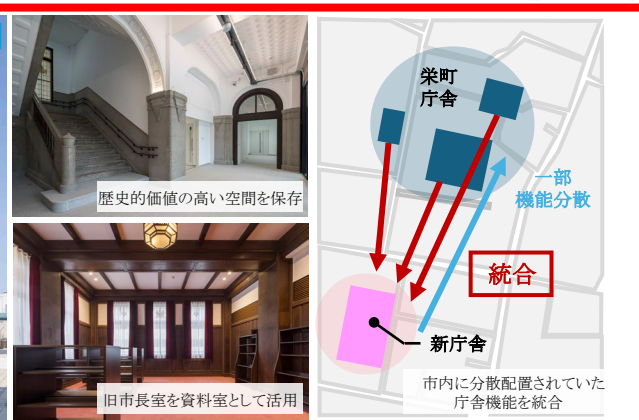
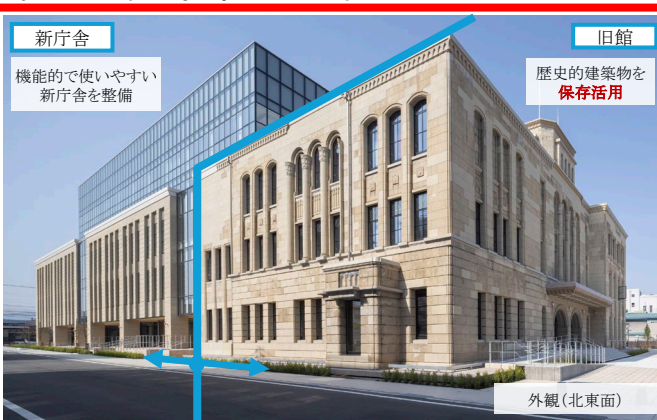


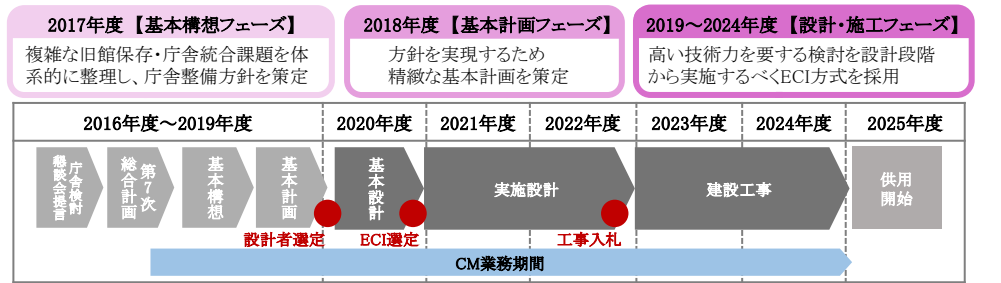
プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	会津若松市庁舎整備プロジェクト
	所在地	福島県会津若松市
	種別1/種別2	新築 / オフィス(庁舎)
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	会津若松市
	CM業務委託者の所在地	福島県会津若松市
	種別	公共法人
応募者に関する情報	応募者(法人)名	株式会社三菱地所設計
	応募者(法人)の所在地	東京都千代田区
	種別	設計事務所系
CM業務を行った段階	業務契約期間	2017年6月～2025年4月
	事業構想・基本計画、基本設計、実施設計、工事施工	
CMRの選定方法	プロポーザル	
プロジェクト実施方式	ECI	



プロジェクト概要

市民生活を支える拠点として会津若松市のシンボルである旧庁舎(以降、旧館)を保存・再生！
複数拠点に分散していた庁舎機能を一か所に統合！

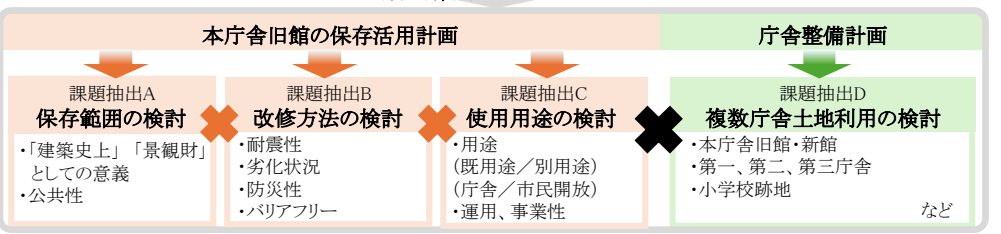
- 1937年竣工の旧会津若松市庁舎は、市民に親しまれてきたまちの象徴的存在
- 老朽化やバリアフリー未対応、4敷地5建物への庁舎機能分散による非効率性が課題
- 2016年度より庁舎機能の集約と旧館の保存・活用を前提とした整備検討を開始
- CMRは2017年度の基本構想・基本計画策定から参画竣工までの8年間、整備パターン検討、実施方針立案、設計者・施工者選定、品質・コスト・工程管理などの技術支援を担当



CMRがとった手法

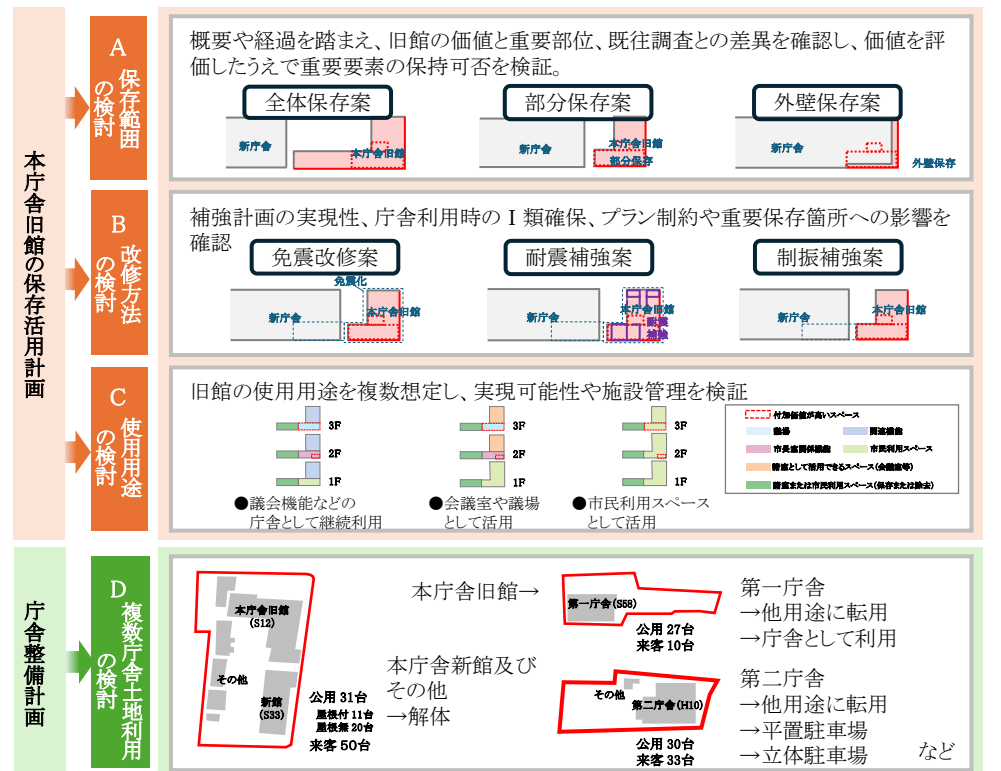
【基本構想フェーズ】基本構想における確実な合意形成と方針確定

- 手法① フレームワークの整備
- 2大検討課題を体系的に整理し、庁舎整備方針策定へ -
旧館保存活用計画と複数庁舎統合計画には多層的な課題に対する複数の計画可能性が存在。基本構想段階で課題と計画可能性を体系的に整理し、最適な庁舎整備方針を決定するためのフレームワークを整備。
- 各課題に対する解決策を検討し、網羅的な組み合わせから総合的な判断をし、最適な庁舎整備方針を実施するためのフレームワークを策定
課題解決のフレームワーク



手法② フレームワーク要素の分析 - 課題を一つづつ明確化、想定される全ての庁舎整備方針案を体系的に整理 -

保存活用計画は、劣化調査で補修・補強により継続利用可能と確認したうえで、3つの観点から詳細検討を実施。庁舎整備計画は、既存4庁舎と市有地の利用方法について、継続利用・転用・駐車場利用など全パターンを検証。



- 手法③ 分析結果の評価
- 全方位的な観点から総合評価を実施し、プロジェクトの軸となる方針を決定 -
整理結果を組み合わせ、庁舎整備方針案を数十パターン検討。全案を洗い出し、議会・市民に検討プロセスを明示。その中から価値ある部位を保存できる16パターンを抽出。抽出した16パターンを、CMR提案の7つの軸で総合評価。これにより最適な庁舎整備方針を絞り込んだ。

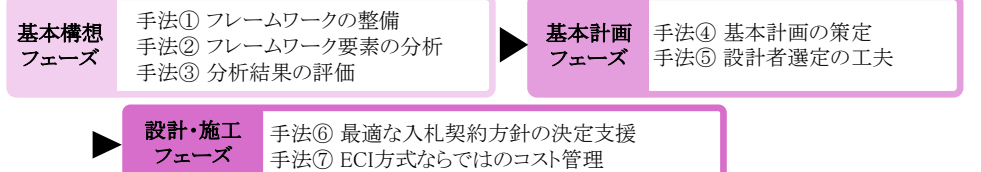
CMの提案・目標とスコープ

- 2大検討課題
- 市役所本庁舎旧館の保存活用計画
 - 歴史的建築物としての価値の有無
 - 旧館の継続利用の可否
 - 旧館保存後の活用方法
 - 複数の庁舎を統合する庁舎整備計画
 - 複数敷地への行政機能の分散
 - 庁舎整備の方向性
 - 複数敷地の土地利用方針

- 基本構想における確実な合意形成と方針確定
- 具体性・実現性の高い基本計画の策定、設計者注力領域の設定
- プロジェクトの特性(保存&統合)に応じた、最適な発注方式の採用

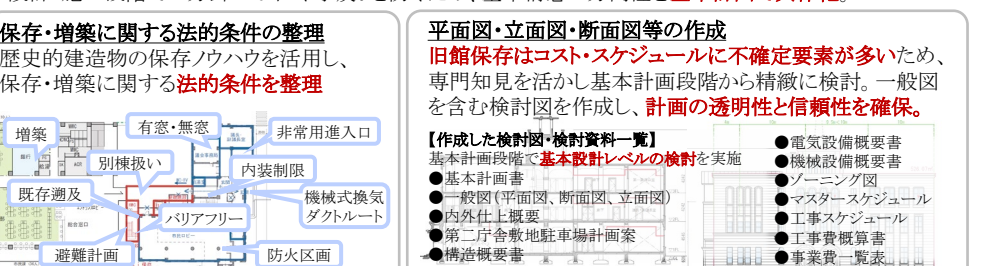
旧館活用と庁舎統合の2大課題を同時に解決し理想的な庁舎整備を実現！

各フェーズにおいて、以下の通り「7つの手法」を用いて、目標・スコープを実現。



【基本計画フェーズ】具体性・実現性の高い基本計画の策定、設計者注力領域の設定

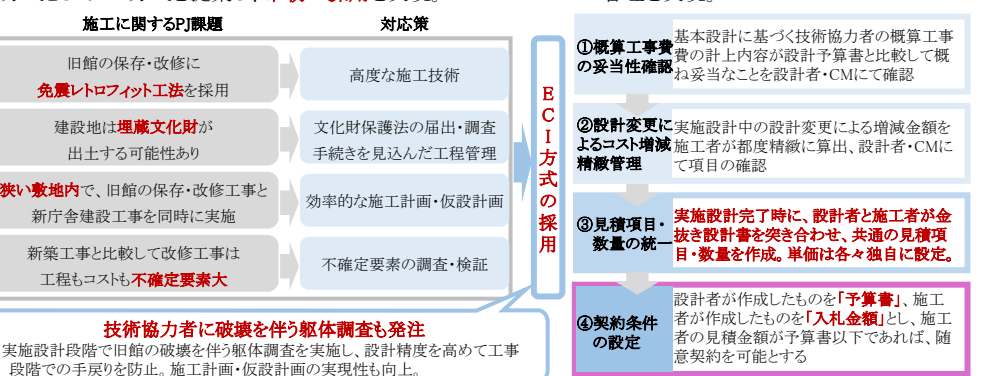
- 手法④ 基本計画の策定
- 方向性を具体化し、計画を確実なものに -
設計・施工段階での方針のぶれや手戻りを防ぐため、基本構想の方向性を基本計画で具体化。



- 手法⑤ 設計者選定の工夫
- 保存方針を明確化し、設計者が挑戦しやすい環境を構築 -
保存要件を含む複雑性の高いプロジェクトであることから、設計者の応募が限定的となる懸念があったため、選定条件を工夫。
- 設計者選定の工夫
・基本計画段階で保存方針を明確化し、設計者が標準的な庁舎設計に専念できる条件を整理
・保存範囲や部署のゾーニング、建築・設備の要求水準等の前提条件を提示し、設計者の技術提案範囲を特定
- 選定スケジュールの短縮
 - 合理的で透明性の高い選定を実現

【設計・施工フェーズ】プロジェクトの特性(保存&統合)に応じた、最適な発注方式の採用

- 手法⑥ プロジェクトに最適な入札契約方式の決定支援
- 施工に関するプロジェクト課題を解決するECI方式を採用 -
保存には施工面で複数の課題があり、円滑な推進には実施設計段階から技術検証が必要だった。最適な入札契約方式としてECI方式を提案し、市初の採用を実現。
- 手法⑦ ECI方式ならではのコスト管理
- コスト整合性を確保するルール作り -
数量拾いと単価設定の進め方を整理し、設計者・施工者に共有して円滑なコスト管理を実現。



業務成果

旧館保存と庁舎統合を両立する理想的な庁舎整備を実現

会津若松市よりいただいた表彰状

保存・改修工事における不確定要素を踏まえ、対応期間を考慮したマスタースケジュールを策定していたが、計画的な進行により手戻りを防ぎ、竣工時期を約1年前倒しで達成！
事業費を適切に管理し、物価上昇の影響を受けながらも予算内で完成！

市長からのご評価(省略版)
本市は初めてCMを採用し、庁舎整備プロジェクトで老朽化や耐震性などの課題を解決。専門技術とマネジメント力を活用し、保存レトロフィットや設計・施工調整、コスト管理を円滑に実施。歴史的建築物の保存と防災機能を両立した「みんなの庁舎」を実現し、市民・職員ともに高い満足度を得ています！

会津若松市長 室井照平