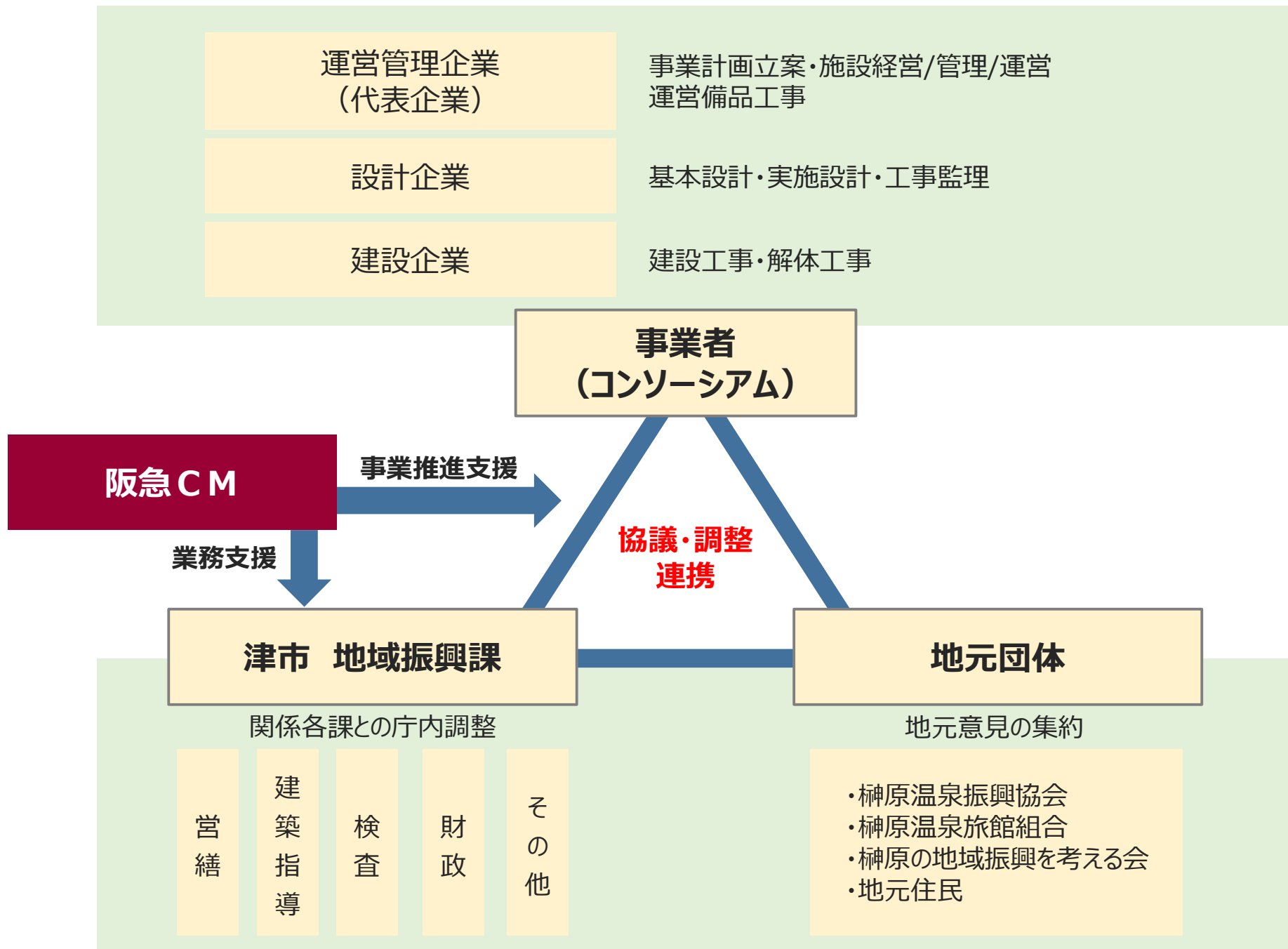


1. プロジェクト概要 事業方式

事業方式	施設の所有		資金調達		事業実施主体			
	建設時	運営時	建設時	資金の内容	設計 建設	運営 維持管理	モニタリング	
従来方式	行政	行政	行政	交付金、起債 一般財源	民間 (請負契約)	行政 (短期委託)	行政	
DBO方式 (PPP方式)	行政	行政	行政	交付金、起債 一般財源	民間 (請負契約)	民間 (長期)	行政	
PFI方式	BTO方式	民間	行政	行政と民間	行政:交付金、起債 民間:融資等	民間 (事業契約)	民間 (長期)	行政 金融機関
	BOT方式	民間	民間	民間	行政:交付金 民間:融資等	民間 (事業契約)	民間 (長期)	金融機関
	BOO方式	民間	民間	民間	行政:交付金 民間:融資等	民間 (事業契約)	民間 (長期)	金融機関

DBO方式（PPP方式）を採用
 （行政による低金利の資金調達）＋（民間ノウハウによる設計・建設・施設運営管理）
 安定した長期事業展開が可能

1. プロジェクト概要 事業体制



1. 市・地元・民間事業者によるWin-Win-Winの目標設定

- ・公共事業として必要な行政サービスの提供、財務負担の低減
- ・収益事業としての長期安定経営の実現
- ・地域振興、観光振興の促進

2. 市・地元・民間事業者の役割分担、連携

- ・公共施設としての安心・品質の確保、住民サービスの提供
- ・民間ノウハウを活かした業務推進、サービスの提供
- ・地元団体、地域振興との連携

2. 事業実施における課題整理 市と地元のWin-Win（本施設の位置付け）

地元住民への行政サービス
（予防医学、アンチエイジング、体質改善など）

榊原温泉への県外・市外からの集客
各種体験プログラム
（農泊、トレイルガイド、ウォーキングイベントなど）

健康
増進

観光
振興

地域
振興

各種地元団体との連携拠点
榊原温泉振興協会
榊原温泉旅館組合
榊原の地域振興を考える会
津市地域振興課

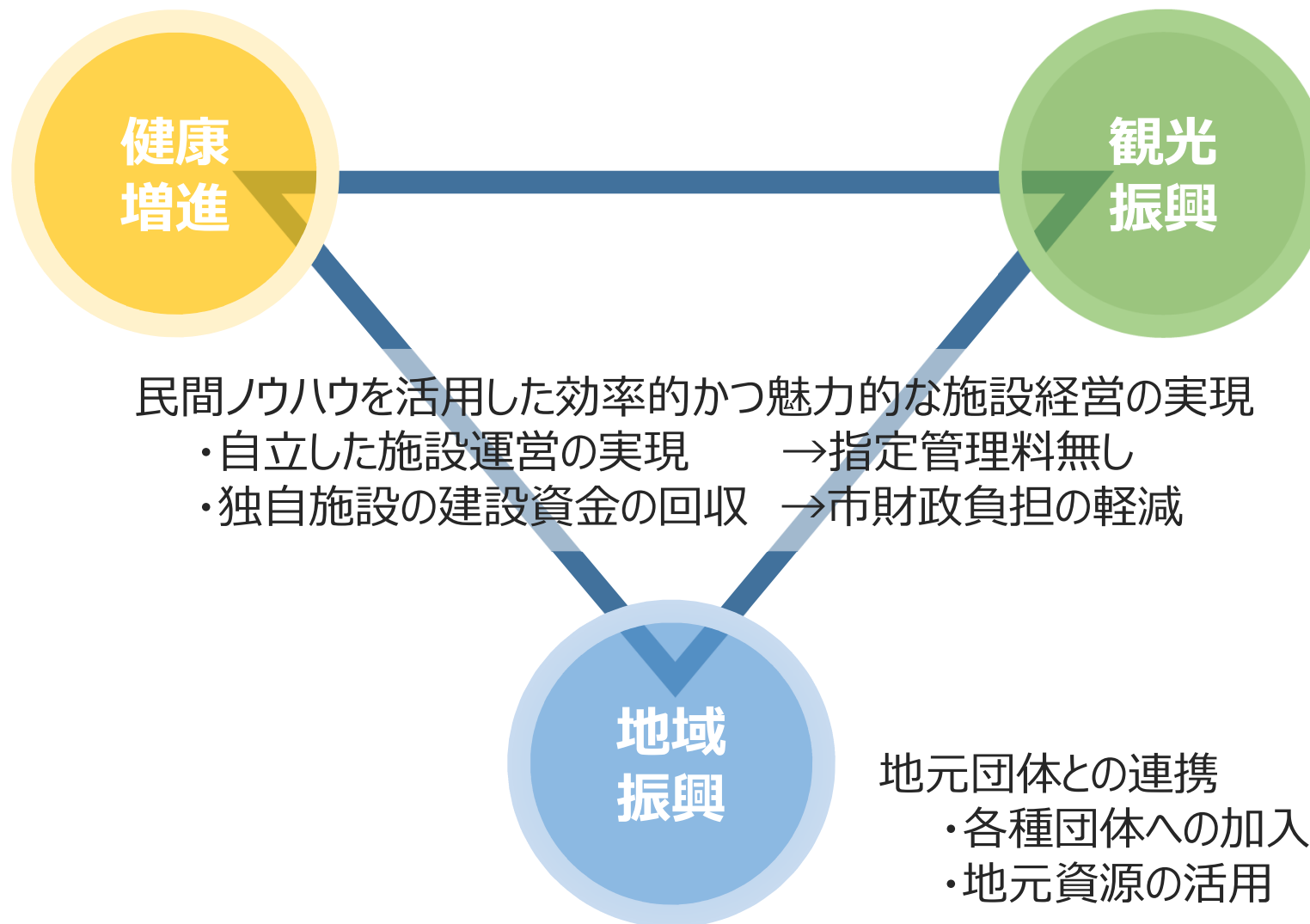
2. 事業実施における課題整理 事業者への要求事項（旧施設の問題点の解消）

行政サービスとしての温浴施設の継続

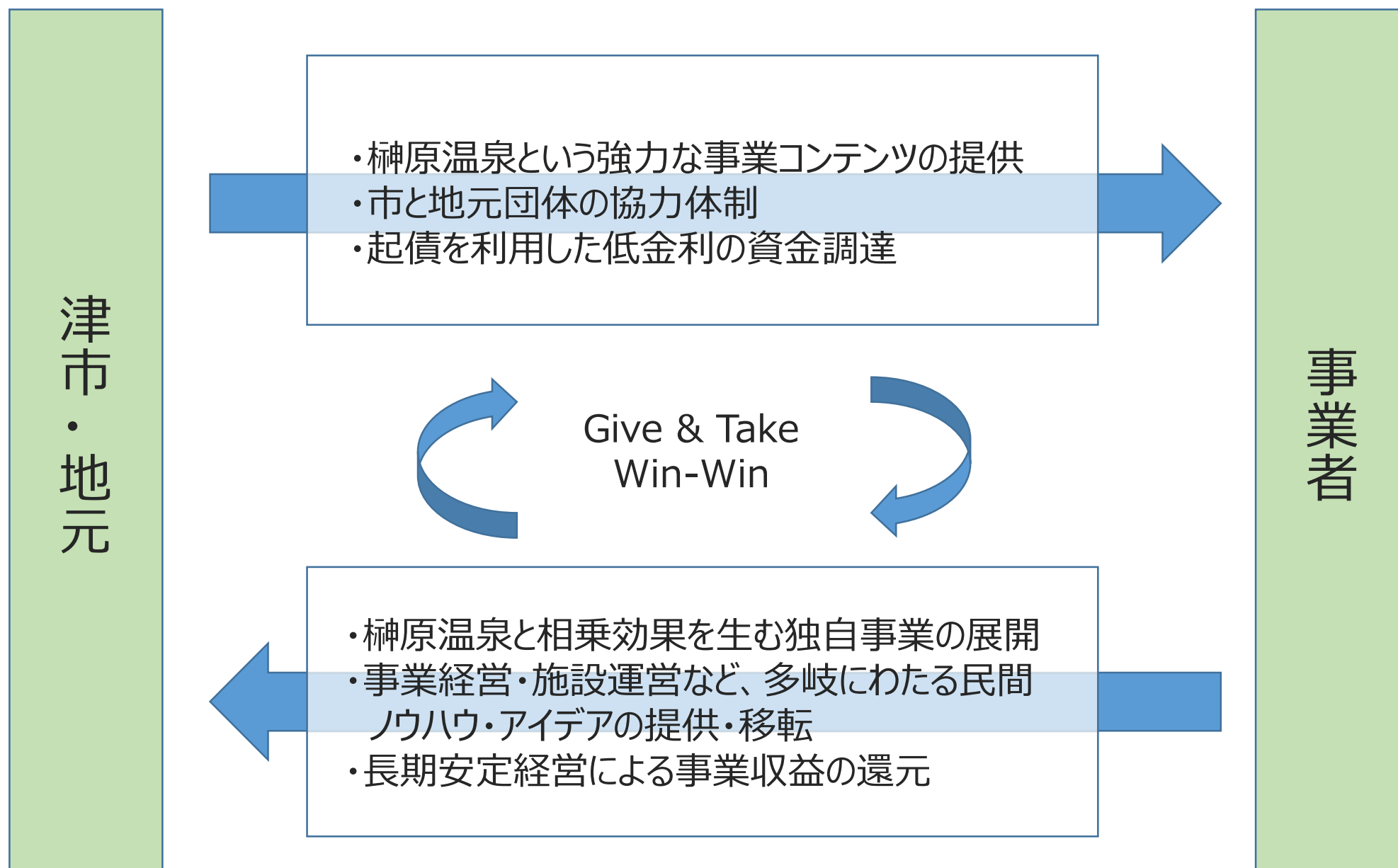
- ・サービス品質の向上
- ・経営効率の改善

榊原温泉ブランドを活かした独自施設の運営

- ・温浴施設・地域との相乗効果
- ・エリア集客力の向上、地域活性化



2. 事業実施における課題整理 PPP事業（DBO方式）の枠組み



3. プロポーガル選定 事業提案



温泉施設に併設するキャンプ場の誘致



完全バリアフリーの福祉型滞在施設の誘致

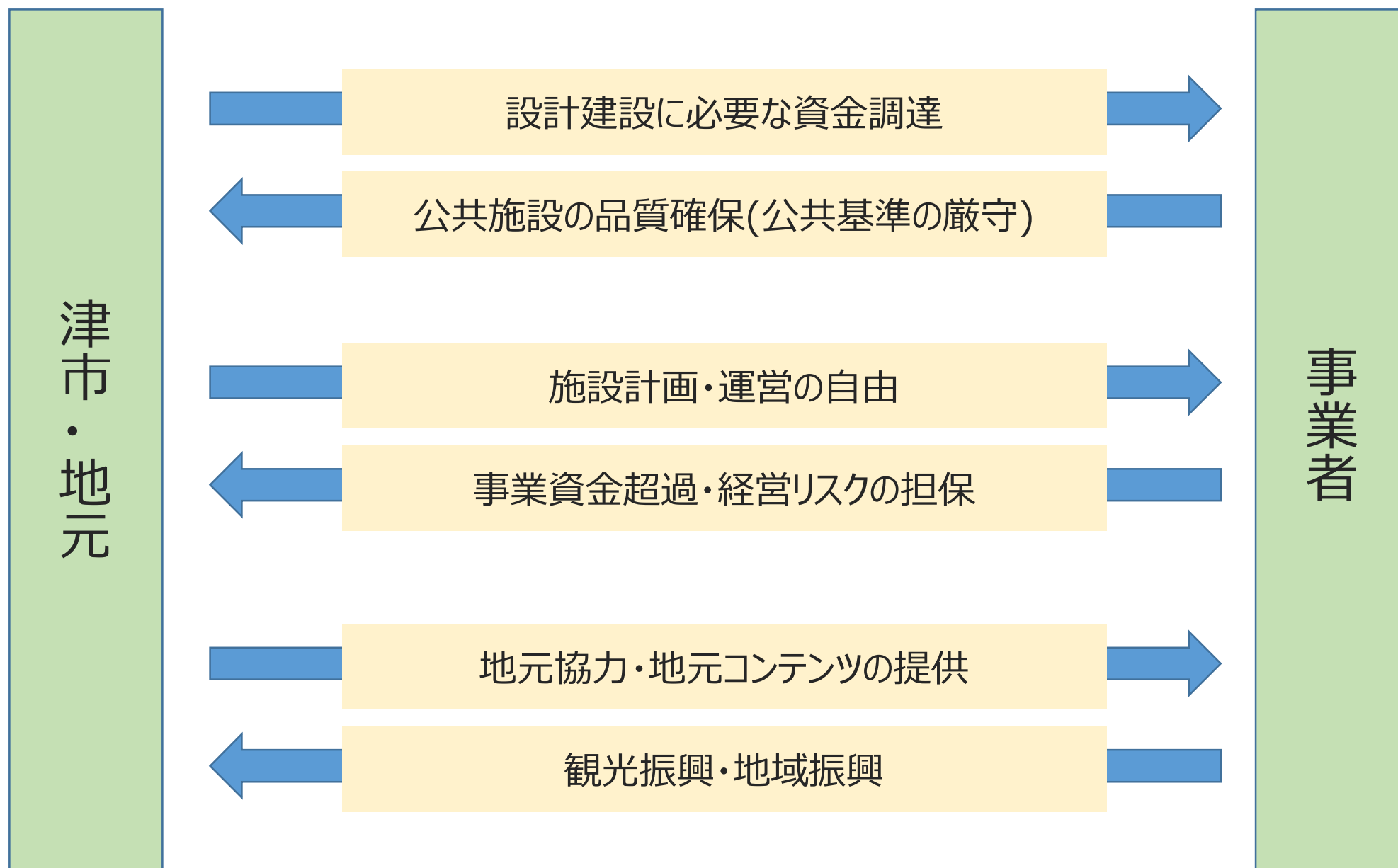


新しい温泉施設の建替え
外気浴のできるサウナルーム設置



地元と連携する田舎レストランの開設
地元住民が多用途に利用できる集会スペースの設置

4. CM業務 市・地元・民間事業者の役割分担



4. CM業務 市の既存ルールとの整合性

営繕課のルール

市による工事監理を前提とした内規



第三者監理を想定した監督員の役割

契約課のルール

会計監査の検査基準



モニタリング業務による客観的評価を採用

①フロントローディング

- ・意思決定、庁内調整に必要な時間の確保
- ・不測の事態に備えたスケジュール管理

②地元との連携

- ・田舎レストラン開業後のスムーズな施設運営
- ・事業者の地域振興への参画促進

③運営計画の充実

- ・経営計画のブラッシュアップ、アップデート
- ・現実的な運営計画の立案

④中長期修繕計画の検証

- ・LCCを考慮した管理運営計画の実現
- ・公共施設として適切な維持管理計画の立案

5. 榊原温泉 湯の瀬 ラムちゃんパーク (令和4年8月28日 リニューアルオープン)

ラム&ピース (Lamb & Peace)

名湯・榊原温泉の温浴施設に加え、高齢者や障がい者の方が安心して旅を楽しんでいただける福祉旅館、ラム×地元食材をテーマにしたレストラン、バーベキュー場、キャンプサイトを併設した、どんな人でも楽しめる施設



5. 榊原温泉 湯の瀬 ラムちゃんパーク

施設外観



温浴施設

5. 榊原温泉 湯の瀬 ラムちゃんパーク

レストラン



キャンプ場



福祉型滞在施設

大阪本社

大阪市中北区梅田2-2-22 ハービスENTオフィスタワー11階
06-6147-3059

東京本店

東京都千代田区有楽町1-7-1 有楽町電気ビルディング北館14階
03-6212-6001

名古屋事務所

名古屋市中村区名駅4-24-16 広小路ガーデンアベニュー4階
052-856-9574

www.hankyu-cm.jp

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

2023年2月16日

NIKKEN

日建設計コンストラクション・マネジメント

プロジェクト概要・CM方式採用の理由

真の「地域のための病院」を目指して～プロジェクト概要



2021年9月

既存病院敷地内の近接施工
→施工期間中の医療行為の
継続が重要となった。



2023年1月

地域医療ニーズを勘案し、最新機能を導入



©SS

1階エントランス SHIMADAプラザ



©SS

建築概要・業務遂行体制

所在地：静岡県島田市

敷地面積：31,356.97㎡

延床面積：34,977.52㎡

構造規模：S造免震構造・地上8階

病床数：445床

設計者：内藤建築事務所

施工者：竹中工務店

選定方式：総合評価入札方式

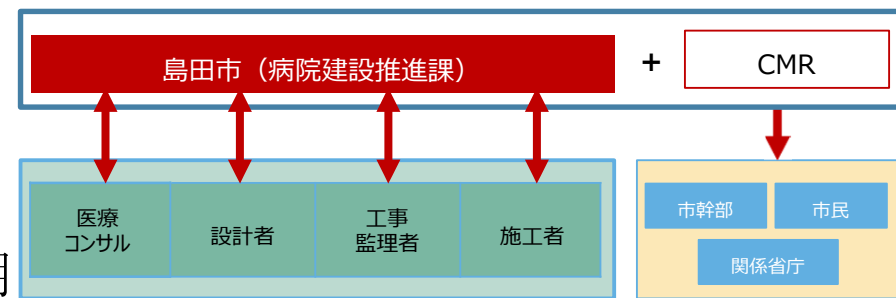
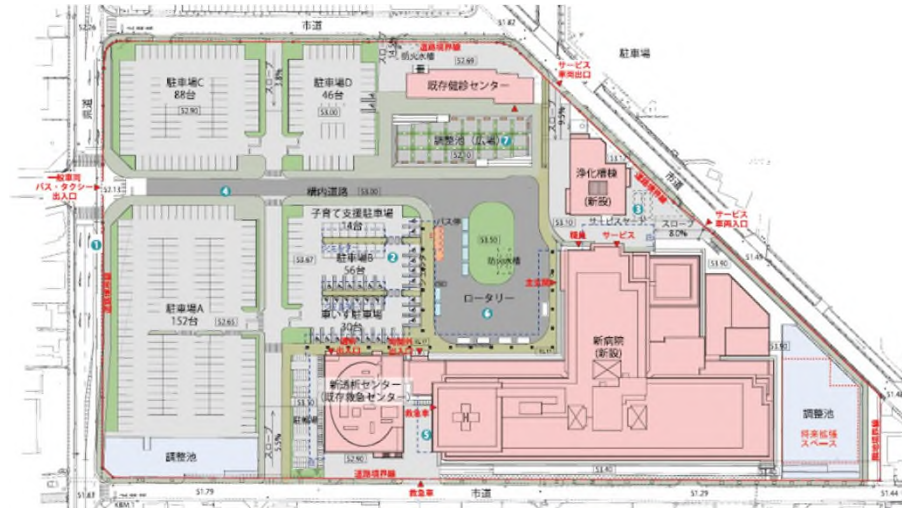
CM業務期間：2016年5月～2021年3月

(新病院竣工まで)

(現在撤去工事段階業務遂行中)

CM業務段階：基本設計段階～工事段階

NIKKEN



病院建築のセカンドオピニオンとして～CM方式採用の理由

求められたご要望

1. **ローコスト**かつ**高品質**の病院の実現
2. 合併特例債のため**開院期限**厳守
3. **地方自治体**特有の**複雑な条件**を満たす発注
4. 事業を取り巻く**膨大な関係者の合意形成**
5. 病院建築の**経験不足**、担当技術者の**人的不足**

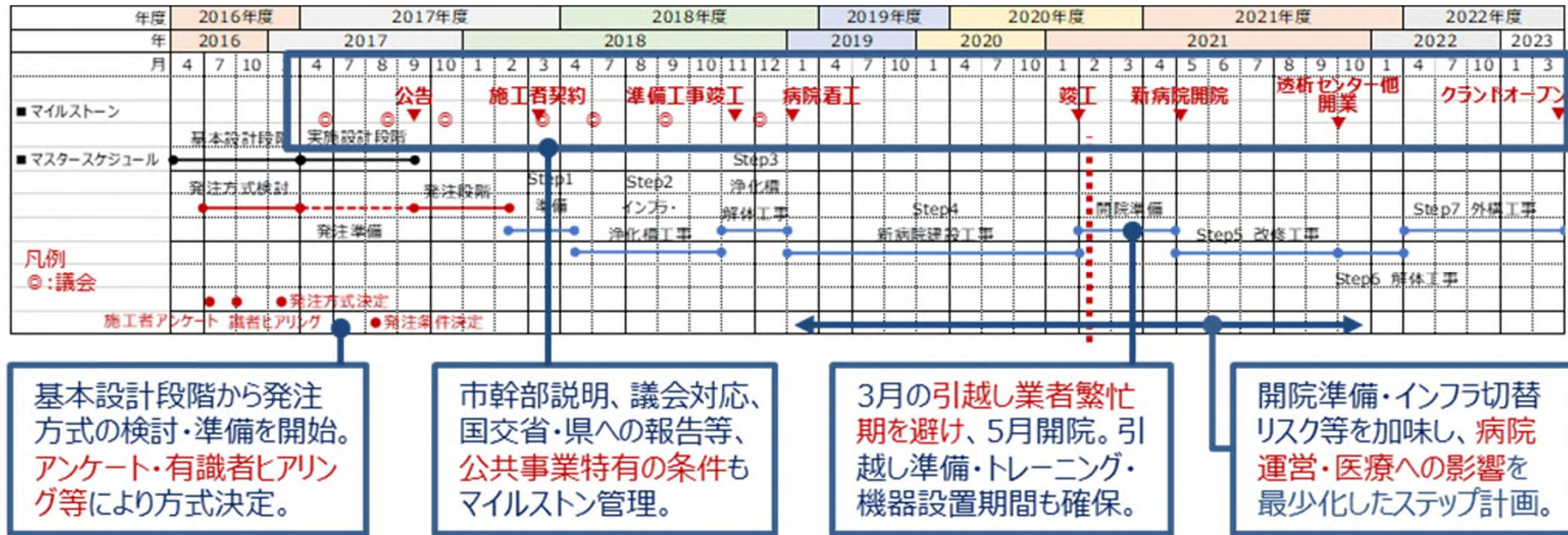
ご要望を具現化するための条件

1. **市況・技術**の最新情報活用
2. **スケジュール**作成と実行能力
3. 地方公共建築物の**経験が豊富**
4. 合意形成等の**マネジメント能力**
5. 経験に基づく**マンパワー支援**

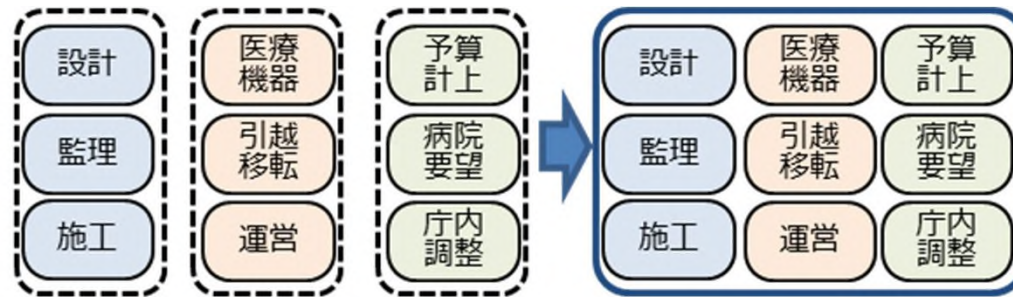
CM方式採用

公立医療施設整備におけるCM業務上の特徴

公立病院の特性を理解した、独自のプロジェクト運営



他市に先駆けての病院CMR採用「新しい病院整備方式」の先陣を切る



【CMR採用メリット例1】
設計・施工者、医療コンサル、病院の各専門間が分断しており、全領域を統括できていない

全領域に精通するCMRが、専門分野を横断。病院建て替えを一括してマネジメント。

<p>【島田病院】 約35000㎡ 約1000室 共通仕様室は極少</p>
<p>【某市役所例】 約12000㎡ 約160室 一部室は仕様共通</p>

事業管理者・院長・幹部・ 医師・看護師・スタッフ・薬剤師	
市長・副市長・議会・市幹部	
患者・地域	保健所
設計者	市内業者
医療コンサル	施工者

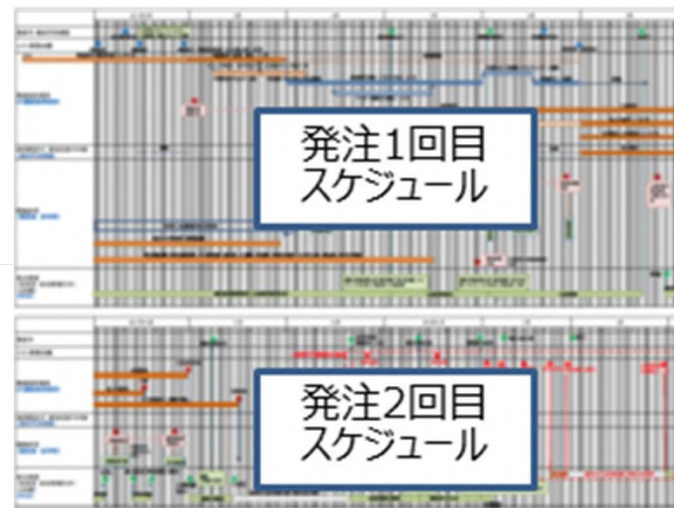
【CMR採用メリット例2】
室数・条件が膨大
→ 条件整理の仕組み構築

【CMR採用メリット例3】
立場が違う関係者
→ 合意形成のルールを確立

地域医療の中核を守る、新発注方式への挑戦



【発注方式比較】
5種類の発注方式スケジュールを比較。
各方式の長短所を提示し、VE提案付きの技術提案方式を採用。



- **島田型発注方式 1**
不落下クに備え2回目の発注スケジュール化。
- **島田型発注方式 2**
入札期間を長く取り入札者の検討期間を確保。質疑応答も3回実施。
- **島田型発注方式 3**
他病院との競合を避けるため2月入札を実施。

CM業務の課題

NIKKEN

日建設計コンストラクション・マネジメント

理想を現実につなぐマネジメント



CM業務の目標

NIKKEN

日建設計コンストラクション・マネジメント

これからの島田市医療の理想像を具現化するために



市民参加型の病院建替～みんなで創り上げるプロジェクト



市内工業高校の生徒が作成した模型。設計担当者が直接指導。



施工状況をリアルに発信。地元企業への**調達率・契約額**等も提示。



市内高校との仮囲い**アートウォール化**。工事そのものが地域イベント。



CM業務の手法

NIKKEN

日建設計コンストラクション・マネジメント

参加者全員で共有するための、7つのステップ

4つの目標

- ①区分整理 状況を**整理**したうえで、必要に応じて**区分**する
- ②目的確認 何のために行う行動なのか、**目的を明確化**する
- ③問題認識 現在起きている問題、予期される**問題を洗い出す**
- ④課題設定 問題を**課題**に置き換え、解決すべき点を**明確化**
- ⑤手法設定 どのように解決するのか、**具体的な対策**を提示する
- ⑥計画立案 対策を実行するための**計画**を提示する
- ⑦実行確認 計画を実行し、**効果を確認**する

共通プロセスで
導き出した5つの課題

課題1 コストと品質

課題2 スケジュール遵守

課題3 最適な発注方式

課題4 多種要望の合意

課題5 マンパワー不足

課題1 予定価格の正当性が不明確。

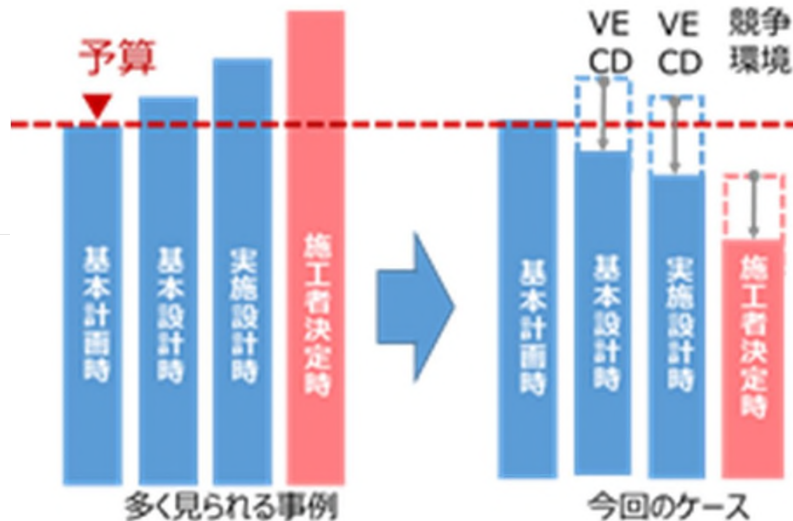
コストと要求・品質のウェルバランスを早期に確認したい

解決手法1 基本計画段階にて策定した目標コストと要求する病院品質の再検証

項目	他の仕様	今回仕様
設備	標準	高品質
材料	標準	高品質
施工	標準	高品質
その他	標準	高品質

【病院仕様比較】
他病院の仕様と比較し、過剰・不足な部分がないかを確認。独自のノウハウを持つ病院CMRのメリットを発揮。

解決手法2 多段階のレビューにより、コスト超過を防ぎつつ必要な病院品質を確保



【適時のコスト検証】
検討初期段階からのレビューにより、コストと品質のバランスを常に図り、予算超過を回避し最適な発注を実現した。

課題2 スケジュールを早期に確定したい 工事工程の早期検討

解決手法1 公共事業特有の条件をCMR自らが検討したうえで、正確なスケジュールを確定



【施工計画提言】
タワークレーン旋回や
土留め仕様等をCMR
が検討・提案し、施工
段階のリスク及び安全
性を早期に確認、**正
確な工事工程**とした。

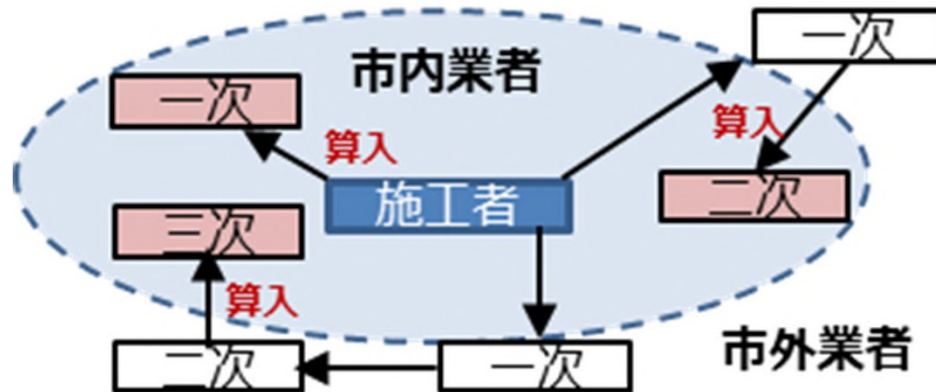
解決手法2 工事ステップの各段階でのリスクをCMR自らが検証し安全性を確保



【施工段階の問題点】
計画初期段階で施工
上の問題点を指摘。患
者動線や救急動線、
安全対策等も確認し、
**工事期間中の医療環
境維持**を実現。

課題3 国土交通省のモデル事業でもある 「多様な発注方式」への対応が困難

解決手法1 複数の発注方式を比較検討、「島田型発注方式」を選択



【地元調達の実例】
市内企業は、何次
下請けでも算入可
とした。市内企業で
あることは登記簿や
ヒアリング等で確認。

解決手法2 最適な施工者を選定するための独自発注戦略の立案と実行

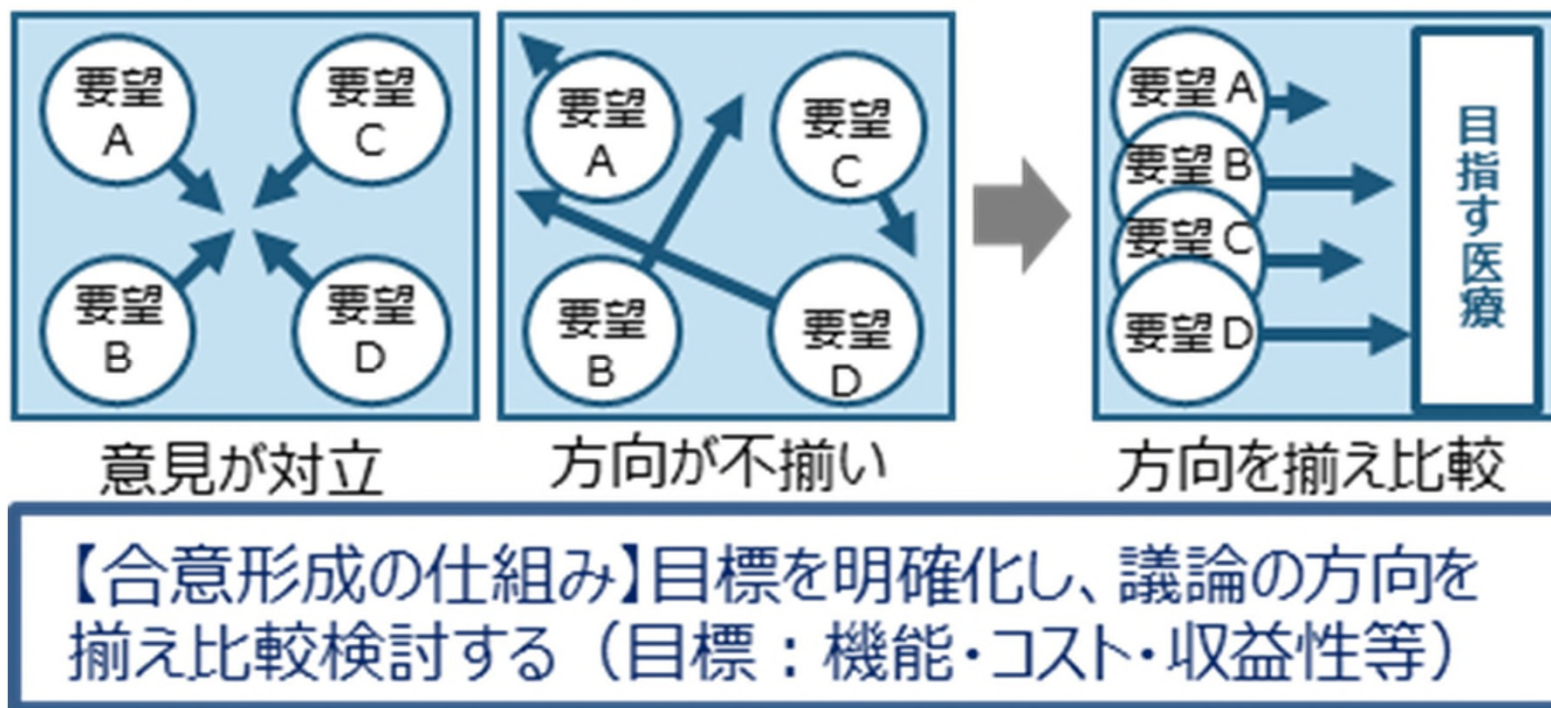
項目	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
地元業者の年間売上高	100億円	200億円	300億円	400億円	500億円	600億円	700億円	800億円	900億円	1000億円
地元業者の年間売上高	100億円	200億円	300億円	400億円	500億円	600億円	700億円	800億円	900億円	1000億円
地元業者の年間売上高	100億円	200億円	300億円	400億円	500億円	600億円	700億円	800億円	900億円	1000億円
地元業者の年間売上高	100億円	200億円	300億円	400億円	500億円	600億円	700億円	800億円	900億円	1000億円
地元業者の年間売上高	100億円	200億円	300億円	400億円	500億円	600億円	700億円	800億円	900億円	1000億円
地元業者の年間売上高	100億円	200億円	300億円	400億円	500億円	600億円	700億円	800億円	900億円	1000億円
地元業者の年間売上高	100億円	200億円	300億円	400億円	500億円	600億円	700億円	800億円	900億円	1000億円
地元業者の年間売上高	100億円	200億円	300億円	400億円	500億円	600億円	700億円	800億円	900億円	1000億円
地元業者の年間売上高	100億円	200億円	300億円	400億円	500億円	600億円	700億円	800億円	900億円	1000億円
地元業者の年間売上高	100億円	200億円	300億円	400億円	500億円	600億円	700億円	800億円	900億円	1000億円
地元業者の年間売上高	100億円	200億円	300億円	400億円	500億円	600億円	700億円	800億円	900億円	1000億円

【地元調査例】
地元業者の年間売
上高からJV構成比
率を逆算した。地元
企業の参加を促す
仕組みを構築。

解決手法3 技術提案方式を採用することによる地元調達率の向上とその達成度の確認

課題4 病院の内部と外部、多数の関係者間の合意形成を図る事が非常に困難

解決手法1 全員が向く方向を揃える、納得感のある合意形成方法の実践



解決手法2 要望事項を「くみ取る」「選別する」仕組み

課題 5 市の内部に病院建て替え経験者が不在であり、
技術者等のマンパワーも不足

解決手法 1 CMRでこそ提供できる建設市況の最新情報や他の病院発注情報の提供

解決手法 2 各種書式提供及び無駄のないプロジェクト運営・仕組みの構築による
マンパワーの補完

CM業務の成果

NIKKEN

日建設計コンストラクション・マネジメント

関係者の高い志と綿密な戦略の基、全てのプロジェクト目標を達成

【目標1】品質とコストの両立 求められた品質を予定価格を下回るコストで実現

- 発注戦略が機能し、**予定価格を大幅に下回る金額**(191億→161億円 約15%減)での契約を実現した。

【目標2】スケジュール管理 移転・開院準備期間にも配慮し、狙い通りの開院を実現

- 移転準備、トレーニング期間等も考慮しつつ、引越し会社の繁忙期(3月期)を避けた引越し日程を設定したマスタースケジュールを構築し、引越し費用面も含めた**狙い通りの開院**を実現した。

【目標3】地域貢献 地元調達による地域経済への貢献を実現

- 発注時に地元調達率の提案を求め、**地元調達率30%超を達成**、地域経済の活性化に寄与した。

【目標4】医療環境維持 予めリスク予測により、工事期間内の医療機能維持を実現

- 施工段階での給電切替時等や引越し時にもトラブルは無く、無事に開院できた。また、施工段階での敷地内外への影響を最小化し、**医療行為を継続しながらの同一敷地内建替**を実現した。
- 地域医療のため**解体予定病院をコロナワクチン接種会場**として使用するべく、仮設計画の一部を変更した。

与えられた使命の、その先まで踏み込む CMRの勝度目標は全て達成

【対応1】病院品質とコスト CMRの活動枠を超えた手法で高品質の病院を実現

【対応2】マイルストーン管理 万が一のリスクも検証し遅れの無い開院を実現

【対応3】理想の病院創り 地域のためにCMRができることを全て実現

【対応4】医療活動の継続 開院の瞬間までをケアし、病院機能維持を実現



No.	項目	内容	発注時期	発注金額	発注状況	発注項目	発注金額	発注状況	備考
1	地元調達率	地元調達率の確認	2023.01.01	10,000,000	100%	地元調達率	10,000,000	100%	地元調達率の確認
2	地元調達率	地元調達率の確認	2023.01.01	10,000,000	100%	地元調達率	10,000,000	100%	地元調達率の確認
3	地元調達率	地元調達率の確認	2023.01.01	10,000,000	100%	地元調達率	10,000,000	100%	地元調達率の確認
4	地元調達率	地元調達率の確認	2023.01.01	10,000,000	100%	地元調達率	10,000,000	100%	地元調達率の確認
5	地元調達率	地元調達率の確認	2023.01.01	10,000,000	100%	地元調達率	10,000,000	100%	地元調達率の確認
6	地元調達率	地元調達率の確認	2023.01.01	10,000,000	100%	地元調達率	10,000,000	100%	地元調達率の確認
7	地元調達率	地元調達率の確認	2023.01.01	10,000,000	100%	地元調達率	10,000,000	100%	地元調達率の確認
8	地元調達率	地元調達率の確認	2023.01.01	10,000,000	100%	地元調達率	10,000,000	100%	地元調達率の確認
9	地元調達率	地元調達率の確認	2023.01.01	10,000,000	100%	地元調達率	10,000,000	100%	地元調達率の確認
10	地元調達率	地元調達率の確認	2023.01.01	10,000,000	100%	地元調達率	10,000,000	100%	地元調達率の確認

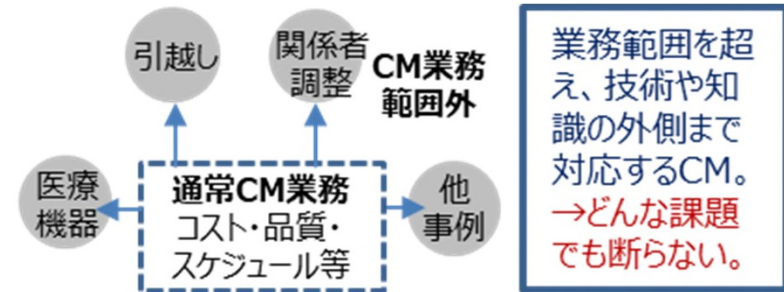
【段階的プロモーション例】
市内業者・大手ゼネコンに対し、アンケート調査を実施。意見を聞くと共に**随時情報を開示**し、興味を引く**戦略を取った。**

【地元調達率確認リスト例】
地元調達率の確認表。**発注時期、発注項目、金額、支払い方法、支払い状況**までを追跡した。

CM方式のメリットを使い切る 業務を超えたよろず相談

困難にも真摯に向き合う、「セカンドオピニオン」から「寄り添う」存在へ

島田市の他のプロジェクトへの波及効果

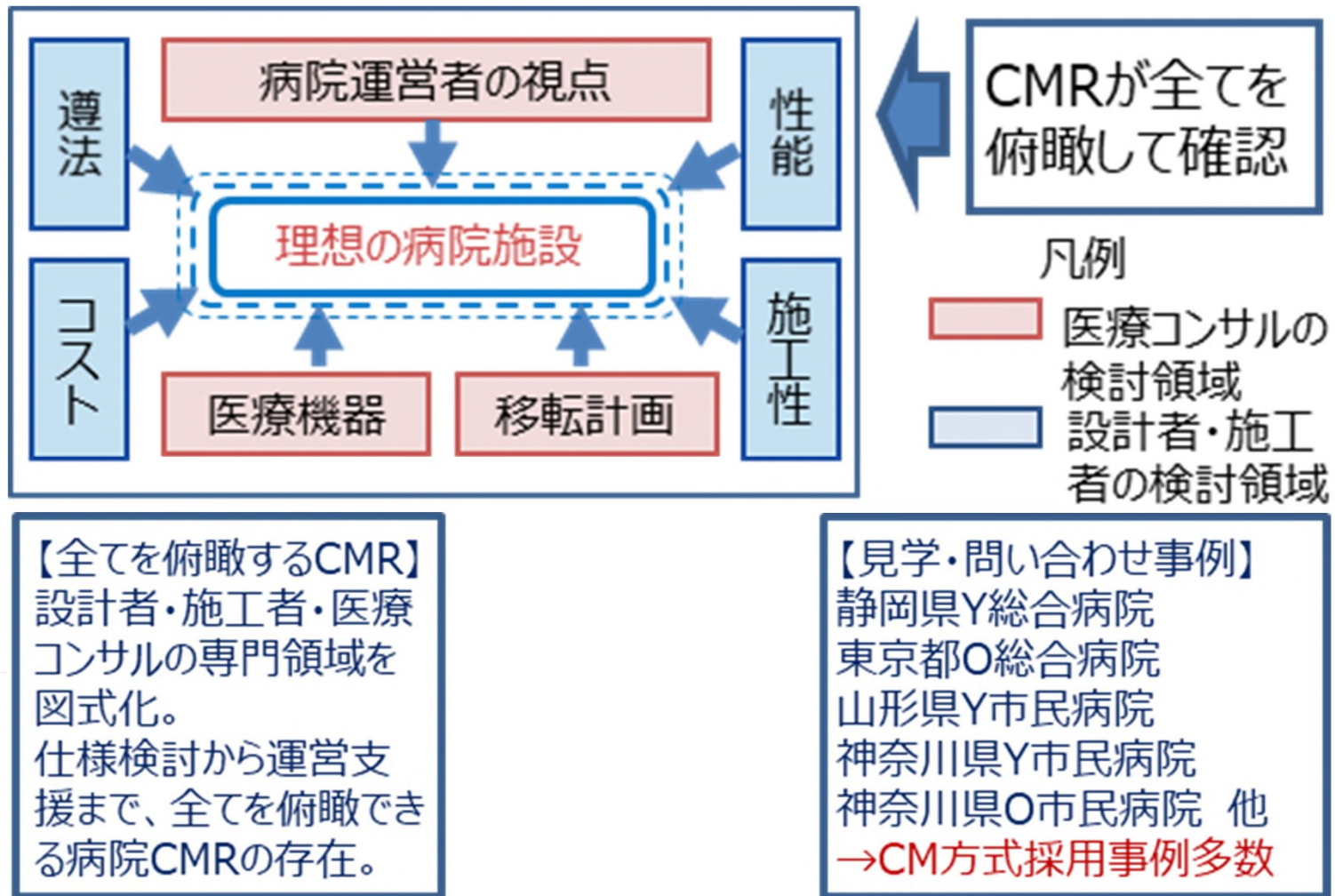


CM方式のメリットを使い切ることが、成功のポイント

<p>島田市様コメント CMはよろず相談 島田市での採用実績がなく、一般的にもまだ浸透していない時期でのCM採用であったため、院内・庁内にCMの必要性を理解して頂くことに苦労した。専門的かつ難易度の高い総合病院の建設にあたり、発注者側のマンパワー不足という事情がある中で、第三者の専門的立場であるCMの支援効果は大きかった。基本計画で算出した事業費について、CMの持つ数々のデータベースや、直近の建設業界の動向を踏まえ、妥当性を客観的に判断することができた。</p>	
<p>【上記 CM方式活用事例集より抜粋】 国土交通省が発注者に対して実施したCM導入効果を調査した島田市様の回答。高い評価を頂くことができた</p>	
<p>事業や発注者の課題</p>	<p>CM方式導入の効果・成果</p>
<p>品質・技術 軟弱地での新築・除却工事による敷地内外への影響の低減 ローコスト・高品質の施工条件に適した入札方式の選定</p>	<p>市が求める病院像を理解した上で「病院標準スペック表」を用いた計414項目の設計レビューにより、適切な設計内容を検証</p>
<p>工程 合併特例債による工期的制約 交差点整備など周辺関連事業とのスケジュール調整</p>	<p>新病院の開院時期の制約がある中で、逆算による設計期間、施工者選定期間を検討し、スケジュール通りの工事着手を実現</p>
<p>コスト 市が経験したことのない大規模事業での事業費縮減 東京オリンピックの影響による、建設コスト高騰、不調・不落懸念</p>	<p>精度の高い設計図書を作成、積極的な情報発信、スケールメリットなどによる、ゼネコンの参加意欲の促進と競争環境の実現</p>
<p>関係者調整 病院内、病院幹部、建設委員会、市幹部、庁議、議会、県、保健所、市民、設計会社、建設会社、医療コンサル等、事業を取り巻く関係者が非常に多い</p>	<p>トラブル発生時の原因究明と事後対応策について専門的な立場で対応し、セカンドオピニオンの位置づけで支援を行うことで、様々な場面で関係者の理解に貢献</p>

「未来から選ばれる病院」へ、病院CMRの有効性を証明

病院の建替は、「少量多種の集合体」を編集すること 病院CMRの有効性
今後の公立病院の在り方 ～専門知識とマネジメント力により、未来の医療を支援する





地域医療を支える存在として、これからも輝き続けます。

竣工銘板にCMを記載して頂きました

NIKKEN

EXPERIENCE, INTEGRATED

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**2,000**件以上の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

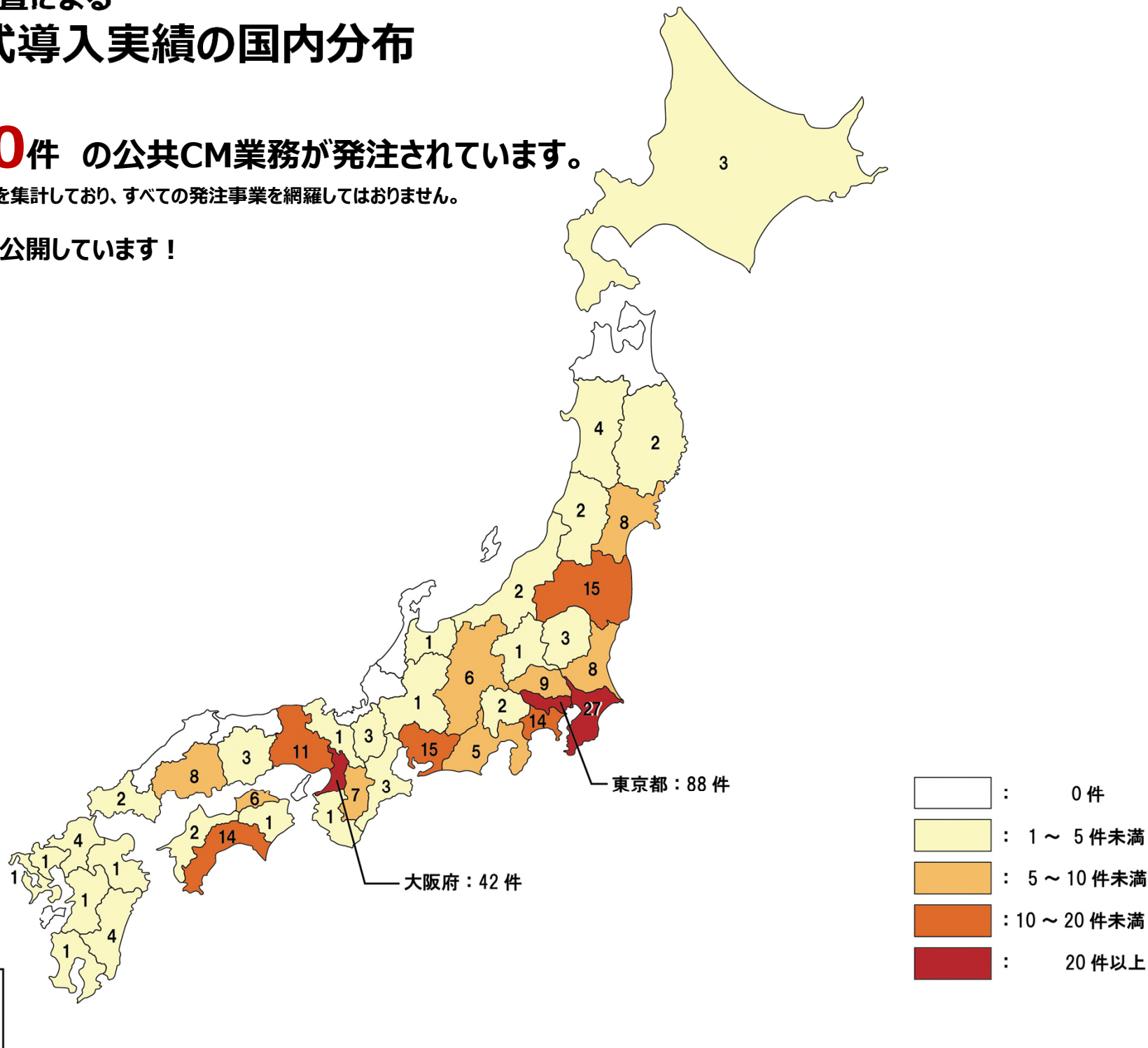
- ・ 庁舎・集会施設・展示場・学校・大学・スポーツ施設
(スタジアム・アリーナ・体育館 他)
- ・ 文化施設 (図書館・ホール・学習センター・美術館・博物館・文化財施設 他)
- ・ 医療福祉施設・卸売市場・インフラ施設・街づくり 他

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 (32件) ○9件は資料付

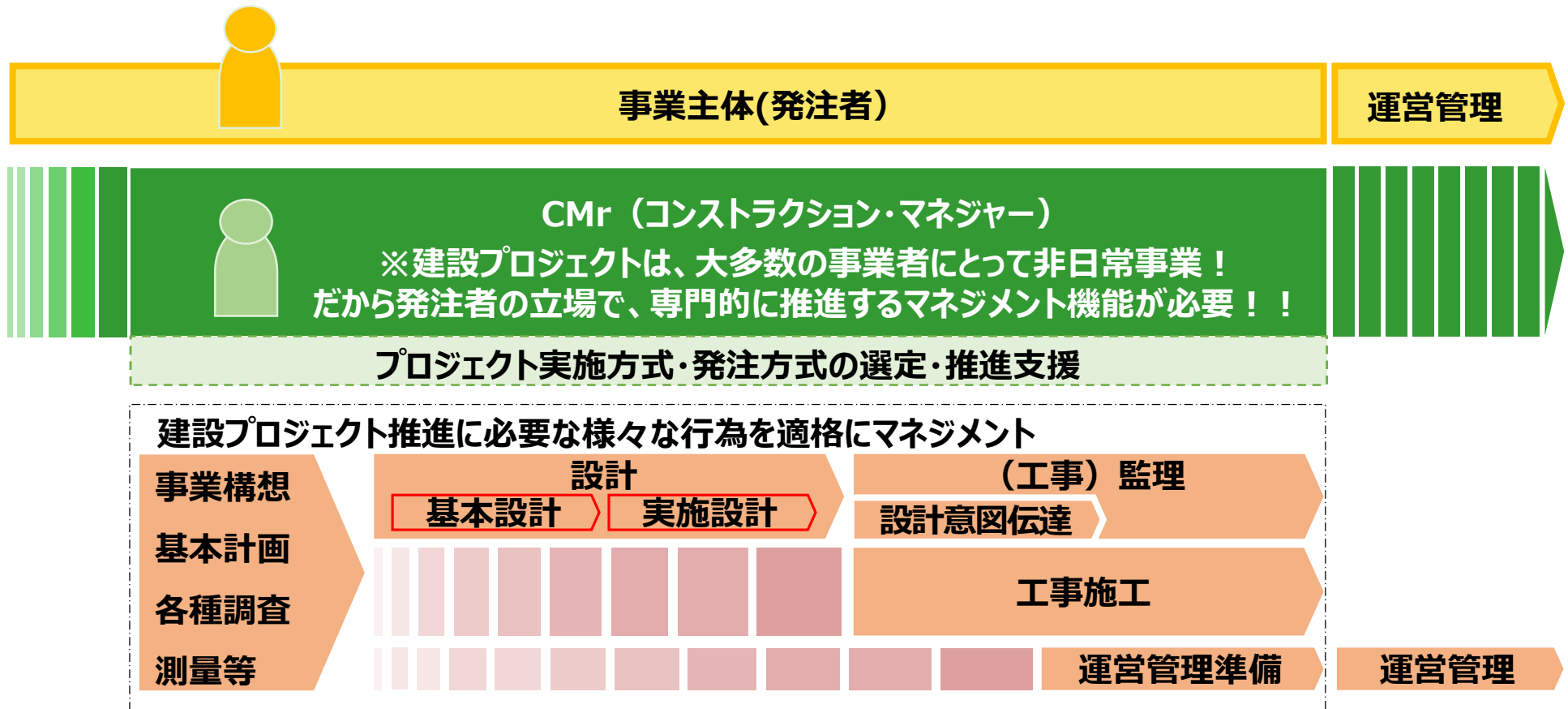
受賞年	プロジェクト名	発注者名
2022	○ラグビーワールドカップ2019TM会場整備に伴うCM業務	公益財団法人 ラグビーワールドカップ2019組織委員会
2022	○中土佐町公共施設群高台移転プロジェクト	中土佐町
2022	○中野区 みなみの小学校他2校校舎新築工事に伴うCM業務	中野区
2022	○県立宮崎病院プロジェクト	宮崎県病院局
2022	○やぶ市民交流広場 YB fab 整備プロジェクト	養父市
2022	○沖縄アリーナ建設工事CM業務	沖縄市
2022	○新市立島田市市民病院建設コンストラクション・マネジメント業務	島田市病院事業管理者
2021	○千曲市/新庁舎等建設支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
2013	森吉山ダム本体工事CM試行業務	国土交通省 東北地方整備局

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

運営につなぐ

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！

■ 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

Environment : 将来につながる「環境」に対応して

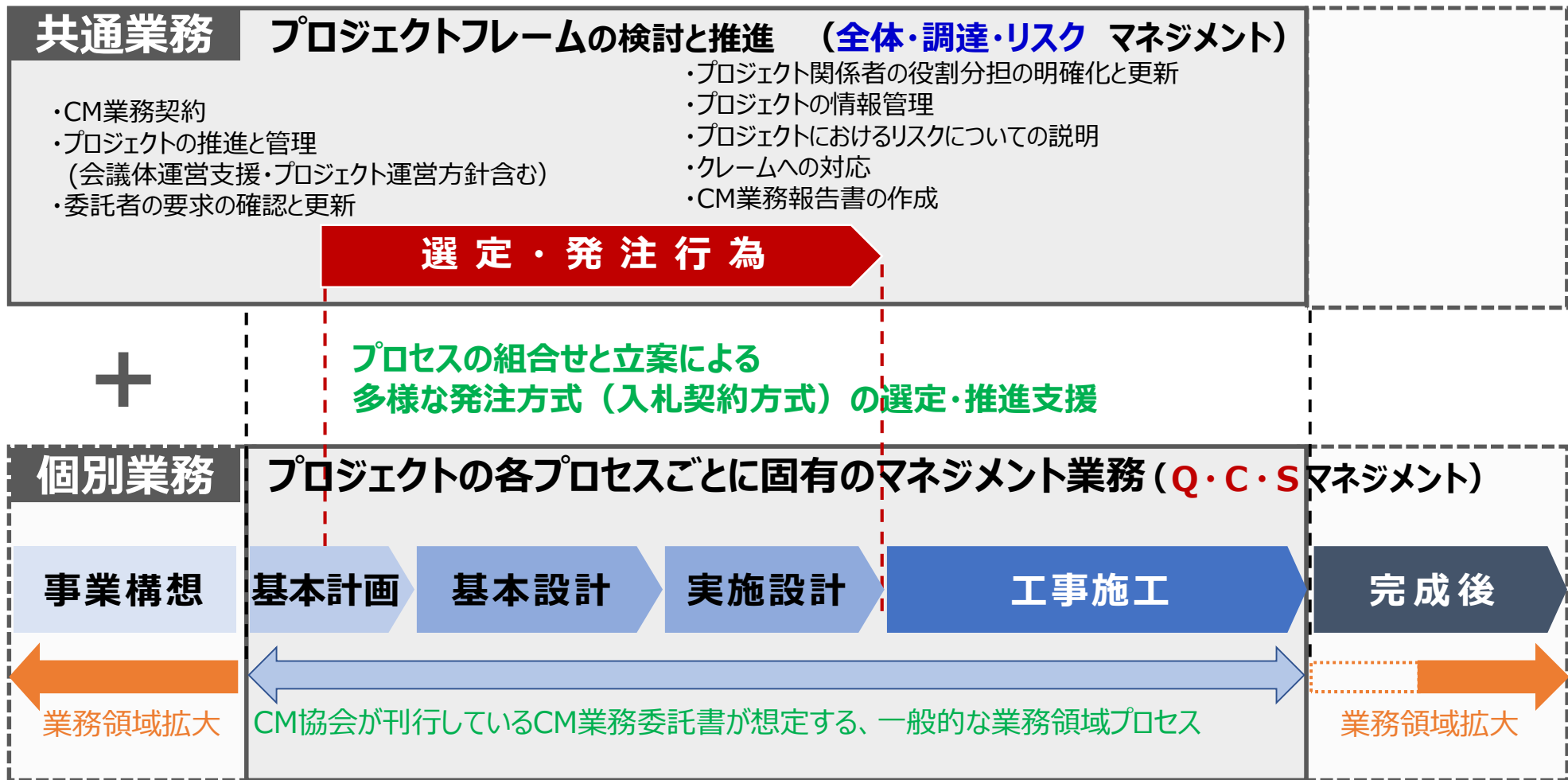
Cost : 設定した「コスト」以下で

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

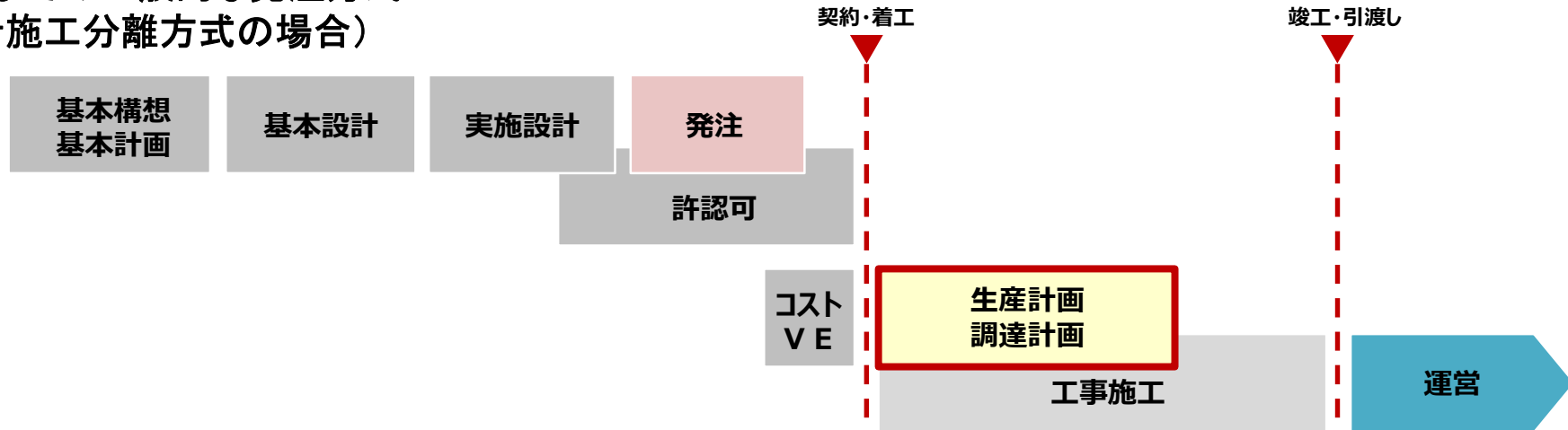
これから重要視！

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) 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		▼CM選定 CMr			
設計施工分離発注方式(従来方式) 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 ▼設計者、監理者選定 ▼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 ▼設計施工者、監理者選定	▼実施設計施工者、監理者選定 ▼施工予定者選定	▼工事施工者選定 ▼工事施工者選定
設計施工一括方式	基本設計からの設計施工一括(DB)方式 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 ▼設計者、監理者選定	▼設計施工者、監理者選定		
	実施設計からの設計施工一括(DB)方式 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 ▼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	
	工事施工者が早期に参加する方式(ECI方式) 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 ▼設計者、監理者選定	▼設計者、監理者選定	▼施工予定者選定 技術協力	
		発注計画 検討 ▼設計者、監理者選定	▼設計者、監理者選定	▼実施設計施工者、監理者選定	
		発注計画 検討 ▼設計者、監理者選定	▼設計者、監理者選定	▼実施設計施工者、監理者選定	

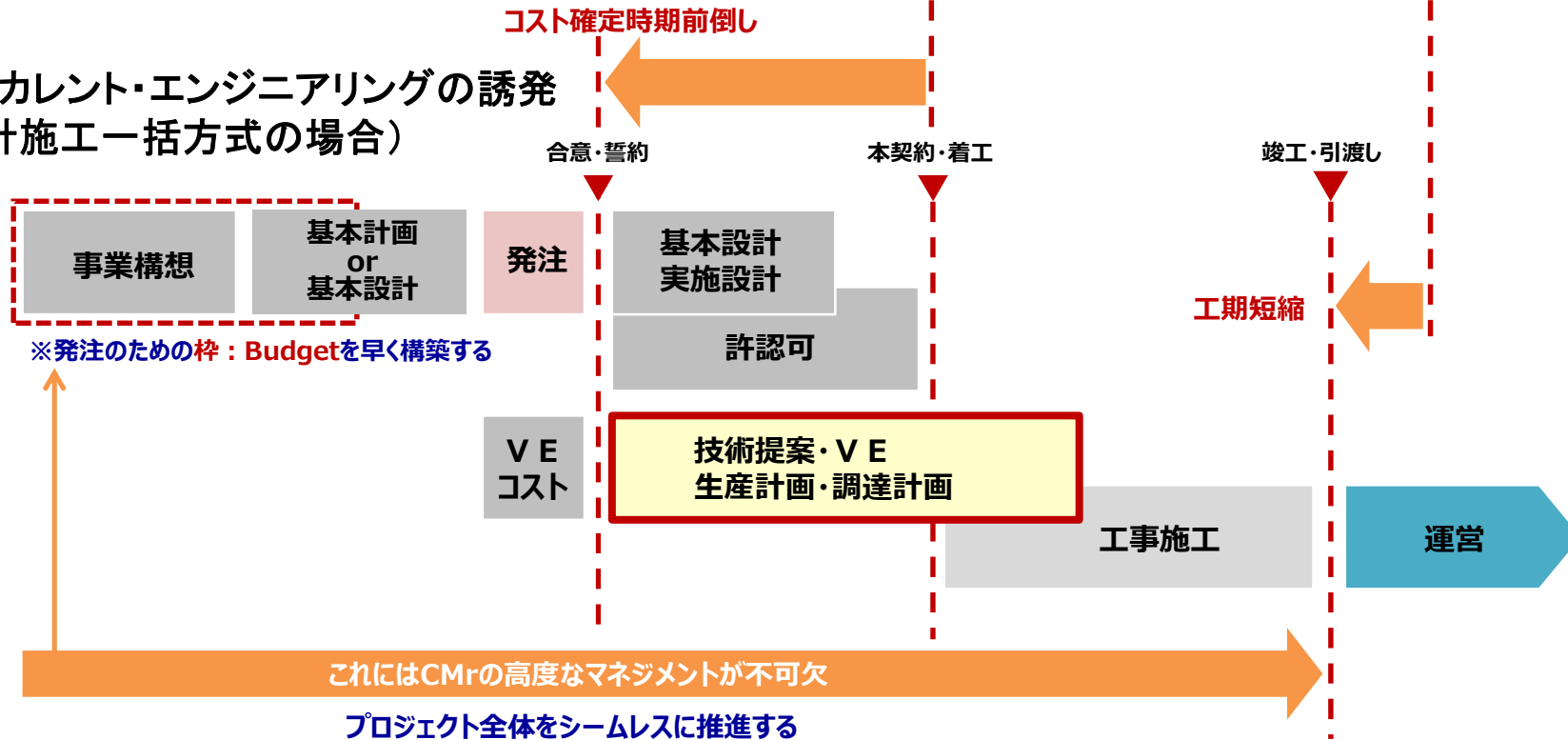
多様な発注方式を適格に活用できるか！

■ 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）

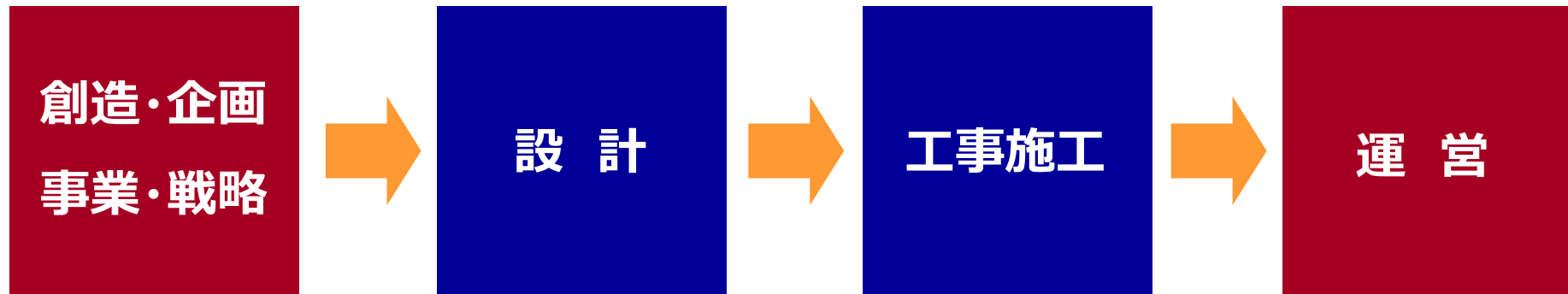


■ CMの業務領域は大きく広がっている

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！

全体マネジメント
調達マネジメント

Q・C・S マネジメント

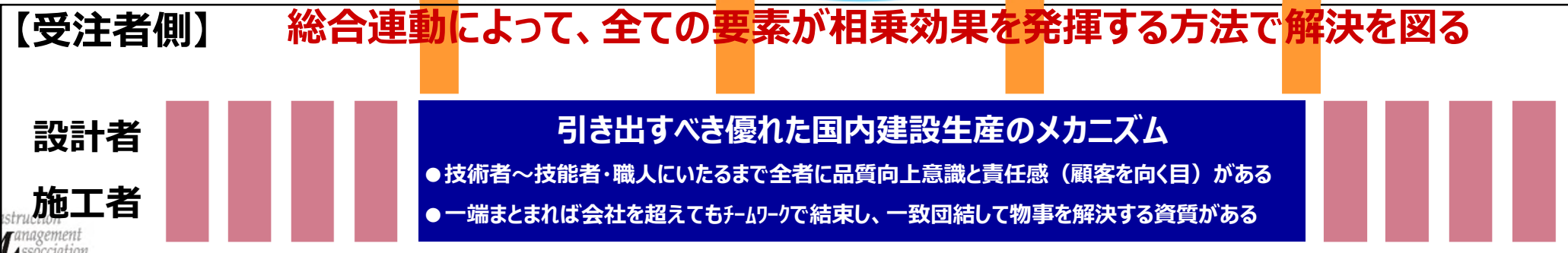
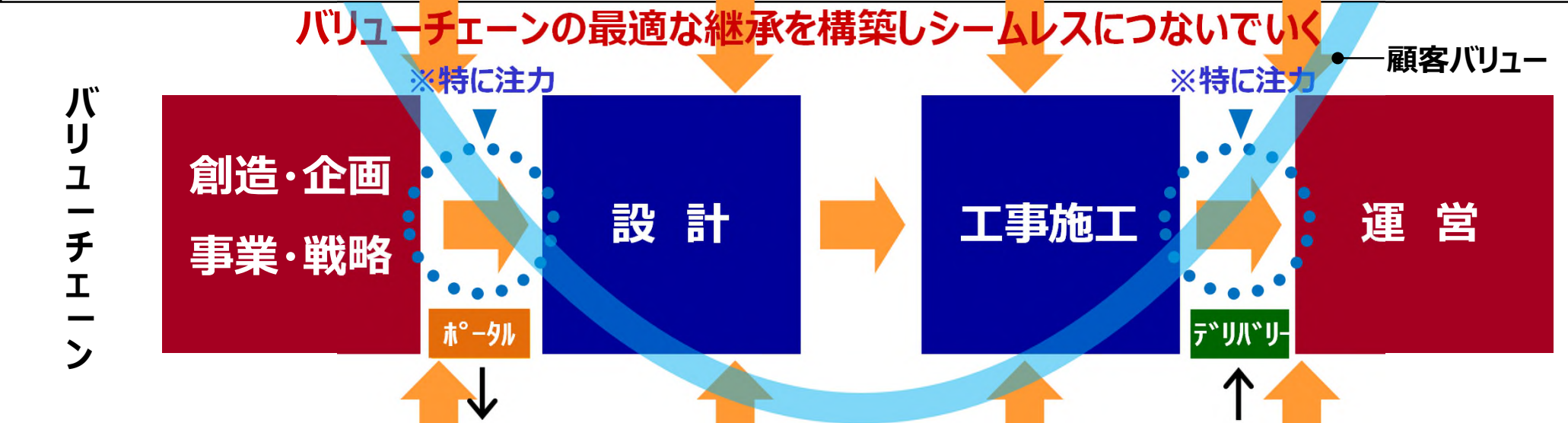
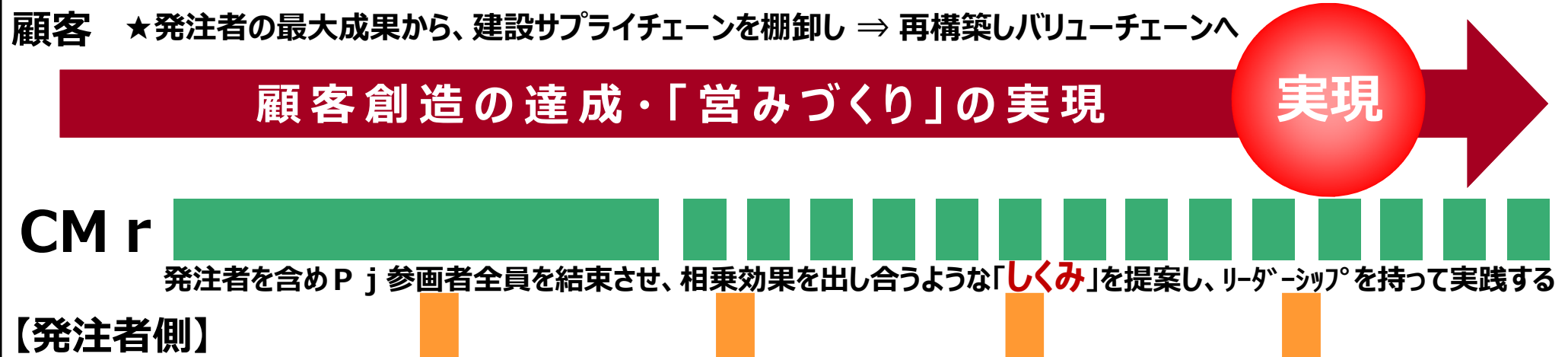


リスク・マネジメント

従来のCM業務範囲

現在のCM業務範囲は大きく広がっている

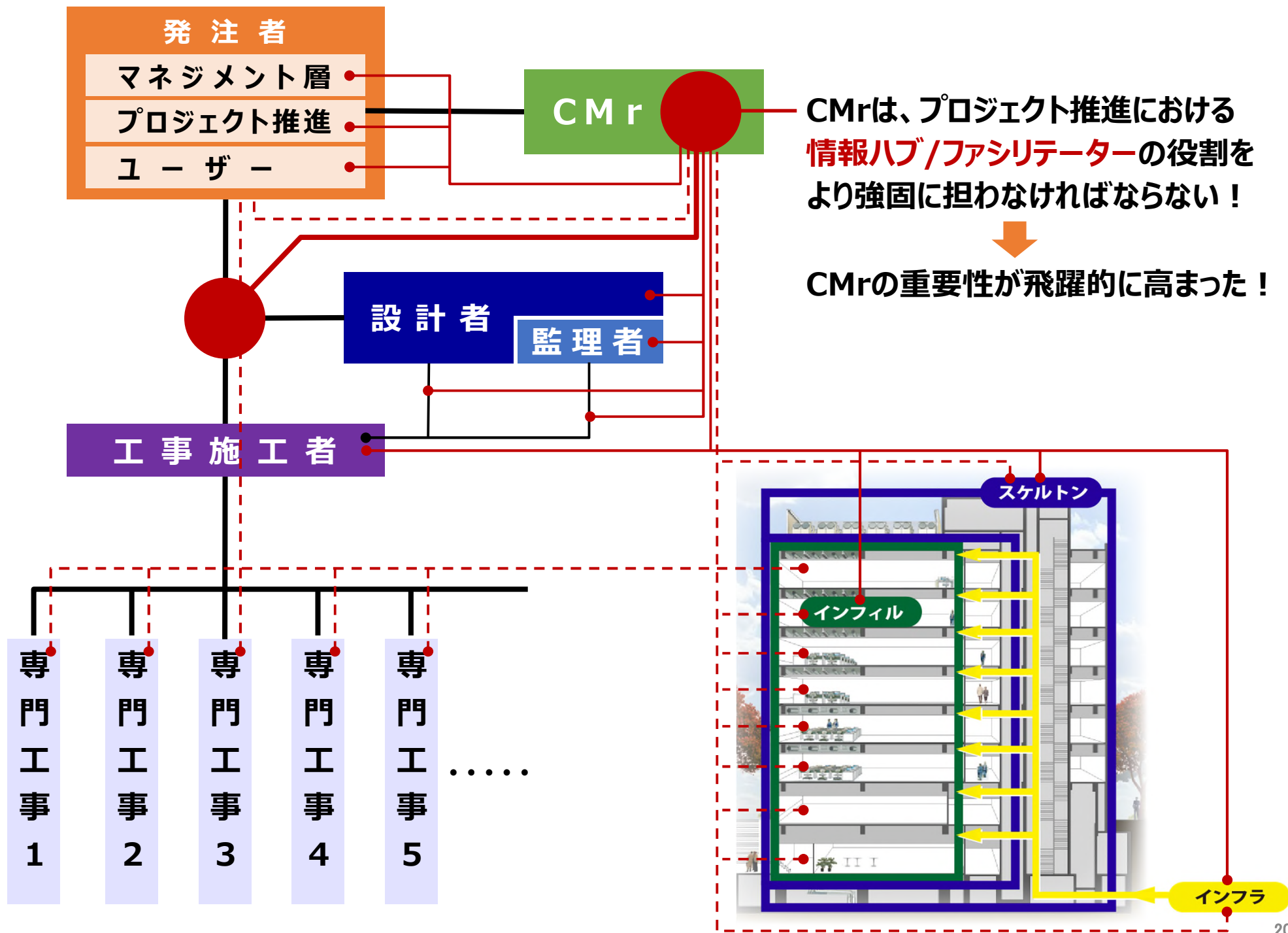
■ 建設サプライチェーンの再構築は着々と進行中：ただし「三方よし」が原則



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

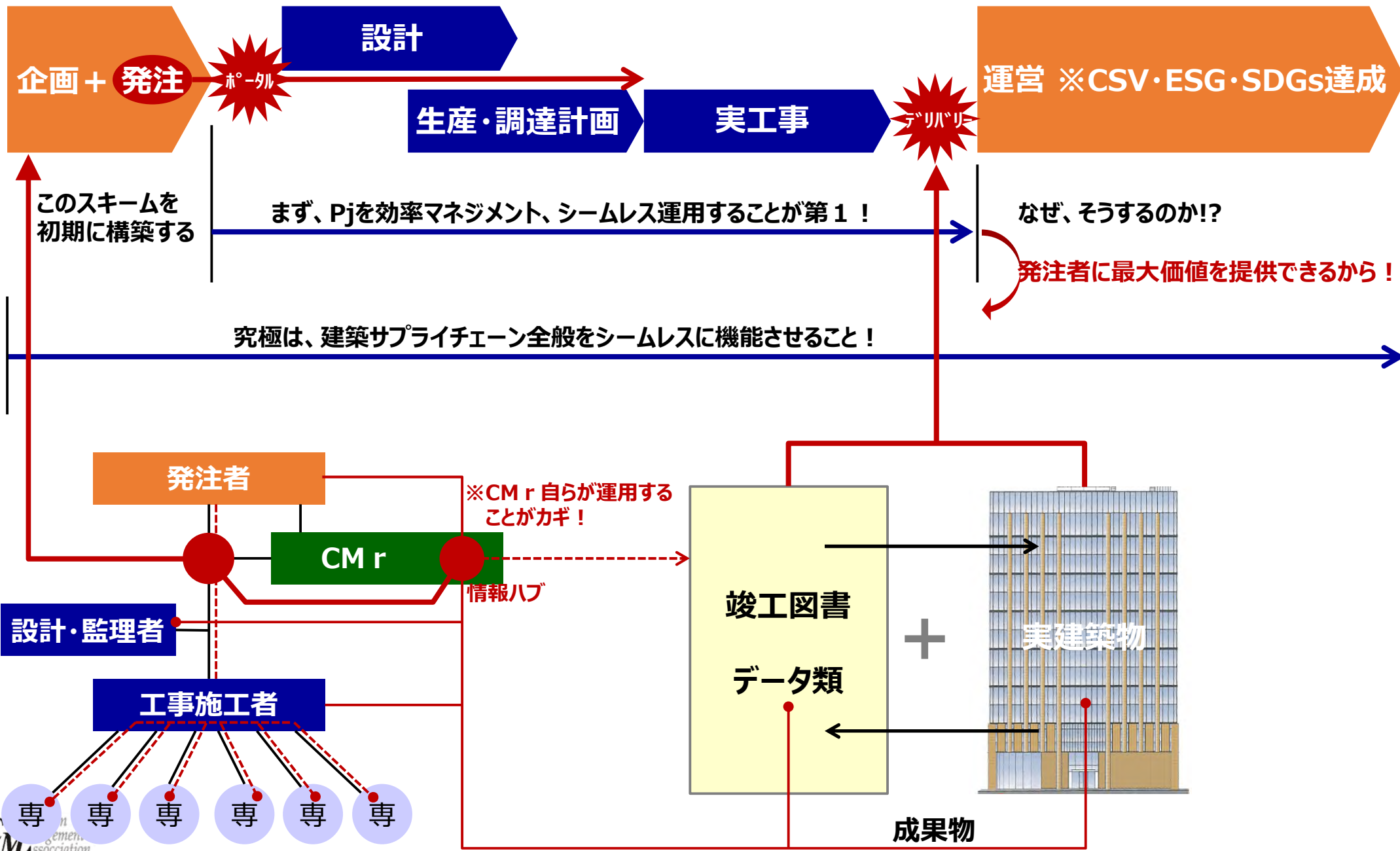


CMrは、プロジェクト推進における情報ハブ/ファシリテーターの役割をより強固に担わなければならない！



CMrの重要性が飛躍的に高まった！

■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！

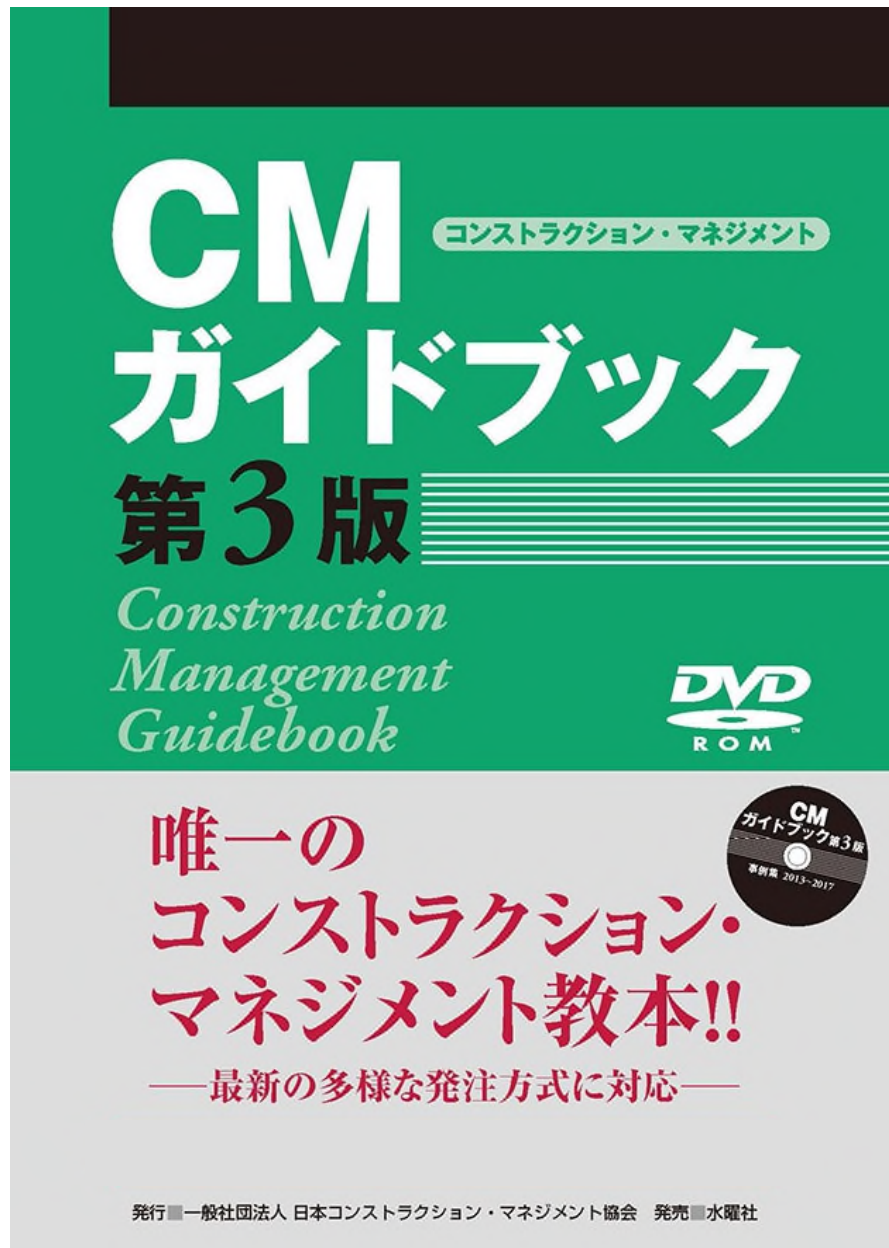


- ・思いもよらないアイデアを創出できる
- ・事業（ビジネス）と設計がより緊密になる
- ・設計・監理業務自体を再構築できる
- ・設計図書を効率よくまとめる方法を得る
- ・設計・監理リスクを格段に低減できる

- ・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** がおとずれている
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！**

公共事業の事例紹介（CM選奨から）

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

2023.02.16

公共事業におけるCM選奨を受賞した事例 (32件)

○9件は資料付

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
2013	森吉山ダム本体工事CM試行業務	国土交通省 東北地方整備局

2022年受賞 ラグビーワールドカップ2019™会場整備に伴うCM業務 (DB方式)

国内の大規模国際イベントに初めてCM手法を適用し、日本全国12都市のスタジアムを同時並行で整備

プロジェクト名称	<ul style="list-style-type: none"> ラグビーワールドカップ2019組織委員会支援業務 (組織委員会内への出向による業務、以下「内部CMR」と表示) ラグビーワールドカップ2019™会場整備に伴うCM業務 (CM業務委託、以下「外部CMR」と表示) 		
CM業務委託者	公益財団法人ラグビーワールドカップ2019組織委員会		
CMRの参画時期	■ 事業構想段階、■ 基本計画段階、■ 基本設計段階、■ 実施設計段階、 ■ 工事発注段階、■ 工事段階、■ 完成後		
CMRの選定方法	特命、プロポーザル方式	設計と施工の発注形式	設計施工一括
設計施工者の選定方法	総合評価落札方式	設計施工者の選定時期	基本計画完了時
業務契約期間	2014年9月～2019年12月		
CM業務概要	<ul style="list-style-type: none"> 各自治体にCM手法を展開し、条件の違う12会場を整備 大会運営と施設整備をつなぐツールを開発。縦割りを排除し、全ステークホルダーの合意形成を実現 施設整備を伴う大規模国際大会を効率的に推進する仕組みと体制を構築 		



■ 12会場の工事内容



No	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
開催自治体	札幌市	岩手県釜石市	埼玉県熊谷市	東京都	神奈川県横浜市	静岡県	愛知県豊田市	大阪府東大阪市	神戸市	福岡県福岡市	熊本県熊本市	大分県
スタジアム	札幌ドーム	釜石鶴住居復興スタジアム	熊谷ラグビー場	東京スタジアム	横浜国際総合競技場	小笠山総合運動公園エコパスタジアム	豊田スタジアム	東大阪市花園ラグビー場	神戸市御崎公園球技場	東平尾公園博多の森球技場	熊本県民総合運動公園陸上競技場	大分スポーツ公園総合競技場
席数	41,400	16,200	30,000	49,900	72,300	50,900	45,000	25,000	30,300	22,600	32,000	40,000
自治体工事	☆ ●	★ ☆ ●	★ ☆ ●	☆ ●	☆ ●	☆ ●	☆ ●	★ ☆ ●	☆ ●	☆ ●	☆ ●	☆ ●
組織委員会工事	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
RWCL工事	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

★：大規模レガシー工事 ☆：中小規模レガシー工事 ●：仮設工事の設営・撤去

2022年受賞 ラグビーワールドカップ2019TM会場整備に伴うCM業務 (DB方式)

■プロジェクトの課題：日本全国12都市のスタジアムには4つのギャップによる課題が山積

- ギャップ① (組織委員会と開催自治体)：**開催自治体工事は直接の発注者ではないため、組織委員会は計画内容や進捗状況を把握しづらい。スケジュールや施設整備の内容の整合性等に問題が生じていた。
- ギャップ② (組織委員会とRWCL)：**組織委員会は“RWCスタンダード”を満たすスタジアム整備を義務付けられていた。明確な記載がない条件も多く、与条件の設定におけるギャップがあった。組織委員会はRWCLと協議し与条件を明確化しながら施設整備を進める必要があった。
- ギャップ③ (組織委員会内の大会運営計画部署と施設整備部署)：**組織委員会は50近い自治体と民間企業の出向者、外国のスポーツイベント専門家等、300人以上のメンバーからなる。組織が縦割り化し、大会運営部署と施設整備部署の連携が薄れ、施設整備の要求過大化、工程遅延が生じる懸念があった。
- ギャップ④ (全国12会場の距離)：**全国12都市のスタジアムで施設整備を同時並行で行うには、距離の問題と会場数が多いことによる情報管理の煩雑さの課題があった。

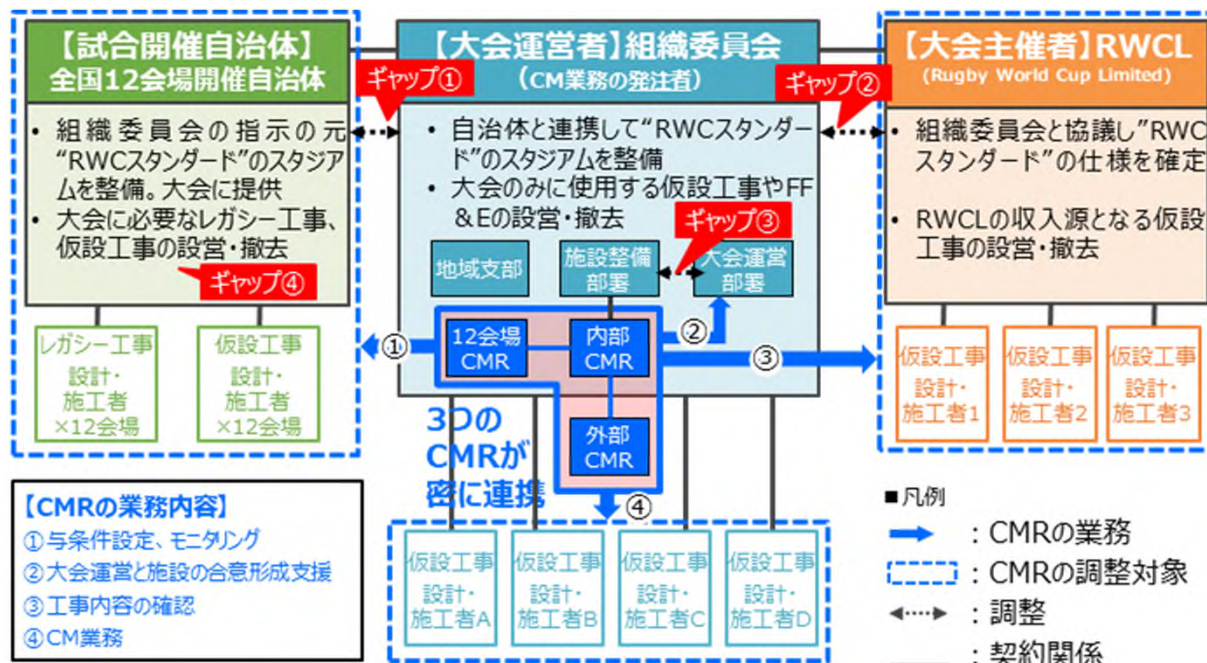
■プロジェクトの推進体制

CMRが組織委員会のパートナーとして3者のギャップを埋め、施設整備を統合する役割を担う

●内部CMR、外部CMR、12会場CMRの3つのCMRが連携してプロジェクトを推進。

●自治体、組織委員会、RWCLの工事の3者が別々に工事発注。様々なギャップが存在。

●組織委員会が3者の間を取り持つ形で施設整備を推進。



プランニング 縦割りになりがちな関係者の意見を集約し、施設整備を実現したい。 ▶ 多様な関係者の隙間を埋め、情報を水平展開できるツールを構築。“RWCスタンダード”を満たす12会場を整備

コスト 大会予算の約1/4を占める施設整備費を厳格に管理したい。 ▶ チケット収入に応じて適切な予算を設定し、目標予算内でプロジェクトを推進

調達 最適なパートナーを公正に選定したい。 ▶ 受注者のクオリティを踏まえた最適パッケージと発注条件により発注者主導の体制を構築

納期 他者の発注工事も含め施設整備の完成期限を厳守したい。 ▶ ① 自治体レガシー工事の遅れや計画変更を「感知」→「改善」→「追跡」する仕組みにより遅延と齟齬なく完成
② 短工期の中で輻輳する仮設工事のリスク、課題を早期に潰し、トラブルなく実行

PJ推進 全国12会場の施設整備を確実に完了させたい。 ▶ 4つのギャップを解消する体制を構築し、確実にかつ効率的にプロジェクトを推進

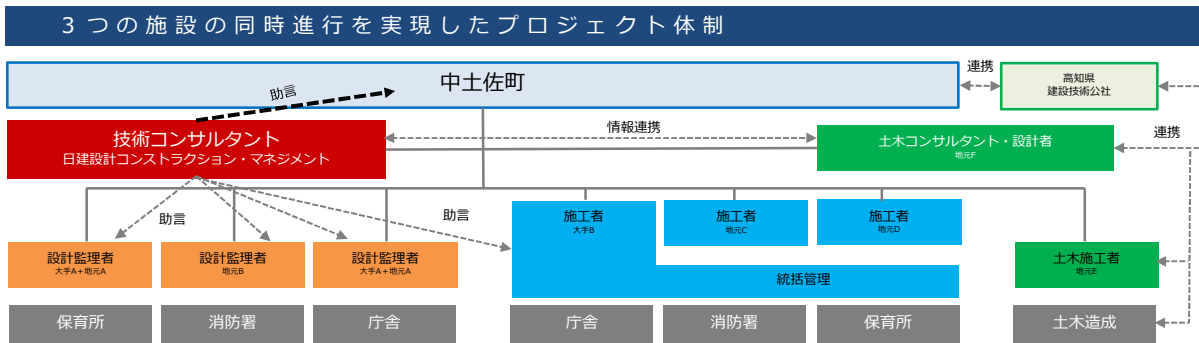
2022年受賞 中土佐町公共施設群高台移転プロジェクト

(設計・施工分離方式)

「小さな地方自治体」の実情と課題に寄り添い、CM会社が果たすべき貢献と地方とのリレーションの在り方を問う、未来につながるプロジェクト。



“思い切って全部高台へ”



プロジェクトの目標とCMRの成果

<p>予定工期での完成と安全な工事の実現達成</p>	<p>クリティカルパスとなった庁舎は施工計画の難易度も高く、最終年はコロナの影響も受けたが関係者の協力により安全に予定工期を守る事ができた。</p>
<p>コスト決定プロセスにおける透明性確保と実行予算の達成</p>	<p>透明性の最も高い設計施工分離方式および指名競争入札の採用で、議会及び町民に対し高い説明責任を果たした。最終的に予算乖離率は工事費は0.1%未満、事業費は約3%に抑える事ができた。</p>
<p>設計および施工段階における合意形成へのBIMの活用</p>	<p>起伏のある敷地への配置計画や木質空間の議場の意匠等について合意形成に活用された。デザインや狭隘な敷地での施工計画の承認で活用された。</p>
<p>地元産材の活用をはじめとする地元への貢献</p>	<p>庁舎施工者においては透明な入札を優先したが、使用材料については地域への貢献を求め、四万十ヒノキや県産材の利用が促進された。また、設計JVでは大手と地元のリモート連携がコロナ禍において効果的に働いた。</p>
<p>“小さな地方自治体”の担当者への継続的な意思決定支援</p>	<p>孤軍奮闘する町の担当者を支えるため、限られたリソースを有効活用し、4年余りに渡り意思決定のサポートをした。(次頁で解説)</p>

2022年受賞 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 (設計施工分離発注方式)

小学校3校の同時期整備を推進するアジャイル型の横串しマネジメント

各校毎の課題を、3校の共通事項として俊敏に水平展開して解決し、品質の平準化と個別事情対応のバランスを取りながらプロジェクト管理を実践



中野第一小学校



みなみの小学校



美鳩小学校

今後の区立学校施設整備事業に繋がるベースとなるプロジェクト

■プロジェクトの背景

中野区立小中学校再編計画(第2次)に基づき、今後も継続的に行われることになっている学校整備事業の“先行事例”としての役割を担うプロジェクトであり、区が求める要求品質の整理や、設計者が異なることによる工事費の変動を抑制することが求められた。当該3校のマネジメントのみならず、区立学校における教育環境の高いレベルでの平準化や、発注者体制の補完方法、今後継続する改築事業推進の基礎づくりへの寄与が必要であった。

■プロジェクトのスケジュール

年度	2017	2018	2019	2020	2021
CM業務	3校同時 設計マネジメント		3校同時 工事マネジメント		
中野第一小	基本設計	実施設計	入札	工事監理 解体 本体工事	校庭整備
みなみの小	基本設計	実施設計	入札	工事監理 本体工事	校庭整備
美鳩小	基本設計	実施設計	入札	工事監理 本体工事	校庭整備

◆：学校運用開始

区職員の一員となる『チーム中野』を構成 3校同時の整備事業を効率的に運営

多くの同時進行プロジェクトを円滑に実施してきた“情報共有方法”と“意思決定支援の仕組み”による効率的なプロジェクト運営

提案1
3校の整備事業の円滑かつ効率的な運営

提案2
プロジェクトリーダーに情報を一元化、スピーディかつ正確に関係者へ伝達

提案3
3校同時進行を利点とした合同検討会議などの設定により、円滑に事業を推進



2022年受賞 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 (設計施工分離発注方式)

小学校3校の同時期整備を推進するアジャイル型の横申しマネジメント

各校毎の課題を、3校の共通事項として俊敏に水平展開して解決し、品質の平準化と個別事情対応のバランスを取りながらプロジェクト管理を実践

各敷地・各設計者の特色を活かしながら、発注者の求める平準化された教育環境を実現

同時並行で進む3校のプロジェクトは要求仕様の平準化が求められる一方で、デジタル技術の導入などの“教育環境の急速な変化”に柔軟に対応して設計を進める必要もあるため、各設計者の特色を受け入れながら進める「アジャイル型マネジメント」を行い、発注者の求める「教育環境とコストの平準化」を両立した。



一足制への人工芝対応



機能とデザインの両立



豊かで特徴ある共用部



プレ設計フェーズでの大切なアクション

- 過去案件の仕様を分析し、CMRの知見を加えて発注者の要望を整理
- 設計者毎の提案をアジャイル出来る余白と、区の必須要求を明確に定義
- 同時進行していくための“3校合同会議”の提案と“3校ロードマップ”の作成

設計フェーズでの柔軟なアクション

- 超概算設定のためのルール作りとCMR検証
- 比較すべき項目を整理し、CMRの知見を加えて判断
- 発注者と3設計者とCMRと一緒にブラッシュアップする仕様書
- 設計者と協議をしながら進める協議型レビューの実施

工事フェーズでの確実なアクション

- 3校共有を実現するCMR配置
- 横申し意識を持ち続けるマネジメント
- 常に最新情報を反映する仕様書更新
- 全設計者を変えた各校見学会の開催



発注者の意向と設計者の特色を同時に活かす アジャイル型マネジメントの重要性

本プロジェクトで最も重要だったのは、“求められる平準化と異なる設計者の個性を同時に満たすこと”だった。常に「進化し続ける要求仕様」「確保すべき平準化の認識合わせ」「案件ごとの区担当者や設計者・施工者の個性も活かす」という3本の串を意識し、柔軟に変化しながら対応したことが、同時進行する複数マネジメントで発注者様にご満足いただける結果に繋がった。

区担当者3チーム × 設計事務所3者 × 工事施工者9者 × CMR

宮崎県全県における中核病院建設事業の再始動と実現！！

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	県立宮崎病院プロジェクト
	完了時期	2021年9月
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	宮崎県病院局
CMRの参画時期	業務契約期間	2017年8月～2021年9月30日 実施設計段階、工事発注段階、 工事段階
CMRの選定方法		プロポーザル
設計と施工の発注形式		設計・施工分離
設計者の選定方法		プロポーザル
工事の発注区分		分離発注
請負契約の形式		単価数量積算方式
施工者の選定方法		総合評価



■プロジェクトの概要

・基本構想段階での建設事業予算**185億円**が、基本設計終了時**316億円**に増加。議会で**予算化が見送られた。**

・CM参画による事業費削減は必須ながら、全県レベルの中核病院としての医療機能・患者本位の療養環境を実現。

県立宮崎病院は、 宮崎県全県レベルでの中核病院

基本構想完成時(平成25年)
県立宮崎病院実績

- 入院：延約14.5万人/年
- 外来：延約15.9万人/年
- 分娩：557件/年
- 救急：6,492件/年
- 手術：8,436件/年
- 移植：腎臓60件/26年
- 造血幹細胞83件/25年
- 治験：19件/年



プロジェクトの目標設定

業務目標と業務スコープの設定

プロジェクト目標、業務目標の達成

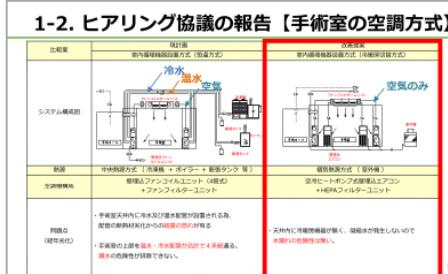
<p>1 宮崎県全県を対象とした中核病院にふさわしい病院建物の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 病院機能を全県の中核病院にふさわしいものとすることを最優先の目標とした。 ▶ 最新の診療環境と患者の療養環境に加え、スタッフの労働環境にも配慮した病院の実現。 ▶ 地域住民の医療環境を向上させる。 	<p>高い防災性と医療環境を有した病院建築の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 予算は厳しい状況だが、基本的な防災機能は変更検討の対象としない。 ▶ 従前の議論を踏まえた設計変更案を提案し、発注者の意思決定を支援。 ▶ 同規模・同機能の病院データから基本設計内容を比較評価、分析。 	<p>宮崎県全県の中核病院にふさわしい医療環境と高い防災性病院建物の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 全県の中核病院としてふさわしい高度医療環境を有した病院建築を実現した。 ▶ 高い対災害性能と浸水対策を実現した。 ▶ 充実した診療空間・労働環境を実現した。
<p>2 新たな新棟建設工事費目標 225億円の達成</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 議会にて基本設計完了時点の事業費316億円から46億円を削減し、新たな事業費は270億円となり、新棟の建設費目標は225億円となった。 ▶ CMRは46億円を削減し、建設費225億円の達成を目標とした。 	<p>LCC(ライフサイクルコスト)を考慮した46億円のコスト削減</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 基本設計内容を精査し、医療機能を保持したまま縮小できる部分を抽出、面積削減を目指した。 ▶ 医療機能を維持しつつLCCを削減できる変更可能な仕様の抽出とコスト削減を目指した。 ▶ ES(エネルギーサービス)事業の導入を検討、LCCの削減を目指した。 	<p>46億円のコスト削減の実現と更なる予備費の確保を実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 工事発注完了時点で予備費8億円を設定できた。 ▶ 施工中に、新型コロナウイルスの感染急増時の対応に伴う施設整備の追加、療養環境の向上に伴う変更など、病院機能を向上させる設計変更を行い約7.3億円の追加工事となったが、当初予算から約8千万円の予備費を残し竣工した。
<p>3 地域経済の活性化への寄与</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 2017年の宮崎県全体の建設業総生産は2,790億円。本病院建設の経済効果は非常に大きい。 ▶ 地元企業への発注機会を最大化する発注の仕組みを構築することを目標とした。 	<p>地域経済に寄与する発注方法の検討と実行</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 地域企業への発注機会を高める分離発注方式の導入、総合評価落札方式による地元企業参画に対する評価を目指した。 ▶ 当時九州では常に建設投資が旺盛だったため、入札参加企業の把握をするため、市場調査を業務スコープとして設定。 	<p>地域経済の活性化に寄与する工事発注を実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 6社の地元建設会社を含むJVが落札。 ▶ 地元建設会社の参画を促すだけでなく、地元建設関連企業への発注等で、地域経済への高い波及効果があった。
<p>4 当初の整備工程(平成33年度中頃の開院)から大きく遅れない工程計画の立案と実行</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 災害対策・狭隘化による医療提供機能低下・建物老朽化による不具合の多発から緊急性が高く、事業再始動時工程目標の平成33年12月の開院を目標とした。 	<p>消費増税の回避と平成33年9月竣工、12月開院</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 事業スケジュールの遅延により、消費増税の指定日である2019年4月1日が近づいてきており、3月31日以前の工事契約という目標を追加した。 	<p>当初の整備工程から事業中止時期を経て定められた事業工程を達成</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 新たな事業工程の目標である令和3年9月竣工を達成。 ▶ 増税前に発注・工事請負契約の締結を実現。

◎全体面積に対する部門別面積構成比(%)

病院名	床面積	1階部分 全体面積	1階部分 換算外面積	2階部分	3階部分	4階部分	5階部分	6階部分	7階部分	8階部分	9階部分	10階部分
県立宮崎病院	508	102.3	37.1	69.9	36.2	8.6	14.9	13.8	12.2	14.1		
平均値		80.8	28.7	53.9	35.4	8.3	15.2	13.1	10.1	17.7		
平均との差		21.6	8.3	16.1	0.8	0.3	-0.3	0.7	2.1	-3.6		

※部門別面積分母はデーターベースとの比較の為、以下の部門を削っています。
- 保育所
平均値は400-650床の病院データから抽出しています。

病院部門面積 ベンチマークとの比較検証



病院特有設備の変更提案：手術室空調方式

	代表構成員	第2構成員	第3構成員
建築主体	全国	宮崎	宮崎
建設電気	全国	九州	宮崎
建設空調	全国	宮崎	宮崎
建設管	全国	九州	宮崎
昇降機	全国		
ES事業	全国		

地域経済の活性化



既存病院・新病院配置

プロジェクトの基本情報

- 所在地 ■ 兵庫県養父市八鹿町
- 発注者 ■ 養父市
- CMR ■ 阪急コンストラクション・マネジメント株式会社
- CMRの ■ 基本設計段階／実施設計段階
- 参画時期 工事発注段階／工事段階／完成後
2017年10月～2021年10月
- 建物情報 ■ 敷地位置：兵庫県養父市
- 敷地面積：25,328.49㎡
- 延床面積：4,209.47㎡
- 構造規模：RC造一部S造3階建
- 主な用途：劇場・図書館



テーマ01 CMRへ求められたこと

CM業務のプロポーザル実施要項において、CMRに求めることを下記のようにまとめている。
 「本施設は、文化芸術の拠点として将来にわたり、愛着を持って利用され、地域の文化を守り育み、ふるさとへの誇りを一層高める役割を果たすとともに、市民はもちろん、市外からも気軽に立ち寄り、養父市の文化、芸術、伝統、風土が醸し出す魅力が感じられる場所にしなければなりません。これらの実現に向けて、限られた予算の範囲内で、より高品質な施設を期限内に完成させ、市民に提供するという最大限の事業効果を発揮することをCMRに求めています。」



テーマ02 CMRが目指したこと

■プロジェクトを取り巻く状況

- ① 高い技術力を持つ大手ゼネコンが参画しにくいエリア
- ② 市民からの意見聴取の推進役が不在
- ③ 市民の関心は低く、機運が盛り上がっていない

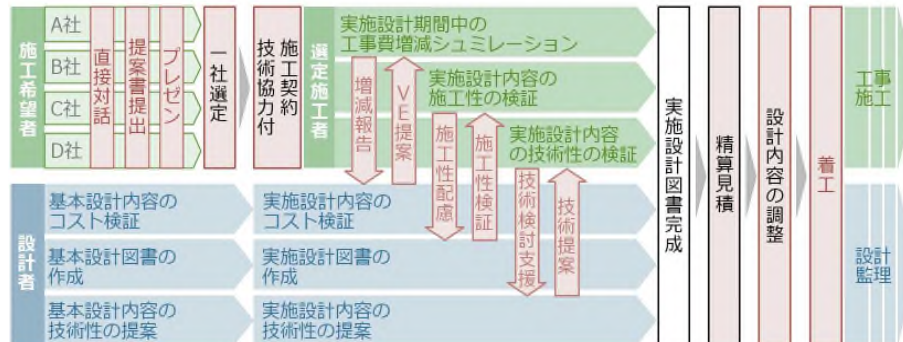
■プロジェクトの目標

- ① 目標期日内に目標予算内での目標品質確保
- ② 市民の意見を取り入れた計画の実現
- ③ 市民から愛着を持たれる賑わいある施設の実現

テーマ03-1 CMRがとった手法：入札発注方式の工夫

最適な発注スキームで設計者と
施工者の技術力を最大化

都市部から離れたエリアであっても、高い技術力が必要となる複合施設を目標予算内で実現するために、入札公募以前に設計情報の開示と応募条件の協議を実施する「**養父市プラットフォーム**」を実施。さらに施工者の技術力を設計に活かすため**ECI方式**を採用。また設計中の価格の上昇を抑制するために、**技術協力業務と工事請負の同時契約**を実施。



■ ECI方式の詳細

- ① 高い技術力を持つ複数の施工会社が競合する環境づくり
- ② 施工者選定と工事請負契約の最適な実施時期の検討
- ③ 設計者と施工者の最適な協業体制の検討

テーマ03-2 CMRがとった手法：市民意見の具現化

市民意見を着実に具現化するための体制を構築

- ① 市民からの施設に対する意見を吸い上げる手法の検討
- ② 抽象的になりがちな意見を具体的なカタチとして落とし込むための検討プロセスの構築
- ③ 実施設計以降の変更にも対応できる体制づくり

基本設計中に実施した**市民WS**から得た**市民意見**は、実施設計においてECI方式のもとで、施工者の技術力、コスト調整力を活かしながら**CMRが具現化のマネジメントを実施**。オーケストラ演奏の音質を重視したホール設計や、景観を考慮したフライタワーの形状変更、当初金属葺きであった屋根仕上げを当地でかつて生産されていた「八鹿瓦」の色を再現した瓦葺きへの変更、外壁の一部を八鹿瓦と同じ釉薬及び焼成温度で製作したタイル貼りへの変更、などを実現。

■ 基本設計段階と実施設計以降の屋根形状の違い



■ 周辺の風景になじむ現代版の八鹿瓦

テーマ03-3 CMRがとった手法：イベント実施による機運向上

市民が愛着を持てる様々なイベントの実施と、開館後の賑わいにつながる仕組みづくり

- ① 施設の使いこなしについて意見を聞くためのWSの開催
- ② プロジェクトの認知度を高めるイベントの企画と開催支援
- ③ 多様な企画を生む市内外の学校や各種団体との連携構築
- ④ イベント開催で得た知見を運営マニュアルとして取りまとめ



■ 現場を囲む既存塀への壁画イベント

CMRによる**企画と実施支援**のもと、施設の使いこなしに関する**市民ワークショップ**を開催し、そこで得たアイデアをもとに市内の高校や市外の短大、大学、各種団体と連携して、壁画イベントや瓦記名会、ブライダルイベントなど、**様々なイベント**を実施。さらに、そこで得た知見を、**運営マニュアル**としてまとめた。

地域振興と防災機能を併せ持つ、日本初の“魅せる”アリーナ

プロジェクト概要

観光産業の発展を目標に掲げ、他地域と差別化が図れるスポーツコンベンションの推進などによる来県者の交流および地域振興の拠点の創出、県内に多くの基地を抱える現状等も考慮しての航空機事故や自然災害などに備えた防災拠点の実現、またその実現において主要官庁の補助金を最大限に活用することに挑戦した事業です。

CMrは、基本設計から実施設計段階への移行期間から参画し、各種業務を沖縄県内の地元企業と協働しながら、技術的サポートだけでなく、プロジェクト成功に寄与する様々なサービスの提供を行いました。

所在地	沖縄県沖縄市
種別	新築
CM業務委託者名	沖縄市（所在地：沖縄県沖縄市）
CMr (選定方式)	日建設計・建設・マネジメント株式会社 (プロポーザル方式)
CMrの参画時期	観覧場 大規模集客施設（最大約10,000席）
設計と施工の発注形式	ECI方式
設計者 (選定方式)	梓設計・創建設計・アトリエ海風JV (基本設計・実施設計ともプロポーザル方式)
施工者 (選定方式)	鹿島・仲本・太田・富建JV (プロポーザル方式)

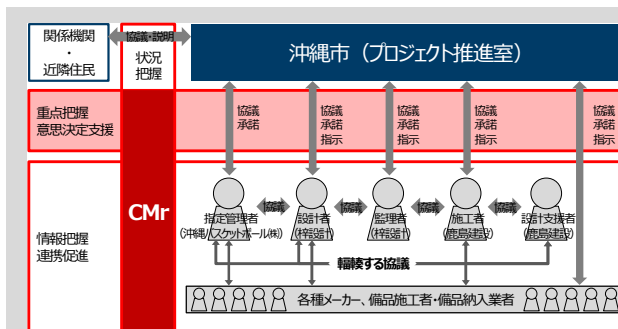


座席配置やサイトラインの検証にもBIMが活用され、魅せる観戦環境や快適性が実現されたメインアリーナ



3つの日本初
“動く”センタービジョン
“魅せる”劇空間アリーナ
“365日稼働”する集客施設

2つの県内初 ECI方式・CM方式導入(公共事業)



多岐にわたるメンバーで構成されたプロジェクトチームにおいて、CMrは、輻輳的に発生する協議の情報を把握し、連携を促し、着実なプロジェクト推進に繋がりました。

赤枠範囲 = CMrの活動範囲 赤網掛範囲 = CMrの重点対応範囲

発注項目	発注方式	受注者	本体工事への影響
スポーツ備品供給業務 その1	入札	地元企業	★
スポーツ備品供給業務 その2	入札	地元企業	★★
通信機器備品	プロポ	地元企業JV	★★
デジタルサイネージ/音響機器備品	プロポ	大手メーカー	★★★★
ファニチャー備品	入札	地元企業JV	★
イベント機材備品	入札	地元企業JV	★
厨房備品	入札	地元企業JV	★★★★
カーテン備品 その1	入札	地元企業	★
カーテン備品 その2	入札	地元企業	★
カーテン備品 その3	入札	地元企業	★
AED・消火器備品	入札	地元企業	★

発注規模・金額、地元企業（県内・市内の代理店等）の受注可能性等を検討し、適切な発注パッケージを実現しました。

PJ全体

多岐にわたる要望を収斂した施設の実現

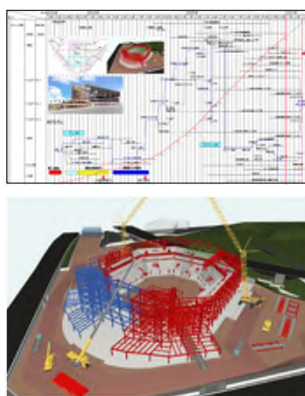
1. 格式高い式典開催と、子供が遊び回ることのできるような空間の両立等、多様性を受入れられる施設、**来場者に非日常の楽しさと日常的安心を提供する沖縄市や関係者の要望を叶えた施設が誕生**できました。
2. ビルディング（西側の商業・飲食エリア）、メインアリーナ、サブアリーナ、各種多目的室等、365日稼働が可能であり、**施設の事業を向上させる多くの機能を詰め込んだ施設が実現**できました。
3. 専門用語が飛び交う建設現場において、用語が示す意味を関係者全体が理解しながら事業推進を行うことによる**求めるものと出来上がるものの齟齬のない施設が実現**できました。



賑わいと多機能性が企図され、格式高い式典や子供たちが遊びまわること等にも対応できる施設が実現された。

工程・コスト・
施工技術幾多のハードルを乗り越え適切な工程・コストを実現
特殊施設の建設における専門性をクリア

1. 不測の事態により5ヶ月の工期延長が発生したが、現場での実施スケジュール・補助金執行の事務スケジュールの両面において、**特殊要因以外の工期延長を防止し、工事完成期日を遵守**できました。
2. 技術提案や設計者・施工者のVE提案の適切な取込み、現場進捗による実情に即した設計変更対応等、適時適切なコスト管理を徹底し、建設コストの増加を抑制できました。
3. 施工段階の**発注者組織の技術的支援により、適時の意思決定を促し、順調な工事推進が実現**できました。
4. 大空間トラス梁架構等の事例の少ない**工事に対応した災害可能性の予測・予防策の先行検討により、重大災害発生を防止**できました。



綿密なシミュレーション(BIMを活用)の通りに施工されていく現場により、不測の事態の発生が抑制され、コスト圧縮も可能となる。

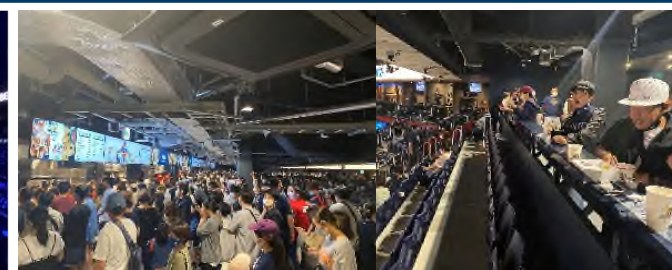
運営

建築空間と備品計画が融合した魅力ある施設が実現

1. 設計時より施設運営者を交えた協議実施、**建物竣工から1か月というタイトな期間で、開業・運営上、必要な全ての工事を完了し、予定通りの開業を実現**できました。
2. 「どのように使うか」「どのように見せるか」「どのようにサービスを提供するのか」の綿密な調整により、**空間設計と備品計画が融合した魅力ある施設が実現**できました。



音響と映像は常設・備品・仮設が連動



購入待ちや飲食をしながらでも観戦可能

複雑かつ多岐な要素をとりまとめる病院CMRが、病院建築の在り方を変える

島田市及び周辺地域の二次救急や政策的医療を担う急性期病院である、市立島田市民病院の建替プロジェクト。同一敷地内で既存病院施設を運営しながらの建替であり、医療活動に影響を及ぼさないプロジェクト運営が必須であるとともに、地域経済の活性化等も含めた「**地域のための建替計画**」が求められた。



プロジェクトの 基本情報	プロジェクト名称	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
	所在地	静岡県島田市
	完了時期	2021年3月（新病院竣工まで）
	新築/改修	新築・改修・その他（既存解体工事）
	建物用途	災害拠点 急性期病院
CM業務委託者に 関する情報	CM業務委託者名	島田市病院事業管理者
	官/民区分	官庁工事
	業務契約期間	2016年5月～2021年3月（新病院竣工まで）
CMRの参画時期	<input type="checkbox"/> 基本計画段階、 <input checked="" type="checkbox"/> 基本設計段階、 <input checked="" type="checkbox"/> 実施設計段階 <input checked="" type="checkbox"/> 工事発注段階、 <input checked="" type="checkbox"/> 工事段階、 <input checked="" type="checkbox"/> 完成後	
設計・監理者	株式会社 内藤建築事務所	
施工者	株式会社 竹中工務店	
施工者の選定方法	一般競争入札（技術提案型総合評価落札方式）	
施設概要	敷地面積	約31,357㎡
	建築面積	約9,870㎡ 延べ床面積：約39,508㎡ 鉄骨造 地上8階
	免震構造	（病院棟）、一部RC造



2021年10月撮影（表記無き限り、写真は島田市立総合医療センターHPより）
左奥が旧島田市民病院（撤去予定）、右手前が新病院（島田市立総合医療センター）。
既存病院敷地内での近接施工であり、施工期間中の医療行為の継続が重要となった。



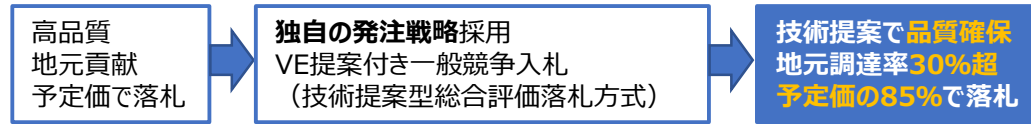
地域医療ニーズを勘案し最新機器を導入



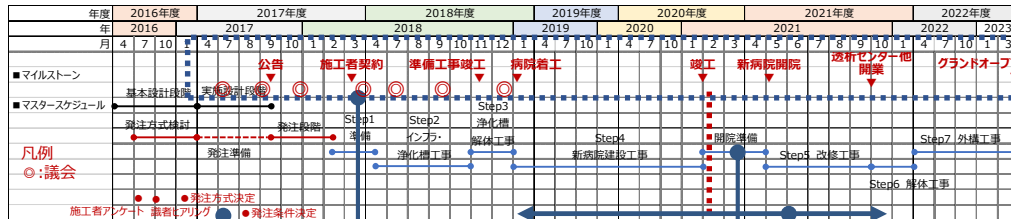
グランドオープン後の配置図

■プロジェクトを成功に導く4つの目標とその結果

【目標1】品質とコストの両立 求められた品質を予定価格を下回るコストで実現



【目標2】スケジュール管理 移転・開院準備期間にも配慮し、狙い通りの開院を実現



基本設計段階から発注方式の検討・準備を開始。アンケート・有識者ヒアリング等により方式決定。

市幹部説明、議会対応、国交省・県への報告等、公共事業特有の条件もマイルストーン管理。

3月の引越し業者繁忙期を避け、5月開院。引越し準備・トレーニング・機器設置期間も確保。

開院準備・インフラ切替リスク等を加味し、病院運営・医療への影響を最小化したステップ計画。

【目標3】地域貢献 地元調達による地域経済への貢献を実現

発注時に地元調達率の提案を求め、それを達成することで、地域経済の活性化に寄与した。また、下請け企業への発注状況や支払い条件の確認を毎月行い、それらの結果をHP等で状況を公表することで、地元との信頼構築を支援した。

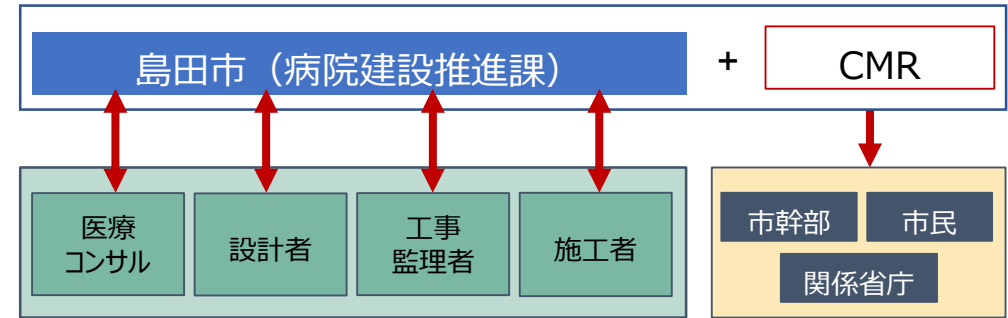
【目標4】医療環境維持 予めのリスク予測により、工事期間内の医療機能維持を実現

給電切替時等や引越し時にもトラブルは無く、医療行為を継続しながらの同一敷地内建替を実現した。また、CMR自らが品質管理体制の構築案を提示・実行し、品質確保を図った。

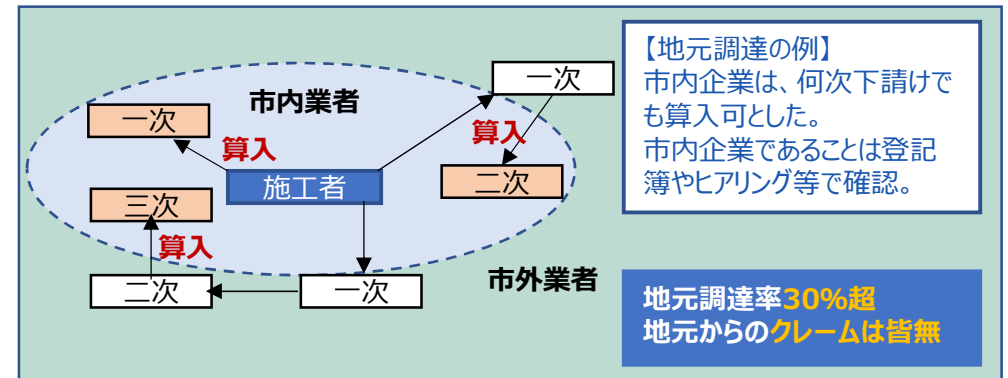
■「未来から選ばれる病院」へ、病院CMRの有効性を証明

病院の建替は、「少量多種の集合体」を編集すること 病院CMRの有効性

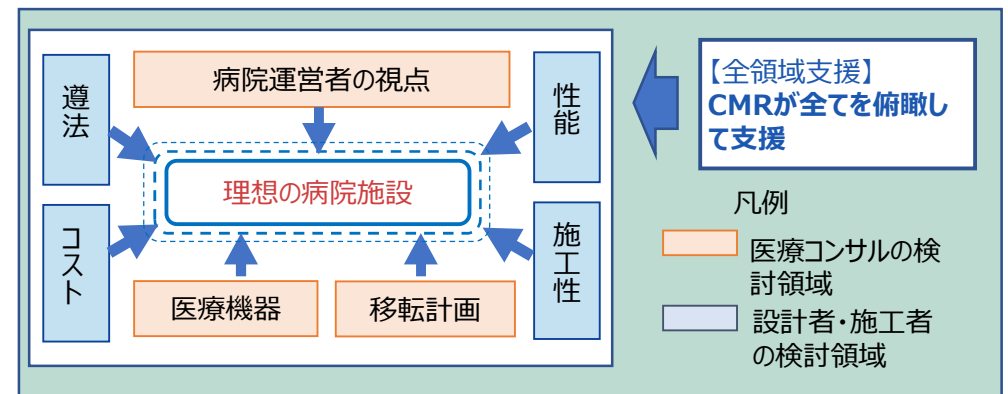
機能の集合体である病院の建替は、建築と医療機能の双方に精通した存在が必須となる。CMRが全体を俯瞰的に全領域を支援することで、病院CMRの有効性を証明した。



体制図 島田市に寄り添う体制を構築



地元調達の考え方 如何に地元へ貢献するかを考慮



病院CMRが俯瞰的に全領域を支援

2敷地に3棟の建物を異なる施工期間/異なる設計者及び施工者にて実現
CMrが事業全体で最適な施設構築と地元企業への経済波及効果の実現を支援したプロジェクト

プロジェクト目標

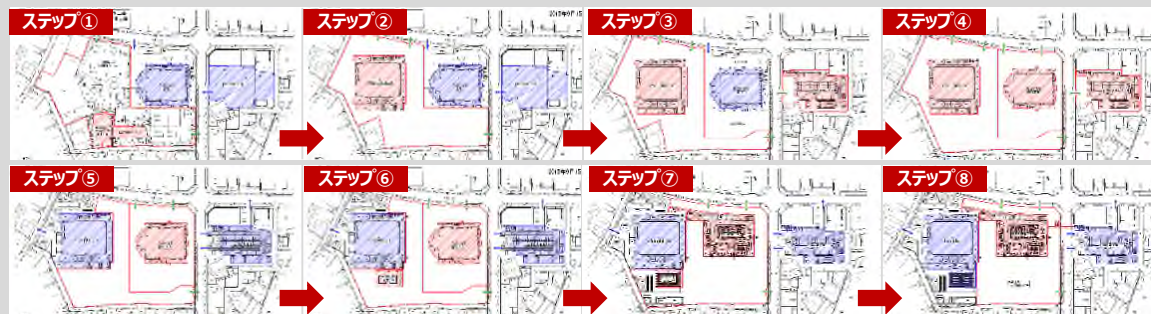
- ① 1市2町（更埴市・戸倉町・上山田町）合併の集大成にふさわしい事業の達成
- ② 合併特例債等、各種補助金手続き期限までのタイトなスケジュールの実現
- ③ 市民体育館の休館期間の圧縮（利用率の高い施設の可能な限りの休館短縮）
- ④ 安心・安全かつ分かり易い施設の整備（来庁者・職員が使いやすい施設の実現）
- ⑤ 地元企業の育成と経済波及効果を可能な限り最大限にする工事発注の実現
- ⑥ 高い防災機能の実現（防災庁舎として市民に広くアピールできる施設の実現）

プロジェクト概要

所在地	長野県千曲市
種別	新築
CM業務委託者名	千曲市（所在地：長野県千曲市）
CMr	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
CMrの参画時期	基本設計段階、実施設計段階、工事発注段階、工事段階、完成後
設計と施工の発注形式	庁舎・体育館、立体駐車場：実施設計・施工一括発注方式 外構等：実施設計・施工分離発注方式
設計者の選定	基本設計者：プロポーザル方式 実施設計者：総合評価方式
工事施工者の選定	庁舎・体育館：総合評価方式 立体駐車場・外構工事等：一般競争入札



北側からの鳥瞰（庁舎を中心に右が体育館・左が立体駐車場）



着工から8段階のステップを28か月間で行う事業

1 公共事業としての市の課題・目標の確実な達成 牽引型・協働型マネジメントの実践

- 庁舎・体育館建設の他、解体・立駐・外構等の多くのPJが同時進行する複雑なプロジェクトにおいて、CMrがスケジュールを総合的に管理し、検討事項を明確化し、優先順位を関係者内で明確に共有しながら事業を牽引。
- 施工専門スタッフが発注者と共に現場を確認。発注者の理解を深めることを主軸に、完成後への影響やメンテナンス性等を意識した説明・検討を求め、納得のプロセスを支援。
- 「この場所に必要なものは何か」「施設利用者に必要なものは何か」市の担当者の意見とCMrのもつ他事例の経験を足し合わせ、より地域にフィットした施設になるよう議論を重ねた。

2 地方企業への経済波及効果を実現するスキームの確立 ハイブリッド型発注による地元貢献 持続的な経済波及効果

- JV方式による地元企業活用から、一括受注会社からの工種毎の下請発注を総合評価方式にて評価するという手法で地元企業の受注量を確保する方式を提案し実現。
- 分離可能な工事を地元企業へ直接発注し、地元企業育成と経済波及効果の最大化を狙った。
- 実績ある元請け会社の管理の元で、地元企業が参画できるスキームとすることで、持続的な地元経済への波及効果が得られる仕組みとした。

→上記スキームの採用により、地元企業の特徴を生かした、迅速なメンテナンス対応が可能な体制が構築され、質の高い施設管理が実現されている。

3 市民・市職員が使いやすい施設の実現 「求める機能」と「できあがる建物」がフィットする意思決定

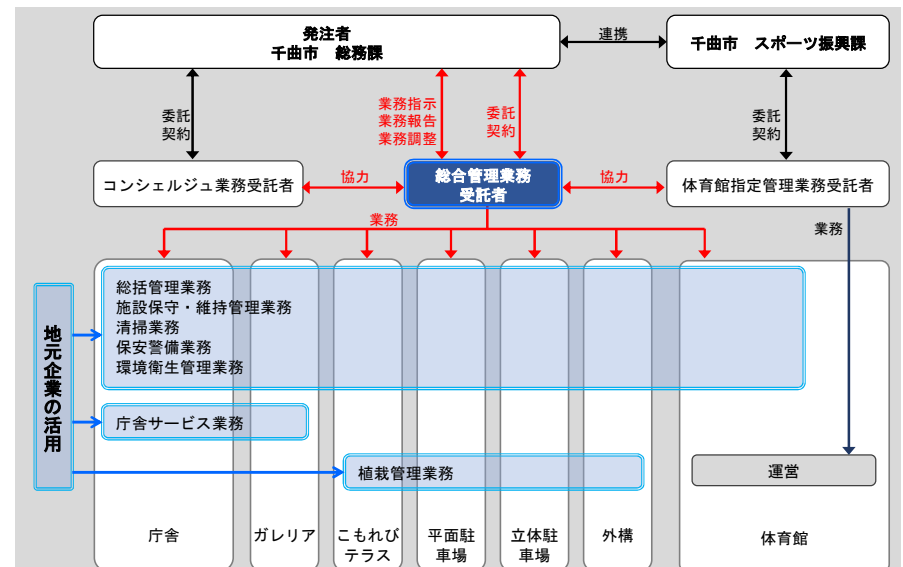
- 建物管理・運営検討を目的とした会議を隔週開催し、どのように“使う”かについて、具体的に協議を行い、意思決定の基準を明確にしたうえで、判断材料や仕様提案の提示を設計者・施工者に求めた。
- 施設での具体的イベントの想定し、利用者動線の見える化等により、発注者の潜在的な要望を掘り下げ、設計へフィードバック。
- インシナルコスト・メンテナンス性・ランニングコストを合わせた検討を促し、設計段階から工事段階まで、将来にわたる使いやすさ、維持管理のしやすさ、経済性を考え抜いた仕様決定をライフサイクルマネジメントの視点から支援。

4 地方自治体におけるCM方式活用の手法の確立 近隣他市でのCM方式採用拡大

- 千曲市のCM方式での成功を発端とした近隣市におけるCM活用の拡大。

種類	工事名称	発注方式	受注者	地元採用手法
既存解体	先行解体工事	分離	地元施工会社	地元企業への直接発注
	体育館解体工事	一括	大手ゼネコン	下請として地元企業へ発注(約10%) 総合評価方式の採用
体育館工事				
庁舎工事				
建物新築	歩道橋工事	分離	地元企業+メーカー	地元企業とメーカーのJV
	立体駐車場工事			
外構	外構Ⅰ期工事	分離	地元施工会社	地元企業への直接発注
	開発外構工事	分離	地元施工会社	地元企業への直接発注
	外構Ⅱ工事	分離	地元施工会社	地元企業への直接発注
	地中熱利用工事	分離	地元施工会社	地元企業への直接発注
サイン	体育館サイン工事	一括	大手ゼネコン	下請として地元企業へ発注
	庁舎サイン工事			
	立駐サイン工事	分離	地元企業+メーカー	地元企業とメーカーのJV
	外構サイン工事	分離	地元施工会社	地元企業への直接発注

ハイブリッド発注方式の体系図 (概要は左記参照)



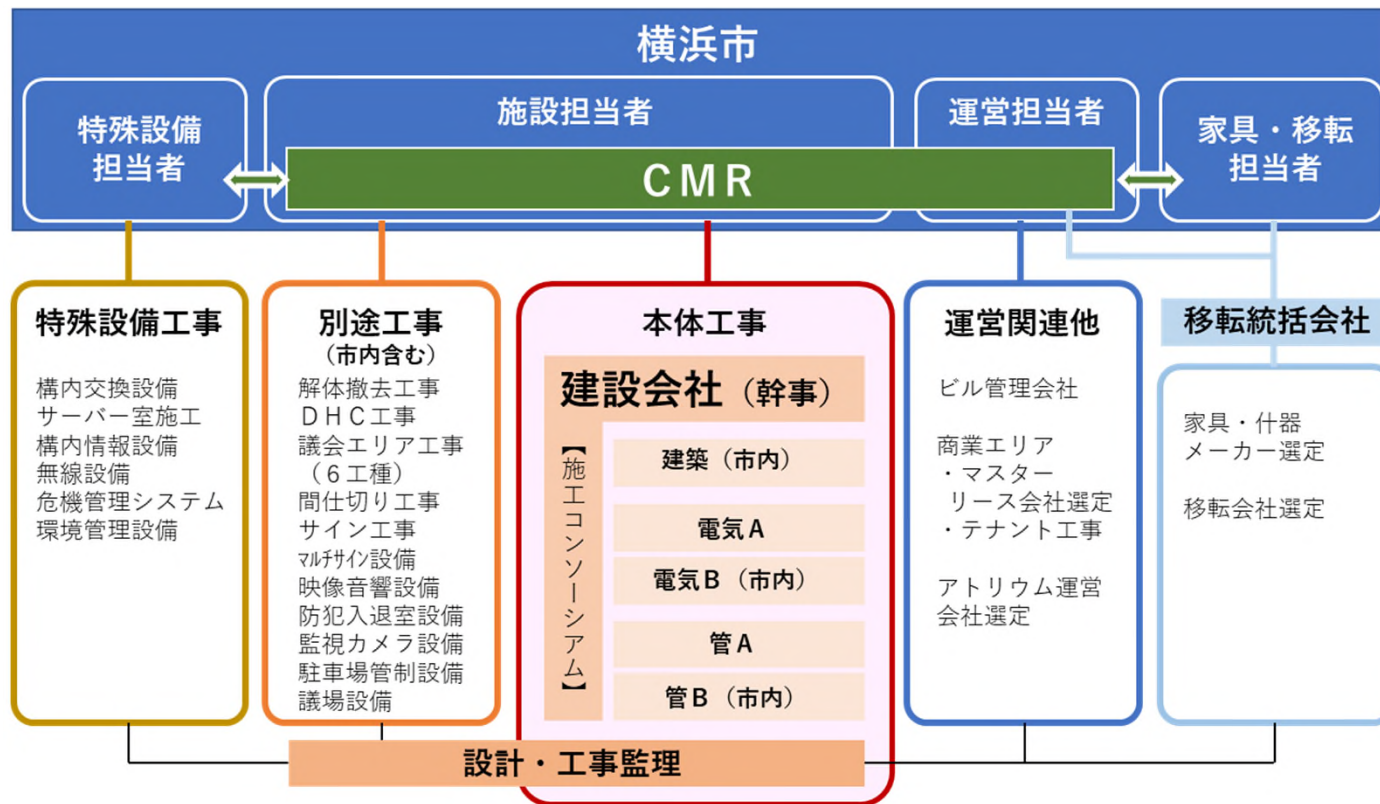
持続的な地元経済への波及効果が得られる仕組み (概要は左記参照)

2021年受賞 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）

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



敷地面積：13,142㎡ 階数：地上32階、地下2階
 建築面積：約7,941㎡ 塔屋2階
 延床面積：142,627㎡ 用途：市庁舎
 構造：S造（CFT）、SRC造、中間免震、制振構造



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

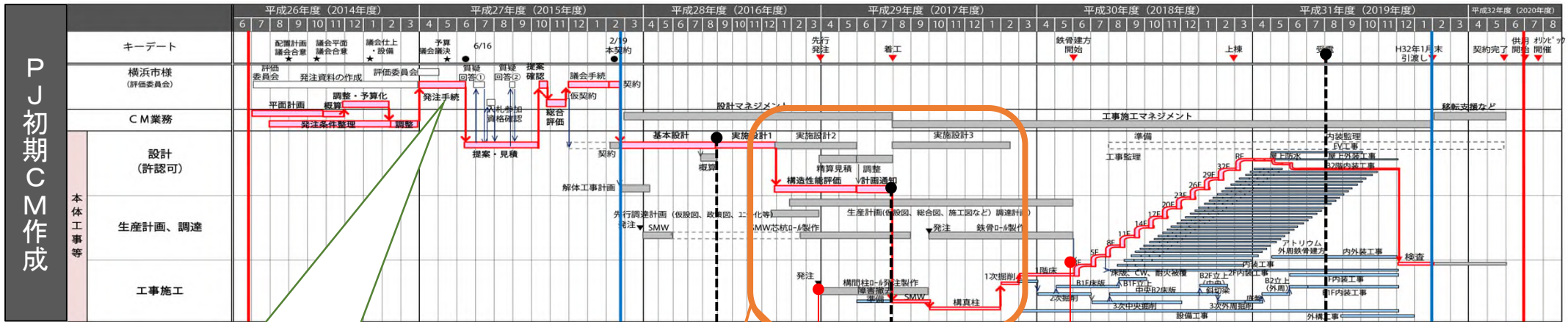
- ・新庁舎を活用するビル管理会社、商業運営会社、アトリウム運営会社の参画を実現する事業スキームを構築
- ・工区・工種分割により、市内企業が数多く参画し、地域経済に貢献する発注（調達）体系を構築
- ・横浜市主導（CM含む）の建設プロジェクト運営を可能にするフォーメーションを構築しプロジェクトを推進

2021年受賞 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)

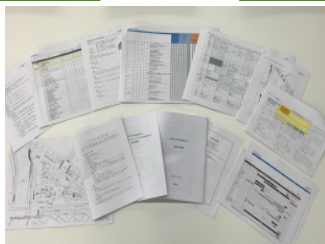
事業スケジュールの推移

基本計画時(2014年)、労務ひっ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

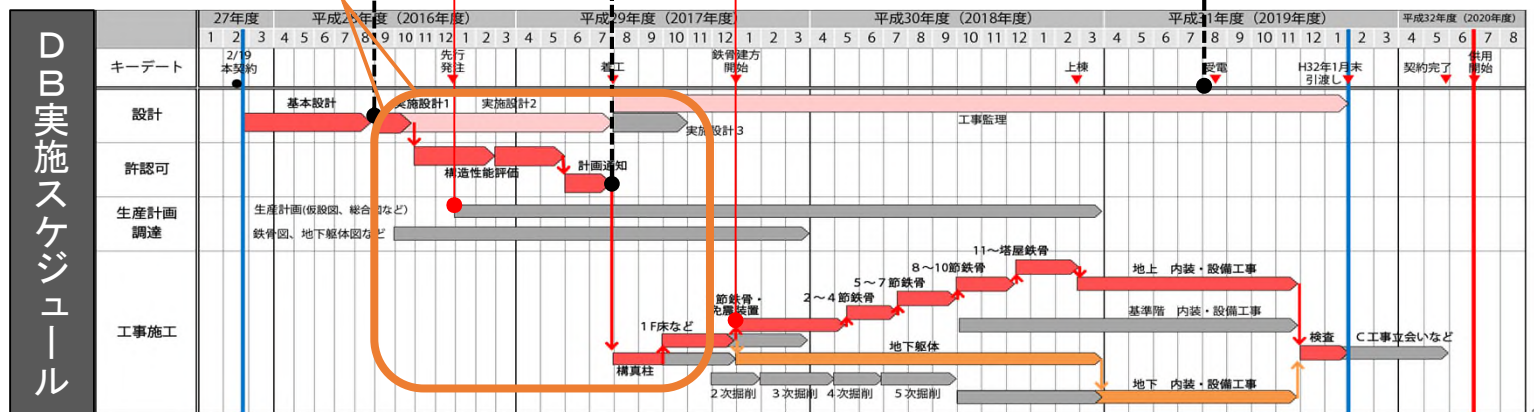


公共用に
適合させた
発注図書



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。



関係者外秘

CM賠償責任保険のご案内

2023年2月16日

日本コンストラクション・マネジメント協会
保険委員会

(幹事損害保険会社 東京海上日動火災保険株式会社)



1. CM賠償責任保険の6つの特徴

CM賠償責任保険は一般社団法人日本コンストラクション・マネジメント協会の会員様をご加入できる保険です。団体契約というスケールメリットにより割安な保険料でご加入いただけます。

6つ の特徴

- ① 日本国内のCM業務を包括的にカバー
- ② 既存の「建築家賠償責任保険」や「請負業者賠償責任保険」などでは、補償の対象とならなかった「CM業務」の遂行に起因する賠償責任をカバー
- ③ 日本CM協会の会員だけが加入可能
- ④ 補償は22パターンから選択
- ⑤ 5年間無事故の場合、無事故割引10%が適用
- ⑥ 保険料は全額損金処理が可能



2. CM賠償責任保険とは

この保険は、CMR（被保険者）が日本国内において「補償の対象となる業務」を遂行するにあたり職業上相当な注意をしなかったことに起因して、被保険者が法律上の損害賠償責任を負担した場合に被る損害について保険金をお支払いします。

(1) 補償の対象となる業務

「CM業務頂く契約書およびCM業務委託契約約款に基づいて行う、日本CM協会の定める標準業務」が補償対象となります。

(2) 補償の対象となる主な損害賠償

○プロジェクトにおける関係者の作業のやり直し、不具合の改善による損害賠償

- ・ CMRが委託者からの具体的な指図と明らかに異なる内容で関係者に指図したことによって発生した場合
- ・ CMRの書面による不適切な助言によって発生した場合

○プロジェクトの完成遅延による引渡しを受ける方の営業阻害損害賠償

- ・ CMRが委託者からの具体的な指図と明らかに異なる内容で関係者に指図したことによって発生した場合
- ・ CMRの書面による不適切な助言によって発生した場合

○CM業務の遂行に起因して発生した第三者の身体の障害、財物の損壊等に対する損害賠償

2. CM賠償責任保険とは

(3) お支払いする保険金

① 法律上の損害賠償金

被保険者が被害者に対して行う賠償債務の弁済としての支出。

② 争訟費用

損害賠償責任に関する争訟について、被保険者が引受保険会社の書面による同意を得て支出した費用。

※争いが訴訟となった場合には、勝訴した場合でもお支払いの対象となります。

③ 協力費用

被保険者が引受保険会社の要求に従い、引受保険会社による請求の解決に協力するために支出した費用

お支払いする保険金 = 上記①～③の合計金額 - 免責金額

2. CM賠償責任保険とは

(4)CM賠償責任保険サマリー

	CM賠償責任保険	(参考) 建築家賠償責任保険
保険の対象となる業務	CM業務委託契約書およびCM業務委託契約約款に基づいて行う、 「日本CM協会が定める標準業務」	①設計図書（建築物の建築工事実施のために必要な図面または仕様書）の作成。「設計図書」には、施工図（設計図書を実際に施工に移す場合に作成される図面をいい、施工の方法・手段・手順・技術・安全計画等を示す工作図および施工計画図等を除く）を含まない ②施工者に対する指示書（建築物が設計図書の意図どおりに実現するように設計図書を補足する図面または文書をいいます。）の作成 ③施工図承認書の作成
保険の対象となる建築物	(特に制限なし)	建築基準法第2条第1号規定の建築物と付属工作物 電気・ガス・給排水・換気・冷暖房・昇降機等を含む。但し、「構造基準未達」は建築基準法第20条第1号、第2号、第3号に規定する建築物
保険金が支払われる主な場合	①委託者からの指図と異なる指図を関係者に行い、または書面による不適切な助言を行うことにより発生した、プロジェクトにおける関係者の作業のやり直し、不具合の改善による損害賠償 ②委託者からの指図と異なる指図を関係者に行い、または書面による不適切な助言を行ったことにより発生した、設計図または施工図の欠陥により、設計図または施工図の再作成および工事のやり直しによる、プロジェクトの完成遅延により引渡しを受ける者の営業障害損害賠償 ③上記以外の損害で、CM業務の遂行に起因して発生した第三者の身体障害、財物の損壊等に対する損害賠償 ④建物等の引渡し後、委託者からの指図と明らかに異なる指図または書面による不適切な助言に起因する一定の瑕疵が発見された場合の、プロジェクトの目的物の検査・修理・交換等の措置に要した費用に対する損害賠償（オプション）	①設計等の業務ミスによる損害賠償（建築物の外形的かつ物理的な滅失・破損が生じている場合に補償） ②給排水・電気・空調・遮音性設備の機能的な不具合による損害賠償 ③設計等の業務ミスによる第三者への身体障害の損害賠償 ④法令基準未達建築物の外形的・物理的な滅失・破損の有無にかかわらず、設計等の業務ミスで建築基準法（第20条除く）、消防法などの所定の建築基準関連法令に抵触 ⑤構造基準未達建築物の外形的・物理的な滅失・破損の有無にかかわらず、構造設計等の業務ミスで建築基準法第20条1,2,3号建物が建築基準法（第20条）に抵触

	基本計画	基本設計	実施設計	契約	工事施工
CMrの業務内容 (CMAJ標準業務)	<ul style="list-style-type: none"> 委託者のプロジェクトの目標と要求の確認 プロジェクト関係者の役割分担の明確化 プロジェクト推進・管理方針の設定 業務計画書の作成 制約条件の整理 マスタースケジュールの作成 工事費概算 プロジェクト基本計画書の作成 設計者選定方法等の策定 設計者選定用の資料作成 設計者選定の審査・特定 	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計方針の確認 基本設計スケジュールの確認 設計進捗の確認 設計内容のモニタリング 施工スケジュール案の作成 工事費概算書の確認 工事発注計画書の策定 基本設計図書等の内容の確認 	<ul style="list-style-type: none"> 実施設計方針の確認 実施設計スケジュールの確認 設計進捗の確認 設計内容のモニタリング 施工スケジュールの確認 工事費概算書の確認 実施設計図書等の内容の確認 	<ul style="list-style-type: none"> 工事発注区分の確認 施工者選定方式の確認 工事契約についての助言 施工者選定資料の作成、施工者選定の支援 	<ul style="list-style-type: none"> 工事施工でのCM業務説明書の更新 工事監理業務方針の把握 施工計画等に対する工事監理者の対応時期の確認 質疑書、提案書に対する工事監理者の対応時期の確認 施工図に対する施工者及び工事監理者の対応時期の確認 各工事関係者間の調整、助言 設計変更への対応 出来高・支払い状況の確認 工事監理報告書の確認 委託者検査の支援 最終工事費支払請求の確認

3. お支払いの対象の事故事例、対象とならない事故事例



お支払対象の事故事例

事故事例①

CMRが発注者からの指示内容を取り違え、設計者に依頼した。設計図が完成した段階で指示内容とは異なることがわかった。設計図を再作成することとなりスケジュールが遅延。設計者（作業のやり直しによる損害）と発注者（営業阻害損害）に損害を与え双方から過失相当額についての損害賠償を求められた。

事故事例②

トイレのナースコールについて、CMRが発注者要求事項を読み落とし、CMRが「プザーのみでよい」と設計者に依頼した。しかし、竣工検査時に発注者から「そもそも相互対話型が必要だった」と指摘され、工事をやり直したために、発注者から過失相当額の費用の負担を求められた。

事故事例③

発注者より敷地内の保存樹木と撤去樹木のそれぞれの区分につき、指示を受けていたものの、監理者並びに施工者に誤って伝達してしまった。そのため、施工者は「保存樹木」を切り倒してしまった。CMRは発注者より「保存樹木」に係る植替え費用やお詫び状の発送費用等の賠償請求を受けた。

事故事例④

設計者から工事工期は24カ月との提案があったがCMRは一部設計変更すれば18カ月で可能と考え、発注者に書面による不適切な助言を行った上で、予定工期を18カ月として工事発注業務を行った。その後、CMRの助言に基づいた設計図・施工図では実際には工事不可能な箇所があることが判明。図面の再作成や工事のやり直しのため、プロジェクトの完成が2か月遅延した。発注者より工事期間中の仮事務所延長費用並びに延長分（2か月分）のテナント賃料等得べかりし利益相当分の賠償請求（※）を受けた。

（※）支払限度額に20%を乗じた額を限度に、保険金をお支払いします。

3. お支払いの対象の事故事例、対象とならない事故事例



お支払いの対象とならない主な事故事例

事故事例①

実施設計図のモニタリングの時に屋上防水立ち上がり部分の納まりについて変更を依頼したが、設計者等より異論がでたものの委託者に報告せず、無視して依頼内容通りに設計を進めた。その結果、建物完成後、漏水し商品に損害を与え、改修工事も発生して発注者に損害を求められた。

(該当免責条項) コンストラクション・マネジメント業務特約条項 第3条⑤

被保険者が業務を遂行するにあたり通常の手続きに反していることまたは通常の手続きを省略していることを認識しながら(認識していたと判断できる合理的な理由がある場合を含みます。) 遂行した行為(不作為を含みます。)

事故事例②

CMRの事務所が火災に合い、関係書類が消失したため、書類再作成などの作業に時間がかかり、CM業務の履行が遅滞した。発注者より工事の遅れにつき、CMRの責任を問われた。

(該当免責条項) コンストラクション・マネジメント業務特約条項 第4条④

被保険者の履行不能または履行遅滞に起因する賠償責任

事故事例③

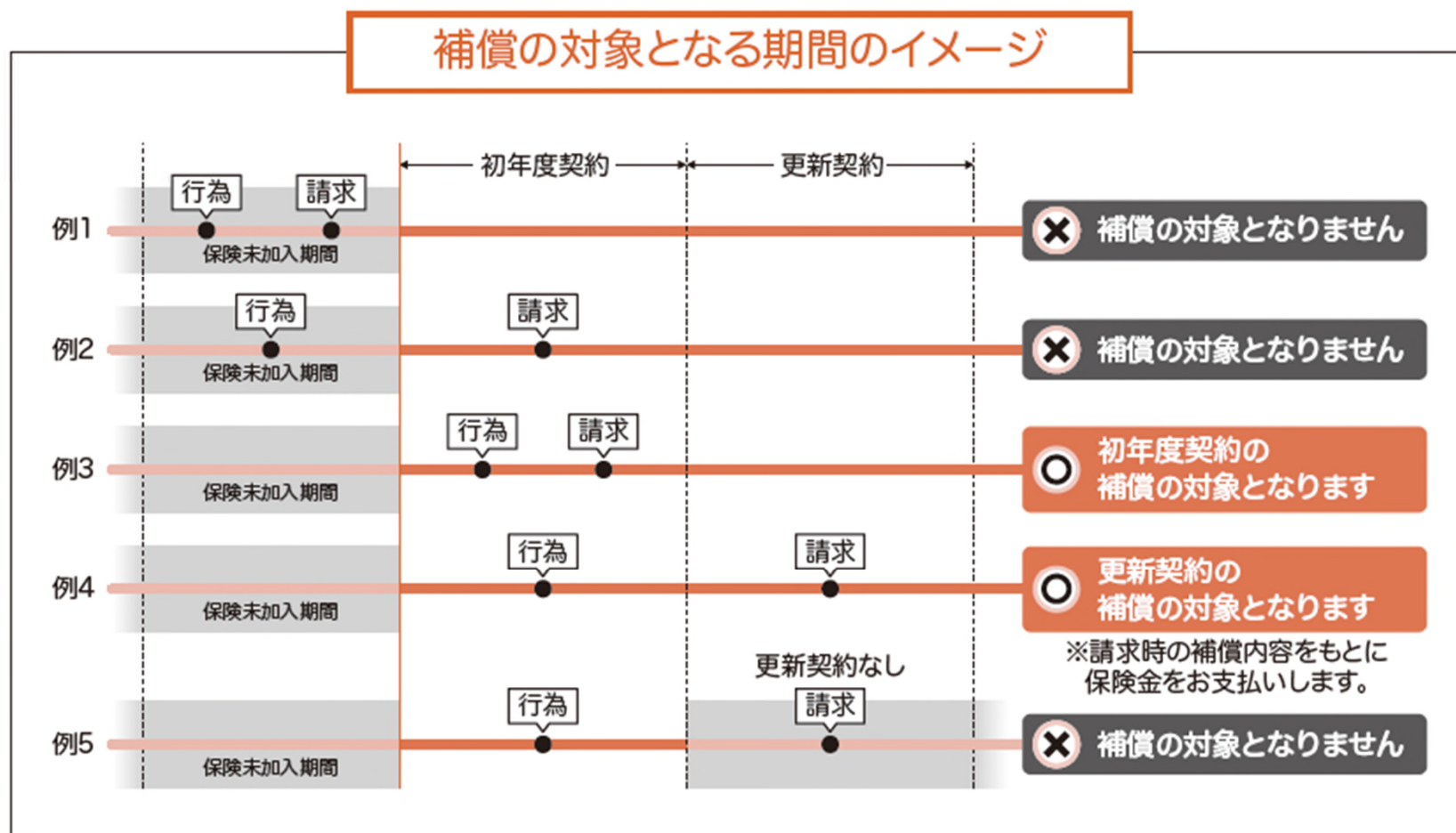
現場定例会議で施工者より工程の遅れはないと報告されていたが、実際は遅れており、竣工間際に施工者より工期内竣工は無理との報告がなされた。発注者より工事の遅れを把握出来なかったCMRにも責任を問われた。

(該当免責条項) コンストラクション・マネジメント業務特約条項 第4条⑤

関係者の履行不能または履行遅滞が生じた場合に、履行の追完に要した費用に対する賠償責任および関係者の選定に関わる助言に起因する賠償責任

4. 補償の対象となる期間

保険期間は毎年4月1日から1年間になります。（中途加入可能）
初年度契約ご加入始期日以降に行われた「補償の対象となる行為」について、法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害を補償します。



5. 保険期間、募集期間について

○保険期間

2023年4月1日～2024年4月1日

○募集期間

一斉募集期間：2023年2月1日頃～2023年3月31日

中途募集期間：随時募集

詳細は配布済みのパンフレットをご確認ください。
本日はお時間をいただきありがとうございました。

