



プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	ティップネス CM業務
	所在地	全国各地
	完了時期	2011年1月、2012年4月、5月
	種別1 (※)	■新築・■改修・□その他 (具体的に記載)
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	株式会社ティップネス
	種別 (※)	□公共法人・■民間法人・□その他 (具体的に記載)
	CM業務委託者の所在地	東京都港区
応募者に関する情報	応募者 (法人) 名	株式会社梓設計
	種別 (※)	□CM専門会社・■設計事務所系・□施工会社系・□その他
	応募者 (法人) の所在地	東京都品川区
CMRの参画時期 (※)	業務契約期間	1995年3月～現在 (プロジェクト毎に契約継続中)
		■基本計画段階、■基本設計段階、■実施設計段階、■工事発注段階、■工事段階、■完成後
CMRの選定方法 (※)		■特命、□ヒアリング等の審査、□プロポーザル、□総合評価型落札方式、□入札、□その他
設計と施工の発注形式 (※)		■設計・施工分離、■設計施工一貫、□その他
設計者の選定方法 (※)		■特命、■書類審査、□プロポーザル、□設計競技、□総合評価型落札方式、□入札、□その他
工事の発注区分 (※)		■ゼネコン一括、■コスト・オン、■分離、□その他
請負契約の形式 (※)		■総包一式、■コスト+フィー、■単価精算、□その他
施工者の選定方法 (※)		■特命、■見積合せ、■総合評価型落札方式、■競争入札、□その他

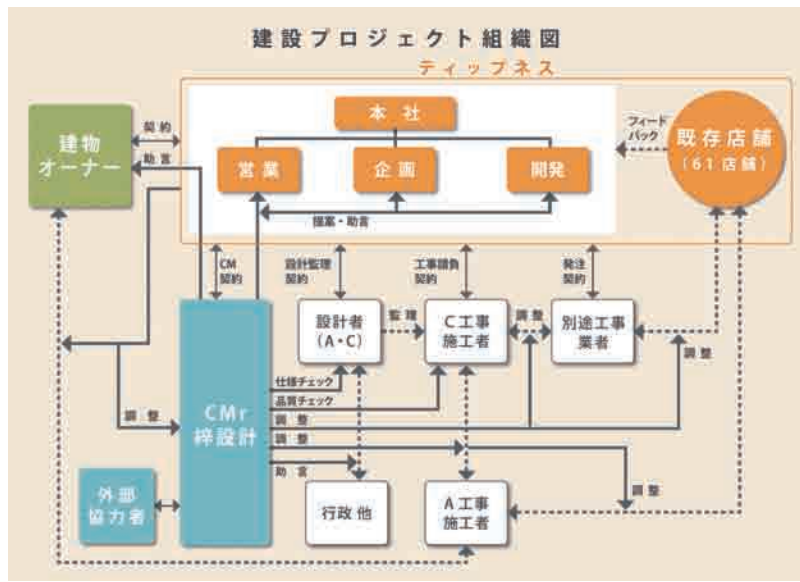
梓設計は、フィットネスというジャンルがまだ確立していない頃から、「TIPNESS」というブランドを定着させるため、様々な要件を平準化し、仕様書やマニュアルに更新を重ねてきました。現在は、事業拡大による店舗の新規開発や既存施設の適切な維持管理、利用者のニーズに合わせたリニューアル展開を随時行い、最良の環境を提供すると共にお客様に継続してご利用頂ける施設であるための取り組みとして、ティップネスのブランド戦略、コンセプト開発、施設設計、コスト管理、施工品質、アフターケア、既存店改修等一連の業務を包括的に把握することの重要性から、梓設計は各フェーズごとの業務において、適切な人員を配置し必要な提案・助言を行い、現在も継続して業務を遂行しています。

CMチーム内の役割分担・責任範囲

経験豊かなCMrを配置し、発注者からの要望を伝達するトランスレーター役となってプロジェクト関係者に情報を伝えると共に、全国展開している総合設計事務所の強みを生かし、最新の情報や優れた技術を持った設計者や積算担当、経験豊富な工事監理者を配置しプロジェクト内容に応じた提案・支援を行った。

チーム外の協力者との連携ルール

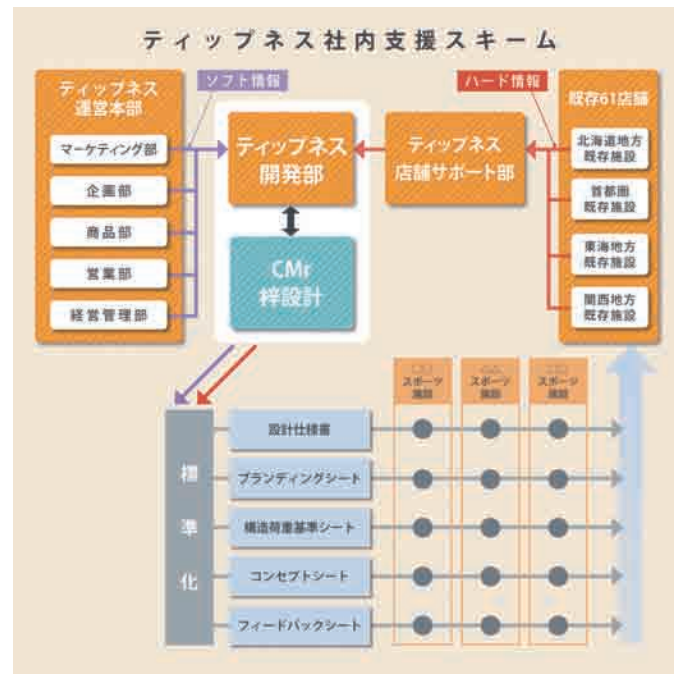
多数のプロジェクト関係者が関わり、情報が同時進行するにあたり、発注者へのアウトプットはCMrを通すことで情報の一元化を図り、関係者間で目標を共有し良好な合意形成を図った。目的を持った会議体を設けて必要な情報のみを関係者に提供することで情報過多による誤解の防止や関係者以外への情報漏洩防止を図った。



年	業務内容 (※CMr担当業務)	備考
1990年	ティップネス町田	・コンセプトシート
1991年	ティップネス草加	・法規チェックシート
1994年	ティップネス西新宿内装	・構造荷重基準シート
1995年	ティップネス渋谷増築及び内装	・設計仕様書
1997年	ティップネス池袋改修	・設計仕様書更新
1999年	ティップネス天王寺	・設計仕様書更新
2000年	ティップネス喜多見	・工程管理表
2001年	ティップネス大塚香里園	・VE/CDチェックシート
2002年	ティップネス木場	・設計仕様書更新
	ティップネス大山改修	・設計仕様書更新
	ティップネス国立	・設計仕様書更新
2003年	ティップネス上飯田	・設計仕様書更新
	ティップネス川口	・設計仕様書更新
	ティップネス吉祥寺店改修	・設計仕様書更新
2004年	ティップネス蒲田	・設計仕様書更新
	ティップネス三軒茶屋	・設計仕様書更新
	ティップネス宝塚	・設計仕様書更新
2005年	ティップネス新浦内装	・設計仕様書更新
	ティップネス川崎	・設計仕様書更新
	ティップネス二俣川	・設計仕様書更新
2006年	ティップネス池袋	・設計仕様書更新
	ティップネス江南	・設計仕様書更新
	ティップネス久喜	・設計仕様書更新
2007年	ティップネス明大前	・設計仕様書更新
	ティップネス東武東横線改修	・設計仕様書更新
	ティップネス横浜・船橋・戸塚・京橋	・設計仕様書更新
2008年	ティップネスなんば改修	・設計仕様書更新
	ティップネス戸塚改修	・設計仕様書更新
	ティップネス目黒	・設計仕様書更新
2009年	ティップネス大塚改修	・設計仕様書更新
	ティップネス草加改修	・設計仕様書更新
	ティップネス渋谷改修	・設計仕様書更新
2010年	ティップネス下井草改修	・設計仕様書更新
	ティップネス東武東横線	・設計仕様書更新
	ティップネス(仮称) 鶴見1丁目ビル	・設計仕様書更新
2011年	ティップネス西新宿店改修	・設計仕様書更新
	ティップネス池袋改修	・設計仕様書更新
	ティップネス新百合ヶ丘改修	・設計仕様書更新
2013年	ティップネス池袋改修	・設計仕様書更新
2014年	ティップネス新百合ヶ丘改修	・設計仕様書更新

ティップネス社内への支援体制

既存店からのハード情報(維持管理からのフィードバック)とフィットネス運営上の観点からのソフト情報(提供プログラムの改善に伴うフィードバック)をCMrの量的支援、質的支援により、設計仕様書・ブランディングシート、構造荷重基準シート、コンセプトシート、フィードバックシートなどに落とし込み、標準化・規準化を行った。標準化した各シートを利用して各新規案件に水平展開すると共に、ルーティンワークとして、各シートのリバイス、ブラッシュアップをするスキームを構築する支援を行った。



プロジェクトにもたらした成果とCMチームに及んだ効果

企画、設計段階においては、企画・提案力の優れたCMrの配置によりコンセプト立案や、チーム内の設計、積算、監理者を含めた幅広い検討メニューの提示により、発注者側においてプロジェクトの方向性を早期に意思決定することに導き、設計内容が手戻りなく短期間で確定することに貢献した。

施工、監理段階においては、発注者に代わり総合定例、施工定例、分科会等に参加し、各種チェックシート・コスト比較表・ブランディングシート・設計仕様書等のシートを利用し、プロジェクト関係者に共有情報として周知し、品質、仕様、コスト、デザイン、工程等の標準化を図ることができた。

アフターメンテナンス段階においては、フィードバックシートの活用による再発防止策、未然回避策を、設計仕様書やブランディングシート等を継続的に更新し、併せて社会ニーズを反映することで品質の統一化及びブランドの確立を強化し、新規案件の展開へとつながるサイクル構築に貢献した。

作業分担表等を利用しプロジェクト関係者間での情報共有を図ることで、それぞれの立場での役割、目標を明確化できプロジェクトのゴールを共有できた。

プロジェクト目標達成のためのツール

建設生産システムへのCMrの関わり

業務の流れを一貫させ、企画、設計、施工の段階ごとにDR (デザインレビュー) 会議を行うことで、手戻りのないシステムを構築した。また各チェックシートを用い汎用性及び今後の更新、改良を継続してできるようにした。

委託者の業務フロー	CMrの関与事項	使用ツール
マーケティング 今後の動向・方針の決定 ブランドの構築 マーケティング 不動産誘致	・新規業態への移行提案 ・コンセプト作成支援 ・参考物件、デザイン、商業マーケティング ・地域性の調査提案 ・新規不動産の誘致、紹介、斡旋支援 ・建物リスクの提示、工事区分の提案	・フィードバックシート ・コンセプトシート ・設計方針書
企画・設計 企画 基本設計 実施設計	・ボリューム・ゾーニング作成支援 ・設計者への発注形式を選択するための支援 ・設計者を選定するための支援 DR-1 ・プラン作成支援 ・概算工事費の妥当性の確認、VE・CD提案 ・各行政協議への助言 DR-2 ・コンセプト・カラスキーム作成支援 ・意匠・構造・電気設備・機械設備の設計支援、仕様決定支援 ・各行政協議への助言 DR-3	・法規チェックシート ・構造荷重基準シート ・ブランディングシート ・設計仕様書 ・VE・CDチェックシート ・ディテール集 ・工事費比較表 ・VE・CDチェックシート ・コンセプトシート ・積算チェックシート
施工・監理 施工発注 施工 検査・引渡し	・施工者への発注形式を選択するための支援 ・工事発注区分を選択するための支援 ・請負契約形式の選択をするための支援 ・見積額の査定、妥当性の確認、VE・CD提案 DR-4 ・施工品質のチェック ・仕様の確認 ・定例会への参加 ・検査立会 ・引渡し書類の確認	・監理方針書 ・ブランディングシート ・仕様書 ・完成検査記録書
メンテナンス 不備の対応・瑕疵検査 運営管理・メンテナンス 改修・更新・修繕	・是正内容の提案、確認 ・瑕疵検査立会 DR-5 ・メンテナンスの提案、確認 ・新規案件のためのフィードバック情報の蓄積 ・改修・更新・修繕内容の提案 ・新規業態への改修の提案	・フィードバックシート ・瑕疵検査記録書 ・フィードバックシート

