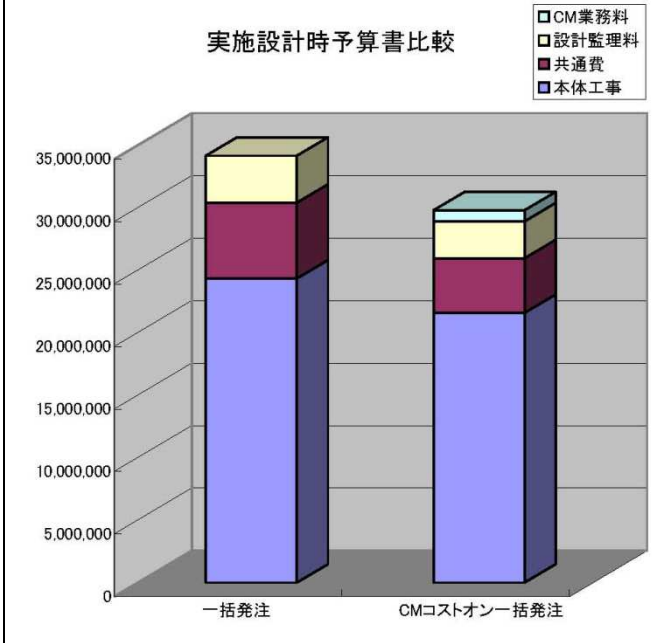
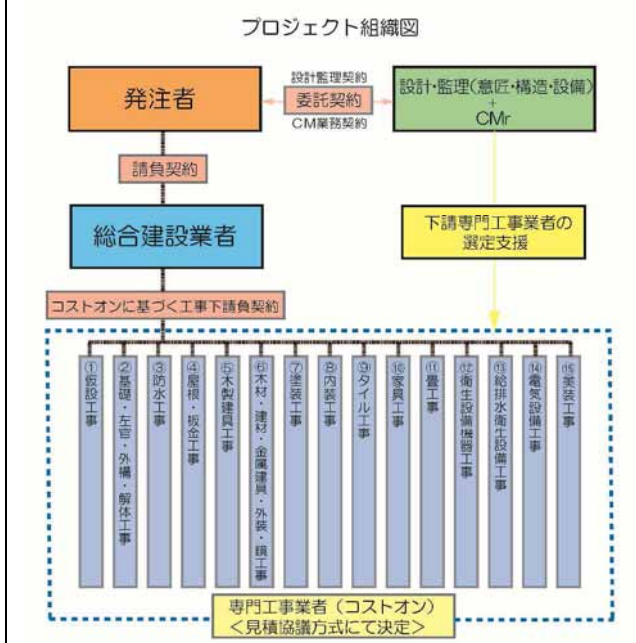


萩野町の家 新築工事 プロジェクト

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	萩野町の家 新築工事 プロジェクト
	所在地	宮城県仙台市
	完了時期	2011年12月
	種別1	■新築・□改修・□その他(具体的に記載)
	種別2	■住宅建築・□非住宅建築・□土木・□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	阿部重則(工事中に大震災の津波で逝去)→阿部由美子
	種別	□公共法人・□民間法人・■その他(個人)
応募者に関する情報	CM業務委託者の所在地	宮城県仙台市
	応募者(法人)名	株式会社 本間総合計画
	種別	□CM 専門会社、■設計事務所系、□施工会社系、□その他
CMRの参画時期	応募者(法人)の所在地	宮城県仙台市
	業務契約期間	2010年3月～2011年12月
CMRの選定方法	□基本計画段階、■基本設計段階、■実施設計段階、■工事発注段階、□工事段階、□完成後	
	■特命、□ヒアリング等の審査、□プロポーザル、□総合評価型落札方式、□入札、□その他	
設計と施工の発注方式	■設計・施工分離、□設計施工一貫、□その他	
設計者の選定方法	■特命、□書類審査、□プロポーザル、□設計競技、□総合評価型落札方式、□入札、□その他	
工事の発注区分	□ゼネコン一括、■コスト・オン、□分離、□その他	
請負契約の形式	□総価一式、■コスト+フィー、□単価積算、□その他	
施工者の選定方法	■特命、■見積合わせ、□総合評価型落札方式、□競争入札、□その他	
工事概要	敷地面積:218.34㎡(66.04坪) 建築面積:80.07㎡(24.22坪) 延床面積:130.83㎡(39.57坪) 構造・規模:木造軸組在来工法2階建 用途:専用住宅	



【プロジェクトの概要】
 萩野町の家は、**小規模な木造建築物(専用住宅)にCM手法を試みた事例**である。
 計画当初から、**施工は「発注者の親友が営む総合建設業者」が指定**されており、一括発注方式で建設する予定だった。しかし、基本設計時及び実施設計時に概算の見積を依頼したところ、予算の2割増の見積金額が提示された。2度に渡って**予算と見積が折り合わなかった**為、CM分離発注も視野に入れたが、発注者の『親友の総合建設業者に依頼したい』という思いは強く、施工者とコスト双方が限定されたなかで計画の実現は難しい状況だった。
 様々な可能性を模索したが、**CMコストオン一括発注方式を提案**し、発注者・総合建設業者・CMRの三者で協議を繰り返した結果、正式採用に至り課題を克服した。



【プロジェクトの取り組み体制】
 ■「コストの削減」を達成する為、**34工種に分割して見積比較を行い、発注者が各専門工事業者を個別に選定した上で、現場管理費等を上乗せして総合建設業者に一括発注する**というCMコストオン一括発注方式を採用した。
 ■CMチームは発注者をサポートし、**コストマネジメント、調達マネジメント**の一部に携わり、主に**専門工事業者の選定支援**を行った。
 ▼(成果)
 総合建設業者の下請業者会11社に加え、他の専門工事業者33社の計44社から見積合わせを行ったことで競争原理が働き、課題だったコストの削減を実現できた。
 過去のCM分離発注のネットワークやノウハウをコストオン一括発注に応用したことで、**発注者の特殊なニーズに応えることができた**。
 木造戸建住宅のような極めて小規模な建設プロジェクトでも、CMコストオン一括発注方式がコスト削減に有効に機能することを確認できた。
 コストマネジメントや調達マネジメントの一部に限定したCM業務であっても、建設プロジェクトの大小に関わらず、今後、他事例にも幅広く応用できると考えられる。

【プロジェクト目標の達成度】
 ■指定された総合建設業者に発注し、予算に合わせるという発注者の意向に添い、コストの削減を目指し可能な限り予算に近づける。
 ▼(成果)
 基本及び実施設計時のコストモニタリングの他、総合建設業者の工種(大工工事と現場管理費)以外の工種の区分を細分化するなど、工事発注の工夫を行うことで、**目標総工事費内で収まった**。
 また、総合建設業者とCMRは対立する立ち位置になりかねないが、発注者・総合建設業者・CMRのプロジェクト関係者間で何度も協議を繰り返し、信頼関係を築き上げたことが良い結果につながったと考えられる。

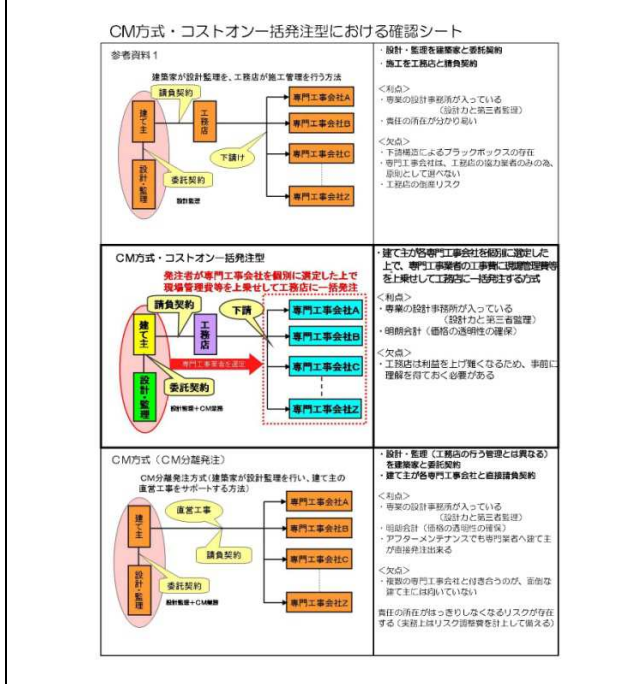
萩野町の家新築工事見積比較表(抜粋)

工種	発注者	CMR	備考
電気配線工事	1,714,644	281,000	
給排水工事	1,840,000	220,000	
電気設備工事	1,713,140	201,000	
電気配線工事	1,569,000	220,000	
電気設備工事	2,029,810	270,000	
電気設備工事	1,700,000		
電気設備工事	1,600,000		
電気設備工事	1,500,000		
電気設備工事	1,200,000		
電気設備工事	1,700,000	1,300,000	180,000
電気設備工事	1,700,000	1,540,000	151,000
電気設備工事	1,500,000	1,200,000	300,000
電気設備工事	450,000	220,000	230,000

萩野町の家新築工事業者決定後見積金額表(抜粋)

項目	工事費合計	工事費消費税	設計監理料	CM業務料	設計料消費税	合計
予算書金額	23,586,384	1,179,319	2,711,079	813,324	176,220	28,750,126
見積総金額	21,652,063	1,082,603	2,488,743	746,623	161,768	26,510,100
差額	-1,934,321	-96,716	-222,336	-66,701	-14,452	-2,240,026

CM業務料は、総工事費の3%
 見積比較の結果、発注説明会前の予算書金額よりも約220万円下回り、一括発注の予算書金額よりも約760万円下回った。



【建設生産システムへの関与】
 ■総合建設業者が決定している以上、発注方法に工夫が必要だった。キメ細かなコスト調整を行うため、**コストオン一括発注方式の実施を発注者・総合建設業者に提案**し、同意された。発注者へ「CM方式・コストオン一括発注型における確認シート」をもとに、総合建設業者は変えずに専門工事業者を入れ替える可能性を説明した。
 ▼(成果)
 総合建設業者への一括発注は、あらゆるリスクを担ってくれるという面で発注者にメリットがある。一方、CM分離発注は、施工者選定時に専門工事業者の競争原理を活用してコストに直接アクセスできるため、コスト構成の透明性や発注プロセスの透明性を実現できる。
 双方のメリットを融合したコストオン一括発注を行うことで、発注者のリスクを軽減しながらも、発注者に主導権があるためVE等も行いやすく、結果的に**工事費内訳の調整業務**をスムーズに行うことができた。
 一括発注方式とCM分離発注方式の融合型ともいえる今回のCM事例は、マネジメント項目が比較的小さいため、総合マネジメント型のプロジェクトと比べると、CM業務としては取り組みやすいのではないかとと思われる。
 また、選定された専門工事業者15社のうち総合建設業者の下請業者会のメンバー4社が最低価格を提示しており、残る11社を入れ替えたことから、**競争原理が有効に働いた**と思う。一括発注方式とCM分離発注方式双方のメリットを抽出したコスト削減の方法として、幅広く他事例にも応用可能と考えられる。