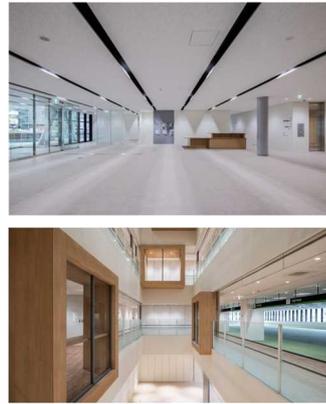


# 墨田区新保健施設等複合施設整備事業

## 墨田区初の保健・子育て・教育・防災等の複合施設の建設 都内地方公共団体初の技術提案・交渉方式/設計交渉・施工タイプ<sup>®</sup> (D+B方式) 採用



用途	保健所、子育て支援総合センター、教育センター、地域内輸送拠点	構造・階数	鉄骨造 地上4階
延床面積	9,787.03㎡	発注方式	設計・施工一括発注方式 (技術提案・交渉方式/設計交渉施工タイプ)

### プロジェクトの背景と目的

保健・子育て・教育関連施設が集約する「すみだ保健子育て総合センター」を都内・墨田区初のD+B方式で建設

- 健康づくりに向けた課題の多様化、感染症の拡大に伴う健康危機管理の重要性の高まり、既存保健センターの老朽化等を受け、「つながり、つながる」をコンセプトとした総合的な保健施設の整備が検討された。
- 平成29年度墨田区新保健センター等複合施設整備基本計画で、設計・施工一括発注方式(DB方式)が有効と評価され、事業実施。令和6年6月竣工、移転・開業準備後同11月に供用を開始。

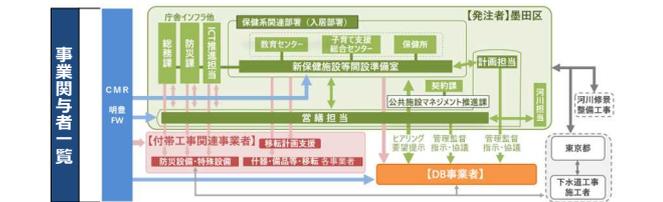
### 技術提案・交渉方式/設計交渉・施工タイプ(D+B方式)

- 庁内手続上、実施設計による予定価格設定が必須という理由で**東京都内の地方公共団体では初の採用**
- 入札契約方式の検討時点で、本方式の採用が確認できた**公共建築工事の国内事例は2例のみ**であった。



### CMRへ求められたこと

- 区初のデザインビルド(D+B)方式採用にむけた庁内調整や仕組みづくり
- 性能発注特有の発注者リスク(品質・コスト・工期)対策や説明責任向上
- 建築工事に加え、新しい働き方検討・移転・供用開始までの総合的な支援



### CMRの提案 - CMのメリットや役割について -

事業管理支援	品質	墨田区の要望を確実に反映させる『要求水準書』作成 働き方改革・ICTコンサルの豊富な実績・ノウハウ活用
	コスト	基本計画の深度化による建設工事費、全体事業費の算出 DB事業者の能力を最大限に引き出す工夫 DB事業者選定後のコスト変動の可視化を『要求水準書』で規定
	スケジュール	東京都からの土地購入日程や下水道・河川工事との工事間調整 DB事業者の確実な業務履行の確認。コロナ禍の影響調整
	付帯工事マネジメント	多数の付帯工事項目について、各課の独自システムの要件整理や建築工事への反映まで、発注者・供給者を含めた行動計画作成

### CMRが目指したこと

**プロジェクト目標** 物価上昇等逆風局面における、墨田区内外からの高い関心に応える説明責任確保。公共工事として適切なスライド協議とコスト縮減の両立。



### CMRがとった手法

#### Phase.1 事業者選定支援

墨田区初のD+B方式の選定に向けた庁内合意形成と、区に最適な事業者の公平な選定

墨田区初のD+B方式の採用に向けた丁寧な合意形成支援

- 先行事例及び30者へのサウンディングの調査結果から、区的意思決定に向けた判断材料の提供や**庁内各課への説明支援**を通じ、DB方式採用に向けた合意形成を支援。
- 協定や契約時期等の整理に加え、庁内での必要手続きを整合させることで、**予算化のタイミングを加味しDB方式のメリットを活用できる「D+B方式」の契約方式を決定**。

要望実現と将来コストの増加を防止する精緻な要求水準書の作成

- 庁内関係各課の7課との打合せ等により、施設計画や全体面積を調整。**要望をブロックプラン化し要求水準書に整理**することで、施設要件に対する円滑な合意形成を実現。
- 設計・施工期間中のコスト増減の提出方法及びコスト推移管理の方法、付帯工事も含めた工事発注区分等、役務も要求水準としてまとめ、品質・コスト・スケジュールに関するリスクの低減に寄与。

#### Phase.2 設計段階CM

コスト上昇局面に対する先回りの対応による事業費超過防止の実現

2度のコスト上昇要因に対し、先回りのコスト縮減案の検討で適正予算を維持

- 墨田区の要望を実現しながら、DB事業者と協力し「①設計初期の本敷地内の下水道施設工事遅延による工期延長」に対する**早期の施工条件の見直しによる工事期間縮減とコスト削減**、「②コロナ禍での物価上昇」に対する**積算前のDB事業者の概算をもとに、先回りの妥当性の確認とVE検討を支援**することで、設計期間中の予算超過を防止。

敷地内の下水道施設工事の遅延に対し、発注者・DB事業者双方が納得した進め方を協議

- 本敷地内の下水道施設工事の遅延による敷地引き渡しの遅延発生のため、早期に施工条件の変更協議を支援。
- 実施設計後の工事請負契約時期の変更に関する協議や、当初通りの施工期間・工事金額に納まる方法を墨田区及びDB事業者と協議・合意し、工事期間を当初予定に納めながら、工事費増加を回避することに成功。**

#### Phase.3 施工段階CM

適切な設計変更・スライド協議等を実現したルール設定とマネジメント

実勢価格による物価スライド協議ルールの構築による円滑な意思決定支援

- 工事期間中の円滑なスライド協議に向け、スライド金額の算出方法や算出時期等について発注者と協議。**適切な時期・金額での合意を実現するスライド協議ルールを構築**。
- DB方式特有の民間単価でのスライド協議に対応すべく、**当社コストデータベースを活用した実勢価格に基づき、契約単価からの上昇率を確認し、根拠を持った協議を支援**。

多数の付帯工事項目を整理した行動計画表により部局横断的な管理を実現

- 当社知見と多くの関係課へのヒアリングをもとに、付帯工事の検討項目を一覧化し、**事務局と関係課を含む施設全体のタスクを可視化**。
- 開庁までに行う反映と付帯工事の**予算化・発注時期等をスケジュールに反映し、全体の進捗を一覧化したことで、検討の抜け漏れ防止と円滑な開庁を実現**。

#### プロジェクト・業務の目標達成度

項目	業務目標・成果
DB選定支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>墨田区初のDB選定支援の成功に向け、丁寧な庁内説明・合意形成支援による円滑な意思決定の実現。</li> <li>DB方式において、区の要望を適切な予算で実現するための要求水準書を整理し、最適な設計施工者の選定を実現。</li> </ul>
設計マネ	<ul style="list-style-type: none"> <li>都工事の影響による工期遅延・物価上昇の2度に渡るコスト上昇要因に対し、先回りで工程検証・コスト縮減検討を行い予算超過防止を実現。</li> <li>敷地の引き渡し遅延が発生し、早期に工事の進め方を墨田区・DB事業者と協議・合意したことで、工期延長に伴うコスト増加防止を実現。</li> </ul>
施工マネ	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計変更と変更に伴う工事費を一体で確認し承認する設計変更ルールの構築により、施工期間中の予算超過防止を実現。</li> <li>概算算出方法・時期を含む物価スライド協議ルールを設定。実勢価格により契約単価からの上昇率を確認し、根拠のあるスライド協議を実現。</li> </ul>
付帯マネ	<ul style="list-style-type: none"> <li>墨田区庁舎のオフィス改修の先行事例となるデジタルを活用した新たな執務環境の構築の実現。</li> <li>多数の付帯工事・タスクを部局横断的に進捗管理し、円滑な開庁を実現。</li> </ul>

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称 所在地 種別 種別2	墨田区新保健施設等複合施設整備事業 東京都墨田区 ■新築 ■非住宅建築	設計・施工の発注形式 設計者の選定 工事施工者の選定 設計施工者の選定期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計施工一括</li> <li>設計施工一括</li> <li>その他(設計・施工者としてプロポーザル(技術提案・交渉))</li> <li>事業構想段階</li> <li>業務契約期間:平成30年6月~令和6年12月</li> <li>発注者の目標・要求の確認と更新、プロジェクトの推進と管理、設計者・施工者・監理者の選定・発注、プロジェクト構成員の役割分担の明確化と更新、プロジェクト情報管理、プロジェクトにおけるスライドについての説明</li> <li>グループへの対応、C M業務報告書の作成</li> <li>その他(事業計画策定支援、設計施工者選定支援)</li> </ul>
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名 CM業務委託者の所在地 種別	明豊ファシリティワークス株式会社 東京都千代田区 ■CM専門会社 ■公共法人	CM業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本計画段階</li> <li>基本設計段階</li> <li>実施設計段階</li> <li>工事施工段階</li> <li>完成後</li> <li>基本設計の方針検討、基本設計への支援と確認、基本設計図書等の内容の確認</li> <li>実施設計の方針検討、実施設計への支援と確認、実施設計図書等の内容の確認</li> <li>工事施工準備、工事施工、竣工・引渡し、その他(具体的に記載)</li> <li>その他(付帯工事間連系マネジメント、施設管理マニュアル等作成)</li> </ul>
応募者に関する情報	応募者(法人)名 応募者(法人)の所在地 種別	明豊ファシリティワークス株式会社 東京都千代田区 ■CM専門会社		
CMRの参画時期・選定方法				<ul style="list-style-type: none"> <li>基本計画段階~</li> <li>プロポーザル</li> </ul>