

CM方式のご紹介

(株) CMD シーエムディ

1. CM方式とは

CM方式のCMは、Construction Management コンストラクトマネジメントの略称です。

日本語にしますと建築経営又は建築管理となりますが、従来の日本の建築方式では存在しなかったCMR（建築マネージャー）が出現し、設計、見積り、購買、施工という建築の全プロセスにおいて、発注者の立場で、参画し、その品質、工程、コストの管理、改善を行う方式のことです。

必ずしも、全工程に拘わることが条件ではなく、案件の特性、発注者の意向によって、各々のプロセス単独で、参画することも含まれた方式です。

2. 今、なぜCM方式なのか

CM方式は欧米では一般的に採用されている建築生産方式です。元来、合理的な建築生産方式ではありますが、日本では今まで、導入されてこなかったのです。一部の地域では、先進的な取り組みとして実施されてきてはいますが、いまだ業界、又社会的にも認知されるまでには至っていません。

その要因は、日本建築の歴史、生い立ちにも起因し、又戦後復興という時代には、現在の「一括発注方式」があっていた事もあろうかと思えます。

物が不足し、造れば売れた時代、発注者の意向よりも、生産者の意向が優先された時代であったのです。官庁、設計事務所、ゼネコン、専門工事業者という構成が大量生産、大量消費を支えてきた体制だったのです。

しかし、今や周知のとおり、その体制は危機に瀕しています。時代の変化に立ち遅れ、制度疲労をきたしているのです。

建築というものが、大きな投資であり、事業でありながら、従来の「一括発注方式」は発注者にとって、わかり難い、納得しにくい生産方式なのです。もっと分かりやすく、気兼ねなく相談できる機能が求められているのではないのでしょうか。

会計制度をはじめ、他の業界、制度においても改革が強いられていますが、いよいよ建築業界も変化しなければならぬ状況になったということです。

和の精神、助け合い、日本独自の良いところは残しながらも、透明性の高い、不祥事の生じない制度を取り入れていかねばなりません。

その一つが、CM方式なのです。

3. CM方式の特性、長所は

- ・ CM方式導入は建築生産方式の選択肢を増やし、案件特性により最適な方式が採用できる。
- ・ CM方式は、従来の一括発注方式に比べて、業者選定、コスト構成などの透明性が高まる。
- ・ 公共工事においても、技術者不足の折、その効用が期待されている。
- ・ 発注者と生産者の間に専門家の第三者が介在することによって、公正な取引、評価がなされ、共にメリットを共有できる。

4. CM方式の種類 (例)

- ・ 「設計・発注アドバイス型CMR」 設計図書のチェック、設計VE、発注者区分の提案など、設計・発注段階での発注者へのアドバイスをを行うもの。
- ・ 「コストマネジメント型CMR」 コストの分析、工事費の算出、実費精算による支払いなど、コストマネジメントを行うもの。
- ・ 「施工マネジメント型CMR」 施工図の審査、施工業者間の調整、工程管理などの発注者の監督業務の一部を補助するもの
- ・ 「総合マネジメント型CMR」 上記のマネジメント業務の全部又は一部を一貫して行うもの。
- ・ 「アットリスク型CMR」 小規模工事等、施工請負も含んで行うもの。

CM方式建築について、更に詳しい内容をご希望の方はインターネットで「CM方式活用ガイドライン」をご覧ください。

建築を計画されていて、興味、関心のある方がいらっしゃいましたら、お気軽にお声掛けください。

以上