

めでしまの郷の家 新築工事 プロジェクト

プロジェクトの概要

本プロジェクトは、**わずか 30 坪の極めて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。発注者は福島県南相馬市に新居を構えたばかりであったが、2011 年、東日本大震災による原発事故のため、避難を余儀なくされてしまう。将来を見据え県外への移住という苦渋の決断をされた。しかし、被災され二重ローンを抱えての住宅新築は、決して簡単なものではなかった。

そこで、18 社に及ぶ専門工事業者と発注者が直接契約し、コスト構成の透明性や発注プロセスの透明性を確保した**ピュアCM方式を用いて、品質・コスト・工期という課題を克服**したものである。



南側外観

基本情報

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	めでしまの郷の家 新築工事 プロジェクト
	所在地	宮城県名取市
	完了時期	2015 年 2 月
	種別 1	■新築・□改修・□その他(具体的に記載)
CM業務委託者に関する情報	種別 2	■住宅建築・□非住宅建築・□土木・□その他(具体的に記載)
	CM業務委託者名	佐藤 良功
	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	宮城県名取市
	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	2014 年 3 月～2015 年 2 月
		■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
CMR の選定方法		■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
	設計と施工の発注形式	■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(設計者)、□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	請負契約の形式	□ゼネコン一括、□コスト・オン、■分離、□その他
	施工者の選定方法	□総価一式、■コスト+フィー、□単価精算、□その他
		□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	212.50 m ² (64.28 坪)
	建築面積	74.15 m ² (22.43 坪)
	延床面積	101.86 m ² (30.81 坪)
	構造・規模	木造軸組在来工法 2 階建
	用途	専用住宅

プロジェクトの取り組み体制

■全体の推進体制

30 工種に及ぶ見積比較を行った上で、**18 のワークパッケージに区分**して CM 分離発注を実施した。施工チームに総合建設業者は参加していない。DM 方式で CM 分離発注を採用している。

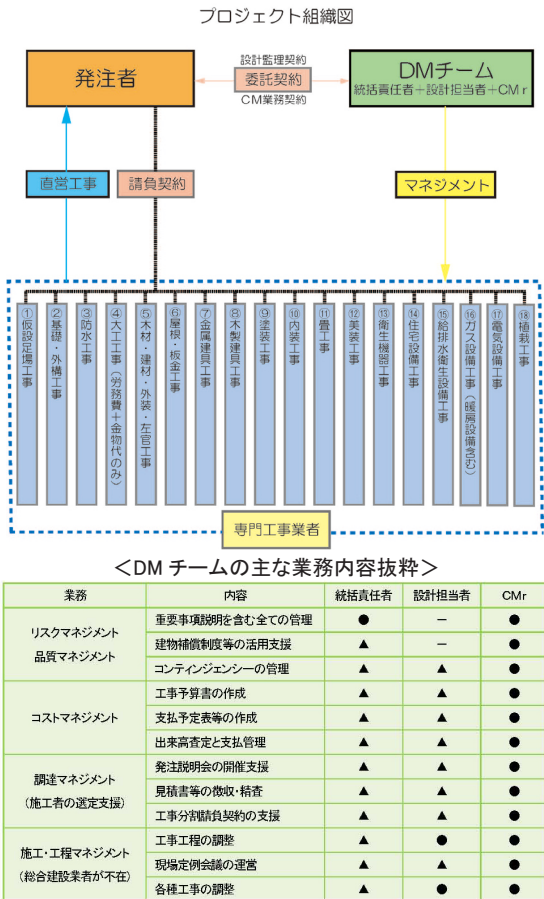
■CM チーム内の役割分担・責任範囲

DM チームは**統括責任者・設計担当者・CMr の 3 人体制**からなる。役割としては発注者をサポートし、ほぼ全てのマネジメントに携わる。

▼成果

各専門工事会社から示される、**詳細な技術情報やコスト情報等を DM チーム内で共有**し、業務にフィードバックさせることができた。結果として**精度の高い工程管理、施工品質**につなげることができた。

●：主体 ▲：補助
※三者で業務を行ったので、それぞれが何らかの関わりがある。



■目標

耐震等級 3 相当の耐震性能、省エネルギー対策等級 4 相当の断熱性能という品質を確保しながら、希望の予算に限りなく近づけつつスケジュールを遵守する。

■設計段階の取り組み

CMRが基本設計方針の助言や支援等を行うことで設計と条件が整理され、プロジェクト関係者間において**明確な設計方針を共有**できた。

■コストのモニタリング

基本設計段階は代表数量による概算予算書、実施設計段階は積算数量による予算書を作成した。詳細なコスト情報をプロジェクト関係者間で共有し、**コスト構成の透明性を確保**できた。

■工事発注段階の取り組み

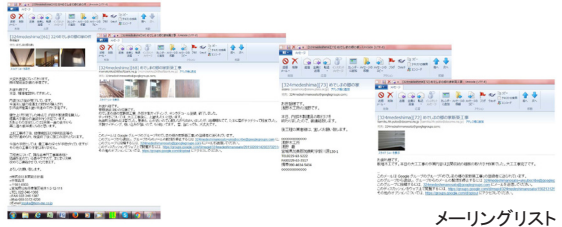
CM分離発注の施工者選定は競争原理が働くように工種の細分化を行い、4.5%のコストの縮減に至った。発注者とDMチーム間で見積比較や工事実績等の情報を共有することで、**発注プロセスの透明性を確保**できた。

■工事段階の取り組み

プロジェクト関係者間において**メーリングリストを活用**し、現場情報の共有を図った。工事の進捗状況等をプロジェクト関係者間で共有できた。

▼成果

これらの取り組みによって、品質・コスト・スケジュール全てにおいて、**目標はほぼ達成**されたと思う。メーリングリストを活用することで、発注者・CMR・各専門工事業者等、プロジェクト関係者間の密な連絡が可能になった。



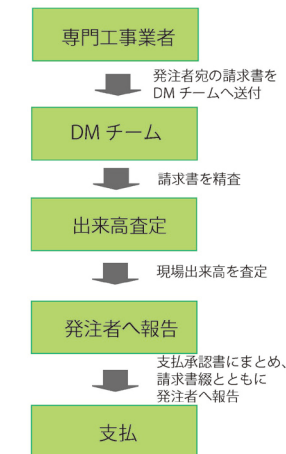
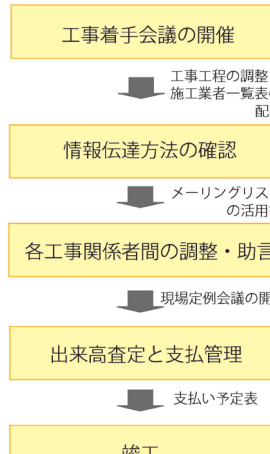
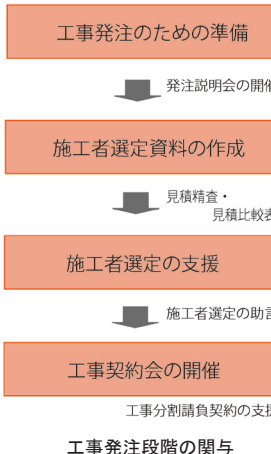
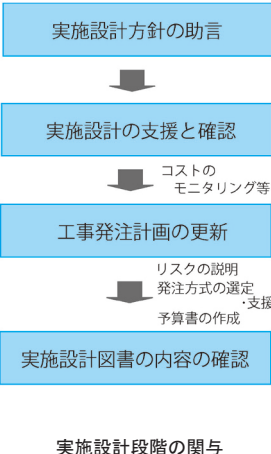
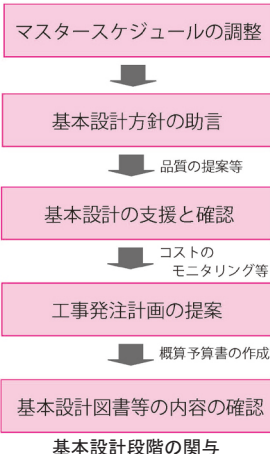
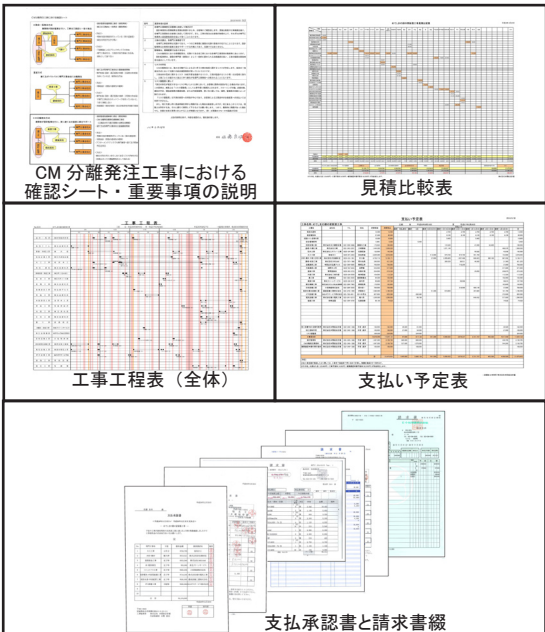
メーリングリスト

住宅のような極めて小規模なプロジェクトにおいても、希薄になりがちな発注者との接点を持つということは、一斉配信の**メーリングリストを用いることで結果的に施工品質を上げる**ことにもつながり、他事例にも広く応用可能と考える。

建設生産への関与

■CMRとしての関与

今回は、ピュア CM と設計を組み合わせた DM (デザイン&マネジメント) 方式で CM 分離発注する手法を実施した。マネジメント要素としては、全体・コスト・スケジュール・デザイン・調達・施工安全・品質・リスクなどの多くの業務項目に渡った。



【工事の発注区分や施工者の選定方法等が与えた影響】

■分離発注によりコスト構成の透明性を確保

積算数量による予算書を作成した上で、各専門工事業者の見積を 30 工種に細分化して比較・検討を行うなど、コスト構成の透明性を確保した。

■見積合わせによる競争原理の活用と発注プロセスの透明化

発注説明会において、1 工種に対し複数の専門工事業者より見積を徴収することで競争原理を活用しコストの低減を図った。更に見積比較表や工事実績等、CMR が作成した施工者選定資料を基に、発注者による施工者選定支援を行うことで、発注プロセスの透明性も実現している。

■バランスの取れたワークパッケージング

発注者への分離発注特有の一定のリスクを低減しつつ、コストと施工品質のバランスの取れたワークパッケージングを心掛けたことにより、建設プロジェクトを成功に導くことができた。