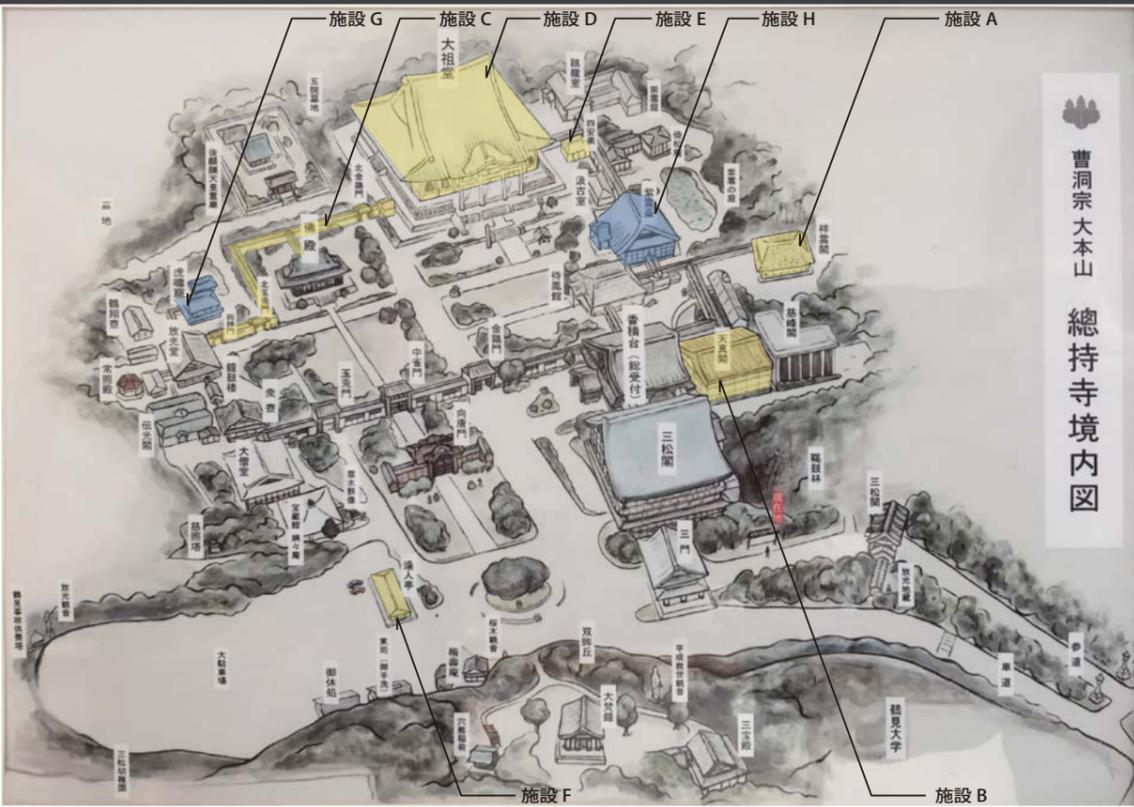


だいほんざん そうじじ だいおんきしよどうせいびじぎょう 大本山總持寺 大遠忌諸堂整備事業に関するCM業務

※大遠忌：仏教諸宗派で、宗祖や中興の祖などの五十年忌のち、50年ごとに遺徳を追慕して行う法会

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	大本山總持寺 大遠忌諸堂整備事業に関するCM業務
	所在地	神奈川県横浜市
CM業務発注者に関する情報	完了時期	2015年9月
	種別1	■新築・■改修・■その他（調査・基本計画・補助金申請）
CM業務発注者に関する情報	種別2	■非住宅建築
	CM業務委託者名	大本山總持寺
応募者に関する情報	種別	■その他（宗教法人）
	CM業務委託者の所在地	神奈川県横浜市
CMRの参画時期	応募者（法人）名	株式会社梓設計
	種別	■設計事務所系
CMRの参画時期	応募者（法人）の所在地	東京都品川区
	業務契約期間	2012年12月～2015年9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	
設計と施工の発注形式	■設計・施工分離、■設計施工一貫	
設計者の選定方法	■特命、■書類審査、■入札	
工事の発注区分	■ゼネコン一括	
請負契約の形式	■総価一式	
施工者の選定方法	■特命、■見積合わせ、■競争入札	



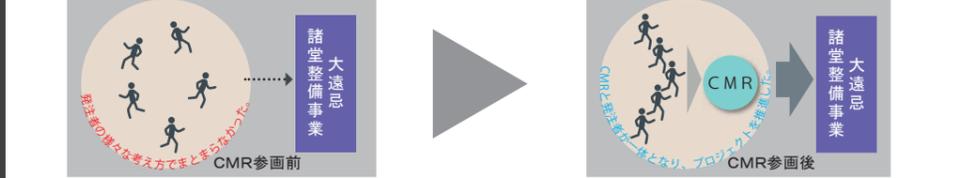
■主な建物の外観写真と整備概要



記号	業務概要	階数・規模	構造
施設A（祥雲閣）	耐震、劣化改修工事	地上2階 750.60㎡	木造
施設B（天真閣）	耐震、劣化改修工事	地上3階→2階（減築）1,062.34㎡	1階RC造、2階木造
施設C（地上回廊）	新築工事	地上1階 667.86㎡	木造・S造
施設D（大祖堂）	劣化改修工事	地上1階地下1階 6,588.30㎡	RC造
施設E（四安楽）	劣化改修工事	地上1階 154.12㎡	木造
施設F（逢人亭）	新築工事	地上1階 212.92㎡	木造
施設G（虎嘯窟）	調査、基本計画	地上2階 388.50㎡	木造
施設H（紫雲壺）	調査、基本計画、補助金申請	地上1階 833.20㎡	木造

CM方式の採用理由とCMRの関わり方

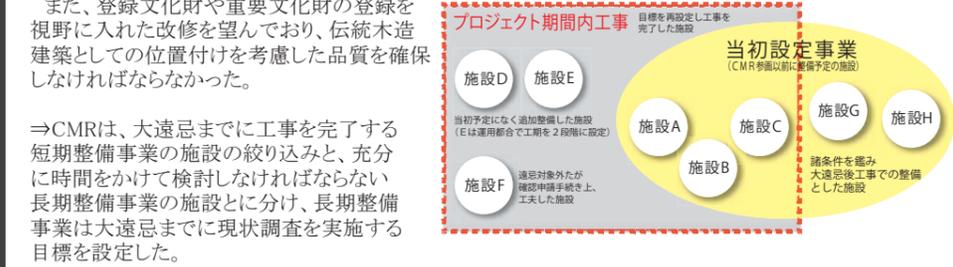
■採用理由
発注者は建設業務に関する実務の経験が少ないため多数の整備対象施設に対して追加や内容の変更が散発的にあり、課題が膨らみプロジェクトが行き詰まっていた。梓設計は行うべき全ての活動内容を洗い出し、業務全体像を示す枠組みとCM業務計画を説明した結果、発注者を支援する姿勢や透明性の確保等が評価され、CM方式を採用してプロジェクトを推進することとなった。



■CMRの関わり方
発注者は当初、過去の小規模建物の発注経験から単に棟単位で切り分けて設計、施工を発注する方針で諸堂整備事業を推進する考えだったが、個別建物の設計者・施工者は受注した業務の確実な実施を第一に考えがちなため、相互調整まで期待できないことが懸念された。
⇒梓設計は発注者目線で、全体を俯瞰し総合調整を行うCM方式にメリットがあることを伝え、プロジェクト推進に対して横断的に関わった。当初の業務範囲に無い施設の追加や条件の変更であっても、整備事業実施に必要な課題に対して、CMRが解決の提案を行い、その実施に向け調整を行った。

CMRが設定した2つの目標

■プロジェクト目標1：短期整備事業と長期整備事業の整理
発注者は事業対象とする施設を公表しており、大遠忌までの施設整備計画を大きく変更することは困難であった。
また、登録文化財や重要文化財の登録を視野に入れた改修を望んでおり、伝統木造建築としての位置付けを考慮した品質を確保しなければならなかった。



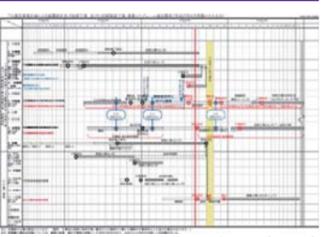
■プロジェクト目標2：伝統木造建築の正統性を守った改修計画
プロジェクト対象施設には、現在登録文化財であるが将来は重要文化財を目指す施設のほか、現在は文化財登録を受けていないが将来の登録文化財登録を目指す施設があり、相応の改修方法を検討する必要があった。



プロジェクトが抱える課題の抽出と解決方法提案

■マスタースケジュール表による課題の抽出と解決方法
年中行事スケジュール、全ての施設の工事工程表を重ね合わせ、マスタースケジュール表を作成した結果、施設E（四安楽）は重要な行事の時期に使用できないことを発見。

⇒「使い方の工夫」として工事手順を見直し、内装を先行させ完成後に行事を行い、外装完成後に引渡しを行う段階的な工期の提案をした。これにより、行事は工事の遅延に影響されることなく予定通りの時期に執り行うことができた。



■輻輳する仮設計画の整理による課題の抽出と解決方法
複数の施工者から提出された仮設計画を整理した結果、施設B(天真閣)において日常的に多くの人が通行するルートが使用できない期間が多く、安全配慮不足や騒音等の課題があることを発見。

⇒「作る技術の工夫」として当初の揚重機を使用した解体工法の見直しを施工者へ促し、ジャッキダウン工法による「ダルマ落とし」方式へ変更することにより、通行ルート閉鎖期間の最小化、コストの縮減、周辺環境への配慮（騒音、粉じん発生抑制）等を実現。



■建築の行政手続きの一元管理による課題の抽出と解決方法
大遠忌プロジェクト関係者の知らない施設F(逢人亭)の新築工事によって、施設C(地上回廊)の確認申請ができない課題を発見。

⇒「行政手続きの工夫」として施設Fの変更申請を行い、施設Cが別棟増築として扱えないか否か行政協議を行うことを施設Cの設計者に依頼した。その後、変更申請が認められ施設Fは仮使用等の調整を行うことにより、施設Cの着工の遅れを未然に防ぐことができた。

目標の達成度と評価

■大遠忌までの6施設の改修工事完了及び2施設の将来改修に向けた道筋の確保
6施設A～Fは予定通り大遠忌までに改修工事を完了し使用を開始することができた。2施設G、Hは共に改修に向けた調査を終え、施設G(虎嘯窟)は文化庁への補助金交付の申請手続きを行い、大遠忌後の改修に向けて設計に着手することができた。

■伝統木造建築の正当性の遵守
耐震改修を行った施設A(祥雲閣)・施設B(天真閣)の補強は、鋼製の大型補強金物ではなく、内装木下地となる補強柱、格子壁、方杖、陸梁など木造建築の保存修復技術により必要な耐震性能を確保し、伝統木造建築物の正統性を守った改修が実現した。



■短期的視点と長期的視点を持った工程管理の実行
発注者は「勸募のお願い」等を通じて宗門の各教区寺院に公表した諸堂整備事業を整理し、大遠忌までの整備において具体的な成果を上げると同時に、大遠忌後の整備についても道筋をつけることができたことから、CM方式導入の効果を実感して頂くこととなった。

■情報の集約と整理によるリスク把握
CMRは整備事業に限らない日頃のコミュニケーションを深めることで、隠れていた課題を拾い出し、その存在を、発注者に丁寧に説明することにより、発注者側にも課題の識別眼が備わり結果、発注者とCMRの信頼関係も築き上げることができた。

■発注者からの評価
總持寺貫首(大遠忌局総裁)に対して大遠忌局総監から、本プロジェクトにおけるCMRの役割のみならず、委託者の立場に立ちプロジェクトを推進するCM業務の本質をご説明頂いた。
CMRの創意工夫により伝統木造建築の設計発注、工事発注等の同時進行プロジェクトであっても十分にマネジメントは可能であると実感した。今後50年単位で行われる大遠忌法要にあわせて諸堂整備事業において大本山總持寺に対してCM手法の有用性を理解して頂くことができた。合同落慶式において右の感謝状を頂戴した。

