

事例の名称：大阪富国生命ビルプロジェクトマネジメント（PJM）支援業務

事例の所在地	大阪府大阪市
発注者	富国生命保険相互会社（三菱地所が受託したPJM支援業務の内、CM業務を再受託）
応募者	株式会社三菱地所設計
業務期間	2006年3月～2010年10月

■ プロジェクトの概要

□ 建築概要

オフィス・商業施設を有する大規模複合施設の建替えプロジェクトを対象に、大手不動産ディベロッパーが実施するプロジェクトマネジメント（PJM）支援業務の中でCM業務を担当しました。



- 用途
事務所
店舗・物販・飲食
産学連携施設・大学等
- 構造・規模
構造：S造
延床：68,000㎡
階数：B4F/28F/PH1F

□ CM業務内容

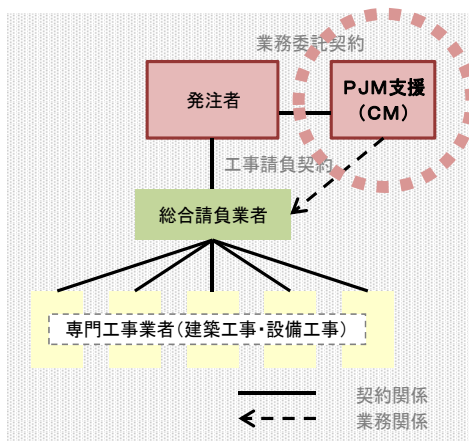
本業務では、都市計画・設計・発注・施工・テナントリーシング・プロパティマネジメントの広範囲に及び発注者の技術支援を実施しました。

CM業務内容	
設計前段階	事業計画(事業性・事業収支等)の検討支援
	建築企画(コンセプト・設計と条件等)の検討
	海外デザイナーの選定支援
	都市開発手法の検討・許認可手続き
設計段階	設計と条件の検討・確認
	設計定例会議への出席・発注者の意思決定支援
工事発注段階	設計図書の内容確認・改善提案
	見積要項書(発注VE要項を含む)の作成
	図面交付(現場説明)の開催支援
工事段階	見積内容の調査と工事費の交渉支援
	施工品質管理方針書の作成
	各種定例会議への出席・発注者の意思決定支援
	施工図・施工計画書・施工状況等の確認
	設計変更への対応(変更フロー・変更履歴の確認)
共通	発注者検査の立会・引渡しの支援
	プロジェクトの運営支援・推進支援
	マスタースケジュールの立案・管理支援
	建設事業費の管理支援
	会議体運営と情報管理支援
	リーシングに関わる技術支援
	プロパティマネジメントに関わる技術支援
テナント工事に関わる事業者の技術支援	

■ プロジェクトの取り組み体制

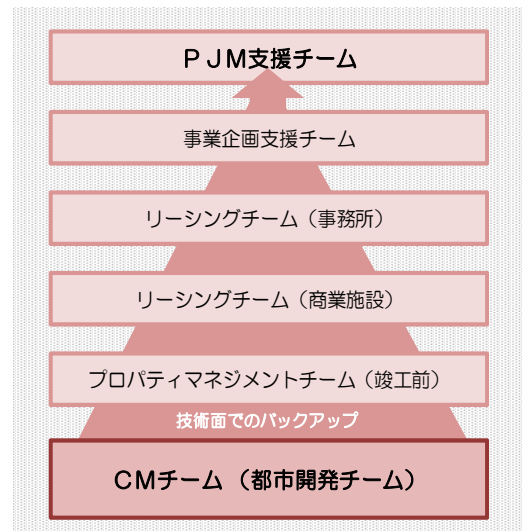
□ プロジェクト組織

設計施工一括方式による賃貸オフィス・商業施設を含む大規模複合ビルにおける事業者へのプロジェクトマネジメント業務の支援を実施しました。



□ PJM支援チーム組成

PJM支援チームにおいて、CMチームはそれぞれの専門チームに対し、技術面でのバックアップを行い、発注者へのタイムリーかつ総合的なマネジメントを実施しました。

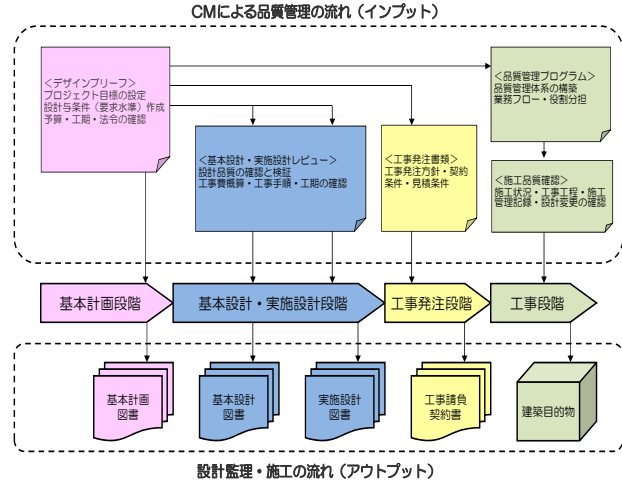


事例の名称：大阪富国生命ビルプロジェクトマネジメント（PJM）支援業務

■ プロジェクト目標と達成度

□ 品質管理

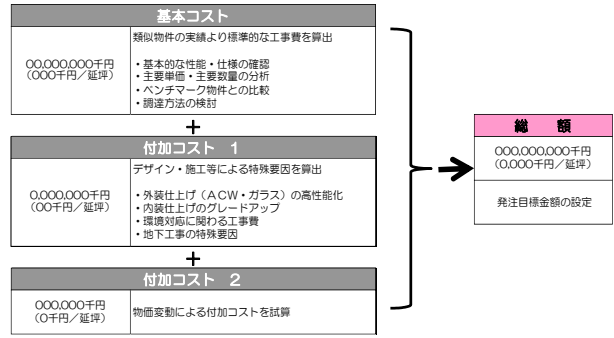
初期段階において「デザインブリーフ」を策定し、「品質管理フロー」に基づく品質確認・品質検証を実施し、要求品質を確保しました。



□ コスト管理

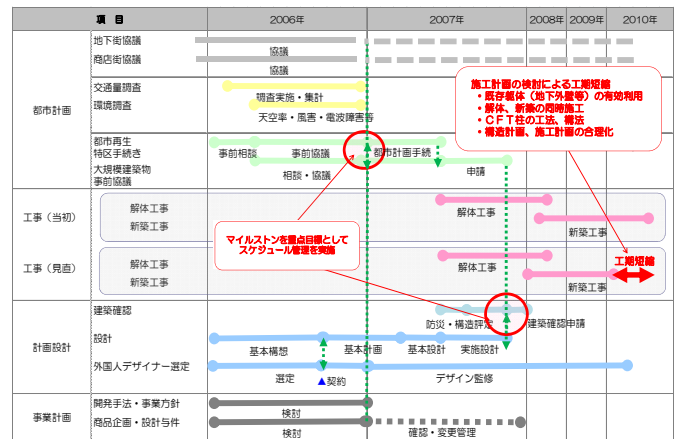
設計段階から工事段階までの一貫したコスト管理を行いました。

設計段階では、発注目標金額の検討に適した工事費分析を実施し発注者の事業収支判断における適切な意思決定を支援しました。工事発注段階では、工事費見積書の内容調査と発注VEにより発注目標金額での契約工事費を実現しました。又、工事段階では、追加工事費を契約工事費の約1%とし、建設事業予算内でのコスト管理を達成しました。



□ スケジュール管理

マスタースケジュールを立案し、都市計画の変更手続きを重要なマイルストーンとして目標に定め、ほぼ予定通りの許認可取得を実現しました。又、工事段階では、施工計画の検討、総合仮設計画の精査により約2ヵ月間の工期短縮を可能としました。



■ 建設生産システムへの関与

□ 外国人デザイナーの選定

「ランドマーク（魅力ある都市景観）の創出」というプロジェクト目標の実現に向け、外国人デザイナー選定を実施しました。

2006年6月	外国人デザイナー選定委員会の設立 ロングリストの提案
↓	CM：外国人デザイナー・代表作品の情報収集
2006年7月	選定委員会によるショートリストへの絞り込み
↓	CM：外国人デザイナーとの連絡調整
2006年8月	外国人デザイナーへの参加意向の確認 欧米各国での事務所訪問・代表作品視察
↓	CM：外国人デザイナーの選定方法・選定日程の検討
2006年9月	外国人デザイナーを日本に招待して現地説明
↓	CM：提案要項書の作成
2006年10月	外国人デザイナーからのデザイン提案を受領
↓	CM：プレゼンテーションの企画
2006年11月	外国人デザイナーによるプレゼンテーションの実施
↓	CM：デザイン提案の評価書の作成
2006年12月	外国人デザイナーとしてドミニクペロウ氏を選定

□ テナント工事支援

大規模複合施設では、テナント工事を円滑に推進する組織、体制、業務内容は一様でない為、本プロジェクトに最適な建築生産システム（組織体制）を構築しました。

