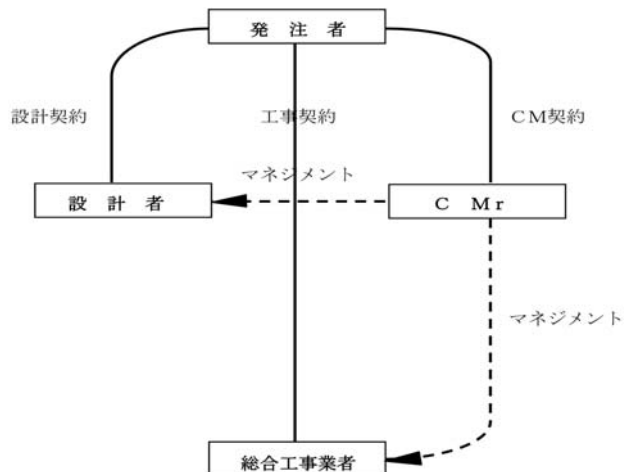


特別養護老人ホーム大高 CM業務

事例の所在地	名古屋市緑区大高町字東千正坊 3,4,5,6,16
発注者	社会福祉法人 日進福社会
応募者	株式会社ユーエス計画研究所
業務期間	平成23年6月29日～平成24年9月19日

《事例の規模、用途》

- ・敷地面積: 2220.23㎡
- ・建築面積: 954.55㎡
- ・延床面積: 4424.07㎡
- ・構造、階数: RC造、0+地上7階+0
- ・建物の用途  
特別養護老人ホーム 90 床  
+ショートステイ 10 床(計 100 床)  
+デイサービス



## 特別養護老人ホーム大高 CM業務

## 【プロジェクトの目標】＜品質・コスト・スケジュール＞

- ①介護施設としての機能が十分満足でき、介護スタッフの働く環境の向上により、利用者へのサービスの向上を図る。
- ②建物が事業実施・運用上に不都合なく、法適合することを確認する。
- ③施工面からも、目標を達成するために、総合事業者の規模及び管理技術者の経歴・資格などについて一定の規制を設けた。
- ④工事監理も発注者の代理として行い、チェックする。
- ⑤建設工事金額が、要望(税込)以下であること。
- ⑥弊社が当該物件を受注時には、既に計画そのものが遅れ気味であり、確認申請の提出、及びその済証の受領(平成23年9/初旬予定)と開札業務(同9/15)を予定通り行い、同10月/初旬に工事着工できることを目標とする。
- ⑦竣工は平成24年8月末であり、平成24年3月末時点での工事出来高が(補助金の年度内達成のため)一定以上であること。

## (成果)

- ・CM業務として、現場の設計変更・追加工事に対する工事請負金額の増減についての適正コストによる公正な判断と発注者への助言ができ、設計者は設計・監理業務に、施工者は施工業務と夫々が業務に集中することができた。
- ・弊社の介護知識を活用して、透明性を持って法人の決定プロセスに助言することで、早期に諸問題を解決することができた。

## 【建設生産システムへの関与】

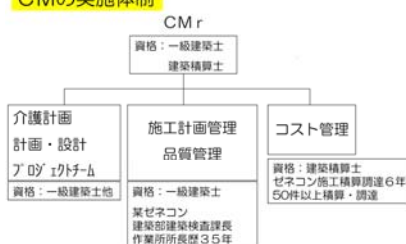
## ＜施工業者の選定について＞

マスタースケジュールを作成し、設計者への図面の提出状況、入札条件の整理及び支援を実施し、各段階の節目ごとに発注者の「準備室」の上部組織である「建設委員会」の承諾を得ながら実施した。

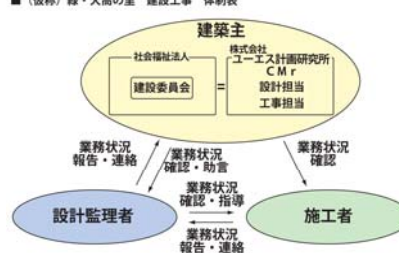
(成果)当初意図した一定以上の品質を確保しつつ、適正な工事価格(適正な予定価格)で施工会社を選定することが出来た。

## 【取り組み体制】

## CMの実施体制



## ■(仮称)緑・大高の里 建設工事 体制表



## 【CM手法の相違工夫】

- ①実施設計時に於いては、主に工期短縮を目標とし、尚且つ品質の同等・向上を目指して、杭工法の変更、浴室のユニット化(湿式工法から乾式工法へ変更)を行った。
- ②工事施工時に於いては、発注者から要望された、床の緩衝性を上げるための各種床材を現物見本による比較検討を行い、コストを含めた好結果を得た。  
年度末出来高を確保するため、ELV、サッシ等製作を早めるためのカラースキームを計画的に(早期に)実施した。
- ③機能面については、弊社の「介護特記仕様書」を利用して、発注者に説明を行った。