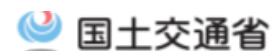


CM(コンストラクション・マネジメント)業務の取扱いについて

CM(コンストラクション・マネジメント)業務の取扱い

- 令和7年度の建設工事等の資格に係る共通の申請項目・必要書類等の検討後に、コンストラクション・マネジメント業務(以下、「CM方式」という。)について、共通の業種の設定を求める要望が事務局あてに寄せられた。
- その後、CM方式を所管する国土交通省とも協議し、現時点におけるCM方式の業種の取扱いを整理することとした。

CM(コンストラクション・マネジメント)方式の概要



CMとは

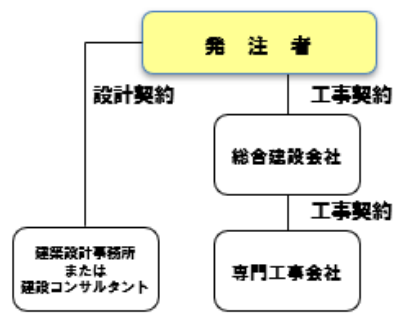
- 建設生産に関わるプロジェクトにおいて、発注者からの依頼を受けたCMR（コンストラクション・マネージャー）が、プロジェクト目標や要求条件の達成を目指し、制約条件を考慮して、プロジェクトを円滑に進めていくことで発注者にその成果をもたらす活動全般のこと。
【日本CM協会「CMガイドブック」第4版p.2を一部改変】

CM方式とは

- 発注者の補助者・代行者であるCMR（コンストラクション・マネージャー）が、技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立って、設計の検討や発注方式の検討、工程管理、コスト管理などマネジメント業務の全部又は一部を行う。
- CM方式の種類としては、ピュア型とアットリスク型の大きく2種類がある。
- CM方式は、公共・民間両事業で使われる方式である。公共工事において、CM方式を活用する場合はピュア型の事例が多い。

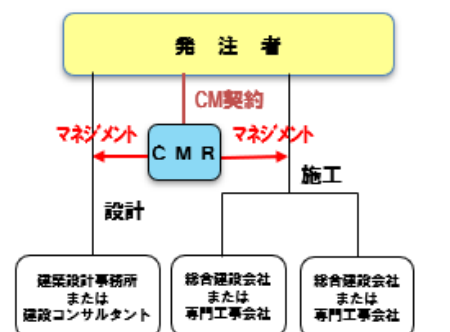
一般的な契約方式

・一括請負方式で契約した場合



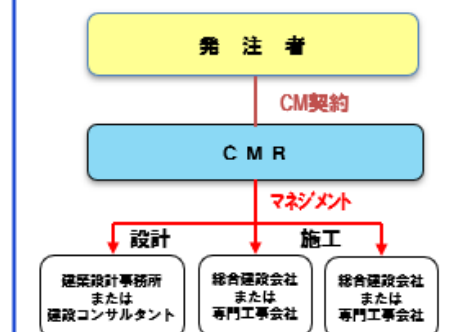
ピュア型CM方式

・CMRが設計・発注・施工の各段階においてマネジメント業務を行う方式



アットリスク型CM方式

・左記のマネジメント業務に加えて、CMRが施工に関するリスクを負う方式



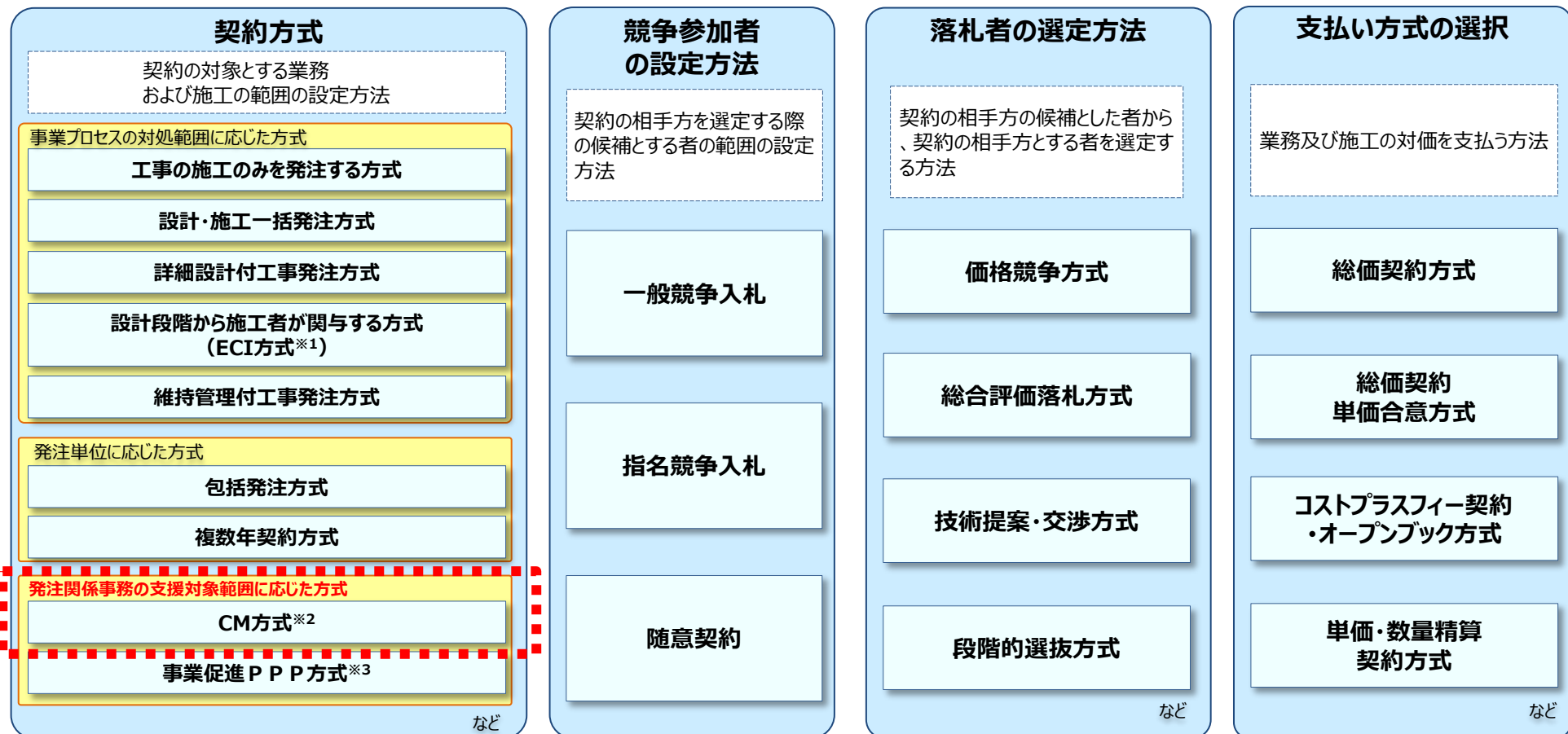
公共工事の品質確保の促進に関する法律（公共工事品確法）（令和六年法律第五十四号）

（多様な入札及び契約の方法の中からの適切な方法の選択）

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等の性格、地域の実情等に応じ、この節に定める方式その他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。

工事調達の場合

国土交通省「公共工事の入札契約方式の適用に関するガイドライン」より抜粋



※1 Early Contractor Involvement の略

※2 Construction Management の略

※3 Public Private Partnership の略

○公共工事の品質確保の促進に関する法律では、多様な入札及び契約からの適切な方法の選択と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る

公共工事の品質確保の促進に関する法律（公共工物品確法）

公共工事の品質確保の促進に関する法律（令和六年法律第五十四号）

（多様な入札及び契約の方法の中からの適切な方法の選択） ※再掲

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等の性格、地域の実情等に応じ、この節に定める方式その他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。

（発注関係事務を適切に実施することができる者の活用等）

第二十二條 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、職員の不足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。

発注関係事務の運用に関する指針（運用指針）

発注関係事務の運用に関する指針（令和七年二月三日改正）公共工事の品質確保の促進に関する関係省庁連絡会議

IV. **多様な入札契約方式の選択・活用**

1 工事 ※2測量、調査及び設計にも同様な記述有

1-1 多様な入札契約方式の選択の考え方及び留意点

(1) 契約方式の選択

(c) 発注者の支援対象範囲に応じた契約方式

○**CM方式** ※) 建設生産にかかわるプロジェクトにおいて、コンストラクションマネージャー（CMR）が、技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立って、設計・発注・施工の各段階において、設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、品質管理、コスト管理などの各種のマネジメント業務の全部又は一部を行う方式

※) 例えば、「国土交通省直轄事業における発注者支援型CM方式の取組み事例集(案)」（国土交通省）、「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）、「CM方式活用事例集」（国土交通省）を参照すること。

公共工事におけるP/C方式の導入状況*

(国土交通省作成資料)

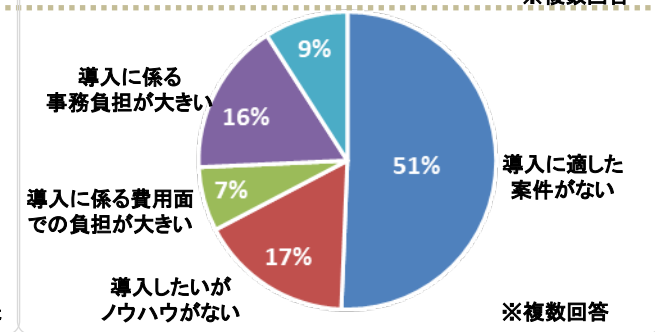
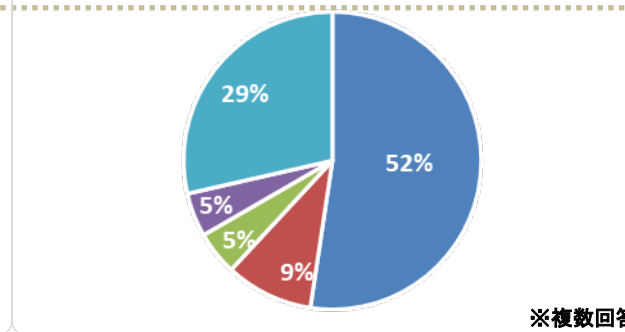
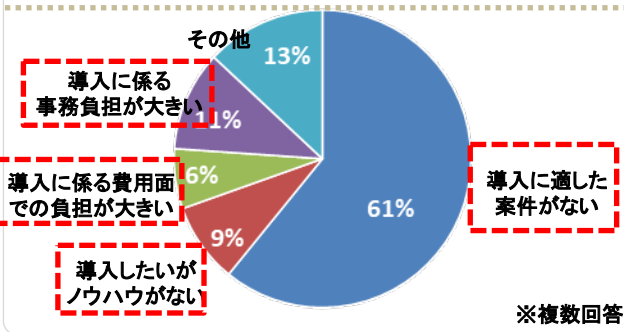
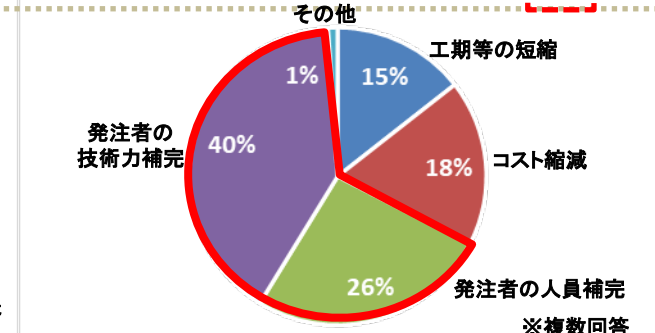
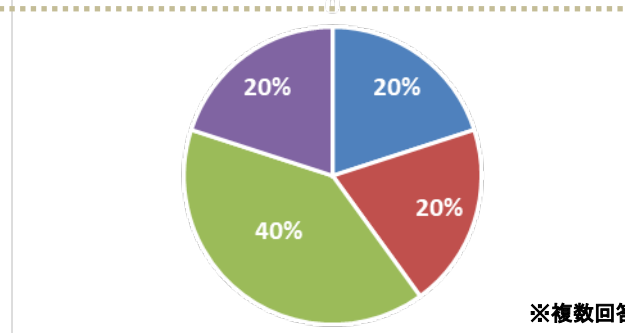
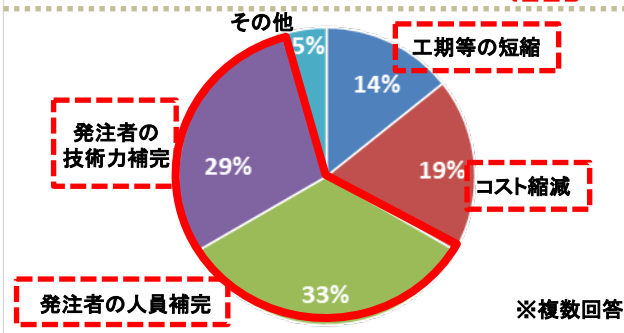
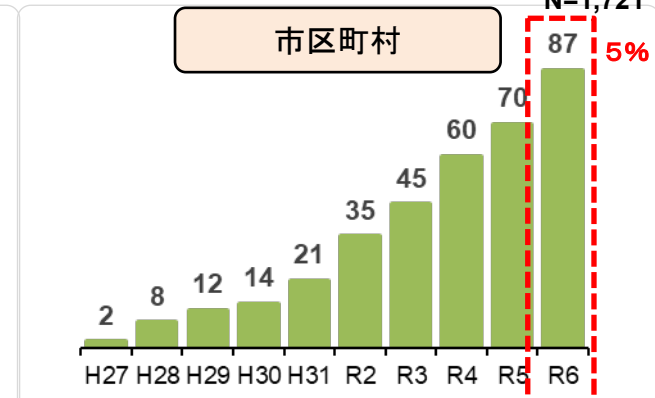
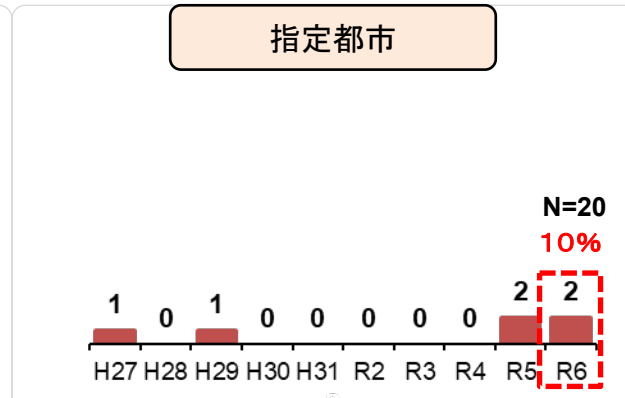
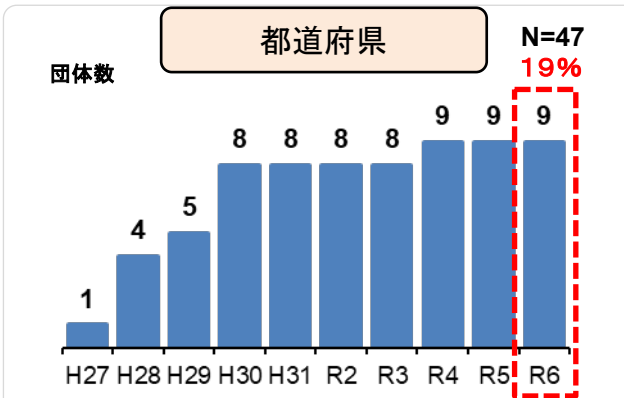
※平成27年度～令和6年度公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律に基づく入札契約の適正化の取組状況に関する調査（入契調査）

- P/C方式を活用した団体数は、増加傾向（特に市区町村）にある。
- 導入理由は、発注者の「人員補完」「技術力補完」が約6割、「工期等の短縮」「コスト削減」が約3～4割。未導入理由は、「導入に適した案件がない」が約5～6割。市区町村では「ノウハウ不足」「導入に係る事務負担」も一定割合。

導入状況

導入理由

未導入理由



(参考) 民間事業のCM方式の導入については、2024年度全国で年間2500件以上のCM案件が稼働中（一般社団法人日本CM協会HPより参照）

発注者体制

- 多様な建設生産・管理システムの形成による発注者の選択肢の多様化
- 発注プロセスの透明性の確保とステークホルダー（株主、納税者等）への説明責任
- 発注体制の強化（発注者内技術者の量的・質的補完）

コスト

- コスト構成の透明化とそれによる適正価格の把握
- V E などのコスト・マネジメントの強化

品質

- 品質管理の徹底
- 設計・発注・施工の各段階における民間のマネジメント技術の活用
- 品質・技術に優れた施工者の育成（特に専門工事業者）

- 建設工事等の新規申請・更新申請、変更申請、再審査申請、業種追加申請及び取消届に係る共通の申請項目・必要書類等を設定

① 新規申請・更新申請

● 共通の申請項目等

(i) 共通申請項目等

(申請項目数 建設工事 57 / 測量・建設コンサルタント等 55)

(必要書類数 建設工事 4 / 測量・建設コンサルタント等 3)

- ➔ 事業者を特定するための情報等を設定 (=事業者特定情報)

(例) 本社住所、商号又は名称、建設業許可番号(建設工事の場合)、登記事項証明書

(ii) 選択申請項目等

(申請項目数 建設工事 293 / 測量・建設コンサルタント等 242)

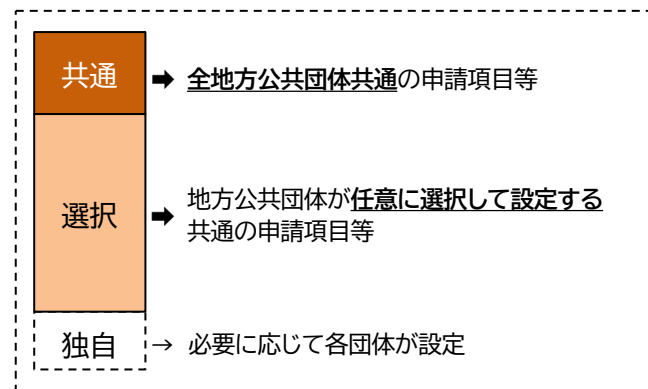
(必要書類数 建設工事 46 / 測量・建設コンサルタント等 48)

- ➔ 適正性審査・格付けのための情報等を設定

(例) 経営事項審査情報(建設工事の場合)、技術者情報、納税証明書

(iii) 独自申請項目等 ※ 共通・選択のほか、必要に応じて独自申請項目等を設定可能

- ・ 地方公共団体独自の制度等に関するもの
- ・ 事業者に申請を求めなくとも確認できるもの
- ・ 適正性の審査や格付けに資さないもの
- ・ 申請方法の電子化・オンライン化にそぐわないもの 等



● 建設工事特有の申請項目等

- ・ 建設業許可に関する申請項目等
 - ➔ 共通申請項目等
- ・ 経営事項審査に関する申請項目等
 - ➔ 選択申請項目等

● 共通の業種

(i) 建設工事

- ➔ 建設業法に規定されている**29業種**を設定

(ii) 測量・建設コンサルタント等

(大分類:6業種、小分類38業種)

- ➔ 大分類として、生産物分類中に設定されている「建築設計・同関連サービス」、「建設コンサルタントサービス」、「測量サービス」、「地質調査サービス」、「補償コンサルタントサービス」に加え、「不動産鑑定・土地家屋調査・登記手続」を設定
- ➔ 小分類として、「建設コンサルタントサービス」及び「補償コンサルタントサービス」については、国土交通省が定める登録規程の登録部門を設定、その他の小分類については、国等が設定している業種を参考に意見照会の上、設定

- ・ 建設工事の業種は共通申請項目
- ・ 測量・建設コンサルタント等の大分類は共通申請項目、小分類は選択申請項目
- ・ 建設工事、測量・建設コンサルタント等ともに「業種の希望順位」(5位まで)を選択申請項目として設定

建設工事等の業種におけるCM方式の位置づけの検討①

検討

①国・構成員の設定状況

- 現状、国・検討会構成員においては、現状、物品・役務等、測量・建設コンサルタント等、建設工事のいずれの資格区分においても、営業品目もしくは業種のいずれにも設定されていない。
- 導入したことのある入札契約方式として「CM方式(ピュア型)」を回答した地方公共団体は以下のとおり。

都道府県:19.1%、指定都市:10%、市区町村:5.1% (「公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律等に基づく入札・契約手続に関する実態調査」より)

➔導入実績がある自治体は全自治体の10%程度であり、資格申請時の業種として設定している割合は低いと推測される。

(参考) 地方自治体における参加資格要件の設定例
競争入札参加資格者名簿(物品・役務)の建設関連調査サービス業に登録
競争入札参加資格者名簿(業務委託)の調査・測定に登録
競争入札参加資格者名簿(建設工事等)の建設コンサルタント(造園または都市計画及び地方計画)または建築関連コンサルタント(建築士事務所登録のある者に限る)のいずれかに登録
競争入札参加資格者名簿(建設工事等)の建築設計に登録
建設コンサルタント登録規定(国土交通省)に定める都市計画及び地方計画部門に登録

②法令等における位置づけ

- 法令による免許制度や国の登録規程による登録制度は現状、設けられていない。

※なお、「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)では以下の通り、引き続き議論を行う必要があるとされている。

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がある。

※「発注関係事務の運用に関する指針(運用指針)」(国土交通省)では、「工事」や「測量、調査及び設計」における主な契約方式(うち「発注者の支援対象範囲に応じた契約方式」)のひとつとして位置付けられている。

※また、「公共工事の入札契約の適用に関するガイドライン」では、入札契約方式の選択に当たっては「必要に応じて、発注者における体制確保を図る方式(事業促進PPP、**CM方式**等)の活用も考えることが望ましい」とされている。

位置づけの方向性

現時点での法令等における位置付けを踏まえると、現時点においてはCM方式を独立した業種としては設定せず、既存の業種において考えられる位置づけを整理して示すこととするか。なお、今後、国において登録制度の創設等がなされる場合には、改めて検討し、CM方式を独立した業種として設定することが考えられるか。

建設工事等の業種におけるCM方式の位置づけの検討②

検討(続き)

③既存の業種における位置づけ

- 「発注関係事務の運用に関する指針(運用指針)」では、CM方式は次のとおり定義されており、**設計から施工の各段階における発注者への広範な支援、全般的なマネジメント業務を含む契約方式**となっている。

建設生産にかかわるプロジェクトにおいて、コンストラクションマネージャー(CMR)が、技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立って、設計・発注・施工の各段階において、設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、品質管理、コスト管理などの各種のマネジメント業務の全部又は一部を行う方式

(i)建設工事の共通の業種における位置づけ

- CM方式の業務は運用指針での定義によると、上述のとおり施工そのものは含まれておらず、施工に伴う各種マネジメント等発注者への支援を行うものであるため、この限りでは**建設工事の業種を選択することは想定されない**。
- なお、業種の選択数に上限は設けないこととしたため、同一の営業所が建設業許可を得て建設工事を実施することとCM業務の実施を両立することはあり得る。その場合、後述する測量・建設コンサルタント等の業種を適切に選択する必要があると考えられる。

(ii)測量・建設コンサルタント等の共通の業種における位置づけ

- CM方式では、工事に関する企画・立案・助言、また、設計の支援やこれら全体を統合したマネジメントを行うことが想定されることから、建築士事務所の登録を受けて行う**(大分類)「建築設計・同関連サービス」**と業務が共通しうる。この場合、**(小分類)「建築設計・監理」**(※建築士事務所登録必須)における業種として位置づけることが考えられる。
- また、建築士事務所の登録を要しない範囲での各種助言又はマネジメントの実行支援等を実施する場合、**(大分類)「建築設計・同関連サービス」**のうち、**(小分類)「建築設備設計・監理」**(※建築士事務所登録任意)に該当することがあり得る。
- 土木分野におけるCM方式の場合、各部門の登録部門規程における建設コンサルタントの業務と業務内容が共通しうることから、**(大分類)「建設コンサルタントサービス」**における各部門(※建設コンサルタント登録任意)に位置づけることが考えられる。

(建築士法)

第二十三条 一級建築士、二級建築士若しくは木造建築士又はこれらの者を使用する者は、他人の求めに応じ報酬を得て、設計、工事監理、建築工事契約に関する事務、建築工事の指導監督、建築物に関する調査若しくは鑑定又は建築物の建築に関する法令若しくは条例の規定に基づく手続の代理(略)を業として行おうとするときは、一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所を定めて、その建築士事務所について、都道府県知事の登録を受けなければならない。

(建設コンサルタント登録規程における建設コンサルタントの定義)

土木建築に関する工事の設計若しくは監理若しくは土木建築に関する工事に関する調査、企画、立案若しくは助言を行うことの請負若しくは受託を業とする者

建設工事等の業種におけるCM方式の位置づけの検討③

検討(続き)

(iii)物品・役務等の共通の営業品目における位置づけ

- CM方式において行う各種助言・マネジメント業務は、物品・役務の営業品目のうち「調査・測定業務」(大分類)の「事業者向けコンサルティング」(小分類)に該当することが想定される。

(共通の営業品目(役務)より抜粋)

営業品目		説明・具体例	営業等の許可・認可・登録等の証明書等
大分類	小分類		
3	調査・測定業務 7 事業者向けコンサルティング (各種行政計画等策定調査・支援業務を含む)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経営コンサルティングなど、課題に対する解決策の提案や助言、当該解決策の実行の支援などを行うサービスのうち、他に分類されないもの。なお、当該解決策を実行するサービスは含まれない。 ・ 経営コンサルティング、戦略コンサルティング、業務コンサルティング、組織・人事コンサルティング、ITコンサルティング 	-

- 実際に地方公共団体において物品又は役務の営業品目として設定している例はあるが、営業品目又は業種の区分に関する基準が明確とならないことから、申請事業者にとっては、地方公共団体ごとに申請する資格区分が「測量・建設コンサルタント等」と「物品・役務等」とに分かれ、申請に係る事務負担が増加する。また、今回の検討対象にあるCM方式については、国土交通省が定める定義を前提としていることから、「物品・役務等」にまで位置づけることは不要ではないか。

共通化の方向性

CM方式を実施する場合、以下の資格における業種に位置づけられることを明示することとするか。

- 「測量・建設コンサルタント等」の共通の業種における大分類「建築設計・同関連サービス」-小分類「建築設計・管理」(建築士事務所登録必須) / 小分類「建築設備設計・監理」(建築士事務所登録任意)
- 大分類「建設コンサルタントサービス」(-いずれかの小分類)