

モデルプロジェクト支援報告書

- 秋田県 上小阿仁村
- 福島県 南相馬市
- 東京都 足立区

CM方式モデルプロジェクト報告書

(秋田県上小阿仁村)

株式会社日本総合研究所

1 対象事業の概要

上小阿仁村は、地域住民の交流拠点となる長信田交流センターの建設を予定しており、本事業にCM方式を導入する。

対象事業の概要を表 1 に整理する。

表 1 対象事業の概要

1. 基本情報	
①工事対象	交流センター
②工事担当部署	産業建設課
③担当部署における体制、技術者数	事務担当 1~2 名
2. 工事概要	
①工事名称	長信田交流センター建設事業
②工事対象物の概要（規模、構造等）	木造平屋造、延床面積 152.34m ²
③想定総事業費	約 4,000 万円
④工事発注方式（設計施工分離、DB 等）	設計事務所へ設計+施工監理を発注 施工については 8 工種程度に分離発注

2 平成 19 年度の実施内容及び進捗

当初の全体スケジュールを次ページの表 2 に示す。CMR の選定はほぼスケジュールに沿って終了した。設計者の選定は 1 月末に指名競争入札にて行われた。

施工者の選定は当初年度内での契約締結を目標としていたが、補助事業の次年度繰越手続きを行ったことから、次年度発注に向けた準備を始めているところである。

事業名：長信田交流センター建設事業
マスタースケジュール表(5・15)

着手：平成20年 1月31日
完成：平成20年10月15日
構造：木造平屋建

建築面積：194.60㎡
延床面積：161.47㎡

(有)奈良田建築設計事務所

作成年月日
作成：H20. 2. 12 修正：H20. 5. 15
修正：H20. 2. 20
修正：H20. 3. 11
作成者
奈良田

設計段階	工種	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	備考
		10 20	10 20	10 20	10 20	10 20	10 20	10 20	10 20	10	
設計段階	実施設計・監理	2/5 基本設計	3/13	実施設計(75)	5/12 5/27	6/16	監理			10/15	地質調査 設計監理
	確認申請				5/26 消防・確認(14)						消防・確認申請・バリアフリー
	設計審査				5/26 4	5/30					
発注段階	発注区分検討		3/11		5/13						
	施工者評定・選定				5/28	6/2					
	入開札・契約				(本体工事) 指名・審査 6/3 6/9 6/10 現説 入札 契約	6/13 6/16					
工事段階	木材					6/31 6/9 6/10	7/10 7/23 8/6	8/18			構造材・下地材・仕上材・ 内外装材
	基礎工事					6/17	7/22				基礎工事・左官タイル工事 柱状改良
	木工事・その他					6/16 着工	7/11 7/23	7/23 8/6	8/26	9/13 木工事完了 10/10 完成	木工事・防水工事・金属工事・雑工事 仮設工事・鋼製建具工事・地業工事
	屋根・板金工事						7/23 7/25 8/8				屋根・板金工事
	建具工事							8/26	9/18 9/24 9/27		木製建具
	塗装工事							8/11	9/13 9/18 9/26		外部・内部
	内装(クロス)工事								9/18	9/29	内部クロス
	機械設備					6/26	7/8 7/24			9/30	給排水・衛生・暖冷房
	電気設備					6/26	7/8 7/24			9/30	幹線・動力・電灯コンセント・ 弱電・照明
	外構工事								9/1	10/4	側溝・アスファルト舗装
完成段階	変更・書類整備								9/24	10/4	
	建築主事・消防検査								10/3	10/6	消防検査 主事検査
	完成検査									10/15 完成検査	引渡し
		2/12 CMプロジェクト会議実施 2/13 自治会との打合会議	3/1 自治会との打合会議 3/13 基本設計完了	設計審査 確認申請 工事予算書確認 設計内容確認	5/3~6 ゴールデンウィーク 5/13 CMプロジェクト会議 5/20 実施設計完了	5/27 CMプロジェクト会議 6/16 着工	中間検査(基礎) 定例会議・安全衛生会議	中間検査(軸組)	8/13~17 お盆休み	10/10 10/15 完成検査	

3 CM方式を導入する目的

上小阿仁村が本事業にCM方式を導入する目的を以下に整理する。

(1) 村内業者への発注

分離発注により村内施工者の活用、育成を目指したい。

村の特産品である秋田杉を使用した本件建築工事をひとつのモデル事業として、他事業への展開へとつなげて行きたい。

(2) 発注者体制の補完

民間のリソースを活用することにより、分離発注に伴う業務量の増加に対する量的な補完および技術面での質的な補完を実現したい。

4 CM方式のスキーム

採用することとしたCM方式のスキームは、図 1 に示すCMの基本形（CMRが設計者、施工者両方の監理を行う形態）であった。施工者への発注は、工種の分離を伴う。

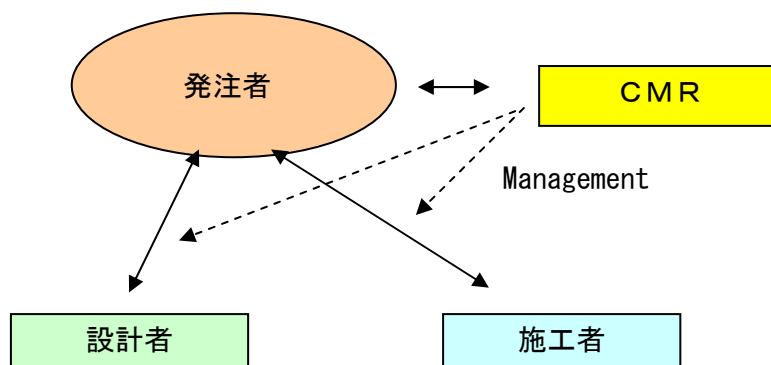


図 1 想定するCMスキーム

5 CMアドバイザーに求める支援内容について

上小阿仁村が求めるCMアドバイザーの支援内容は以下の2点である。

- ・ CMRの選定に向けた必要書類の作成に対するアドバイスを求めたい。
- ・ CMRの選定に向けた委員会の組成、運営に関するアドバイスを求めたい。

6 CMアドバイザー支援の実施内容

(1) 支援の流れ、実施内容

CMアドバイザー支援の流れ、実施内容を表 3に整理する。

表 3 CMアドバイザー支援の流れ、実施内容

日時	実施内容
10/19	アドバイザー決定
10/26	アドバイザー合同会合（於：日本総研）
11/8	村・日本総研・アドバイザーで第1回会合 （事業概要の確認、CM導入の目的確認）
11/26	日本総研・アドバイザーで会合
12/10	村・日本総研・アドバイザーで第2回会合 （募集要項作成に向けた方針確認、CMRへの依頼項目の整理、選定基準の基本的な検討）
1/22	日本総研・アドバイザーで会合
1/24	CMRの選定委員会を開催
2/12	村・CMR・設計者・日本総研・アドバイザーで第3回会合 （役割分担の確認、懸念事項の解決を目的としたキックオフミーティング）
3/17	日本総研・アドバイザーで会合

(2) 支援内容の要点

年度内にCMRを選定することが必要となるため、募集に向けた資料の作成、選定にかかわる審査基準の作成、審査委員会の運営補助を主な支援内容とした。

ア 募集に向けた資料の作成

CMRの募集に向け、必要となる書類（募集要項、業務仕様書、業務委託契約書など）の作成支援を行った。

イ 審査基準の作成

CMRを書類およびヒアリングにより審査するにあたって、必要となる審査の採点、配点方法などについて議論をおこない、審査基準を作成した。

ウ 審査委員会の運営補助

公募プロポーザル方式によるCMR選定を行うために、3名からなる審査委員会を組成することとした。

日本CM協会の近江会長にご協力いただき、支援をおこなった。

以上

CM方式モデルプロジェクト報告書

(福島県南相馬市)

株式会社日本総合研究所

1 対象事業の概要

南相馬市は、市内原ノ町駅前に図書館を新規建設する。

市は、延床面積約 5,000 m²、総事業費は約 20 億円の建設工事である本事業においてコストオン（地元下請企業の指定）制度を用いたCM方式を導入する。

対象事業の概要を表 1 に、全体スケジュールを表 2 に示す。

表 1 対象事業の概要

1. 基本情報	
①工事対象	図書館の建設
②工事担当部署	教育委員会図書館
③担当部署における体制、技術者数	技術：1名 事務：2名 計：3名
2. 工事概要	
①工事名称	(仮称) 南相馬市立新図書館建設事業
②工事対象物の概要（規模、構造等）	鉄筋コンクリート一部鉄骨造地上3階塔屋1階、敷地面積6,670m ² 、延床面積5,000m ²
③想定総事業費	22億4,800万円
④工事発注方式（設計施工分離、DB等）	設計・施工分離、施工分離発注（一部コストオン方式）

表 2 全体スケジュール

	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度
構想	←→					
基本設計		←→				
実施設計			←→			
施工発注				●4月発注(不調)	●10月発注(不調)	
				発注準備	←→	●発注
施工・供用開始					←→	

2 平成 19 年度の実施内容及び進捗

平成 19 年 2 月に実施設計まで完了し、平成 19 年 4 月に施工発注、6 月に議会での承認を予定していたが、4 月に実施された入札が不調になった。

また、10 月に再度なされた入札も不調となった。

しかし、12 月の公告においては、複数者から入札参加資格申請を受け、平成 20 年 2 月 28 日の開札で建設業者が決定した。

3 CM方式を導入する目的

南相馬市が本事業にCM方式を導入した目的を以下に整理する。

(1) 発注プロセスの透明性確保

以前に行った文化会館の建設事業において、発注プロセス・資材調達における不透明性を指摘され、解決する手段としてCM方式を採用した。

(2) 発注者側の補完

市にとってあまり経験のない大規模な工事であるため、専門的能力をもつCMRに業務の補完を行ってほしい。

(3) 地元業者への発注

業務を分割して、競争性が確保できる範囲内で地元業者への発注を行いたい。

4 CM方式のスキーム

南相馬市におけるCM方式のスキームは、図 1 に示すとおりである。

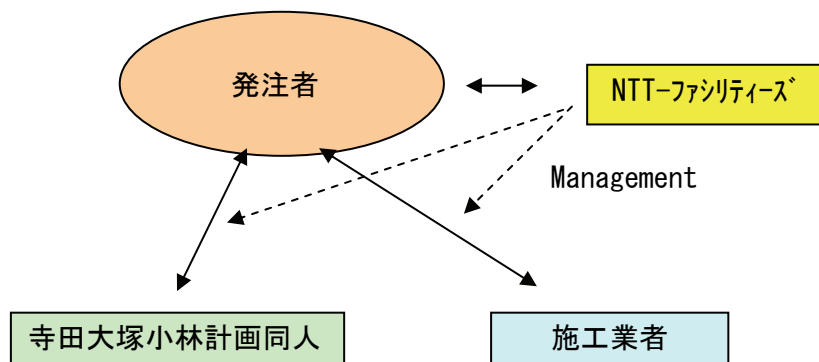


図 1 南相馬市のスキーム

5 CMアドバイザーに求める支援内容について

南相馬市が求めるCMアドバイザーの支援内容は以下の2点である。

- ・ CM方式を導入した効果を評価していただき、議会に対する説明材料としたい。
- ・ CMRの業務委託費の妥当性を確認したい。

6 CMアドバイザー支援の実施内容

(1) 支援の流れ、実施内容

CMアドバイザー支援の流れ、実施内容を表 3 に整理する。

表 3 CMアドバイザー支援の流れ、実施内容

日時	実施内容
10/19	アドバイザー決定
10/26	アドバイザー合同会合（於：日本総研）
10/31	アドバイザー・日本総研で会合実施
11/13	市・日本総研・アドバイザーで第1回会合 （事業概要の確認、CM導入の目的確認、契約書・業務委託書等の受領、基本構想策定進捗状況の確認）
12/19	寺田大塚小林計画同人（本事業の設計会社） 打合せ
12/20	市・日本総研・アドバイザーで第2回会合 （本事業のCMスキームの確認、CM導入目的達成に向けての課題確認）
1/18	日本総研・アドバイザーで会合
1/23 2/1	市・日本総研・アドバイザーで第3回会合 （入札の状況確認、実施設計段階（発注前）におけるCM導入効果に関する確認・まとめ）
2/22	日本総研・アドバイザーで会合（アドバイザー支援業務の報告書について）
3/7	日本総研・アドバイザーで会合（アドバイザー支援業務の報告書について）

(2) 支援内容の要点

南相馬市ご担当との会合を重ねることにより、CM業務委託の内容、CM業務契約の構造を把握した上で、CM方式導入初期から設計段階、発注段階にわたるプロジェクトの流れを整理した。また、CMを導入した効果の評価とCMRがこれまで行った業務実施内容の適正さについて評価・確認を行った。

ア CM方式導入効果の評価

CM方式導入の目的は品質・コスト・スケジュールといったプロジェクトの全般に及んでいることから、本来、CM方式が真の評価を受けるのはプロジェクト完成後が適切ではあるが、本事業は発注段階が完了した段階にある。

そのため、現時点までに認められた効果について評価・確認を行う。

本CM方式導入によるメリットは、本市の従来のプロジェクト運営と比較して次の事項をあげることができる。

①プロジェクトの課題の明確化

本プロジェクトは、従来はあまり重視されなかった事項がプロジェクトの所期目標として定められた。

- コスト構成・発注プロセスの透明性の確保、アカウントビリティの向上
- 地元建設企業・専門工事業者への発注・育成
- コストマネジメントの強化（VE等）

これは、プロジェクトが有する課題を事前に検討・明確化したことによるものであるが、本市としては新しい試みである。

②効果的な組織体制の構築

本プロジェクトは上記の所期目標を達成する為にCMRが採用され、市がプロジェクトを主体的にマネジメントすることができる体制が構築された。

③市民に対するアカウントビリティの確保

CMRの採用によって、プロジェクト進行はアカウントビリティの確保が重視されたものとなった。また、市の意思決定の妥当性及び意思決定におけるプロセスの透明性確保が図られることとなった。

CMRからの助言は懸案事項毎に複数の方策が提示される形で行われたため、市はそれらを比較してプロジェクトを進行出来たことでプロジェクトにおける意思決定プロセスの透明性の向上が可能となった。

その結果、プロセスについて市民等へのアカウントビリティが確保された結果につながったと考えられる。

④民間技術の導入

CMRを採用することで第三者である民間事業者の技術検証が可能となった。従来は設計者に任せがちであった設計品質・コスト等のコントロールにおいて、コントロール状況や設定根拠を市が独自に検証し、妥当性を確認の上プロジェクトを進行できるようになった。

また、民間技術の導入効果としては、VEの実施、コストオン発注等があげられる。このうちコストオン発注については市単独で導入することは困難であり、CMRの採用による大きな効果であると考えられる。

⑤その他

CM方式導入においては、「監督員の資質向上」が期待された。これについては、現段階までにCMRが提供した民間技術・業務進行手法等を監督員が直接的に体験する機会が得られており、資質向上の一助となっていると考えられる。

イ CMR業務委託費の妥当性の評価

CM業務委託費の妥当性については、CM方式導入目的の達成状況と結びつけて評価することも考えられるが、以下の事由によりCM方式導入目的の達成がCM業務のみに拠らないことに留意することが求められる。

- CM方式導入目的はプロジェクトとしての成果目標であること
- CMRの技術支援・助言に基づく最終的な意思決定権者は市でありCMRはプロジェクト進行を取り仕切る立場に無いこと
- 目標の達成には設計者と協働してプロジェクトを進行する必要があること

また、市業務の一部アウトソーシングとしてCM業務の費用対効果を計ることも考えられるが、専門的なアドバイス等、CM業務には市では独自に業務を進めることが困難な業務も含まれていることからこの方法による検証も困難であると考えられる。

よって、CM業務契約と提供業務の妥当性について評価を行う。

現段階までに提出された業務成果物（CM報告書）の確認を行った結果、業務契約に対する成果品は適正であり、コストコントロール・VEの実施・4回目の入札における助言等の成果において効果的なものであったと評価された。

また、CM業務のうち特にコストオン発注については、選定プロセスのアカウントビリティの確保が重要であると考えられるが、その責務が十分果たされたと評価された。

これらによりCM業務契約に対する提供業務の妥当性は高いと考えられる。

以上

CM方式モデルプロジェクト報告書

(東京都足立区)

株式会社日本総合研究所

1 対象事業の概要

足立区は、老朽化の進む西新井小学校と中川小学校の2校について、平成19～21年度に施設の更新事業を実施し、本事業にCM方式を導入する。

対象事業の概要を表1に整理する。また、全体スケジュールを次ページの表2、表3に示す。

表1 対象事業の概要

1. 基本情報	
①工事対象	小中学校の改修
②工事担当部署	教育委員会施設計画課
③担当部署における体制、技術者数	事務担当4名、技術担当2名
2. 工事概要	
①工事名称	西新井小学校、中川小学校の改築・改修
②工事対象物の概要（規模、構造等）	5000～6000m ²
③想定総事業費	約21億
④工事発注方式（設計施工分離、DB等）	設計業者へ設計+施工監理を発注

2 平成19年度の実施内容及び進捗

8月23日に、CMR（兼設計会社）を日立建設設計に決定した。その後、足立区内の小中学校全体に係る基本構想を策定した。

(1) 西新井小学校

耐力度調査、現況調査、ボーリング調査等の予定されていた全ての調査を終了している。また、基本計画の策定後、基本設計に着手している。

現状、事業はスケジュールどおりに進捗している。

(2) 中川小学校

また、耐震診断、劣化診断等の予定されていた全ての調査を終了している。また、基本計画の策定後、基本設計に着手している。

現状、事業はスケジュールどおりに進捗している。

3 CM方式を導入する目的

足立区が本事業にCM方式を導入する目的を以下に整理する。

(1) 発注者側の補完

今後、小中学校の改修・改築工事を毎年3項ずつ発注する計画であるが、1校につき3年程度の時間を要するため、同時に9校分の工事が平行して実施される状況が想定される。

このように膨大な業務が継続発注されていく状況に対し、区の技術職員のみで対応することには難しさがあるため、民間から技術者を導入して発注者側の体制を補完するCM方式を導入する。

(2) 区内業者への発注

業務を分割することで、区内業者への発注を可能な限り行いたい。

4 CM方式のスキーム

検討当初に想定したCM方式のスキームは、図1に示すCMの基本形（CMRが設計者、施工者両方の監理を行う形態）であった。

しかし、予算確保の段階で、CMRのみの委託費を確保することに難しさがあったため、設計業務費として予算化してCMR業務も内包する形となる図2に示すスキームを採用することとなった。

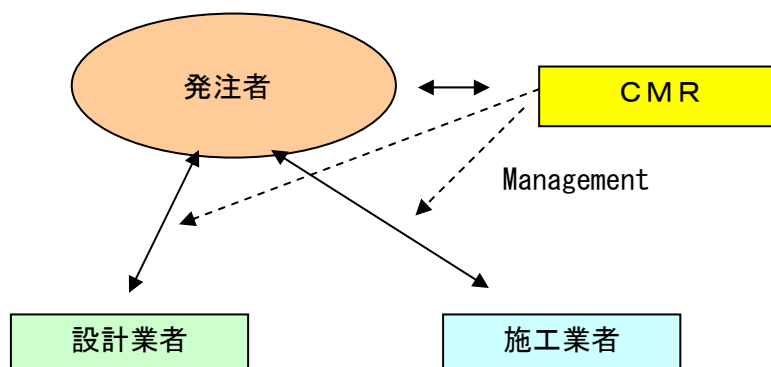


図1 当初想定したスキーム

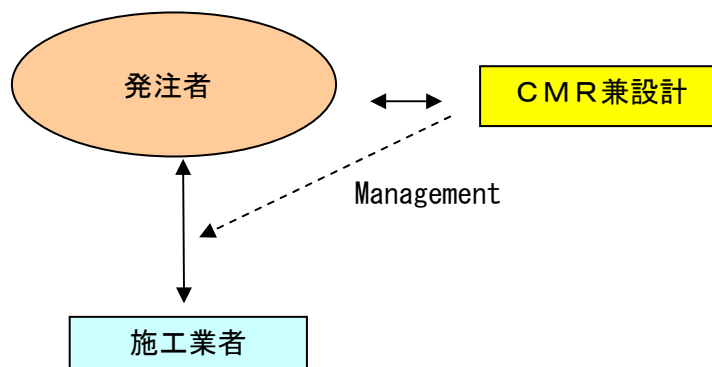


図2 本事業のスキーム

5 CMアドバイザーに求める支援内容について

足立区が求めるCMアドバイザーの支援内容は以下の2点である。

- ・ CMRが設計業務を兼務している本事業のスキームにおける留意点と改良方法のアドバイスを求めたい。
- ・ 区としては、今後もCMを導入する方針である。本事業のスキームをより改良するためのアドバイスを求めたい。

6 CMアドバイザー支援の実施内容

(1) 支援の流れ、実施内容

CMアドバイザー支援の流れ、実施内容を表4に整理する。

表4 CMアドバイザー支援の流れ、実施内容

日時	実施内容
10/19	アドバイザー決定
10/26	アドバイザー合同会合（於：日本総研）
11/2	区・日本総研・アドバイザーで第1回会合 （事業概要の確認、CM導入の目的確認、契約書・業務委託書等の受領、基本構想策定進捗状況の確認）
11/28	日本総研・アドバイザーで会合
12/12	日本総研・アドバイザーで会合
12/17	区・日本総研・アドバイザーで第2回会合 （本事業のCMスキームの確認、CM導入目的達成に向けての課題確認）
1/18	日本総研・アドバイザーで会合
1/25	区・日本総研・アドバイザーで第3回会合 （本事業のCMスキームの確認、CM導入目的達成に向けての課題確認）
2/4	区・日本総研・アドバイザーで第4回会合 （CM導入目的達成に向けての課題に対する解決策のご提案）
2/7	日本総研・アドバイザーで会合
3/7	日本総研・アドバイザーで会合
3/21	区・日本総研・アドバイザーで会合予定（報告書について）

(2) 支援内容の要点

足立区教育委員会ご担当との会合を重ねることにより、今年度業務の現在の状況、問題点の理解とそれを支援するための方策を検討してきた。

その結果、本委託業務の特徴であるプロジェクトマネジメント業務と検証業務に絞って検討し、この業務をより充実することを目標に検討、支援を行った。

また、将来に向けて、今年度のこの方式をさらに発展させるための提案を行った。

ア 今年度業務に対する支援

今年度の業務について、委託業務の仕様書に行うべき業務が明記されているが、具体的な内容がわからないため、業務の目的が達成されない可能性がある。

そこで次の提案を行った。

- 「プロジェクトマネジメント業務・検証業務の実施確認方法一覧（別表 1 参照）」を作成し、項目ごとに行うべき具体的な業務を明記し、区へ提案した。
- 区は、設計者と協議を行い、今後のマネジメント業務を双方で確認した。

イ 2008 年度よりスタートするプロジェクトに対する支援

足立区では、2008 年度スタートするプロジェクトの設計者の選定を 3 月末までを目標に進めている。

それに対しても上記で作成した「プロジェクトマネジメント業務・検証業務の実施確認方法一覧（別表 1 参照）」を次のように活用していただいた。

- 委託業務の仕様書の充実。
- プロジェクトマネジメント業務、検証業務に対する質疑応答書での活用。

ウ 将来の CM 方式導入への提案

今回の手法というには、区の担当者（技術職員）の代行として CM r の存在を明確にし、プロジェクトマネジメント業務及び検証業務を設計委託業務に加えたことは画期的なことであると考えます。

今後、この方式をより充実させていくために以下を提案した。

プロジェクトマネジメント業務、検証業務をより充実させるために

設計者でない第三者に発注する。

→独立した CM r の存在。

業務執行に関する責任が明確になる。

プロジェクトマネジメント業務が実行され、成果が得られるかどうかは、CM r の資質、能力によるところが大きいが、CM r の業務遂行に懸念される事項があれば改善していく必要がある。この提案により、どのような点が改善されるのか、表 5 で現在の手法と比較する。

別表1：プロジェクトマネジメント業務・検証業務の実施確認方法一覧

契約上の業務	提案業務	業務内容	具体的な内容
プロジェクトマネジメント業務			
全体を通しての業務			
(追加項目)	定期的にプロジェクト会議の開催。	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的に月1回定期的に開催する。但し、場合に緊急課題がある場合は、適宜開催する。 ・出席者：区関係者、PMr、各設計統括責任者 ・プロジェクトの進行状況、懸案事項の検討を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・出席者への事前連絡（1週間前）、議案のお知らせ。 ・資料作成、会議の議事進行、議事録の作成配布。
(追加項目)	スケジュール管理。	<ul style="list-style-type: none"> ・マスタースケジュール表の作成。 ・各段階でのスケジュール管理。 	<ul style="list-style-type: none"> ・マスタースケジュール表と現状の比較を行い、プロジェクト会議で報告する。 ・各種調査、基本実施設計、工事の各担当者にスケジュール（工事は工程表）を作成させ、進行状況を管理する。結果をプロジェクト会議で報告する。
(追加項目)	各業務及び工事期間中における苦情等への対応に関する支援		<ul style="list-style-type: none"> ・各調査業務実施会社、建設会社から報告を受けた苦情を区担当者に知らせ、対応を協議し、各調査業務実施会社、建設会社に伝える。
計画・各種調査段階での業務			
区等との調整業務	全体業務 に含める		
各自治体等で実施した類似事例や設計事例の調査及び研究		<ul style="list-style-type: none"> ・自社例、他社例も含めて、3から5例を提出。 ・区の要望により見学会の段取りを行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事例で明記する内容は、建物概要、計画の特徴（アピールする部分）、写真等。
予条件の把握及び基本構想・基本計画への反映		<ul style="list-style-type: none"> ・事業に関連する予条件を調査し、基本方針を整理する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法、周辺環境の調査。 ・学校関係者、保護者、生徒にアンケート調査を行い、要望のとりまとめを行う。 ・施設内を目視での調査を行う。
各種調査書の確認及び立会い・指導・助言		<ul style="list-style-type: none"> ・調査業務の管理を行う。 ・調査結果の内容を確認する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・調査を行う会社にスケジュール表を作成させ、進行状況を管理する。 ・調査業務定例会議を開催し、問題点等の早期把握を行う。 ・調査結果から設計に必要な情報を整理する。
基本構想・基本計画策定に伴う支援			<ul style="list-style-type: none"> ・調査結果から基本構想に必要な情報のとりまとめを行う。
学校・地域・庁舎等、各関係機関への説明支援		<ul style="list-style-type: none"> ・学校関係者、保護者、地域に対する説明会を実施する。 ・補助金申請のための業務を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区担当者との相談のうえ、説明会に必要な資料作成、関係者への連絡を行う。また、説明会当日の議事進行を行う。 ・区担当者との協力し、補助金申請のための資料の作成、監督官庁への説明を行う。
西新井小学校・中川小学校設計担当者グループ間の相互調整		<ul style="list-style-type: none"> ・設計定例会議に出席する。（週に1回程度） 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計者が行う設計定例会議に出席し、状況を把握する。議事録作成は、設計者が行う。 ・問題点を抽出し、区担当者に報告する。 ・基本構想、基本計画のスケジュールを担当者に作成させ、進行状況を管理する。
基本・実施設計及び工事監理段階			
区等との調整業務	全体業務 に含める		
基本構想・基本計画内容に基づく設計内容の確認及び監修		<ul style="list-style-type: none"> ・設計内容が基本計画の前提条件に添っているか確認する。 ・設計内容のプレビューを行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・各種調査結果とのすりあわせを行う。 ・アンケート調査とのすりあわせを行う。 ・区の立場での設計内容のチェックを行う。
学校・地域・庁舎等、各関係機関への説明支援		<ul style="list-style-type: none"> ・学校関係者、保護者、地域に対する説明会を実施する。 ・補助金申請のための業務を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区担当者との相談のうえ、説明会に必要な資料作成、関係者への連絡を行う。また、説明会当日の議事進行を行う。 ・区担当者との協力し、補助金申請のための資料の作成、監督官庁への説明を行う。

表 5 CMアドバイザー支援の流れ、実施内容

	項目・内容	PMr が第三者の場合の評価
1	区の技術的担当者の補完。	○
2	業務委託費用の総額。	×
3	プロジェクトマネジメント業務の遂行に関する責任の明確化。	○
4	区の代理人として立場、独立性。 →区の立場での判断ができるか。	◎
5	関係者に対する公平性、透明性。	◎
6	事業の推進状況の見方に対する客観性。 →冷静に事業の進行状況を把握する。(設計者ではない)	◎
7	スケジュール管理業務。 →当事者ではない。	○
8	事業費の管理業務。	○
9	各種調査業務の内容に対する評価。 →当事者ではない。	○
10	設計内容のレビュー →当事者ではない	○
11	現場監理。 →設計監理がきちっと行われているか管理する。	○

(凡例) ◎：大変改善される。○：改善される。△：変わらない。×：悪くなる。

コストパフォーマンス的には、設計委託業務と分離されることにより、マイナスとなる可能性があるが、業務の責任が明確になることが期待される。現在の手法においてもプロジェクトマネジメント業務が適切に遂行されるのであれば、問題は少なくなるが、同じ会社で作業している設計業務の遅れ、内容に問題が生じた場合にはCMrの役割には大きな期待をすることに難しさがあると考えられる。その場合は、区の担当者の負担が増え、この手法を持ち込んだ基本的条件も阻害される可能性は否定できない。また、スケジュール管理や設計内容のチェックについても、自社で実施されていることもあり、第三者性に乏しい。

次に、契約について考えてみると、設計業務は請負、プロジェクトマネジメント業務は準委任という解釈ができるため、別々の契約が相応しいのではないかと考える。

今回の提案を踏まえた関係者の契約関係は図 3の通りとなる。

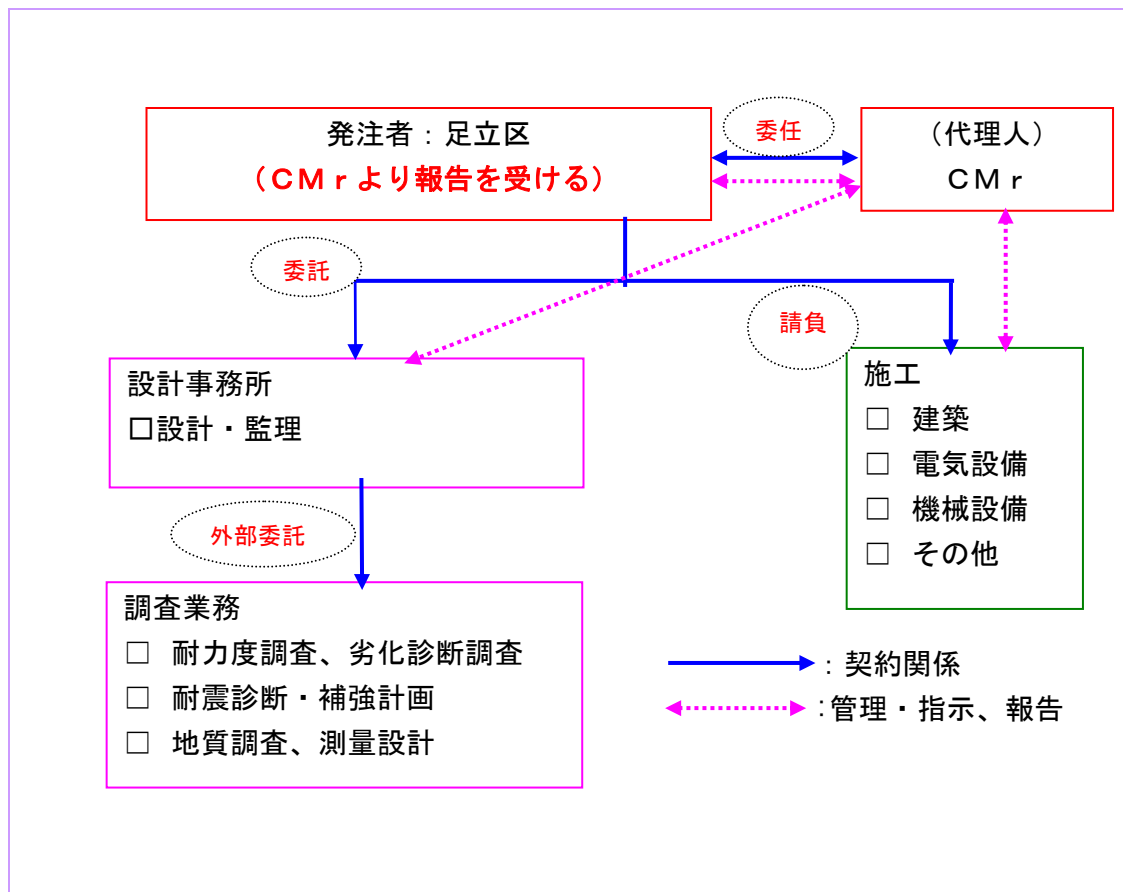


図 3 関係者の契約関係図