

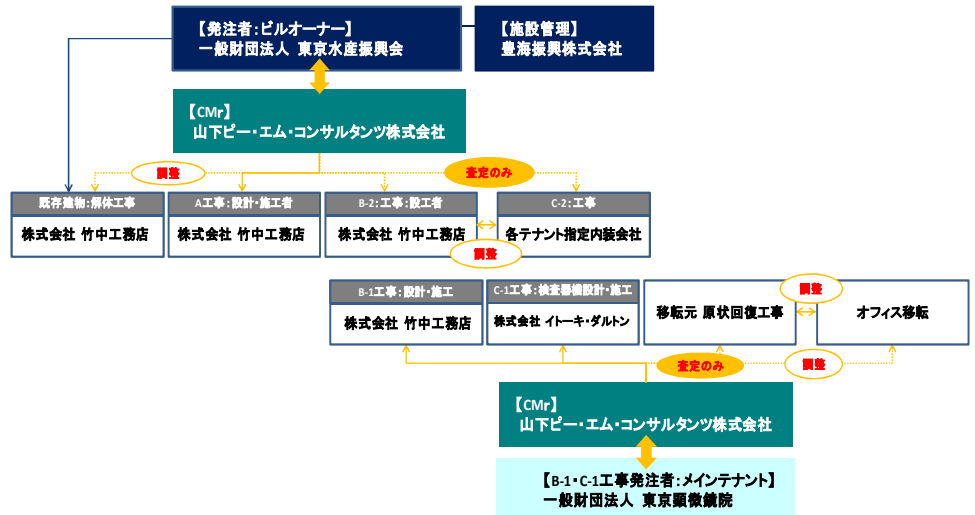
(東京水産振興会豊海センタービルプロジェクト)

事例の所在地	東京都中央区	
発注者	一般財団法人 東京水産振興会	
応募者	株式会社 山下ピー・エム・コンサルタンツ	
CMRの参画時期	業務契約期間	2010年2月～2012年2月
	■基本計画段階、■基本設計段階、■実施設計段階、 ■工事発注段階、■工事段階、□完成後	

表1 建物概要

- ◆ 構造・規模
鉄骨造、地上7階PH1階
- ◆ 容積対象面積
9,834.60 m²
- ◆ A工事発注者
一般財団法人 東京水産振興会
- ◆ テナント(B-1・C-1工事)発注者
一般財団法人 東京顕微鏡院
- ◆ A・B-1工事 設計・施工者
株式会社竹中工務店
- ◆ C-1工事設計・施工者
株式会社イトーキ・ダルトン

表2 取組体制



(東京水産振興会豊海センタービルプロジェクト)

●プロジェクト概要

本プロジェクトは、水産業の振興を設立趣旨とし、当該エリアのランドオーナーでビルオーナーとなる一般財団法人東京水産振興会様の本部機能を有する7階建ての複合ビルを、既存本部ビルの隣接地に新築し、低層部に入居しているテナントと共に移転するものです。当該プロジェクトに内包される機能として、既存本部ビルから移転する本社、テナントオフィス、展示施設、飲食、物販店舗、クリニック、郵便局等と多岐にわたる上に、特殊なノウハウを要求される検査機関が加わり、実質上超大型の複合ビルを凌ぐ極めて難度の高いプロジェクトであることと、基本計画開始から建物引渡まで25ヶ月という極めて短工期で実現することが要求されておりました。

CMrは、その立場上常に発注者利益の最大化に貢献することを目指しており、同一建物の本体工事とテナント工事双方のマネジメントをすることは、両工事発注者の利益相反を意味しているものと考えられタブー視されています。しかし、本プロジェクトにおいては同時にマネジメントすることなしに短工期を実現することが困難であり、CMrとしての基本的な立場と工事区分・資産区分・運用の区分に対する明快な理解があれば決して利益相反を招くことはないと判断、さらには同時にやることでビルオーナー及びメインテナント工事発注者双方に利益を還元できると考え、ビルオーナーの了解のもと、B-1工事マネジメントも同時に実践したことに大きな特徴があります。

●プロジェクトの取組体制

プロジェクトの取組体制において、参画者全員に下記2つの【行動方針】を周知徹底しました。

【**守秘義務の徹底**】 良かれは悪かれ:良かれと思って伝えると必ずトラブルになるので、決定し、伝えることを依頼された内容以外絶対に話さない

【**高度なソリューションの提供**】:発注者間の相反する要求を、どちらかに妥協を強いることなく、必ず双方が満足できる高度な回答案に昇華し、提示する

その結果、複雑で短工期なプロジェクトであるにもかかわらず、発注者に過度なストレスを掛けることなく、手戻りのない円滑なプロジェクトを推進しました。また発注者間の利益相反、意見の相違によるトラブルとは無縁なプロジェクト実践に貢献致しました。

●プロジェクト目標と達成度

本プロジェクトでは下記を目標に掲げ、全てにおいて精度高く目標達成し、プロジェクトの成功に貢献致しました。

【品質】

品質-1(共通):明快な資産区分・工事区分の設定を通し、使いやすく管理しやすい高品質な施設を実現する事。

品質-2(A工事):飛躍的な発展が期待される豊海エリアのランドオーナーに相応しい品格のある施設を実現、ビルオーナーのブランディング向上に貢献する事。

品質-3(B-1工事):生産効率の向上と将来的なニーズの多様化・変化にフレキシブルに対応できる施設を実現する事。さらに、検査に必要な性能を確実に満足する事。

【コスト】

コスト-1:発注段階でA工事、およびB-1工事が予算内に納まるよう工夫する事。

コスト-2:設計及び工事期間の増額をコントロールする事。

【スケジュール】

新築、移転、既存解体、外構整備という一連のプロジェクトを、テナント業務開始時期までに完了する事。

●建築生産システムへの関与

施設の引渡日が確定していた短工期プロジェクトであり、特にエンジ的なノウハウを要求される本格的な検査機関を、最適なコストで、より高い品質を実現するためには、A工事及びB-1工事という2つの工事発注を1パッケージに集約し、かつ設計段階から資機材の調達を可能にする設計施工一貫方式と、独自の施工技術を設計段階から取り込める性能発注方式を組合せた、【**A, B同時発注型、基本計画後の設計施工一貫性能発注方式**】が最も有効な手法であると提案、両発注者の理解を得て、採用に至りました。

設計施工者の選定方法の仕組み上の不備は、ビルオーナーとメインテナントのB-1工事発注者の利益相反の火種となり、プロジェクトの円滑な推進に悪影響を及ぼす事から、その構築に最大限の注意を払うと共に、A工事設計施工者の選定評価にB-1工事の見積りや提案書の評価を加える事を周知、全体最適と部分最適の両立の実現を目指し取り組みました。