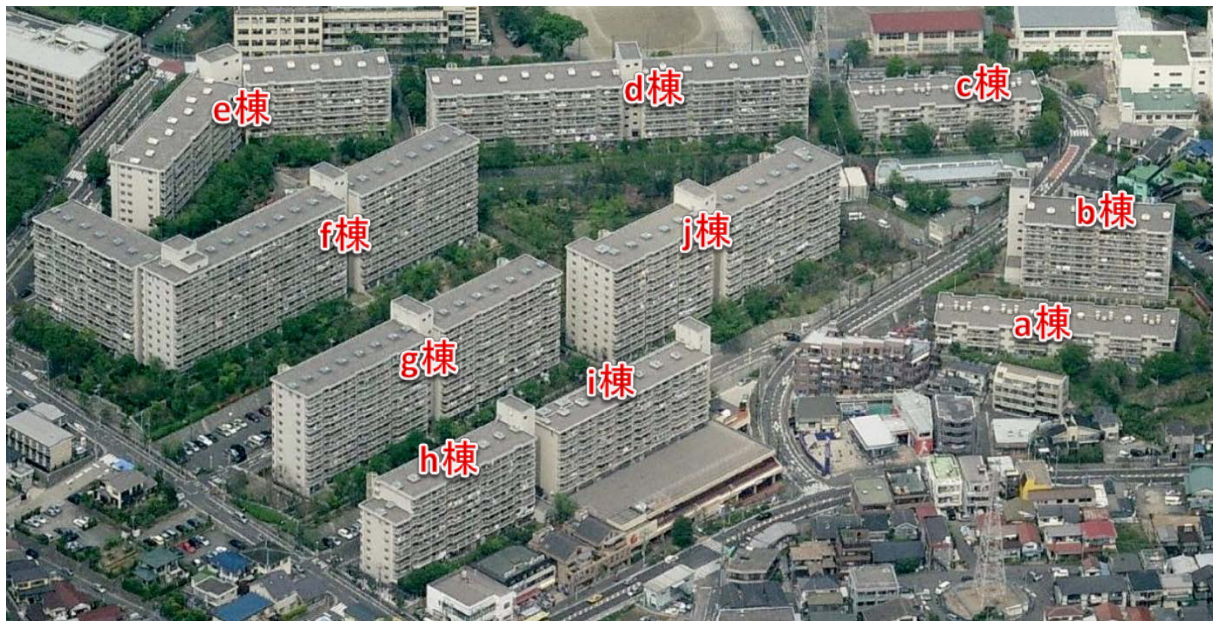


横浜パークタウン団地大規模改修のアットリスクCMプロジェクト

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	横浜パークタウン団地大規模改修のアットリスクCMプロジェクト
	所在地	神奈川県横浜市
	完了時期	2014年6月
	新築/改修	改修
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	横浜パークタウン団地管理組合
	委託者種別	管理組合
	CM業務委託者の所在地	神奈川県横浜市
応募者に関する情報	応募者(法人)名	株式会社 竹中工務店(横浜支店)
	種別	総合工事業者
	応募者(法人)の所在地	神奈川県横浜市
CMRの参画時期	業務契約期間	2013年2月~2014年6月
		<input checked="" type="checkbox"/> 基本計画段階、 <input type="checkbox"/> 基本設計段階、 <input type="checkbox"/> 実施設計段階、 <input type="checkbox"/> 工事発注段階、 <input type="checkbox"/> 工事段階、 <input type="checkbox"/> 完成後
CMRの選定方法		<input type="checkbox"/> 特命、 <input checked="" type="checkbox"/> ヒアリング等の審査、 <input checked="" type="checkbox"/> プロポーザル、 <input type="checkbox"/> 総合評価型落札方式、 <input type="checkbox"/> 入札、 <input type="checkbox"/> その他
設計と施工の発注形式		<input type="checkbox"/> 設計・施工分離、 <input checked="" type="checkbox"/> 設計施工一貫、 <input type="checkbox"/> その他
設計者の選定方法		<input type="checkbox"/> 特命、 <input checked="" type="checkbox"/> 書類審査、 <input checked="" type="checkbox"/> プロポーザル、 <input type="checkbox"/> 設計競技、 <input type="checkbox"/> 総合評価型落札方式、 <input type="checkbox"/> 入札、 <input type="checkbox"/> その他
工事の発注区分		<input type="checkbox"/> ゼネコン一括、 <input checked="" type="checkbox"/> コスト・オン、 <input type="checkbox"/> 分離、 <input type="checkbox"/> その他
請負契約の形式		<input checked="" type="checkbox"/> 総価一式、 <input type="checkbox"/> コスト+フィー、 <input type="checkbox"/> 単価精算、 <input type="checkbox"/> その他
施工者の選定方法		<input type="checkbox"/> 特命、 <input type="checkbox"/> 見積合わせ、 <input type="checkbox"/> 総合評価型落札方式、 <input type="checkbox"/> 競争入札、 <input checked="" type="checkbox"/> その他



建物の概要	建物構造	RC、SRC及びHPC造、3~11階建て
	建物数	10棟(a~j棟)及び給水ポンプ棟(延床面積:104,279.91㎡)
	総戸数	989戸(住戸985、診療所2、店舗1、自治会館2)
	竣工年	1977年3月(a~f棟、築39年)、1979年2月(g~j棟、築37年)
工事の概要	改修工事の期間	設計および専門業者選定:2013年2月~2013年4月(3ヶ月間) 施工:2013年5月~2014年6月(1年2ヶ月間)
	改修工事の内容	(1) 塗装工事:外壁塗装、バルコニー手摺・開放廊下手摺・ラセン階段等鉄部の塗装、外壁目地撤去と打替え、手摺根本不良個所及びエキスパンション金物廻りシール・開放廊下排水溝部ウレタントップ塗り等 (2) 更新工事:共用部サッシ、各戸サッシ、玄関扉、物干し金物、開放廊下縦樋、アルミ面格子等 (3) その他工事:結露防止対策工事、EVホール排水対策等

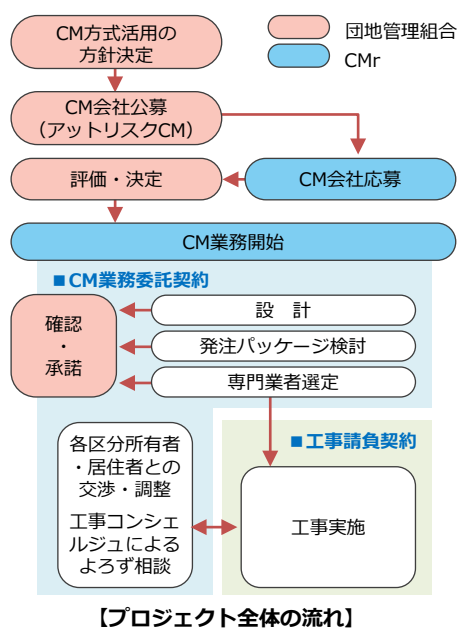
プロジェクトの概要

横浜パークタウンは神奈川県東戸塚駅に程近い住戸数985戸の超大規模団地であるが、竣工から40年弱を迎え、外装や建具等の大規模改修の必要に迫られていた。一方で他の大規模マンションの改修でも同様であるように、

- 1 施工者選定や工事コストに関する区分所有者への説明性をどう担保するか
- 2 各区分所有者や居住者との個別調整の煩雑さやクレームに対してどう対応するか
- 3 専門家・専業従事者不在の組合だけに、計画案の実現性をどう判断するか

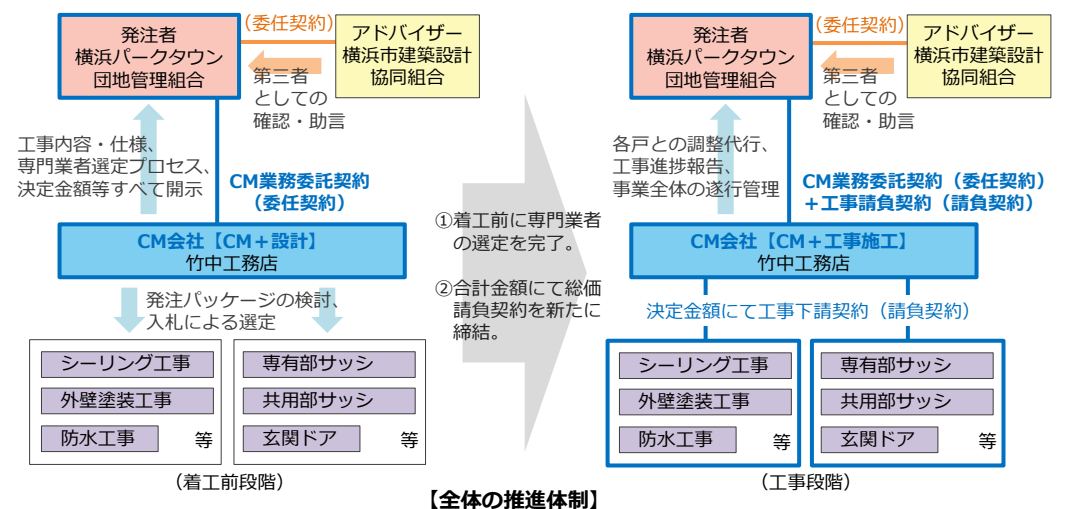
といった課題があった。

そこで、煩雑な団地管理組合の業務の一部を外部委託することによって補完するとともに、改修予算および工程等の事業全般に関する実施リスクは受注者にて負担するアットリスクCM方式の採用を決定した。



プロジェクトの取り組み体制

- ・ 施工業者の選定については、区分所有者に高い中立性と明確な根拠を持って決定されたことを示す必要がある。アットリスクCMは着工前段階は委任契約のもと専門業者の選定を管理組合とともにに行い、この妥当性については第三者のアドバイザーである横浜市建築設計協同組合が確認する体制とした。
- ・ 発注パッケージは「多くの専門業者が入れ替わりで各戸に入って工事を行うのは避けたい」という管理組合の意向のもと、あえて大きく2つのパッケージにまとめることとした。
- ・ 予算(積立管理費)の超過はいっさい認められないため、CMRの工事契約は、日本のアットリスクCM方式でよく用いられる実費精算方式ではなく、専門業者の決定金額の合計で厳格なキャップを定める総価請負方式を選択した。
- ・ 同時に着工前段階からの委任契約は工事段階でも継続させ、CMRは各戸の工事合意取り付けや工事日程調整等の工事期間中の管理組合業務の代行を行うこととした。



プロジェクト目標の達成度

コスト	<ul style="list-style-type: none"> ・ 透明性のある専門業者選定プロセスと、着工前の選定完了による総価請負契約の締結によって、不確定要素の多い工事にあっても管理組合の当初予算を遵守することができた。 	
工程	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工者がCMとして参加することで実現性の高い工程計画を立案し、また居住者の方々の急な予定変更要望があっても、現場常駐の工事コンシェルジュが窓口となることで臨機応変な対応が可能になり、毎日最低3~4戸の工事を完了していかねば間に合わないタイトなスケジュールのプロジェクトを予定通り完了させた。 	
品質	<ul style="list-style-type: none"> ・ CMRが要求品質を明確にし、専門業者の選定を行った。 ・ CMRの指示のもと、工事チームにて写真入りの判りやすい工事手順解説シートを作成し、住民説明会を行った。 ・ 各居住者の方々が自身に竣工検査を実施して頂き、また竣工後アンケートの実施とフォローによって、居住者の皆様と高い信頼関係を築くことができた。 	<p>【竣工後に居住者から頂いた手紙】</p> <p>朝夕のあいさつを交わした日々も無くなりこれからは少し淋しい感じもありますが、どうぞ次のお仕事がんばって下さいませ。心から感謝お礼申し上げます。</p>

建築生産への関与

- ### 着工までの厳格性と、実施段階での事業実施リスク回避のバランス
- ・ 着工までは、1.5ヶ月に及ぶCM選定や、厳格な専門業者選定等、区分所有者への「説明責任」を最重要視したプロセスを踏んでいる。
 - ・ その一方で、着工後は総価請負方式の採用や、区分所有者との調整を委任業務でCMに委託する等、管理組合にかかる予算超過、工期遅延、またクレーム等の「リスク回避」に主眼を置いている点が特徴的なプロジェクトである。
 - ・ 各選定・契約方式のメリット・デメリットを把握し、フェーズによって変化する自身のニーズに合わせて「厳格性」と「簡便性」のバランスを取った発注者の視点は、今後も増加すると考えられる大規模マンション改修の1つの方策として参考になると考えられる。

- ・ 工事段階では、管理組合を支援するCMチームと工事チームを明確に区分し、中立性を保つこととした。
- ・ 居住者にとっては、自宅の中に知らない工事業者が入り工事を行うこと自体が大きな不安であるため、CMRは現場事務所内に「工事コンシェルジュ」を設置し、積極的にB to Cの関係からC to Cの関係を構築していくことで、その不安を解消していった。

