

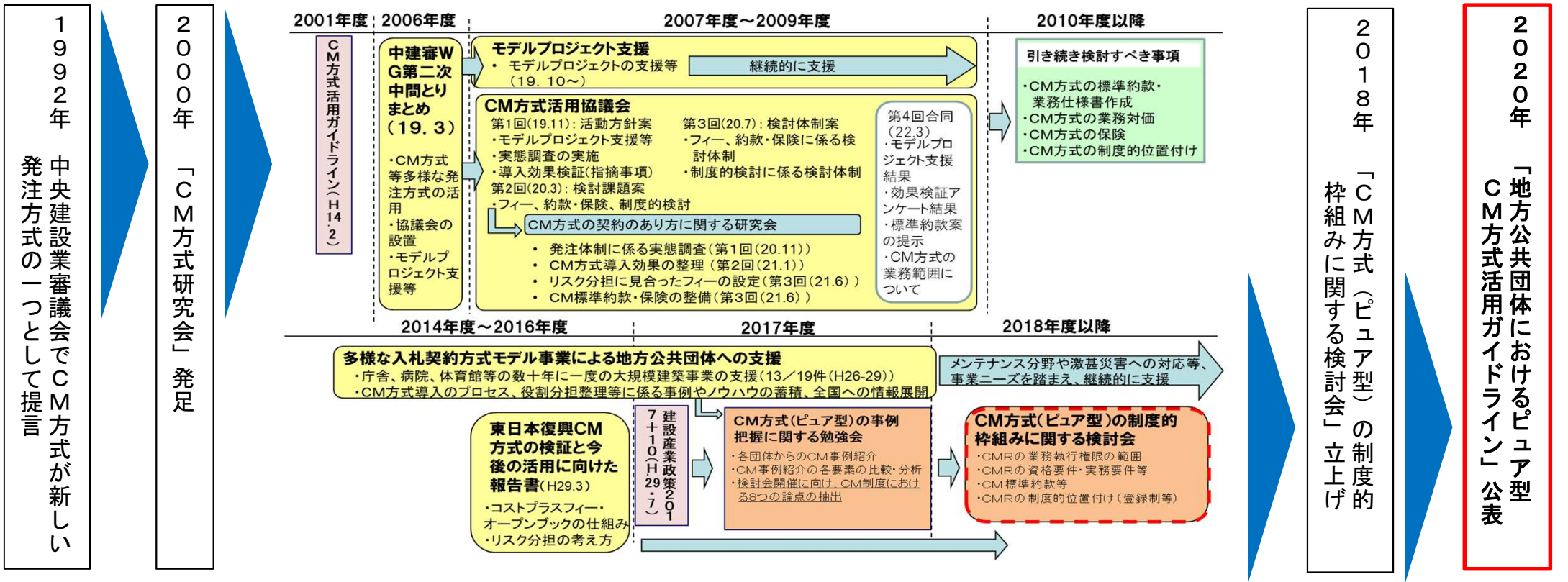
「地方公共団体における ピュア型CM方式活用ガイドライン」

国土交通省 不動産・建設経済局
建設業課 入札制度企画指導室
令和2年9月

背景・目的

- 少子高齢化等の社会構造の変化や多様化・高度化している**国民のニーズ**に対応すべく、公共発注者においては、**適正な予算執行及び事業の公平性・透明性**がますます求められている。
- 特に**小規模な地方公共団体**において**技術職員の減少に伴い発注者体制が脆弱化**しており、今後、発注者体制が十分に確保できなくなることが懸念されている。
- 地方公共団体が、**発注者体制の補完手法の一つ**としてCM方式の活用を図るうえで、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**について検討を行う。
- 検討を踏まえ、**CM方式を地方公共団体で活用する際の参考となるよう整理したガイドライン**を作成。

経緯



検討会・分科会	開催日	主な議題
第1回検討会	平成30年9月27日	検討会の趣旨・進め方 主な論点整理（8つ） 今後の検討の方向性
第2回検討会	平成30年11月12日	論点検討（論点①、⑦）
第3回検討会	平成30年12月19日	論点検討（論点①、②、③、⑦）
第4回検討会	平成31年2月13日	論点検討（論点①、④、⑤、⑥、⑦）
第5回検討会	平成31年3月28日	論点検討（論点⑧） 標準約款等の中間とりまとめ
第6回検討会	令和元年9月25日	令和元年度の進め方 契約約款の民法改正対応
第1回分科会（土木）	令和元年10月16日	分野別での詳細検討
第1回分科会（建築）	令和元年10月18日	分野別での詳細検討
第2回分科会（建築）	令和元年11月13日	分野別での詳細検討
第2回分科会（土木）	令和元年11月20日	分野別での詳細検討
第7回検討会	令和元年12月10日	論点検討（論点⑧） 第1・2回分科会での検討状況報告
第3回分科会（土木）	令和2年1月20日	分野別での詳細検討
第3回分科会（建築）	令和2年1月22日	分野別での詳細検討
第4回分科会（建築）	令和2年2月14日	分野別での詳細検討
第8回検討会	令和2年8月6日	とりまとめ

論点① CMRの業務執行権限の範囲

- 建築／土木における、事業関係者の法的な位置付けや、CMRの立ち位置の違いを比較し、業務執行権限の明確化を図る
- CMRへの権限移譲が可能な範囲について、法制度との整合も図りながら議論の深度化を図る

論点② CMRに求められる善管注意義務等の範囲

- CMRの各段階に応じた業務内容と善管注意義務が問われる場合を把握し、議論の深度化を図る
- CM賠償保険の全館注意義務違反の適用例を調査し、CM約款や業務委託書を整備する上で整合を図る

論点③ CM賠償責任保険制度のあり方

- 関係団体保有のCM賠償保険に関する調査を実施し、保険適用の事例や制度構築のプロセスを把握
- CMRの各段階に応じた善管注意義務が問われる場合を把握し、保険制度のあり方の検討に繋げる

論点④ CMRの選定方法

- 各事業の特性に適したCMR選定方法について、事例を基に建築／土木別に整理
- 建築／土木のCMRの公募型プロポーザル方式の標準フローや提案内容の議論の深度化を図る
- 必要体制や直接経費を価格交渉で課金にする場合の手順等（復興事業）も議論の深度化を図る

論点⑤ CMRの資格要件・実務要件等

- 建築／土木のCMRに求められる資格要件、実務要件について、事例整理を基に議論の深度化を図る
- 任意の資格については、資格制度の登録等の必要性も含め、議論の深度化を図る

論点⑥ CM業務報酬の積算の考え方の検討

- CM契約の業務報酬の算定フローを把握し、事例調査を踏まえ業務報酬の算定方法のあり方を検討
- 業務報酬の変動要素の解決方法やインセンティブの仕組み導入についても、合わせて検討

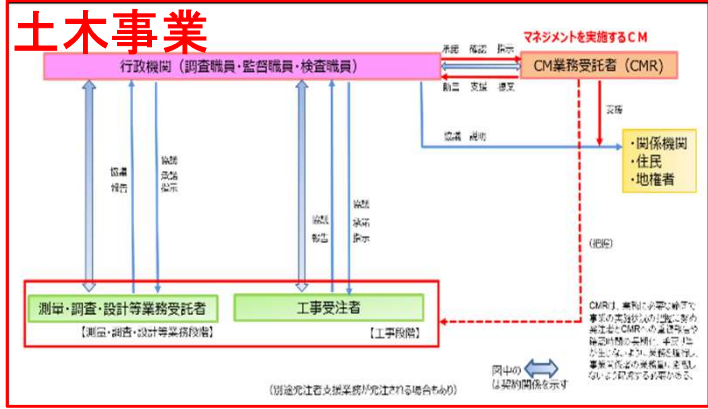
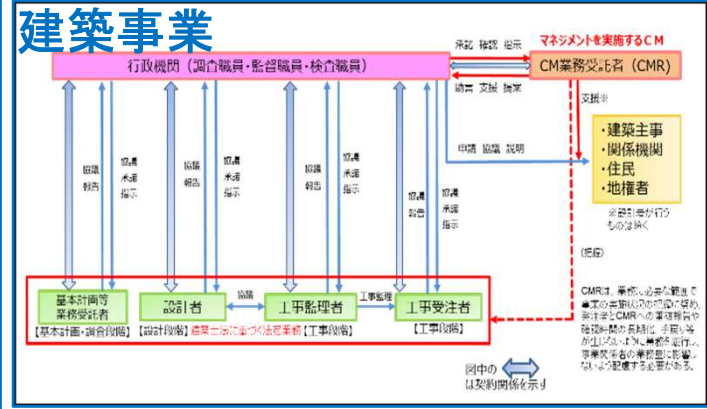
論点⑦ CM標準約款等の整備

- 標準的なCM約款（案）整備に向け、既存約款の共通項目や違いを抽出し、議論の深度化を図る

論点⑧ CMRの制度上の位置づけ

- 既存の建設関連業（測量・建設コンサルタント等）における各登録制度との比較による現状把握を行い、登録（届出）制の導入可否を検討
- CMRの登録にあたり必要な知識・技術等に関する登録要件の明確化を図る

- 〔論点①～⑧を踏まえたガイドラインのポイント〕
- 2-3 建築/土木の主な性質等の違い
 - 民間の約85%が建築、公共の約73%が土木
 - 建築/土木の各段階におけるプレーヤー など
 - 3-2 ピュア型CM方式の基本的な枠組み
 - CM業務は基本的に民法の準委任契約
 - CMRの業務内容の考え方（建築/土木） など
 - 4-2 CMRの業務報酬の積算の考え方
 - 多岐に渡るCM業務の積算の一例を整理 など
 - 添付資料
 - CM業務委託契約約款(案)、役割分担表(例)



目次

- 本ガイドラインの位置付け
 - 背景・目的 2
- CM方式の概要
 - CM方式とは 3
 - CMRの役割 4
 - 建築/土木事業の主な性質等の違い 4
 - 品確法上のCM方式の位置付け 7
- ピュア型CM方式の現状
 - ピュア型CM方式の活用状況と活用の背景 8
 - ピュア型CM方式の基本的な枠組み 9
- ピュア型CM方式の活用に向けて
 - CMRの業務内容と業務分担 14
 - CMRの業務報酬の積算の考え方 15
 - CMRの参加要件 21
 - CMRの選定方法 22
 - CM業務の契約図書 25
 - 活用に当たっての留意事項 26
- ピュア型CM方式の検討事項
 - CMRの制度上の位置付けについて 26
- 添付資料
 - CM業務委託契約約款(案) 28
 - 各段階におけるCM業務役割分担表(例)(建築・土木) 49

建築事業

プロジェクトにおける業務項目	委託者	業務関係者	特記	CM業務内容
Ⅵ. 工事現場				
<工程>				
1 工事把握	実施	助言	報告	CM業務委託者は、工事受注者からの履行報告又は実施工程表に基づき工程を把握し、工事促進に関して委託者に働きかける。
2 工事の中止	実施	支援		CM業務委託者は、委託者が行う工事の全部若しくは一部の施工を一時中止することの必要性の検討及びその必要があると認めるときは中止期間の検討について支援する。
3 設計意図伝達業務等の設計者が実施する業務	(実施)			設計者が委託者(設計業務委託者、工事監理者)から設計意図等の伝達を受け、設計者との協議等により、CMRに業務報告を行う。
4 工事監理業務等の工事監理者が実施する業務(公共の工事で発注者が行うべき業務を除く)	(確認)	実施	受領	—
<工事の履行の確保>				
1 事前調査(官公庁等への届出等)	確認	支援	実施	CM業務委託者は、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 官公庁等への届出の把握 ② その他必要な事項
2 施工計画書(品質確保計画・施工段階・施工体制等)	受領	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、受領等	実施	支援		CM業務委託者は、契約書及び設計図書に示された委託者が行う工事受注者に対する指示、承認及び受領等について必要に応じて実施する。

土木事業

プロジェクトにおける業務項目	委託者	業務関係者	特記	CM業務内容
Ⅶ. 工事現場				
<工程>				
1 工事把握	実施	助言	報告	CM業務委託者は、工事受注者からの履行報告又は実施工程表に基づき工程を把握し、工事促進に関して委託者に働きかける。
2 工事の中止	実施	支援		CM業務委託者は、委託者が行う工事の全部若しくは一部の施工を一時中止することの必要性の検討及びその必要があると認めるときは中止期間の検討について支援する。
<工事の履行の確保>				
1 契約関係図書(工事)の内容の把握	提示	実施	受領	CM業務委託者は、工事の契約関係(契約書、設計書、特記事項)及びその他契約上の必要な事項を把握する。
事前調査(工事基準点、既設構造物、官公庁等への届出等)	確認	支援	実施	CM業務委託者は、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 工事基準点の指示 ② 既設構造物の把握 ③ 資材(貨物)品の確認 ④ 事業損失防止策立案の立会い ⑤ 工事受注者が行う官公庁等への届出の把握 ⑥ 工事現場周辺の管理 ⑦ その他必要な事項
3 施工計画書(品質確保計画・施工段階・施工体制等)	受領	確認	提出	CM業務委託者は、工事受注者から提出された施工計画書に関してその内容を把握し、委託者に働きかける。
4 契約書及び設計図書に基づく指示、承認、受領等	実施	支援		CM業務委託者は、契約書及び設計図書に示された委託者が行う工事受注者に対する指示、承認及び受領等について必要に応じて実施する。