

「東京都生協連会館建設プロジェクト」

CM選奨で優秀賞を受賞しました！

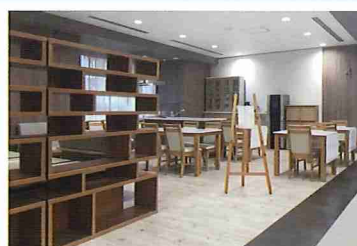
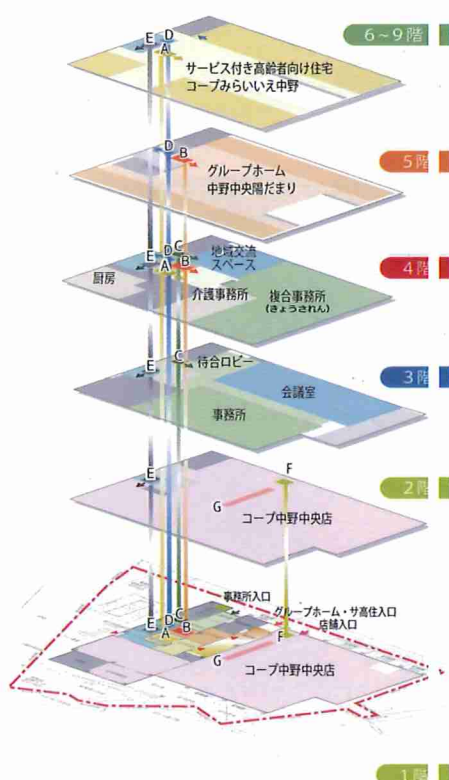
CM選奨とは

日本コンストラクション・マネジメント協会が年に一度、国内におけるコンストラクション・マネジメント（CM）の普及発展、健全な建設生産システムの再構築、倫理観を持ったプロフェッショナル育成に資することを目的に、日本におけるCM事例を幅広く募り、優れた成果をあげた事例を表彰する制度です。

引用：日本コンストラクション・マネジメント協会



撮影：株式会社プラス



4階 地域交流スペース「えんがわ」



3階 貸会議室



1階 店舗（コープ中野中央店）



光庭

プロジェクトの背景と特徴

東京都生活協同組合連合会様の所有する東京都生協連会館は、築後 37 年以上を経過したことから老朽化が進み、また、耐震性や利便性上の問題から、建替えを検討されていました。

建替えに際して、本プロジェクトにおいては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、それぞれのサービスが有機的に繋がり相乗効果を生むような仕組みが求められるとともに、会館として継続的かつ安定的な経営を行えることが必要でした。

さらに、生協活動の理念である“地域貢献”をいかに実行していくかも、本プロジェクトにとって、重要なテーマでした。

プロジェクトの目的

- ◆“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を実現へ導く
- ◆複雑な発注者組織の意思決定や、スケジュールを取り纏め、工期通りの完成へ導く
- ◆建設費が高騰する中、予算内での完成となるようマネジメントし、事業を成功へ導く

プラスPMがとった手法と得られた成果



□コンサルティング

- *マーケティングに基づいた施設計画の提案
- *事業計画の改善提案による収益性の向上
- *個別事業計画を確認し各サービスを効果的に融合した相乗効果の提案

- *サ高住は募集開始2か月で契約目標 80%を達成
- *収益性が約 3 ~ 5% 向上!
- *先進事例としての価値

□プロジェクトマネジメント

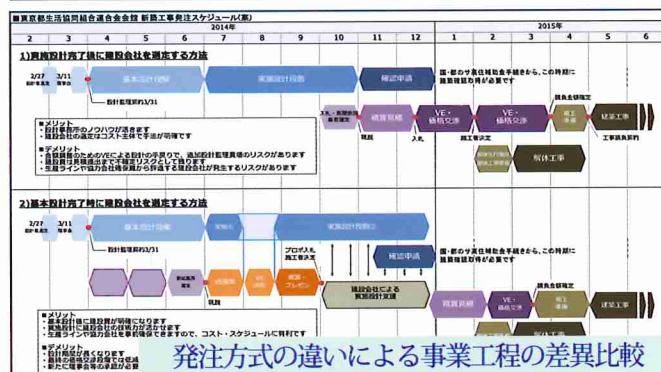
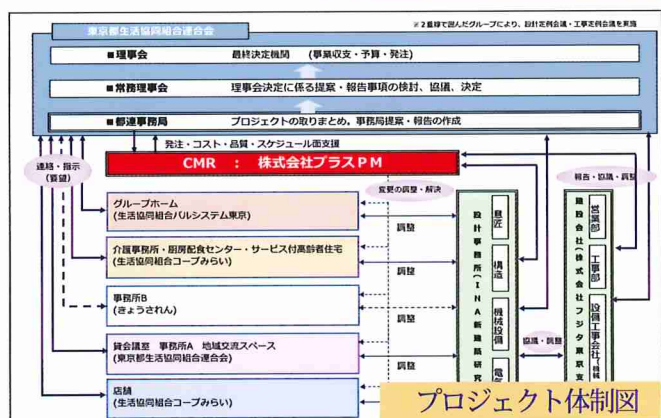
- *ソフトとハードの知見を持つ技術者が参画し意思決定を円滑化
- *根拠に基づくマネジメントを行ないスケジュールの遅延・ブレを防止
- *複雑な組織における意思決定プロセスを透明化、説明責任への貢献を提案

- *当初計画どおりの期日で完成
- *各加盟生協間の繋がりを強化
- *プロセスの透明化で説明責任に大きく貢献

□コスト適正化マネジメント

- *事業予算内での実現に向けた最適な発注方法の提案 (ECI 方式)
- *資産区分・工事区分・管理区分を早期決定、抜け漏れを防止しコストを適正化
- *設計段階のコスト変動を予測したコストマネジメントの実施

- *当初予算内での完成を実現
- *当初予定より建設費を約 7.4% 低減
- *維持管理に伴うエネルギーコストを当初年間計画予算より約 3.5% 低減



全体を通し、事業主である東京都生活協同組合連合会様より「プラスPMが居なかったら、このプロジェクトは実現しなかった」と大変嬉しい評価をいただきました。