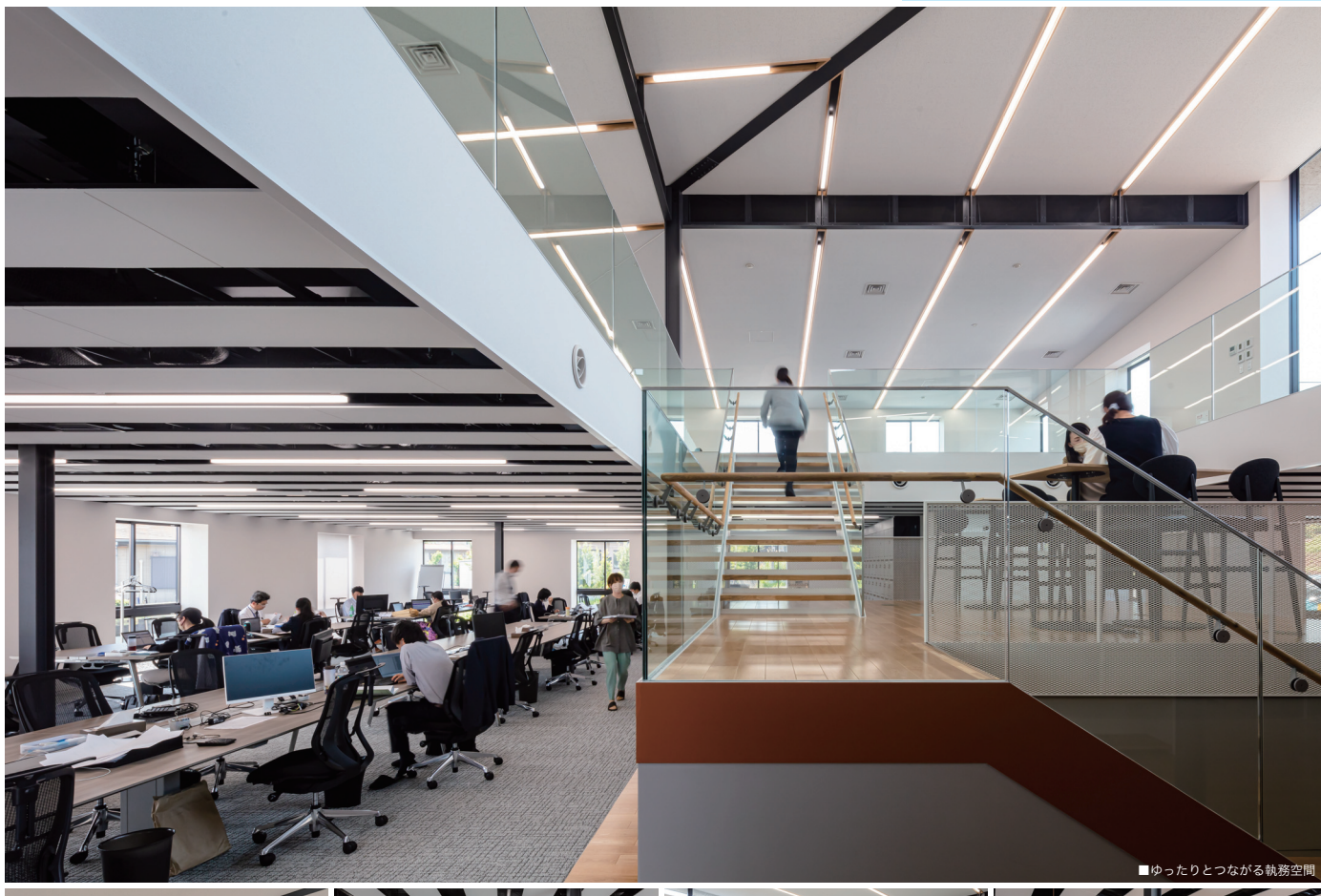
株式会社経営クリニック　本社ビル新築工事　プロジェクト

CM 選奨 2025
HCM PROJECT REVIEW

プロジェクトの基本情報

プロジェクト基本情報	PJ 名称	■株式会社経営クリニック 本社ビル新築工事 プロジェクト
	所在地	■静岡県沼津市
	種別	■新築 / 非住宅
CM 業務発注者	委託者名	■株式会社経営クリニック
	所在地	■静岡県沼津市
応募者に関する情報	応募者	■阪急コンストラクション・マネジメント㈱
	所在地	■大阪府大阪市
	種別	■CM 専門会社
CMR の参画時期	契約期間	■2020 年 6 月～ 2023 年 3 月
	参画段階	■基本計画段階、基本設計段階、実施設計段階、工事段階、完成後
CMR の選定方法	■特命	
設計と施工の発注方式	■設計・施工分離	
設計者の選定方法	■プロポーザル	
施工者の選定方法	■その他 (建設地の持ち込み業者であったため特命)	

■屋外テラス


■ゆったりとつながる執務空間

■休憩コーナー

■1 階執務空間

■2 階執務空間

■給湯コーナー

プロジェクト概要

発注者は 1988 年から約 35 年静岡県沼津市で税理士事務所・公認会計士事務所を営んでおり、10 年後の目標として「静岡県東部一の会計事務所」を掲げ、事業規模の拡大に向けた従業員の確保とともに従業員が定着するよう、より働きやすい環境を構築するべく本プロジェクトを開始したが、建物に関する専門的な技術者がおらず、建設に関する不安を抱えたまま、新オフィス建設プロジェクトを進めている状況であった。

旧オフィスビルの問題点
- 4階建てで各部門が水平分断
- 従業員のコミュニケーション不足
- 移動の手間など非効率な状況
- 第２オフィスが別棟で非効率
- 雨漏り、隙間風の問題あり

新オフィスでの改善点
- 水平分断を避け建物は２階建＋オープンな空間を目指す
- 従業員のコミュニケーションの場を設ける
- 眺望も意識した計画
- 維持管理のし易い計画

CMR から提案した内容を含めて様々なプレーヤーが発注者の思いを実現するために一つとなり、協働しあうことで当初のプロジェクト目標の達成はもちろんのこと、地方企業が抱えている問題に対しても CMR が参入することで解決できる内容があることを実証できたプロジェクトとなった。

2020.6 ～	2020.12 ～	2021.1 ～		2022.4 ～ 2023.3	2023.4 ～
基本計画	設計者選定	基本設計	実施設計	工事施工	開業・運営
・要望まとめ ・基本計画作成 ・スケジュール作成	・設計候補者比較 ・基本計画図作成 ・要綱書作成 ・選定比較表作成	・設計者への発注者要望の確認、伝達 ・設計図書内容確認 ・家具納入検討 ・建物の魅力UPのための方策作成	・コスト管理 ・設計への提案	・変更内容確認 ・コスト管理 ・検査立会	・アフターフォロー ・不具合対応 ・維持管理方針策定 ・運営管理方針策定

テーマ 01,02 CMRに求められたこと/CMRが目指したこと

新オフィス建設に向けて、建物に関する専門的な技術者がいないことで発注者が抱える問題点、疑問点、課題を解決しながらプロジェクトを推進していけるよう CMR に求めた。

プロジェクト目標

主要拠点である本社にふさわしい新オフィスの実現

業　務　目　標

初めての建設プロジェクトである発注者が安心できるプロジェクト推進
将来の増員計画も含めた適正な建物規模、利用方法の提示
新オフィス稼働以降も適切な維持管理・運用ができる体制づくり

業 務 ス コ ー プ

計画段階 : 建設プロジェクトに対する発注者の理解度を高める
設計段階 : 建物の具体的な使い方を提示し発注者の利用イメージを高める
運営段階 : 維持管理マニュアルを作成し発注者の建物への意識を高める

テーマ 03 CMR がとった手法

本プロジェクトの目標達成に向け、建築の知識がない発注者に対して新オフィスへの理解を深めた上で適切な利用方法を知ってもらい、将来にわたり継続して利用してもらうことが重要であると考え、各段階において以下方策により実現を図った。

計画段階 1　発注者の建設プロジェクトへの理解度を深める

発注者側の体制づくりからスタートし、各フェーズでの合意形成プロセスの構築、補助金等の情報提供と助言

計画段階 2　発注者のオフィスイメージを具体化させる

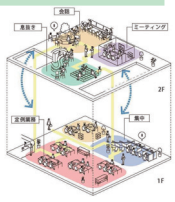
オフィスへの理解度を深めるためのイメージ共有、参考オフィス見学の実施

計画段階 3　従業員間のコミュニケーション不足解消

従業員どうしが分断されない空間構成の提案

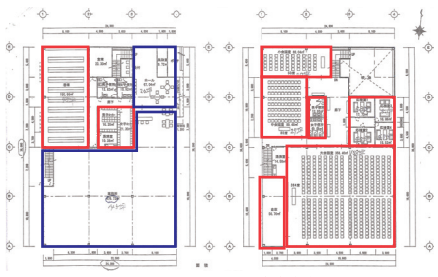
建物のコンセプト
「ゆったりとつながる空間」

水平で分断されないよう２階建ての計画
壁面での区画を最小限にして事務所内が遠くまで見渡せる計画
従業員それぞれが働く場所を選べるようフリーアドレス化



計画段階 4　従業員数増加に対応できる適正な規模の設定

基本計画段階で諸室面積の適正化を図り、複数の建築計画案を作成し、新オフィスの適正規模を提案



利用用途見直しを図り面積縮小した範囲
・書庫、倉庫、更衣室
会議室など

事務所機能のバリューアップ、面積増加を図った範囲
・エントランス
・執務空間

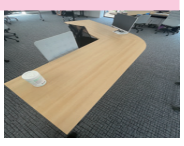
当初想定面積 1,750 ㎡ 　見直し後 約 1,200 ㎡

設計段階 1　新オフィス開業時に無駄なスペースを作らない

従業員増員のフェーズに併せた家具調達計画の立案、配置変更計画、テラス有効活用方法の提案

設計段階 2　従業員の自主性を高める執務空間の整備

執務エリアごとに異なるデスク・椅子の選定、２人での共同作業ができるオリジナル家具の提案



設計段階 3　新・旧オフィスの什器・備品管理方法の策定

現地調査を実施し旧オフィスの什器・備品リストを作成、新オフィスへの移転整理と新規購入品のリスト追加マニュアルを作成

設計段階 4　従業員も納得できる新オフィスづくりの実施

従業員がプロジェクトに参加できる仕組みづくりとして、設計者選定時の従業員投票、設計段階でのワークショップ、工事段階の見学会実施

設計段階 5　特徴的で魅力あるオフィスの実現

発注者側のクライアントだけではなく既存従業員、新規従業員も魅力を感じる特徴的な左官壁仕上げによる価値向上

運営段階 1　わかりやすい維持管理方針の策定

建築の専門家がいない中でも日常の点検方法から、不具合発生時の対応方法マニュアルを作成

テーマ 04 CMR が受けた評価

初めての建設プロジェクトであり CM 方式について全く知らない状況からスタートしたが不安なくプロジェクトが進められた。建物のデザインもあり会社の知名度が格段にアップしたと感じており、新規顧客も増え、雇用の面でも順調に従業員数が増加するなど、目標以上の効果を感じており、今後の事業拡大に向けた主要拠点にふさわしい建物となった。従業員も以前のオフィスに比べいきいきとして働いてくれており、大きな課題であったコミュニケーション不足も解消し業務効率化にもつながっている。建物の維持管理方法を丁寧に説明いただけたことや、運用面での心配事の相談対応などアフターフォローにもすごく感謝している。

CMR がアピールしたいこと

選定された設計事務所、施工会社の協力を得た結果、特徴的な空間を持つ建物となったことで従業員数の増加、従来からの従業員の満足度の向上、発注者側のクライアント増加につながり、当初の目標以上の効果が現れることとなった。本プロジェクトのように CMR によるサポートで地方企業が活性化していく未来を期待したい。

建物用途	事務所
構造規模	1,159.97㎡／S造／2階建て
設計者	株式会社竹下一級建築士事務所
施工者	小野建設株式会社
左官施工	職人社周秀平組

Hankyu Construction Management, Inc.