

事例の名称：旧福井中学校跡地活用事業 ヒューリック浅草橋ビル新築工事のCM業務

事例の所在地	東京都台東区浅草橋一丁目 24 番 3～12(地番)
発注者	ヒューリック株式会社
応募者	株式会社 久米設計
業務期間	2010 年 7 月 ～ 2013 年 2 月

【プロジェクトの概要】

- 敷地面積:2,914.15㎡
- 建築面積:1,482.85㎡
- 延床面積:19,635.57㎡
- 構造階数:S造(一部SRC造)
地下2階 地上12階 塔屋2階
- 用途:賃貸オフィス、多目的スペース(多目的ホール及び多目的ルーム)、法政大学地域研究センター、商業施設、区観光情報コーナー、駐車場、駐輪場

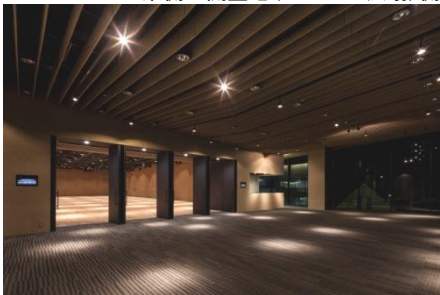
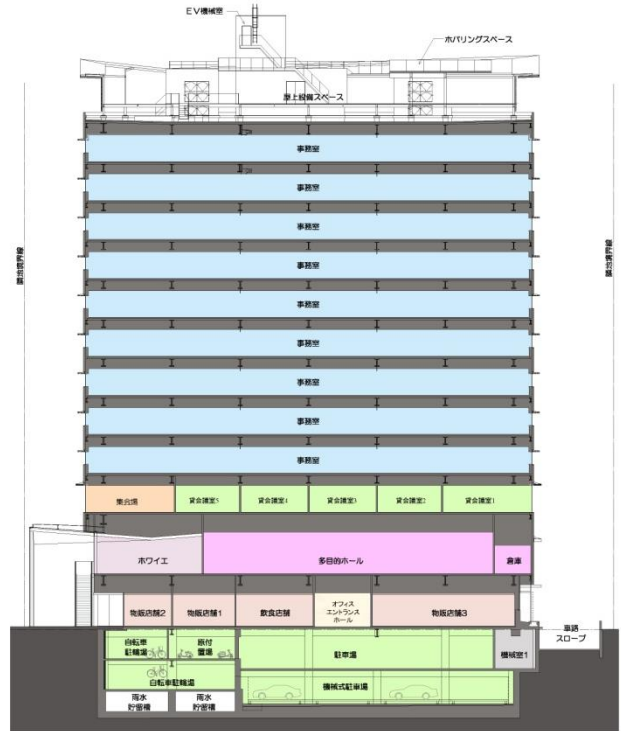
・事業概要:

本事業は、台東区所有の旧福井中跡地をヒューリックが50年間定期借地し、区指定施設(多目的スペース、区観光情報コーナー、自転車駐輪場及びレンタルサイクル、備蓄倉庫、防火水槽)を含む民間提案施設を建設・運営するPPP事業である。

CMrの参画は、台東区が実施した公募型プロポーザルにおいて、ヒューリックと竹中工務店を中心とするグループ(協力企業)が優先交渉権者として選定後より。



東側公開空地(マロニエ広場)側外観



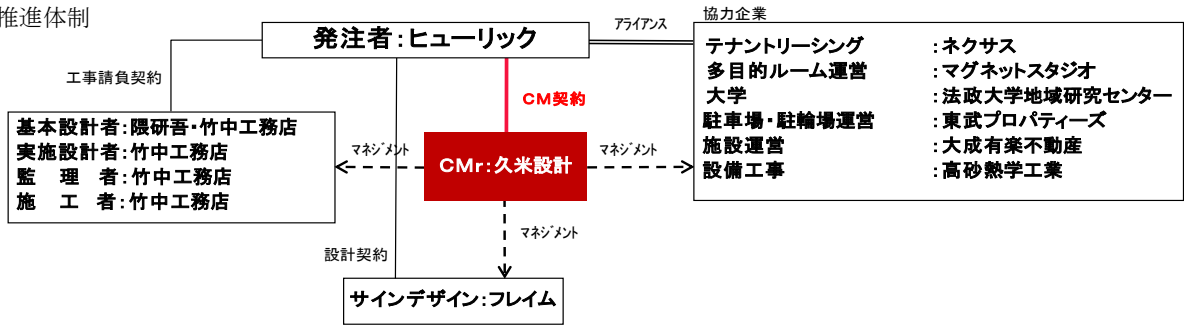
隈研吾氏デザイン監修による2階多目的ホール

自然換気方式の採用と南北妻面のロングスパンを実現した4～12階賃貸オフィス

事例の名称：旧福井中学校跡地活用事業 ヒューリック浅草橋ビル新築工事のCM業務

【プロジェクトの取り組み体制】 **インハウスCMであることの強みを生かした取り組み体制を構築**

■全体の推進体制



■CMチームの特徴と目標、成果・効果

段階	CMチームの特徴、目標	取り組み体制がプロジェクトにもたらした成果・効果
設計段階	CMrマインドを持った経験豊富な設計者をCMチームに編成 ・デザインレビュー → 品質とコストとのバランスの最適化 ・コスト管理	CM側にも設計者がいることによる 相乗効果・ダブルチェック効果 ・設計者のアイデアの増幅や補填 ・発注者への適切な助言や技術的な説明の翻訳 ・発注者への選択肢の提示
施工段階	更に監理業務のベテランをCMチームに参画 ・設計者視点 → 複眼の視点での確実な施工品質の確保 ・監理者視点	CMがトータルに関わることによる 全体最適化効果 ・発注者の代理者として、発注者の負担低減 ・協力企業からの要求に対し客観的なコントロールを実現 ・関係者間の共創意欲を誘引

■チーム外の協力者との連携ルール

- ・CM業務方針書の共有化 → 多岐に亘る関係者間でのゴールの共有と明確化において、極めて重要かつ汎用性が高いと史料。
- ・「共創」のための仕組みの構築 → 工事初期段階から協力企業との月例会議体を開催し、関係者の参加意識を高め、工事後半の管理分科会へと発展する下地を形成。

【プロジェクト目標と達成度】 **CMツールの活用により最適なコストコントロールを実現**

プロジェクト目標	達成度と効果	CMツール
■品質 ・自然換気方式の採用を含め、屋上や壁面緑化、太陽光発電導入など環境配慮性能の向上 ・機能性と意匠性を併せ持った「新しいまちの顔」の創出 ■コスト ・目標予算内での発注の実現 ・施工段階の工事費増減を管理し増減なしを目指す ■スケジュール ・事業運営開始(グランドオープン)を遅滞なく実現 ・リーシングに寄与するようオフィスフロアの一部先行施工を実施	●自然換気方式の検討及び自然換気消音装置の採用検証 ・発注者とMITとの共同研究対象となっている自然換気方式に関し、CMもMITとのレビューに関わり、最終的な設計内容決定に貢献。 ・消音装置(海外製品)の採否に関し助言し、発注者の最終判断に寄与。 ●太陽光発電パネルの設置再検討 ・メンテナンス性を考慮し、CMより代案を提案し、設置位置を変更。 ●人工ホルーパーの検討 ・本施設のデザイン上の特徴である人工ホルーパーに関して、耐久性や強度、再現性、メンテナンス性などの視点から助言し、製品に反映。 ●当初施工者提示概算額に対して91%での発注の実現 ・デザインレビューや査定、VE検討などにより、目標予算内発注を実現。 ●設計変更管理表による施工段階での増減管理の実現 ・工事段階の増減がタイムリーに見える化され発注者の意思決定に貢献。 ●当初予定通りの工事進捗の実現	デザインレビューシート 課題整理表 設計変更管理表 もの決め工程表

(成果) 品質・スケジュールは目標を十分に達成でき、コストも大幅増額に至らず CM への発注者からの信頼を戴くことに繋がった。

【建設生産システムへの関与】 **明確でスムーズなテナントリーシング対応に貢献**

CMrの参画以前に、設計施工者が決定されていたため、それらのプロセスへの関与はない。

- 設計段階 1) **工事発注区分の明確化**…オフィス、商業施設の工事区分について、デザインレビューにより明確化と整理を実施。
- 施工段階 1) **内装監理業務への助言・協力**…オフィス・商業施設テナント向け内装監理指針書の作成協力及び監修を実施。
2) **サインデザイナー導入に対する助言・協力**…サインデザイナー導入に際して、工事費変動の扱いや対象範囲を助言。

(成果) 工事発注区分の明確化により B、C 工事に対応した先行工事などリーシングへの対応が図られ、スムーズなテナントリーシングの実現に貢献。また、スケジュール及びコストへの影響を最小限に抑えつつデザイン的にも優れたサインが実現した。