

千曲市新庁舎等建設支援コンストラクションマネジメント業務

プロジェクトの 基本情報	プロジェクト名称	千曲市新庁舎等建設支援コンストラクションマネジメント業務
	所在地	長野県千曲市
	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	千曲市
	CM業務委託者の所在地	長野県千曲市
	種別	■公共法人・□民間法人・□その他(具体的に記載)
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
	応募者(法人)の所在地	東京都文京区
	種別	CM専門会社
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	プロポーザル方式	
設計と施工の発注形式	庁舎・体育館、立体駐車場:実施設計・施工一括発注方式 外構等:実施設計・施工分離発注方式	
設計者の選定	基本設計者:プロポーザル方式	
	実施設計者:総合評価方式	
工事施工者の選定	庁舎・体育館:総合評価方式	
	立体駐車場・外構工事等:一般競争入札	
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(具体的に記載)	
CM業務内容	業務契約期間	2015年3月～2019年8月
	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(実施設計、実施設計監修、工事監理、建設業務等の業務仕様書、要求水準書の作成)
	事業構想・基本計画	□事業構想、□基本計画、□その他(具体的に記載)
	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(発注パッケージの検討、オフィスレイアウト検討支援、発注に関するヒアリング、地元企業・地元建設会社等との協議対応)
	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(分離発注間の調整、施設管理・運営検討からの計画検討)
	工事施工におけるマネジメント	■工事施工準備、■工事施工、■竣工・引渡し、■その他(分離発注間の調整、施設管理・運営の使用書策定並びに発注支援、運用開始に向けた庁内各課との協議支援、備品購入に関する条件整理、発注仕様策定支援)
	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(建物竣工から運用開始までの引越・備品搬入支援、運用開始時の庁内各課からの要望事項等対応)

■プロジェクト概要

2つの敷地に3棟の建物を異なる施工期間と異なる設計者及び施工者にて実現し、CMrが事業全体で最適な施設構築と地元企業への経済波及効果の実現を支援したプロジェクト。

■プロジェクト目標

- ①1市2町(更埴市・戸倉町・上山田町)合併の集大成にふさわしい事業の達成
- ②合併特例債等、各種補助金手続き期限までのタイトなスケジュールの実現
- ③市民体育館の休館期間の圧縮(利用率の高い施設の可能な限りの休館短縮)
- ④安心・安全かつ分かり易い施設の整備(来庁者・職員が使いやすい施設の実現)
- ⑤地元企業の育成と経済波及効果を可能な限り最大限にする工事発注の実現
- ⑥高い防災機能の実現(防災庁舎として市民に広くアピールできる施設の実現)

1	公共事業としての 市の課題・目標の確実な達成	牽引型・協働型マネジメントの実践
---	---------------------------	------------------

- 庁舎・体育館建設の他、既存施設解体・立体駐車場建設・地中熱利用設備等の多くのPJが同時進行する複雑なプロジェクトにおいて、CMrがスケジュールを総合的に管理し、検討事項を明確化し、優先順位を関係者内で明確に共有しながら事業を牽引した。
- 総合担当を主軸に電気・機械・施工・コストの技術系チームとその他の専門担当者の厚みある体制にて、市の技術者の補佐として、図面レビュー・コスト確認・施工計画・設計変更内容等を、使い勝手や別途工事との関連性など、発注者目線で確認を行った。
- 施工専門スタッフが発注者と共に現場を確認。発注者の理解を深めることを主軸に、完成後への影響やメンテナンス性等を意識した説明・検討を求め、納得のプロセスを支援した。
- 基本設計から竣工・開庁・開館までを通して、マネジメントチームが全面的に支援を実施することで、少ない技術者でも安心して、漏れや遅滞なくPJを進められる体制をCMrが構築した。
- 「この場所に必要なものは何か」「施設利用者に必要なものは何か」市の担当者の意見とCMrのもつ他事例の経験を足し合わせ、より地域にフィットした施設になるよう議論を重ねた。
- 設計者や施工者に対し、発注者の要望や意思決定の要点を明確に伝え、発注者・設計者・施工者の目線を合わせ、関係者全員で同じゴールを目指す雰囲気づくりを行った。

2	地方企業への経済波及効果を実現する スキームの確立	ハイブリッド型発注による地元貢献 持続的な経済波及効果
---	------------------------------	--------------------------------

- 地元企業の工事高調査の結果、工事規模と地元企業の工事可能規模の乖離が大きいことが分かり、様々なバリエーションで工事を分離する発注シミュレーションを提案・実施した。
- JV方式による地元企業活用から、一括受注会社からの工種毎の下請発注を総合評価方式にて評価するという手法で地元企業の受注量を確保する方式を提案し、実現した。
- 事業規模と多様性を活かし、工程・品質の点から分離可能な工事を地元企業へ直接発注し、地元企業育成と経済波及効果の最大化を狙った。
- 竣工後の経済波及効果持続実現のために、体育館・庁舎・歩道橋・立駐・外構等、施設全体で必要となる管理運営項目の洗い出しを行い、総合管理業務発注仕様書として取りまとめた。
- 上記の内容を利用し、実績ある元請け会社の管理の元で、地元企業が参画できるスキームとすることで、持続的な地元経済への波及効果が得られる仕組みとした。
- 上記スキームの採用により、地元企業の特徴を生かした、迅速なメンテナンス対応が可能な体制が構築され、質の高い施設管理が実現されている。

3	市民・市職員が使いやすい 施設の実現	「求める機能」と「できあがる建物」が フィットする意思決定
---	-----------------------	----------------------------------

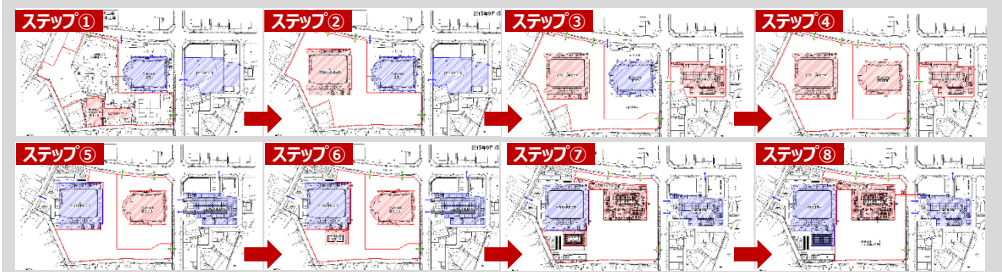
- 基本設計開始と同時に建物管理・運営検討を目的とした会議を隔週開催し、施設の各室及び設備機能の仕様設定において、どのように“使う”かについて、具体的に協議を行い、意思決定の基準を明確にしたうえで、判断材料や仕様提案の提示を設計者・施工者に求めた。
- 庁舎・体育館・こもれびテラス等での具体的イベントの想定、出入口の設置個所等の検討や利用者動線の見える化等により、発注者の潜在的な要望を掘り下げ、設計へフィードバックした。
- 仕様の検討にあたっては、イニシャルコスト・メンテナンス性・ランニングコストを合わせた検討を促すことで、設計段階から工事段階まで、将来にわたる使いやすさ、維持管理のしやすさ、経済性を考え抜いた仕様決定をライフサイクルマネジメントの視点から支援した。
- モックアップによる経年確認、使い勝手改善の詳細検討、施設管理者を巻き込んだメンテナンス方法の検討等、より竣工後の運用を具体的にイメージできる検討の実施をCMrから示唆した。

4	地方自治体における CM方式活用の手法の確立	近隣他市でのCM方式採用拡大
---	---------------------------	----------------

- 事業全体の牽引型マネジメント、市職員との協働型マネジメントによる高い顧客満足の獲得。
- 千曲市のCM方式での成功を発端とした近隣市におけるCM活用の拡大。



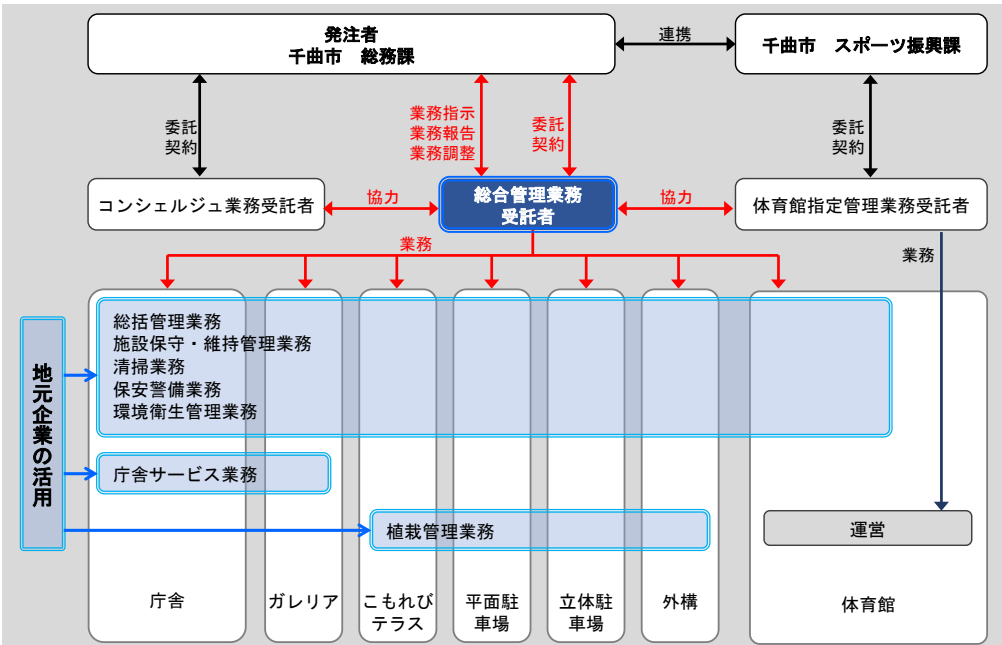
北側からの鳥瞰（庁舎を中心に右が体育館・左が立体駐車場）



着工から8段階のステップを28か月間で行う事業

種類	工事名称	発注方式	受注者	地元採用手法
既存解体	先行解体工事	分離	地元施工会社	地元企業への直接発注
	体育館解体工事	一括	大手ゼネコン	下請として地元企業へ発注 (約10%) 総合評価方式の採用
	体育館工事			
	庁舎工事			
建物新築	歩道橋工事	分離	地元企業+メーカー	地元企業とメーカーのJV
	立体駐車場工事			
	外構Ⅰ期工事			
	開発外構工事			
外構	外構Ⅱ工事	分離	地元施工会社	地元企業への直接発注
	地中熱利用工事	分離	地元施工会社	地元企業への直接発注
サイン	体育館サイン工事	一括	大手ゼネコン	下請として地元企業へ発注
	庁舎サイン工事			
	立駐サイン工事	分離	地元企業+メーカー	地元企業とメーカーのJV
	外構サイン工事	分離	地元施工会社	地元企業への直接発注

ハイブリッド発注方式の体系図（概要は左記参照）



持続的な地元経済への波及効果が得られる仕組み（概要は左記参照）



「求める機能」と「できあがる建物」の運用をイメージしながらの検討