

CM・設計と施工を分離することで、  
クライアントの利益の最大化につなげます。

# Q&A

**Q：設計前の企画段階からお願いできますか。**

A：はい、建築プロジェクト全般にわたる専門知識・設計実績を有する建築設計事務所が事業のスキームづくりから支援します。

**Q：人手不足のため、プロジェクトのすべての期間でお願いできますか。**

A：はい、建築設計事務所は、発注者の立場に立って多種多様のノウハウを提供し、発注者の業務を軽減したうえで、プロジェクトを成功に導きます。

**Q：品質とコストに懸念を感じています。これらを重点的にお願いできますか。**

A：建築設計事務所が経験値に基づく妥当性の検証をおこない懸念を払拭します。ただし、価格競争力が働き、より品質とコストのバランス効果が期待できる、設計と施工の分離を推奨します。

**Q：設計施工一括が早くて楽なのは。**

A：建築設計事務所が、適切なスケジュールへ導きます。施工者に設計段階から依頼した場合は、設計内容と工事費の利益相反が生じるとともに価格競争力が働かず、高価な買い物となります。

**Q：これまで設計施工一括で発注していたが、透明性に疑問を感じています。**

A：第三者チェック機能により、発注者の説明責任（アカウンタビリティ）を支援します。設計と施工を分離することで、より透明性を高めることができます。

**Q：建築設計事務所に設計監理を委託しています。CMが別に必要なのでしょうか。**

A：適切な業務範囲（標準業務および追加的業務）を委託している場合には必要ありません。複雑化や大規模化などのプロジェクトの特質によっては、必要に応じてCMを別の設計事務所に委託してください。

**Q：CM業務報酬基準はありますか。CM業務報酬は設計料と別なのでしょうか。**

A：CM業務は、建築士法に基づき業務報酬基準を定めた国土交通省告示第98号を参考にして、積上げて算出可能です。これは、設計監理料の標準業務に付随する追加的業務で、通常の設計監理料には含まれておりません。

**Q：CM業務受託者の提案により不具合が発生した場合には、CM業務受託者は責任を負うのでしょうか。**

A：善管注意義務を負います。

※「善良なる管理者の注意義務」の略語であり、委任契約によって仕事を引き受けた受任者は、本来の受任事項を処理するのは別にこの義務を負う（民法第644条）

JIAは「発注者支援業務事例集」（平成30年5月全国営繕主管課長会議）の98頁に発注者支援に対応する関係法人として記載されています。



公益社団法人 日本建築家協会

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前2-3-18 JIA館

TEL. 03-3408-7125 FAX. 03-3408-7129

<http://www.jia.or.jp>

北海道支部

東北支部

関東甲信越支部

東海支部

北陸支部

近畿支部

中国支部

四国支部

九州支部

沖縄支部

公益社団法人 日本建築家協会



## 建築設計事務所が担う 発注者支援

# CM

コンストラクション・マネジメント

建築設計事務所は、常にクライアントに寄り添いながら誠実に建築プロジェクトに取り組んでいます。

## 建築設計事務所が担うCM（発注者支援）

建築に関する幅広いノウハウと設計経験を有する建築設計事務所は、発注者の必要に応じてCM業務を受託いたします。

### ■ CMの委託先に建築設計事務所が適任な理由

- 基本計画から維持管理まで一気通貫に業務を担える。
- 設計と監理の業務を熟知している。
- 建築設計事務所は施工から自立しており、設計内容と工事費の利益相反が生じない。

## CMへの取り組み

### CM（コンストラクション・マネジメント）とは

CMとは、「発注者の側に立ち、企画・設計・施工の各段階においてプロジェクト運営（関係者間の合意形成）、品質管理、コスト管理、工程管理などのマネジメントをおこなう発注者支援」のことを示します。建築プロジェクトにおいて、関係者間の情報交換の活性化と確実な情報共有の促進によって適切に合意形成を図り、プロジェクトを成功に導くための必須の機能です。

### CMのこれまで

昨今、建築プロジェクトの大規模化／複雑化／専門分化や発注者側の専門人材の不足や専門部署の縮小などに伴い、これまでの関係者（発注者、設計者など）から独立してCMを実行する役割が位置付けられるようになりました。合意形成が必要な関係者（発注者の他に所有者、管理者、使用者など）が増え、さらに、社会の多様化／高度化に合わせて、CMに対するニーズがますます高まっています。

## CMとその進め方

### 対象とするCM

「プロジェクト運営」「品質」「コスト」「スケジュール」を扱い、発注者目線で建築プロジェクトへの支援をおこなうCMは「ピュアCM」であり、われわれが対象とする業務となります。

### CMの位置づけ

■ CMは発注者（建設担当部署等）支援、設計は建築に関するノウハウの提供を基本とし、それぞれの業務受託者がその役割分担に基づき業務を遂行します。

※ 建築士法に基づく業務報酬基準を定めた国土交通省告示第98号では、設計に先立つ設計要求条件の設定のための基本構想・基本計画が「標準業務に付随する追加的な業務」と定められているなど、建築士の業務領域は広範で、CM業務は、この追加的な業務の範疇に含まれます。

■ CM・設計と、施工を分離する前提で、価格の透明性や第三者チェック機能が働き、クライアントの利益の最大化を図ります。

■ CM業務受託者はその必要とされる役割のスキルと知識を考慮して、管理技術者としての一級建築士の資格が必要です。また、(一社)日本CM協会の資格(CCMJ)はCMの技量向上に有効と考えます。

■ CMはプロジェクトを円滑に導く役割により報酬を得るものであり、特定の課題達成によるインセンティブを付与される性質のものではありません。

## 関係者の役割分担

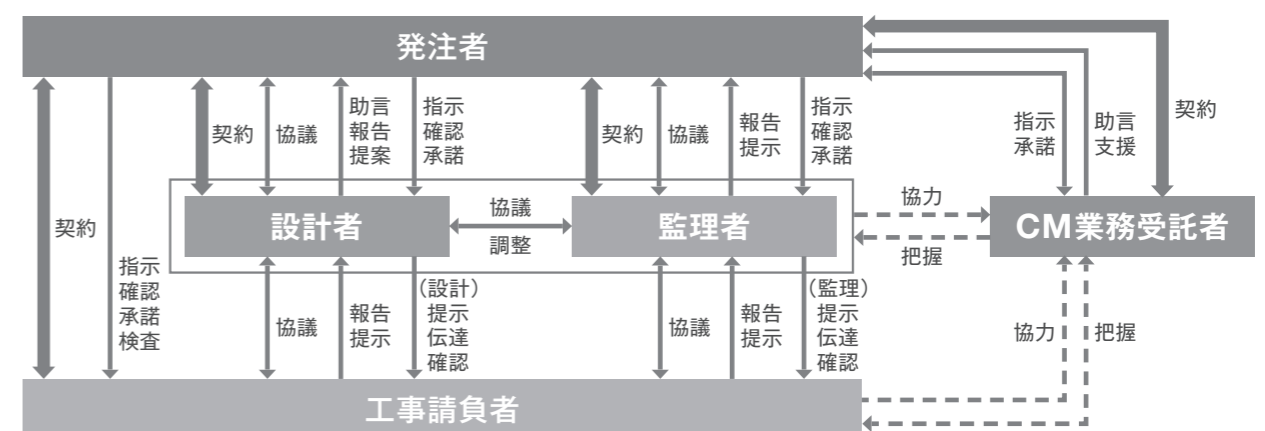
プロジェクトにおける業務項目	発注者	CM業務受託者	設計者	監理者	工事請負者
<b>I 共通事項</b>					
① プロジェクト運営方針	設定	管理	協力	協力	協力
② プロジェクト関係者の役割分担	承諾	提案	協力	協力	協力
③ 会議体運営支援	承諾	実施	協力	協力	協力
<b>II 基本計画段階</b>					
① プロジェクトの目標	設定	協力	協力		
② 要求条件／制約条件	設定	管理	実施		
③ マスタースケジュール	承諾	管理	作成		
④ プランニング（配置／施設計画）	承諾	管理	作成		
⑤ 事業費概算	設定	管理	協力		
⑥ 工事費概算	承諾	管理	作成		
⑦ 設計者選定	実施	支援	協力		
<b>III 設計段階（基本設計、実施設計）</b>					
① 設計方針	承諾	管理	作成		
② 設計スケジュール	承諾	管理	作成		
③ 設計図書	承諾	確認	作成		
④ 工事費概算	承諾	管理	作成		
⑤ 施工計画	確認	提案	提案		
⑥ 近隣対応	実施	支援	支援		
⑦ 事前協議	確認	支援	実施		
⑧ 申請・許認可	実施	作成／支援	作成／支援		
⑨ 各種調査	承諾	実施／確認	実施／確認		
<b>IV 工事発注段階</b>					
① 工事発注区分	承諾	管理	作成		
② 施工者選定方式	承諾	管理	作成		
③ 契約（施工者選定）資料	承諾	管理	作成		
④ 施工者選定方式	実施	支援	支援		
<b>V 工事段階</b>					
① 設計意図の伝達	承諾	確認	実施	承諾	承諾
② 工程表	承諾	助言		確認	作成
③ 施工計画／施工図	受理	助言		確認	作成
④ 工事材料	承諾	確認	実施	確認	申請
⑤ 工事監理者検査	確認	助言		実施	受検
⑥ 官庁検査	受検	支援	立会	立会	受検
⑦ 試運転・調整	確認	立会	立会	立会	実施
⑧ 竣工図書	承諾	助言	確認	確認	作成

※ 設計者の役割（職能）分担には、告示第98号の標準業務および標準業務に付随する追加的な業務が含まれます。

※ 上記は、役割としての総称を示し、発注・受託・受注する会社の呼称を示すものではありません。

（各段階で継続して同一会社が関わることもあれば、会社が変わることもあります。）

## 関係者の立ち位置



※ 設計および監理は建築士法に基づく法定業務を含む