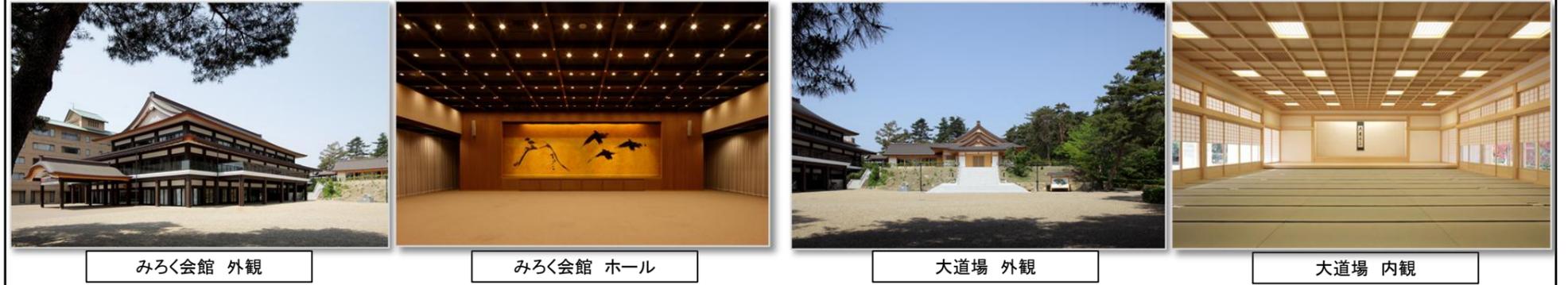


(開教120年記念事業 大道場・新大本会館 天恩郷再整備計画プロジェクト)

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	開教120年記念事業 大道場・新大本会館 天恩郷再整備計画プロジェクト	CMRの参画時期	業務契約期間	2007年11月～2011年11月末日
	所在地	京都府亀岡市天恩郷		■基本計画段階 ■基本設計段階	
	完了時期	2011年 11月		■実施設計段階 ■工事発注段階	
	種別1	新築・改修		■工事段階 ■完成後	
CM業務委託者に関する情報	種別2	非住宅建築	CMRの選定方法	特命	
	CM業務委託者名	宗教法人 大本	設計と施工の発注形式	設計施工一貫	
	種別	その他(宗教法人)	設計者の選定方法	プロポーザル	
応募者に関する情報	CM業務委託者の所在地	京都府亀岡市	工事の発注区分	ゼネコン一括	
	応募者(法人)名	株式会社NTTファシリティーズ	請負契約の形式	総価一式	
	種別	設計事務所系	施工者の選定方法	総合評価型落札方式	
	応募者(法人)の所在地	東京都港区芝浦3-4-1 グランパークタワー26F			

【プロジェクトの全体写真】



みろく会館 外観

みろく会館 ホール

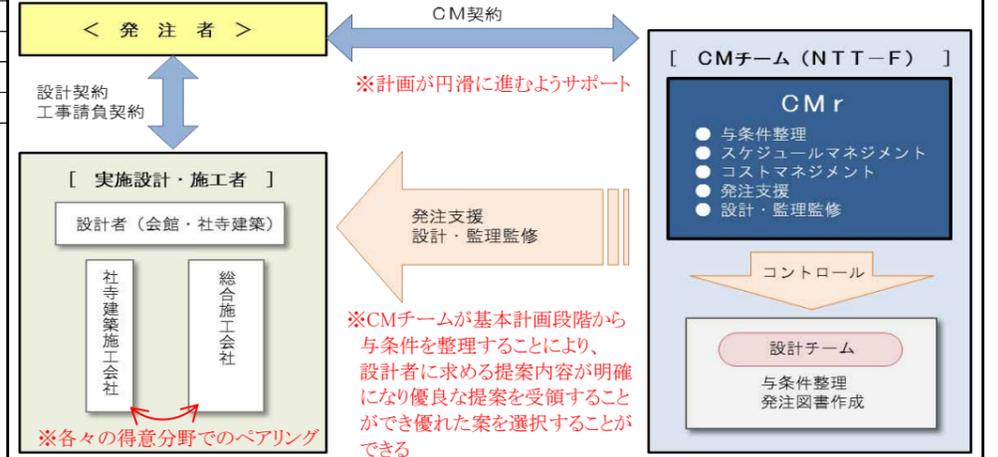
大道場 外観

大道場 内観

【プロジェクト規模】

建物名称:みろく会館・大本会館	建物名称:大道場
建築面積:2,595.11㎡ 延床面積:6,499.37㎡	建築面積:676.73㎡ 延床面積:556.90㎡
構造:RC一部S造	構造:S造
用途:事務所・ホール・展示・食堂	用途:講堂

【プロジェクト組織図】

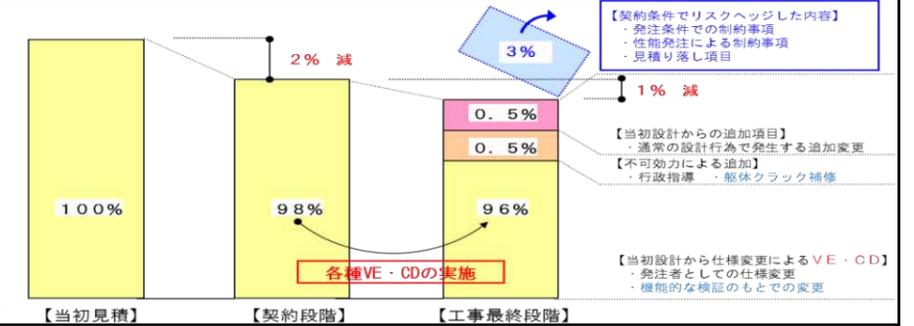


【プロジェクト目標】

- 品質目標
  - ① 工事期間中の各種既存建物の運営維持(効率的な移転)による建替計画の実施
  - ② 並行して計画されている既存建物の耐震性能確保に向けた耐震補強工事の確実な実施
  - ③ 伝統社寺建築における耐久性の確保(総合施工会社の技術を活用した200年建築技術の採用)
- スケジュール目標
  - ① 開教120周年記念事業に合わせた2棟の建替計画による建物利用者への配慮のため竣工時期の厳守
  - ② 複数建替計画による重複申請ができないことによるタイムロスの合理化を図ったマスタースケジュール立案により全体計画スケジュールの短縮
  - ③ 一般的な建設工程の短縮のみならず、プロジェクト全体と条件の最適化によるマスタースケジュールの大幅短縮
- コストマネジメント目標
  - ① マスタースケジュール短縮による効果を捻出(現場経費の削減と発注者の稼働を低減)
  - ② 建替計画地の詳細検討により、建築坪単価を低減し過剰な部分の各建物グレード設定を変更することによる建設コストを低減
  - ③ 資材高騰による工事費増大の抑制
  - ④ 性能発注のメリットを活かし、詳細な発注図書の作成による発注時の競争原理の最大化とリスクヘッジ

★効果

- 《伝統社寺建築の耐久性確保を実現》 (品質確保)
  - ・総合施工会社と社寺建築施工会社とのベアリングにより施工会社の専門知識と高い技術力を得ながら建物竣工へ導いた
- 《マスタープラン見直しによるマスタースケジュールの大幅短縮》 (スケジュール短縮)
  - ・建築主事との協議により建築確認申請期間を踏まえた短縮案を早い段階で検討・策定し建築主事に事前同意を得たことでマスタースケジュールの短縮が可能となった
- 《投資予算額内でのプロジェクトの実現》 (コストマネジメント)
  - ・スケジュール短縮によるコスト効果捻出の実現
  - ・性能発注的な発注図書を作成し設計図の見えないリスクを最小限化することで工事費増大を抑制



【建設生産システムへの関与】

- 設計・施工者選定の主な取り組み概要
  - ① 各社のもつ高い技術力を得るため基本計画段階での技術提案型の選定方式を計画
  - ② 2つの異なる機能を持った建物の要求事項を理解し、各々にふさわしい発注・選定方式の創出

●プロジェクトにもたらした影響

- ① 200年建築コンクリート技術の採用
 

建物を支える基礎部分に総合施工会社の特許コンクリート技術を採用したが、地元のコンクリート会社では製造できない状況であった。しかし、総合施工会社の技術担当者のバックアップをCMrとして求めたことで地元コンクリート会社でコンクリートを製造することができ、200年建築を品質目標とした躯体作りは伝統がある発注者の建物にふさわしい品質を確保することができた。
- ② 伝統社寺建築とのハイブリット
 

総合施工会社と伝統社寺建築会社のお互いの強みを活かすことにより、現代の技術と伝統社寺建築の要素を取り入れた素晴らしい大道場を建設することができている。特に躯体の鉄骨と木の取り合いは非常に困難であったが、お互いの技術を活かし一つ一つ課題をクリアしていき、伝統社寺建築に造詣の深い発注者も満足する建物に仕上がっている。

●建築生産関係者(設計・工事施工者)に及ぼした効果

- ① 社寺建築という特殊性のもと、総合施工会社と社寺建築施工会社をベアリングすることにより、それぞれの強みである技術力、購買力を活かすことにより、限られた工事費の中で高品質な大道場を建設することができている。また、大道場でベアリングをしている関係から、みろく会館の銅板施工会社を紹介する等、お互いのネットワークを広げる効果も発揮されていた。
- ② 一般的な設計施工にある現場主導型ではなく、特殊性のある用途による効果で設計者主導でのプロジェクトとなった。また、設計者主導でプロジェクトを推進することにより、現場主導型で陥りがちな施工効率を優先した進め方ではなく、発注者の想いをくみ取った設計者の意思が反映された建物となった。
- ③ 200年建築用コンクリート技術の採用という地元コンクリート会社にとって初めての試みであったが、その後のヒアリングにおいて、「チャレンジしたことはとても勉強になり、他案件に取り組む際の意欲が高まった」との意見であり本プロジェクトに参画したことで工事関係者に良い影響を与えていた。

【生産システムへの関与に関する工夫の中で他事例にも応用可能と考えられる工夫】

本プロジェクトでは、CMrとして設計条件を高いレベルで網羅した基本設計図書を性能発注的な発注図書と位置づけプロポーザルを実施したが、昨今では、公共工事でも実施設計段階よりも前の段階で工事施工者の選定を希望する傾向にある。その理由として挙げられるのは、基本設計完了段階での設計図の完成度にあると考えられる。全てが網羅することができない基本設計段階でのリスクをいかに把握し工事費へ盛り込むかという競争性と相反する作用を極力避けることが重要と考え、いかに早い段階でのプロジェクトと条件の整理・確立できるかどうかプロジェクトの成否を担っているといっても過言ではないと言える。□

そのため、本プロジェクトのように初期段階でCMrが参画することにより、プロジェクト全体を掌握しながら進められるような発注方式を組み立て、計画初期段階でリスクヘッジする手法を取り入れることは、他プロジェクトにも活かすことができる方法である。