

長野市第一庁舎及び長野市芸術館建設CM業務

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	長野市第一庁舎及び長野市芸術館建設CM業務
	所在地	長野県長野市大字鶴賀緑町1613番地
	完了時期	2016年3月
	新築/改修	新築・改修・解体
	建物用途	非住宅建築(庁舎、ホール)
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	長野市
	官/民区分	公共法人
	CM業務委託者の所在地	長野県長野市大字鶴賀緑町1613番地
応募者に関する情報	応募者(法人)名	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
	種別	CM専門会社
	応募者(法人)の所在地	東京都文京区
CMRの参画時期	業務契約期間	2012年9月～2016年3月
CMRの選定方法	□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	
	プロポーザル	
設計と施工の発注形式	設計・施工分離	
設計者の選定方法	プロポーザル	
工事の発注区分	分離	
請負契約の形式	総価一式	
施工者の選定方法	競争入札	
施設概要	敷地面積:約13,000㎡ 建築面積:約5,700㎡ 延床面積:約28,500㎡	
	地上8階・地下2階・塔屋2階 構造:総免震(告示免震)、鉄筋コンクリート造	
	【庁舎】1階:共用部、2階～4階・6階:窓口・執務室、5階:理事者関係諸室、7階:議員関連諸室、8階:議場・食堂	
	【芸術館】メインホール(1,300席)、リサイタルホール(300席)、アクトスペース(可動式平土間)	



世界的建築家によるデザインと高度な機能が盛り込まれた複合建築



「ニワ」による街並みとのボリューム感の仕掛け
県産材の栗をふんだんに活用した内装の議場
長野の山並みをモチーフとしたメインホール

【プロジェクトの概要】

旧市民会館跡地の限られた敷地内で新たに第一庁舎と芸術館を建設し、竣工・運用開始後に、既存第一庁舎を解体し、交流広場及び駐車場とする段階的事業で、新築に伴い、部課の再配置も検討され、既存の第二庁舎の改修や周辺道路の拡幅、周辺駐車場の整備等、周辺地域の再構成を担う事業です。

1. 「長期事業に対応した柔軟性」「コンダクターとしての発注者とCMr.」

- 長いプロジェクト期間においては、外的・内的要因も変化が起こる為、建設事務局とCMr. を情報の中心に置き、状況に柔軟に対応できる体制をとった。
- 変わり続ける状況に対応する取組として、組織体制を状況に対応して変化させていくこと、取り巻く要因の変化に対し適時の対応をとるために発注者との密な連携をとるPM会議を中心に組織体・会議対を変化させていくことを行った。

2. 「予防と処方」により安全・安心を提供するPJドクターとしてのCMr.

- 設計された性能を形作っていく、施工期間での確実な遂行に向け、前段での粘り強い検討を設計段階において行った。
- 業務範囲外も含め、全体のコーディネイトをすることで、事業全体での取りこぼしや検討不足を無くした。
- 施工段階においては、どんな状況でも、実現すべきことを関係者で共有し、困難な状況を打破する強い意志をもって想定外の困難に対しても迅速に対応した。
- 「徹底した施工調査・実施報告書の確認」を実施し、安全性と品質を確保した。

3. 「工種・工区分離発注におけるリスク提示」「適切な発注コーディネート」

- 「2015年3月末までに工事を完了させたい」というスケジュールと、「市内業者にとっても参加の機会を作りたい」という地域振興の視点という市の要望から、12の工区・工区分離発注に方針決定され、これに対し、リスクの軽減策を提案した。
- 統括管理業務の範囲設定と個別に進捗する工事工程の調整、品質の責任分界点の設定が分離発注における主たるリスクとして挙げられるため、発注図書の段階で、統括管理業務・工程調整の責任範囲を明確に仕様として発注図面に記載した。

【実務効果】

1. 『世界的建築家の登用』と『予定通りの開庁・開館』という『市の想い』の実現

- 綿密なコミュニケーションによる建築デザインと「市が求める機能」を両立
- 設計段階からの施工検討による生産計画と設計のウェルバランス実現と・品質向上

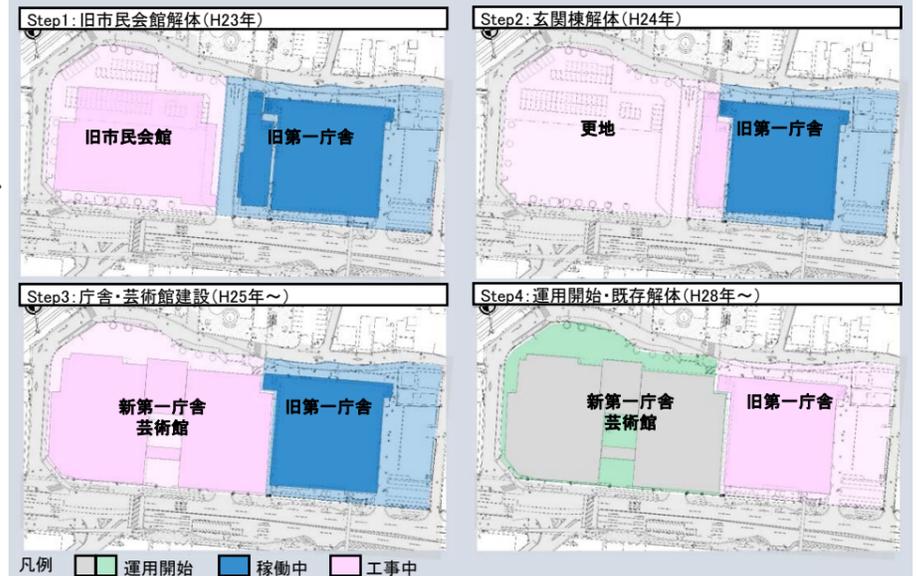
2. 設計・発注・工事段階における『予測可能な課題』と『想定外の困難』への対応と解決

- タイトスケジュールに対応した山留工事分離発注による実施設計期間確保
- 東日本大震災による資機材不足・人件費高騰に対応した工期と予定価格設定
- 12の分離発注をバランスよく進めるための会議体設定と意思決定フローの確立
- サイクル工程促進提案、ホール部の仮設ヤード確保提案等による工期圧縮
- 免震装置性能偽装問題等、想定外の困難に対する迅速な対応と最適解の提案

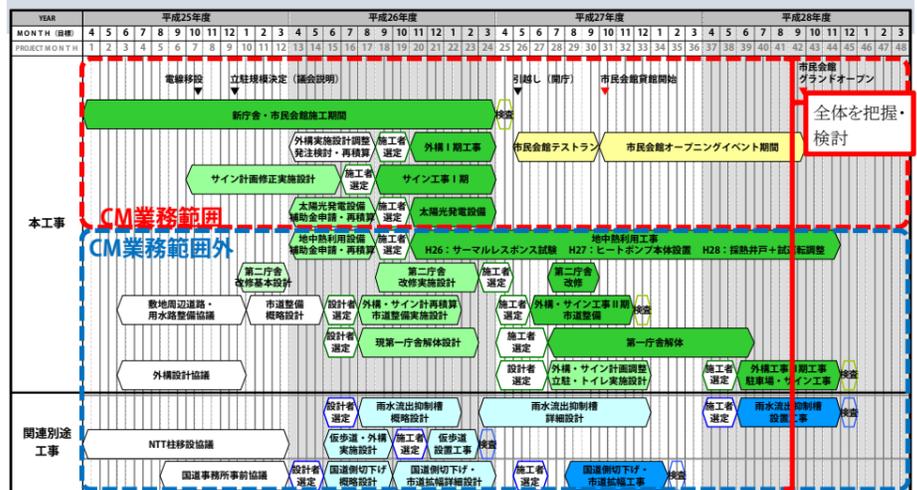
3. 顧客満足と信州地域における公共事業でのCM方式導入拡大

- 「透明性」「合議制」に対応し、竣工後等の情報公開にも耐え得る情報整理
- 長野市での実績が千曲市・塩尻市へ繋がり、信州地域でのCM方式導入拡大

段階的事業と建築デザインにおける『性能・工程・コスト』の確保



設計～発注段階：課題全体をCM業務の一環として把握・検討



発注・着工以降：想定外の困難への迅速な対応



スタンダードなCM手法の実践と信州地域での公共事業CM導入拡大の実現