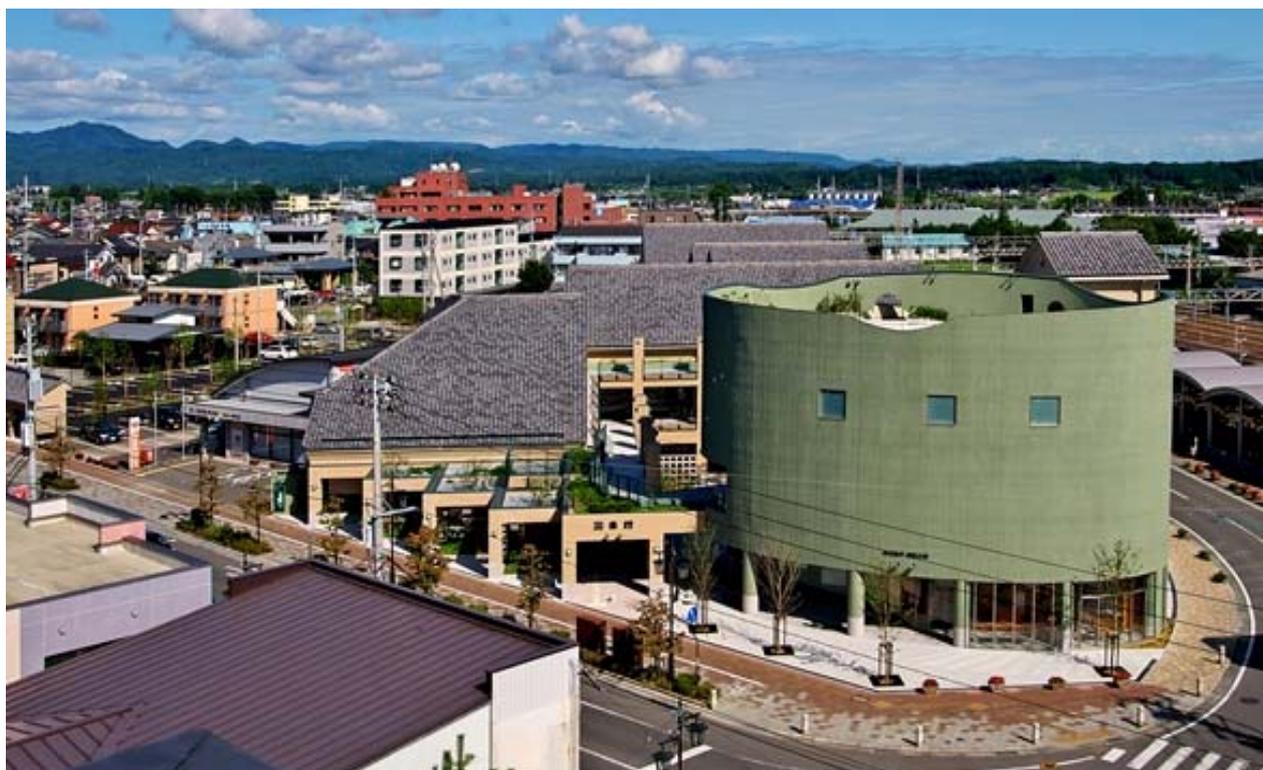


事例の名称: (仮称)南相馬市新図書館および複合施設建設事業

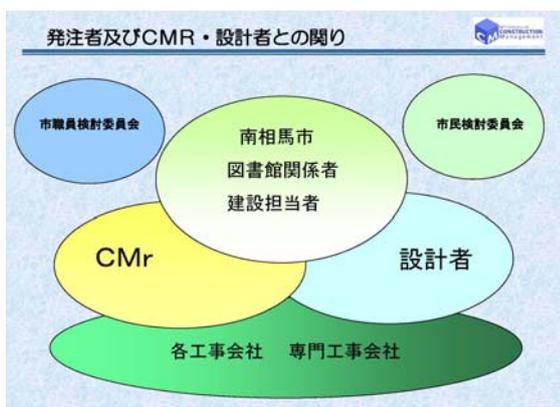
事例の所在地	福島県南相馬市原町区旭町二丁目地内
発注者	南相馬市
応募者	株式会社 NTT ファシリティーズ 東北支店
業務期間	2005年9月～2009年12月

【プロジェクト概要】

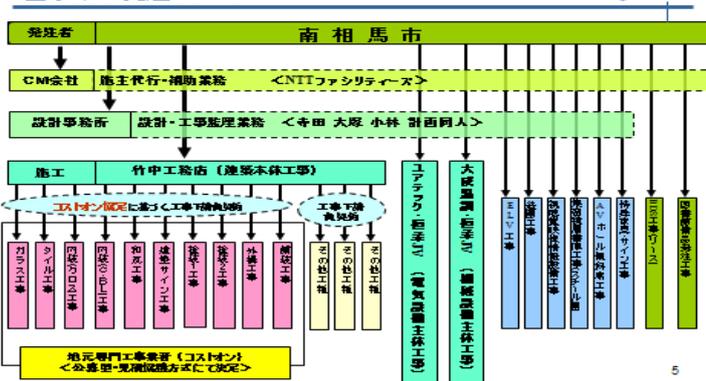
- ・構造、規模 鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 地上4階
敷地面積：6,671.46 m²
建築面積：3,411.84 m²
延床面積：5,397.59 m²
- ・主要用途 図書館・市民情報交流センター
- ・用途地域 商業地域（基準法22条地区指定）
- ・前面道路 幅員20m（南側県道5.5m+11.0m+3.5m）
- ・形態規制 許容建蔽率90%（角地加算 6,004 m²以下）
容積率400%（26,685 m²以下）



【プロジェクトの取り組み体制】



当事業の発注イメージ



☆南相馬市新図書館建設事業
当事業における事業関係者間の役割分担 (案) ～コスト・オン会社 工事範囲～

<凡例> ●主導者
○受動者
△関与者

業務フロー (マイルストーン)	業務概要	発注者 南相馬市	CM会社 NTT-F	設計・工事管理者 計画同人	施工者 竹中工務店	コスト・社会社 専門会社
I. 工事段階の スケジュール管理	I-①マスタースケジュールの作成管理、確認、協力	○	●	△	△	△
	I-②総合工事工程計画の作成、確認、協力	○	●	△	△	△
	I-③専門工事施工者の工程管理	△	△	△	○	●
	I-④各検査スケジュールの作成、確認、調整	△	△	○	△	●

【プロジェクト目標と達成度】

■品質について

新図書館建設事業におけるCM業務のテーマとして、予算の範囲内で如何に利用価値の高い、又高品質の施設を無駄な経費を投入することなく造るか、次の重要項目として、地元建設企業や地元専門工事業業者への発注機会の増と地元企業の育成・技術レベルを引き上げ、設計者の意図する要求品質に応え、品質担保することであった。発注者である南相馬市・CMR・設計者・元請工事会社・コスト・オン会社(10工種)との間で、役割分担表を明確にして実行した。その中でも特に内外装の左官工事については、現場段階で試験施工などの努力により満足いく品質レベルになった、さらに屋根瓦工事についても十分な品質を保持することができ、工事全体についても発注者の期待する品質を確保することができた。

■コストについて

CM導入は、コスト削減を第1の目標としたものではないが、議会からコスト削減も求められたこともあり、いかに計画額の範囲内に納めるか、また、コスト変動のプロセスをタイムリーに検証し、市並びに設計業務において市民の意見・要望等への工事費を上乗せすることなく、コストコントロールしながら、市民、市、CMR、設計者が一丸となって進め、議会からのコスト削減の要求にも応えるためVE検討を行い、工事発注時には、当初、市が設定した計画額よりも下回って工事を発注することができた。更に発注前に建築基準法の一部改正に基づき配筋基準が変わり、構造図の修正及び建築確認の変更申請とともに積算書の増額修正を余儀なくされたが、この部分も含めて計画額内で達成できた。

■スケジュールについて

特に配慮したことは、市の最高の意思決定機関である市議会の審議・承認の時期をマイルストーンとして、それに添って各段階での業務を的確に実施し、関係者の同意を確実に得られた。また、市担当者の理解と協力により、設計、工事発注、工事竣工まで予定通りの進捗により完成できた。