

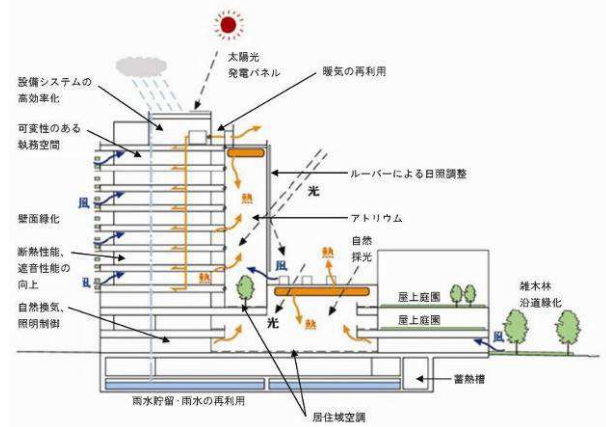
町田市 庁舎新築工事 CM 業務

事例の所在地	東京都町田市森野2丁目2番22号
発注者	町田市
応募者	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
業務期間	2008年6月17日～2012年8月31日

【規模・用途】

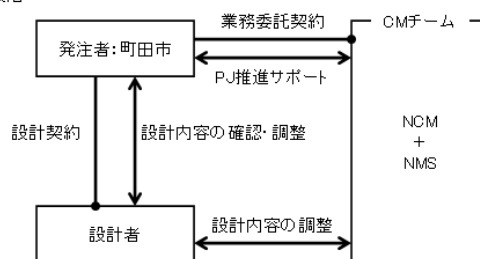
	新庁舎	自走式駐車場
敷地面積	15,664 m ²	
用途	庁舎、議場、店舗	駐車場
構造	SRC 一部 S・RC 造	S 造
階数	地下1階地上10階塔屋2階	
延床面積	41,510 m ²	4,146 m ²

【事例写真等】

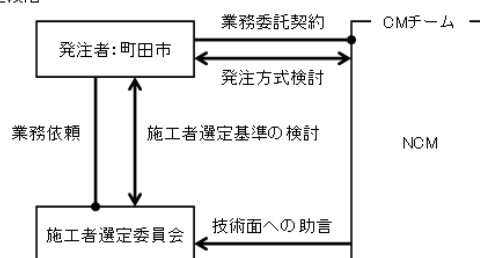


【プロジェクト体制図】

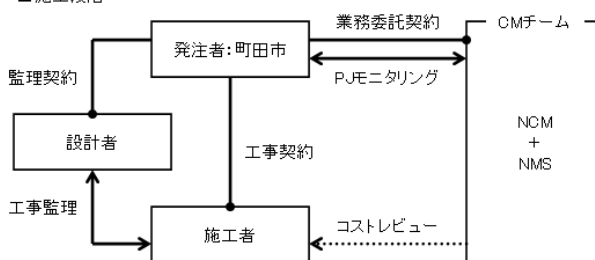
■実施設計段階



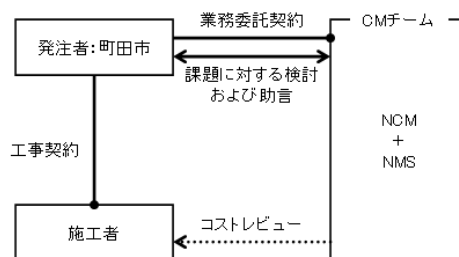
■施工者選定段階



■施工段階



■完成後段階



NCM: 日建設計コンストラクション・マネジメント

NMS: 日建設計マネジメントソリューションズ

町田市 庁舎新築工事 CM 業務

【プロジェクト目標】

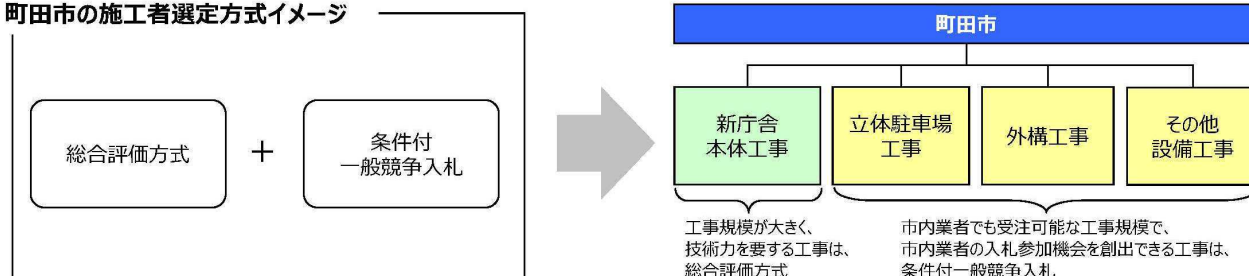
1. 環境配慮を含めた先進的な計画・建物としての品質確保と市民協働で積み重ねてきた内容の実現。
2. 単純なコストカットではなく、メリハリあるコストバランスを考慮したコントロール。
3. 竣工および開庁時期の設定に対する工事期間の担保の為のスケジュールの精度向上。

【建設生産システムへの関与】

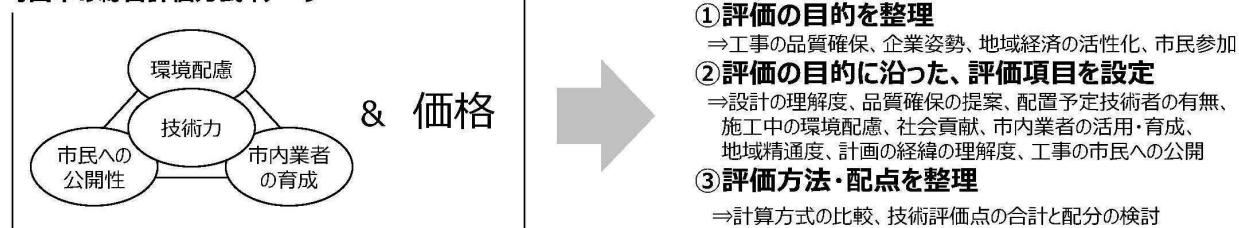
発注規模・工事金額要素分析、市内業者のレベル調査、分離・コストオン発注のメリット・デメリット整理および発注に関する特殊要素を考慮し、具体的な案策定に向けた提案・助言を行った。

総合評価方式での評価項目においては、評価の目的に沿った評価項目を検討し、「工事の品質確保」、「地域経済の活性化」等の項目を提案し、点数配分について検討した。

町田市の施工者選定方式イメージ



町田市の総合評価方式イメージ



【取り組み体制】

町田市担当課と日建設計コンストラクション・マネジメント(NCM)および日建設計マネジメントソリューションズ(NMS)が連携体制を作り、プロジェクト推進における庁内および設計者、施工者との調整を行った。

発注に関する調整では、市の営繕課・契約課を含めた会議体を開催し、発注方式・内容の提案・検討から委員会を含めた運営の部分までを NCM が調整した。

オフィスレイアウトにおいては、各課のヒアリング時点から NMS が参加し、各課との信頼関係を作るとともに、現状の仕様の調査も行き、移転及び新規購入のトータルサポートを行った。

設計者への対応では、設計与件のヒアリングおよび建物品質面でのレビューを NCM にて行き、また各課ヒアリングを含めたオフィスレイアウトの提案調整を NMS にて行った。

施工期間中は、営繕課とのダブルキャストを避けてバックサポートに廻り、モニタリングと適時の相談対応を行った。また、竣工後の運営与件の整理を担当課と行き、設計変更等の要求内容をまとめた。

完成後においては、NCMとNMSにて、施設運用後の機能補完対応を行った。

【CM手法の創意工夫】

プロジェクトの状況と要求に合わせたグループ会社も含めた体制を組織し、PJの成功に貢献した。

- ・ アトリエ系事務所の設計内容に対する建物品質確保
- ・ 市の計画与件と予算を考慮した工事費内容レビュー
- ・ 予算と工事費のバランスを考慮した VE の提案
- ・ 市内業者活用・市内経済活性を考慮した工事発注検討
- ・ 市庁舎におけるユニバーサルサインの導入
- ・ 各課使用方法を配慮したオフィスレイアウト
- ・ 開かれた市庁舎と維持管理方法の検証
- ・ 複数庁舎からの短期間移転計画立案と業者選定支援
- ・ 竣工前後における市の要望に対する細かいサポート