

米国における業務範囲、約款、保険等の現状について

調査の趣旨・内容

- CM協議会の検討の一助とすべく、CM方式が最も普及している米国におけるCM方式の活用状況を調査。
- CM方式活用協議会において整理している課題事項に合わせ、連邦政府及び州政府におけるCMの活用状況や活用する目的・効果、標準約款・保険の整備状況、CMフィーの考え方、CMの法的位置づけ等について調査(平成20年2月)を実施。

1. CMの活用状況①

- 連邦政府と州等地方の公共工事等の調達方式は、各発注機関で様々。
- 一般的に、従前は設計・施工を分離して発注するDBB方式 (Design Bid Build) が主流だったが、工程の遅延、予算超過、発注者の量的・質的不足等の課題に対応するため、近年では、連邦政府・州政府ともに、エージェンシー型CMを広く取り入れているほか、アットリスク型CMやDB方式 (Design Build) といった調達方式の活用が進んでいる。

エージェンシー型CMの導入目的

○ 発注者の量的・質的補完

(GSA)

官側の技術者には、深い専門知識がない。また、米国政府は小さな政府を目指しており、専門技術者は外部にアウトソーシングする考え方が基本(1990年代、大幅な人員削減が断行。)

(ネバダ北部水道局)

近年、ネバダ州法の改正によりDB発注が可能となったが、新たな調達方式でありノウハウがない。

○ 工程・品質・コストの管理

(ソラノ郡役所)

特に労働紛争が大きな問題となっており、労働争議を回避する必要。

(アレキサンドリア衛生局)

工事期間中も運転を停止できないなど厳しい施工条件の中で、予算の範囲内・予定工期内において実施する必要。

アットリスク型CMの導入目的

○ より効率的な工程・品質・コスト管理

(GSA)

- ・ 設計の早い段階から施工者に設計内容への関与を求め、十分なコミュニケーションを行うことにより、設計変更、コスト増大等のリスクを回避し、予算の範囲内・予定工期内において、適切な品質を確保する必要。
- ・ 工期短縮を目的としたファストトラック方式(段階施工方式)の導入の要請。

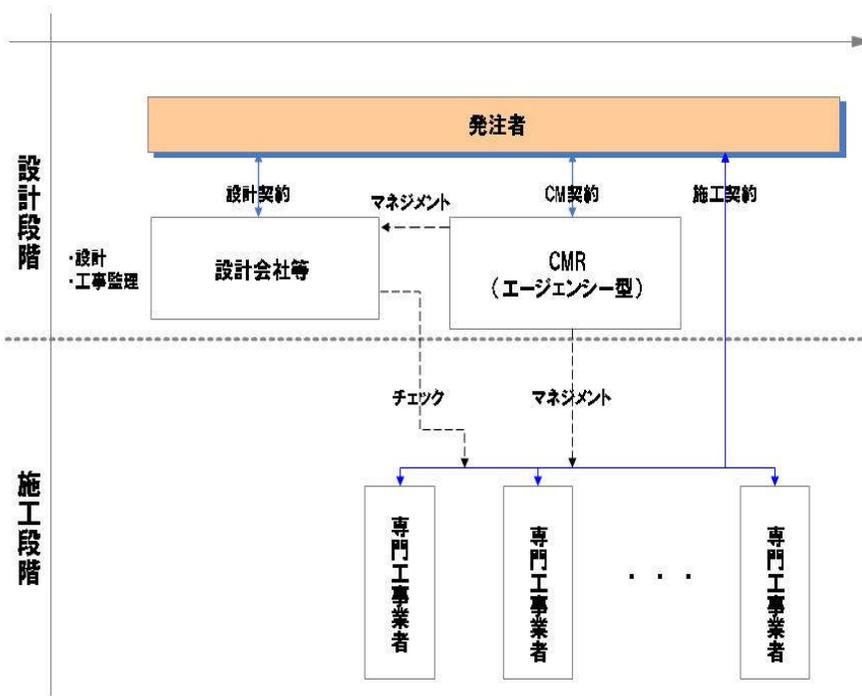
今回現地調査を行った各発注機関では、CMの導入目的に照らして、その効果を十分に認めている。

※ エージェンシー型CMとは、いわゆるピュアCMを指す。

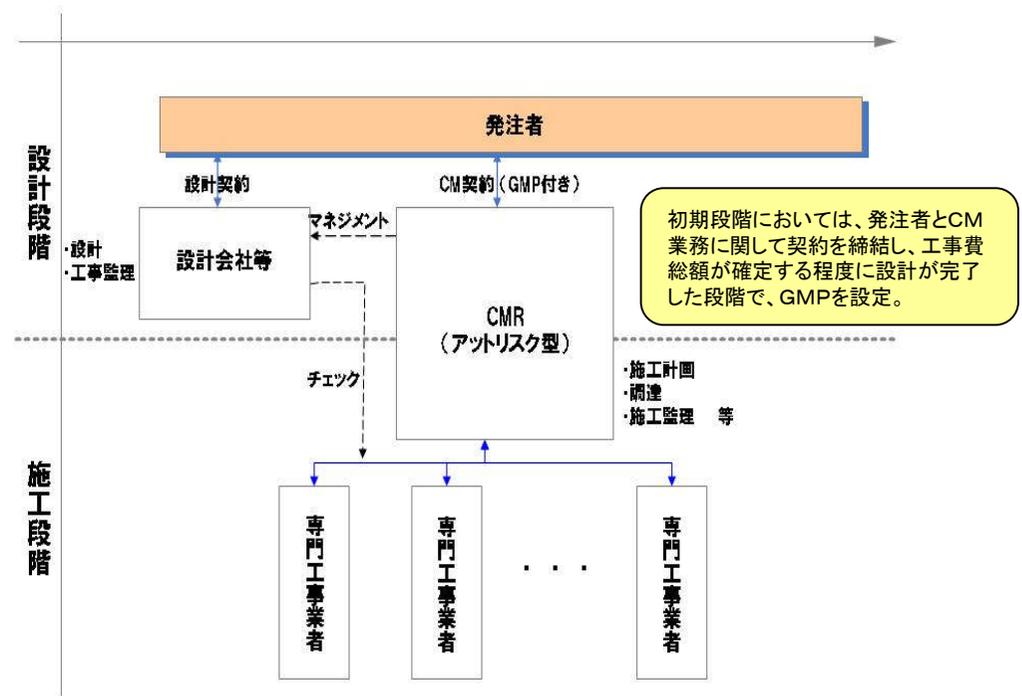
2. CMの活用状況②(GSA)

- 連邦政府の建築工事を担当する連邦政府調達庁(GSA)においては、ほぼ全ての発注(212億ドルの建築工事)において、エージェンシー型CMを活用。また、全発注工事(212億ドル)のうち、約30%(64億ドル)分の工事においてアットリスク型CMを活用(エージェンシー型CMを併用)

～エージェンシー型CM～



～アットリスク型CM～

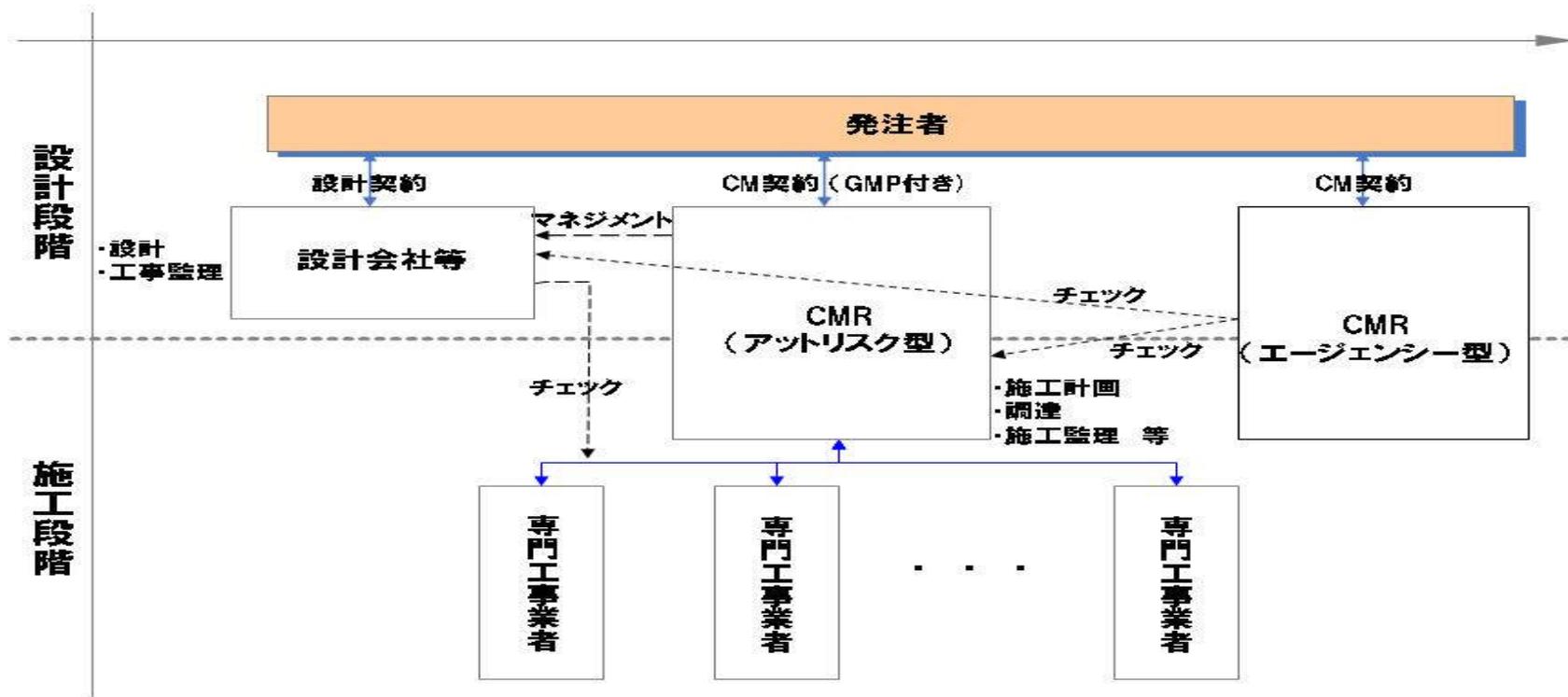


※専門工業者に代わって、総合工業者が一括受注する場合、一部を総合工業者が受注する場合もある。

<GSAによるエージェンシー型CMとアットリスク型CMの併用>

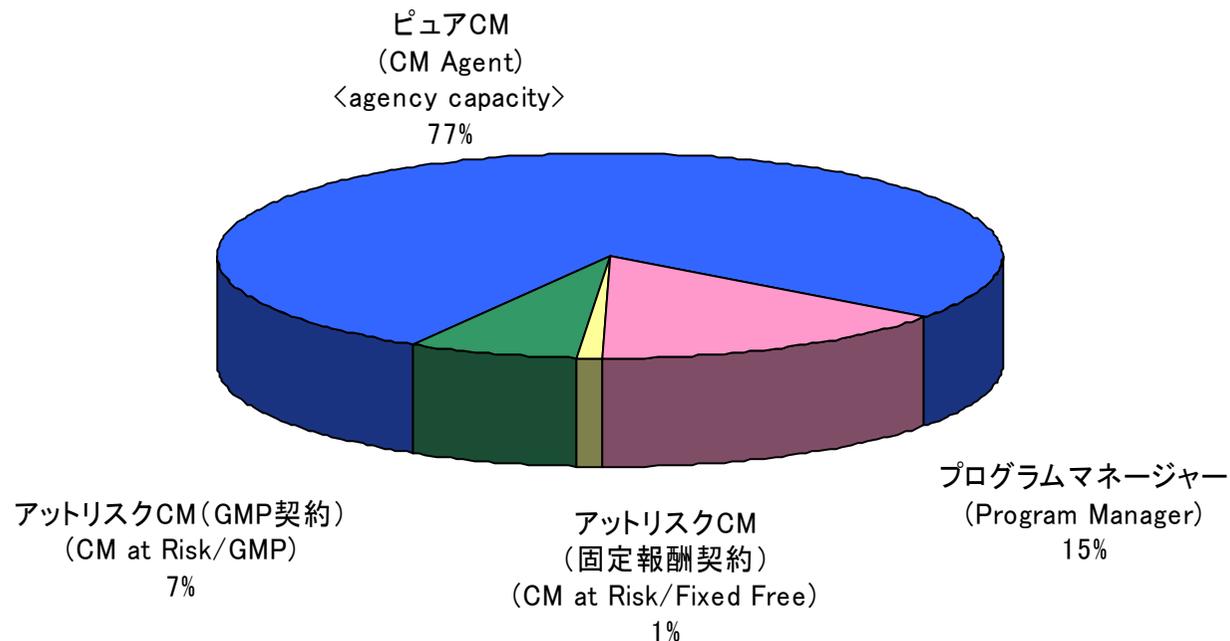
- アットリスク型CMRは、設計段階には、施主の利益を確保する立場で設計業務のマネジメントを行い、施工段階には施工業者として工事を実施。
- エージェンシー型CMは、契約内容のモニタリングや設計変更に伴う予算変更への対応等の業務を実施。

～エージェンシー型CMとアットリスク型CMの併用～



3. CM方式の活用状況③(データ編 I)

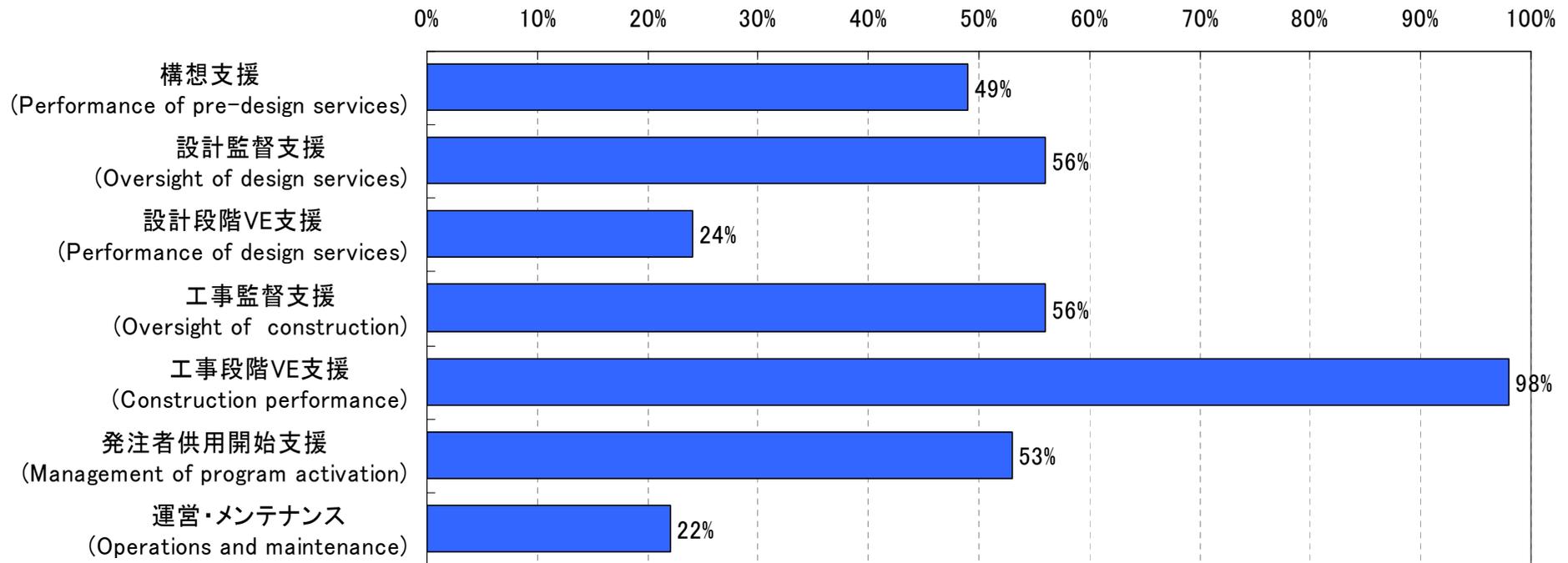
- CMAAの調査結果からCM業務の発注状況を業務方式別にみると、「ピュアCM」方式が約77%と最も多くなっており、次いで「プログラマネージャー」(約15%)、「アットリスクCM(GMP契約)」(約7%)、「アットリスクCM(固定報酬契約)」(約1%)の順に多くなっている。
- アットリスクCMのうち、GMP契約を結ぶ方法が固定報酬契約より多くなっている。



【出典】「2007 Comparison of construction Management and program management costs」(CMAA)

3. CM方式の活用状況③(データ編Ⅱ)

- CMAAの調査結果からCM業務の活用状況を事業段階別にみると、「工事段階」、「設計段階」、「構想段階」、「供用・運営段階」の順で多くなっている。構想段階や設計段階などと比較して工事段階におけるCM業務へのニーズが高いものと考えられる。
- ほぼ全てのCM業務(約98%)において「工事段階VE支援」が実施されており、特にニーズが高くなっている。



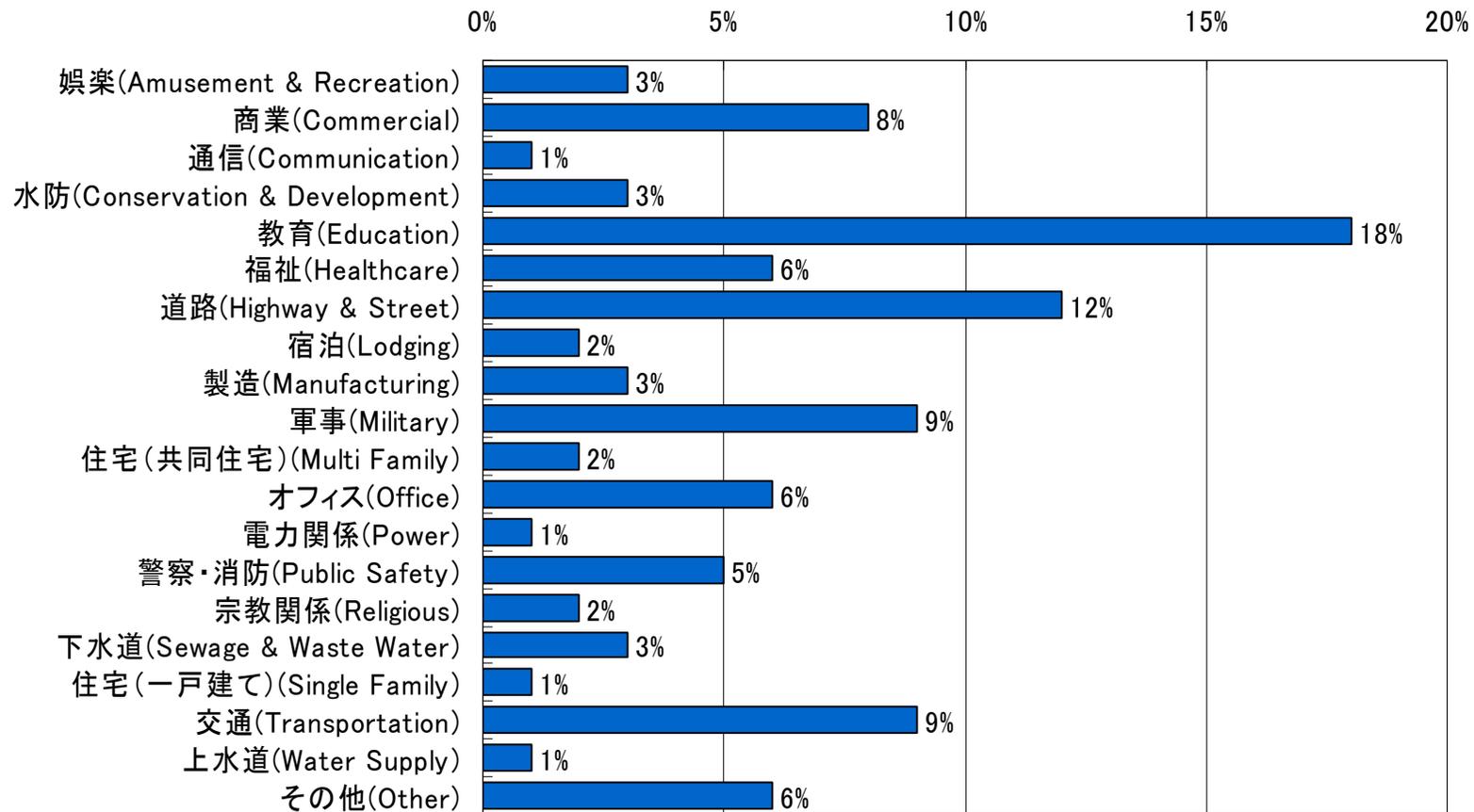
※「監督支援」では、CM業務受注者が調達、スケジュール管理等を実施する。

※「VE支援」では、CM業務受注者がスケジュール管理やコストパフォーマンスに対して責任を負う

【出典】「2007 Comparison of construction Management and program management costs」(CMAA)

3. CM方式の活用状況③(データ編Ⅲ)

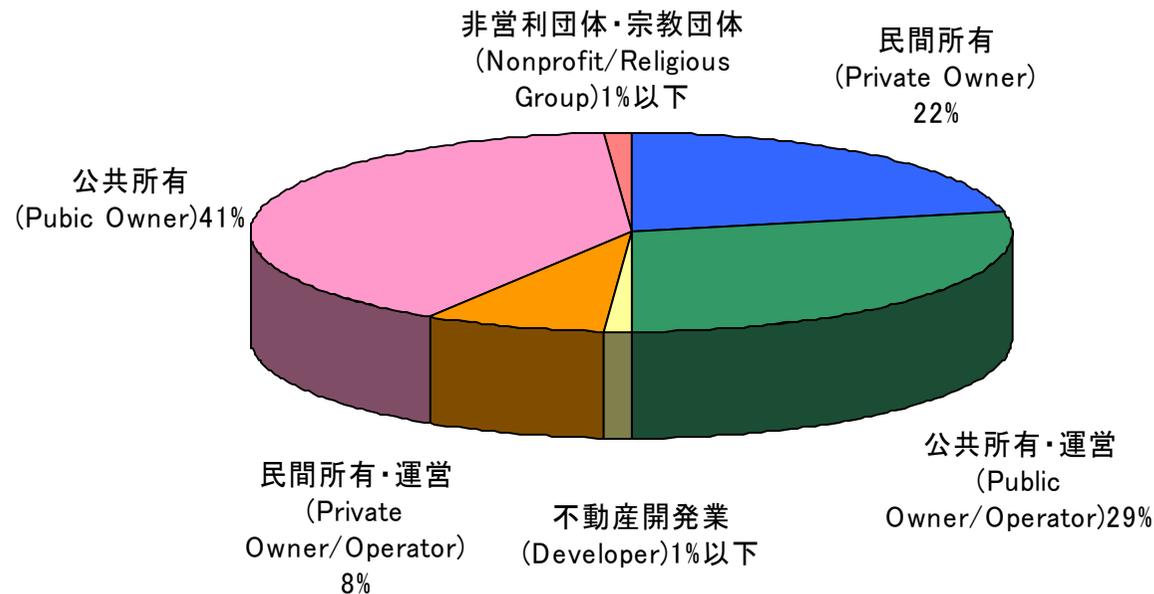
- CMAAの調査結果からCM業務の活用状況を部門別にみると、「教育」、「道路」、「軍事」、「交通」の順で多くなっており、4部門で全体の半数を占めている。
- 部門別の活用状況については、その時々々の社会・経済状況によって異なる(「2007 Comparison of construction Management and program management costs」(CMAA)より)



【出典】「2007 Comparison of construction Management and program management costs」(CMAA)

3. CM方式の活用状況③(データ編Ⅳ)

- CMAAの調査結果からCM業務の発注状況を発注者別にみると、「公共所有」が約41%と最も多くなっており、次いで「公共所有・運営」、「民間所有」の順に多くなっている。
- 発注者のうち「公共所有」と「公共所有・運営」を併せた公共主体の占める割合は約70%に達している。



※「所有」と「所有・運営」の違いは、CM業務の発注者がエンドユーザーであるか否かである。

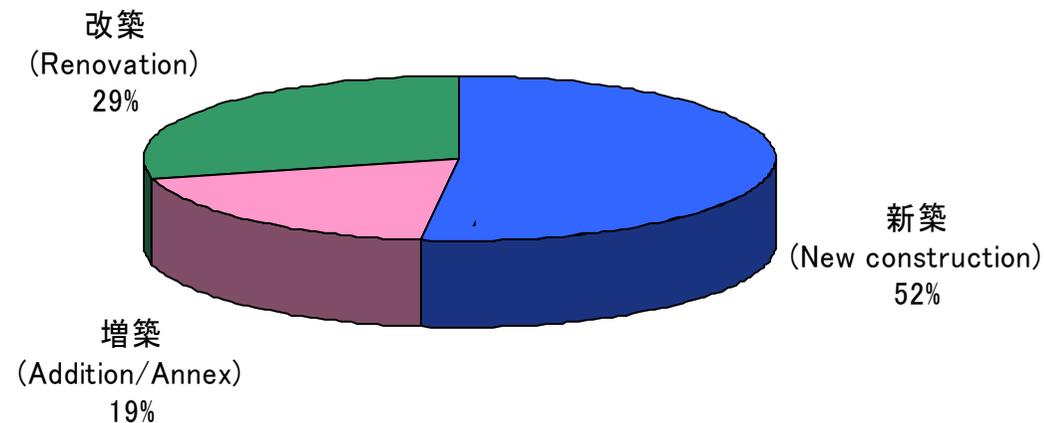
→例えば、学校建設プロジェクトのCM業務を学校長が発注する場合はCM業務の発注者=エンドユーザーなので、当該業務は「所有・運営」としてカウントされる。

→例えば、裁判所建設プロジェクトのCM業務を国の官庁営繕部が発注する場合は発注者≠エンドユーザーなので、当該業務は「所有」としてカウントされる

【出典】「2007 Comparison of construction Management and program management costs」(CMAA)

3. CM方式の活用状況③(データ編V)

○ CMAAの調査結果からCM業務の発注状況をプロジェクトの種類別にみると、約半数が新築プロジェクトとなっており、次いで改築プロジェクト、増築プロジェクトの順に多くなっている。



【出典】「2007 Comparison of construction Management and program management costs」(CMAA)

4. 標準約款(総論)

- CMAA、米国建築家協会(AIA)、米国建設業協会(AGC)において、CM業務に関する標準約款を整備。(公共の各発注機関は独自の約款を使うこととされているが、基本的に、CMAAやAIAの標準約款をベースにする場合が多い)
- CMAAの標準約款は、公共・民間共通して使用できるものとして作成。大きく分けて、エージェンシー型CMとアットリスク型CMの2種類。
- エージェンシー型CMは、発注者・CMR間、発注者・施工業者間、発注者・設計業者間のそれぞれについて、アットリスク型CMの場合は、発注者・CMR間、CMR・施工業者間、発注者・設計業者間のそれぞれについて標準約款を整備。例えば、CMRの役割を発注者・施工業者間の約款においても明示されるなど関係者間の役割をそれぞれの約款の中で規定しており、それぞれ密接に関連したものとなっていることから、CMAAは、これら標準約款を一体的に活用することを求めている。

CMAA標準約款の体系

エージェンシー型CM

A-1	発注者とCMRとの標準契約
A-2	発注者と施工者との標準契約
A-3	発注者と施工者との工事契約に関する一般条項
A-4	発注者と設計者との標準契約

アットリスク型CM

CMAR-1	発注者とCMRとの標準契約
CMAR-2	CMRと施工者との標準契約
CMAR-3	CMRと施工者との工事契約に関する一般条項
CMAR-4	発注者と設計者との標準契約

＜参考＞CMAA標準約款(業務、責任範囲、支払方法、保険)

CMAA標準約款の規定内容例

	CMRの基本業務	CMRの責任範囲	支払方法	保険
A-1	プロジェクトの各段階(設計前、設計、調達、施工、施工後)毎に、全体マネジメント、時間マネジメント、コストマネジメント、情報マネジメント等の業務を詳細に規定	CMRは、この契約書のいかなる点も、 <u>施工業者や設計業者の義務を負うものとは解釈してはならない。</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・コスト+フィー ・ランプサム ・積上方式 	<ul style="list-style-type: none"> ・一般賠償責任保険、専門職業責任保険等への加入義務
<p>【参考】A-2(発注者と施工業者間の約款)における規定</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ CMRは、この契約に関するあらゆる点において発注者のエージェントとして活動する。この契約のいかなる点も、CMRは発注者の(法律上の)受託者と理解してはならない。 ○ CMRは、施工業者の有するいかなる責任も負わない。 ○ 発注者又は設計業者とのコミュニケーションは、CM業者を通して行われなければならない。 				
CMAR-1	プロジェクトの各段階(設計前、設計、調達、施工、施工後)毎に、全体マネジメント、時間マネジメント、コストマネジメント、情報マネジメント等の業務を詳細に規定(基本的にエージェント型CMの業務と同様)	<ul style="list-style-type: none"> ・CMRは、この契約書のいかなる点も、<u>設計業者の義務を負うものとは解釈してはならない。</u> ・GMPの設定に合意した場合、CMRは、建設の手法等に責任を有しつつ、CM基本業務を進める。コストがGMPを超える場合には、CMRは、発注者のいかなる追加的負担もなく、プロジェクトの終了に責任を有する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・GMPの設定可 ・コスト+フィー ・ランプサム 	<ul style="list-style-type: none"> ・一般賠償責任保険、建設業者賠償責任保険等への加入義務

※1 CMAA標準約款より抜粋、要約。

※2 一般賠償責任保険には、CM会社のミスに伴う予算オーバーや工期の遅れによる発注主への金銭的損害は含まれていない。これらは、専門職業責任保険に含まれる。

※3 支払方法について、インセンティブフィーに係る規定はない。