

設計事務所における
コストマネジャーの役割

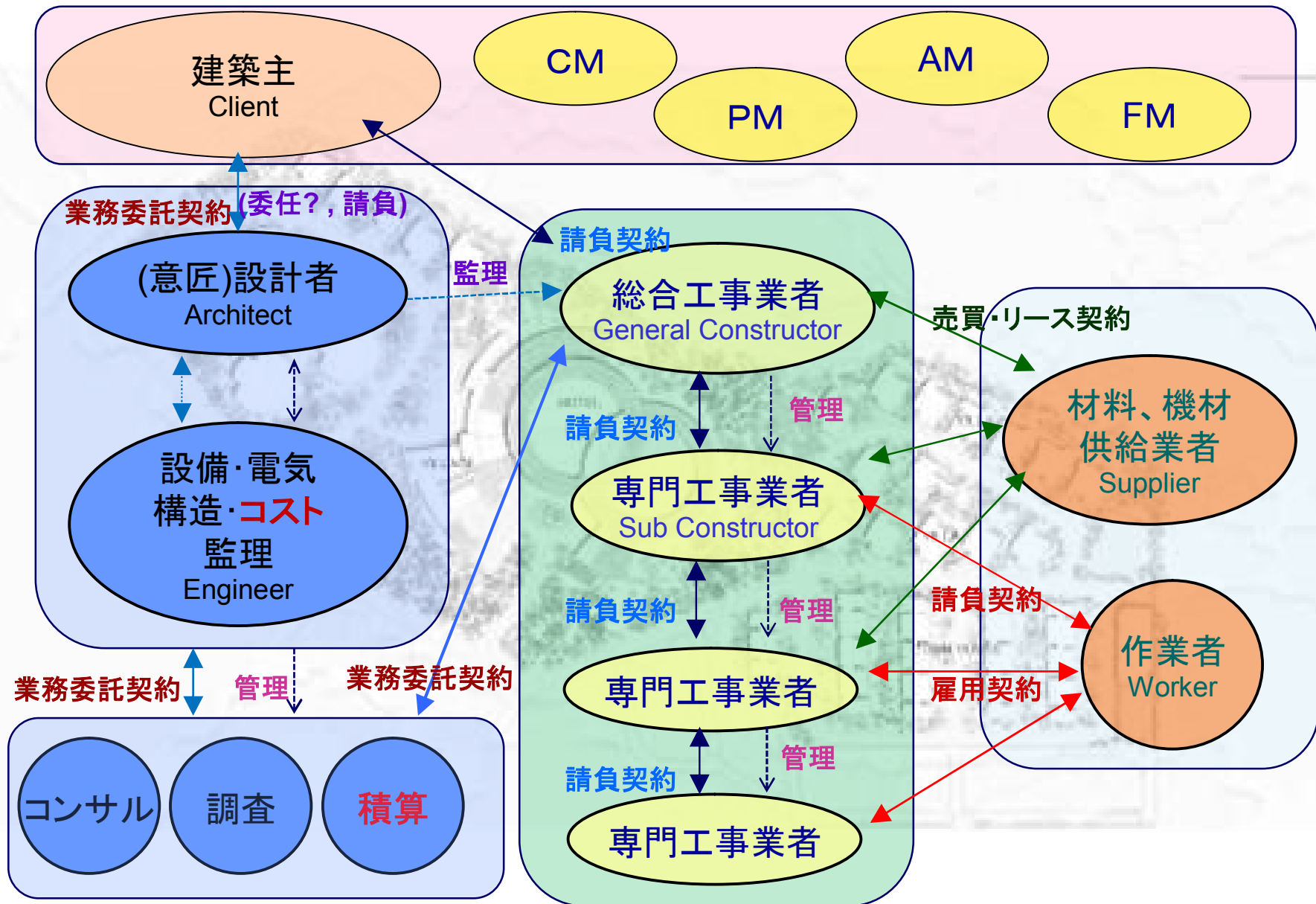
Roles & Responsibilities of Cost Managers at
Japanese Architectural Design Firms

10 April 2014

株式会社 久米設計 皆銭宏一

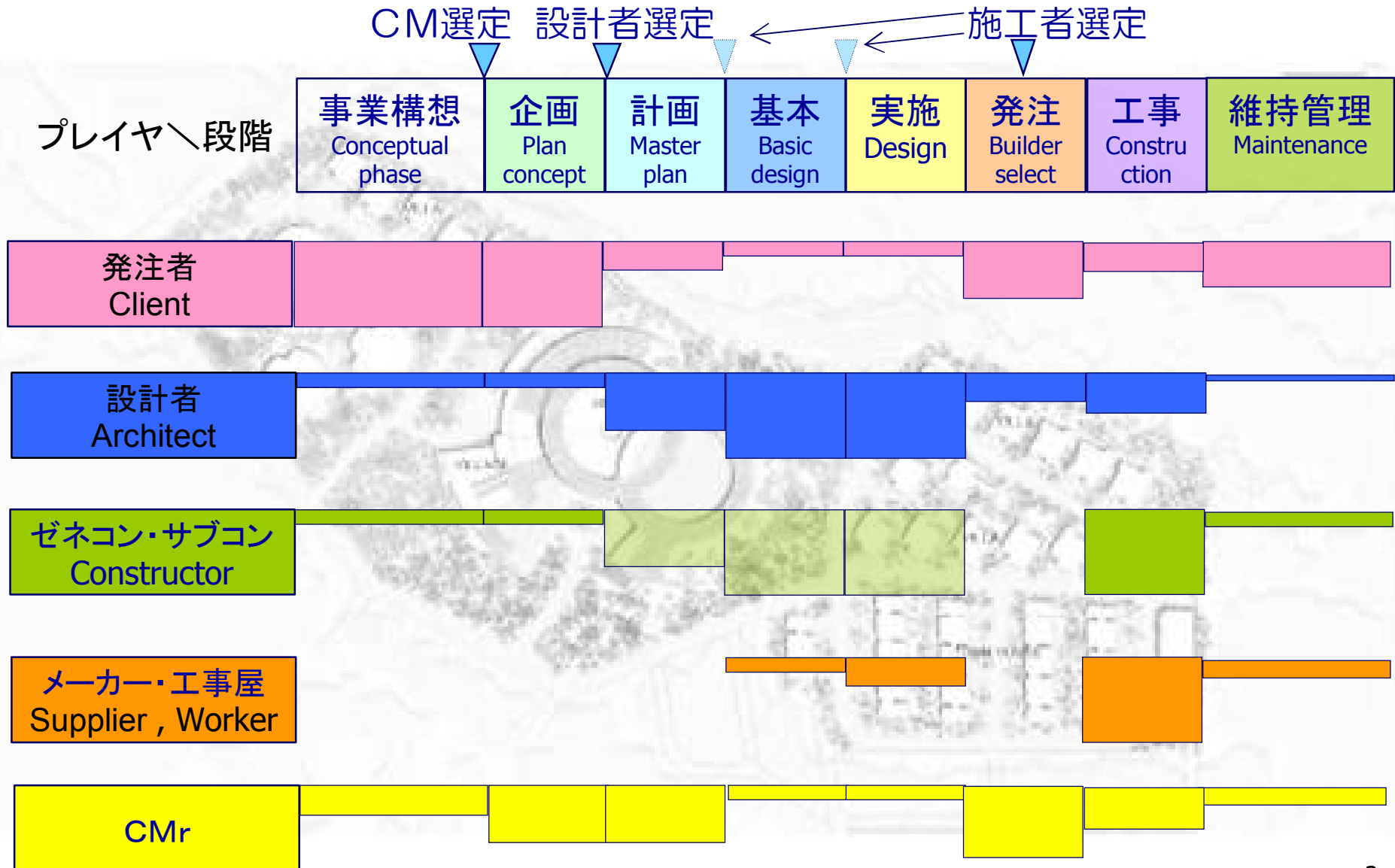
建築プロジェクトの関係者

Stakeholders/Key Players of Construction Projects



プレイヤーの決定時期と役割

Key Player Selection Sequence and Roles of Each Player



(設計事務所に求められる)コストマネジメント Cost Management

事業者の要望 **投資** 効果の最大化

コストマネジメントの3つの主な仕事(役割)

コストプランニング
Cost Planning

ターゲットコストを決めるのが
コストプランニング

コストコントロール
Cost Control

ターゲットコストで設計させるのが
コストコントロール

コストアジャストメント
Cost Adjustment

ターゲットプライスで施工者決定、竣工
させるのがコストアジャストメント

コストマネジメントの手法 Types of Cost Management

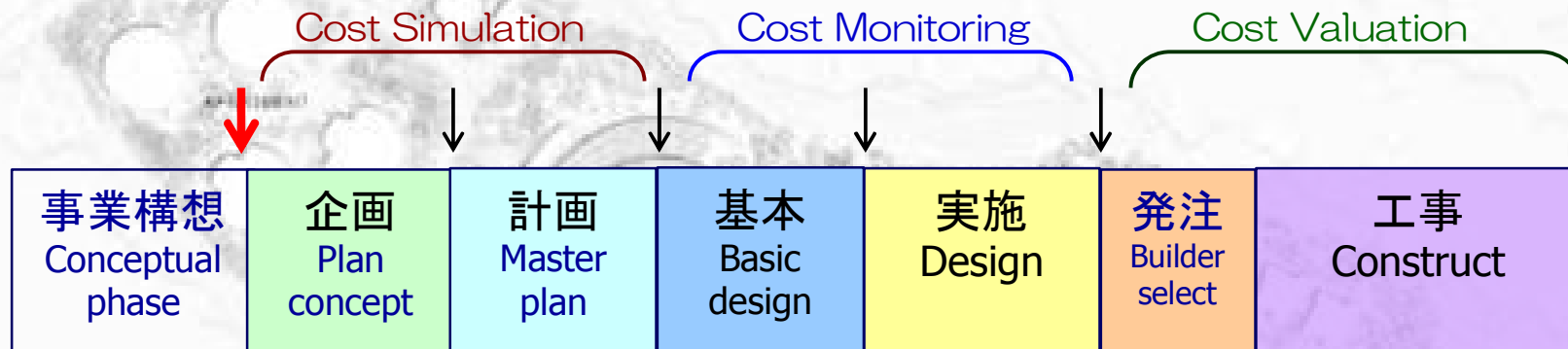
■コストマネジメント実施時期

CP・・・Cost Planning

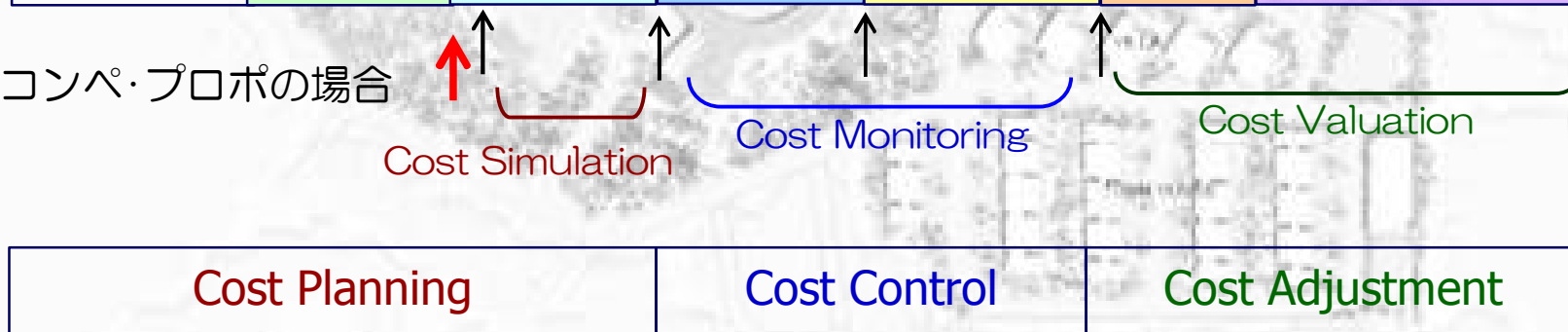
CC・・・Cost Control

CA・・・Cost Adjustment

①特命受注の場合



②コンペ・プロポの場合



↓ ↓・・・(概)精算時期、(Rough) Estimate Period

コストプランニングへのアプローチ

Cost Planning Approach

- 投資効果を最大化するために予算を最適配分
- 最低必要な金額+差別化する要素
 - 安全性(耐震性、耐風性、その他の自然災害対策)
 - 意匠性(デザイン性、ランドマーク性、グレード感)
 - 経済性(ランニングコスト、家賃、入居率向上)
 - 居住性(室内空間、生活用設備、光・エネルギー環境)
- どの要素にいくらかけるか、いくら減らすか
 - コストシミュレーション
- コストプランニングは試行錯誤しながら行うもの

実際にやってみる

→静岡市、敷地20,000㎡に約35,000㎡災害拠点病院を建設する
予算は㎡35万(税別120億)、支持地盤はGL-30m、構造・階数未定

コストプランニングの役割 Roles of Cost Planning

■計画段階

- 最適計画のためのシュミレーション
- **予算内実現可能性** の検証
- 機能別部位別の実現可能な目標コスト設定
- **規模・形態・グレード** をほぼ確定させる

PCMがやらなければならないこと

設計総括者に対して

- ✓ 仮定した内容の説明
- ✓ **工事費のバランス妥当性説明**
- ✓ **予算内実現のための方策提案**
- ✓ 設計変更案の提示
- ✓ 資材価格動向の説明

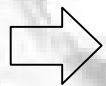
発注者に対して

- ✓ 工事費に含まれている内容説明
- ✓ **類似建物とのコスト比較の説明**
- ✓ **想定建物概要の説明**
- ✓ 施工者選定方法・時期の提案
- ✓ 施工者選定期限の提案

コストコントロールの手法 Cost Control Method

■基本設計段階

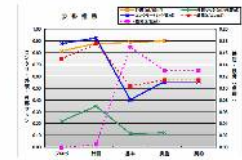
- 計画時に設定したコストの修正
- 目標コストを実現できる **材料・工法** の選定
- コストに関わるリスク検討・対処



この段階で必ず収める！ ……ここが難しい！

■実施設計段階

- 基本設計概算の **妥当性検証**
- 基本設計後に変更した内容の整合性確認
- 目標コスト実現のための減額変更検討

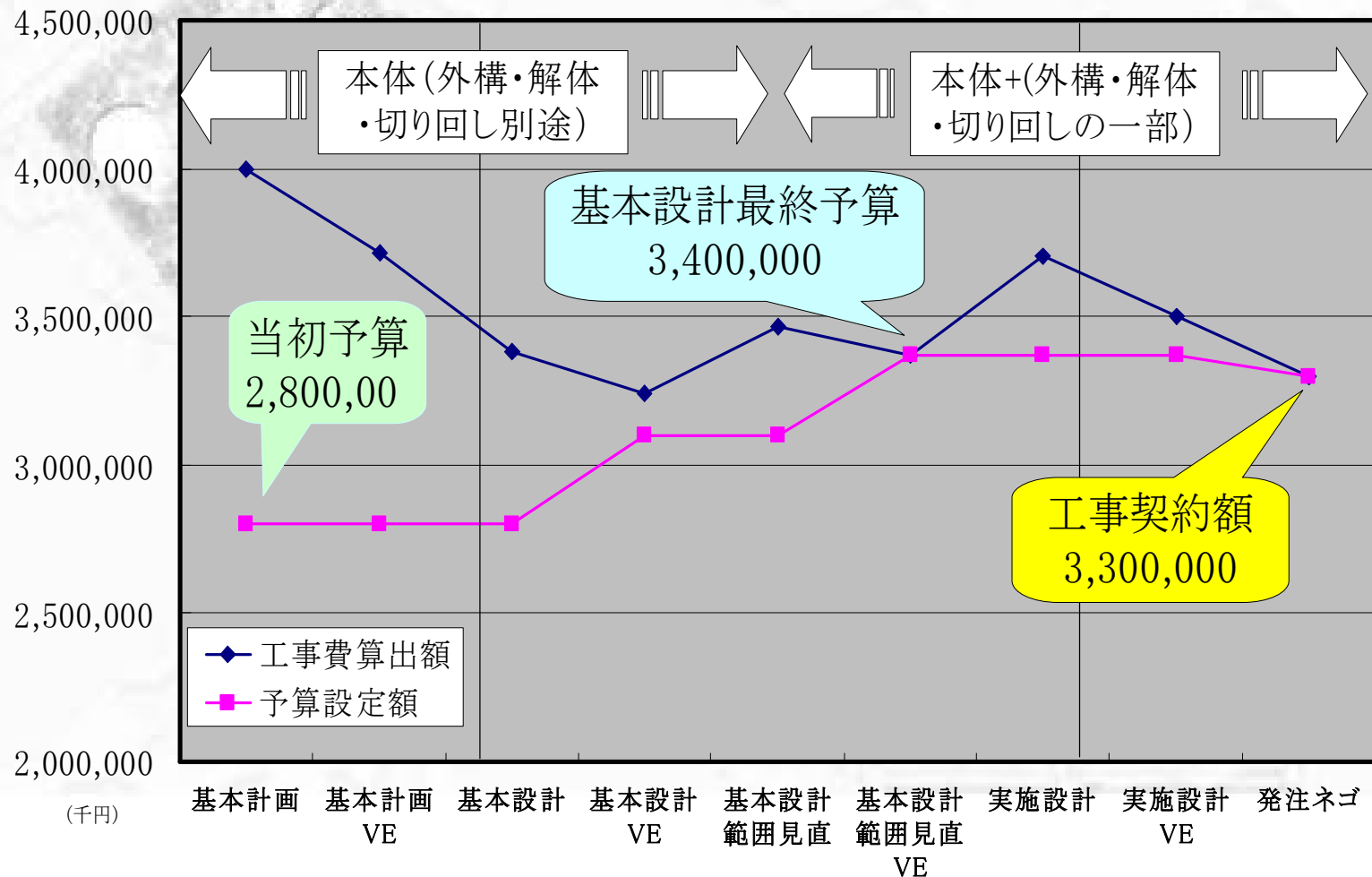


計画からの概算履歴（推移表）で確認

コストコントロールの事例 Example of Cost Control

某有料老人ホーム

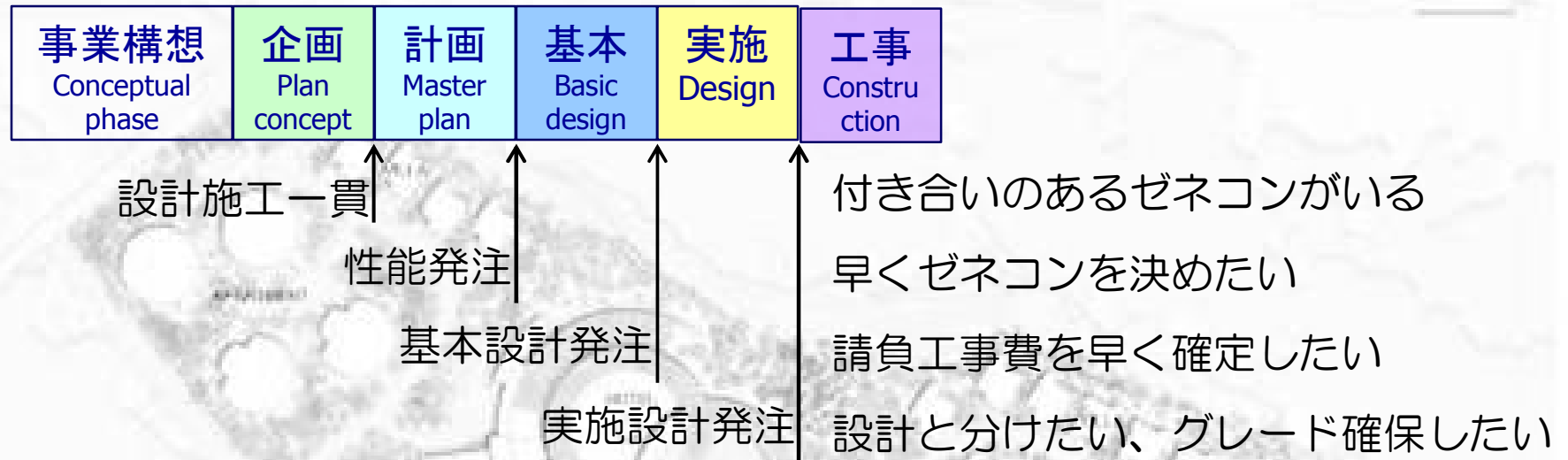
- 延床：約18,000㎡（RC造 2～5階建）
- 棟数：共用棟及び住居棟5棟 既存敷地内の建替え工事



施工会社の選定時期

Timing of Construction Contractor Selection

■ 施工者選定時期の検討



■ 施工者早く決めるメリット

- 早い段階で工事価格をほぼ決めることができる
- 解体工事等、先行できる工事の着手が早期に可能
- 近隣対策を早期に始めることができる

■ 施工者早く決めるデメリット

- 建物機能よりも利益優先の設計となる可能性が高い
- 設計内容の詳細検討が施工段階にずれ込む可能性が高い
- 実施設計後に比べ、価格競争環境が成立しにくい

発注方式と施工会社選定方式

Construction Contract Types and Contractor Selection Methods

■ 発注方式の検討

1. 一括発注 … ゼネコンに一括請負契約で発注
2. 分離発注 … 工事をいくつかに分けて発注
3. コストオン … 専門工事業者を発注者が指定して、
ゼネコンに一括請負契約で発注

優れている ○ △ × 劣っている

| | 品質 | コスト | 責任の所在 | 発注者業務 |
|---------|----|-----|-------|-------|
| 1.一括発注 | △ | ○ | ○ | ○ |
| 2.分離発注 | ○ | △ | × | × |
| 3.コストオン | ○ | × | △ | △ |

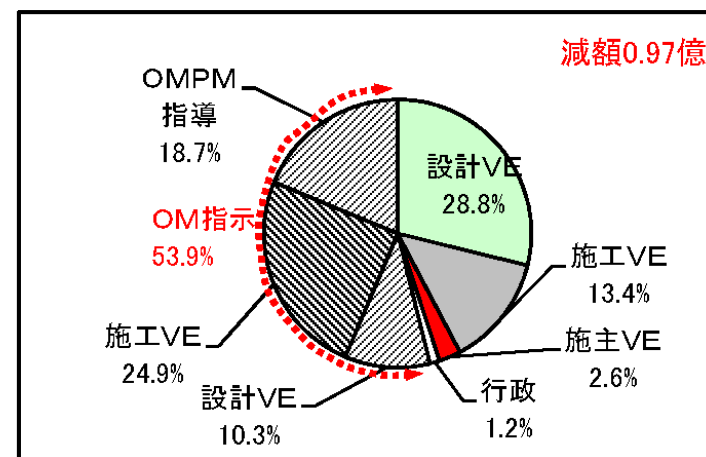
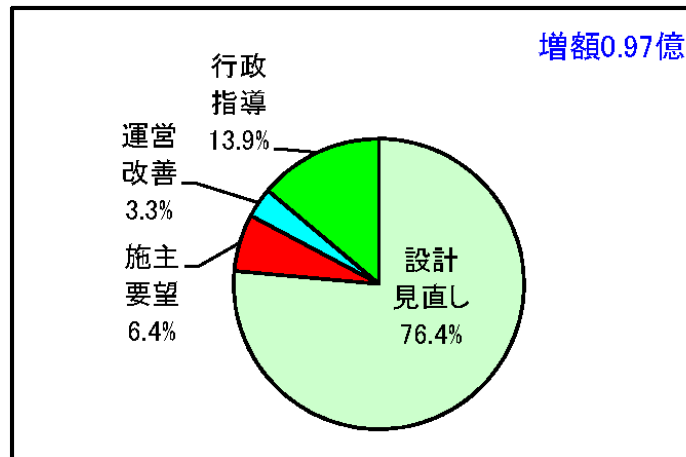
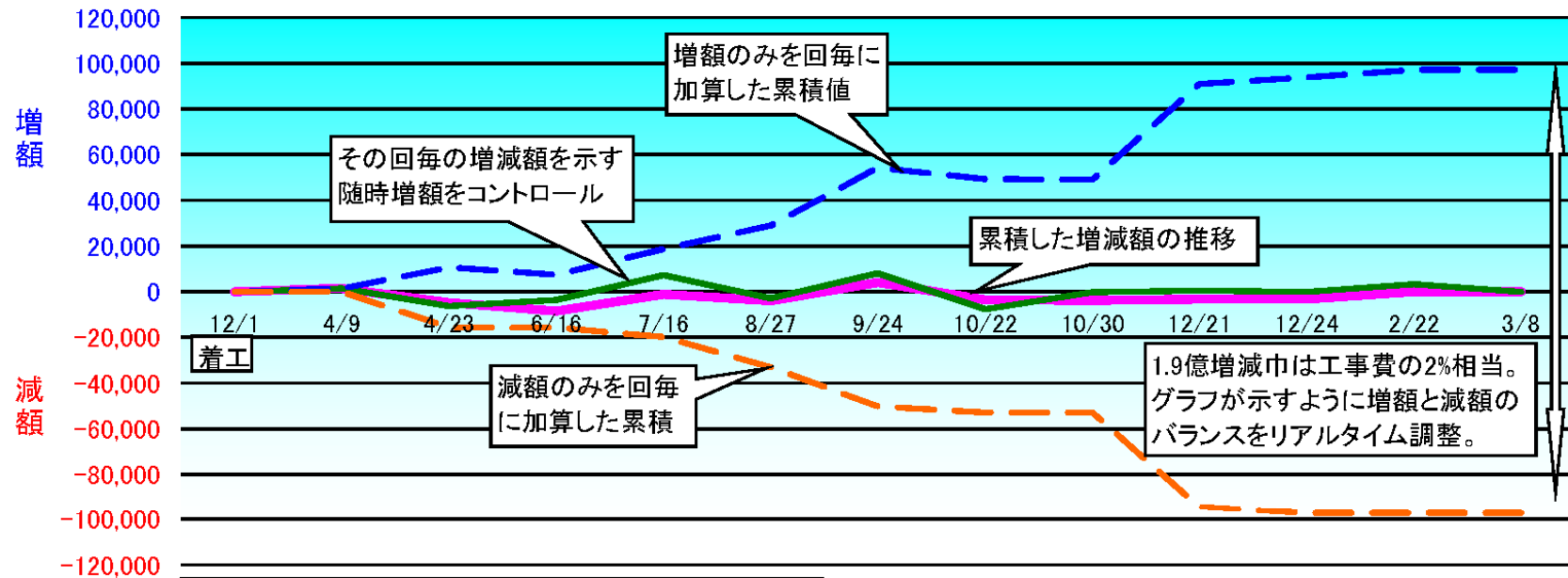
※プロジェクトの特性により評価は異なる

■ 選定方法の検討

1. 特命、随契 … 信頼できる施工者、公共工事は原則禁止
2. 競争入札 … 入札金額の安い者、最低制限価格設定もある
3. 見積合わせ … 複数者から見積を取り交渉により決定
4. 総合評価 … 入札金額と提案内容とを評価して決める

コストアジャストメント事例 Example of Cost Adjustment

某電算センター(S造 B0/5F 延13,000m²)



END

ご清聴ありがとうございました。