

地域社会に密着したい想いを受け取った、「バリューアップ型」のライフサイクルCM業務

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	地域社会に密着したい想いを受け取った、「バリューアップ型」のライフサイクルCM業務
	所在地	東京都及び神奈川県
	種別1	改修
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	城南信用金庫
	CM業務委託者の所在地	品川区西五反田
	種別	民間法人
応募者に関する情報	応募者(法人)名	株式会社三菱地所設計
	応募者(法人)の所在地	東京都千代田区
	種別	設計事務所系
CMRの参画時期	業務契約期間	2021年2月～2023年2月
CMRの選定方法	特命	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
設計と施工の発注形式	設計・施工分離、設計・施工一括	
設計者の選定方法	特命随意契約、プロポーザル	
施工者の選定方法	価格競争、総合評価	



■プロジェクト概要

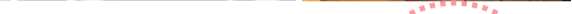
【城南信用金庫相武台支店】
相武台支店は、築46年の2階建ての支店であり、多くの金融機関の支店で発生している余剰スペースを有効活用すると同時に、**金融店舗にカフェを併設させるプロジェクト**。

【城南信用金庫碑文谷寮】
碑文谷寮は、支店に併設している築52年の4階建ての社員寮であり、使われなくなった社員寮を有効活用するために、**シェアハウスやオフィス、カフェ、サウナの用途に置き換えるプロジェクト**。



■プロジェクトポイント

- 「地域と“共に”生きる信用金庫」の想いを踏まえ、発注者の取り組みを支える様々な関係者の活動を推進
- 地域における資産としての価値を向上させるために、「建物用途の再構築」と「建物仕様の再構築」を実施
- ライフサイクル期間全体の価値を底上げするため、多様な業務メニューから最適な組み合わせを選択・実施

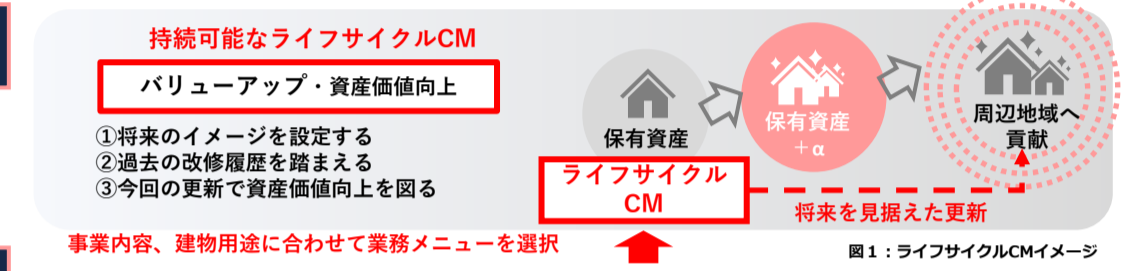


1 【CMRが求められたこと】 CM方式の採用理由

城南信用金庫の理念を踏まえ、その取り組みを支える皆さまの活動の推進を期待

城南信用金庫は、「地域と“共に”生きる信用金庫」を目指している。金融業務のみならず、さまざまなサービスや社会貢献活動を積極的に展開する中で、「信用金庫としての地域への貢献」に加え、老朽化した保有資産の建替えや空きスペースを有効活用する「新しい試みによる地域への貢献」に取り組んでいた。

長年、城南信用金庫の活動をサポートしてきたCMRであれば、城南信用金庫の理念を踏まえ、城南信用金庫の取り組みを支えつつ、**複数のプロジェクトを同時に推進してくれることを期待し、CM方式を採用した。**



2 【CMRが求められたこと】 CMRが提案したこと

ライフサイクル期間全体における資産価値の底上げ

発注者は築40年を超える保有資産（金融店舗・社員寮）について、今後も継続して使い続けることができるか不安を感じていた。CMRは、長期保有資産を活用するために**建物の用途や仕様を再構築して、ライフサイクル期間全体の価値を底上げする「ライフサイクルCM業務」**を説明し、それを実現するための「ライフサイクルCM業務メニュー」を提案した。



3 【CMRが目指したこと】 CM業務目標・業務スコープ

ライフサイクルCM業務を実施することにより、長期保有資産を継続使用できるだけでなく、周辺地域への貢献と資産価値の向上も目指すため、「**保有資産の活用による地域との関わり強化**」をプロジェクト目標とした。プロジェクト目標を達成するために、「**プロジェクトに最適なライフサイクルCM業務メニューを選択・実施すること(ベストミックス)**」を業務目標とし、プロジェクトの特性を踏まえて業務スコープを設定した。

4 【CMRが取った手法】 課題の整理及び解決案の提案・実行

ライフサイクルCM業務メニューをベストミックスさせるために、4つの手法を実施

取組①: 「建物用途の再構築」

【課題】
城南信用金庫の長期保有資産は、築40～50年を超える金融店舗や社員寮が多い。既存用途では機能上の**余剰スペースが発生し**、利用ニーズの低下や老朽化により**閉鎖した状態が継続**している物件が存在していた。

【提案・実行】
「単純な用途変更」ではなく、**用途の追加(カフェ、シェアオフィス等)や差し替え(寮をシェアハウスに転換)**により**保有資産の活用度を高める**と同時に、複数フロアにおけるスタッキングと単独フロアにおけるブロックングを確実に実現する「**建物用途の再構築**」を行った。

図3: 用途追加差し替えのスタッキングイメージ(相武台)

取組②: 「建物仕様の再構築」

【課題】
ライフサイクルCM業務を実施するにあたり、発注者と対象建物の将来的なイメージを共有し、その実現に向けて**必要な仕様を整理**する必要があった。

【提案・実行】
事業内容、建物用途に合わせ、建物用途の再構築に必要な仕様の整理と保有資産の将来的なイメージを確認した。同時に改修履歴の確認と現地調査を行い、**ライフサイクル全体の視点に立ち、中長期的に必要な仕様を見直し、コストを含め最適化**することで「**建築仕様の再構築**」を行った。

図4: 中期的なコスト最適化のイメージ

取組③: 「工事関係者の負担を減らす業務効率化マネジメントツール」

【課題】
工事関係者の負担を軽減するために、**業務効率を重視したプロジェクト推進**が求められた。

【提案・実行】
マネジメント効率を最大化するために、プロジェクトの初期段階で、過去の**工事関係者をリスト化**して、関係者に手戻りや業務の重複が発生しないよう、**工事区分や責任区分、役割を統合した一覧表を活用**した。設計段階のデザインレビューや工事施工段階におけるモニタリングでは、**重要工程を各種工程表で明確にして、重要工程にターゲットを絞った業務**を行うことで工事関係者全体の業務効率を高めた。

既存金融店舗を**営業しながら工事を実施**する必要があったため、**ローリング計画図を活用して無駄のない最短のステップ回数**で工事を進めた。

図5: マネジメントツールのイメージ

取組④: 「地域企業を大切にする発注者の理念を踏まえた組織体制を構築」

【課題】
相武台: 勘定系システムやセキュリティ等の関連工事を、**BCPIに重要な影響を及ぼさないよう、確実に設計・施工**する必要があった。

【課題】
碑文谷: 外装・設備・外構工事を得意とする地域のゼネコンに工事を発注しながら、**シェアハウス運営を担う内装施工者にも工事を発注**する方法を検討する必要があった。

図6: 城南信用金庫+CMRによるプロジェクト実施方式の最適化

【提案・実行】
これまで関連工事を担当してきた**地域企業を、本体設計施工者のサポートを行う内装設計者として採用**することを提案した。提案が採用された結果、本体工事と関連工事を一体的な体制が構築され、**金融店舗の営業及びお客さまへの影響を最小限**にした計画を実現した。

【提案・実行】
外装・設備・外構工事を担う地域のゼネコンと、シェアハウス運営を担う内装施工者への発注パターンを複数検討した。検討の結果、**特定の内装施工者の採用を条件に、地域のゼネコンに工事を一括で発注する前提の見積合わせ**を行うことで、**地域企業の活用と運営に必要な内装工事の品質を両立**させた。

5 【CMRが受けた評価】 プロジェクト及びCM業務の達成度

保有資産だけでなく、周辺地域と信用金庫事業の価値向上に貢献

〈評価〉
 ・最初の段階で業務メニューという形で「**どのような業務があるのか・何が出来るのか**」を提示してくれたおかげで、**ライフサイクルCMの業務内容がイメージしやすかった**です。(A氏)
 ・複数のプロジェクトを同時に進め、**体制が複雑になっていく中でCMRが関係者の間に立って調整してくれる姿が印象的**でした。(B氏)
 ・しばらく使われておらず、老朽化していた建物が新しくなって嬉しい。どちらのプロジェクトも**1階にカフェが入るようになって、子連れの親子も来てくれるようになり、周辺が華やか**になりました。(C氏)
 ・**保有資産の地域の価値が少しでも上がるよう業務内容を提案**してくれたり、**効率良く仕事をするように配慮**してくれたこともありがたかったです。(D氏)