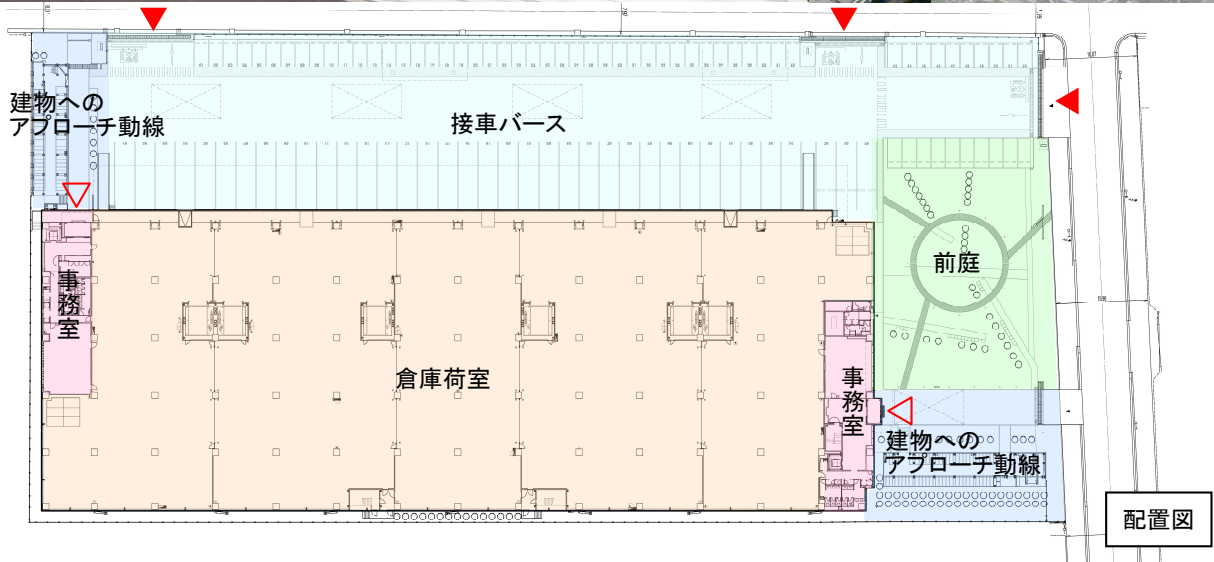
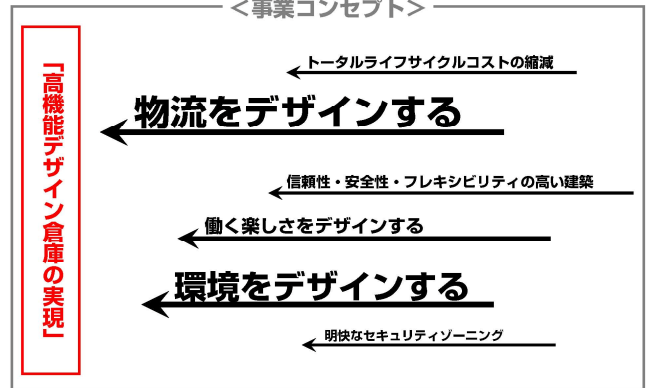


事例の名称：公共シー・アール・イー株式会社 ロジスクエア草加建設計画における CM 業務

事例の所在地	埼玉県草加市青柳一丁目 4656 番、4657 番
発注者	公共シー・アール・イー株式会社
応募者	株式会社山下ピー・エム・コンサルタンツ
業務期間	平成 23 年 8 月～平成 25 年 6 月

【プロジェクトの概要】

- ・敷地面積：15,056.45㎡
- ・建築面積：8,426.06㎡
- ・延べ面積：30,119.23㎡
- ・構造、階数：柱RC梁S造、地上4階建て
- ・主用途：倉庫業を営む倉庫
- ・発注方式：設計施工一括方式



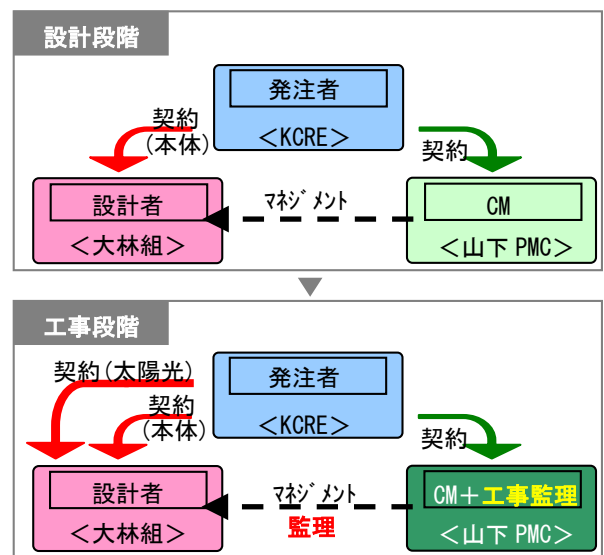
事例の名称：公共シー・アール・イー株式会社 ロジスクエア草加建設計画における CM 業務

【プロジェクトの取り組み体制】

今回山下 PMC はCMrの立場に加え、工事段階で第三者工事監理としても関わり、不動産価値向上に貢献できる体制を構築した。

■CMrが工事監理を行なう意味

発注者のニーズを全て理解したメンバーが工事段階に品質監理を行うことで、種々の変更や検証項目に対し迅速かつ的確に対応することが可能となり、発注者のニーズを理解した監理が可能となった。結果、建物の**真の品質向上に貢献**できる体制を構築した。建物品質の向上、品質の透明性を高め、付加価値を向上し、**プロジェクトを成功へと導く**ことができた。



【建設生産システムへの関与】

今回のプロジェクトの山下 PMC のCM+監理業務プログラムを右図に示す。

一般的なプロジェクトの場合、マネジメントの実践を通してプロジェクトを推進する。(中央青矢印)

今回のプロジェクトでは、物流施設ユーザーのニーズをデザインや環境提案として昇華する意図から、大きく「創造」、「推進」、「管理」の3軸でプログラムを規定した。

基本計画フェーズでは、デザイン検証や環境提案の具体案検証などの「価値向上検証」を実施し、建物の価値を最大限向上できる仕組みを導入し、計画案に必要な**性能品質を定義**した。それを性能規定書として整理し、発注図書に盛り込んだ。

設計フェーズは検証内容の「価値向上実現化」の段階で、設計施工者の技術力が注入された提案の客観的技術評価を実施した。その**成果物のDR** (デザインレビュー)により**発注者の想いが盛り込まれているか、性能規定を満足しているかをチェック**した。

工事フェーズでは、工事監理の立場で、設計図どおりに現場ができ上がっているかを確認し、**最終的な建物としての成果物の品質が実現できているかを確認**した。

これらのプロセスを経て、各フェーズ毎に課題の収束⇒成果の実現という流れができ、最終的に建物が竣工し、マーケティング上、ブランディング上も**発注者における今後の物流投資事業展開にふさわしい建物**として引き渡すことができた。**発注者、設計施工者、CMr、工事監理者のチームワークと設計施工者の能力を最大限発揮できる環境の構築**により、敷地と建物のポテンシャルを最大限引き出すことができ、**建物の不動産価値の最大化を実現**し、結果、**プロジェクトを成功へと導く**ことができた。

