

民間建築工事におけるプロジェクトマネジメントの重要性と 公共建築工事への応用可能性の検討

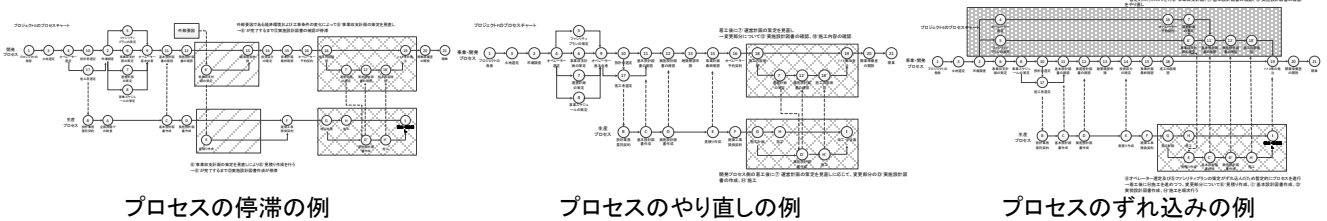


国立研究開発法人 建築研究所 建築生産研究グループ 研究員 田村 篤

建築工事の事業・開発側(発注者や建物使用者)のプロセスに停滞、見直しやずれ込みが生じることで、建築生産側(設計者や施工者)に影響が生じる場合がある。本研究では民間建築工事におけるプロセス上の問題発生に関する調査結果をもとに、公共建築工事へのプロジェクトマネージャー(PMr)導入可能性について検討した。

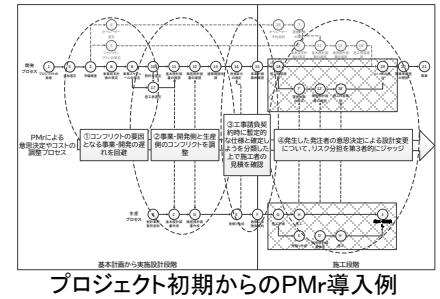
民間建築工事におけるプロセス上の問題

民間ホテルプロジェクト8件に対してヒアリング調査を実施し、各プロジェクトの事業・開発プロセスと建築生産プロセスをモデル化し分析することで、プロセス上の問題を①プロセスの停滞、②プロセスのやり直し、③プロセスのずれ込みの3種類に分類し、それぞれの発生メカニズムを明らかにした。



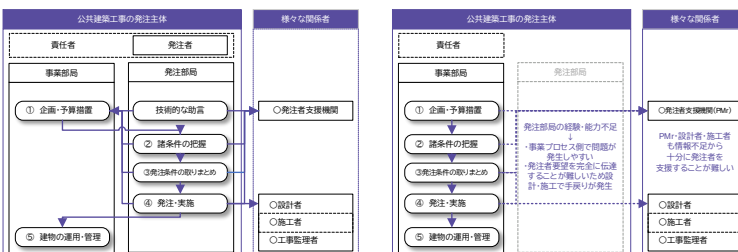
民間建築工事におけるプロジェクトマネジメントの重要性

プロセス上の問題の発生を防ぐため、能力を持ったPMrをプロジェクト初期から参加させることで、
①事業・開発プロセスを支援し遅れを回避すること、
②設計図書の確定仕様と暫定仕様を明示すること、
③問題発生時にリスク分担を第三者的にジャッジすること、が重要であると考察した。



公共建築工事におけるプロジェクトマネジメント応用可能性

経験・能力のある建築技術職員が不足し、事業計画策定や発注関係事務が困難な地方公共団体にとって、プロジェクト初期からのPMr導入は有用であると考えられる。一方で、工事監理業務や基本計画策定業務といった既存の業務との兼ね合いから、プロジェクト初期からの包括的なマネジメントの実施は困難な状況にある。今後は実プロジェクトにおける役割分担の実態について、更なる調査を行う予定である。



「公共建築工事の発注者の役割」と問題点
出典:国土交通省「公共建築工事の発注者の役割」解説書(第二版),2017.1

各段階におけるCM業務役割分担表(例)(適用)

CM業務形態	公共建築工事の発注主体		CM業務形態	様々な関係者	
	責任者	発注者		責任者	発注者
1. 企画業務	担当	担当	担当	担当	
2. 発注業務	担当	担当	担当	担当	
3. 発注後の管理	担当	担当	担当	担当	
4. 発注後の管理	担当	担当	担当	担当	
5. 発注後の管理	担当	担当	担当	担当	

「CM方式活用ガイドライン」における役割分担の例
出典:国土交通省「地方公共団体におけるB型CM方式活用ガイドライン」,2020.9