

近畿大学医学部・近畿大学病院 新築・移転プロジェクト



近畿大学 おおさかメディカルキャンパス



2号館(診療棟) 総合受付

2号館(診療棟) MR室

2号館(診療棟) 病棟

2号館(診療棟) デイルーム

Photo:勝伸和

プロジェクト概要

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	近畿大学医学部・近畿大学病院 新築・移転プロジェクト
	所在地	大阪府堺市南区三原台1丁14番1号
CM業務委託者に関する情報	種別1&2	新築・その他(移転) 学校/教育
	CM業務委託者	学校法人近畿大学
CM業務委託者に関する情報	所在地	大阪府東大阪市小若江三丁目4番1号
	種別	民間法人
応募者に関する情報	応募者(法人)	株式会社インデックスコンサルティング
	所在地	東京都港区虎ノ門4-3-1 城山トラストタワー23F
CM業務実施段階	種別	その他(コンサルティング会社)
	事業構想・基本計画・実施設計・発注業務・工事施工	完成後事業運営段階
CMRの選定方法	特命	
プロジェクト実施方式	その他(実施設計付施工方式)	

テーマ1 CMRに求められたこと

本プロジェクトの背景

発注者は、老朽化した施設の建替えにあたりローリング建築の困難さから別敷地への移転を決定した。当初は発注者自身にてPJ運営を行ったが、基本設計後の概算による大幅な予算超過、急激な物価上昇や追加要望などPJ運営に苦慮している状況であった。

本プロジェクトの問題点とCM方式採用の理由

プロジェクトの課題・問題点

- ☆ 建築費高騰対策及びコスト低減の検討
- ☆ 大規模PJにおける関係者調整、近隣住民との協議
- ☆ 医療機器や別途工事の調達方針
- ☆ 予算管理及び遅延なき工程管理

CM方式の採用により
課題解決へ

テーマ2 CMRが目指したこと

CMRのプロジェクトマネジメントでの取り組み

建築のみならず医療機器・什器備品調達支援や、移転業務の監修など、発注者をトータルでサポートする役割を担った。特に定期的な発注者とのプロジェクト会議による報告により、発注者への不安や疑念を与える事なく、事業を推進することを優先事項とした。

本プロジェクトの問題点の解決策提案

Indexが実施したソリューション

- ☆ 予算管理及びコスト低減の取り組み
 - ① 発注方式の見直し、効率的な施工者選定
 - ② 建築に限らない発注戦略の検討、公平公正な調達方針
 - ③ 外部事業化による初期コスト低減及び安定運営策
 - ④ 新築ESCO事業による初期コスト低減及び省工設備運営
- ☆ 体制構築におけるHUB機能となるポジションでのPJ運営

テーマ3 CMRがとった手法

1 コスト低減に向けた取り組み

コスト低減へ向けて、基本設計のVECD検討に加え、新たな視点でのコスト削減案の検討が必要であった。そこでIndexは固定概念にとらわれない手法を発注者へ提案した。

コスト低減に向けて実施した項目

- ① 発注方式見直し
- ② 発注戦略検討
- ③ 外部事業化
- ④ 新築ESCO事業

全体予算管理

CMRとしてPJ参画時点で1年7か月遅延している状況、また大幅なコストダウンも必要であった。また建築工事だけではなく、別途工事や医療機器、物品調達にもマネジメントする必要があった。Indexは事業計画における全ての予算項目のマネジメントを実施した。

① 発注方式の見直し、効率的な施工者選定

基本設計終了後の設計概算にて予算超過が表面化、開院の延期は不可であり、抜本的な解決が求められた。その状況下にて、以下の提案を実施、解決へと導いた。

対策提案

効果

- 1 設計施工一括方式への転換
→ 施工スケジュールを見据えた設計で工期短縮
 - 2 敷地を3工区に分割、効率的な施工者選定
→ 規模に見合った施工者を選定しコスト縮減
 - 3 追加要望・物価上昇による建築費増大
→ 要望項目の整理、客観的かつロジカルな交渉
- 効果
- コスト・工程の最適化
遅延を最小限とした戦略
 - 中堅ゼネコンの採用
システム建築の採用
 - 発注者・設計者の
双方合意にて着地

② 建築に限らない発注戦略の検討、公平公正な調達方針

医療機器や実験機器、什器備品等は、元来計画者による調達が行われていた。そのため競争原理が働かないケースがあり、それを見直すため以下の提案を行った

対策提案

効果

- 1 競争原理に基づく公平公正な発注戦略
→ 計画者は調達しないルールを設けた調達方針
 - 2 多岐に渡る事業予算の把握、予算管理
→ 発注戦略の立案、発注項目の把握、コントロール
- 効果
- 独立した医療コンサル
をチームアップ
 - 最低限増額コントロール
運営影響を踏まえた選択

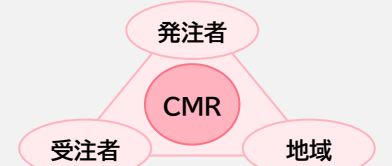
テーマ4 CMRが受けた評価

プロジェクトの達成度

建築における調整を総合的にサポートし、発注者には意思決定に専念できる環境を整備、設計者や施工者、別途工事業者から日々求められる様々な決断をCMRがサポートする事で、発注者の負担を軽減した。また多種多様な関係者の調整力という部分でもCMRの存在感を発揮する事ができた。

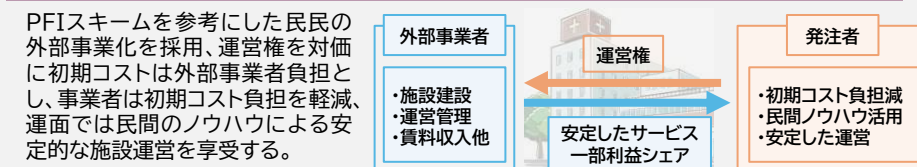
アピールポイント

急激な物価上昇が発生している市況の中、工事・開院を予定通りとすることができた。これは建築だけではなく、PJ全体のマネジメントの機能を果たす事が出来たからに起因する。発注者への総合的なサポートにより、発注者・関係会社の双方にとって、スムーズなPJ運営が可能となった。また建築以外の医療機器予算を圧縮するなど全体予算を調整を実施、加えて外部事業化等の負担軽減の発注スキームは今後の建設PJでも参考にできるものと考えられる。マネジメントとして、思いやりと責任感、心遣いそして誠実さを持ってトータルコーディネートを提供でき、発注者のみならず、受注者、また地域との連携を進められた。

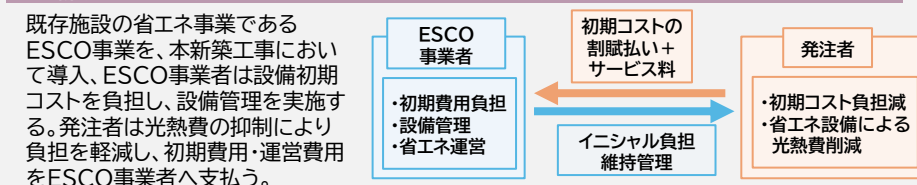


設計・施工者	A工区(病院施設) 株式会社大林組 B工区(大学施設) フジタ・南海辰村特定建設工事共同企業体 C工区(外部事業) 前田建設工業株式会社
建物用途	大学、病院、駐車場
工事期間	2022年10月 ~ 2025年7月 (34ヶ月)

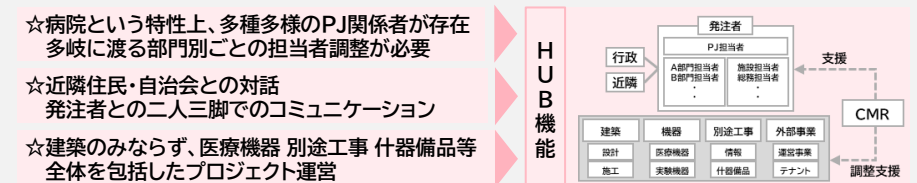
③ 外部事業化による初期コスト低減及び安定運営策



④ 新築ESCO事業による初期コスト低減及び省工設備運営



2 体制構築におけるHUB機能となるポジションでのPJ運営



スケジュール管理

設計施工一括方式にて施工工期を見据えた実施設計により工程管理を早期から実施計画工期は参画時に決定した期日にて竣工・開院、近隣とも大きなトラブルはなく完了

2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
発注者自身でPJ推進 (設計施工分離方式)	予算オーバー 発覚	CMR方式によるPJ推進 (DB方式)	発注者+変更 設計施工者選定	実施設計	施工期間		移転	開院・運営
基本計画・基本設計								