

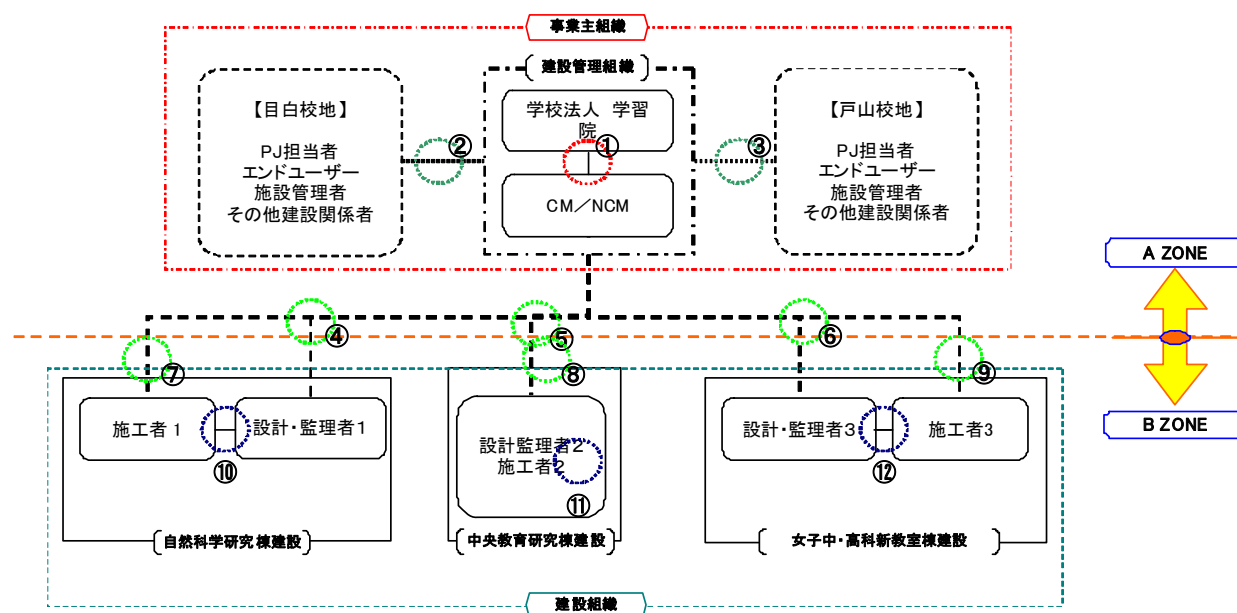
事例の名称：学習院 キャンパス総合整備計画CM業務

事例の所在地	東京都豊島区目白1丁目5番1号
発注者	学校法人 学習院
応募者	日建設計コンストラクション・マネジメント(株)
業務期間	2007年11月～2011年3月

<事例の規模>

	自然科学研究棟	中央教育研究棟	女子中・高等科新教室棟
敷地面積	196,911 m ²		66,191 m ²
用途	実験室、講義室、研究室	一般教室、国際会議場	教室、専門教室、講堂
構造	S (CFT)、SRC 造	RC, S 造	SRC 造
階数	地下1階、地上9階	地上12階、塔屋1階	地上5階、塔屋1階
延床面積	11,426 m ²	12,862 m ²	13,123 m ²
プロジェクト発注方式	設計・施工分離	設計・施工一貫	設計・施工分離
施工者の選定方法	競争入札	見積合わせ	見積合わせ

<プロジェクト組織図>



自然科学研究棟 (南7号館)



中央教育研究棟



女子中・高等科新教室棟

事例の名称：学習院 キャンパス総合整備計画CM業務

【プロジェクト目標の達成度】

プロジェクトの目的：

「10,000 m²を超える三つのプロジェクトを遅延無く、安全に、学習院品質」で進める

実行するため三つの目標：

- ①人的・技術的な補完、②円滑なプロジェクト推進、③デザイン・品質の統一

(成果)非常に厳しい条件ではあったが、目標工期で竣工し供用を開始することができた。第三者的な視点で透明性や妥当性を検証することで学内での説明を補足/補強することができた。

【建設生産システムへの関与】

コミュニケーションマネジメントの実践

以下の目標を定めて関係者間の情報交換領域と会議体を計画した。

- ・受け手によってどのような行動がなされるかを予想しながら会議体のメンバーを調整する
- ・ダイレクトコミュニケーションとタイムリーで有効な情報交換の場となるように会議体を設定

(成果)タイムリーに状況・問題を把握することで的確な判断と問題の解決ができ、情報の水平展開により同様のトラブルを未然に防止できた。

【取り組み体制】

曖昧になりがちなCM、設計・監理者、施工者の役割を明確にして業務に当たった。建物デザインについてもCM業務の趣旨を理解させつつ学習院品質で監修する必要があったため、連携するルールを定義した。

CM業務一覧表の抜粋

項目	小項目	業務内容	実施内容	実施内容補足	使用書式
1. 定例会議の開催	月例会議	工事関係者が工事全体の進捗状況(スケジュール、設計変更、各種承認、その他)を把握する目的で参加。工事全体の進捗が把握できる資料の提出を求める。(※出席)	・監理業務報告(監理者)の内容確認 ・工事実績状況(先月の工程実績、日誌)の確認 ・工事出来高(マスタースケジュールとの差異)の確認 ・各種承認状況(図面、計画書等)の確認 ・各種検査実績の確認 ・次月工程の確認 ・工事進捗状況(現場確認)、必要に応じて動画作行	報告内容は発注者、設計者、監理者と調整する	NCM-D102①、② NCM-D103①、② NCM-D101
2. 設計変更対応	301設計変更提案の検討(各種の変更が伴うか) 302軽微な変更案の検討(各種の変更を伴わない)	提案があった内容の適否を確認し、結果を発注者に報告する	・コスト、スケジュール、デザイン、品質検討および総合判断を施工側に提出される前に確認を行う	・書式・運用方法・手続きルールは関係者の合意を確する	NCM-D301① NCM-D301② NCM-D301③
3. 工事の遂行	500施工スケジュール 506品質管理	施工スケジュールがマスタースケジュールを合致しているか確認する 計画通り施工状況が実行されているか、監理者によって確認した際、品質管理について監理者と連携を行う	・期間、月間定例会議で進捗状況を確認する 各種承認が適時に行われているか確認する 承認の適合性を注視する 各種検査内容の確認		NCM-D501① NCM-D301②
4. 工事の確認及び報告	5-101工事と設計図書・工事請負契約との合致の確認・報告	工事か設計図書及びその他請負契約の内容に適合しているか否かの確認 不適合箇所がある場合施工者への注意、指示と委託者への報告	設計図書等の定めによる、各工種別の試験への立会結果の確認 ・施工者から提出される各工種別の検査記録、施工記録、施工報告書等の確認	・設計意図に照準する試験・検査への立会 ・監理者の指示・検査への立会	NCM-D501① NCM-D301②
5. CM報告書の提出		CM業務の活動内容を定期的に報告する(月1回程度)	プロセスの状況、問題点、マイルストーン通過などある項目での成果報告をおこなう 承認・助言事項、現場合意、各種検査立会い、状況写真等の報告	出欠票支払いがある場合は出欠票を記入する	NCM-D601①~③ 月間報告書
6. 発注者検査(CM・検査)		計画されたものが実現できているか確認し引き渡しの実現を行う	・設計図書、請負契約書に合致しているか否かの確認 ・検査指摘事項の是正内容を確認し内容が発注者に報告する	・施工者の自主検査、設計者・監理者が行う検査は発注者検査の前に行う ・原則、CM検査は発注者検査と併行して行う	NCM-D501①② NCM-D302
7. 引渡し	1101引渡し立会い	発注者に引き渡される書類および引渡し物の確認を行う		引渡し書類の内容は、明確にしておく	
8. CM業務終了報告書の提出		CM業務の活動内容を終了を報告する	報告内容は月間報告書程度 着工時から竣工時までの書類一式をファイルにまとめて提出する	業務完了届 CM業務報告書 官庁届出書類引渡し書類	NCM-1201 NCM-1202 NCM-1203①②

【CM手法の創意工夫】

パートナーリングの実践

- ・プロジェクトの目的やゴールの明確化と共有
- ・コミュニケーションシステムの構築
- ・プロジェクトのモニタリングとフォローアップ

(成果)

- ・WIN-WINの関係のもと、組織を超えて最善の解決策を検討する関係の構築
- ・各プロジェクトへの影響を最低限に抑える(レビュー・フィードバックシート等による改善点の水平展開)
- ・タイムリーな判断と問題解決の実施

