

事例の名称：(仮称) 新橋菊栄ビル建替計画

事例の所在地	東京都港区新橋 5 丁目 13 番地 1
発注者	菊栄不動産株式会社
応募者	株式会社 山下ピー・エム・コンサルタンツ
業務期間	2008 年 1 月 ～ 2010 年 3 月
《事例の規模、用途》	《プロジェクト組織図》
<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積: 460.74 m² ・建築面積: 394.88 m² ・延床面積: 3523.83 m² ・構造・階数: S 造 地下 1 階、地上 9 階 <li style="padding-left: 20px;">地下 1 階: 駐車場(機械式) <li style="padding-left: 20px;">地上 1 階: エントランスホール、店舗 <li style="padding-left: 20px;">地上 2 階～9 階: オフィス(基準階) ・用途: オフィス、店舗 	<p>《プロジェクト組織図》</p> <pre> graph TD Client[発注者: 菊栄不動産] -- CM契約 --- CM[CMr: 山下PMC] Client -- "設計契約 工事請負契約" --- Design[設計・施工者: 大林組] CM -- マネジメント --- Design CM -- マネジメント --- Equipment[機械警備: ALSOK] Design -- 統括管理 --- Equipment CM -.-> Cost[コストオン協定] </pre>



全景



オフィスエントランス



オフィス内観



1階EVホール

事例の名称：(仮称) 新橋菊栄ビル建替計画

【プロジェクト目標】

1. テナントリーシングのしやすさ(=高い事業性)を追求し、設計品質を高める設計マネジメントの推進
2. 高い施工品質を確保する施工段階マネジメントの推進
3. 最新コスト情報を活用した工事金額の縮減と、変更工事費の増を発生させないコストマネジメント
4. 総合仮設計画検討も含めた工事工程短縮による納期時期再検討とマスタースケジュール管理による設定納期厳守

(成果) 各種改善案を提示・検討することにより、自由度の高いオフィスビルを実現

【建設生産システムへの関与】

1. 工事請負契約条件の整理と契約締結支援
2. 物価スライドに対するルールの策定
3. コストオン調整

(成果) 透明性が高く公平なルールを策定したことで、設計・施工の依頼時と着工時または竣工時で工事費や仕様がぶれることのないマネジメントを実現

【取り組み体制】

◆CMr 業務の説明資料

CMrが推進するマネジメント内容について業務開始時にプロジェクト関係者に説明し、CMrに対して抱いていた過度な警戒心を払拭

◆関係者役割分担表

すべての業務関係者が相互に役割を理解してプロジェクトを推進



The image is a complex project schedule table with multiple columns for task names, start dates, end dates, and resource assignments. It provides a visual overview of the project's timeline and the involvement of various stakeholders.

(成果) プロジェクト関係者の役割分担・責任区分を可視化して関係者間での共通認識を共有し、良好な関係を構築

【CM手法の創意工夫】

1. 高い資産価値の確保
2. 施設運営管理の支援
3. 貸し方基準作成支援

(成果) 円滑な施設運営管理の実現