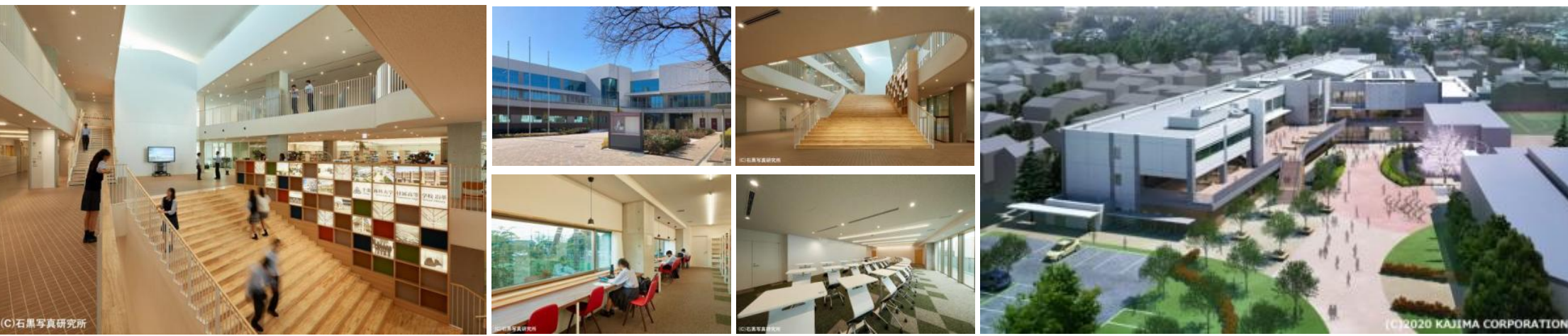


脱炭素社会の実現に寄与 ～高校校舎 国内初の ZEB Ready 実現を支援～

社会の多様なニーズに応え、HSCUC Vision75 (創立75周年に向けた将来構想) の実現に寄与する校舎の実現

千葉商科大学附属高校では、これからのSociety5.0と呼ばれる社会、更にはその先の社会において貢献できる創造力豊かな人材の育成に向けた教育環境整備の為、老朽化した校舎の建替えを計画



CMRが設定した業務目標と業務スコープ

- 事業化推進と妥当性かつ説明力のある判断材料の提供**
理事会、評議員会、高校校舎建設検討委員会などの承認時期や協議事項の可視化によるプロジェクトスケジュール管理と意思決定支援。各段階で発注者内の施設チームとCMRが一丸となりの確かな判断材料を提供。
- 適切な施設要求水準設定とコスト・品質・スケジュールの最適化**
当学校法人の経営方針、教育方針を的確に理解し、具体化した施設要求水準設定とコストミニマム、早期供用開始を目標として設定。各段階でのCMRがコスト・品質・スケジュールを厳守し、発注者要望を実現。
- 脱炭素社会に向けたZEB Readyの達成**
DB事業者選定段階からは、事業開始段階より更に高い次元の校舎実現を目標とされた。事業予算内でのZEB Ready実現に向け、設計段階から環境性能と事業費のバランスを常に監視・検証し、目標達成を支援。

◆ プロジェクトスケジュール

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
基本構想・基本計画		選定	設計	施工(1期・2期)		

◆ 発注者ニーズに応えるプロジェクト支援体制

新校舎コンセプト「つながり」

将来構想につながる 地域とつながる 生徒と生徒がにつながる

高校校舎 国内初の ZEB Ready

課題の抽出・整理と課題解決の手法

長期のプロジェクト期間において急激に変化した社会課題に臨機応変且つ柔軟に対応

Vision75に基づく教育環境の早期整備を第一に、下記のように段階的に各フェーズにおいて事業推進を支援。

2016年のプロジェクト参画当初以降、脱炭素への更なる世界的な取組み、新型コロナ禍、建設物価の高騰、ウクライナ紛争などの急激な社会環境の変化に合わせ発注者要望の優先度や内容も進化していったが、当社は各段階において、常に最適な発注者支援体制を構築し臨機応変かつ柔軟に実行。

基本構想策定支援 学校法人としての用地取得に伴う投資の意思決定支援がメイン。候補地の透明性や説明責任に寄与するべく、第三者としての開発行為などの法令、建築計画、事業費、施工計画、工期などに関する多角的な技術的検証に向けCM業務を開始

事業スキーム策定支援 設計・施工を行う最適な事業者の選定に向け、公正な競争環境の創出、発注者要望を反映した施設要求水準書作成、設計施工者選定支援を実施

プログラミング 公正な競争環境 発注者要望を実現する 最適な設計施工者選定

基本計画策定支援 環境性能の強化

設計施工者選定支援 発注者、CMR、DB事業者一丸となり、ZEB Ready達成

設計マネジメント DB事業者選定前及び選定段階の提案を反映した。環境性能の強化も大きなテーマ

施工マネジメント プロジェクト開始後の建設物価の急激な上昇に伴う、DB事業者からの物価スライド要請に対し、妥当性検証・交渉を支援

付帯工事マネジメント 建設物価急騰への対応

- 校長先生からのコメント**
- 建築に関する基礎的な知識がない中で、専門家のアドバイスやサジェスチョンを頂きながら進められたことは非常に心強く、高校側では気づかないところをフォローしてくれる安心感があった。
 - 全体予算管理と交渉は効果が大きかった。
- 学校法人プロジェクトリーダーからのコメント**
- 本プロジェクトは建替用地選定の部分よりCM業務に携わって頂き、プロの目線での公平かつ説得力ある方向性を示した事で、停滞していたプロジェクトが学内の合意形成も含めてスムーズに動き出した。
 - 本学園では環境に配慮した取り組みを大学が先行して進めてきたが、高校においてもCM業務による支援のお陰でZEB Readyを取得する事が出来た。

ZEB Ready達成に向けたマネジメントイメージ

脱炭素社会実現に向けたCMRの役割

CMRは、発注者の視点で脱炭素化戦略立案や脱炭素技術を持ち、環境性能とコスト最適化、脱炭素事業推進など、高い専門性と技術的な中立性を確保することで、今後もますますその社会的存在価値、役割を發揮できると考えます。

社会的要請 脱炭素目標達成

発注者 CMR DB事業者

補助制度 脱炭素技術整理・分析 性能・コスト 妥当性 各種制度適用検証

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称 所在地 種別 種別2	千葉商科大学附属高等学校 新校舎整備計画CM業務 千葉県市川市 ■新築 ■非住宅建築	設計と施工の発注形式 設計施工者の選定期間	■設計施工一括 ■設計者の選定 ■プロポーザル ■工事施工者の選定 ■総合評価
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名 CM業務委託者の所在地 種別	学校法人千葉学園 千葉県市川市 ■民間法人	CM業務内容	業務契約期間：2016年12月～2022年12月
応募者に関する情報	応募者(法人)名 応募者(法人)の所在地 種別	明豊ファシリティワークス株式会社 東京都千代田区 ■CM専門会社	共通業務 事業構想・基本計画 基本設計におけるマネジメント 実施設計におけるマネジメント 工事施工におけるマネジメント 完成後におけるマネジメント	■発注者の目標・要求の確認と更新、■プロジェクトの推進と管理、 ■設計者・施工者・監理者の選定・発注、■プロジェクト構成員の役割分担の明確化と更新、 ■プロジェクト情報管理、■プロジェクトにおけるリスクについての説明、■CM業務報告書の作成 ■事業構想、■基本計画 ■基本設計の方針検討 ■基本設計への支援と確認 ■基本設計図書等の内容の確認 ■その他(基本設計完了時の概算コストの確認) ■実施設計の方針検討 ■実施設計への支援と確認 ■実施設計図書等の内容の確認 ■その他(実施設計完了時の概算コストの確認) ■工事施工準備、■工事施工、■竣工・引渡し、■その他(工事期間中のコスト管理) ■不具合・瑕疵への対応
CMRの参画時期		■事業構想段階、■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		■プロポーザル		