

コンストラクションマネジメント(CM)契約におけるマネジメントコストの課題

足利工業大学 正会員 小林康昭

はじめに

公共工事にコンストラクションマネジメント(CM)を採用する際に、納税者に対する説得力ある根拠が必要である。特にコスト低減の努力は重要である、と考えられる。現在のCM論議ではまだ俎上にのっていない発注者のマネジメント費用を含めた検討が、今後、必要になってくる、と思われる。

1 対価と構成

1・1 取引の対価

建設業で、注文主が請負工事支払う対価は工事契約金額であり、工事原価と経費で構成される。

工事原価	経費
------	----

(図 1) 請負工事の契約金額の構成

原価は、工事の完成のために消費され、受注者の手元に残るのは経費である。経費は、受注者の存続、活動の維持、再生産のための投資に使われる。

1・2 サービス業務の対価

買い手が売り手から買い取るサービスの対価を、報酬(Fee)と呼ぶことがある。コンストラクションマネジメント契約業務はサービス業務であり、コンストラクションマネジメント契約方式を採用する発注者は、工事契約金額に加え、マネジメント報酬(Management Fee)が必要になる。

請負工事の契約金額	マネジメント報酬
-----------	----------

(図 2) CMプロジェクトコストの構成

2 プロジェクトのトータルコストの構成

コンストラクションマネジメント契約システムを公共工事に採用した場合、納税者に立場に立ったトータルコストとは、請負工事の契約金額とマネジメント実施者のマネジメント報酬に、発注者自身のマネジメント費用を加えた金額である。そのトータルコストは以下のように構成される。

請負工事の契約金額	マネジメント報酬	発注者のマネジメント費用
-----------	----------	--------------

(図 3) CMプロジェクトのトータルコストの構成

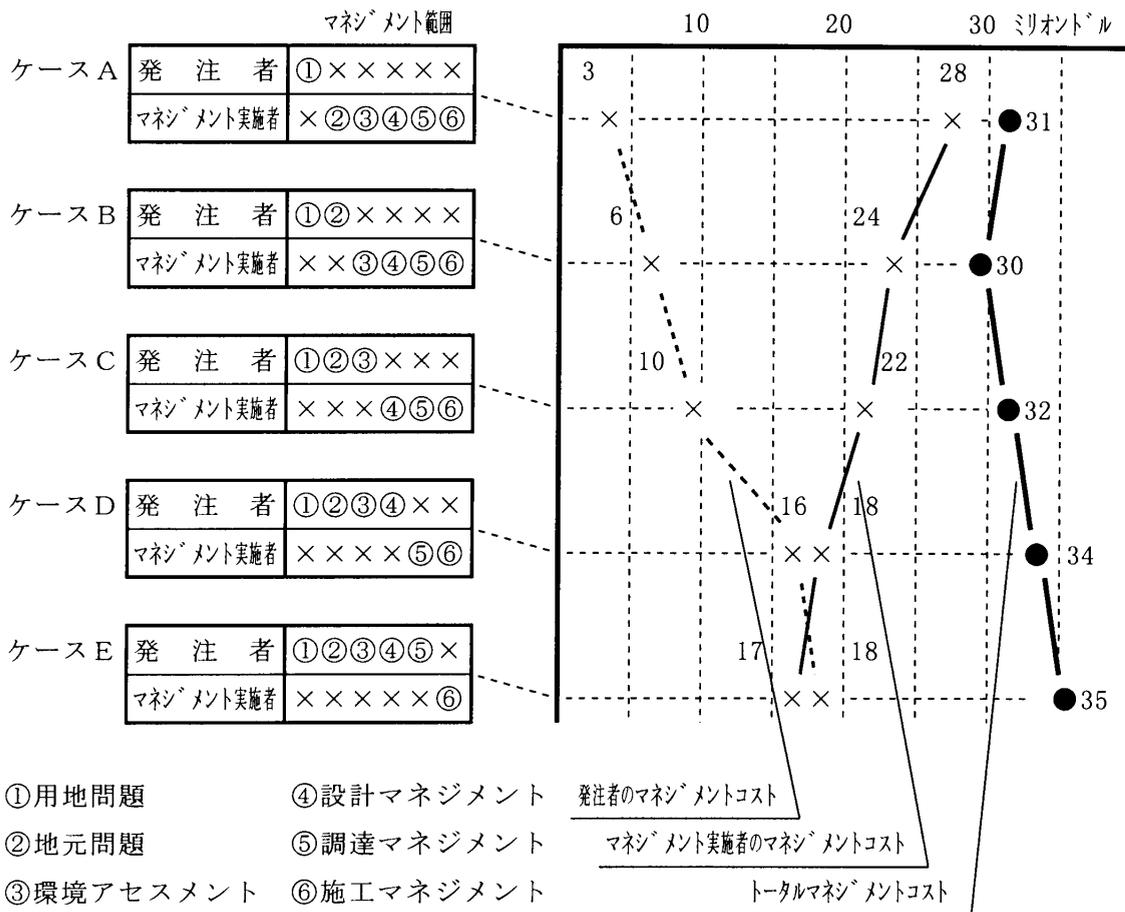
キーワード コンストラクションマネジメント、マネジメントシステム、プロジェクトマネジメント
 連絡先(〒326-8558 栃木県足利市大前町268-1・電話0268-62-0605・FAX0284-64-1061)

3 マネジメント業務分担と対価（マネジメントコスト）

コンストラクションマネジメント契約システムの採用を決断する発注者にとって、最優先事項は提供を受けるマネジメントサービスの質であるが、次に、そのマネジメントサービスの対価であるマネジメント報酬額を無視することはできない。

発注者とマネジメント実施者の業務分担を決定するに際しては、発注者は提供されるサービスの質とその対価に納得がいくことと、あわせてマネジメント実施者のマネジメント報酬と発注者自身のマネジメント費用を併せたトータルマネジメントコストに対する考慮が好ましい、と思われる。殊に、マネジメントの潜在力が同等の発注者とマネジメント実施者の間では、マネジメントコストの比較検討が重要である、と考えられる。

トータルマネジメントコストを比較して業務分担を決定した事例を、以下に示す。



（図 4） マネジメントの分担とトータルコストの関係

当初、マネジメント実施予定者と発注者が、マネジメント費（上図の××）をもとにマネジメント業務の分担を交渉した。

その交渉を通じて、ケースBを中心とするマネジメント業務分担が最も廉価であることが判明した。その結果、両者の業務分担は、ケースBとケースCの間の条件で妥結を見た。

おわりに

今後、わが国の公共工事の建設市場では、CMシステムの活用が期待されている。

その期待に応じてCMシステムが定着し発展していくためには、トータルコストの面から発注者のマネジメント費用を視野に加えることが、今後のCM論議の課題であると考えられる。