渋谷全線座ビル大規模改修工事CM業務

■ 基本情報

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	渋谷全線座ビル大規模改修工事CM業務
	所在地	東京都渋谷区渋谷1-24-10
	種別１	□新築・■改修・□その他
	種別２	□住宅建築・■非住宅建築・□土木・□その他
ＣＭ業務委託者に関する情報	ＣＭ業務委託者名	株式会社ゼントラスト
	ＣＭ業務委託者の所在地	東京都中央区銀座8-7-13 銀座全線座ビル1F
	種別	□公共法人・■民間法人・□その他
応募者に関する情報	応募者（法人）名	株式会社アクア
	応募者（法人）の所在地	東京都千代田区神田美土代町1番地 住友商事美土代ﾋﾞﾙ9F
	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		■事業構想段階、■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、□プロポーザル、□その他
設計と施工の発注形式		□設計・施工分離、■設計施工一括、□ＥＣＩ、□その他
設計者の選定		□設計競技、■プロポーザル、□資質評価、□特命随意契約、□競争入札、□その他
工事施工者の選定		□価格競争、■総合評価、□技術提案・交渉、□その他
設計施工者の選定時期		□事業構想段階、■基本計画完了時、□基本設計完了時、□その他
CM業務内容	業務契約期間	2018年8月1日～2019年9月30日
	共通業務	■発注者の目標・要求の確認と更新、■プロジェクトの推進と管理、■設計者・施工者・監理者の選定・発注、■プロジェクト構成員の役割分担の明確化と更新、■プロジェクト情報管理、■プロジェクトにおけるリスクについての説明、■クレームへの対応、■ＣＭ業務報告書の作成、□その他
	事業構想・基本計画	■事業構想、■基本計画、□その他
	基本設計におけるマネジメント	■基本設計の方針検討、■基本設計への支援と確認、■基本設計図書等の内容の確認、□その他
	実施設計におけるマネジメント	■実施設計の方針検討、■実施設計への支援と確認、■実施設計図書等の内容の確認、□その他
	工事施工におけるマネジメント	■工事施工準備、■工事施工、■施工・引渡し、□その他
	完成後におけるマネジメント	□不具合・瑕疵への対応、□引渡し後のアフターケア・運営維持管理、□その他

■ プロジェクト全体像

事業構想 | 基本計画 | 基本設計 | 実施設計 | 施工

・1956年、渋谷駅前に開館。2本立ての名画座として人気を博した。1979年、映画関連事業からの撤退とビル賃貸業、ホテル業への転進を機に、同地に「渋谷全線座ビル」を建設した。

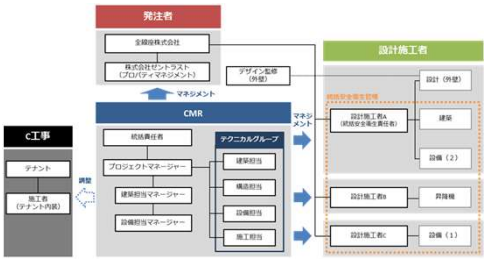
■ CM業務概要

✓ **建物の長寿命化と外装リニューアルを、発注者主体の意思決定にて実現**

「プログラミング手法」の採用により、今後20～30年間使用するための長寿命化対策及び渋谷の中心地でも存在感を発揮できる外装へのリニューアルを、発注者の高い納得感と主体的意思決定のもと手戻りなく計画及び実行した。

✓ **大小様々な工事を、最適コスト・短期間・同時期・オンスケジュールにて実施**

CMRの先行検討によるあらゆるリスクの可視化と「弾力的発注パッケージ決定プロセス」の採用により、分割発注方式のメリットの最大享受と、生じるデメリットの克服を実現、期日内及び予算内での竣工を達成した。



■ ＣＭＲへ求められたこと

＜建物を長期利用するために、今必要な改修工事を、効率的且つ予定通りに行う為にCM方式を採用＞

・ホテルメインエントランスのエスカレーター更新と共に、外壁改修とそのリニューアルが発注者要望であった。一方、2012年から続く改修工事で主要部位の更新は順次進んできていたが、各所設備は依然未更新のまま残存していた。CMRにはこれらの課題を整理したうえ、優先順位付けし、テナント要望も含めて基本計画としてまとめること及び施工者選定、品質確保、スケジュール順守が求められた。

■ ＣＭＲが目指したこと

目標① 発注者要望を満足し建物の長寿命化にも資する工事を決められた期間のなかで計画し、実行するため、総合的・包括的に発注者を支援する。

目標② プロジェクト初期段階からあらゆるリスクを顕在化させ、対処方法を事前検討し、その対策通りに工事を進める。

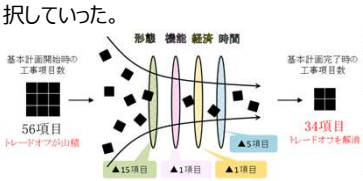
目標③ 競争環境下での見積徴収と適材適所の施工者選定及びリアルタイムコスト品質コントロール。

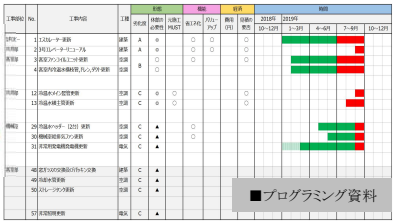
■ ＣＭＲがとった手法

Ⅰ.建物の長寿命化と発注者要望を両立させる基本計画の実現

・今後20～30年間使用するという長期的視点から見て、今必要な工事、今やるべき工事をピックアップし、多方面からのプログラミングを実施、優先順位付けを行った。

・まず残存するすべての更新工事対象項目を洗い出した。次に、計56項目にわたった工事を、「形態」「機能」「経済」「時間」の4つの観点から総合的に評価した。そして、各項目を優先順位付けしたのち、「今回着手すべき工事34項目」を発注者と共に選択していった。




■プログラミング資料

■ ＣＭＲがとった手法

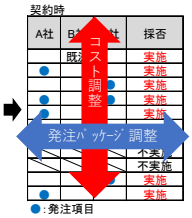
Ⅱ.柔軟性のある発注パッケージ決定プロセスの実現

・見積徴収は最大限行い、実施する工事項目の決定と発注パッケージの決定を入札後に行う「弾力的発注パッケージ決定プロセス」を採用。また、多くの見積参加が得られるよう、プレヒアリングの実施と精緻な見積用資料により健全な競争環境を創出した。

入札時

No.	工事項目	A社	C社	D社	E社	F社	G社
1	昇降機						
2	建築・・・	○		○	○		
3	空調・・・		○			○	
4	空調・・・	○	○	○			
5	衛生・・・	○		○	○		○
31	空調・・・		○	○	○		
32	空調・・・		○	○	○		
33	電気・・・		○				
34	空調・・・	○		○		○	

○：見積可項目



Ⅲ.工事が多岐にわたる中で生じるスケジュール遅延リスクの回避

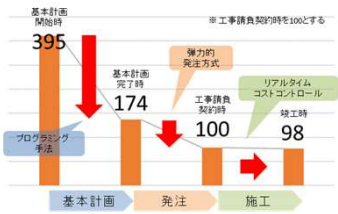
・基本計画段階でCMRによる全工事項目、全仮設工事、全工事工程の可視化。それによるリスクの洗い出しと対策の先行検討。

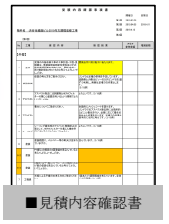
・施工段階において各施工者間での安全確保と工事スケジュール共有の責務を、「統括安全衛生管理業務」として1社に委託するスキームを採用。

Ⅳ.コストの常時可視化によるリアルタイムコストコントロールの実現

・プロジェクトの初期段階から、リアルタイムでコストと品質の可視化を実施。

・過去事例、類似案件、市況価格をベースに、エビデンスに準拠したコスト精査。




■見積内容確認書

■CMRが受けた評価（発注者様コメント）

・これまでの継続したCM業務を通じて培った本建物への深い理解と、プロジェクト内での各種の工夫及び、何よりもその情熱により、今回の同一建物内複数施工者による分割発注という非常に困難なプロジェクトを、スケジュールを順守し、当初予算通りで、費用対効果の高い品質の実現と共に成功させることができましたことに感謝いたします。