

# アリスタージュ経堂新築工事 CM業務

基本情報	プロジェクト名称	アリスタージュ経堂新築工事 CM業務
	所在地	東京都世田谷区
	完了時期	2012年5月8日
	種別1	■新築
	種別2	■非住宅建築
施設概要	建物用途	介護付き有料老人ホーム (一般住戸 116戸、介護居室 33戸)
	延床面積	13,968.42m <sup>2</sup> (約 4,200坪)
	建物規模	地上7階 最高高 24.1m
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	ヒューリック株式会社、京王電鉄株式会社
	種別	■民間法人
	CM業務委託者の所在地	東京都中央区(ヒューリック株式会社) 東京都多摩市(京王電鉄株式会社)
応募者に関する情報	応募者(法人)名	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
	種別	■CM専門会社
	応募者(法人)の所在地	東京都文京区後楽 1-4-27



正面外観

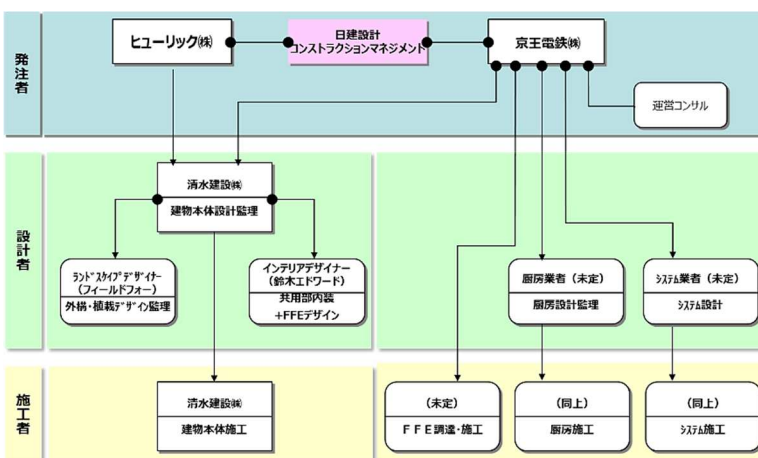
## 【環境配慮コンセプト】



- ①一般住戸：エコゾーズ
- ②共用部：太陽熱利用給湯設備
- ③共用部<中庭>：保水性ブロック
- ④共用部：太陽光発電
- ⑤共用部：LED照明

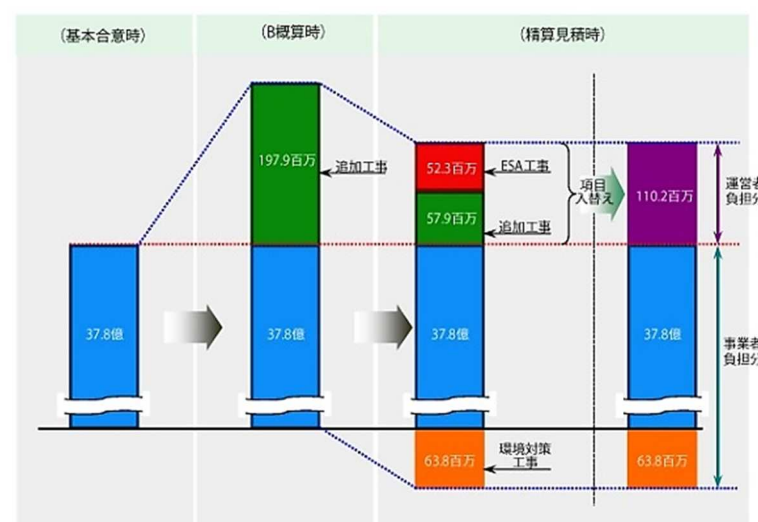
CMRの参画時期	業務契約期間	2010年3月～2012年4月
CMRの選定方法	■基本設計段階、■実施設計段階、 ■工事発注段階、■工事段階、■完成後	
設計と施工の発注形式	■特命	
設計者及び施工者の選定	■特命	
工事の発注区分	■ゼネコン一括	

## 【プロジェクト体制】



- 建物本体は、ヒューリック・京王電鉄が共同で建設する
- FFE、厨房等別途工事は、京王電鉄が主体で行う
- ヒューリック・京王電鉄へは、NCMから双方へ報告

## 【コストアロケーション】



## 【プロジェクトの特徴】

明るく、誇り高く、充実した、幸せな暮らしを実現し、「人生最高のとき」を謳歌できるよう真に信頼できるシニアレジデンスの実現を目指した建設プロジェクト。

## 【プロジェクトの計画コンセプト】

1. 安心・安全の確保	安心の暮らしのため 1、3 階には多彩な共用施設、一般居室は、プライバシーを尊重して配置。2 階に介護ゾーン設置。
2. 永らく住まえる住宅	100 年間持たせるためのコンクリート強度の確保。共用配管の更新が容易にできるように配慮。
3. 環境への配慮	太陽熱給湯、太陽光発電、雨水再利用、ハイブリッド街灯、保水タイル等の設置。JHEP の A ランクを認定済み。
4. 高級感の演出	プロジェクトコンセプトを実現させるため、より高級感を演出するために共用部デザイン監修を鈴木エドワード氏に委託。

## 【全体の推進体制、CMチーム内の役割分担・責任範囲】

### ■全体の推進体制

建築主と運営者という異なる立場のクライアント双方からのCM業務の依頼。完全中立的立場で双方に不利益の無いようかつ双方の意向に最大限沿えるようにプロジェクト(Q、C、S)を運営。

### ■取り組み体制がプロジェクトにもたらした成果

建築主と運営者双方に不利益が生じないよう、効率的かつ経済的にプロジェクトを推進する必要があった。常に建築主、運営者とのコミュニケーション、情報の共有化を図り、CMメンバー(建築、設備、電気、コスト等)が咀嚼し、最適なものになるように施工者との協議調整を行った。発注者サイド(特に運営者サイド)からの要求に対して、品質を確保しながら経済的なもの(V E案)を提供するように検討協議、施工者との間でプレやゆがみが生じないように常にCMツールを用いながらモニタリングし、プロジェクトを推進した。

### ■本プロジェクトの目標

<プロジェクト運営>、<品質>、<コスト>、<スケジュール>について、円滑に滞りなくマネジメントを行う。

## 【目標達成に関する工夫】

1. 的確なプロジェクト運営体制の構築
2. 課題検討のためのレビューシート
3. 検討項目、担当者の区分、積残防止のためのペンディングリスト
4. 設計変更内容を一覧化するための設計変更シートの活用
5. 設計変更のフローの明確化