

事例の名称：富士ゼロックス R&D スクエア 建設計画 CM 業務

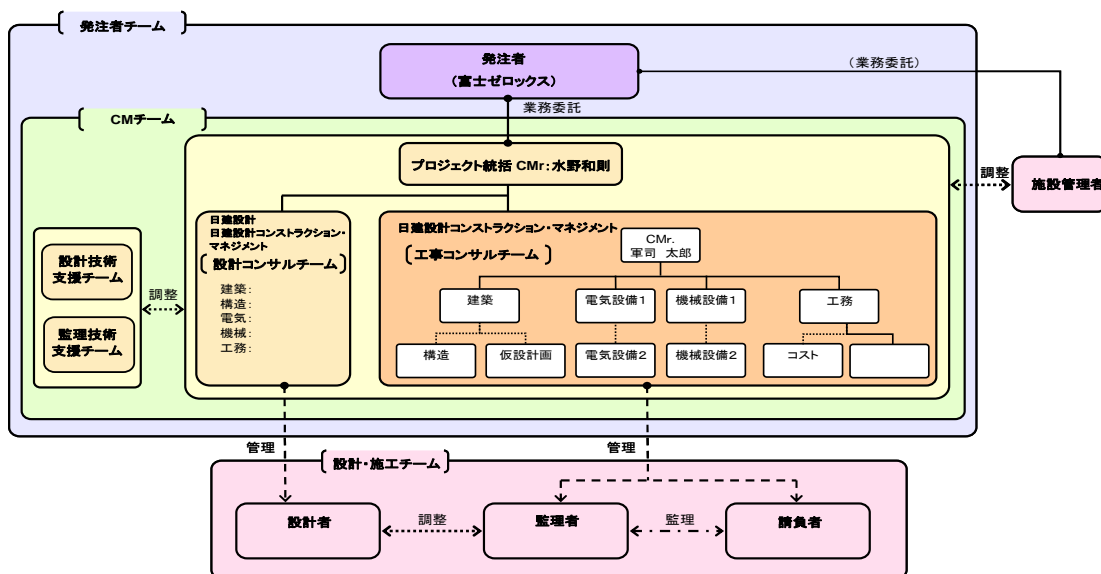
事例の所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい6-1
発注者	富士ゼロックス(株)
応募者	日建設計コンストラクション・マネジメント(株)
業務期間	2008年3月～2010年3月

＜事例の規模、用途＞

- ・敷地面積:14,655.63 m² ・建築面積:11,343.12 m² ・延べ面積:135,269.00 m²
- ・構造、階数:鉄骨造、一部SRC造 地上20階、地下1階、塔屋1階 ・用途:事務所、研究所

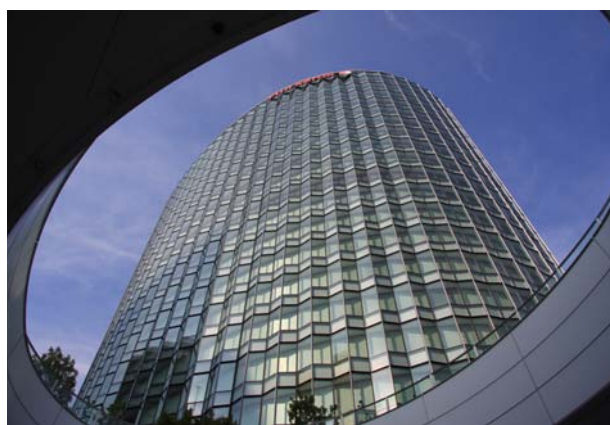
＜プロジェクト組織＞

- ・発注者:富士ゼロックス(株) ・CMr:日建設計コンストラクション・マネジメント(株)、(株)日建設計
- ・設計・施工者:清水建設(株)



JR 横浜駅側から望む

Photo NCM



1階エントランスからのから望む

Photo NCM

事例の名称：富士ゼロックス R&D スクエア 建設計画 CM 業務

【プロジェクト目標】

1. **事業性**：PJ の完成形がクライアントの目指すものとなるように、基本計画・設計の内容と概算コストを検証し、断続的にセカンドオピニオンの提示と代案の提案を行う。
2. **PJ 運営**：PJ 関係者間の情報整理及び管理が適正に行われるよう会議体の設定と環境を設定。
3. **品質管理**：設計図書のレビュー他、品質管理のアイテム・手法を明確にして品質管理を徹底する。
4. **コスト管理**：設計変更に伴う項目、コストが適正か審査。
5. **スケジュール管理**：マスタースケジュールを基にプロモーション工程とマイルストーンを設定し適正に進捗しているかを管理。

【建設生産システムへの関与】

1. 各段階の設計レビューを迅速に行うと共に3D 可視化ソリューションツールによりクライアント、ユーザーも含め情報を共有化し、確実かつスムーズに施工に反映できた。
2. 工程管理はゼネコンの力が存分に発揮できるように支援し、目標通り完成。特にフローユニット工法による生産合理化に向け設計・施工者とも連携したマネジメントを行った。
3. 設計・施工のウィークポイントとなりうる監理業務における品質管理、設計変更に伴うコスト管理を CM 側で重点管理を行った。

【取り組み体制】

1. CM 業務を日建設計をメンバーに加えた「設計コンサルチーム」と、日建設計コンストラクション・マネジメント主体の「施工コンサルチーム」に役割を分担し機能・効率性の向上を図った。
2. 適正な会議体を設定することにより、情報の共有化と効率性向上を図った。また、PJ関係者の業務分担が分かるように一元化した。

【CM手法の創意工夫】

1. 設計・発注段階

- ① **基本計画段階**：事業性、長期保有を想定した不動産価値向上の視点から計画レビューを行った。
- ② **設計段階**：費用対効果、品質確保の視点からレビューを行うと共に必要に応じ代案を提案し、発注者が確実に意志決定できるように支援した。
- ③ **発注段階**：数量・単価とも透明性を確保できる見積内訳書作成を施工者に促した。また数量については独自で拾い直す等、大規模工事におけるコストの透明性確保に努めた。

2. 工事段階

- ① **会議体の確立**：設計・監理定例、各種分科会の目的を分けることにより効率的運営ができた。また課題、問題点の顕在化に留意し、関係者間でその共有化を可能とした。
- ② **3D シミュレーションによる可視化ソリューションの実施**：実施設計課題の更なる洗い出しの他、デザインの共有化、サイン設置に関する検討材料としてCMrが作成し、施主、設計・施工者と共有することにより建物品質向上、価値向上を果たすことができた。
- ③ **品質管理の徹底**：現場巡回で、計画書、計画図との照合を行い、必要に応じ助言事項シートを発行し、迅速な現場是正に貢献できた。
- ④ **スケジュール管理の強化**：月間工程を適宜確認しつつ、工程上の問題事項を助言し、管理体制を強化することにより工期厳守に貢献した。一方物決め工程を煮詰め、発注者の意思決定事項、時期を明確にした。
- ⑤ **コストの妥当性の検証**：施工者からの提示された設計変更による見積内容の検討を行い、発注者の適正価格契約を支援した。