

## 事例の名称：葬祭会館セラホール名取 増築工事 プロジェクト

事例の所在地	宮城県名取市飯野坂字南沖 33-1
発注者	株式会社たかひし葬儀社
応募者	株式会社本間総合計画
業務期間	2011年 2月 ～ 2012年 8月

### 【プロジェクトの概要】

- 敷地面積: 2016.99㎡
- 建築面積: 848.51㎡
- 延べ面積: 831.91㎡ (内、240.39㎡の増築)
- 構造、階数: 鉄骨ラーメン構造 平屋建て
- 用途: 葬祭場



基本設計に着手してまもなく、東日本大震災が発生。津波が直撃し、本社社屋が流出した。



着色部分が計画建物(増築部分)、左側が既存部分。



玄関ポーチ



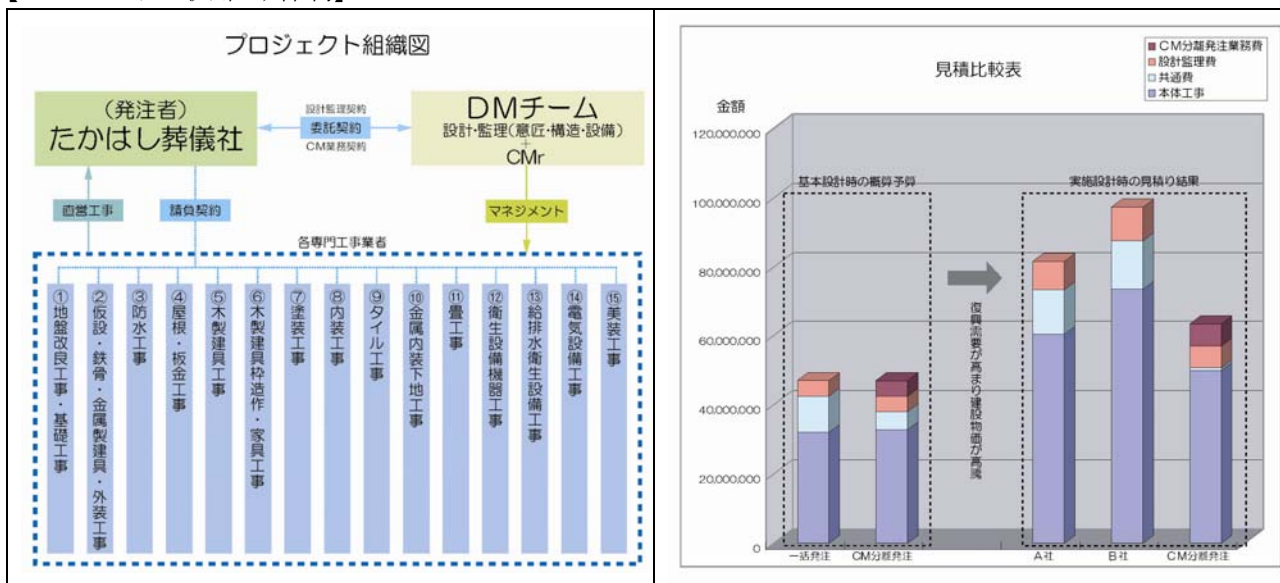
ホール



僧侶控え室

## 事例の名称：葬祭会館セラホール名取 増築工事 プロジェクト

### 【プロジェクトの取り組み体制】



■震災直後の「混乱期におけるコスト調整」と「工期の縮減」を達成するため、29工種、15のワークパッケージに区分してCM分離発注を実施。施工チームに総合建設業者は参加していない。発注者と各専門工事業者は直接分割請負工事契約を締結、DMチームは発注者をサポートし、全てのマネジメントに携わる準委任契約とした。

■当初は、一括発注方式での施工を想定していたが、震災後の混乱により、コストや工期を一括発注では遵守できなくなった為、CM方式に切り替えた。

（成果）発注者に委任されたDMチームがコストと工期に対する主導権を持つことでキメ細かな調整が可能となった。また、一括発注方式とCM分離発注方式の比較は、結果的にコストと工期の縮減に成果をもたらした。

### 【プロジェクト目標と達成度】

■復興特需のなかで、バブル時のような品質の低下に陥らぬようマネジメントすること。

■震災の影響で建設コストが高騰していたが、可能な限り震災前の予算に近づけること。

■震災の影響で建設技術者の確保が難しい中、予定工期に可能な限り近づけること。

（成果）コストのモニタリングを基本設計段階と実施設計段階の2回以上行うことは、コストコントロールに有効だった。小規模建築物では省略されがちな作業だが、規模の大小にかかわらず行う方が良い結果が得やすいと考えている。特に基本設計段階でのコストのモニタリングは基本方針の調整を行えるという意味で重要だと思う。

総合建設業者2社とCM分離発注方式でコストと工期の比較をした結果、CM分離発注方式が低コストで短工期だった為、正式採用に至った。震災直後という有事において最大の課題であったコストと工期が縮減され、目標はほぼ達成されたと思う。

### 【建設生産システムへの関与】

■マスタ工程表と週間工程表はDMチームが作成し、着工前の工程会議で全専門工事業者と共に全体工程の調整を行った。前工程と後工程の業者間で自発的に連絡調整が行えるように業者リストを作成し配布した。

■発注者のリスクを低減する目的で工事費の支払は1か月サイトの出来高完成払いとした。全体工程表に基づき支払い予定表を作成、発注者へ提出。一方、月末締めで各専門工事業者から、発注者宛名の請求書を弊社宛に送付してもらい、出来高査定と支払承認書を作成した上で発注者に報告した。

（成果）はじめに設計者として選定されたので設計当初からの発注者の意向を詳細に理解し、竣工まで一貫してブレずにマネジメントを遂行できた。また、一括発注方式とCM分離発注方式を比較検討し、CM分離発注方式の採用によって最大の課題であったコストと工期の縮減が達成できた。DMチームがコストと工期における主導権を持つことで、コストと工期の調整をスムーズに行うことができた。

また、専門工事業者が元請けとなることで施工者に『遣り甲斐と責任』が生じ、高いモチベーションを持つことで生産性と質に良い影響を与えたと思う。一方、分割工事請負契約によるCM分離発注を出来高完成払いとすることで、発注者の完成に関するリスクを低減できる。出来高査定の手間は増えるが、同時に専門工事業者も一括発注の下請け時よりも、未払いリスクが低減される。発注者と施工者の双方に利益のある支払方式だと考えている。