

# 公共CMのツボ

-国交省に聞く！CMRが押さえるべきCM活用ガイドラインのポイント-

令和3年3月

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



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

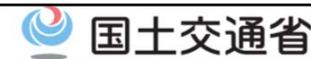
## 本日の内容

1. CM方式推進の背景（建設業の現状・課題）
2. 公共事業におけるCM方式の活用状況
3. 『地方公共団体におけるピュア型CM方式活用ガイドライン』のポイント
4. その他（CM方式活用事例集）

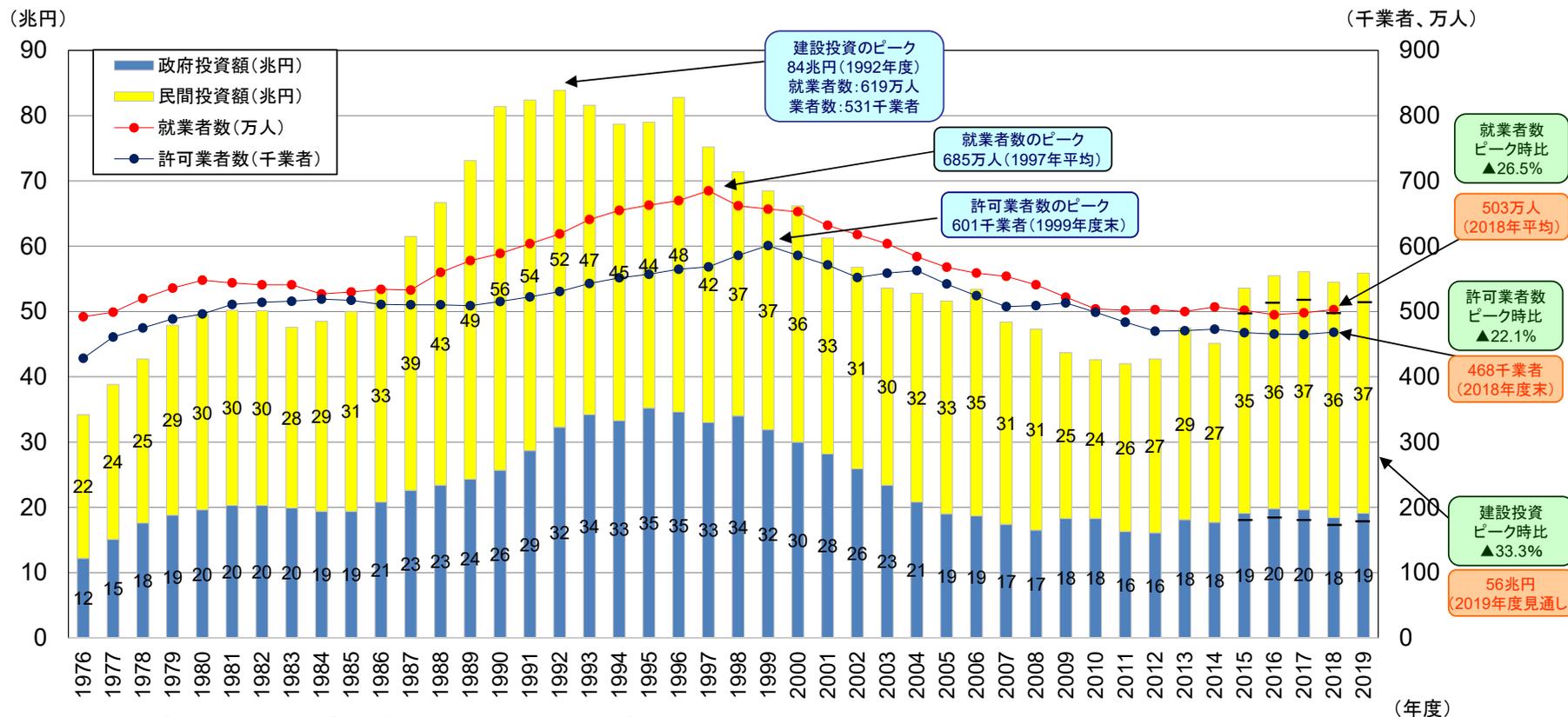
# 1. CM方式推進の背景 (建設産業の現状・課題)

---

# 我が国の建設投資の推移



○ 建設投資額はピーク時の84兆円から、一時期は約42兆円まで落ち込んだが、その後は概ね増加基調



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2016年度まで実績、2017年度・2018年度は見込み、2019年度は見通し

注2 許可業者数は各年度末(翌年3月末)の値

注3 就業者数は年平均。2011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2010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

注4 平成27年(2015年)産業連関表の公表に伴い、2015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、2011年以降の投資額を遡及改定している

# 防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策 概要



## 1. 基本的な考え方

- 近年、気候変動の影響により気象災害が激甚化・頻発化し、南海トラフ地震等の大規模地震は切迫している。また、高度成長期以降に集中的に整備されたインフラが今後一斉に老朽化するが、適切な対応をしなければ負担の増大のみならず、社会経済システムが機能不全に陥るおそれがある。
- このような危機に打ち勝ち、国民の生命・財産を守り、社会の重要な機能を維持するため、防災・減災、国土強靱化の取組の加速化・深化を図る必要がある。また、国土強靱化の施策を効率的に進めるためにはデジタル技術の活用等が不可欠である。
- このため、「激甚化する風水害や切迫する大規模地震等への対策」「予防保全型インフラメンテナンスへの転換に向けた老朽化対策の加速」「国土強靱化に関する施策を効率的に進めるためのデジタル化等の推進」の各分野について、更なる加速化・深化を図ることとし、令和7年度までの5か年に追加的に必要となる事業規模等を定め、重点的・集中的に対策を講ずる。

## 2. 重点的に取り組む対策・事業規模

○対策数：**123**対策

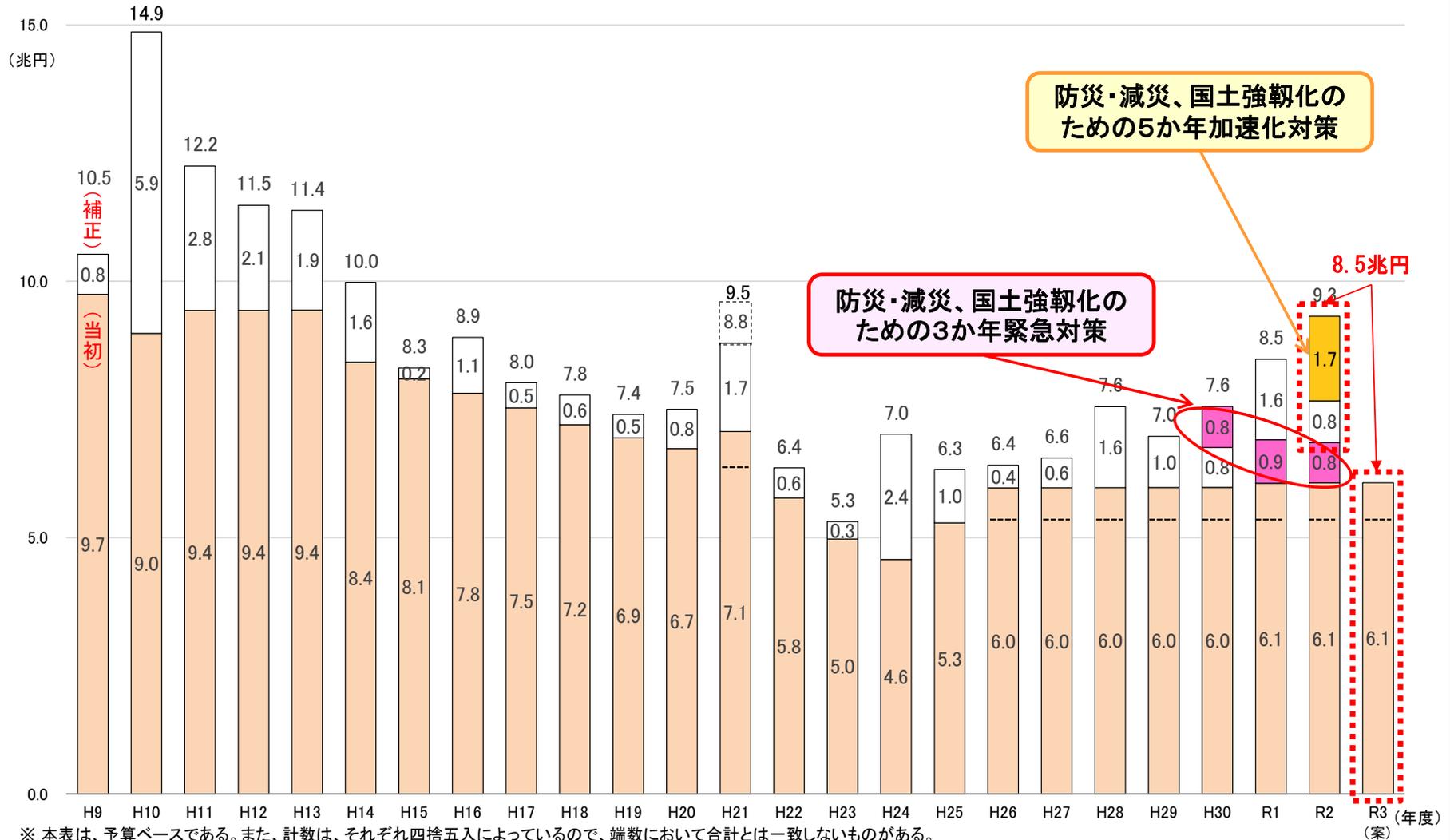
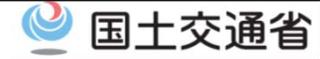
○追加的に必要となる事業規模：**おおむね15兆円程度を目途**

1 激甚化する風水害や切迫する大規模地震等への対策[78対策]	おおむね12.3兆円程度
(1) 人命・財産の被害を防止・最小化するための対策[50対策]	
(2) 交通ネットワーク・ライフラインを維持し、国民経済・生活を支えるための対策[28対策]	
2 予防保全型インフラメンテナンスへの転換に向けた老朽化対策[21対策]	おおむね 2.7兆円程度
3 国土強靱化に関する施策を効率的に進めるためのデジタル化等の推進[24対策]	おおむね 0.2兆円程度
(1) 国土強靱化に関する施策のデジタル化[12対策]	
(2) 災害関連情報の予測、収集・集積・伝達の高度化[12対策]	
合 計	おおむね15兆円程度

## 3. 対策の期間

○事業規模等を定め集中的に対策を実施する期間：令和3年度（2021年度）～令和7年度（2025年度）の**5年間**

# 公共事業関係費(政府全体)の推移

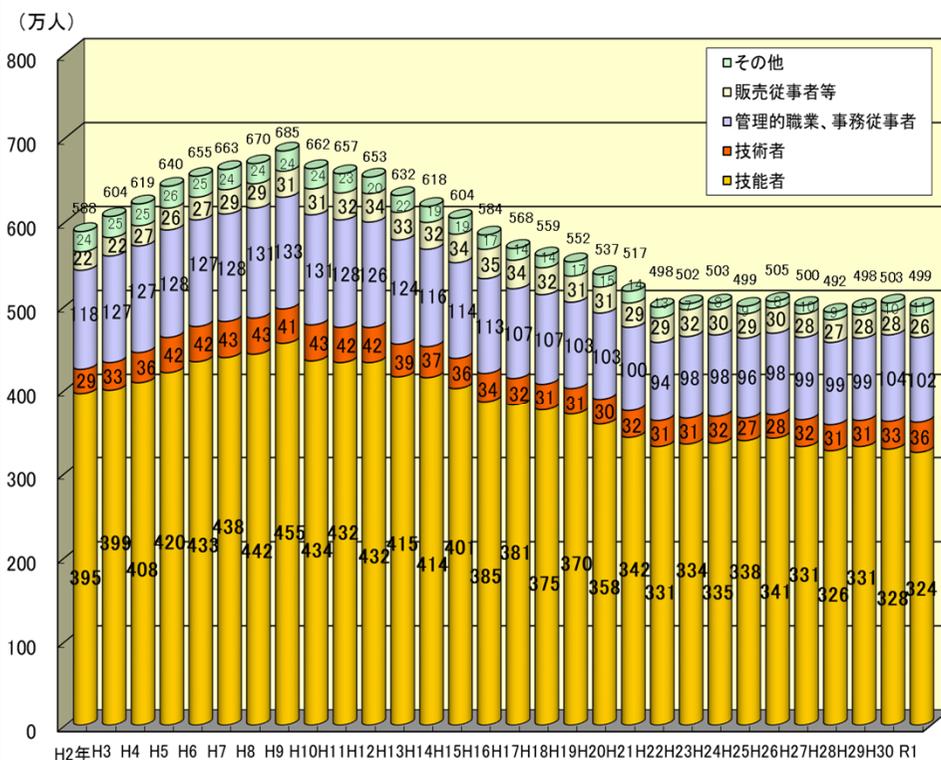


※ 本表は、予算ベースである。また、計数は、それぞれ四捨五入によっているので、端数において合計とは一致しないものがある。  
 ※ 平成21年度予算については、特別会計に直入されていた地方道路整備臨時交付金相当額(6,825億円)が一般会計計上に変更されたことによる影響額を含む。  
 ※ 平成23・24年度予算については、同年度に地域自主戦略交付金に移行した額を含まない。  
 ※ 平成26年度予算については、社会資本整備事業特別会計の廃止に伴う影響額(6,167億円)を含む。  
 ※ 防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策の初年度分は、令和2年度第3次補正予算により措置する。(「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」令和2年12月11日閣議決定)

# 建設業における担い手確保の重要性

## 技能者等の推移

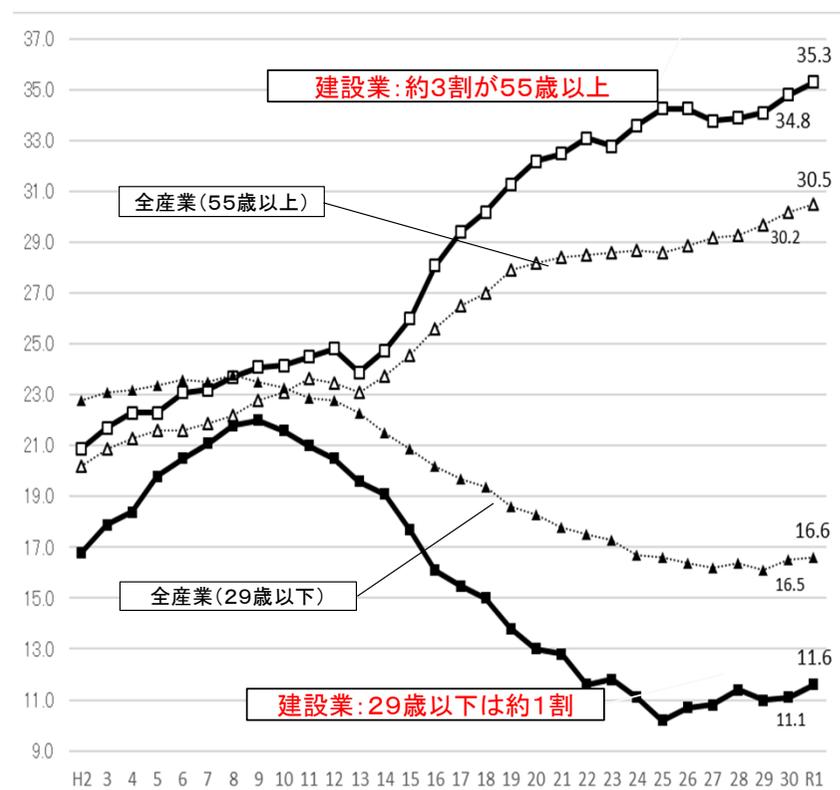
- 建設業就業者： 685万人(H9) → 498万人(H22) → 499万人(R1)
- 技術者： 41万人(H9) → 31万人(H22) → 36万人(R1)
- 技能者： 455万人(H9) → 331万人(H22) → 324万人(R1)



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)

## 建設業就業者の高齢化の進行

- 建設業就業者は、55歳以上が約35%、29歳以下が約11%と高齡化が進行し、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平成30年と比較して55歳以上が約1万人増加、29歳以下は約2万人増加。



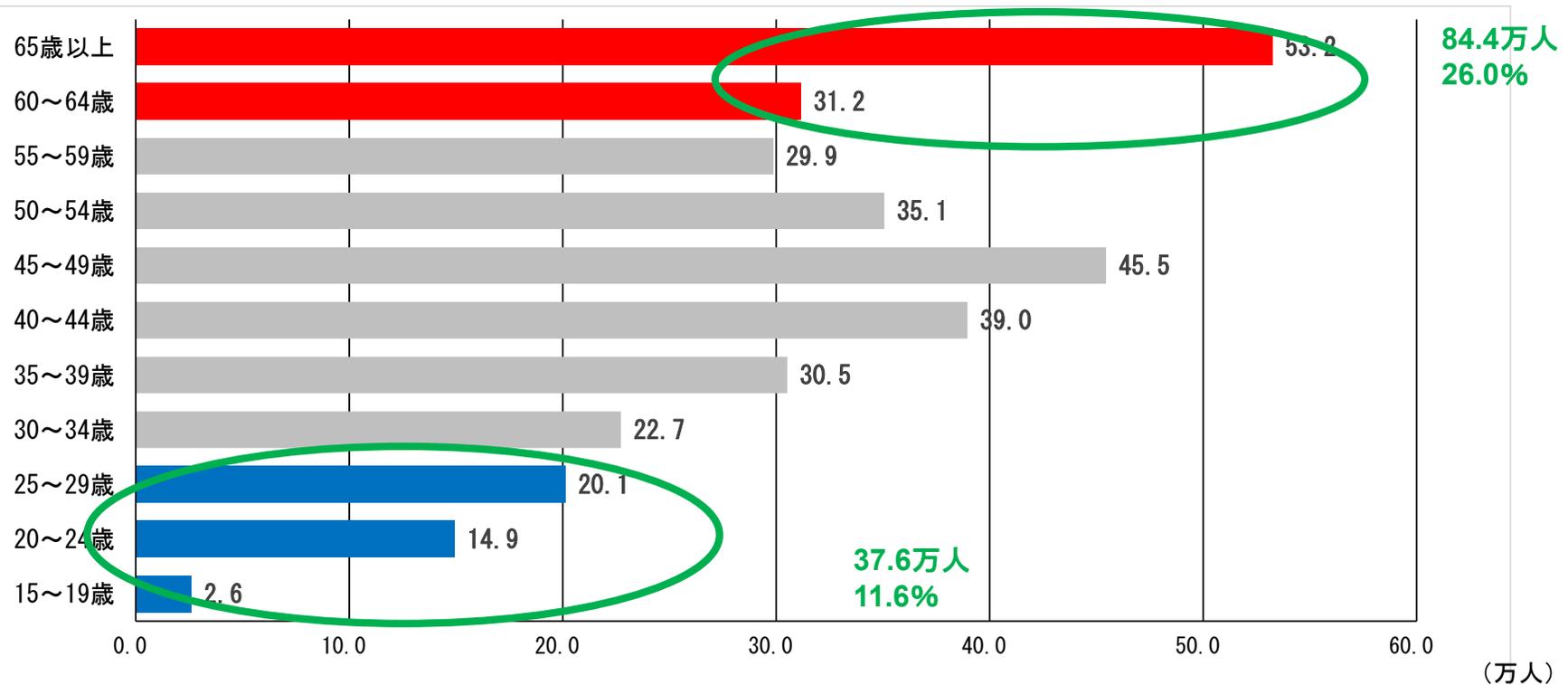
出典：総務省「労働力調査」を基に国土交通省で算出

## 建設技能者の年齢階層別の状況

- 60歳以上の技能者は全体の約4分の1を占めており、10年後にはその大半が引退することが見込まれる。
- これからの建設業を支える29歳以下の割合は全体の約10%程度。若年入職者の確保・育成が喫緊の課題。

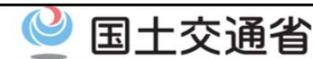
➡ **担い手の処遇改善、働き方改革、生産性向上**を一体として進めることが必要

(年齢階層)



出所：総務省「労働力調査」(H31年平均)をもとに国土交通省で推計

# 公共工事の発注者側の現状(土木部門職員数)

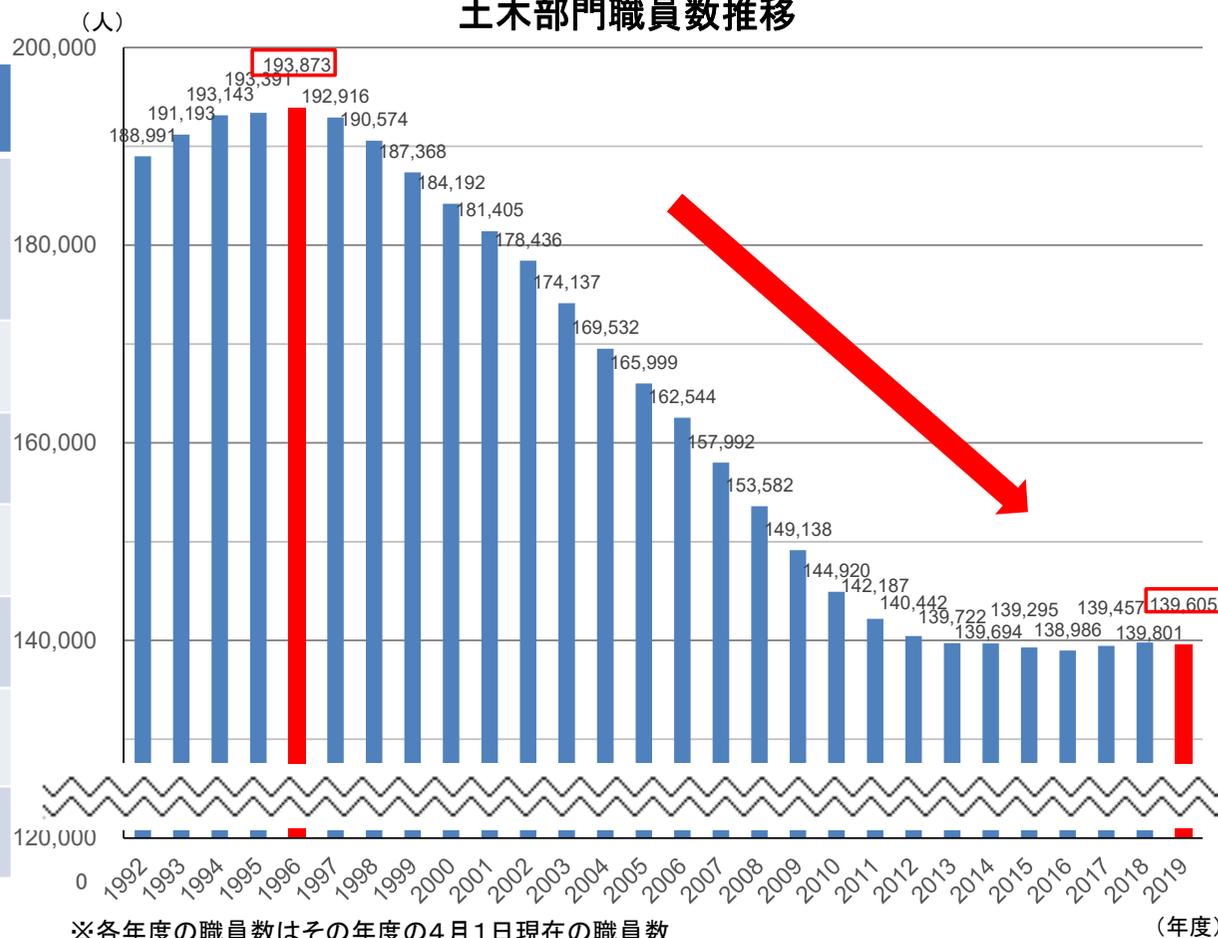


○ 地方公共団体における土木部門の職員数は、ピーク時(H8年度)から約28%減

## 部門別の職員数と増減状況

区分		1996年度	2019年度 (1996年度比)
普通 会計	一般行政	1,174,547	922,764 (▲21.4)
	<b>【うち土木】</b>	<b>【193,873】</b>	<b>【139,605】</b> (▲28.0)
	教育	1,263,616	1,014,962 (▲19.7)
	警察	255,295	289,849 (13.5)
	消防	149,640	162,076 (8.3)
	計	2,843,098	2,389,651 (▲15.9)
公営企業等会計		431,383	351,002 (▲18.6)
合計		3,274,481	2,740,653 (▲16.3)

## 土木部門職員数推移



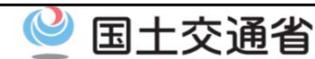
※「一般行政」…総務・企画、税務、農林水産、土木、福祉関係(民政、衛生)等  
 ※「公営企業等会計」…病院、水道、下水道、交通等

※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」

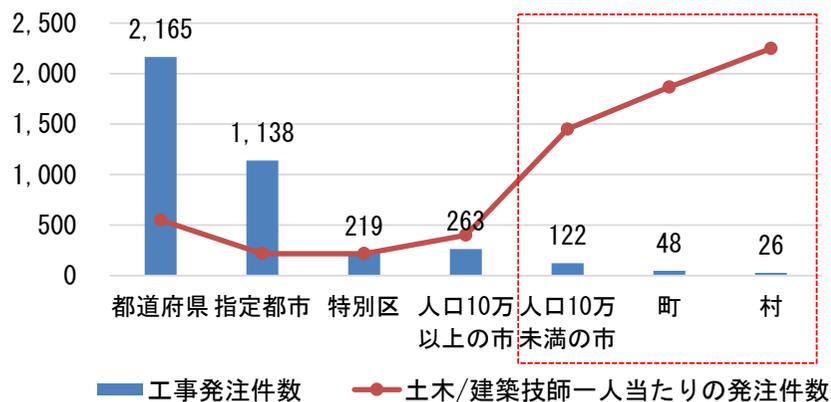
(年度)

## 地域公共発注者における入札契約制度を取り巻く課題

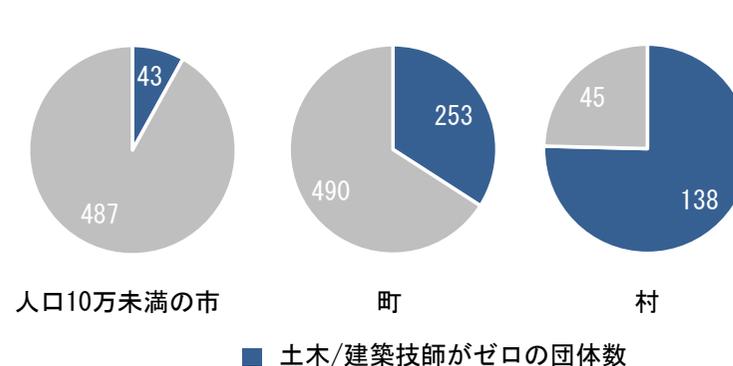


○地域公共発注者では、発注量は相対的に少ないものの、職員の体制上の制約もあり、都道府県等に比べて事務負担が大きく、入札契約適正化の取組が遅れている傾向があります。

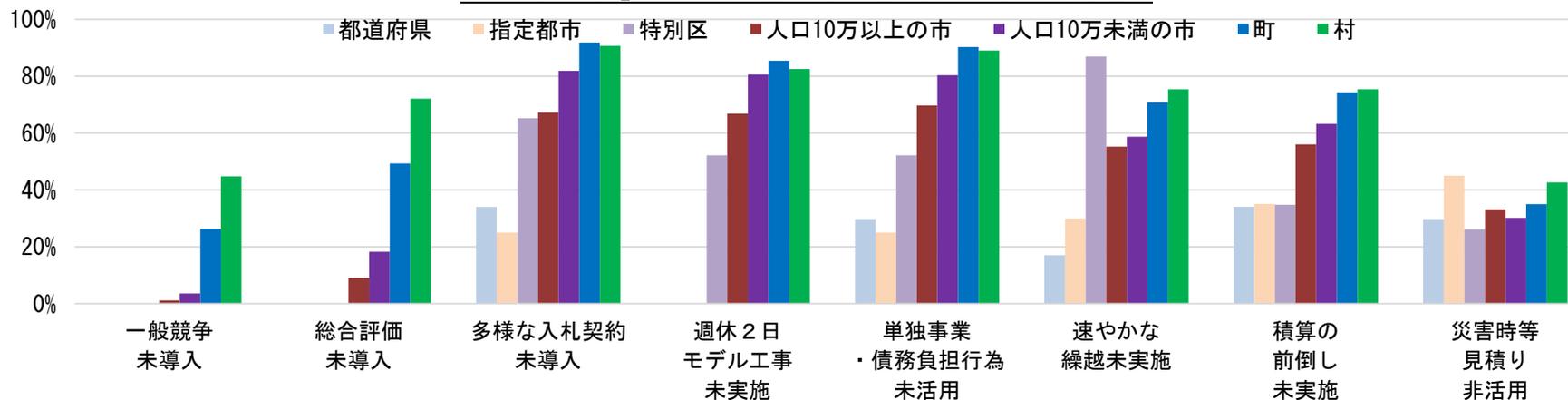
地域公共発注者の職員には著しく大きな負担が発生



土木/建築技師がゼロの自治体が多数存在

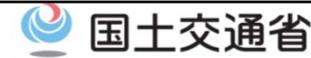


「担い手3法」に基づく取組は特に地域公共発注者で遅れ



(出典) 令和元年度入契、平成31年地方公共団体定員管理調査

# 公共工事の品質の確保の促進に関する法律におけるCM方式の位置づけ



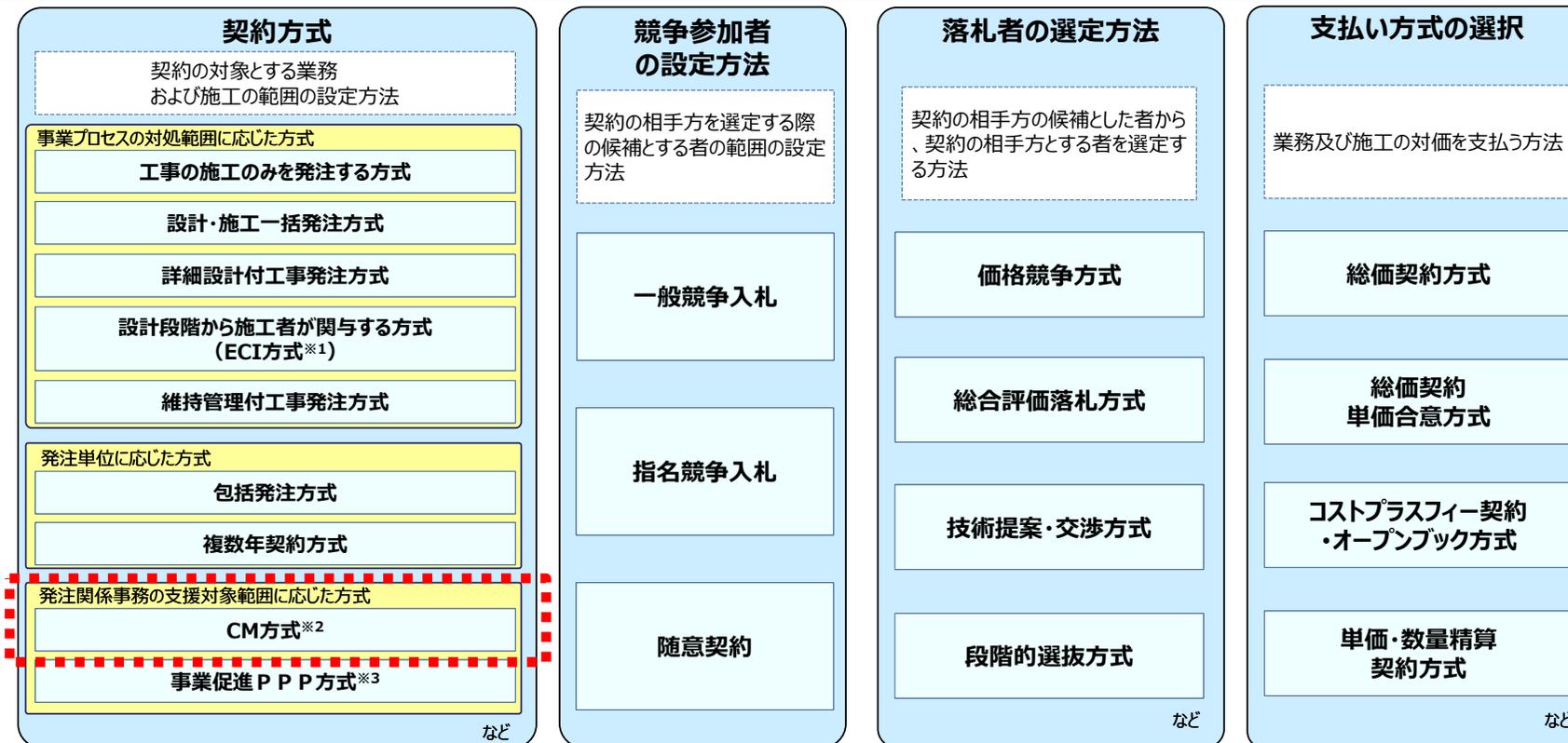
○公共工事の品質の確保の促進に関する法律では、発注関係事務を適切に実施することができる者の活用について規定され、発注者の支援対象範囲に応じた契約方式のひとつとしてCM方式が位置づけられています。

## 公共工事の品質確保の促進に関する法律（令和元年法律第三十五号による改正）

第十四条 発注者は、入札及び契約の方法の決定に当たっては、その発注に係る公共工事の性格、地域の実情等に応じ、この節に定める方式その他の多様な方法の中から適切な方法を選択し、又はこれらの組合せによることができる。

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。

## 工事調達の方法



※1 Early Contractor Involvement の略

※2 Construction Management の略

※3 Public Private Partnership の略

## CM方式活用に向けたこれまでの取組

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
- ※「多様な入札契約方式モデル事業」(H26~H29年度:9件)  
 「入札契約改善推進事業」(H30年度~:2件)

#### 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

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. 公共事業におけるCM方式の活用状況

---

# 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



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

令和3年1月  
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

13

## 調査概要

### ○調査時期

令和2年12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

過去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※

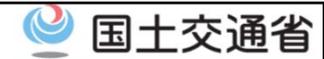
390件（36社）【建築事業：264件（15社）、土木事業126件（21社）】

※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

## 建築事業 有効回答数：264件（15社）

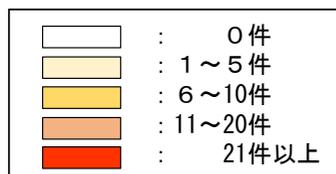
※契約年度、業務期間、契約金額、事業費については、CM協会普及委員会におけるアンケートによる（有効回答数213件（8社））

## CM方式導入実績の地域分布(建築事業)

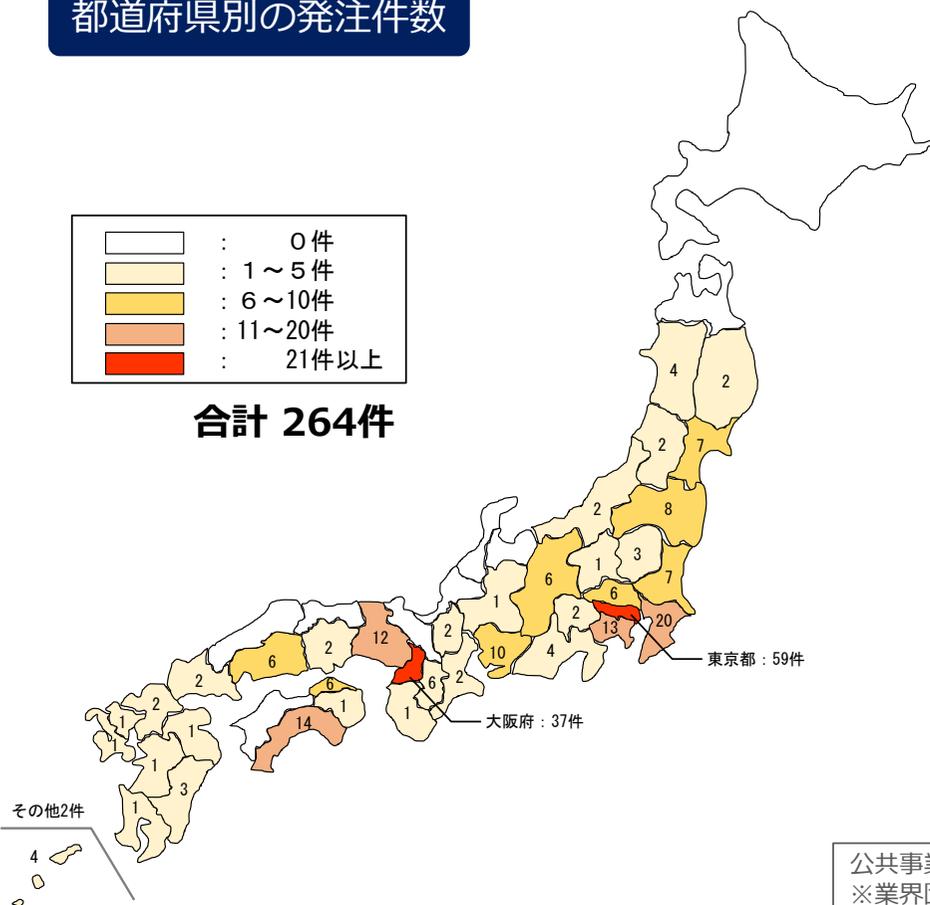


- 公共事業（建築）においては、**264件の活用実績**
- 地域別の分布では、**東京都や大阪府などの都市部での実績が多く、関東と近畿で全体の約7割**を占める

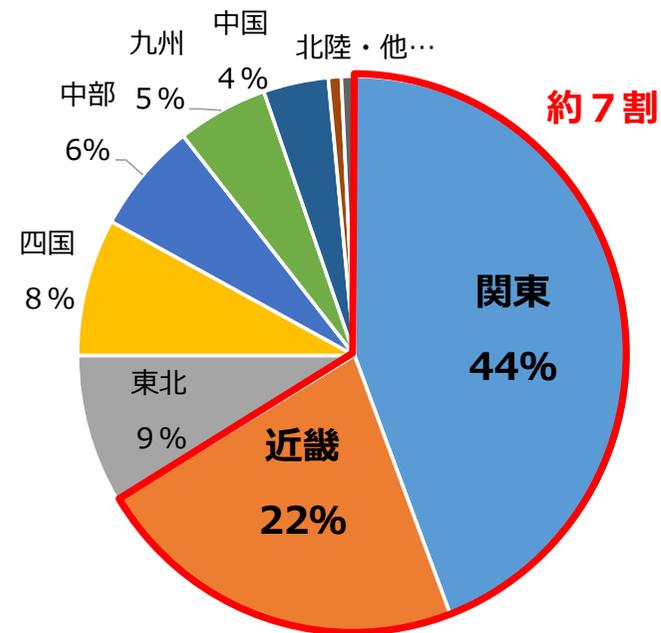
都道府県別の発注件数



合計 264件

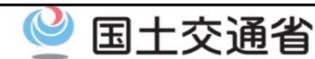


地域別の構成比率



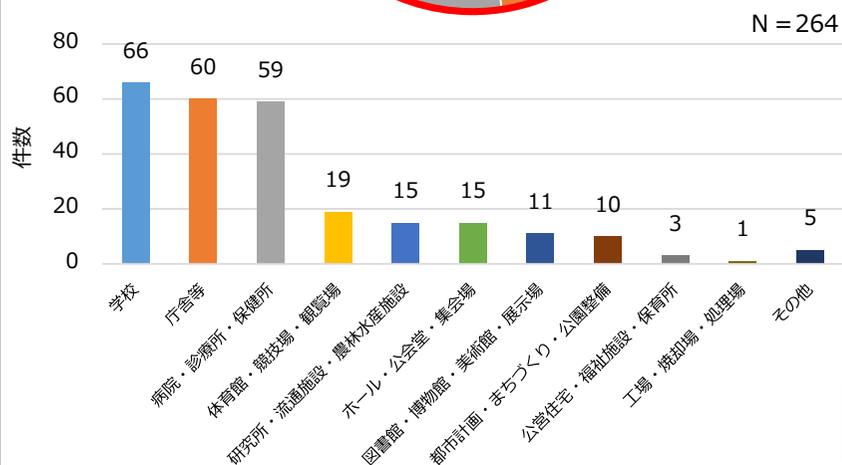
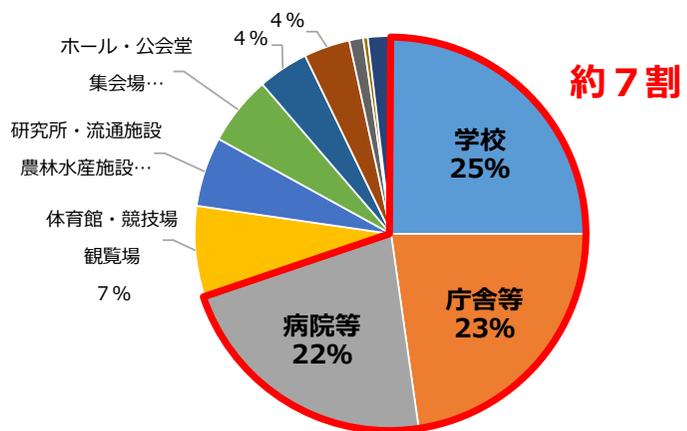
公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査（令和3年1月 国土交通省）  
※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

## 対象事業の施設用途と発注者の構成(建築事業)

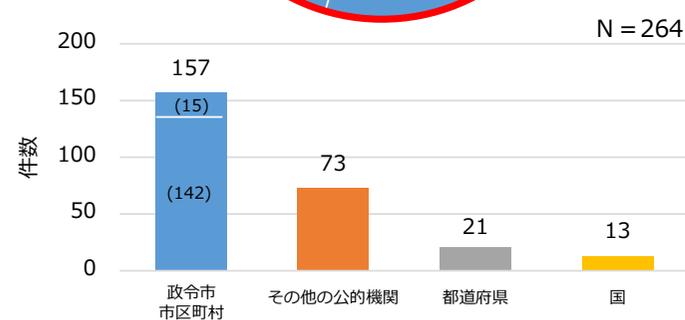
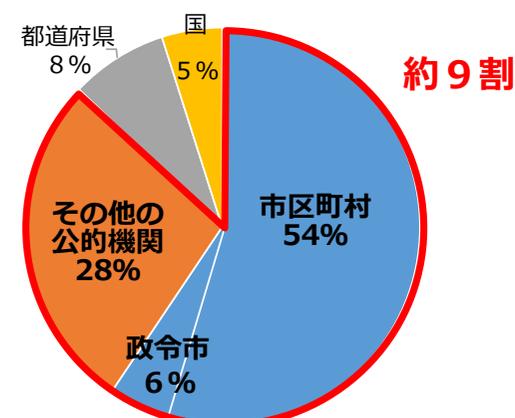


- 施設用途では、学校/庁舎等/病院等の3用途で全体の約7割を占める
- 発注者の構成では、市区町村、政令市、その他の公的機関(学校法人、病院機構等)で全体の約9割を占める

施設用途

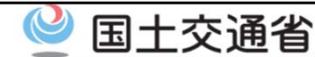


発注者の構成



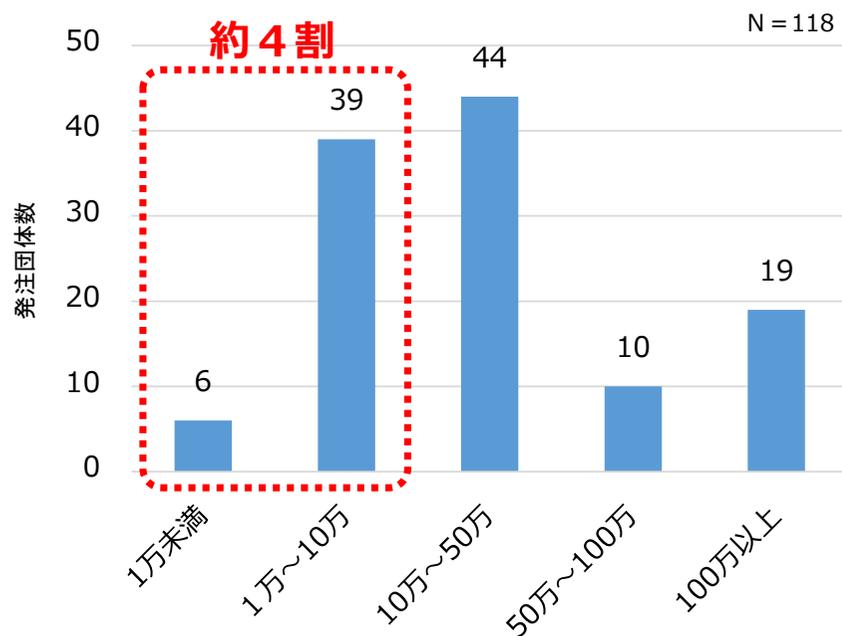
公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査(令和3年1月 国土交通省)  
 ※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

## 発注自治体の人口規模/建築職員数(建築事業)

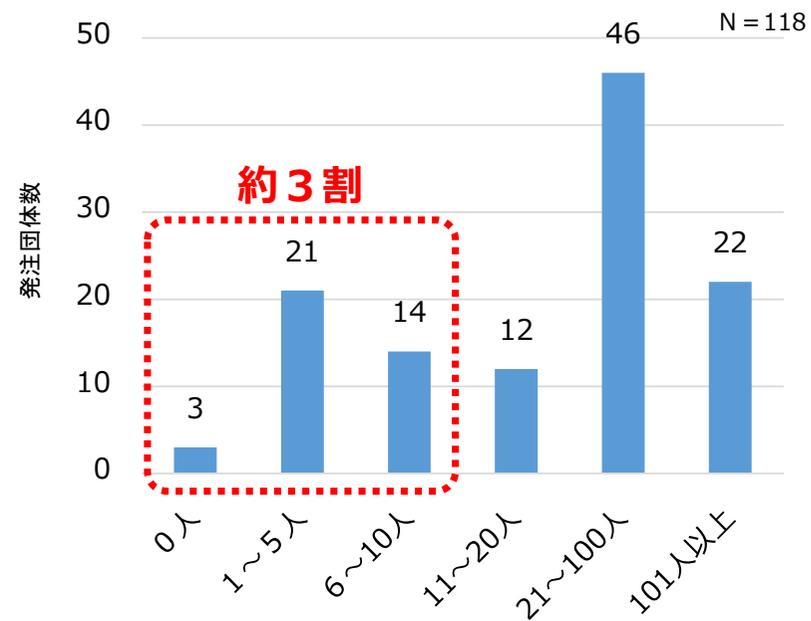


○ 発注自治体の人口規模別では、人口10万～50万の中核市での実績が最も多いが、人口10万未満/建築職員数10人以下の小規模な団体での活用実績も約3割～4割を占める

人口規模

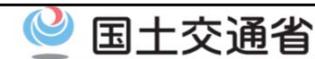


建築職員数



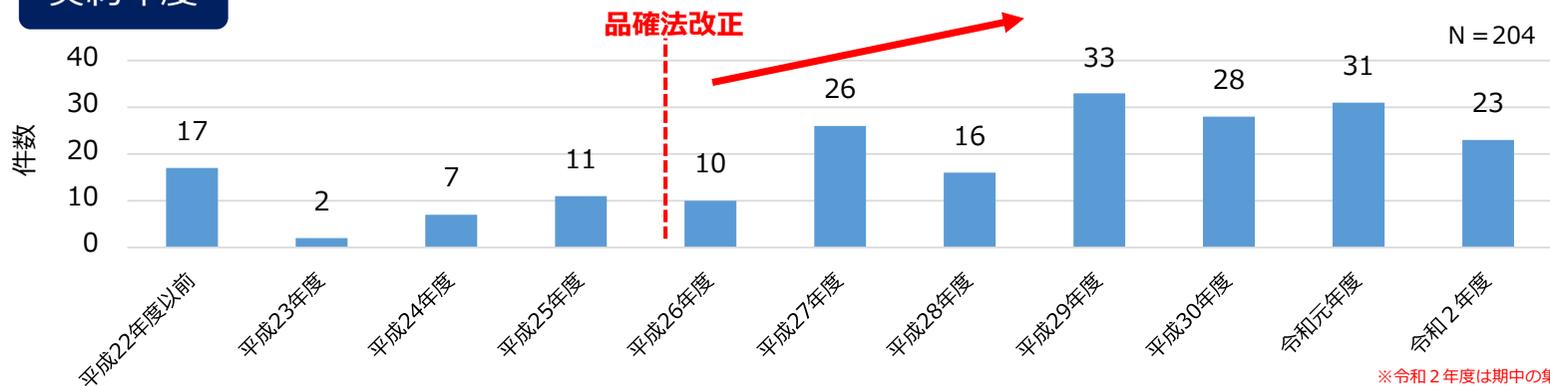
公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査(令和3年1月 国土交通省)  
 ※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

## 契約年度/契約金額/業務期間(建築事業)

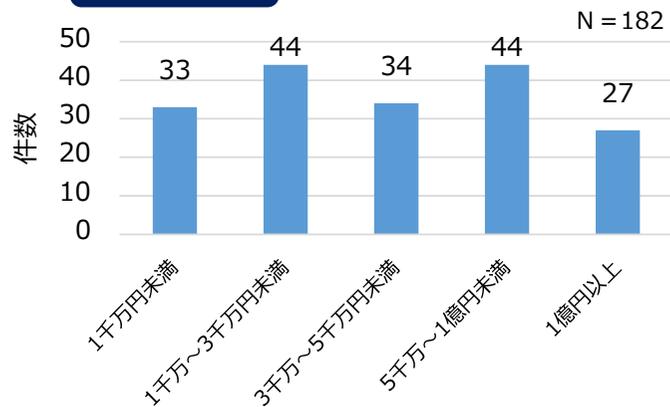


- 平成26年度(品確法改正)以降、CM方式の導入実績は大きく増加
- 業務期間が複数年に跨がる業務が約6割を占める

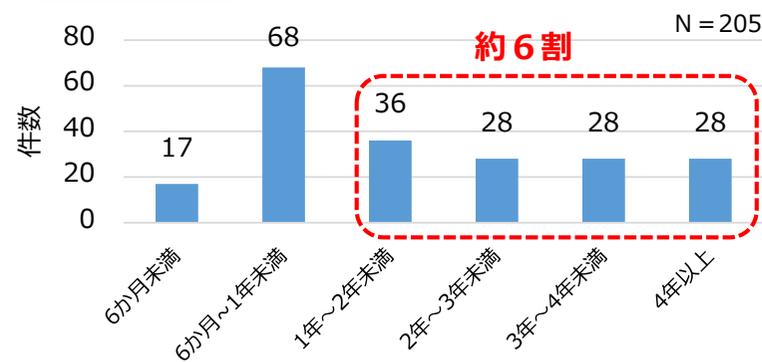
### 契約年度



### 契約金額

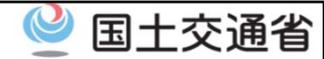


### 業務期間



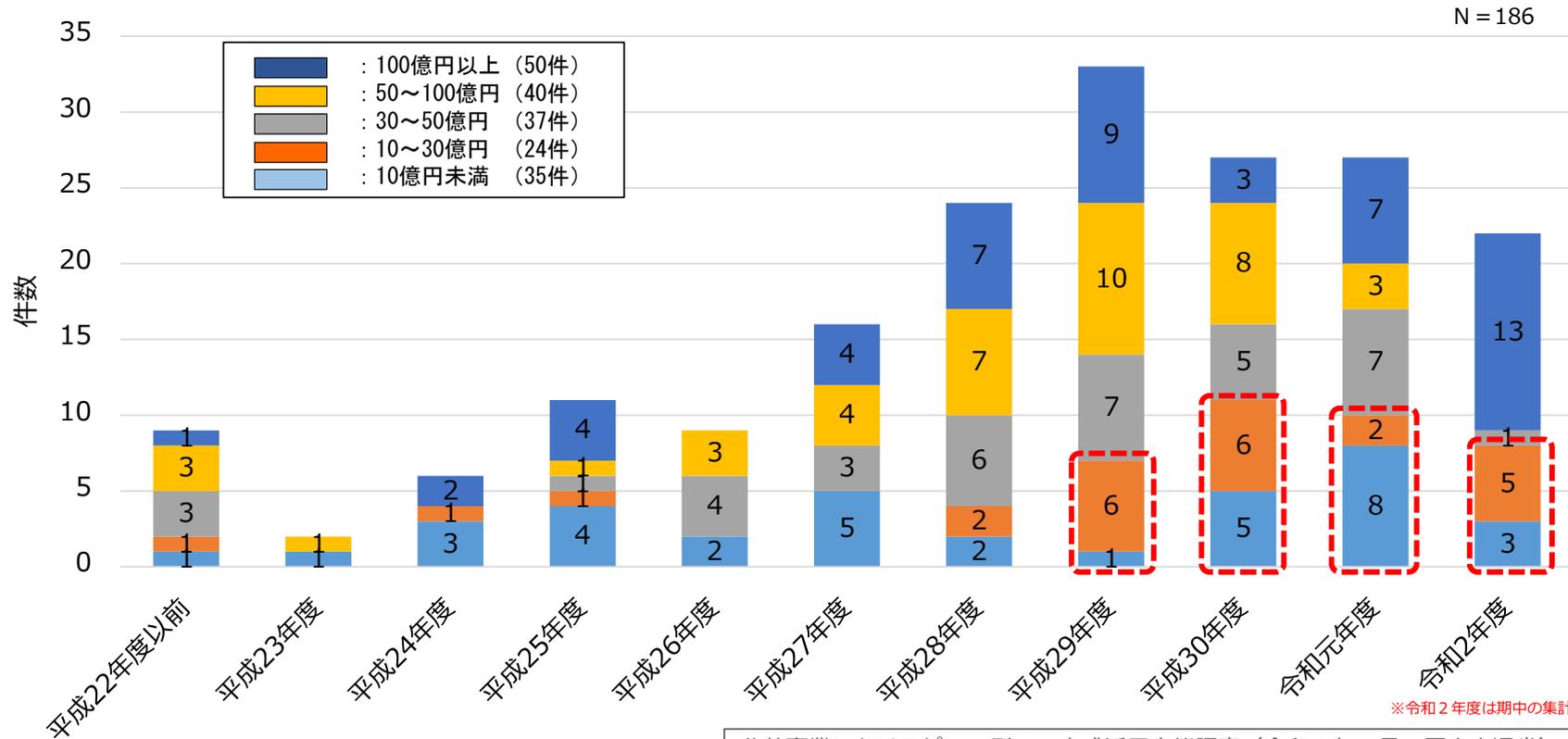
公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査(令和3年1月 国土交通省)  
 ※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

## 契約年度×事業費(建築事業)



- 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

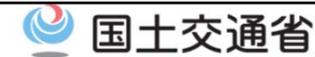
契約年度×事業費



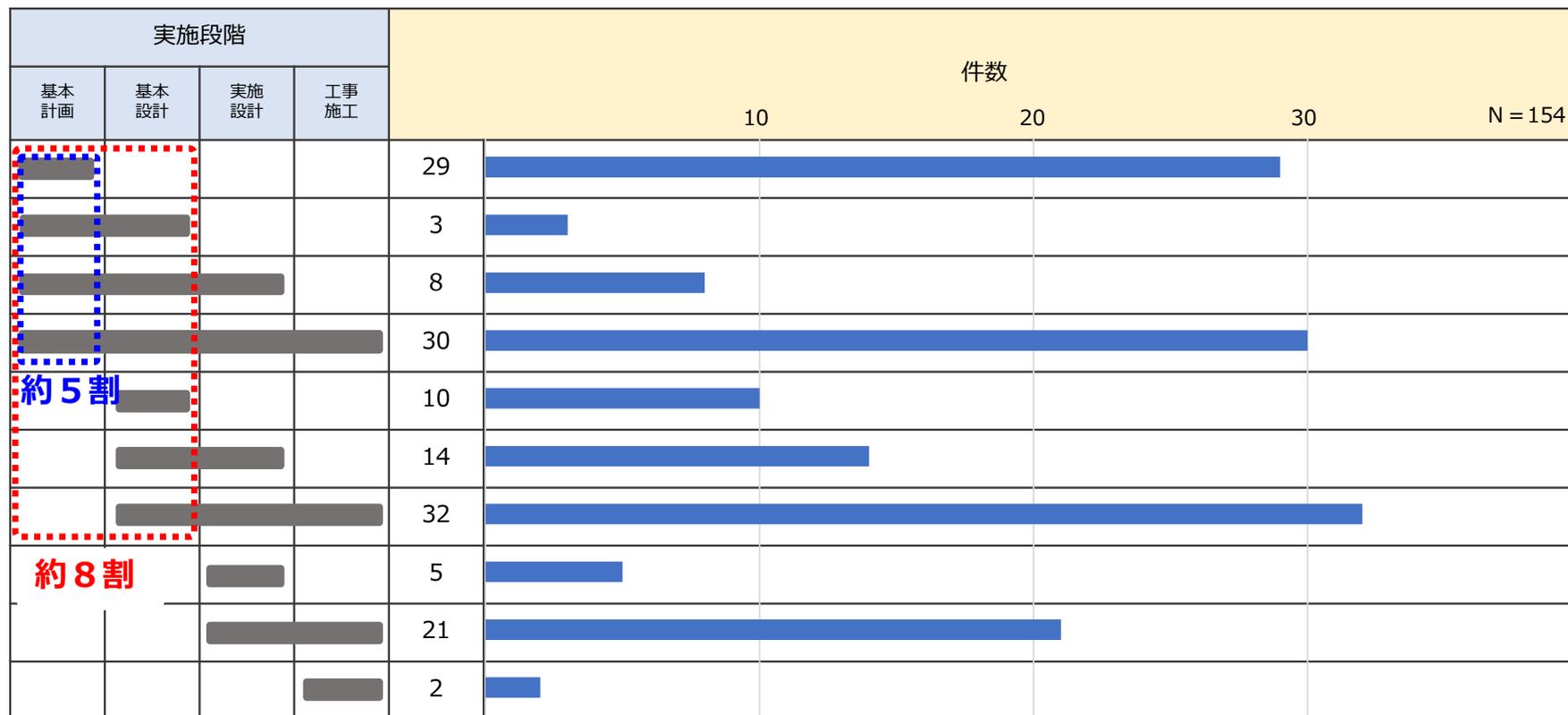
※令和2年度は期中の集計

公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査(令和3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

## CM業務の実施段階(建築事業)



- 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

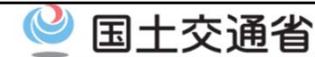


公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査 (令和3年1月 国土交通省)  
 ※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

土木事業 有効回答数：126件（21社）

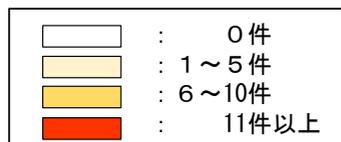
---

## CM方式導入実績の地域分布(土木事業)

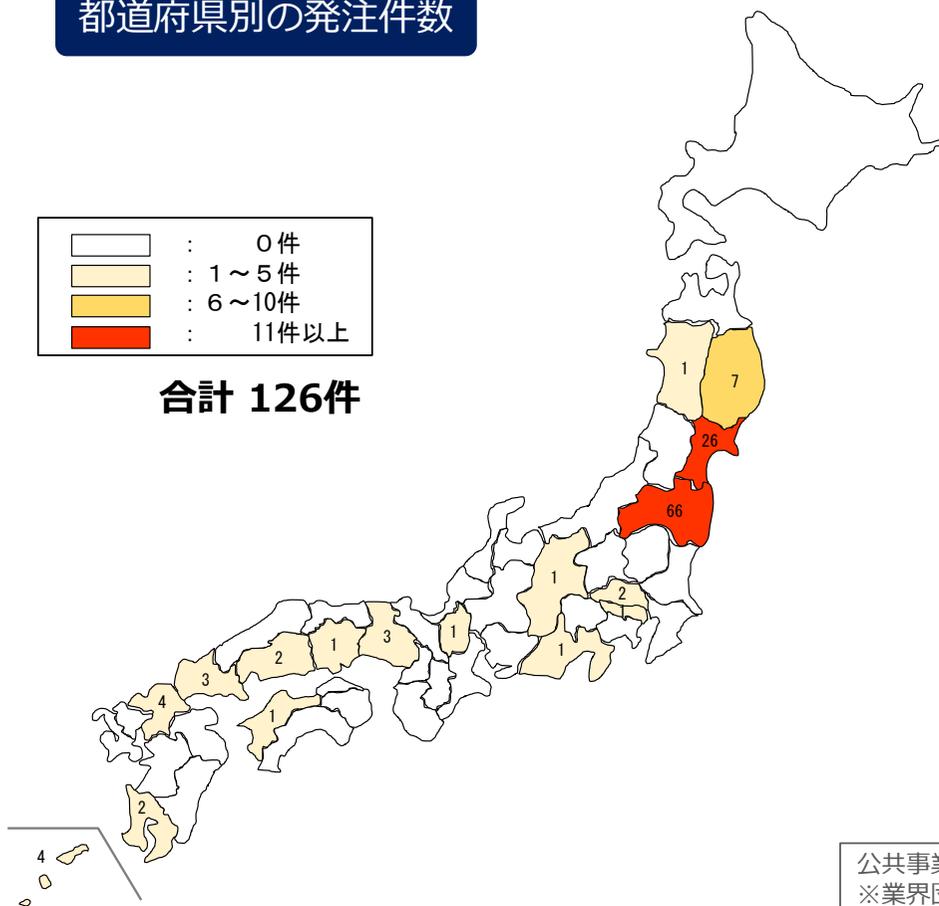


- 公共事業（土木）においては、**126件の活用実績**
- 地域別の分布では、**福島県、宮城県、岩手県での実績が多く、東北で全体の約8割**を占める

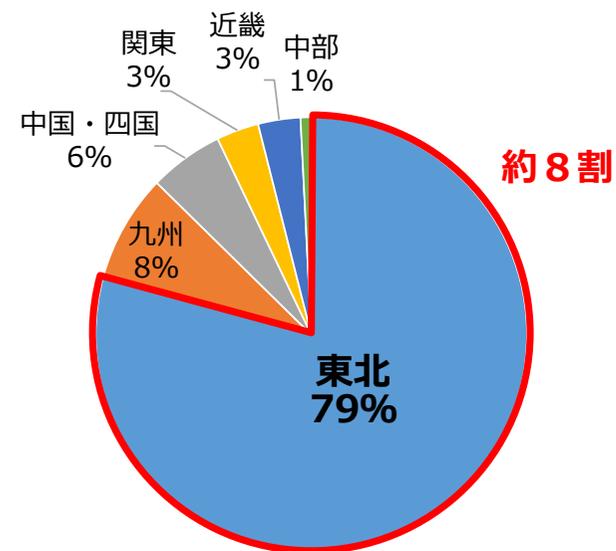
都道府県別の発注件数



合計 126件

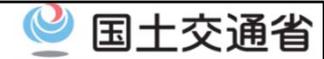


地域別の構成比率



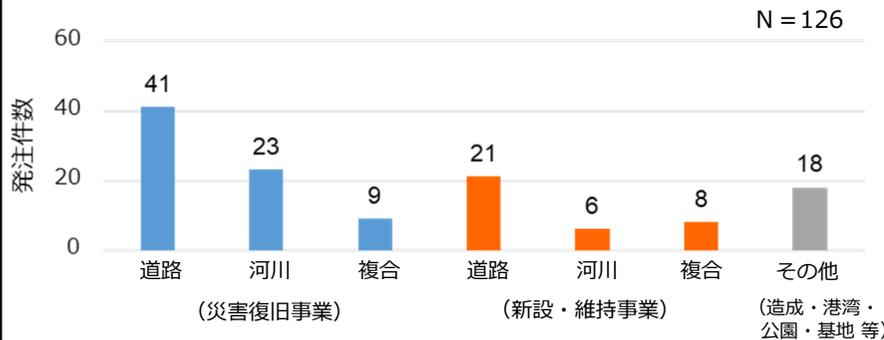
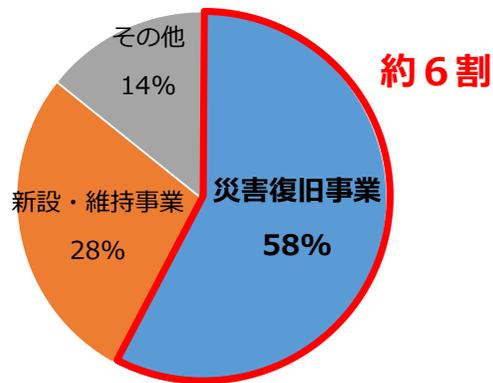
公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査（令和3年1月 国土交通省）  
 ※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

## 事業区分と発注者の構成(土木事業)

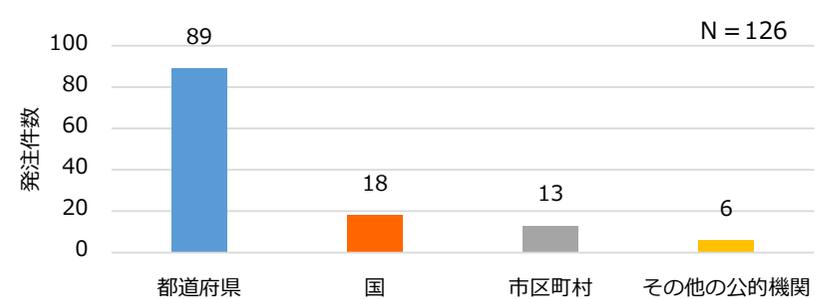
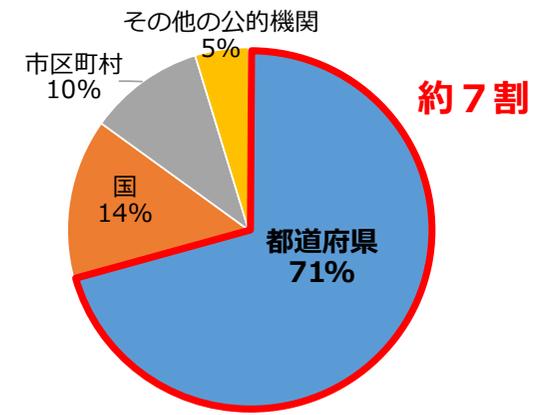


- 事業区分では、**災害復旧事業**で全体の**約6割**を占める
- 発注者の構成は、**都道府県**で全体の**約7割**を占める

事業区分

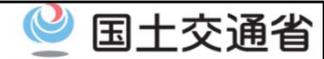


発注者の構成



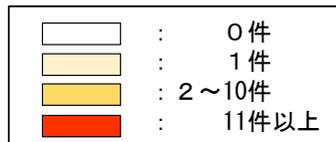
公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査(令和3年1月 国土交通省)  
 ※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

## 事業区分別の地域分布(土木事業)

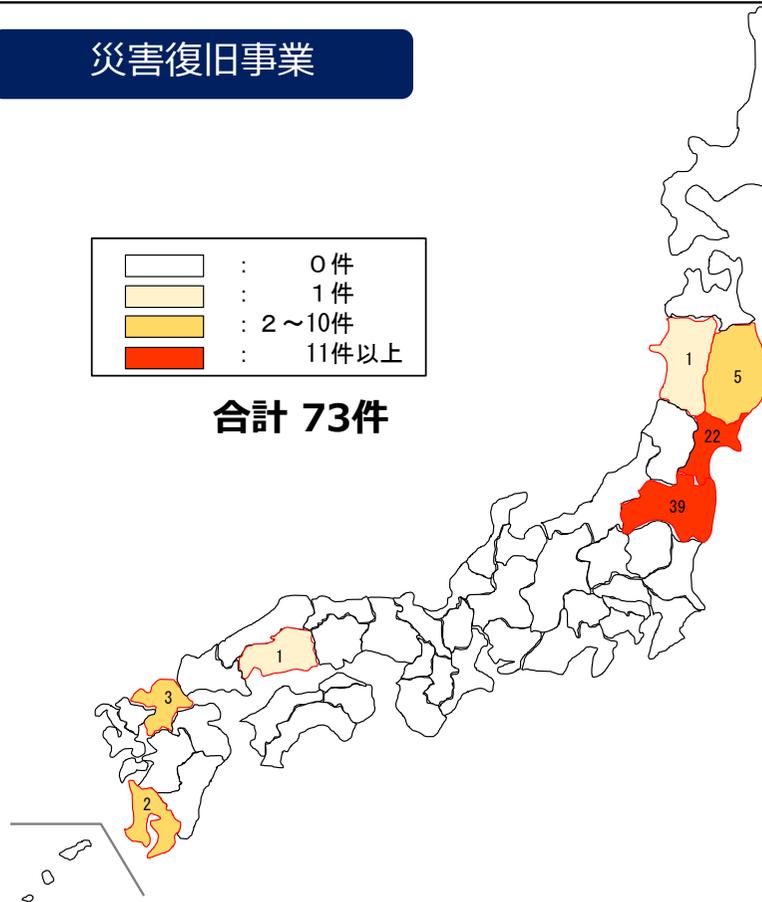


- 災害復旧事業でCM方式を活用した地域では、他の事業でもCM方式を活用
- 災害復旧事業での活用実績が無い地域でも、活用地域は徐々に拡大

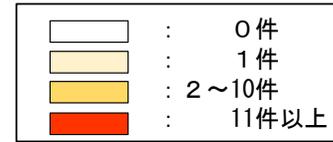
### 災害復旧事業



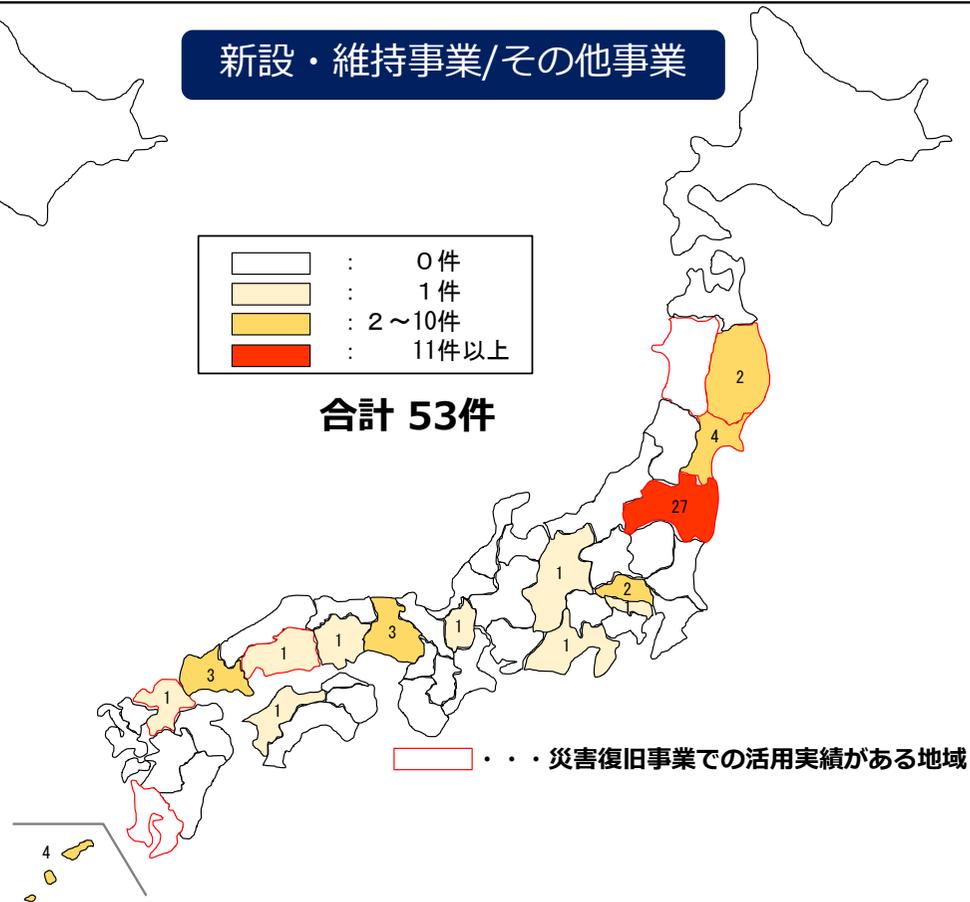
合計 73件



### 新設・維持事業/その他事業



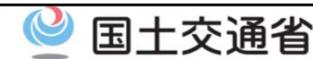
合計 53件



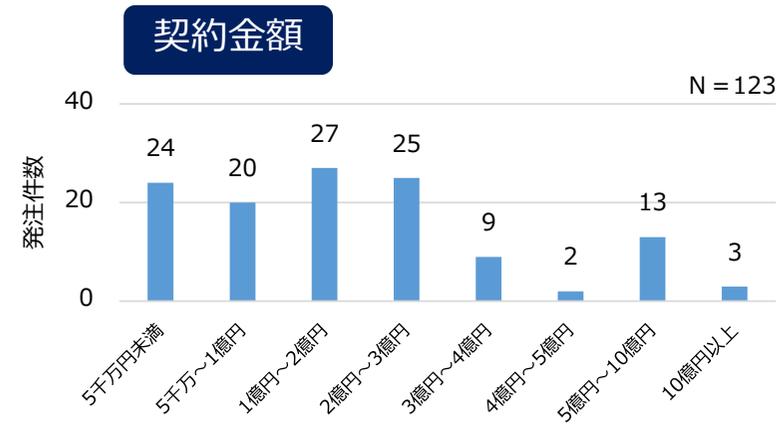
.....災害復旧事業での活用実績がある地域

公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査 (令和3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

## 契約年度/契約金額/契約年度×事業区分(土木事業)

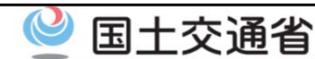


- **平成26年度(品確法改正)以降**、CM方式の導入実績は**大きく増加**
- 災害復旧事業での活用は平成28年度をピークに減少傾向。
- 近年では**新設・維持事業、その他事業(造成・港湾・公園・基地等)**での活用が増加

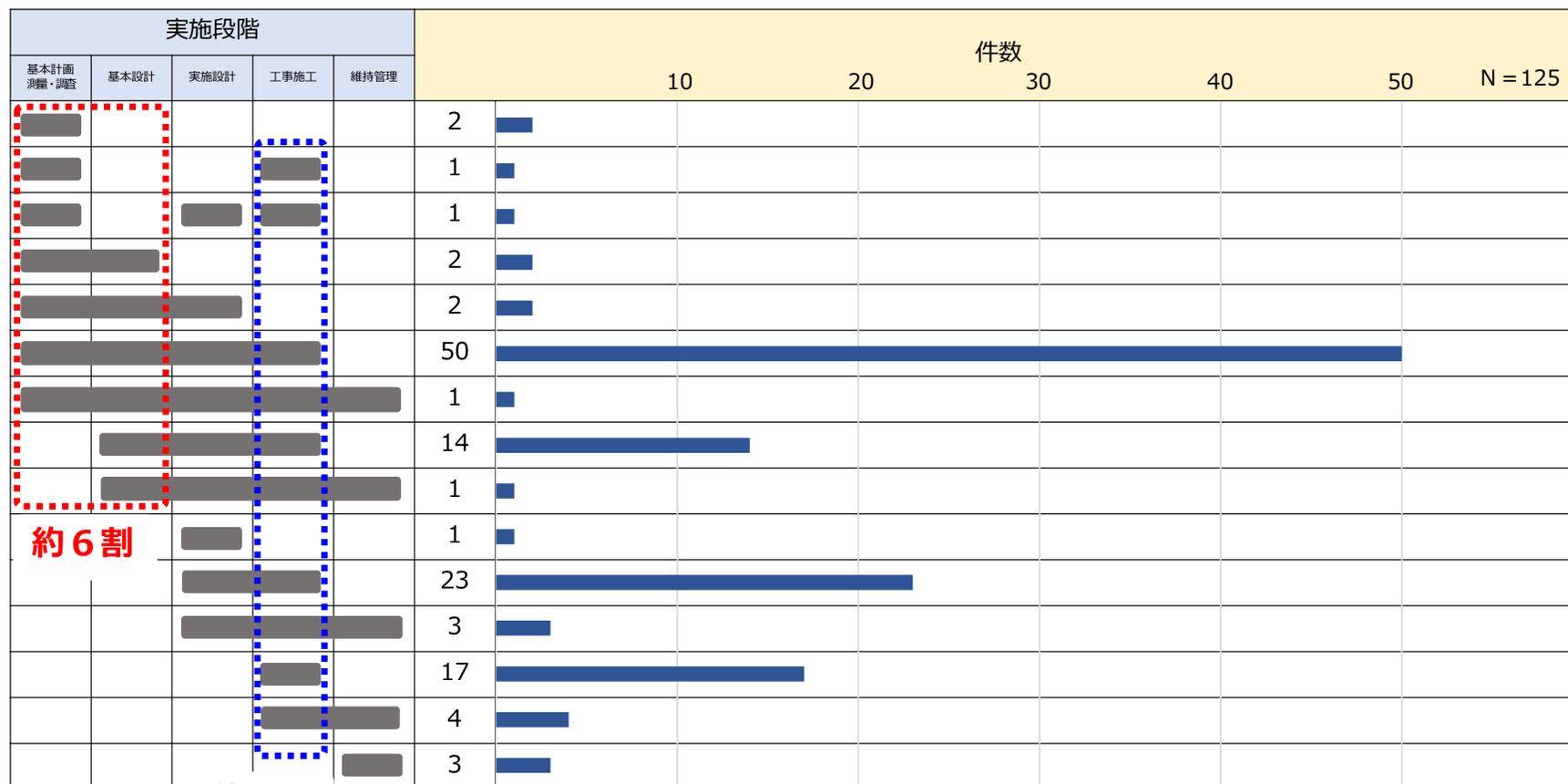


公共事業におけるピュア型CM方式活用実態調査(令和3年1月 国土交通省)  
※業界団体加盟企業へのアンケート調査により申告された件数のみ

## CM業務の実施段階(土木事業)



- 約6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3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

### 3. 『地方公共団体におけるピュア型CM方式 活用ガイドライン』のポイント

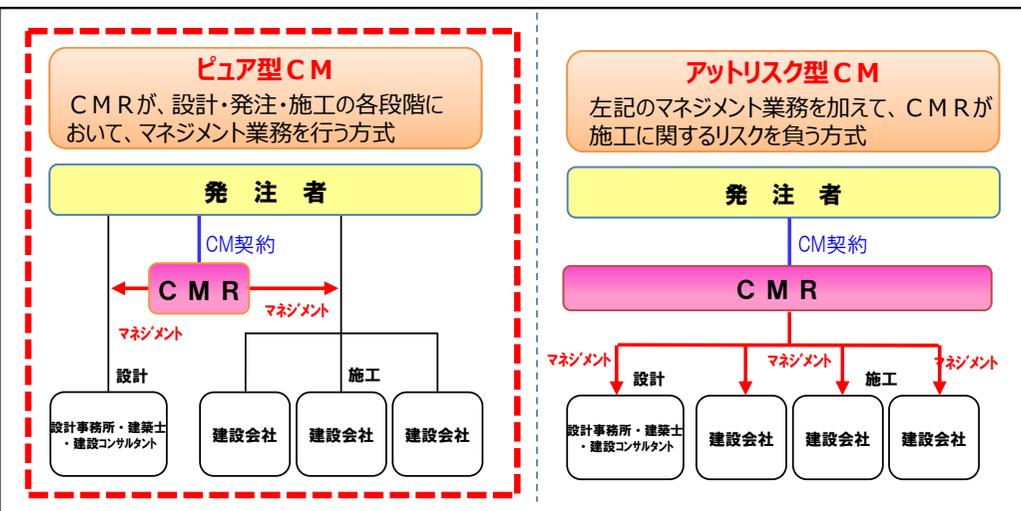
---

# 『 CM方式(ピュア型)の制度的枠組みに関する検討会 』 (H30~R2年度) 国土交通省

## 趣旨

- 小規模な地方公共団体等で、土木・建築の職員が減少し、発注体制が十分確保できないおそれ
- 設計や発注に係る発注者のマネジメントを補完することを目的としたCM方式等へのニーズの高まり
- CMRに求められる能力について検討するとともに、発注者が利用しやすい仕組みの創設に向け、具体的な制度設計を検討

## CM方式の種類



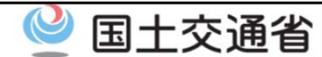
## 制度設計に向けた論点

※公共事業で事例が多いピュア型に焦点

- ① CMRの業務執行権限の範囲
- ② CMRに求められる善管注意義務等の範囲
- ③ CM賠償責任保険制度のあり方
- ④ CMRの選定方法
- ⑤ CM業務報酬の積算の考え方の検討
- ⑥ CM標準約款等の整備 等

**小規模自治体を想定した公共発注者が利用しやすい仕組みの創設**に向けて、主な論点に基づく制度的な検討を行うとともに、**ピュア型CMガイドラインを作成**

# 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



## 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

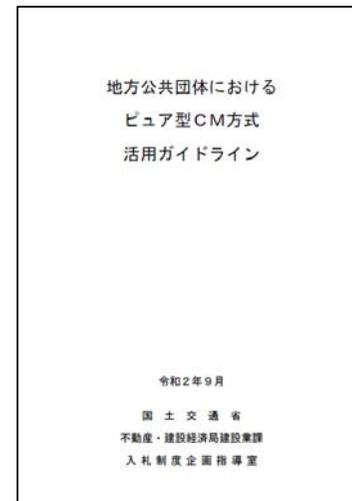
### 5. ピュア型CM方式の検討事項

#### 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

国土交通省ホームページ

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001362388.pdf> 30

## CMRの業務執行権限の範囲（各段階における登場人物の違い）

### 建築・土木事業の各段階における登場人物の違い

- 建築・土木事業の各段階における登場人物の違いに留意しながら、（特に建築事業においては、建築士法上の設計者や工事監理者の法定業務としての位置づけにも留意）それぞれの事業におけるCM業務役割分担表の例を整理。（ガイドライン：P5～7）

建築事業		土木事業	
設計段階	工事段階	設計段階	工事段階
発注者と設計者の2者の関係	発注者・工事監理者・(設計者)・工事受注者の3～4者の関係	発注者と設計者の2者の関係	発注者と工事受注者の2者の関係
<p>【設計者の役割】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築工事の実施に必要な図面及び仕様書を設計者の責任において設計図書を作成(建築士法第2条)</li> </ul>	<p>【工事監理者の役割】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施工者の行う工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているかいないかを確認(建築士法第2条8項)</li> <li>・実施されていない場合は、工事施工者に設計図書のとおり実施するよう求め、施工者がこれに従わない時は、建築主に報告(建築士法第18条第3項)</li> </ul>	<p>【設計者の役割】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土木工事の実施に必要な図面及び仕様書を設計者の責任において設計図書を作成（建築のような法的位置付けはない）</li> </ul>	<p>【法的な工事監理者はいない】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土木では工事監理者自体がおらず、建築の工事監理者の役割は発注者自ら実施</li> <li>・外部委託として工事監督支援者を導入しているケースもあり</li> </ul>

# CMRの業務執行権限の範囲（役割分担表）

## 建築・土木事業の各段階における役割分担表（例）

### 役割分担表の例 （建築事業）

CM業務役割分担表（例）における前提条件について（建築）

<前提条件>

- 業務項目は「CMRが関与した場合の発注者の業務内容」として整理
- 委託者は技術職員及び事業に係る業務経験が少ない地方公共団体を想定し、調査職員・監督職員・検査職員は当該地方公共団体に配備
- CM業務は基本計画業務が発注された後に基本計画業務が履行される段階から導入
- CM業務の対象は、地方公共団体の本庁舎建設事業又は同等の建設事業
- 入札契約方式（発注方式）は従来方式（設計施工分離発注方式）を適用
- 設計者選定方法は技術的な評価を行うプロポーザル方式を適用
- 施工者選定方法は総合評価落札方式を適用
- CMRの役割は複数想定される場合もあるが、代表的な役割はCM業務役割分担表（例）のとおり

※「事業関係者」における「委託者」の種別は、実際の事業の内容や各地方公共団体の体制にあわせて適宜更新・修正して使用する必要がある。

※本CM業務役割分担表（例）を参考に適宜必要な業務内容や項目を選定して使用することとなるが、これらの項目はCM業務の業務範囲に連動することには注意が必要となる。

各段階におけるCM業務役割分担表（例）（建築）

※設計者、工事監督員については表中、実際の役割についてもそれぞれ「工程」3、4の段階の一部として実施することがある。  
 ※工事監督者の業務内容については、詳細は「公共建設の工事監督等業務マニュアル」を参照  
 ※工事監督員、設計業務課長職員とCM業務課長職員が異なる場合、CMRはCM業務課長職員を通じてマネジメントを行う。

プロジェクトにおける業務項目	事業関係者				特 記	CM業務内容
	委託者 （発注者）	CMR	設計者	工事監督者		
<b>V. 工事段階</b>						
<b>&lt;工程等&gt;</b>						
1 工程発注		実施	助言		報告	CM業務受託者は、工事発注者からの種別報告又は実施工程書に基づき工程を把握し、工事発注者に対して委託者に助言する。
2 工事の中止		実施	実施			CM業務受託者は、委託者が行う工事の全額もしくは一部の施工を中止させることの必要性の判断及びその必要があると認められるときの中止期間の検討について実施する。
3 設計業務関係業務等の設計者が実施する業務		（実施）	※	実施	受発	設計者が委託者（設計業務課長職員、工事監督職員）を通じて実施 ※設計業務関係業務等の実施の業務内容を含む場合の役割分担は基本設計・実施設計業務段階による
4 工事監督業務等の工事監督者が実施する業務 （公共の工事等発注者が行うべき業務を除く）		（確認）		実施	受発	—
<b>&lt;工事の要件の種類&gt;</b>						
1 基本設計 （官公庁等への提出等）		確認	支援		実施	CM業務受託者は、委託者の指示のもと、工事受注者が行う下記の事前調査業務について、委託者による確認を実施する。 ① 設計業務の必要事項 ② その他必要な事項
2 施工計画書 （品質管理計画・施工計画・施工仕様等）		受発		確認	提出	※「工程等」4に含まれる
3 契約書及び設計図書に基づく指示、承認、受発等		実施	支援			CM業務受託者は、契約書及び設計図書に準じた委託者が行う工事内容に対する指示、承認及び受発等について必要に応じて実施する。
4 工事施工状況の把握及び確認等		実施		支援	報告	※「工程等」4に含まれる

### 役割分担表の例 （土木事業）

CM業務役割分担表（例）作成における前提条件について（土木）

<前提条件>

- 業務項目は「CMRが関与した場合の発注者の業務内容」として整理
- 委託者は技術職員及び事業に係る業務経験が少ない地方公共団体を想定し、調査職員・監督職員・検査職員は当該地方公共団体に配備
- CM業務は、測量・調査・設計等業務が発注される前の段階から導入
- CM業務の対象は、一般土木事業であり、補助金や交付金を申請する規模の事業
- 入札契約方式（発注方式）は従来方式（設計施工分離発注方式）を適用
- 測量・調査・設計等業務を委託する際の選定方法は技術的な評価を行う総合評価落札方式やプロポーザル方式を適用
- 施工者の選定方法は総合評価落札方式を適用
- CMRの役割は複数想定される場合もあるが、代表的な役割はCM業務役割分担表（例）のとおり

※「事業関係者」における「委託者」の種別は、実際の事業の内容や各地方公共団体の体制にあわせて適宜更新・修正して使用する必要がある。

※本CM業務役割分担表（例）を参考に適宜必要な業務内容や項目を選定して使用することとなるが、これらの項目はCM業務の業務範囲に連動することには注意が必要となる。

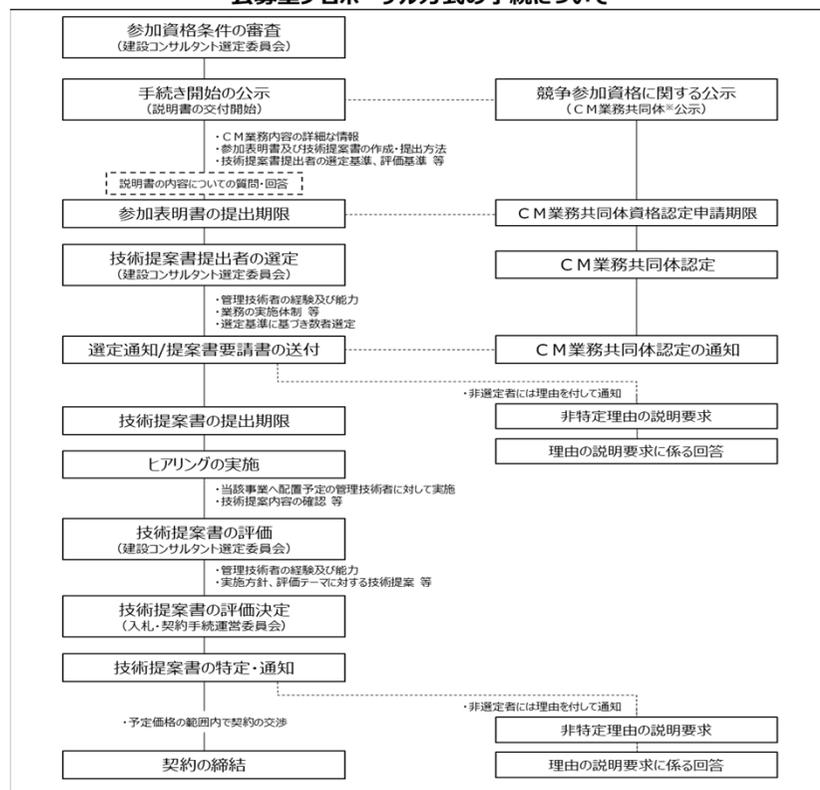
プロジェクトにおける業務項目	事業関係者				特 記	CM業務内容
	委託者 （発注者）	CMR	設計者	工事監督者		
<b>V. 工事段階</b>						
6 工事施工の立ち合い（指定材料の確認・現場発生品の把握）		実施	支援		申請	CM業務受託者は、設計図書において、委託者の立会いのうえ施工するものと同定された工事種別における立ち合いについて、委託者に実施する。 また、CM業務受託者は、契約図書において、委託者の記録もしくは検査を受け使用すべきものと指定された工事材料、又は委託者の立会いのうえ採得し、立ち合いについて委託者の受発するものと指定された材料の品質・規格等の試験、立会い、検査について、委託者に実施する。
7 建設副産物の適正処理状況等の把握		実施	支援		提示	CM業務受託者は、建設副産物を搬出する業務対象工事については産業廃棄物管理票（マニフェスト）等により、適正に処理されているかを把握し、委託者に実施する。 また、建設副産物を搬出又は建設副産物を搬出する工事については、工事受注者が作成する再生資源利用計画書及び再生資源利用促進計画書により、リサイクルの実現状況を把握し、委託者に実施する。
8 部分使用		実施	支援		承諾	CM業務受託者は、委託者が契約書の引継ぎにおける成果物の使用の規定に基づき、工事受注者に対して部分使用を請求する場合には実施する。
9 工事目的物、第三者等の損害調査		実施	助言		協力	CM業務受託者は、工事に対して工事目的物及び第三者等への損害が発生した場合には、損害の範囲、責任の所在等を調査するにあたり、委託者に助言する。
10 実務材料及び参考品の確認、引き渡し		実施	支援		受発	CM業務受託者は、委託者から工事受注者への実務材料及び参考品について委託者が行う確認、引き渡しを実施する。
11 設計変更の検討		実施	支援			CM業務受託者は、設計内容の変更が必要となった場合には、委託者が検討する設計変更が妥当なものであるか確認し、設計変更手続きが必要な場合には、委託者の実務業務を実施する。
12 工事関係者に関する情報請求		実施	支援	実施	※	CM業務受託者は、委託者が工事関係者に対する情報請求を依頼する場合には実施する。
13 現場による確認 （確認による確認）		実施	支援	※	※	CM業務受託者は、工事の施工工程が現場に適合しない事実を発見した場合に、必要と認められるときは、委託者に助言する。 CM業務受託者は、委託者が現場による確認を行う場合には実施する。
14 設備の設置		指示	助言	実施		CM業務受託者は、実務業務等の必要がある場合に、工事受注者が設備の設置をとった場合には、委託者に助言する。
15 事故等に対する措置		確認	助言		報告	CM業務受託者は、工事受注者において工事施工中に事故等が発生した場合には、事故報告を確認し、委託者に助言する。

# CMRの選定方法

## CMRの選定方法

- **CM業務を活用する場合、CMRのノウハウ提供、技術的知見、高度なマネジメント力などが求められることが想定**。ガイドラインでは、CM業務を取り扱う事業者、管理技術者などの技術力、経験等を評価することができ、過去の事例も多い「**公募型プロポーザル方式**」で手続きを行うことを基本として整理。  
(ガイドライン：P22)

公募型プロポーザル方式の手続について



※建設コンサルタント業務等におけるポータル方式及び総合評価方式の運用ガイドライン（H27.3）を参考に一部修正  
※ガイドラインにおける「設計共同体」について、ここでは「CM業務共同体」と表記した

## 主な留意点

- 発注者はCMRの**企業としての能力審査**とともに、CMrを主体とした**チーム構成員の資格や実績を評価する必要**。
- 学識経験者や民間有識者などの**専門家による選定組織の一員としての評価への参加**を検討することが望ましい。
- 地方公共団体がCM方式を活用する場合、**地元企業を育成・活用**していくという観点も重要。将来的には**実務要件等を地域の状況に合わせて適切に設定する必要**。

(ガイドライン：P24)

## CMRの資格要件・実務要件等

### CMRの参加要件

- 高度かつ専門的な技術や知識を必要とするCM方式を活用する場合、発注者がCMRに対して参加要件（資格要件、実務要件等）を求めているケースもあるが、現状では整理された資料は存在しない。
- **本ガイドラインでは、既存の資格を資格要件とし、実務要件と合わせて参加要件として設定することで整理。**
- 設定に際しては、**CMR及び管理技術者（CMr）に必要とされるマネジメント能力及び、各分野（建築・土木）の専門性の両方を考慮する必要があり、業務内容に応じて、適切な参加要件を設定。**  
（ガイドライン：P21）

CMRに対する要件（例）	管理技術者（CMr）に対する要件（例）	担当技術者に対する要件（例）
<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 各地方公共団体が定めている有資格業者名簿への登録がある者 例）建築事業：建築関係コンサルタント業務 土木事業：土木関係建設コンサルタント業務</li> <li>➢ 建築事業については、建築士法の規定に基づく（一級）建築士事務所の登録</li> <li>➢ 発注予定のCM業務と同種や類似のマネジメント業務の実績 ※発注事業と同等の規模の実績、件数の実績などの設定も可能</li> </ul>	<p><b>資格要件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 例えば建築事業では一級建築士やCCMJ、土木事業では技術士（総合技術監理部門又は建設部門）といった様々な資格の中からいずれか適切なもの</li> </ul> <p><b>実務要件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 例えば発注するCM業務と同種や類似のマネジメント業務などの実務経験の中から適切なもの ※対象事業と同等の規模の実務経験、人数などの設定も可能</li> </ul> <p>これらをそれぞれ要件として設定することにより、マネジメント能力と分野の専門性の両方を評価することが重要と考えられる。</p>	<p>業務内容に応じて、適切な資格要件や実務要件を設定する。</p>

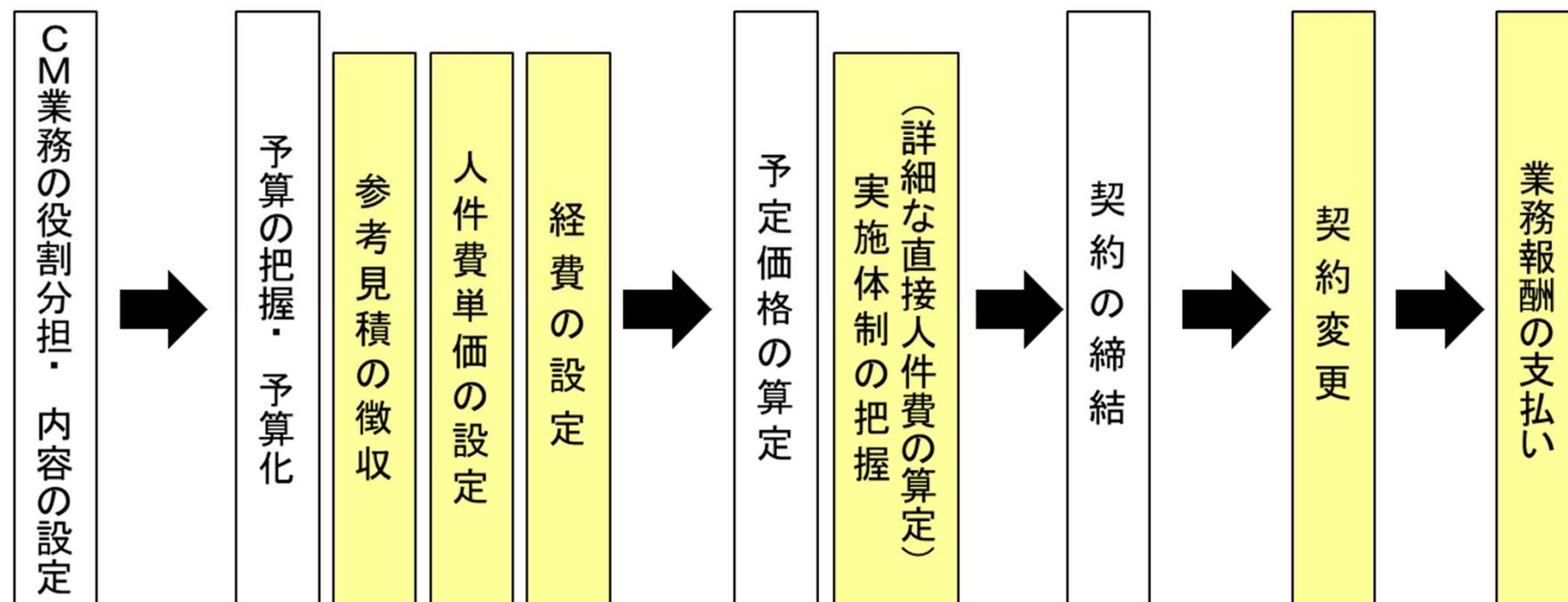
- ✓ **発注者側の経験や職員が不足しているといった状況が顕著な場合には、公共建築工事事品質確保技術者・公共工事事品質確保技術者（※）の資格や、公共事業における同種・類似業務の実務経験が重要になる。**
- ✓ 対象施設・事業によっては、実務要件として**どのような事業段階に対してCM業務を実施した経験があるかについても考慮する必要**がある。
- ✓ ただし、地域の実情も踏まえ、資格要件や実務要件の設定を**厳しくし過ぎることで競争参加者がいなくなる**といった状況に留意。

## CMRの業務報酬の積算の考え方（算定フロー）

## CMRの業務報酬の算定フロー

- CMRの業務は、事業関係者の業務から独立したものであり、**CM業務の対価は設計費や工事費とは別に予算化**しておかなければならない。加えて、**CM業務の対価は業務内容によって千差万別**であるため、期待される効果と費用の両面を考慮して対価を設定していく必要。（ガイドライン：P15）

## 業務報酬の算定フローイメージ



# CMRの業務報酬の積算の考え方

## CMRの業務報酬の積算の考え方

○ 本ガイドラインでは、**個別の業務項目に対して人工を設定するのではなく、全体の業務量に対して実施体制を組むという考え方**で整理。（ガイドライン：P18）

### 直接人件費の算定フローイメージ

a) CM業務の業務項目ごとに事業工程を設定

事業工程	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
1.〇〇〇〇支援										
2.〇〇〇〇支援										
3.〇〇〇〇協議										



(月当り人工:人日)

b) 実施体制の設定 (各配置技術者の月当り人工)

職種区分	役割	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	計
主任技術者	管理技術者	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	30.0
技師(A)	担当技術者	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5		3.0	3.0	142.5
技師(B)	担当技術者		19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5		156.0



(月当り直接人件費:円)

c) 技術者別の直人 (人工×単価) を算定

職種区分	単価	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	計
主任技術者	52700 円/日	158,100	158,100	158,100	158,100	158,100	158,100	158,100	158,100	158,100	158,100	1,581,000
技師(A)	46300 円/日	902,850	902,850	902,850	902,850	902,850	902,850	902,850	0	138,900	138,900	6,597,750
技師(B)	37900 円/日	0	739,050	739,050	739,050	739,050	739,050	739,050	739,050	739,050	0	5,912,400
計		1,060,950	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	897,150	1,036,050	297,000	14,091,150

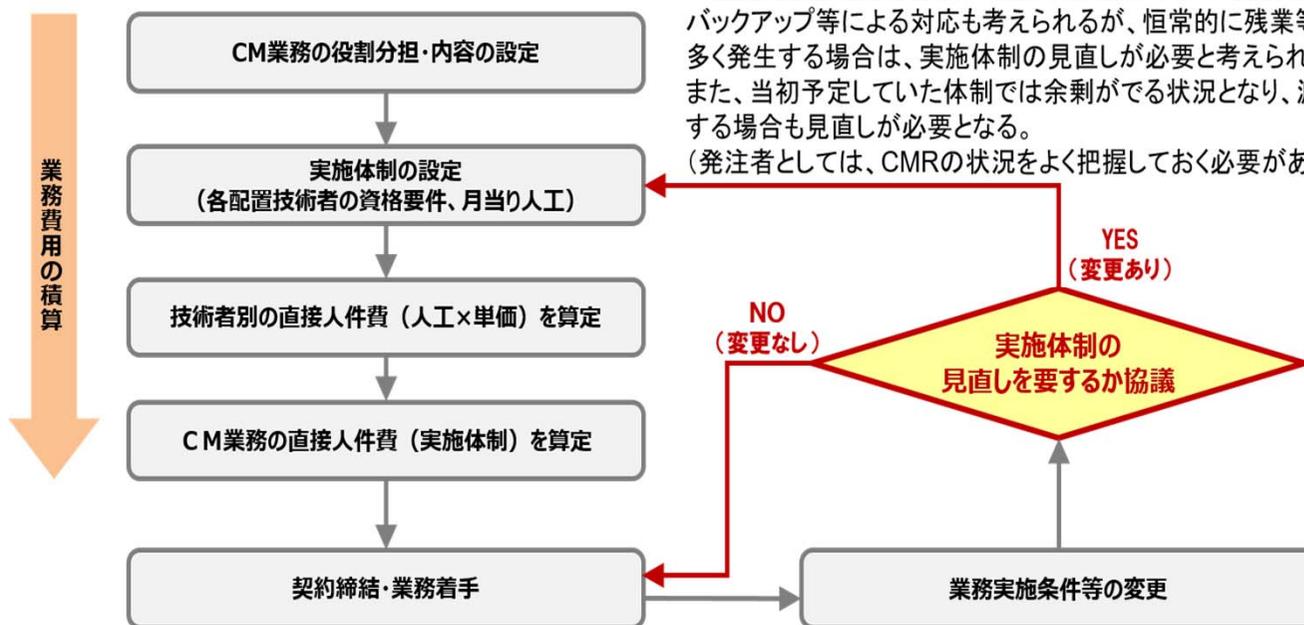
d) CM業務の直人を算定

## CMRの業務報酬の積算の考え方（契約変更・インセンティブ）

### 契約変更・インセンティブの考え方

- 業務着手後の変更契約の可否は、**業務項目の増減ではなく** CM業務の適正な実施に必要な**実施体制の見直しの要否により判断**。（ガイドライン：P18）
- インセンティブの設定については詳細な検討が必要であり、本ガイドラインにおいては、**インセンティブの設定について現時点では想定していない**。将来的には、「業務成績評定点」の加点を行う等、報酬以外のインセンティブの付与等に対しても検討することが必要。（ガイドライン：P20）

#### 変更契約の判断イメージ

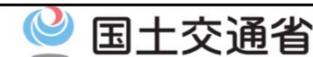


## CM業務標準約款等の整備（契約約款）

### CM業務委託契約約款（案）の主な内容

	主な項目	CM業務委託契約約款（案）における取扱
I. 準委任契約の扱い	① 契約形態の扱い	● 準委任契約として取り扱い、 <b>善管注意義務を規定</b> （第1条）
	② 検査時の検査対象及びその引渡しの規程について	● CM業務は成果品の作成を目的としているものではないため「 <b>成果物</b> 」は無いが、その業務の完了（履行）を確認するために、「 <b>業務報告書（履行報告）</b> 」を規定し、その <b>検査の合格をもって業務完了</b> としている（第29条）
	③ CM業務の受託者の作成する資料に対する著作権の帰属の扱いについて	● 一般的には該当するケースはほとんど無いと考えられるため、必要に応じて個別対応して頂くものとし、 <b>本約款では規定しない</b>
	④ 契約解除時の支払に関する規定の扱いについて	● 既に業務として履行した部分については、発注者支援業務の規程を参考に、 <b>既履行部分を検査のうえ、支払わなければならない</b> こととする（第46条）
II. 契約図書の位置付け	⑤ CMRがプロジェクトに存在する場合の設計者、工事受注者等への責任規定の扱い	● 設計者、工事受注者等の責任については、CM業務の契約約款には直接的には関係しないため、本約款では <b>責任の非免除規定を設けることはしない</b>
III. 関係者の役割と責任	⑥ CMRへの情報提供に関する委託者の義務規定の扱い	● CMRが業務を実施する際に必要となる情報については、事業の進捗に伴い必要な情報が変わることや、事業執行に必要な全ての条件をあらかじめ網羅的に把握することは困難であることから、 <b>受発注者双方が速やかな情報提供がなされるように努めることとし、本約款では規定しない</b> （ガイドラインに留意事項として記載）
	⑦ 関係者（発注者（委託者）、CMR、設計者、工事受注者等）の権限等の明確化規定の扱い	● CMRの関与の範囲は <b>事業ごとに異なる</b> ため、CM業務の <b>共通仕様書及び特記仕様書で規定</b> する
	⑧ CMR関与に関する設計者、工事受注者等への明示通知規定の扱い	● CMRによる円滑な事業関与が可能となるように、発注者から設計等業務受託者や工事受注者等の関係者に対する <b>CMRの事業関与の明示規定を記載</b> （第1条）

## CM業務標準約款等の整備（契約約款）



### CM業務委託契約約款（案）の主な内容

	主な項目	CM業務委託契約約款（案）における取扱
IV.その他	⑨ 前払金の扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>前払金の条項は本約款には入れていないが、<b>個別の業務の特性に応じて必要と考えられる場合は前払金を支払う契約とする</b>ものとする</li> </ul>
	⑩ 部分払の扱い (適用の可否、支払限度)	<ul style="list-style-type: none"> <li>CM業務は、<b>業務の既済部分に対して、全体業務完了前に代価の一部を支払うことができる規定</b>とする。なお、CM業務は、既履行部分相当額の全額支払いとしている</li> <li>部分払の回数は、履行期間や履行金額を勘案して妥当と認められるものにする (第31条)</li> </ul>
	⑪ CMR及びCMRと資本・人事面において 関連がある者によるCM業務の対象となる 業務、工事の入札契約への参加の扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>CM業務の中立性を担保するため、地域の実情を踏まえつつ、CMR及びCMRと資本・人事面において関連がある者は、CM業務の対象となる業務、工事の入札契約に参加することができないこと、また、事業の途中段階でCM業務を発注する場合には、CM業務の対象となる業務、工事を受注した者と資本・人事面等において関連がある者は、CM業務のプロポーザルに参加できないことなどを<b>参加要件として定めることについて考慮する必要</b>がある。(ガイドラインに留意事項として記載)</li> </ul>
	⑫ 土地の立ち入りについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>土木事業では第三者の土地への立ち入りする場面が多いことから、本約款に規定。 ※事業の特性により必要に応じて適用する。(第11条)</li> </ul>
	⑬ 臨機の措置について	<ul style="list-style-type: none"> <li>土木事業では災害時の臨機の措置が必要な場面もあるため、本約款に規定。 ※事業の特性により必要に応じて適用する。(第25条)</li> </ul>

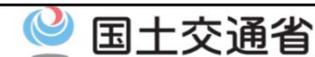
## CMRの制度上の位置づけ

### CMRの制度上の位置づけ

- CMRは発注者の意図する品質、工期、コストを十分に理解し、建設生産システム全般に係るマネジメントの実施が求められていることから高いスキルを有している必要があるが、CM業務は一般的にその業務内容が多岐に渡ることや、定型的な成果物がある業務ではないこともあり、現状では発注者がCMRの能力やスキルを定量的に把握することは困難。
- 現在、CM業務を取り扱う事業者は一定程度の実績を有する企業が多いため、直ちに不良不適格業者がCM業務に参画する可能性は低いと考えられるが、発注者がCM方式を利用しやすい制度を構築するうえで、CMRに求められる要件・能力及び、それらをどのように評価すべきかを検討するとともに、CMR選定の基礎となる情報を蓄積するため、CMRの役割を担うことが可能な企業について登録等を行う仕組みの必要性の有無についても、今後のCM業務の活用状況を踏まえつつ、引き続き議論を継続していく必要。

(ガイドライン：P27)

## CMRが押さえるべきCMガイドラインのポイント(まとめ)



### 各段階における役割分担

- 役割分担表の前提となる条件整理
- 事業段階毎の役割分担の整理  
(登場人物の変化に注意)

### 業務報酬の積算の考え方

- 業務報酬は内容によって千差万別
- 全体の業務量に対しての実施体制で積算
- 設計変更は実施体制の見直しの要否による  
( × 業務項目の増減 )
- 将来的には報酬以外のインセンティブ

### CMRの選定方法

- 公募型プロポーザル方式を基本
- 企業の能力と個人の資格や実績
- マネジメント能力・専門性の両方
- 公共事業における実務経験が重要な場合

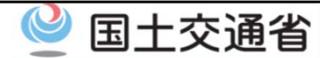
### CM業務委託契約約款

- 準委任契約 (善管注意義務)
- CMRの事業関与の明示
- CM業務の中立性の担保

## 4. その他(CM方式活用事例集)

---

# 地方公共団体等におけるCM方式活用事例集



[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo\\_const\\_tk1\\_000119.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000119.html)

## CM方式の活用事例

事例集は全国の地方公共団体等におけるCM方式を活用した事業（事例）の中から、他の地方公共団体がCM方式を導入・活用する際に参考となる事業（教育施設、病院、庁舎等）を中心に取りまとめました。事業の性質ごとに各事例を分類し、掲載しています。

## 事例集の項目

掲載内容は、事業概要をはじめ課題や成果、契約概要や実施体制、活用のポイントなど、実際にCM方式を導入する際の具体的な手続等について参考となる情報を取りまとめています。

さらに事業の抱えている課題とCM方式導入による成果（課題解決）について、ポイントとなる項目を抽出し、品質・コスト・スケジュールごとに分類することで、導入成果がより具体的に把握できるよう整理を行っています。



項目	記載内容
①事業が抱える課題とCM方式導入の成果	各発注者が事業が抱えていた課題に対して、CMRが果たした役割とCM方式導入の成果についてポイントとなる内容をまとめています。
②業務の実施体制	CM方式導入にあたり、各関係者（発注者、設計者、設計監理者、施工者等）とCMRの相関関係や役割を図解しています。
③契約概要	CM方式を導入する際の選定方式、契約相手方、契約金額等を記載しています。詳細では導入に向けた具体的な検討内容や選定方法、積算の考え方等を参考として紹介しています。
④活用のポイント	実際にCM方式を活用された発注者の方々の意見や感想をもとに、より効果的にCM方式を活用するためのポイントやCM方式を導入する際の留意事項を紹介しています。



分類（課題・成果）	目標・課題	CMRの役割	成果
①品質	◆ 数十年に一度の庁舎建替や複雑な条件下での改修事業のため、発注者側にノウハウや技術力が不足	◆ 要求水準書の作成など、契約に必要な書類の作成等	◆ 発注者の予定していた要求品質の確保を実現
②コスト	◆ 仕様と建設コストのバランスのとり方が困難	◆ 仕様に優先度を付け、コストの再配分方法を提示	◆ 当初予定していた事業費内での事業実施を実現
③スケジュール	◆ 既存施設の一部を使用しながらの改修工事のため、複雑な工程計画立案が困難	◆ 設計者、施工者の両方の技術を踏まえ、実施可能かつ効率的な工程計画を立案	◆ 円滑な施工調整の実施が可能となり、工期遅延を防止

※その他、実際に事業を円滑に推進するために用いたツール等が掲載されています。