

# コンストラクションマネージャ (CMr) が備えるべき要件

勤務先 足利工業大学  
 会員種別 フェロー会員  
 講演者名 小林 康昭

## 1. はじめに

コンストラクションマネジメント（以下、CM）には、コンストラクションマネージャ（以下、CMr）の資質が非常に重要である。アメリカでは、CMを行う組織や個人を Practitioner と位置づけている。Practitioner とは、直接実務に従事する Professional な組織や個人を指す。英和辞典では「Practitioner : n.従業員、開業者、実務家、現場の人、(特に) 開業医、弁護士、キリスト教科学の癒し (宗教的なカウンセラー 筆者注) を専門とする人」とあり、実務的な専門家である。発注者がプロジェクト毎に CMr に求める多様な要件に、Practitioner は対応する資質を備える必要がある。発注者が求める要件を満たす CMr を採用するには、期待される基本的な要件を示した CMr 像として、明確かつ具体的な対象化がなされていることが望ましい。

## 2. PRACTITIONER としての CMr の供給源

新しい市場では、その担い手は既存の組織や職業から転進や進出を図ることが多いが、米国では、建築設計家、建設コンサルタント技術者、総合建設会社技術者、マネジメント専門コンサルタント、不動産業従業員、IT 関連企業技術者、一般企業勤務技術者、一匹狼の専門家 (Self Appointed Experts) などの Practitioner から、CMr への可能性が高い、と Muller が指摘している。そこで、上記の Practitioner が属する職能機関などが、CMr が備えるべきである、と期待する要件を明らかにして、その特性と傾向を検証する。

## 3. 学会が期待する要件

ASCE (米国土木学会) の Construction Division 傘下の委員会が、企業の安定度、従業員の能力、財務力、現場経験の深さ、技術力、過去の成功例、情報システムの整備状況、問題解決能力、制度の適応性、コミュニケーション能力、マネジメント技術、契約管理術、の 12 項の要件を挙げている。

## 4. 発注機関が期待する要件

GSA (連邦政府一般調達庁) が、公共調達規則の中で、専門的なサービス業務を実施する能力、専門分野に精通して蓄積した経験、あらゆる段階の広範な業務遂行能力、発注機関の利益を守るための実行力、過去の類似プロジェクトの経験、主要従業員の能力・適性、マネジメントの適応性、の 7 項の要件を挙げている。

## 5. 総合建設業団体が期待する要件

AGC (米国総合建設業者協会) が、ガイドラインの中で、既往類似プロジェクトの成功事例、発注者・設計者の推奨・評価、既往のマネジメントシステムの成功事例の誇示立証、Value Engineering を実施する知識や経験、In-House Staff の能力と専門的知識、地元業界の評判と調達の知識や処理能力、労働問題の知識や処理能力、安全衛生雇用環境問題の法規・規制の知識、経済的責任負担能力と最高保証金額提供能力、保険の計画・実施のための知識と能力、工事を自ら実施する能力、の 12 項の要件を挙げている。

---

キーワード CM、コンストラクションマネジメント、建設マネジメント、公共工事  
 連絡先 (所在地 〒326-8558 栃木県足利市大前町 268-1 ・ 電話 0284-62-0605 ・ FAX0284-64-1061)

## 6. 建築専門家団体が期待する要件

AIA（米国建築家協会）が、ハンドブックの中で、設計期間中の発注者の代理役、施工技術・施工性に関する助言、材料・製品に関する助言、建設市場の条件に関する助言、実施計画に関する助言、原価に関する助言、購入・納入時期に関する助言、契約区割りに関する助言、入札・交渉の調整、工事契約のマネジメント、工事期間中の財務責任がない発注者代理役、工事の財務責任を引き受ける存在、の12項の要件を挙げている。

## 7. マネジメント専門団体が期待する要件

CMAA（米国CM協会）が、スタンダードの中で、同程度のプロジェクトを経験・成功させた事例と能力の実証、従業員の能力と企業組織の適応性、過去の顧客・同業者の評判と経営上の安定度、該当プロジェクトに対する提案の妥当性、発注者の目的に対する理解、プロジェクト要員の能力・適応性、地元事情の精通、発注者の工期・予算目標内での完成意欲とマネジメント術、の8項の要件を挙げている。

## 8. わが国の関係機関の記述

以上の例は、すべて米国の機関である。わが国でCMrの対象化を進めた例は、建設コンサルタント協会の「CM方式活用の手引き」にあり「CM業務担当者に求められる要件は、その立場と業務内容により異なる」ので「適用するCMパターンおよびCM適用の目的に応じた業務実務者の要件設定を行う必要がある」とし「客観的に評価可能な指標として、経験内容や保有資格が考えられる」とある。そして「経験内容や経歴については、各対象業務の特性に応じて定めるものとなることから、要件として、対象となる業務に類似した施工管理経験や設計業務経験などを設定すること」を勧めている。更に「客観的に評価する目安として、公的な資格の有無によることと考へて、技術士、一級建築士、一級土木施工管理技士などを提示する。米国に比べると、総じて、具体性に欠け、当事者や他制度への判断任せや依存性が濃い。CMの様な新しいシステムの導入にあたっては、当の機関が期待し求めるCMr像に明確で具体的な対象化を試み、CMrへの挑戦者に具体的なイメージと目標を与える姿勢が望ましい。

## 9. 各団体が重視する性向

上記の機関が期待するCMrの要件を、発注者としての要件との相関性で検証する。相関係数は以下の通りである。発注機関の例（GSA）： $+0.285$ 、建築専門家団体の例（AIA）： $+0.083$ 、マネジメント専門団体の例（CMAA）： $\pm 0.000$ 、学会の例（ASCE）： $-0.250$ 、総合建設業団体の例（AGC）： $-0.333$ 。相関性の値は、各機関がCMrに期待する要件が異なること、その期待が、機関を構成する会員・会員企業の特性を活用し、利益誘導の促進を期待すること、を示していることを裏付けている。

## 10. おわりに

わが国でも、CM導入の現実味を帯びてきた。しかし、CMに関心を持つ国内諸機関の認識は、まだ十分ではない。何故ならば、CMを実施する上で、特に重要なCMrの資質に関する具体的な議論が乏しいことである。それは、期待するCMr像の明確かつ具体的な対象化が確立出来ていない現実に象徴されている。CMrの資質は、発注者に非常に重要であるから、予め周知させておくことが必要なのである。