

事例の名称: 特別区人事・厚生事務組合のための発注者支援業務3種

事例の所在地	東京都特別区（23区内22施設）
発注者	特別区人事・厚生事務組合
応募者	(株)日本設計 VMC群
業務期間	平成21、22、23、24年度（単年度業務期間:各4月1日から3月31日まで）

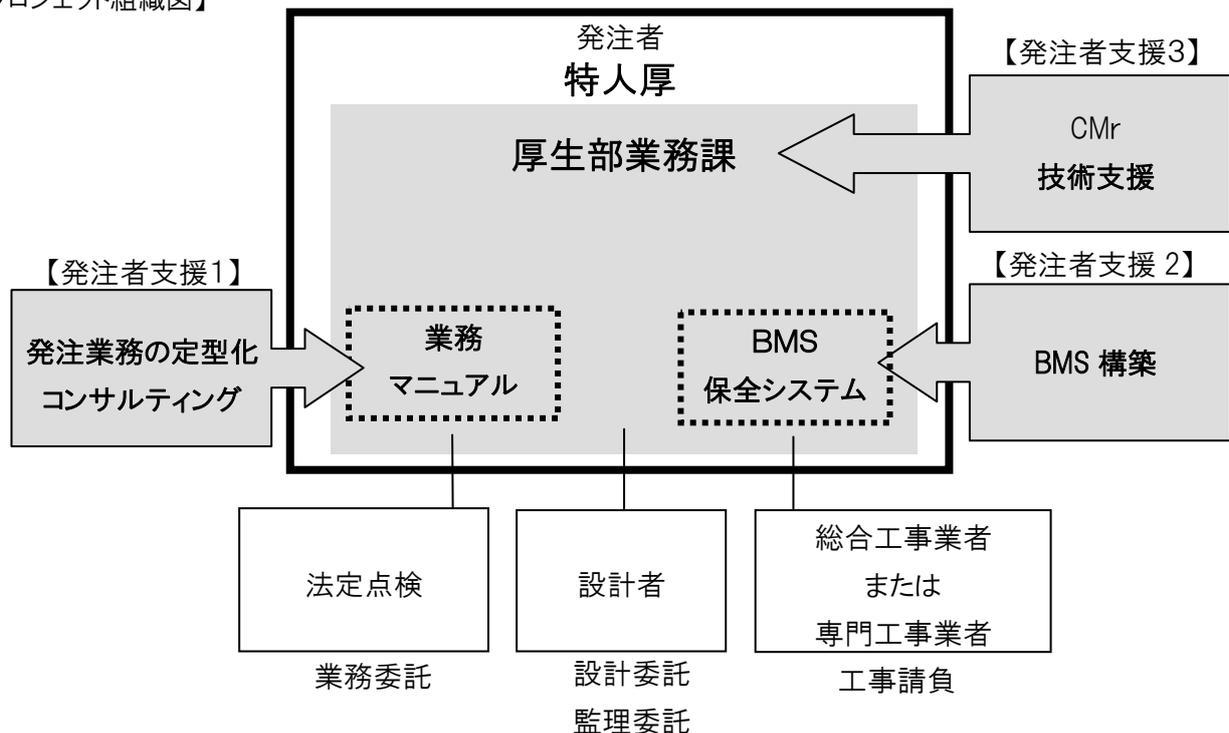
【事例の規模・用途】

応募する事例は特別区人事・厚生事務組合[以下、特人厚(とくじんこう)]のための発注者支援業務3種である。1つは「発注者業務マニュアル」の整備で、契約書類から設計図書の整備まで、標準的な発注者業務を定形化する。2つ目は「BMS(施設保全システム)」で、施設建築の部位情報や工事履歴を保管・提供する。3つ目は「技術コンサルティング」で、調査・企画から工事まで一連の事業支援のほか予算検討や事業構想などの業務について、必要に応じてアウトソーシングの技術者が支援する。これらは施設建築の維持・更新を担う発注者の業務を技術・知識面から支援する“発注者支援業務”である。

老朽化した建築の継続活用への期待は今日の社会的要請である。本事例の発注者である特人厚も、原則として既存建築の継続利用を志向している。事業対象の施設群は、昭和40年に東京都から移管された特別区の共同住宅・寄宿舎群22棟である。これらは右の写真のように築後40年余り経過した老朽建築を含む。特人厚厚生部業務課では、このような陳腐化した性能・仕様の修繕工事のほか、上位計画が定める7ヵ年工程に基づく改築・耐震補強工事など、毎年総額数億円程度の単年度事業を継続的に発注している。



【プロジェクト組織図】



事例の名称: 特別区人事・厚生事務組合のための発注者支援業務3種

【プロジェクト目標】

●品質目標 : 「技術支援」を活用する効果

発注者の内部技術者ゼロ体制を補完すべく、工事関係協議において技術的な判断材料を提供すること。事業関係者の意思疎通を適正化し、決定事項の技術的な根拠を明確にすること。

●コスト目標 : 「保全システム」を活用する効果

22の施設の劣化部位等を一元的に管理することで、緊急性の高い工事を把握しやすくすること。その結果、限られた予算の投入先をより適正化すること。

●スケジュール目標 : 「業務マニュアル」を整備する効果

新築や改修など工事種別の標準工程を定形化することで、契約に関する業務が効率化すること。発注者策定の「厚生関係施設再編整備スケジュール(補足資料参照)」に従うこと。

【建設生産システムへの関与】

技術支援業務において、プロジェクト段階ごとに次のような取り組みを行った。

①工事対象施設・部位等の抽出

BMSである「保全システム」等により必要な工事部位を抽出し、発注案件ごとに業務仕様を起案した。

②調査・企画段階

調査・企画案等の妥当性判断が難しい技術者ゼロ体制の発注者を支援し、業務成果の向上を促した。

③基本・実施設計段階

複数施設の仕様に著しいバラつきが生じないよう、最新の類似案件に仕様を揃えるなどの配慮をした。

④施工者選定、施工

事業予算確定後の相場変動、市場動向等の情報提供、入札にかかる質疑応答を支援した。

【取り組み】

“発注者支援業務”3種を提供。発注者の知識・技術的理解度に応じて段階的に難易度を向上した。発注者の費用負担および実務負担を平準化するため、一連の業務を複数年に分散した。

平成20年度	・ BMSの素材となる「部位情報」「劣化調査」の実施
平成21年度	・ 「業務マニュアル」の整備 ・ 「技術支援業務」の導入
平成22年度	・ 「保全システム」 BMSの運用開始 ・ 「業務マニュアル」の運用開始
平成23年度～	・ 「技術支援業務」の継続、「保全システム」データ更新

【CM手法の創意工夫】 発注者組織にとって重要な“意思決定”のための判断材料を提供する。すなわち

- 業務マニュアルにより、多くの施設、長期の維持・保全状況を記録する「業務フローの定型化」を実現。
- 保全システムにより、既存建物、老朽建築について「リスクの抽出」を実現。
- 技術支援業務により、発注者にとっての最適解を導く「選択肢、評価軸の提供」を実現。