



プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	年金福祉施設等のエンジニアリングレポート作成に係るアドバイザー業務 社会保険病院等の整備工事に係るアドバイザー業務
	所在地	全国各地
	完了時期	平成24年9月30日
	種別1 (※)	<input type="checkbox"/> 新築・ <input checked="" type="checkbox"/> 改修・ <input type="checkbox"/> その他 (具体的に記載)
	種別2 (※)	<input type="checkbox"/> 住宅建築・ <input checked="" type="checkbox"/> 非住宅建築・ <input type="checkbox"/> 土木・ <input type="checkbox"/> その他 (具体的に記載)
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	独立行政法人年金・健康保険福祉施設整理機構 (元委託者)
	種別 (※)	<input checked="" type="checkbox"/> 公共法人・ <input type="checkbox"/> 民間法人・ <input type="checkbox"/> その他 (具体的に記載)
応募者に関する情報	CM業務委託者の所在地	東京都中央区日本橋本町4-8-16石河ビル2階 日本橋サテライトオフィス (元RFO東京所在地)
	応募者(法人)名	株式会社 梓設計
	種別 (※)	<input type="checkbox"/> CM専門会社・ <input checked="" type="checkbox"/> 設計事務所系・ <input type="checkbox"/> 施工会社系・ <input type="checkbox"/> その他
CMRの参画時期 (※)	業務契約期間	平成21年8月24日～平成24年9月30日
		<input checked="" type="checkbox"/> 基本計画段階・ <input checked="" type="checkbox"/> 基本設計段階・ <input checked="" type="checkbox"/> 実施設計段階・ <input checked="" type="checkbox"/> 工事発注段階・ <input checked="" type="checkbox"/> 工事段階・ <input type="checkbox"/> 完成後
CMRの選定方法 (※)		<input type="checkbox"/> 特命・ <input type="checkbox"/> ヒアリング等の審査・ <input checked="" type="checkbox"/> プロポーザル・ <input type="checkbox"/> 総合評価型落札方式・ <input type="checkbox"/> 入札・ <input type="checkbox"/> その他
設計と施工の発注形式 (※)		<input checked="" type="checkbox"/> 設計・施工分離・ <input type="checkbox"/> 設計施工一貫・ <input type="checkbox"/> その他
設計者の選定方法 (※)		<input type="checkbox"/> 特命・ <input type="checkbox"/> 書類審査・ <input type="checkbox"/> プロポーザル・ <input type="checkbox"/> 設計競技・ <input type="checkbox"/> 総合評価型落札方式・ <input checked="" type="checkbox"/> 入札・ <input type="checkbox"/> その他
工事の発注区分 (※)		<input checked="" type="checkbox"/> ゼネコン一括・ <input type="checkbox"/> コスト・オン・ <input checked="" type="checkbox"/> 分離・ <input type="checkbox"/> その他
請負契約の形式 (※)		<input checked="" type="checkbox"/> 総包一形式・ <input type="checkbox"/> コスト+フィー・ <input type="checkbox"/> 単価精算・ <input type="checkbox"/> その他
施工者の選定方法 (※)		<input type="checkbox"/> 特命・ <input type="checkbox"/> 見積合わせ・ <input type="checkbox"/> 総合評価型落札方式・ <input checked="" type="checkbox"/> 競争入札・ <input type="checkbox"/> その他

プロジェクトの概要

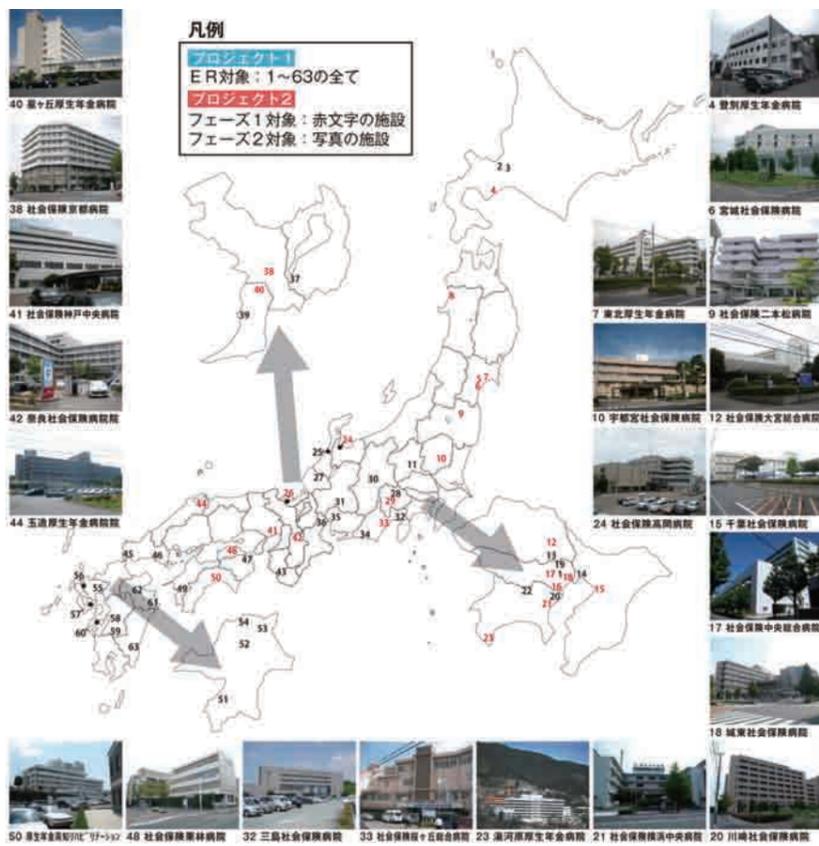
厚生年金法等に基づき設置してきた、厚生年金会館や厚生年金休暇センター等(以下年金福祉施設等)の整備合理化を進めるため2005年に設立された独立行政法人 健康保険福祉施設整理機構(以下RFO)は、年金福祉施設等の譲渡又は廃止を行う一方で、施設の適切な維持管理に努めることとされていた。
梓設計は、独立行政法人整理合理化計画に基づく社会保険病院等の出資準備の一環としてRFOが実施する次の業務支援を数年間に渡り行った。

プロジェクト1

各病院施設の現状把握、不動産鑑定評価の一部のER(エンジニアリングレポート)作成

プロジェクト2

出資後に施設に必要な整備として発注した劣化改修や耐震改修等の工事などの業務



プロジェクトの業務と実施期間



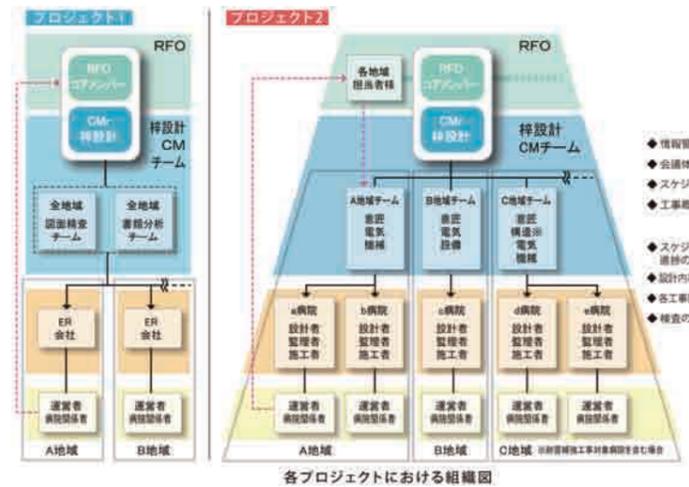
取り組み体制

プロジェクト1

収集した雑多な資料を効率良く精査・分析し、ER会社選定の一般競争入札用の添付資料を作成するため、専門知識を有する「図面精査チーム」と「書類分析チーム」を編成した。

プロジェクト2

対象が全国に渡り、プロジェクトの進行に伴って各施設のフェーズもそれぞれ異なるので、毎月1回全体を見通す会議を中心メンバー(RFO:コアメンバー、梓設計:CMr)にて行い、各施設の個別の課題と全体を見通した共通の課題を同時に把握できるような体制を作った。



マスタースケジュールの活用

プロジェクト全体を俯瞰するマスタースケジュールを作成し、各担当者より病院毎の変更情報を随時吸上げてマスタースケジュールを更新し、各病院の進捗状況をリアルタイムで把握した。限られた期間内に全国各地で複数プロジェクトを同時進行で管理するための有効なツールと考える。

建設生産システムへの関与

プロジェクト1 ER作成に係るアドバイス

- 基礎資料収集段階…… 各施設の基礎資料を収集するため、現地調査を実施した。
- ER作成費用見積り段階…… 63施設の中には資産区分上国有・院有が混在する施設があった。予算化段階では一部の院有建物をER作成対象建物とし、現地調査後に見直しできるスキームとした。
- 入札準備段階…… 全国63施設を地理的条件と施設規模による業務量に応じて7グループに分けて発注する提案をした。

プロジェクト2 工事に係るアドバイス

- 調査票の精査段階…… 調査票に記載された項目をA～Dに分類し、整備対象をAとDに絞り、プロジェクト目標の整合を確認した。
 A: 病院機能上の優先事項(老朽化更新を含む) B: 機能アップ(性能維持以上を要求)
 C: 日常メンテナンス、維持管理 D: 人命にかかわる劣化、法的事項
- 設計者選定段階…… 入札仕様書の作成、選定条件及び市場価格の調査、選定手続きの実施手順、そして委託契約締結に関する支援を行った。
- 設計段階…… 設計スケジュールの確認及び、施工性・コスト・スケジュール・品質・技術等についての助言、設計成果品(基本設計報告書、実施設計図面、積算書)の検収補助を行った。
- 施工者選定段階…… 選定スケジュールを作成し、選定条件及び予定価格の設定・入札説明書等の作成・選定手続きの実施・工事請負契約締結について支援した。
- 工事段階…… 工事着手打合せの実施・説明、工事スケジュールの確認・管理、工事定例会議等への出席、工事監理状況の確認・改善提案、コスト管理、竣工引渡事務の支援をした。

発注形式

プロジェクト1 ……入札時の添付資料として作成していたER雛形により、記載事項を共通化を図った。

プロジェクト2 ……設計者、工事監理者、施工者の選定は一般競争入札とし、設計と監理及び、耐震補強工事と一般整備工事をそれぞれ一括発注とし、シンプルな発注スキームとする提案をした。

CMrによる広範囲・長期間への目通し

限られた期間に全国に分散した対象施設の、発注準備の調査から整備工事の完成時期までを見通すことは非常に困難である。各段階での達成事項の整理とプロジェクト全体の見える化を実現するために、CMrが介入することで、個々に生じた課題について全体に与える影響を関係者で確認し、対応することができた。

プロジェクト目標の達成度

- 品質目標**
 - 病院機能の維持に必要な整備を行う。
 - 病院施設機能を維持しながら、一般整備(劣化改修)工事、耐震補強工事を円滑に進める。
 - 発注者の意志決定を支援し、目的の達成に導く。
- コスト目標**
 - 設計監理料、工事費をRFOの整備予算の枠内に収める。

- 品質目標の達成度**
 - 入札に際し病院施設の特性と工事内容を考慮し、適切な能力・規模の設計者・施工者が選定されるようアドバイスを行い品質の確保を図った。
 - CMチームを構成し技術的な検討・助言をタイムリーに行い、設計・工事における調整事項を短期間にまとめた。
- コスト目標の達成度**
 - 各CMチームがそれぞれの段階で一貫した管理を行った。

非常時への対応

フェーズ2の期間中に発生した東日本大震災では、病院の震災対応の整備アドバイスを行った。この時期、耐震補強対象の病院は既に耐震診断・耐震補強設計業務が発注され、一般整備対象の病院は設計者選定の段階で、それぞれの工程にも大きな影響が生じたが、工事の見直し等の対応により、大きな遅延なくスケジュール管理ができた。

ワンストップ対応

プロジェクト2では、発注者の中心メンバー(RFO:コアメンバー、梓設計:CMr)の打合せにおいてワンストップ対応を行いながら、各地域・各病院のCMチームが発注・設計・工事のそれぞれの段階で業務を担い、一貫した管理を行なった。こうした管理が縦割にならないように、共通の課題について管理項目の全体に横串を通すことで、問題の発生を未然に防ぎ、全体をマネジメントすることができた。

