

# CM（コンストラクション・マネジメント）の概要

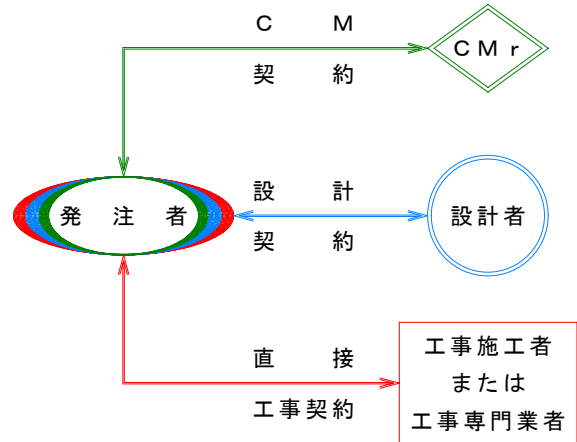


## ■ CM（コンストラクション・マネジメント）とは？

- ◆ 1960年代の米国では、工期遅延、予算超過が多くの建設工事で発生した。
  - ◆ そこで、防止するためにマネジメント(全体をまとめて、目的を完遂する)を行う主体を設けた。
  - ◆ この主体をCMr（コンストラクション・マネジャー）という。
  - ◆ CM方式とは、発注者・CMr（工事管理、等の統括管理）・設計者（工事監理）・施工者（施工管理）が一体となって、プロジェクト（または、工事）全般を運営管理する方式である。
- また、**建築ガイド\_\_シェルパtk**が採用しているのが、“純粋にマネジメント業務だけをおこなう”と、いう

『ピュアCM』 [Professional CM]、  
[Agency CM] です。

『ピュアCM』CM方式



さらに、

CMr 技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立って、

1. 基本計画段階
2. 基本設計段階
3. 実施設計段階
4. 工事発注段階
5. 工事段階
6. 完成後段階

等の各段階において、確認・検討・提案(助言)を行うと共に、

1. 品質管理
2. コスト管理
3. 工程管理
4. 安全衛生管理
5. 環境、等管理

の各種マネジメント業務を行います。

## ■ CMr（コンストラクション・マネジャー）の主な業務とは？

発注者の利益のために果たす役割について

- ◆ (顧客の) プロジェクト (または、工事) の期間中における意思決定を支援する。
  - ◆ プロジェクト (または、工事) の所期の目的を達成させる。
- 上記の役割を達成するための主な業務について

下記の左側の業務を処理しながら、関係者どうしや関係者全体が同化し、一心同体となるように努めるのもCMrの大切な仕事と心得ています。

- ◆ 発注者の要求や与条件と設計図書との整合性について.....発注者=設計者(設計図書) = CMr 確認・助言。
- ◆ 設計図書と施工との整合性の確認・検証・助言。 .....設計者(設計図書)=施工管理者(施工管理) = CMr
- ◆ 発注者の要求や与条件と適用される技術との整合性の.....発注者=施工者(施工技術) = CMr 確認・助言。

※上記の確認・検討・検証・助言する主な項目は、

品質 価格 工程  
安全・衛生 環境 です。

- ◆ 発注方式・工事編成、等の計画支援。 .....発注者=CMr (コンストラクション・マネジャー) = (発注者の代理人)
  - ◆ 工事の推進についての調整・助言。 ..... 全 上
  - ◆ 関係者への工事関連情報の共有化を調整・助言。 ..... 全 上
  - ◆ 工事の進捗状況を把握し、工事契約書(設計図書・工程表・他、等)や施工計画と差異がある場合、必要な対策を助言する。 ..... 全 上
- ★ CMrは、狭義の設計や施工業務は行わないことを基本としています。 .....∴ CMrは発注者の代理人であり、設計者や施工者に与(くみ)せず、中立性を保った純粋なマネジメントの遂行が、本来の業務であるためです。

## CMの標準的な業務内容

### ■ 1 基本計画段階

- ◆ CM業務提案書の作成・提出
- ◆ CM業務計画書の作成・提出
  - ☆ 発注者要求
  - ☆ CM r及びプロジェクト（または、工事）関係者の役割分担
  - ☆ プロジェクト（または、工事）運営方針
    - ・ プロジェクト（または、工事）の組織図（例：ツリー状、他で視覚化）
    - ・ 情報管理システム
    - ・ リスクへの対応
    - ・ 発注方針
    - ・ 工程管理方針とツール
    - ・ コスト管理方針とツール
- ◆ CM業務契約
- ◆ プロジェクト（または、工事）基本計画書（案）の作成
  - ☆ プロジェクト（または、工事）の目的
  - ☆ 制約条件（敷地・敷地周辺、関連法、既存施設に因る、等）
  - ☆ 概略図（与条件・制約条件を把握し分析し、敷地及び施設概要を想定して作成）
  - ☆ マスター工程表
  - ☆ 概算工事費
  - ☆ 概算事業費
- ◆ 設計者選定
  - ☆ 設計者選定方法、等の策定
    - ・ 設計者選定方法
    - ・ 設計者選定スケジュール
    - ・ 設計者選定基準
  - ☆ 設計者選定資料作成定
    - ・ 関心表明・事前審査要項書
    - ・ 設計者募集要項書
  - ☆ 設計者選定の実施
    - ・ 募集
    - ・ 事前審査
    - ・ 審査と特定
    - ・ 交渉・契約事務

### ■ 2 基本設計段階

- ◆ 基本設計段階の方針検討
  - ☆ 基本設計方針書とプロジェクト（または、工事）説明書との整合性
  - ☆ 基本設計工程とマスター工程表の調整
- ◆ 基本設計への支援と確認
  - ☆ 事前協議への支援
  - ☆ 設計の進捗
  - ☆ 設計内容のモニタリング [基本設計業務が発注者の要求や与条件、等を反映し、実行しているか確認・見直すプロセス]
  - ☆ コストのモニタリング [中間概算を行い、基本計画で作成した予算書（概算工事費）との軌道修正的意味合いから、確認・見直すプロセス]
- ◆ 生産計画書の作成～（基本設計を基に、工事段階を想定して作成）
  - ☆ 施工スケジュール（純、工事工程表+関連事項）
  - ☆ 工事予算書
  - ☆ 発注計画書
  - ☆ 総合仮設計画図
  - ☆ 品質管理計画書
- ◆ 基本設計図書の内容審査と確認





前ページから

### ■ 3 実施設計段階

- ◆ 実施設計段階の方針検討
  - ☆ 実施設計方針書とプロジェクト（または、工事）説明書との整合性
  - ☆ 実施設計工程とマスター工程表の調整
- ◆ 実施設計への支援と確認
  - ☆ 許認可に関わる申請支援
  - ☆ 設計の進捗
  - ☆ 設計内容のモニタリング [実施設計業務が発注者の要求や与条件、等を反映し、実行しているか確認・見直すプロセス]
  - ☆ コストのモニタリング [中間概算を行い、基本計画で作成した予算書（概算工事費）との軌道修正的意味合いから、確認・見直すプロセス]
- ◆ 生産計画書の更新～（実施設計を基に、工事段階を想定して更新）
  - ☆ 施工スケジュール（純、工事工程表+関連事項）
  - ☆ 工事予算書
  - ☆ 発注計画書
  - ☆ 総合仮設計画図
  - ☆ 品質管理計画書
- ◆ 実施設計図書の内容審査と確認

### ■ 4 工事発注段階

- ◆ 工事発注
  - ☆ 工事発注のための準備
    - ・ 工事発注区分
    - ・ 入札方式（その他～見積り合せ、等）
    - ・ 工事発注スケジュール
    - ・ 契約方式
  - ☆ 施工者選定用資料の作成
    - ・ 関心表明・事前審査要項書
    - ・ 施工者募集要項書
  - ☆ 施工者選定の実施
    - ・ 募集
    - ・ 事前審査
    - ・ 施工者募集要項書の配布と説明
    - ・ 審査と特定
    - ・ 交渉・契約事務

### ■ 5 工事段階

- ◆ 工事準備
  - ☆ 工事段階でのCM業務説明書の作成
  - ☆ 監理業務方針の把握
  - ☆ 会議体、等システムの確認
  - ☆ 工事着手会議の開催
  - ☆ 施工計画、等の確認・調整、生産計画書の更新
    - ・ 施工スケジュール
    - ・ 工事予算書
    - ・ 総合仮設計画
    - ・ 品質管理計画
    - ・ 安全衛生管理計画
  - ☆ 質疑書・提案書の検討結果の確認・助言
  - ☆ 施工図・総合図の作成に関する調整
  - ☆ 施工図、等（工事監理者承認済）の確認・助言
  - ☆ 着工に関わる届出の支援
- ◆ 工事の遂行
  - ☆ 各施工者間の調整・助言
  - ☆ 生産計画実施状況の確認
    - ・ 施工スケジュール

＜注＞工事監理者

建築ガイド\_シェルパtkでは、ページNo.01の下段に記したような理由から、工事監理者は実施設計者としています。

次ページへ





前ページから

- ・ 工事費
- ・ 総合仮設
- ・ 品質管理
- ・ 安全衛生管理
- ☆ 発注区分ごとの発注・納入時期の確認
- ☆ 設計変更への対応
  - ・ 設計変更提案の検討とその手順
  - ・ 設計変更が決定された場合の事務処理
  - ・ 軽微な変更に対する判断と承認
- ☆ 官庁検査の立会い
- ☆ 下検査 ..... ※（特に）CMrとして、念のため
- ☆ 出来高・支払い状況の確認
  - ・ 出来高確認
  - ・ 支払い状況の確認
- ◆ 竣工・引渡し
  - ☆ CMr検査の実施 ..... ※（特に）CMrとして、念のため
  - ☆ 発注者検査の実施
  - ☆ 工事監理報告書・工事報告書の確認
  - ☆ 最終工事費支払い請求の確認
  - ☆ 引渡しの立会い
  - ☆ 入居支援
  - ☆ 取扱い説明・試運転立会い調整確認
  - ☆ 固定資産管理の支援

## ■ 6 完成後段階

- ◆ 瑕疵
  - ☆ 関係者への連絡、現場立会い
  - ☆ 現状把握と分析（事象が瑕疵か否かの判断）
  - ☆ 瑕疵の種類（瑕疵責任範囲）
    - ・ 使用に因る瑕疵
    - ・ 設計に因る瑕疵
    - ・ 施工に因る瑕疵
  - ☆ 各責任範囲に因り、工事種別等の関係者間の調整

### ◇ プロジェクト（または、工事）が実施される場合の具体的な図書類、等は？

別記の【概要】及び本書の【標準的な業務内容】に概ね沿う形となりますが、  
実際に行われる時の、各業務の具体的な且つ詳細については、  
その都度独自の図書類を作成し、提出いたします。



前ページから

## ■ CM rの大まかな責任分担、等

### A 公法的責任

現在のところ、CM rには直接の公法的〔公的（法的）責任〕規制はありません。

### B 契約上の責任

CM方式では、工事完成に関するリスクは発注者と請負者（施工者）に分散され、CM rはこのよう  
なリスクを負わないのが基本です。〔建築ガイド\_\_シェルパtkの採用している『ピュアCM』の場合〕

### C 善管注意義務

CM rは〔善管注意義務〕を負っている。

#### 〔善管注意義務〕とは

「善良なる管理者の注意義務」の略語で、委任契約または準委任契約によ  
って仕事を引き受けた受任者は受任事項を処理する際にこの義務を負う。

（民法644条）

言い換えれば、「人から信用されて仕事を任された者はその信頼に応える  
べく、引き受けた事柄の目的に合うよう一定水準の注意を払って仕事をし  
なさい」と、いうことであります。

#### 〔準委任契約〕とは

法律行為でない事務の処理を委託する契約。

（民法656条）

〔例〕：財産管理委託・講演の依頼委託、等

CM rの責任は基本的には過失（不注意）責任であり、無過失責任を負うものではない。

#### 〔無過失責任〕とは

民法の原則 故意又は過失であるか否かを問わずに発生する損害賠償責任  
のことをいう。

つまり、この点請負人が瑕疵担保責任という無過失責任を負うのとは異なります。

但し、明確に契約上の義務になっていなくても契約関係にある者に生じるものとして民法1条2項が規定  
する「信義誠実義務」があることとなります。

#### 〔信義誠実義務〕とは

人の社会共同生活は、相互の信頼と誠実な行動によって円滑に営まれるべ  
きであるとの考え方にに基づき、権利義務という法律関係の履行についても  
同様の行動をとることを求める法理（信義誠実の原則）を実施する義務。

### B 建築ガイド\_\_シェルパtkの責任

#### 1 外から課せられる責任

日本コンストラクション・マネジメント協会の会員として、

同協会の ☆ 「基本理念」

☆ 「誓約書」への署名・捺印

☆ 「倫理規定」

☆ 「懲戒規定」

また、 ☆ 「建築基準法」をはじめとする、各種関連法の遵守義務、等があり、

これら上記の各規定に抵触した場合は〔倫理委員会〕・〔懲戒委員会〕に図られることとなります。

その結果、別途に定める「懲戒規定」によって、それに相当する処分が課せられることとなります。

#### 2 内から課せられる責任

☆ （荘子）に「技よりも進めり」～技術以上のものに人の道があり、技術より一歩進んだものである。

という言葉ありますが、「モノづくり」に携わる者として、先人たちの「モノづくり」への情熱・心

・拘り・姿勢、等に学び、技術者である前に自分の言動に責任を持たねばならぬ社会人であることを

自覚し、自らを律して自らに恥じることの無いように努めたいと考えます。

建築界での生涯現役を願っている私にとって、建築と決別することほど辛いことはありません。

でも自らを律する意味からも、誓約書を作成し署名・押印して誓約いたします。

次ページへ



# 誓約書

私は、

1) 日本コンストラクション・マネジメント協会の会員として、

同協会の「基本理念」及び「倫理規定」を遵守することを承知し、  
「誓約書」への署名・捺印しました。

2) 一級建築士として、

「建築基準法」や「建築士法」をはじめとする、法律や規則・規定  
に対しての遵守義務があります。

3) 人間社会の一員として、

知識・技術の前に「人の道」があることを常に自覚し、自らに対し  
て恥じることのないように、努めます。

上記、1)・2)・3)に抵触するようなことがある場合は、  
建築に関する一切の業務を辞することを、誓います。

2005年12月26日

各 位

※契約時に 署名・捺印を致します。