

SGリアルティ柏A・B棟新築工事 CM業務

■ 目標

●品質目標

工事監理者、CMrが実施する各々の業務項目をあらかじめ明確にして、施工品質の確保をはかり、発注者への品質の見える化を行う。

●コスト目標

- ・増額変更は原則行わない。
- ・2期工事については予定の**予備費内に工事費増**を抑える。(発注者グループ会社が入る予定であったのでマテハンによる工事費増は確定であったため)
- ・設計変更に対して迅速な資料、概算額の提示の上、透明性をもって行う。

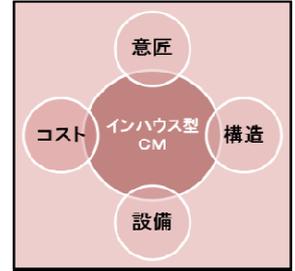
●スケジュール目標

- ・1、2期工事ともに**予定工期内**に収める。
- ・クリティカルパスを明確にし、進捗状況を把握し行う。
- ・発注者が**確認の必要な部位**については、確認及び決定期間を充分配慮し工程管理を行う。

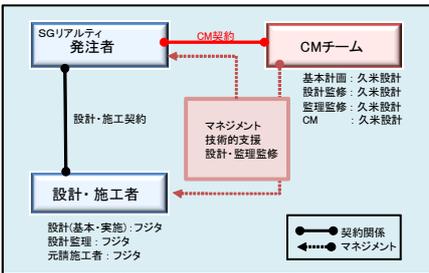
■ 取り組み体制(CM)の効果

「インハウス型」特有の「専門性の高い各スタッフ」

CMRが基点となることでさらに**強固なチームワーク**と、**良質なコミュニケーション**の中、プロジェクトを推進することが可能。



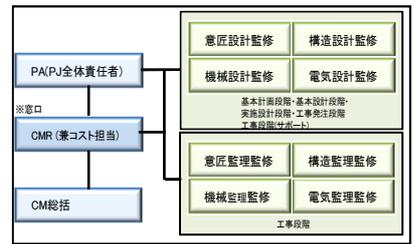
■ プロジェクトの組織図と全体推進体制



CMRを全体窓口とし、社内的にも**すべての起点**となるような体制。高品質な物流倉庫を建設するべく**組織設計事務所の特徴**を生かした**インハウス型CM**



■ CMチームの役割分担・責任範囲



■ 達成度と効果

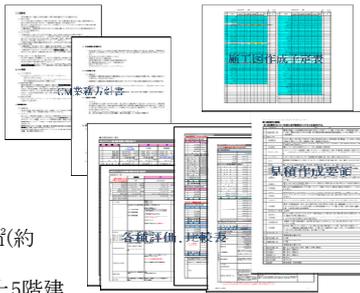


- ・課題整理表より「**設計変更コスト管理表**」へ転記することで**コストコントロールが一貫**して行えるようにした。
- ・実施設計段階でも**増減なし**(実施積算で調整可能で合意)で工事着工に運んだ。
- ・工事段階においても施工業者からの提案等を受け協議及び助言により**増とならず品質**を守るべく行えた。

■ CMの建設生産システムへの影響

- ・発注業務で**ヒアリング及び評価**にて、**適切な指摘・精査**により、金額だけの決定リスクを**回避**。2期工事までのプロジェクトの**進捗に大きく効果・影響**を与えた。
- ・CM・監修業務では、「**CM業務方針書**」の内容を十分に選定業者にも理解を得て進めたこと及び発注者社内での決定のスキームの中での**CMチーム**による作成資料、選定業者作成の資料に対する助言によって**品質・スケジュール・コスト**ともに**生産性の向上**に影響をもたらした。

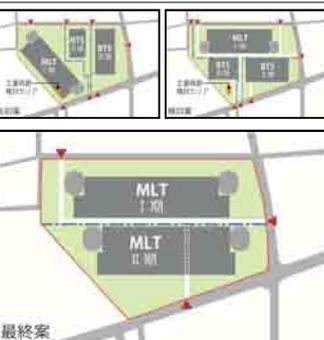
■ CMの建設生産システムへの関与



■ プロジェクトの概要(規模・用途等)

- 敷地面積: 104,164㎡
- 延床面積: A棟 130,097㎡(約39,354坪)、B棟 116,391㎡(約35,208坪)
- 構造・規模: A棟 S+RC造 地上5階建、B棟RC+S造)造地上5階建
- 用途: 倉庫「倉庫業を営む倉庫(第1類)かつ 物流倉庫」

基本計画中、施設の**配置条件を変更**する必要が発生し、計画を変更



【応募書式2015】

(SGリアルティ柏A・B棟新築工事 CM業務)

書式【基本情報】	SGリアルティ柏A・B棟新築工事 CM業務
プロジェクト名称	SGリアルティ柏A・B棟新築工事 CM業務
所在地	千葉県柏市
完了時期	2013年10月
種別1(※)	■新築・□改修・□その他(解体)
種別2(※)	□住宅建築 ■非住宅建築・□土木・□その他(具体的に記載)
CM業務委託者名	SGリアルティ株式会社
CM業務委託者に関する情報	種別(※) □公共法人・■民間法人・□その他(具体的に記載)
CM業務委託者の所在地	東京都江東区
応募者(法人)名	株式会社久米設計
応募者に関する情報	種別(※) □CM専門会社・■設計事務所系・□施工会社系・□その他(具体的に記載)
応募者(法人)の所在地	東京都江東区
業務期間(※)	2010年8月～2013年10月末
CMRの担当時期(※)	■基本計画段階 ■基本設計段階 ■実施設計段階 ■工事発注段階 ■工事段階 ■完成段階
CMRの選定方法(※)	■競争・□ヒアリング等の審査 □プロポーザル ■総合評価型選定方式・□入札・□その他
設計と施工の担当事務(※)	□設計・■施工発注 ■設計監理・□その他
設計者の選定方法(※)	■競争(設計者)・□資格審査・□プロポーザル・□設計競技 ■総合評価型選定方式・□入札・□その他
工事の発注区分(※)	■単体一括・□コスト・□分棟・□その他
請負契約の形式(※)	■設計一式・□コスト・□単価請負 ■その他
発注者の選定方法(※)	■競争(BID)・□見積り方式 ■総合評価型選定方式(A・B・C)・□競争入札・□その他

＜プロジェクトの全体(外観)写真を示して下さい＞(選定受発時は紹介用のサムネイル写真とします)
 (※)該当項目のチェックボックス(□)を塗りつぶして下さい
 本文入力時の文字フォントはMS明朝、サイズは10.5ポイント以上として下さい

