

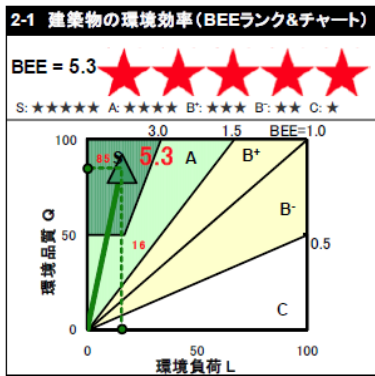
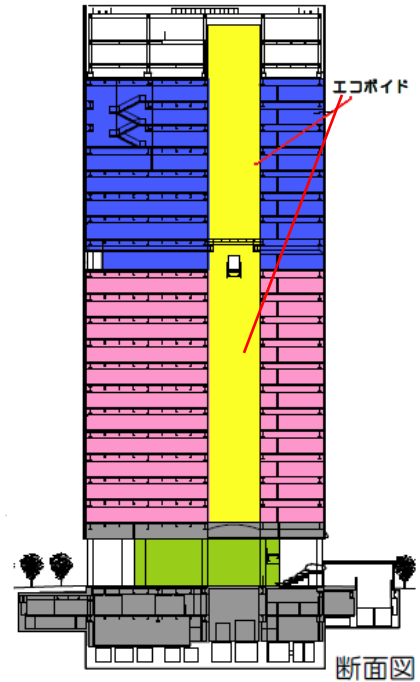
事例の名称：東洋製罐グループホールディングスの大崎フォレストビルディング新築工事におけるCM業務

事例の所在地	東京都品川区東五反田二丁目18番1号
発注者	東洋製罐グループホールディングス株式会社 (当時)東洋製罐株式会社
応募者	三井住友信託銀行株式会社
業務期間	2008年9月～2012年1月

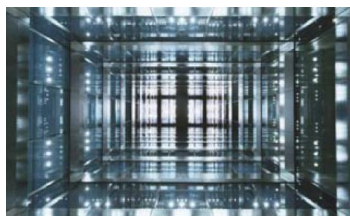
【プロジェクトの概要】 (書式3の情報)

- ◆敷地面積 : 10,911.18 m²
- ◆建築面積 : 3,410.43 m²
- ◆延床面積 : 72,442.90 m²
- ◆構造・階数 : S造、一部SRC造
地上21階、地下1階、塔屋1階
- ◆用途 : 事務所・店舗・ミュージアム

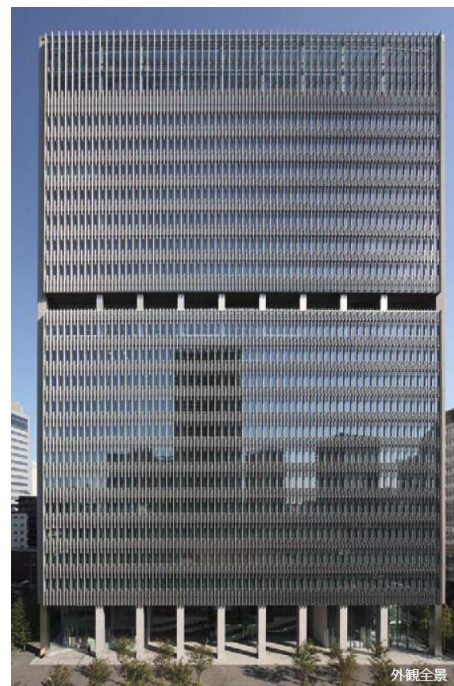
	事務所(東洋製罐グループ)
	事務所(テナント)
	店舗・ミュージアム
	駐車場・機械室等



エコボイド上部



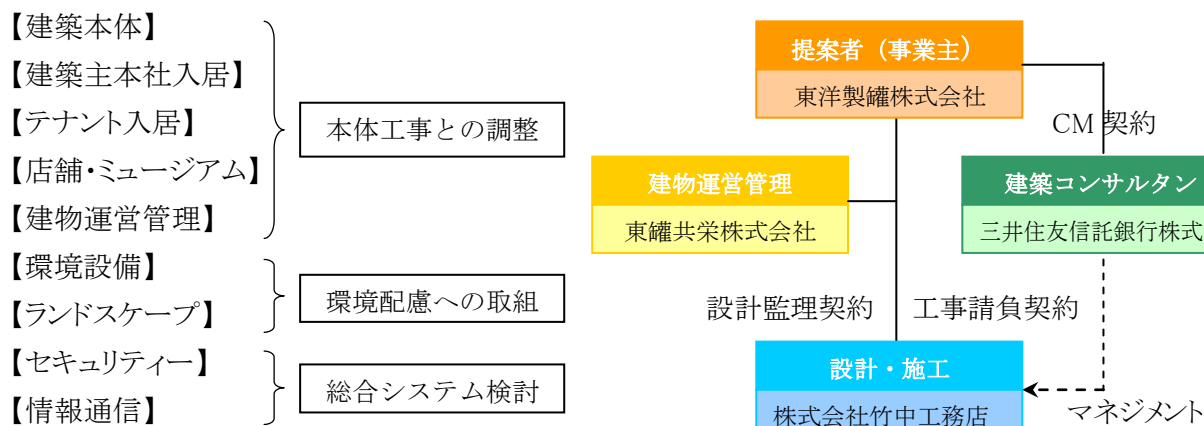
デュアルエコボイド



高性能パッシブ外装

事例の名称：東洋製罐グループホールディングスの大崎ファーストビルディング新築工事におけるCM業務

【プロジェクトの取り組み体制】(書式4の情報)



【プロジェクト目標と達成度】(書式5の情報)

(プロジェクト目標)

- 品質：建築主ニーズを捉えた建築・設備の基本性能の充足はもとより、高い環境性能を備え、将来に亘り使い易いオフィスビル計画を実現。
- コスト：事業予算のなかで、高品質・高性能なオフィスビルの建設を適正なコストでコントロール。
- スケジュール：建築主本社部分の引渡し、テナント等の内装・別途工事を含めたスケジュール管理。
- ビル管理：適切な管理仕様にて、竣工引渡し後のスムーズな建物運営管理への移行をサポート。

(達成度と効果)

- 管理・メンテナンス性を考慮した高品質・高性能かつ多面的な環境性能を備えた建設事業を実現。
 (CASBEE:Sランク、省CO2モデル事業採択、ハビタット評価認証:Aランク)
- 基本設計初期、完了時、実施設計完了時の3段階でVE/CDを織り込みつつコスト査定を行い、工事費の振れ幅を極力抑え込むマネジメントにより、妥当な水準で請負契約に導いた。(追加変更工事も精査)
- B工事の検討を並行して進め、テナント要望による設計変更に対応し、前倒しでの竣工引渡しを実現。
- ハード管理等を担う管理会社の選定支援等の管理体制整備を行い、スムーズなビル運営を立ち上げ。

【建設生産システムへの関与】(書式6の情報)

(関与の内容)

- CMR参画前に設計・施工一括特命発注方式が決定していたが、基本設計段階の概算金額と予算額の調整、実施設計段階での設計スペック見直しやVE/CD等のコストコントロール、工事区分等の整理、請負契約条件の調整等により、発注者のニーズを具現化しつつ適正な価格で請負契約締結に導いた。
- 施工段階に入っても、設計・施工者からの膨大な変更要請に対する厳格なコスト査定、テナントからの設計変更要望に係る精算方法の助言(資産区分調整)等、CMRとしての役割をフルに発揮した。

(採用システムが与えた影響)

- 同方式採用で、一貫した品質追求と責任区分の一元化、スケジュールのトータルコントロールが可能となった。
- 複数の分科会で多様な検討事項を処理していく中で、同方式は情報のスムーズな伝達に効果があった。
- 設計段階から施工段階に至るまで厳正なコスト査定を行うことで、同方式に潜む不透明感の払拭を図った。
- 同方式は、価格競争力の部分について、CMによる経済性確保と建築主との協働が必要となる。