

事例の名称：日本電産株式会社 長野技術開発センター新築工事の CM 業務

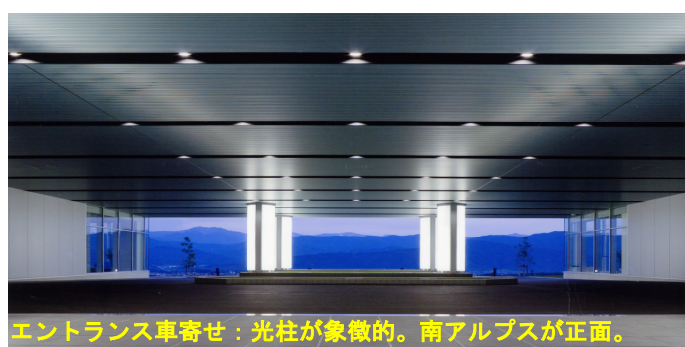
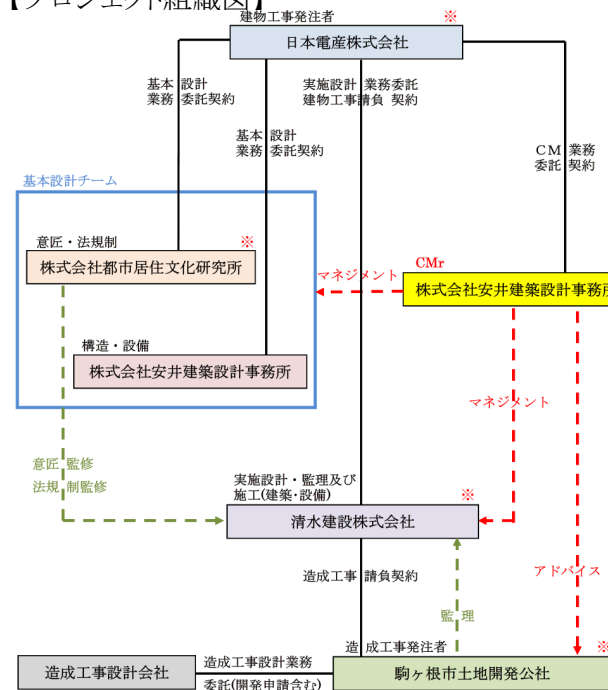
事例の所在地	長野県駒ヶ根市赤穂 20-51
発注者	日本電産株式会社
応募者	株式会社安井建築設計事務所
業務期間	平成 18 年 9 月～平成 21 年 3 月

【事例の規模、用途】

敷地面積 約 32,700m²
 延床面積 約 16,800m²
 構造 RC 造・S 造
 規模 地上 2 階 地下 1 階
 竣工 2009 年 3 月
 主要用途 事務所・研究所
 完成後業務 設計者の対策へのアドバイス。
 打合等の段取りから取りまとめまで。
 改修工事等に対する検討業務等。



【プロジェクト組織図】



事例の名称：日本電産株式会社 長野技術開発センター新築工事の CM 業務

【プロジェクト目標】

1. 車からの視認性や周辺環境との調和。外装の熱負荷軽減対策。クリーンルーム(CR)の品質確保。
→(成果)外装内側の通路により環境調和と熱負荷軽減を図った。CRは確実な工程管理で品質を確保。
2. コストに対する査定・ネゴ。確定金額は増額がない事を前提に、VE等で清算を行うこと。
→(成果) 変更項目の管理とVE提案、査定等により、当初の工事費で竣工。
3. プロジェクトの進行状況の中で最短のマスター工程を提示し、無理なく業務を遂行すること。
→(成果) 直近工程と具体的目標を明示し、役割の認識を徹底。遅延なくプロジェクトを遂行。
4. 意匠設計事務所のデザインと機能の整合性を、合理的に融合させること。
→(成果)デザインと断熱性・耐久性・維持管理の容易性等について調整し、融合させることができた。

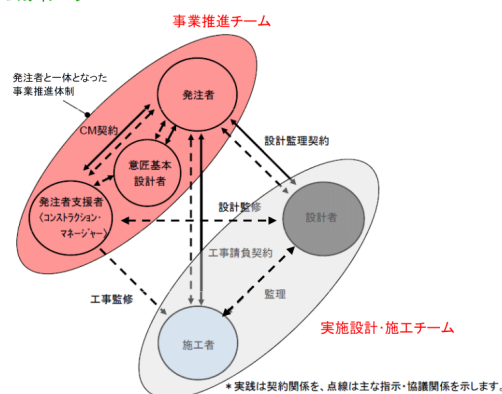
【建築生産システムへの関与】

1. 基本設計以降、実施設計及び施工者としてゼネコンを総合評価方式により選定。設計及び工事担当者のヒアリングも実施して選定した。
→(成果) VE提案や仮設計画、工事工程を確認する事により、要求水準に対する理解度が確認できた。また、各種実績や設計部員数等でゼネコンの持つ技術力等も理解できた。最後にヒアリングにより担当者との相性も確認ができ、コストだけではなく評価が可能となった。

【取り組み体制】

1. 発注前、事業推進は建築主とCM会社がCMチームとして対応。基本設計は意匠を意匠担当会社が、構造・設備をCMと同じ会社が担当したが、設計担当とは違う査証チームが図面等を確認した。工事費はCM会社が全体の調整を行った。
→(成果) より多くの目が監視したことにより、厳しい品質・コストの管理ができた。

推進体制・チームのイメージ



2. 発注後、事業推進は建築主と意匠基本設計者、CM会社がCMチームとして対応。実施設計及び施工をゼネコンが担当し、監理は同社の中で施工担当と違う担当者が行うように指示した。法的設計・監理者は意匠基本設計者とゼネコン設計者の連名とした。
→(成果) 監視者の目がさらに増え、厳しく品質・コストを確認できた。ゼネコン設計者は法的設計・監理者でもあり、緊張感を持って設計・監理にあたることになった。

【CM手法の創意工夫】

1. 基本設計以降をゼネコンに一括発注。
→(成果) ゼネコンの技術力を最大限利用して、品質・コスト・工程の確保。
2. ゼネコンは総合評価により選定し、技術力・コミュニケーション能力等についても評価した。
→(成果) 建築工事だけでなく、造成工事でも同じ手法により工事費増減なしで竣工。
3. IPD的発想により、開発工事と建築工事を同じ会社に発注することを、公社の事前了解を得て提案。
→(成果) 開発申請では37条許可を受け、建築と同時施工できるように対応。同じ会社に造成工事・建築工事を発注することにより工期の短縮、現場管理の容易性、仮設的なコストダウン等の成果。