

丹波山村新庁舎建設計画CM業務

所在地		山梨県丹波山村
種別 1		新築、非住宅建築
CM業務委託者名		丹波山村
応募者（法人）名		株式会社山下PMC
業務契約期間		2018年9月～2023年4月
CM業務内容		事業構想・基本計画段階、地域基本計画策定に向けたPRE活用検討支援、基本設計段階、用地取得に伴う土地収用法事業認定取得作業支援 実施設計段階、ZEB認証取得支援 工事施工段階、竣工・引渡し、斜面对策工事発注支援、C工事発注支援
CM業務概要	① 応募者の役割、関わり方	基本計画段階から竣工までの庁舎の新築に係るCM業務では、公共事業初受注の施工者への業務推進指導を行う。又、ZEB認証、斜面对策工事、家具発注、防災放送設備との調整等、付随する別途工事への支援を実施。
	② マネジメントの概要	単なる庁舎新築ではなく「地方創生」の一環としての庁舎建設に取り組んだ。僻地山村であることに由来する、発注環境の厳しさを克服すべく、D B方式の入札参加資格から見直してデザイン性の高い庁舎実現を目指した。
	③ 成果で特筆すべき事項	新建築誌2023年12月号表紙掲載、グッドデザイン賞2024「審査員が選ぶ私の一品選出」 地域おこし協力隊希望者や移住希望者の増加など、関係人口の増大に寄与 見学者や他の都道府県からも多くの視察があり、地域プロモーションに貢献

村を存続させるといふミッション
県内随一の寒村の「見たことのない村役場」

デザインの力により、人の流れを変える
村の価値をリアルなデザインとして具現化

村役場を超えた、超村役場
真の意味での「City Hall」の追求

環境とBCP、山の暮らしの精神を継承
環境配慮とBCPをシームレスに実現



CM方式の採用理由

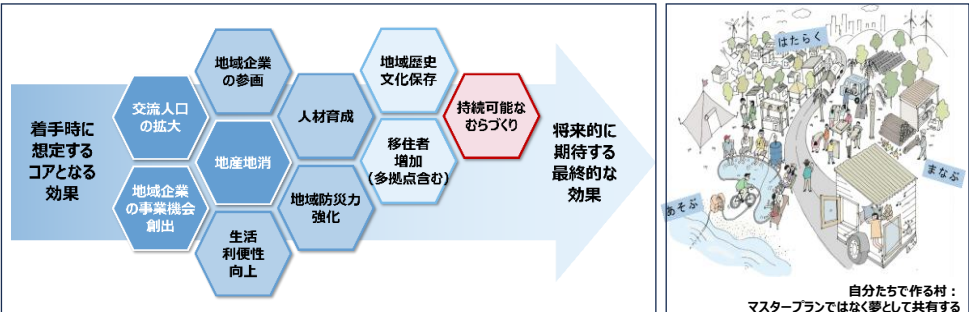
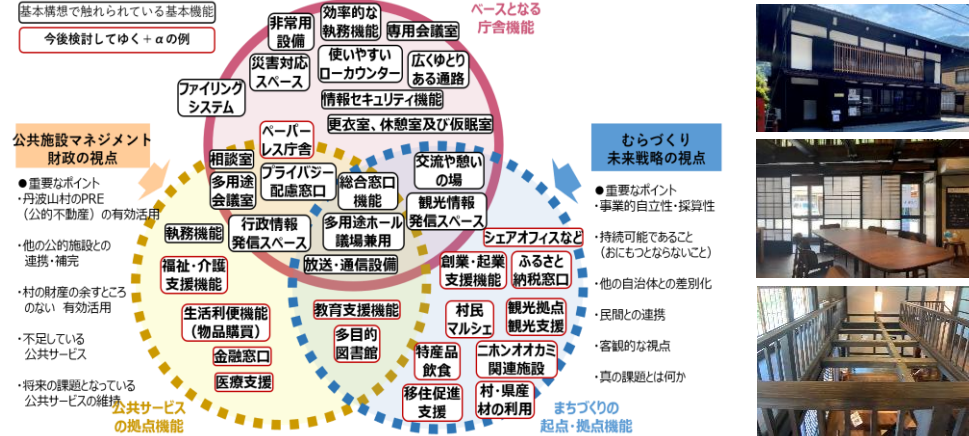
- これまで村は、建設会社に言われるがまま施設を建設し工事費を支払ってきた。村の存続をかけてそんな事はやめにした。

CMRの提案

- 同じやりかたからは、同じ結果しか生まれない。CM方式を最大限活用してやり方を変え、村民が求める真のミッションを追求すべき。

プロジェクト目標

- 施設機能と、地域活性化のための活動を統合した、社会資本となる「見たことのない村役場」をつくる

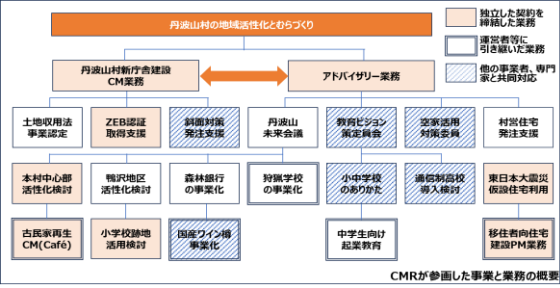


CMRの業務目標・スコープ

- 村の全般に係るアドバイザー
森林資源活用や観光拠点整備など新庁舎と連携した新事業創出を方向づける

- ベースとなる新庁舎CM業務
目標となる施設ミッションをアドバイザー業務から抽出、その要件をQCDの目標に反映

- 付加的なオプション業務
地域活性化のための空家活用など、新庁舎の要求条件の調整上で必要な業務を実施



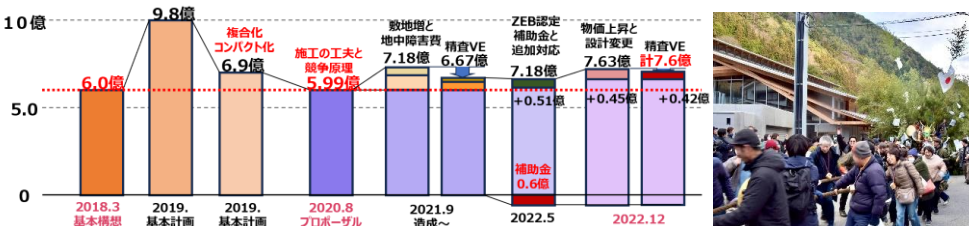
プロジェクト概要



課題と課題解決手法

- 「客観的環境」、「社会的関係」、「村民の主観」の3つの視点で、自然、歴史、文化、人の暮らし、コミュニティを包括的に把握する。
- 基本計画段階のCM業務：多くの条件、少ない予算、少ない人員、つまじりやかな山村の暮らしをささえてきたヤマの作法に倣って要件を整理する。
- 設計施工者選定段階のCM業務：不調・不落を回避し、新しいアイデアを募る入札要件の緩和、提案重視の明確化により、健全な競争原理を働かせる。
- 設計・工事段階のCM業務：ヤマとの共存。脅威を躲し、恵みを活かす。設計・施工JVと発注者・CMRの密な連携
- 村有不動産（PRE）のポートフォリオ作成と共に、地域資源と施策の棚卸を行う。民有地との連携も視野に入れたDistrict Real Estate戦略の基盤を構築

業務目標の達成度



- 物価上昇、発注者都合による増により工事費は1.6億円の増となった、ZEB交付金により実質の増額は1億円となり当初予備費の中で納めることができました。
- 地域に溶け込んだ庁舎が実現した。毎年正月に開催される村最大の祭りである「お松曳き」では、新庁舎からモチ、ミカンが撒かれ大きな盛り上がりを見せた。

CMRが最もアピールしたいこと

- 地方には、消してはいけない人の営みの灯がある
- 今日、施設やデザインの力が見えにくくなっているが、建築や施設から生まれる人の動きや営みが確かにある。
- CMRには、建設プロジェクトのプロセスを通して、そうした動きや営みをつくりだす大きな役割と可能性がある。
- 地方のコミュニティの営みと、育まれた文化を次世代に財産として継承していく上で、CMRに期待されるミッションは重要である。