

# 理事会の運営

2023. 10. 1 瀬谷交流会

## ◆CM方式(コンストラクション・マネジメント方式)について⇒Bing チャットから

Q:CM方式とは

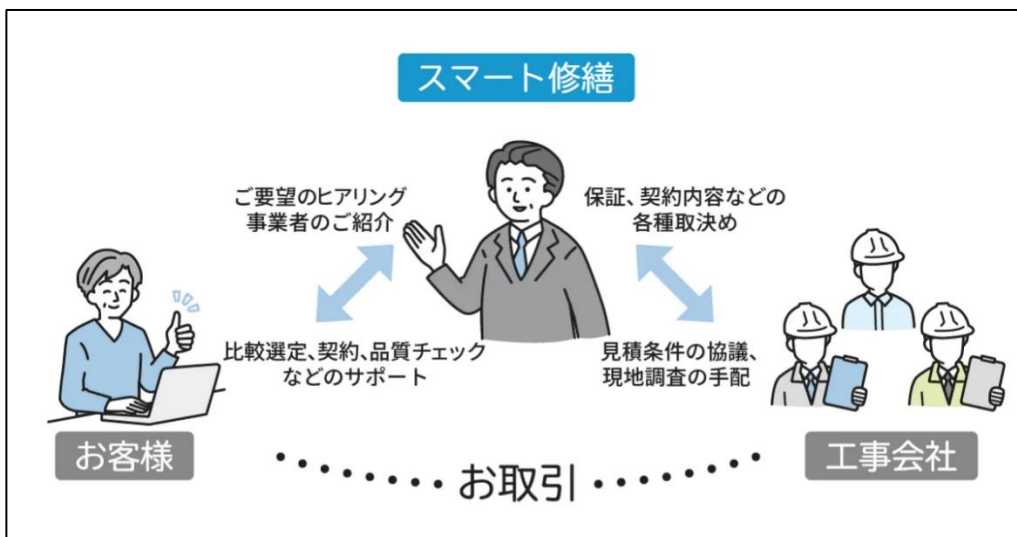
A:建設プロジェクトをマネジメントする手法の一つでこの方式では、発注者の側に立つコンストラクションマネージャー(CMr)が、設計・発注・施工の各段階において設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、品質管理、法令遵守などの各種マネジメント業務の全部または一部を行う。CM方式を活用することで、発注者の体制・能力の質的・量的補完を図ることができる。具体的には、技術系職員が恒常的に不足している場合や、災害復旧工事等の短期的に事業量が増大した場合や限られた工期内で工事を完成させなければならない案件などに対応することが可能でまた、大規模あるいは高度な工事における発注者の体制・能力の質的補完や分離発注によるコスト構成の透明化や発注プロセスの透明性の確保を通じたアカウンタビリティ(説明性)の向上なども期待できる。

Q:CM方式は、どのようなプロジェクトに適してるか。

A:マンションの通常の大規模修繕工事は「設計管理方式」で十分かも

1. 技術系職員が恒常的に不足している場合、コンストラクションマネージャーが設計、発注、施工の各段階でマネジメント業務を行うため、技術系職員の不足を補うことができる。
2. 短期的に事業量が増大した場合、災害復旧工事など、短時間で大量の工事が必要となる場合、CM方式を活用することで迅速に対応することができる。。
3. 限られた工期内で工事を完成させる必要がある場合、工程管理を行うため、限られた工期内でのプロジェクト完了を実現することができる。
4. 大規模または高度な工事や大規模なプロジェクトや専門知識を必要とする高度な工事では発注者の体制・能力の質的補完を図ることができる。
5. 分離発注によるコスト構成の透明化や発注プロセスの透明性の確保が必要な場合、各種マネジメント業務を行うことでコスト構成の透明化や発注プロセスの透明性を確保し、アカウンタビリティ(説明性)を向上させることができる。

## ◆コンサルタントの事例⇒「スマート修繕」のHPから



### 《主なサービス内容》

- 工事会社探し⇒顧客要望を基に候補工事会社を選定、各社に参加意向などを確認のうえ、工事会社を紹介
- 工事会社・見積の比較⇒各社から見積作成、比較選定が容易にできるレポートの作成(相見積り)
- 契約⇒紹介した工事会社の工事契約がガイドラインに準拠しているかを確認の上、契約サポート
- 大規模修繕工事瑕疵保険の紹介

以上