

事例の名称：ハイツT新築工事のCM業務

事例の所在地	京都市
発注者	T (個人)
応募者	株式会社 建築工房 創作
業務期間	2008年10月～2010年3月

【事例の規模、用途】

建築面積 : 450.0m<sup>2</sup>  
 延べ床面積 : 1,100.0m<sup>2</sup>  
 施工延床面積 : 地上3階建 1,250.0m<sup>2</sup>  
 用途 : 共同住宅

【プロジェクト目標】

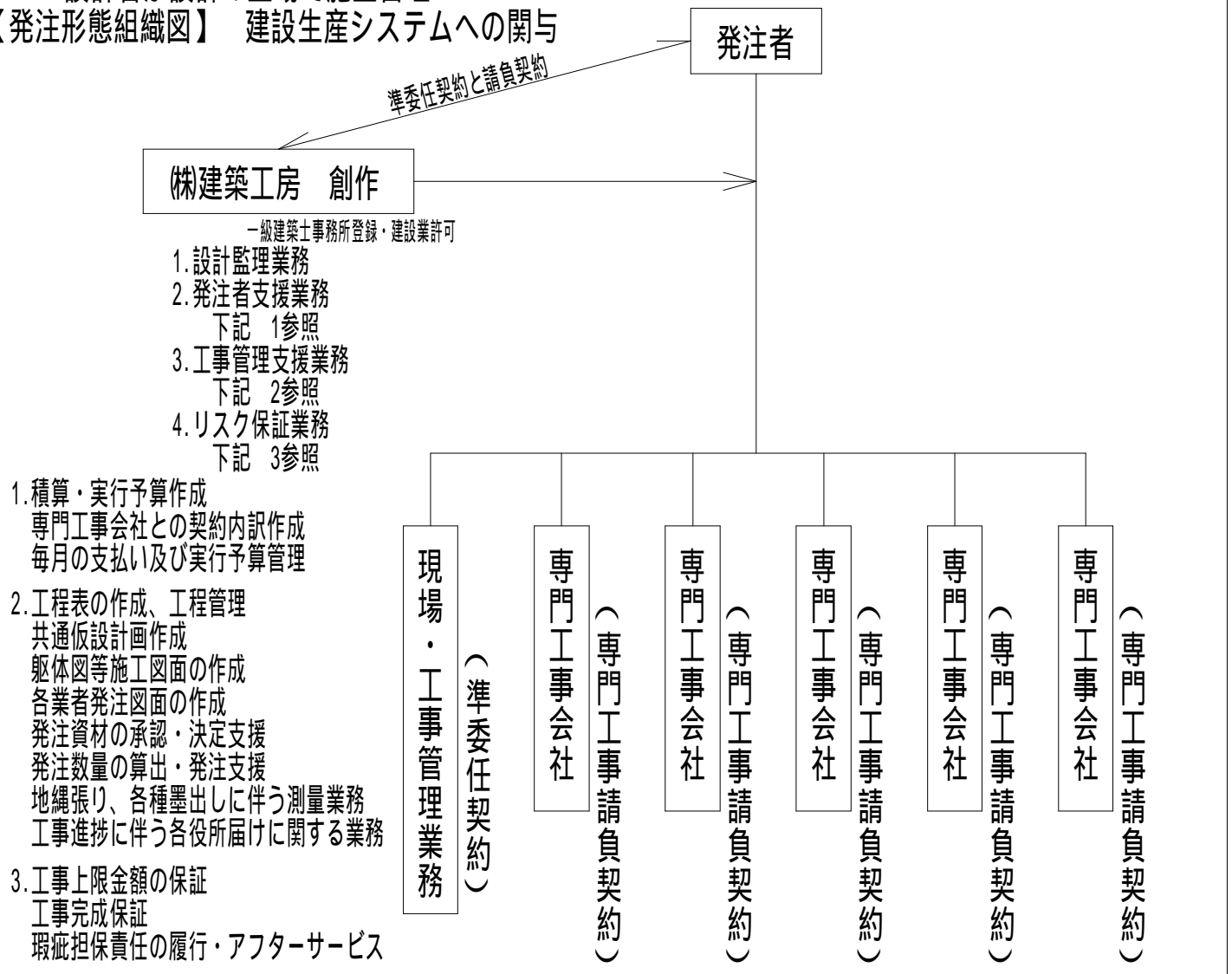
発注者が納得：  
 コスト構成の透明化と中間業者の排除により、適正な価格を実現（事業採算の効率化）

発注者が安心：  
 基本設計の段階から図面の完成度を上げることにより、建築生産に伴うリスクを大幅に軽減（事業が当初計画通りに進捗）

設計と施工に精通した建築士がCADを使って建築工事を机上でシミュレーション

設計者が設計の立場で施工管理

【発注形態組織図】 建設生産システムへの関与



## 事例の名称：ハイット新築工事のCM業務

### 【取り組み体制】

基本設計から施工図作成、積算から工事総額決定（実行予算）、全体工程作成から工程管理、縄張りから仕上げ墨出しと独りの建築士（CMr）が責任を持つことで、建築生産に伴うリスクを大きく軽減できることを経験してきてます。（着工前に準備期間を設けることで可能）

建築生産のピラミッドの頂点に立つことが究極の工事監理だと考えます。

建築において通常、設計者は設計・監理を行い、施工管理はゼネコンに任せます。これでは発注者の負担が大きくなる。設計者が設計の立場で施工管理できたら、同時に設計者としての監理も出来てしまう。

具体的な現場運営に於いてもCMrが責任を持つ。現場監督は現場に常駐し（CMrは常駐しない）CMrの下現場・施工管理を行う。

### 【CM手法の創意工夫】

CAD（コンピューターによる図面作成）導入による変革

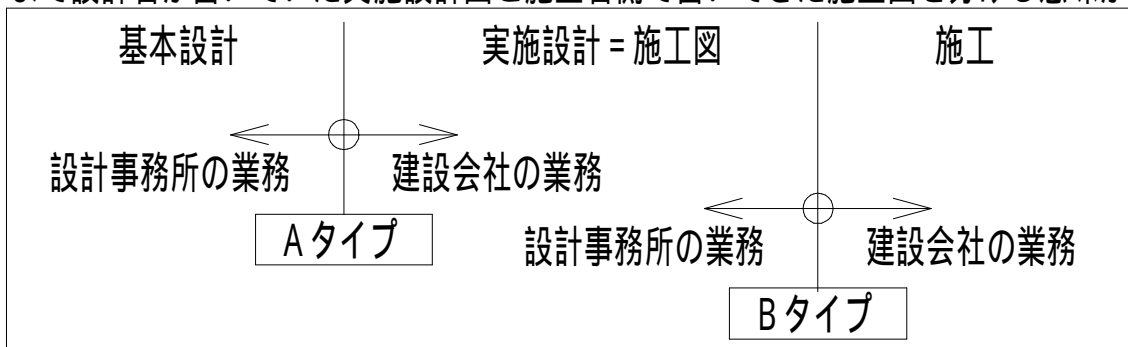
究極の精度

無限に近い書き重ね（必要で膨大な情報を書き込め、解り易く見せる）

3次元での表現

など、図面を書くことで、工事をバーチャルに体験。（シュミレーション）

今まで設計者が書いていた実施設計図と施工者側で書いてきた施工図を分ける意味が無い。



建設業はリスクの高い業務、当初に予算と日程に相応の余裕を見込んでおかなければ安心して事業は進められません。プロでそうなのだから、一般の発注者がリスクを担うのは難しい。

「納得のいく買い物」と同時に「安心な買い物」でなければ発注者に受け入れられない。

基本設計の段階から設計図の完成度を上げる（設計図＝施工図）ことで納まりや予算の面で大幅にリスクを軽減できることを経験。

下がったリスクに対して相応の予備費や予備日、保険でカバーすることにより「安心な買い物」を発注者に提供する。

当初から設計図の完成度が高まることで変わる（実施設計＝施工図）

工事着手前から工事内容が明確な為、見積もり段階で予備的な項目、数量等の予備費が少なく出来る。

施工側での図面の作成が必要無くなる為、必ずしもゼネコンを必要としない。

当初から工事の詳細が明確な為、施工計画がしっかり立てられ、品質の良い工事が出来る。

と同じ理由で工期の短縮化が図れる

このような結果、品質の良い建築が無駄を省いた価格、工期で出来る。

設計と施工両方に精通した熟練の技術者がCADを使い詳細な図面を書くということの意味。

机上でバーチャルに工事を体験するに等しい（シュミレーション）

従って、実際の工事は二度目に等しい。同じ工事を二度することになる。

同じことを二度やれば、当然二度目は一度目より完成度を高く出来る。

建築工事においては、出来栄に於いてもコスト面に於いても完成度の高いものになる。

（無駄の無い縮減されたコストの達成あるいは最短工期の実現。）