

山下ピー・エム・コンサルタンツ社長

川原 秀仁

エージェント型CM（ピュアCM）は、発注者側の支援を行うマネジメントである。

エージェント型CM自体は実は80年代から日本に導入されていたが、当時の建設生産の風土になじまず、さほど定着していなかった。ところが00年以降、日本で不動産証券化が本格化し、プロジェクトファイナンスが導入されると、国内外の不動産投資家に対するディスクロージャーのため、建設の専門家の力が必要とされるようになった。やがて不動産部門の事業性評価にとどまらず、複雑な建築プロジェクトをマネジメントする能力も兼ね備えたプレーヤーが育ち、エージェント型CMRという職能が確立されていった。

さらにプロジェクトファイナンスの発想に刺激を受けて、人・組織・施設を統合した経営手法が日本に根付き始め、企業がCRE（企業不動産）戦略を真剣に考え始めた。そこで固定資産に明るいパートナーとして、CMやPMの存在が認識されるようになったのである。こうした背景のもと、民間ではエージェント型CMがアットリスク型よりも早く定着した。

公共工事で注目される契機となったのが、東日本大震災の復興需要である。アットリスク型CMが土木分野で導入され、岩手県陸前高田市、宮城県女川町、同東松島市がモデル事業となった。しかしアットリスク型CMの発注は、既存の分離発注や単純一括請負に比べてかなり複雑であるため、一自治体では対応しきれない。そこでこの3市町ではまずURが発注者支援業務を受け持ち、翌年度から民間の土木コンサルタントにマネジメント業務が委託されるこ

多様な発注方式に対応する「エージェント型CM」

とになった。URがエージェント型CMのモデルを示した形である。

その後復興事業には、ECI（施工者早期参入）方式やDB（デザインビルド）方式なども採用された。これらもまた発注手法にスキルが必要な方式であり、発注者の味方となって請負側と対峙する、エージェント型CMRの存在が不可欠である。

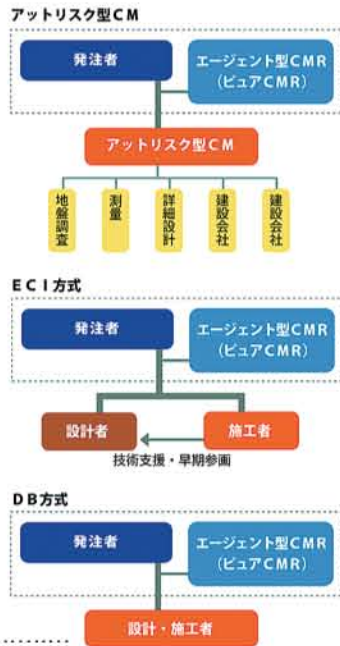
今のところエージェント型CMRが関与した震災復興プロジェクトは土木事業が大半で、建築では釜石市民ホールや石巻市水産物地方卸売市場など、まだまだ多くの実施例がない。ただし今は確実に増えることが見込まれ、復興関連だけでなくも2桁の出件があると予想される。品確法改正も後押しして、アットリスク型CMをはじめ多様な発注方式が公共工事に取り入れられる流れができたためだ。

全国的に見ても、ECI方式やDB方式は横浜市、市原市、新城市、千曲市などの新市庁舎建設で採用または検討されているし、公立病院建設も全国で複数出件されている。国土交通省は今年度「多様な入札契約方式モデル事業」を実施し、地域の実情に合った建設生産手法の模索を支援している。これからの公共工事には、多様な発注の仕組みを習熟したエージェント型CMの職能がますます求められるだろう。

14年以降、各大手組織設計事務所ではCM部門を強化する動きがある。新しい方法が、便利で合理的だと認識され、定着すれば、後戻りすることはない。公共工事のエージェント型CMは今や選択肢の一つにとどまらず、ムーブメントにすらなろうとしている。

（毎月1回掲載）

震災復興2



アットリスク型CM、ECI方式、DB方式など複雑な発注方式が採用される公共工事では、発注者の味方となって請負側と対峙するエージェント型CMが不可欠である