

事例の名称: 澁澤倉庫(株)神戸支店 港島営業所建設計画

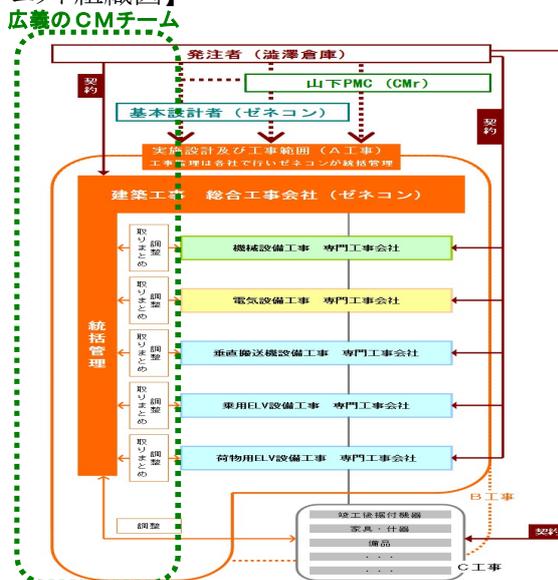
事例の所在地	兵庫県神戸市港島1丁目4番8、他
発注者氏名、連絡先	澁澤倉庫株式会社
応募者氏名、連絡先	株式会社 山下ピー・エム・コンサルタンツ
業務期間	平成19年5月20日から平成21年7月31日まで

【事例の規模、用途】

- ・規模・階数: 61,000 m²、7階建
- ・構造形式: RCフラットスラブ構造
- ・倉庫形式: 高床式、3面接車バース
- ・発注区分: 建築

電気設備
 機械設備
 垂直搬送機設備
 乗用エレベータ設備
 荷物用エレベータ設備
 (計6パッケージ)

【プロジェクト組織図】



ファサード側上空から臨む
 機能的な車両動線と荷捌きスペースの共存



アプローチ側から臨む
 断熱サンドイッチパネル採用による働く環境性能向上



荷室と分離された機能的な接車バース
 全天候型で多様な作業を可能とする屋内車路



神戸港を見渡せる屋外テラス
 来訪者を迎え入れる外構計画

事例の名称: 澁澤倉庫(株)神戸支店 港島営業所建設計画

【プロジェクト目標】

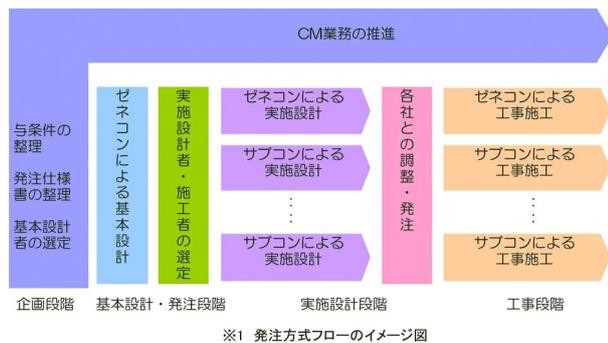
この地で計画する施設は、テナントニーズに応えることのみを目的とするのではなく、国内向け海洋コンテナの陸路輸送、荷捌き、保管、流通加工などに加え、通信販売企業への対応など発注者の多様なサービスを展開する「先進的な物流拠点として整備」することが求められた。

また、今回のプロジェクトでは以下に示すようないくつかの特徴的な要望や条件があった。

- ① 中核テナント企業が、保管条件に加え、保管場所のBCP（事業継続計画）を注視している
- ② 発注者が分離発注を希望している
- ③ 事業性確保のために競争原理を働かせる必要がある

【成果】 竣工後4年の現在においても、高稼働を維持し、大きな問題なくテナントニーズに対応している。

【建設生産システムへの関与】



1. 性能発注と分離発注御共存させるシステムの構築
2. 工事区分と契約条件の整備
3. 各段階のマネジメントによるプロジェクト推進

【成果】

複雑な発注形態においても各社が前向きに取り組むことにより良好なコンソーシアムが構築できた。

【取り組み体制】と【成果】

■重要なことは「発注者不動産担当部署、設計施工統括者、弊社」による広義のCMチームを構成した点である。各社の組織としての違いはあるが「いい建築をつくる」という点で共通認識が持てたことで、多くの参画企業を抱える本事業においても、スムーズな連携と課題発生時の即時解決を図ることができた。

■会議体の組立ても分離発注及び前述の関係者組織を意識して構築した。通常の総合定例に加え、適時にプロジェクト会議を招集し、事業スケジュールの遵守体制を徹底した。主催者、記録者、チェック者を明確に設定することで、会議体の進行が滞りなく行なえた。

会議名称	参加者	議論する内容
プロジェクト会議A	発注者、CMr	事業予算、テナント情報、関係者からの提案の採否など
プロジェクト会議B	A+基本設計統括者	各詳細図精査、コスト精査、工事区分精査など
プロジェクト会議C	B+工事統括者	全体・パッケージ別工程調整、C工事調整など
総合定例（設計・工事）	全パッケージ関係者	品質・コスト・工程状況の確認、全体周知事項など

【CM手法の創意工夫】

1. 徹底した調査
2. 設計説明書の整備
3. 説明責任の確保
4. 引渡し資料の工夫
5. 完了後の調査



【成果】

発注者の想いの共有と精度高いプロジェクト構築の行うことと、広義のCMチームが一致団結して進めることで、関係各社のモチベーションを上げ、結果として質の高い施設につながった。