

浜松日体中学校・高等学校CM業務

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	浜松日体中学校・高等学校CM業務	CMRの参画時期	業務契約期間	2011年8月～2015年1月
	所在地	静岡県浜松市東区半田山3-30-1		CMRの選定方法	■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
	完了時期	2015年1月			■プロポーザル
	種別1	■新築			■設計施工一貫
CM業務委託者に関する情報	種別2	■非住宅建築	設計と施工の発注形式	■総合評価型落札方式	
	CM業務委託者名	学校法人 日本体育大学	設計者の選定方法	■ゼネコン一括	
	種別	■その他(学校法人)	工場の発注区分	■総価一式	
応募者に関する情報	CM業務委託者の所在地	東京都世田谷区	請負契約の形式	■総合評価型落札方式	
	応募者(法人)名	株式会社 松田平田設計	施工者の選定方法		
	種別	■設計事務所系			
	応募者(法人)の所在地	東京都港区			



竣工時航空写真 (写真:竹中工務店) (右下は建替え前の航空写真)

校舎西側外観・各階テーマカラー (写真:竹中工務店)

■ CMR基本計画による基本計画発注・ゼネコン設計施工プロジェクト—早期発注によってプロジェクト初期段階で仕様・予算・工期を確定

1. 要求事項の実現、予算の最大活用、学校運営の影響最小化を図る基本計画

建替えパターンを建築計画・コスト・工期等多数の評価軸から比較検討

Quality

- 1.品質 —要求事項の実現
- 要求事項の整理・明確化
 - 工事中の学習環境の確保
 - 設計・施工段階における要求事項の実現

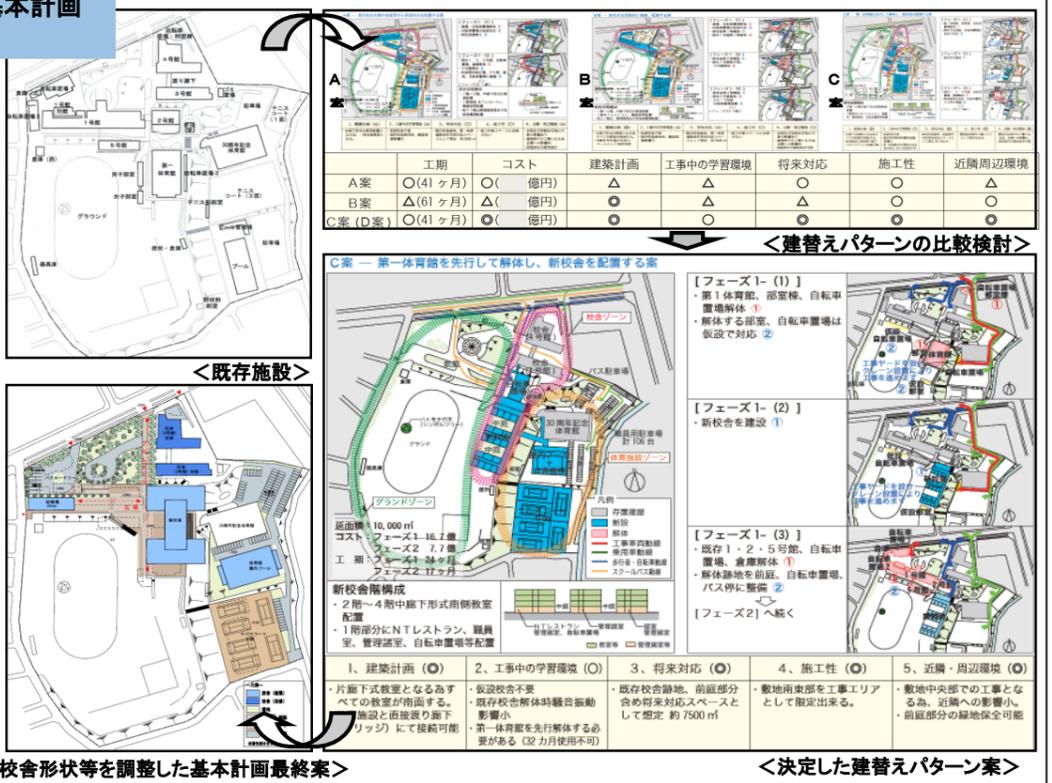
Cost

- 2.コスト —予算の最大活用
- 最大限の規模・機能を確保
 - 早期発注による工事費確定
 - 設計・施工段階におけるコスト変動の監視と調整

Delivery Time

- 3.工期 —影響の最小化
- 学校運営への影響の最小化
 - 工期短縮による早期開校
 - 工期・スケジュールの遵守

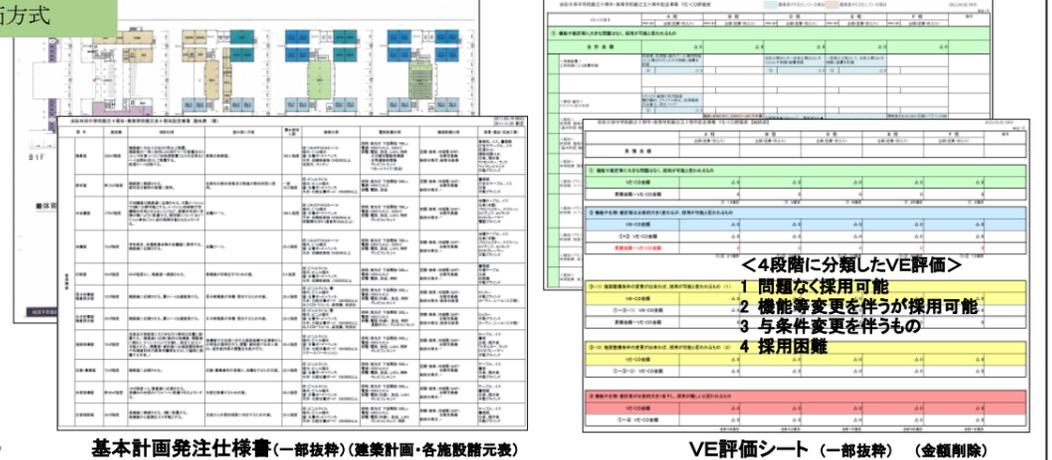
- 基本計画段階の最初にCMRが複数の建替えパターン案を「建築計画・コスト・工期・工事中の学習環境・将来建替え対応・施工性・周辺環境」の評価軸で検討・提示することによって建替えステップと建物配置・整備範囲・規模等の基本方針を決定に導いた。
 - 建替えパターン比較検討において各案の概算工事費と建築計画、工期等を提示して要求事項の達成度を確認していただきながら基本方針の決定を図った。予算内で出来る限り多くの施設整備が可能となるように各案を作成し学校側要望との調整を図った結果、当初の発注者想定を上回る施設整備が可能となった。
 - 建替えパターン検討において工事車両動線と生徒の動線の分離、騒音の抑制や竣工後の生徒の登下校動線とバス・送迎車両との交錯防止も考慮し、安全安心な学習環境を確保した。
- また、基本設計段階では設計施工者による施工計画検討にて確認した。



2. 工事費・工期の早期確定と高機能・高品質の確保

早期発注を支える、精度の高い基本計画発注仕様書とVEを重視した総合評価方式

- 基本計画発注によって早期に工期・工事費を確定するために、すみやかに契約が可能な精度の高い入札見積書を得る必要があった。CMRは「基本計画発注仕様書」において意匠・構造・電気・空調・衛生等の性能規定・仕様規定を明確に提示することによってこれを実現させた。
- 設計・施工者選定時に「設計・監理業務委託仕様書」にて設計方針・目標と各施設計画の特記事項・留意点等を示すことによって基本計画発注における必要性能の確保と設計品質の向上を図った。
- 基本計画段階における早期発注により設計・施工者の裁量範囲大きくするとともに、VE重視型総合評価方式として設計・施工者提案を引き出すことで当初予算通りに発注することができた。
- VE案の妥当性、採用の可能性を4段階に分類したVE評価シートにより要求事項・品質と価格の関係を分かりやすくして発注者の採用判断に貢献した。



3. 設計・施工者の主体性を尊重しモチベーション向上を図る体制

各立場の責任を明確化し、積極的に有効な設計変更を提案できる環境を創造

- 設計・施工者に①設計、監理、施工の各立場の独立性・透明性・責任の明確化と②設計総括が竣工までの総括責任者としてCMRと連携することを求め、透明性と責任の明確化を図った。
- 設計・監理・施工をまとめる総括責任者によるワンストップ体制で、発注者・CMRとのコミュニケーションが向上しプロジェクトが円滑に進捗した。
- 多くのプロジェクトは関係者の調整に労力を費やす事が多いが、当初よりF F E等も含めて設計施工の予算に含める等、ステークホルダーを極力少なくする工夫で、品質・コスト・スケジュールのマネジメントに集中することができる。また、設計コンセプトの一貫性も確保しやすくなる。

