

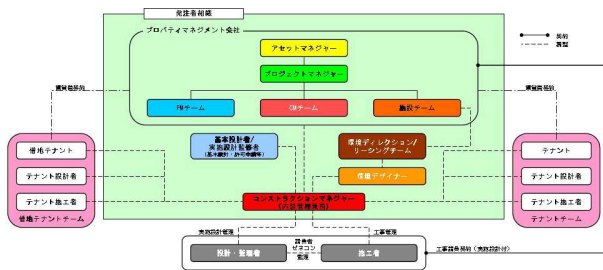
## あしかがハーヴェストプレース開発プロジェクト CM 業務

事例の所在地	栃木県足利市大月町 3 番地 2
発注者	プロパティマネジメント会社
応募者	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
業務期間	2006 年 7 月～2007 年 12 月

### 【建物概要】

建物用途 : 物販店舗・飲食店・映画館・遊技場・駐車場他  
 敷地面積 : 61,068 m<sup>2</sup>  
 建築面積 : 23,578 m<sup>2</sup> (建蔽率 38.61%)  
 延床面積 : 32,417 m<sup>2</sup> (容積率 53.08%)  
 駐車台数 : 1,996 台  
 主体構造 : 鉄骨造      地 業 : 杭基礎(既製杭)  
 階 数 : 地上 3 階      軒 高 : GL+15.25m  
 最高高さ : GL+17.19m      主スパン : 9.0m x 9.0m  
 基準階高 : 5.5m      基準天井高 : 3.6m

### 〔プロジェクト体制図〕



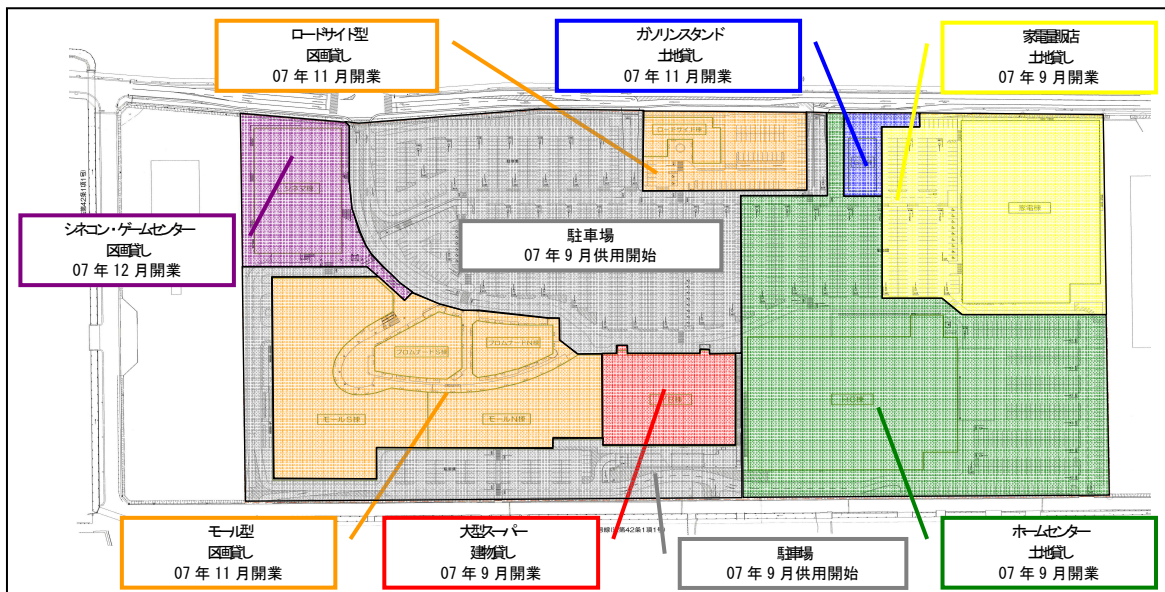
### 〔外観写真等〕



### 〔鳥瞰パース〕



### 〔開発配置図:テナント種別/貸方/開業日〕



## あしかがハーヴェストプレース開発プロジェクト CM 業務

## 【プロジェクト目標】

- ・複雑な事業スキームの明確化
- ・発注者組織と事業関係者組織の構築
- ・関係者の役割分担・承認フローの明確化
- ・会議体構築・運営
- ・期間を要する行政協議等の確実な遂行
- ・短工期でのプロジェクト完了
- ・段階開業に対応するプロジェクト管理
- ・要求性能と建築工事費のウェルバランスの実現
- ・建築工事費の透明性の実現

<成果>:各目標に併せた適切な戦略の立案・遂行・結果を残し、建物を完成させた。

## 【建設生産システムへの関与】

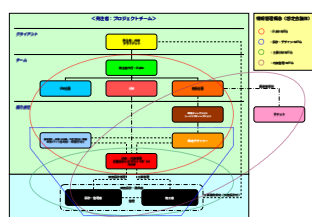
- ・性能設計発注方式の採用による短工期実現・コスト圧縮
- ・見積用図書の精度 UP による要求品質の明確化
- ・実施設計・施工者選定のプロセス、選定先の技術・提案力を含めた評価の透明性確保

<成果>:性能設計発注方式採用により、最大限効果によるプロジェクトスキーム実行が可能となった。

## 【取り組み体制】

・プロジェクト運営体制の構築を行い、意思決定・情報伝達のヒエラルキー・承認・確認フロー設定、会議体設定・運営方法ルール of 役割分担・責任範囲を明確化を行った。

〔推進体制図〕



〔会議体運営ルール〕

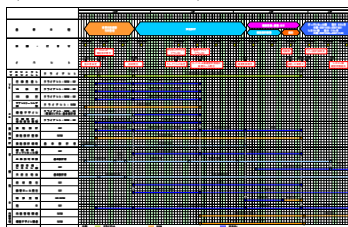
会議名	開催日時	開催場所	出席者	議題	議決事項	担当者	進捗状況
プロジェクト立ち上げ会議	2019.03.15	東京	発注者、CM、設計者	プロジェクト概要確認	承認	CM	完了
設計発注会議	2019.04.10	東京	発注者、CM、設計者	設計発注条件確認	承認	CM	完了
実施設計進捗会議	2019.05.05	東京	発注者、CM、設計者	実施設計進捗確認	承認	CM	完了
施工者選定会議	2019.06.01	東京	発注者、CM、設計者	施工者選定条件確認	承認	CM	完了
開業準備会議	2019.07.15	東京	発注者、CM、設計者	開業準備進捗確認	承認	CM	完了
竣工検査会議	2019.08.10	東京	発注者、CM、設計者	竣工検査進捗確認	承認	CM	完了
最終報告会議	2019.09.05	東京	発注者、CM、設計者	最終報告確認	承認	CM	完了

<成果>:全ての中核に CMr が関わり、プロジェクトの進捗状況を的確に把握しハンドリングが行えた。

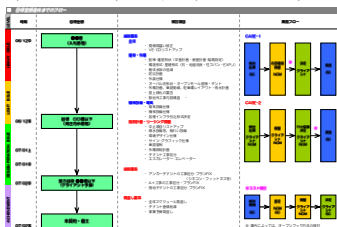
## 【CM手法の創意工夫】

- ① 事業スキームの整理と実行できるマスタースケジュールの提案
- ② コアメンバーの役割・権限責任範囲・承認フローの設定
- ③ 上記のプロジェクト遂行上に発生する時系列的な内容・問題点の整理
- ④ 上記のトラブルに対するタイムリーでかつ適切なカウンター対策の立案
- ⑤ 上記に対応した適切なプロジェクトマスタースケジュールの再設定
- ⑥ 上記の実行状況のモニタリング・リミット期限の監視・最終完成プロセス迄の確認

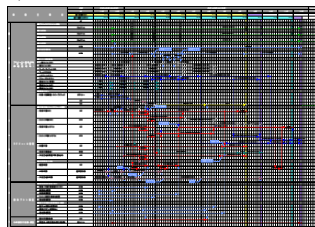
〔マイルストーン〕



〔コストダウン実行フロー〕



〔プロジェクトマスタースケジュール〕



<成果>:クライアントに対する『最適解』の提示と理解、及びプロジェクトに関わる全ての関係者に対し『見える化』による納得したプロジェクトの遂行が出来た。