

足立区小学校施設更新事業におけるPM業務について

2014年 9月18日



株式会社 山下ピー・エム・コンサルタンツ

目次

1. 足立区のニーズ
2. YPMCの提案
3. プロジェクト概要
4. 4年間に行ったPM業務
5. 課題と効果
6. まとめ

1. 足立区のニーズ

3

小学校施設更新に対するニーズ

- ① 標準化を図りたい
- ② LCC(ライフサイクルコスト)縮減を図りたい
- ③ コンセプトを確実に守った施設としたい

4

PMRに対するニーズ

- ① 民間のノウハウと活力を導入したい
- ② プロジェクトを確実に進行管理してほしい
- ③ 学校施設の老朽化対策や環境向上への対策が急務であり、発注者業務の量的補完も必要

2. YPMCの提案

【PMRの選定方式】

- ・指名型プロポーザル方式

【区からの要望(YPMC想定)】

- ・施設更新事業の円滑化・効率化
- ・品質・コストの適正化
- ・施設更新計画(与件)の整備

【提案骨子】

- ・PMRの業務方針として「推進」「管理」「創造」という3つの軸を提示

- ・公共事業の継続性を考慮し、3つの軸に基づいて実施した本事業の成果を「ADACHI-MODEL」として形に残していくことを提案

3. プロジェクト概要

2校の小学校施設の建替計画

■本木小学校

【計画概要】

- 旧本木小学校の建替(改築)
- 本木小学校と本木東小学校との統合
- 本木東小学校を工事期間中の仮校舎として活用

【PM業務の対象】

- 旧本木小学校の解体計画
- 本木東小学校の仮校舎利用のための改修計画
- 本木小学校の新築計画

【本木小学校の建物概要】

敷地面積: 約6,730㎡
 延床面積: 約7,960㎡
 構造: 鉄筋コンクリート造
 地上4階建

■加平小学校

【計画概要】

- 現在の加平小学校とは別の敷地に新築

【PM業務の対象】

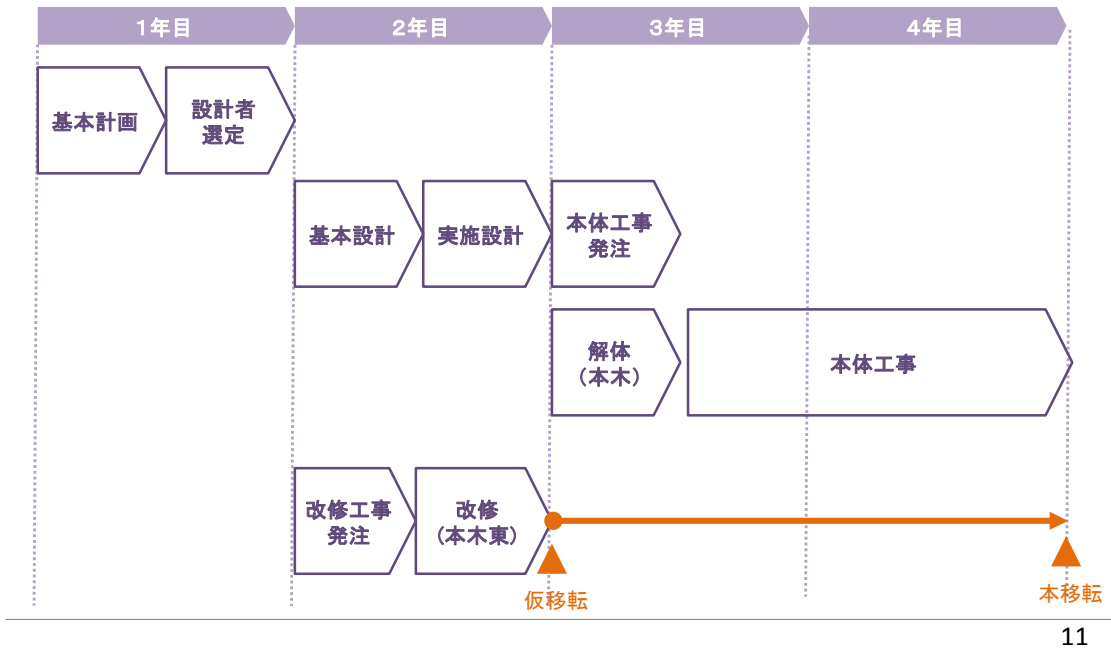
- 加平小学校の新築計画

【加平小学校の建物概要】

敷地面積: 約10,760㎡
 延床面積: 約8,130㎡
 構造: 鉄筋コンクリート造
 地上4階建

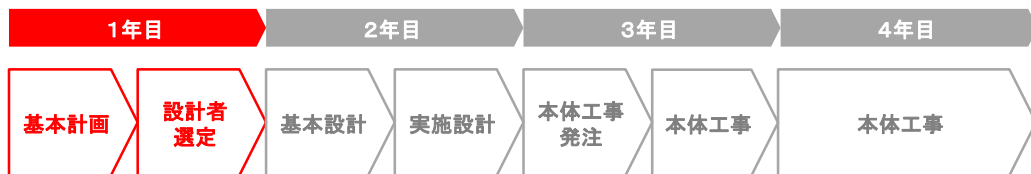
4. 4年間に行った業務

概略スケジュール



11

1年目の主な業務



- ① 仕組みづくり
- ② 与条件整理 ⇒ 基本計画書の策定
- ③ 設計者選定

12

2年目の主な業務



- ① プロジェクトの推進
- ② 設計マネジメント
- ③ コストマネジメント
- ④ スケジュールマネジメント
- ⑤ 本木東小学校の改修計画のマネジメント

13

3年目、4年目の主な業務



- ① 工事発注の支援(キックオフ会議での条件提示)
- ② 解体工事のマネジメント
- ③ 工事段階での仕組みづくり
- ④ 品質(Q)・コスト(C)・スケジュール(D) マネジメント

14

5. 課題と効果

15

プロジェクトを推進する上で感じた課題

- ① 公共事業で新しい仕組みを導入する際のハードル
 - ・設計者選定方法 ・施工者選定時の新規書式等
- ② スケジュールの管理
 - ・国・都・消防・警察等の公共機関、区内の別部門、学校、協議会、近隣等との調整
- ③ 工事費の増減管理方法
 - ・工事費内訳書 ・工事費積算書 ・増減管理ルール
- ④ 発注者との業務区分設定
 - ・監督員との責任区分・業務区分の設定

16

YPMC参画の効果

- ① 標準化の実現 ⇒ ADACHI-MODELの構築
- ② 予定通りの納期での建物引渡を達成
(コストについても大きな変動は発生せず)
- ③ 施工業者の技術力育成

6. まとめ

今後の公共事業におけるCM/PMについて

- 公共事業におけるCMR/PMRの参画の意義・可能性は十分にある
⇒ 但し、営繕部門の技術者を抱えている自治体においては、
CMR/PMRとの業務分担や立ち位置を明確にする必要がある。

- CM/PMの参画効果・意義を積極的にプロモーションする必要がある
 - ・ プロジェクトを通じて、CM/PMの効果をアピールする
 - ・ CM/PM業界として、公共事業の枠組みに発注者支援型のCM/PMが
組み込まれるような仕組みづくりを積極的に行っていく