

総合トレーニングセンター（ANA BlueBase）建設までの一連のCM業務

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	総合トレーニングセンター（ANA BlueBase） 建設までの一連のCM業務
	所在地	東京都大田区
	種別 1	■新築 ■その他（移転新築に至る事業化支援）
	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	ANAホールディングス株式会社 全日本空輸株式会社
	CM業務委託者の所在地	東京都港区
	種別	■民間法人
	応募者(法人)名	明豊ファシリティワークス株式会社
応募者に関する情報	応募者(法人)の所在地	東京都千代田区
	種別	■CM専門会社
	業務契約期間	2012年11月～2017年6月（5年8カ月）
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	
CMRの選定方法	■特命	
設計と施工の発注形式	■その他（基本設計先行型実施設計施工一括）	
設計者の選定方法	■プロポーザル	
工事施工者の選定	■技術提案・交渉	
設計施工者の選定時期	■基本設計完了時	



《基礎情報》

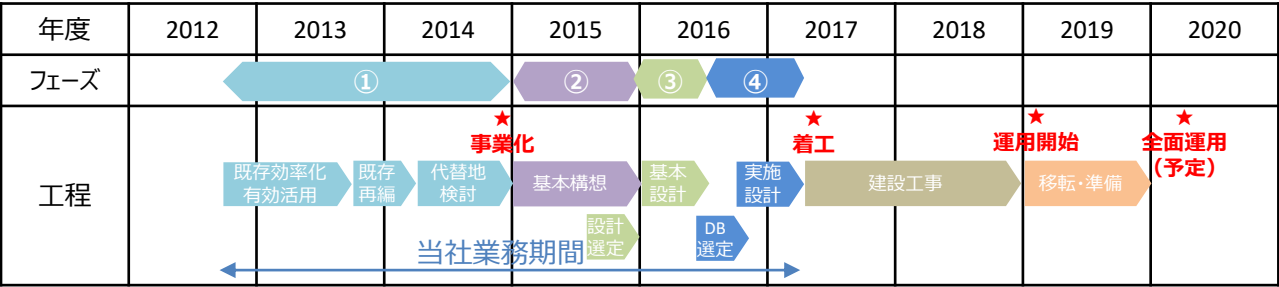
- ・敷地所在：東京都大田区羽田旭町10-8
- ・敷地面積：約32,800㎡
- ・延床面積：約60,500㎡
- ・規模構造：鉄骨造、地上8階建
- ・工事期間：2017年7月13日～2019年3月31日
- ・基本設計：株式会社 梓設計
- ・実施設計、施工：鹿島建設株式会社

《プロジェクト概要》

- ・大手航空会社の教育・訓練施設の再編プロジェクト
- ・既存（東糀谷）訓練センターの効率化・有効利用検討
- ・複数の代替地候補より、本敷地において事業化を決定
- ・施設コンセプト：『ANA Airport』（「空港」環境の再現）
- ・世界最新鋭の訓練設備を有する日本最大級の訓練施設

オペレーション品質向上
イノベーション推進
働き方改革
ANAブランドの発信

を行う人財育成の拠点



CMRへ求められたこと

長期にわたるプロジェクトのため、CMRに求められたことも多岐にわたる。一連の業務の中で一貫して以下がCMRに求められた。

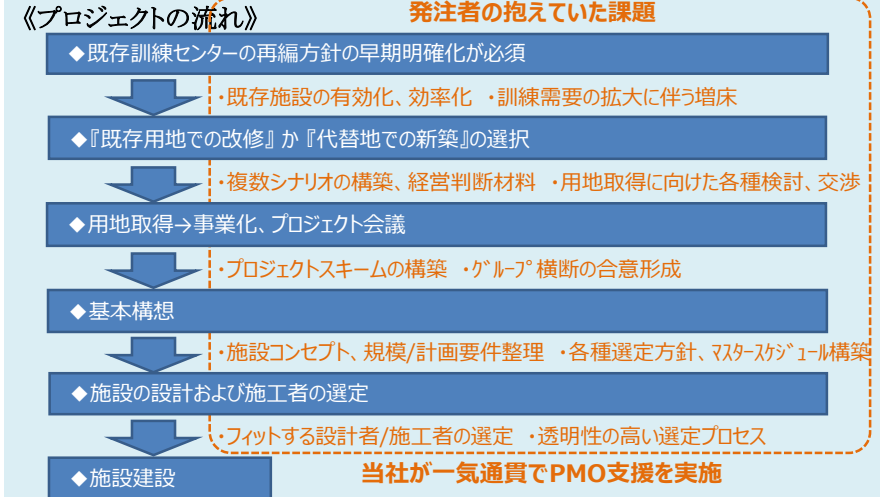
- ◆透明性の高いプロジェクト運営（設計者や施工者ではない第三者によるPMO支援）
- ◆多彩な提案の環境づくり（幅広い支援メニュー）
- ◆厳格なスケジュール、コストマネジメント（限られた予算内で2019年度末施設運用開始を実現）

CMRが目指したこと

プロジェクト着手から一貫して目指したことは、以下であり、各フェーズごとに目標を設定した。

- ◆発注者の経営課題であった訓練施設再編の適正なシナリオの構築
- ◆幅広い選択枝および適正な判断材料の提供による円滑な合意形成
- ◆品質、スケジュール、コストの最適化

	品質	スケジュール	コスト	プロジェクト運営
フェーズ 1	【業務目標】 ・最適な事業判断材料の提供とANA経営層への説明を円滑に行えるように支援すること。 ・複数シナリオの提示など、幅広い選択枝を提示すること。			
	【業務スコープ】 ・各種調査による現状把握 ・定性、定量比較を徹底した比較検討/立案	・シナリオ毎の マスタースケジュール立案	・事業費アロケーション作成 ・概算算出（新築、改修）	・経営層への説明シナリオ構築支援 ・PMO支援
フェーズ 2	【業務目標】 ・発注者グループ内のプロジェクト関係者が円滑に合意形成を図れるようにすること。 ・プロジェクト関係者が新総合トレーニングセンター像として同じイメージを共有できるようにすること。 ・発注者の要望する品質とスケジュールを実現する最適な発注方式を採用すること。			
	【業務スコープ】 ・コンセプト策定支援 ・基本構想の策定	・マスタースケジュール立案 （実施設計DBの採用）	・事業費アロケーション作成 ・概算算出（新築）	・プロジェクト会議運営支援
フェーズ 3	【業務目標】 ・設計者選定段階：公平公正かつ多彩な提案を引き出す提案環境を構築すること。 ・基本設計段階：プロポーザル提案をもとに基本構想で示されたコンセプトを遵守し、かつ予算内に納めるコストマネジメントを実施すること。			
	【業務スコープ】 ・設計者選定方針の立案 ・選定資料の作成 ・提案比較表の作成説明 ・基本設計図書、要求水準書の確認	・マスタースケジュール更新 ・選定スケジュール立案	・基本計画概算 ・基本設計概算検証 ・VECD案の検討/実施	・プロポーザル説明会 ・選定方針説明会 ・プレゼンテーション ・評価会議
フェーズ 4	【業務目標】 ・設計施工者選定段階：発注者が考える「最適な設計施工者」を選定するために、選定に関する業務着手後速やかに「選定方針書」を策定し、発注者と、設計施工者に求める重要事項を共有すること。 ・実施設計段階：設計施工者の技術力を取り入れながら変化していく設計内容及び工事費に対して、基本設計者とCMRの「役割分担表」を策定し関係者で共有すること。			
	【業務スコープ】 ・プロポーザル要項書作成 ・技術提案比較、評価	・選定スケジュール立案	・提案金額の精査 ・チェンジオーダーログ管理 ・増減金額の精査 ・精算見積の精査	・プロポーザル説明会 ・プレゼンテーション ・評価会議



CMRがとった手法

フェーズ 1

- 【課題1】 訓練機能の集約と効率化
- 【実行1】 徹底的な現状把握に基づいたスペース効率化を複数提案（スペース利用実態調査）

フェーズ 2

- 【課題2】 敷地利用最大化のシナリオ構築
- 【実行2】 課題把握・検証を3ステップに分け検証費用対効果を明確に定量化

フェーズ 3

- 【課題1】 プロジェクト関係者の合意形成
- 【実行1】 会議体の構築と会議運営支援を実施
- 【課題2】 新総合トレーニングセンター像の構築
- 【実行2】 意見やアイデアをビジュアル化し、誰もが新総合トレーニングセンター像をイメージできるかたちに

フェーズ 4

- 【課題1】 最適な設計要件の設定
- 【実行1】 既存訓練センターの調査、さまざまな判断材料の提供、設計条件書の策定
- 【課題2】 設計者の提案を最大限に引き出す環境づくり
- 【実行2】 綿密な選定方針と設計者選定資料の策定
- 【課題3】 公平公正な選定の実施
- 【実行3】 透明性の高い選定プロセスの策定
情報管理ルール策定
- 【課題4】 コンセプトを遵守しかつ予算内に納める基本設計の実施
- 【実行4】 概算検証の進め方立案とコストマネジメントの実施

各選択枝の定性的比較

関係者の意見やアイデアを整理・ビジュアル化し、新総合トレーニングセンター像を構築

設計条件書をはじめとした設計者選定資料の策定

各社提案の比較

基本設計段階での概算検証の進め方立案とコストマネジメントの実施

選定段階でのルール明文化

設計変更ログシートによる変更項目の一元管理

CMRが受けた評価

発注者からは以下のような評価をいただいた。

- ・「設計者・施工者の考えや計画について第三者の立場から評価・助言を行うことが十分に遂行され、計画を固めるにあたり非常に尽力してもらった。またプロジェクト全体の情報共有ツールを提案してもらい、円滑な業務遂行に繋がった。」
- ・「基本構想時に目指した明るくオープンな施設を実現できた。訓練生たちは厳しい訓練を受けに当施設に来館するが、休憩時間には明るく開放的なカフェテリアや屋上庭園で過ごし、移転前より笑顔が見られるようになり、メリハリのついた訓練ができるようになった。また、既存訓練センターでは職種毎に別々の場所で訓練や教育を行っていたが、今回、当施設へ集約し、互いの訓練を見ることができた計画としたことで、相互に安全へ取り組み姿勢を確認し合い、刺激し合える環境が実現できたと実感している。」