

中京テレビ放送新社屋CM業務

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	中京テレビ放送新社屋CM業務
	所在地	愛知県名古屋
	完了時期	2015年12月
	種別1	■新築・□改修・□その他(具体的に記載)
CM業務委託者に関する情報	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	中京テレビ放送株式会社
	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	CM業務委託者の所在地	愛知県名古屋
	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
CMRの参画時期	業務契約期間	2011年8月～2015年12月
	業務契約期間	□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	特命	
設計と施工の発注形式	設計・施工分離	
設計者の選定方法	特命	
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	競争入札	



街のランドマークとなる鉄塔を持つ施設外観



コミュニケーションを誘発する執務空間



多彩な演出が可能なエントランスホール



ハイグレードなスタジオ

【プロジェクトの概要】

高機能を高効率に纏める為の協働支援型CMの実施

名古屋駅の南方に広がる大規模再開発エリア「ささしまライブ」に建設された、地上11階建て、その北東角に高さ159.29mの電波塔を備えた街のランドマークとなる放送局。限られた予算・工期で、災害時の機能維持や社員・来訪者のコミュニケーション等を共存させるための高機能かつ高効率なプロジェクト推進要望に対し、発注者に代わり各部の要件・各プロフェッショナルの技術を効率的に最大限まで引き出す「協働支援型CMの実現」を達成した。

～総合的なマネジメントによる「発注者イニシアチブ」と「対等なパートナーシップ」の共存～

- ・**発注者イニシアチブをフォローしつつ、関係各社との対等な関係を築き上げるCMR**
⇒各分野のプロフェッショナルとのパートナーシップを構築しつつ、発注者としてのイニシアチブを保持
- ・**放送局の特性を鑑みた設計と件の取り纏めと、関係各位へのアウトプットを実施**
⇒強い部署間連携と「必要空間モジュールの相違」、相反する要望を予期した体制の構築

～放送局の特殊性を理解し、妥協ない要望抽出と実現に向けた設計と件整理を実施～

- ・**専門工事が多く発生する為、工事の優先度検討を実施**
⇒多くの関係業者が関与するため、分離で発注されるものをCMRが統合的にコントロール
- ⇒特殊な工種は施工時期をずらし、現場安全性や施工瑕疵区分の明確化を提案
- ・**複雑な施設空間構成の実現に向け、正確な与件項目及び優先順位の整理を実施**
⇒各部署要望を省スペースで実現する為、CMRで与件リストを統合管理し、各部署で共有可能な機能・諸室の抽出や、階高情報の整理による同フロア部署統合案を提示
- ⇒与件優先順位を整理したコストコントロールを実施し、免震方式の変更、鉄塔防水性能の見直し、地下駐車場の地上化等を提案

～放送局プロジェクト経験に基づく、コスト管理・品質管理のノウハウ展開～

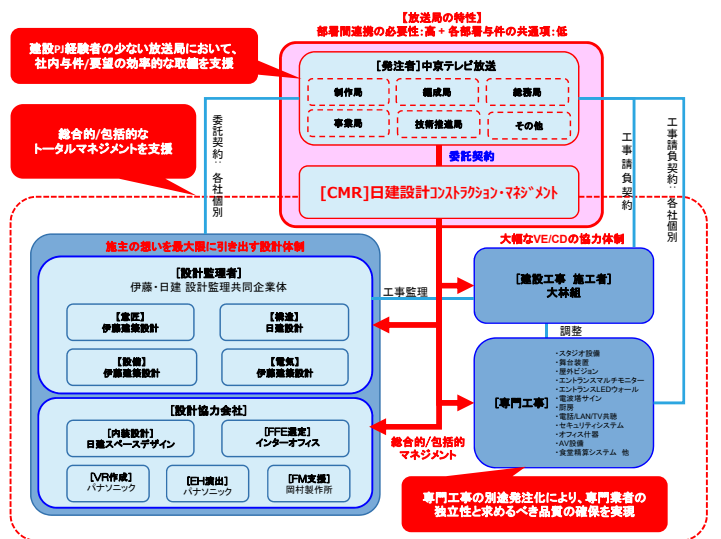
- ・**放送局としての建物品質を確保し、より高品質な番組創りに貢献**
⇒放送局プロジェクトの経験を活かし、勘所を押さえた品質管理とコストダウンを実施
- ⇒スタジオの床・壁平滑度管理については、高度な精度管理でハイクオリティなスタジオを実現



～コスト超過を事前予測したオルタナティブウエイの検討～

- ・**施主要望を反映しつつVE/CDを行う柔軟なコストコントロール**
⇒抜本的なVE/CDのフロントローディングで、予算超過時の減額項目優先順位を事前に検討
- ⇒各フェーズでVE/CDの目標コストアロケーションを設定し、特定工種への影響偏差を回避
- ・**コストアロケーションを把握した減額効果の高いVE/CD案の検討**
⇒目標予算到達の為、CMRによる代案として減額効果の高いVE/CD項目を盛り込んだ案を同時検討
- ⇒コストオーバー時の対応を事前に施主・設計者と共有し、GC見積金額提示時に速やかに減額項目の選択に着手。約23億の抜本的VE+約10億円のCD等で▲33億の減額を達成。

発注者イニシアチブと各プロフェッショナルの対等なパートナーシップを共存させる取り組み体制

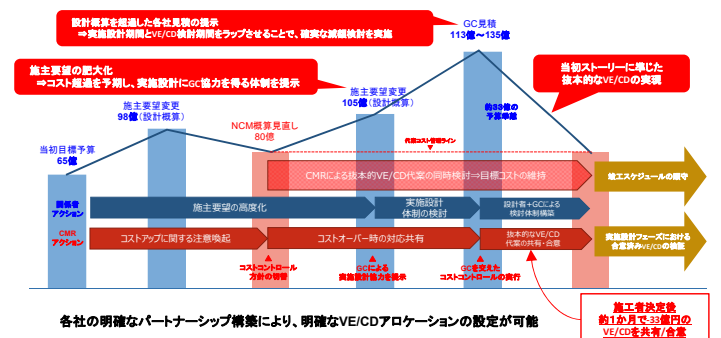


放送局プロジェクト経験に基づく、減額効果の高い抜本的VE提案項目の例



CMRによる放送局機能を維持した減額提案の実施で合計約23億のVEを達成

フロントローディングによる、与件の変更などに応じた柔軟なVE/CDの検討を実施



DB方式の普及による企業のCMニーズに対し、妥協のないフルオーダーメイドビル建設の実現に向けた「専門分野のプロフェッショナルを統括する」という協働支援型CMの深淵化を実践。