

# 宮古市中心市街地拠点施設整備事業に係るCM業務



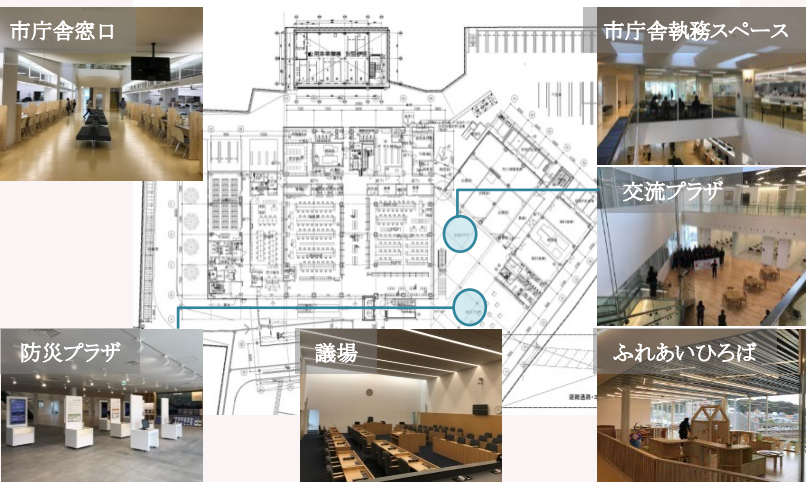
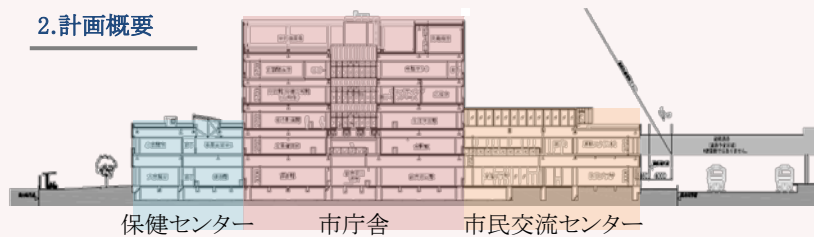
1.プロジェクトの背景



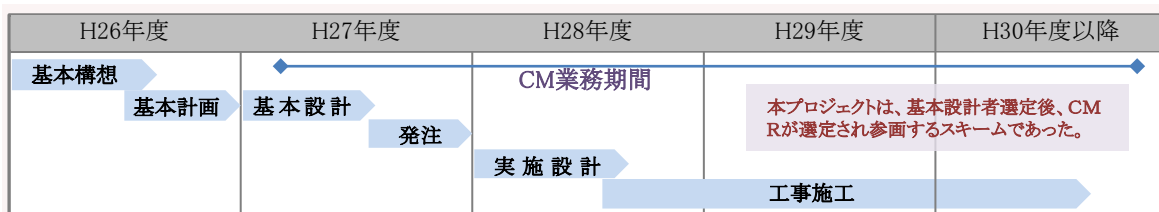
**【建築概要】**  
**事業者** : 宮古市  
**基本設計** : 久米設計  
**実施設計・工事施工** : 鹿島・日本国土・陸中・久米設計特定共同企業体  
**建物用途** : 市役所・保険センター・市民交流センター  
**敷地面積** : 16,766.48㎡  
**延べ面積** : 14,350.58㎡  
**規模構造** : 鉄骨造地上6階

- ①市の防災や災害対応の拠点の見直し
  - ②将来を見据えた適切な行政機能の規模の検討
  - ③復興後のまちづくりにおける新たな市民サービスへの対応が可能となる拠点施設を整備
- 以上3つの目標を掲げ、市庁舎の他、分散していた保健センターなどの行政組織と新設の市民交流センターを集約した複合施設の計画を2014年から約5年に渡り推進。

## 2.計画概要



プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	宮古市中心市街地拠点施設整備事業に係るCM業務
	所在地	岩手県宮古市
	完了時期	2018年7月
	種別1(※)	■新築
	種別2(※)	■非住宅建築
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	宮古市
	種別(※)	■公共法人
	CM業務委託者の所在地	岩手県宮古市
応募者に関する情報	応募者(法人)名	株式会社三菱地所設計
	種別(※)	■設計事務所系
	応募者(法人)の所在地	東京都千代田区
CMRの参画時期(※)	業務契約期間	2014年7月～2018年9月
		■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
設計と施工の発注形式(※)		■その他(基本設計、実施設計施工一貫)
設計者の選定方法(※)		■プロポーザル
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(※)		■総合評価型落札方式



### 【CM業務概要 課題と目標】

- ①複合施設・防災拠点としての設計・施工品質の確保
- ②事業予算内の完成、補助金の積極的な導入
- ③2018年7月末竣工の実現、補助金申請に必要な成果品の完成
- ④実施設計・工事施工デザインビルド方式の円滑な推進と発注に伴う地元貢献



### ①設計・施工品質確保のための管理手法 < 専門家によるレビューと検討支援 >

#### 【設計品質確保のための管理手法】

- 職能別分科会におけるCMメンバーによるマンツーマン設計支援
- ・専門職能のCMメンバーが設計者の各職能担当とマンツーマンで内容の確認助言。図面作成と同時並行で品質の確保
- ・レビュー期間を大幅に短縮する

#### 【施工品質確保のための管理手法】

- 品質管理プログラムに基づく施工品質確保
- ・各工事における施工計画書、報告書、是正報告書の確認
- ・施工状況確認(月2回程度の検査)、製品検査(鉄骨等)の立会い

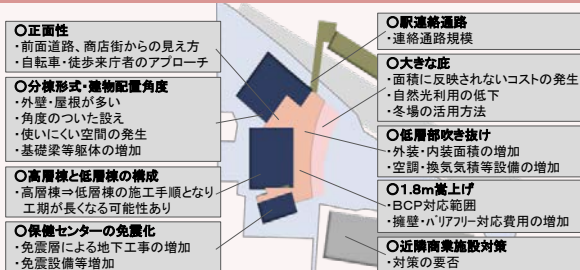
### ②事業予算厳守のためのコスト管理手法 < コストモニタリングと見積調査、補助金申請に伴う管理 >

#### ○CMRによる独自の概算算出

- ・設計者が建設費概算を行うのと並行して、CMRにて同様に概算を行い、設計者概算と突き合わせ
- コストモニタリング、設計変更に伴う増減管理
- ・設計変更の内容、それに伴う内訳書を全数確認することで、変更内容の適正、金額の増減をリアルタイムで把握
- 補助金申請範囲の検討と計上方法の調整
- ・補助金を最大限活用することができるよう、見積書の構成・各施設の見積計上項目をCMRより施工者へ指南

### ③スケジュールの管理手法 < 基本設計から実施設計完了までの期間短縮実現 >

- コスト増減、手戻りの少ない設計フロー管理
- ・コスト・工程・品質への影響度の大きいもの、プロジェクトの軸となる考え方に係る内容を優先度をつけて設計者に提示
- 発注者要望を確実に反映させる設計モニタリング、デザインレビュー
- ・基本設計の方向性を設計者と同じ目線・情報で把握
- 設計ノウハウを生かした追加図面及び要求水準書の作成
- ・基本設計終了時から図面交付までの期間で、追加図面と要求水準書の作成
- 実施設計にて検討すべき事項のリスト化
- 十分な実施設計準備期間の確保



### ④事業手法決定の管理手法 < 地元を含めた発注戦略によるデザインビルド方式 >

#### 工事発注方式の検討

- 【配慮事項】
- ・事業手法の特徴を把握
  - ・復興関連工事の影響を反映
  - ・施工会社の状況等を反映
  - ・各手法のメリット・デメリットを整理

最適事業手法選定を支援

#### 契約条件関係資料作成

- 【配慮事項】
- ・契約条件への低減策を反映
  - ・受注者確保を重視した条件設定
  - ・地域経済に配慮した条件設定
  - ・最適受注者が選定可能な手法の採用

デザインビルド方式のリスク低減が可能な発注チームを構築

#### 施工者選定資料の作成

- 【配慮事項】
- ・説明責任が十分に果たせる評価方法を策定
  - ・発注手続き関係資料の作成を全面支援し市担当者を補佐

透明性・公平性を重視した選定チームを構築

#### 施工者選定に関する支援

- 【配慮事項】
- ・手続き事務への全面支援により市担当者を補佐
  - ・選定手続きスケジュールの確実な管理支援

最適事業手法選定を支援

契約終了

メリットを最大化しリスクを低減する事業手法【実施設計・施工者選定支援フロー】