

東京都生協連会館建設プロジェクト

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	東京都生協連会館建設プロジェクト
	所在地	東京都中野区中央5-41-18
	完了時期	2016年10月
	種別1	新築
CM業務委託者に関する情報	種別2	住宅建築・非住宅建築
	CM業務委託者名	東京都生活協同組合連合会
	種別	その他（組合）
応募者に関する情報	CM業務委託者の所在地	東京都中野区中央5-41-8
	応募者(法人)名	株式会社プラスPM
	種別	CM専門会社
CMRの参画時期	応募者(法人)の所在地	東京都千代田区鍛冶町1-7-11 KCAビル
	業務契約期間	2010年12月～2016年10月
CMRの参画時期		■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
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		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		その他（ECI方式）



■プロジェクトの背景

- 東京都生活協同組合連合会は、東京都下の72生協団体が加盟し、組合員総数約290万人の全国トップクラスの規模を誇る連合会組織である。
- 単なる建設事業ではなく、加盟している各生協団体相互の関係強化や、団体間での活動で相乗効果を生むような仕組みづくりが求められた。
- 組織の複雑さから、説明責任に資する『プロセスの透明性確保』『情報の見える化』が重要とされ、根拠のあるマネジメントが求められた。



プロジェクトの3つのポイント

『地域貢献』という生協理念を発信する場としての複合ビルプロジェクトを成功に導くコンサルティング

様々なサービス事業を有機的に繋げ、相乗効果を発揮させたプロジェクトマネジメント

建設費を基本設計時の概算から約7.4%低減、年間エネルギーコストは計画より約3.5%軽減

■コンサルティング		■プロジェクトマネジメント		■コスト適正化	
<p>テーマ1 CMRへ求められたこと</p> <p>CM方式の採用理由</p> <p>CMRの提案</p>	<p>生協理念の具現化と事業性の高い施設の実現化を期待</p> <ul style="list-style-type: none"> 『地域貢献』という生協理念の具現化 地域特性を考慮した確実性・継続性の高い事業計画策定 <p>マーケティングに基づいた施設計画の提案</p> <ul style="list-style-type: none"> 『地域貢献』に寄与する機能として、サ高住や地域交流スペースを提案 	<p>複雑な発注者組織の合意形成の支援を期待</p> <ul style="list-style-type: none"> 東京都生協連は各生協団体が加盟した組織であり、事業を円滑に進める上での合意形成の支援を期待 <p>ソフトとハードの知見を持つCMRが参画</p> <ul style="list-style-type: none"> 各種会議体の設定支援 CMR内に発注戦略担当を配置 	<p>建設費が高騰する中、当初予算通りでの建設を期待</p> <ul style="list-style-type: none"> 予算内での新会館建設を実現したい 最適な建物品質を実現し、関連団体へのアピールを期待 <p>マーケティングに基づいた施設計画の提案</p> <ul style="list-style-type: none"> コスト低減やスケジュール短縮を目指しECI方式を提案 『コスト調整会議』を設け、円滑な事業推進に寄与 		
<p>テーマ2 CMRが目指したこと</p> <p>プロジェクトの目標設定</p> <p>CMRの目標と業務スコープ</p>	<p>サ高住の開業6カ月以内の目標契約数の達成</p> <ul style="list-style-type: none"> 綿密なマーケティングに基づく精度の高い事業収支計画 各事業者間の相乗効果による付加価値の創出 <p>事業計画の改善提案により収益性を3%向上</p> <ul style="list-style-type: none"> サービス・運営面での改善提案を行うとともに、運営経費を提言し事業性を向上 	<p>計画スケジュールどおりの竣工とオープン</p> <ul style="list-style-type: none"> 会議体運営手法を確立し、スケジュールの適正化を実現 本体工事とテナント工事の調整により、遅延を防止 <p>根拠に基づくマネジメントを行いスケジュールを最適化</p> <ul style="list-style-type: none"> 意思決定手順を含めた事業フローを見える化し、スケジュールの遅延・プレを防止 	<p>事業予算内での建設実現</p> <ul style="list-style-type: none"> 精度の高い概算工事費に基づく事業予算策定 東日本大震災後の急激な建設費高騰への対応 <p>予算内実現に向けたコストマネジメントと発注戦略</p> <ul style="list-style-type: none"> 精度の高い概算算出。合理的な工事・管理・試算区分の策定により、投資内容と維持管理費の最適化を実現 		
<p>テーマ3 CMRがとった手法</p> <p>プロジェクトの課題抽出・整理</p> <p>課題解決に向けた提案・実行</p>	<p>高齢者施設経験の少ない加盟生協団体にコンサルティング</p> <ul style="list-style-type: none"> 各生協団体にCMRが直接ヒアリングを行い、職員配置やサービス内容など事業計画上の課題を抽出・整理 <p>個別事業の事業計画改善提案と運営コンサルティング</p> <ul style="list-style-type: none"> 先行事例調査等を実施し、事業計画の改善を提案 建設費の約5%分の補助金を取得 	<p>複雑な組織での事業推進の透明性確保と説明責任対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 6事業者が参画、9事業施設が配置されたため、公平性と透明性の担保・説明責任への対応 <p>選定評価基準の策定と透明性確保と説明責任対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 会議体の円滑な推進と決定プロセスの見える化 設計者・施工者の選定手法の提案 	<p>資産区分・工事区分の適正化。事業予算内での建設</p> <ul style="list-style-type: none"> 抜け漏れ・重複のない区分の構築・関係者間の合意 将来のコスト変動を予測したコストマネジメント <p>設計着手前の区分設定。ECI方式による発注提案</p> <ul style="list-style-type: none"> 各区分協議は設計着手前に確定 早期にVE/CD候補を抽出、十分な検討時間を確保 		
<p>テーマ4 CMRが受けた評価</p> <p>評価</p>	<p>サ高住は募集開始開始2か月で契約目標80%達成 収益性が約3-5%向上 先進事例としての価値</p>	<p>当初計画通りの期日で完成 補助金受領 各生協間の繋がり強化</p>	<p>事業予算内でプロジェクトを完遂 建設費 7.4%低減、エネルギーコスト 3.5%軽減 建物品質の最適化</p>		

