

城南信用金庫生田支店建替計画に関わるCM業務

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	城南信用金庫生田支店建替計画
	所在地	神奈川県川崎市
	完了時期	2015年3月
	新築/改修	新築・その他(解体)
	建物用途	銀行
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	城南信用金庫
	官/民区分	民間
	CM業務委託者の所在地	東京都品川区
応募者に関する情報	応募者(法人)名	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
	種別	CM専門会社
	応募者(法人)の所在地	東京都文京区
CMRの参画時期	業務契約期間	2013年3月～2015年3月
		■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、■完成後
CMRの選定方法	プロポーザルによる選定	
設計と施工の発注形式	設計・施工分離発注	
設計者の選定方法	プロポーザルによる選定	
工事の発注区分	ゼネコン一括	
請負契約の形式	総価一式	
施工者の選定方法	特命	
施設概要	敷地面積:998.48㎡ 建築面積:405㎡ 延床面積:713㎡	
	地上2階、塔屋1階建 構造:鉄筋コンクリート造	



北側前面道路から見る、「絹」をイメージさせるファサード



光庭に面した明るい2階食堂



清潔感と開放性を併せ持つ1階ロビー

【プロジェクトの概要】

沿道の人々の生活を支えてきた「絹の道」津久井道に面して建つ店舗。「絹の道」をイメージしたファサードを持ち、地域金融機関として永く愛される店舗を目指すとともに、城南信用金庫における新しい店舗整備のモデルケースとして位置付けられたプロジェクトである。

【CM選奨応募主旨】

以下の4つの特徴を以て、CM方式の有効性を証明した。

- ▶ 城南信用金庫における店舗整備のモデルケースをピュアCM方式で構築した
- ▶ 金融店舗プロジェクトの特徴を熟知したCMが行う、企画から竣工まで一貫したマネジメントの有効性を証明した
- ▶ 事業主の企業文化に則ったプロセス管理を通じ、意思決定・承認行為を支援した
- ▶ フロントロード型のリスク管理により、起こりうる問題点を予期し、発生前に事前回避した

【CM起用の目的】

本事業主である城南信用金庫においては、現在継続的な支店建替えを検討している。本プロジェクト以降の支店建替えを見据え、最適な建替スキーム構築のため、業務補完・技術支援等を期待してCMが起用された。

【プロジェクト体制とCMの役割】

企画段階からのフルパッケージのサポート

CMが企画段階から参加し、与件策定、設計者選定、設計内容確認、施工者選定、価格交渉支援、設計監理モニタリングまでの業務をフルパッケージでサポートしており、事業主の側に立ち「プロジェクトをトータルでサポートする」というCMの概念に則ったプロジェクト体制とした。開始からゴールをイメージして業務遂行した事により、各段階でのリスクを予期し先廻りした対応ができ、プロジェクト関係者間のハレーション及び作業の手戻りを防止、参加者全員が前向きな姿勢でプロジェクトを遂行できる土台を築いた。

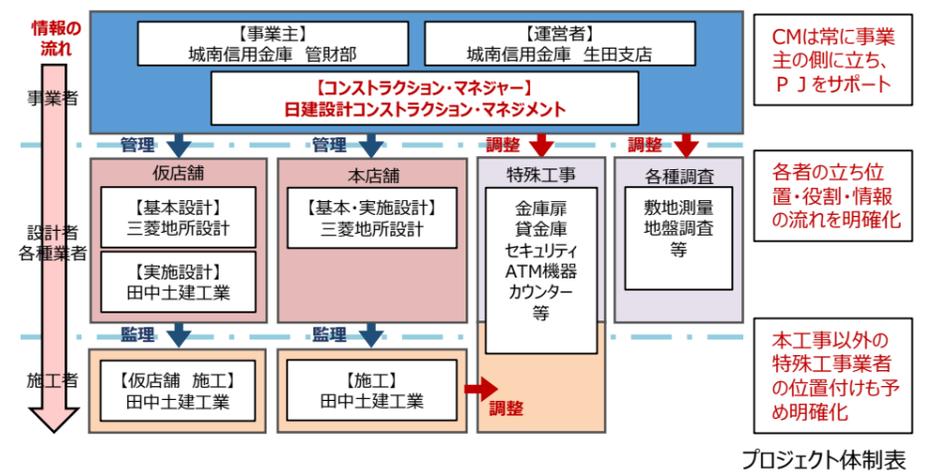
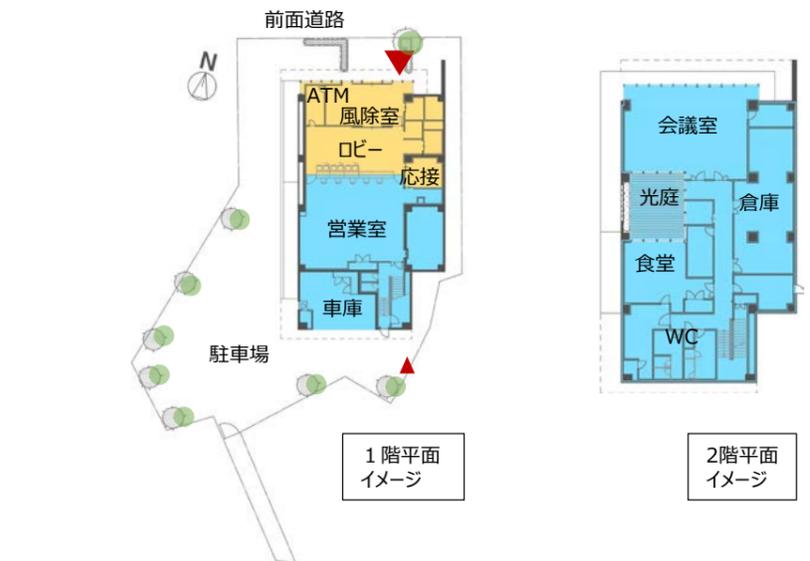
支店建替えプロジェクトのモデルケースの構築

今回構築するスキームを他の支店建替えにも活用する事を想定し、本プロジェクトを支店建替えプロジェクトのモデルケース構築と位置付けた。企画段階では必要面積、機能選定、動線計画の考え方を検証し、プロポーザル開始前に仕様を定め審査基準も確定させることにより、実現性の高い要求仕様を確定した。

また、上記仕様に合わせたモデル計画案を構築する事により、具体的なイメージを事業主と共有する事ができ、設計プロポーザル時に交付する要求事項をより具現化する事により、各設計者より提示された提案内容の精度を高め、適正な評価につなげた。

フェーズ	予測されたリスク例	先回りの対応
基本構想段階	何時までに何を定めるべきかが不明確 必要な事業予算が決まらない	必要な期間を事前にスケジュールに反映 モデルプラン作成し概算をCM側が算出
設計者選定段階	設計者に何を提案させるべきかわからない どの案を選ぶべきかわからない	評価基準書を予め作成し、基準に則った審査を実施 評価基準に点数表記し、提案の優劣を見える化
設計段階	概算工事費が予算超過した 設計内容が要求に見合っていない	設計初期段階からVECD案を予め用意 各段階でレビューを行い、要求との整合を図る
施工者選定段階	どの発注方式が有利なのか分からない 工期が想定よりも長くなる事が分かった	各種発注方式の優劣を交えた比較説明 モデル工程をCM側が作成しスケジュールに反映
施工段階	施工品質のチェック方法が分からない 追加工事により工事費が増加した	施工者検査立ち合い等による技術面での補完 追加工事発生時の承認手続きを明確化

事業主の側に立ち、プロジェクト全体をトータルで見据えた円滑な遂行



プロジェクト体制表



【モデル計画案】
複数のモデル計画案を作成し、事業主と具体的なイメージを共有化

【具現化された要求事項】
モデル計画案で共有化したイメージを要望項目として整理し、仕様書として提案者に提示

本プロジェクトの業務を活用した、今後も活用可能な支店建替えプロジェクトのスキームを構築