

横浜ビジネスパーク・都市型複合施設のライフサイクルに関するCM業務

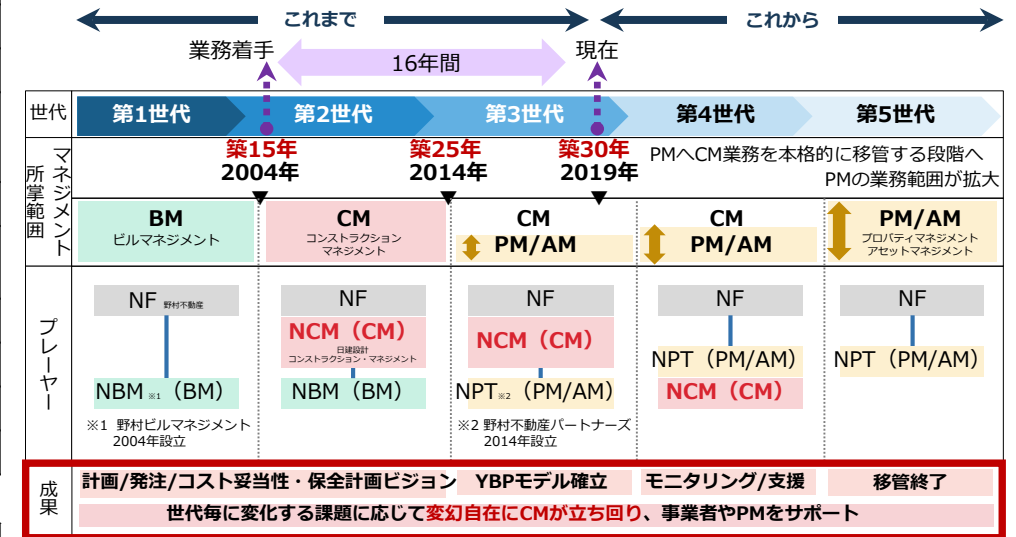
<2004年度～継続中>

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	野村不動産／横浜ビジネスパーク 都市型複合施設のライフサイクルに関するCM業務
	所在地	神奈川県横浜市保土ヶ谷区
	完了時期	2020年3月：2019年度業務の完了（継続有）
	種別1	□新築・■改修・□その他（具体的に記載）
CM業務委託者に関する情報	種別2	□住宅建築・■非住宅建築・□土木・ □その他（具体的に記載）
	CM業務委託者名	野村不動産株式会社
応募者に関する情報	種別	□公共法人・■民間法人・□その他（具体的に記載）
	CM業務委託者の所在地	東京都新宿区
	応募者（法人）名	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
CMRの参画時期	種別	CM専門会社
	業務契約期間	2004年4月～2020年3月（2020年度も継続）
CMRの選定方法	種別	□公共法人・■民間法人・□その他（具体的に記載）
	CM業務委託者の所在地	東京都新宿区
設計と施工の発注形式	種別	□公共法人・■民間法人・□その他（具体的に記載）
	CM業務委託者の所在地	東京都文京区後楽1-4-27
設計者の選定方法	種別	□公共法人・■民間法人・□その他（具体的に記載）
	CM業務委託者の所在地	東京都文京区後楽1-4-27
請負契約の形式	種別	□公共法人・■民間法人・□その他（具体的に記載）
	CM業務委託者の所在地	東京都文京区後楽1-4-27
施工者の選定方法	種別	□公共法人・■民間法人・□その他（具体的に記載）
	CM業務委託者の所在地	東京都文京区後楽1-4-27



横浜ビジネスパーク【YBP】の全景、右下：マリオ・ベリニによるベリニの丘

●これまでの「16年間」とこれからの未来を示す年表



【プロジェクトの概要】

1989年竣工/延床23万㎡/11棟17施設からなる都市型大型施設の建物維持保全のため、16年間にわたり、ライフサイクルマネジメント【LCM】とコンストラクション・マネジメント【CM】の両側面から総合的支援。今後は、CMノウハウを事業主/プロパティマネジメント(PM)会社に伝承していく。

横浜ビジネスパーク「YBP」という「街」の持続的発展の仕組みを構築した16

- 長期×総合** 施設の魅力を活かしながら、16年間にわたり施設の**持続的発展を総合支援**
- LCM×CM** LCM×CM技術を統合した『YBPモデル』で、LCCを戦略的にコントロール
- 変化×変化** 経年変化する課題に合わせ**CMの役割も変化**、臨機応変なバランス能力で対応
- 自走×発展** CMノウハウを事業主・PM会社へ展開し、「**自走する仕組み**」へと**発展**

LCM×CMスキームでLCCを戦略的にコントロール

YBPは野村不動産保有施設最大規模で保全費の過半以上を占める。保全費の増大と変動リスクに備えるため、【LCM】ライフサイクルマネジメントと【CM】コンストラクション・マネジメントの双方の視点から「建物施設・維持保全システム」を構築。LCMによる「保全計画ビジョン」とCMによる「実行計画」を分断させずに一気通貫でサポートした。

「保全計画ビジョン」策定段階では、棟別の中長期保全計画策定により、全施設の「保全費の全体像」を把握、保全管理方針と予算を鑑みながら「保全管理の目標値」を設定し、施設の運用戦略の検討を支援した。「実行計画」段階では、単年度ごとに保全計画から抽出した項目を基に優先度を検討し、性能規定や施工条件を見積条件書として整え、複数棟の発注全般を支援。さらに実績に基づく仕様書整備などPDCAによる最適化を図っている。

YBP特性に合わせた精度の高い中長期修繕計画で、事業主の維持保全方針を支援

中長期修繕計画作成においてYBP特性に合わせて**作成基準をカスタマイズ**し、4～5年おきに更新。改修コストのプレの主要因となる施工条件の設定や、主要数量の積算などの検討を反映し、より精度の高い修繕計画をベンチマークとして策定できたことで、**将来の損益予測の精度を高め、事業主の維持保全方針の意思決定を支援した**。

さらに、各年のコストを平準化するための**ルールも検討し**、机上値ではなく運用可能な計画として事業主/PM会社と共有し、運用に役立てた。

世代毎の変化・課題にCMが柔軟に対応「YBPモデル」を精錬させながら構築

事業主のニーズに対し、常に最適な選択肢を示すことがCMのミッション。長い年月の中で**ニーズの変化に変幻自在に対応し事業主やPM会社をサポートした**。

参画当初は、築15年を経過して保全工事費が増加、経営戦略上の課題として認知され始めたことから、単年度工事の妥当性や競争環境の整備など主にコスト抑制を目的とした業務を担当。さらに予算と工事費との乖離が課題となり、キャッシュフローのベースとなる中長期修繕計画の精度を上げて、計画修繕工事の「企画～工事完了まで」の一連の管理手法を整え、「YBPモデル」として確立させた。

時間の経過とともに建物に関わる人が変わっても、活用できる「基盤を整備」

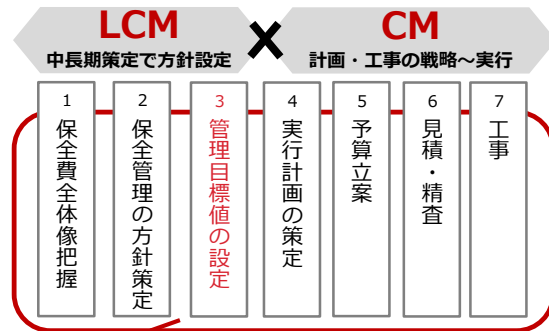
11棟17施設の複合施設で同時発生する修繕工事の管理サイクルを「YBPモデル」によって構築できたことで、**関係各社の担当者が交代しても継続的に建物品質を維持することができ、持続可能な維持管理の仕組みを整備することが出来た**。

CM機能のノウハウを他に伝搬することで、社会資産の持続的発展へ寄与する

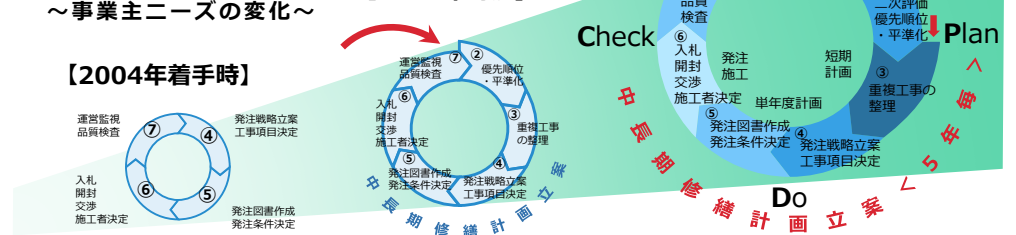
事業主の最終到達目標は**グループ会社であるプロパティマネジメント(PM)会社がインハウスでCM業務を完結すること**である。企画から工事管理までを一元的に管理できる「YBPモデル」が構築できた今、事業主とプロパティマネジメント(PM)会社と一緒に目標達成を目指す。

既存施設が抱える維持保全に関する悩みは、公共・民間を問わず今後さらに深刻化することが予測される。LCM×CMの2つのマネジメントが**一体となった「YBPモデル」を他に伝搬させ、CMが種をまくような役目を果たすことで社会資産の健全な維持保全に寄与していく**。

● LCM×CMの組合せ



● YBPモデルの変遷



YBPモデル 1.0 発注マネジメント主体

発注戦略の立案や競争入札などの発注関連を主体とした業務を推進。YBP特のお悩み相談に、多岐に渡り丁寧に対応

YBPモデル 2.0 発注マネジメントと保全マネジメントの連動

厳密な計画・予算・コストの妥当性検証が必要となり、中長期修繕計画の見直しにより工事計画の基準を定め業務を推進

YBPモデル 3.0 全体マネジメントを強化

損益の安定化に向けて予算の重要性が高まり、施工条件を加味した精度の高い中長期計画を軸に、単年度の工事計画～発注戦略、工事まで管理する仕組みを構築

● 中長期修繕計画を維持管理バイブルとして整備

【CM採用以前の中長期計画】

・簡潔で粗い内容
・項目が少ない
・金額がアバウト

【YBPオリジナル中長期計画】

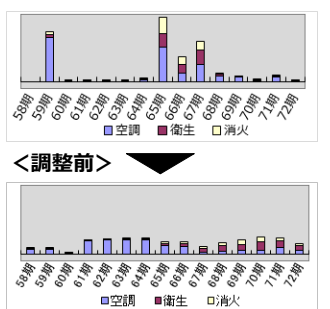
・詳細な内容 (場所・工種・項目別)
・資産・修繕区分・明確な金額

16年間で改善を重ねたことで、単年度の保全工事も精度の高い予算立案と総合的なコスト削減を実現

● 16年間における保全工事費の推移と削減効果



【保全費平準化の実施】



削減効果 ▲18億円
削減率 ▲20%
16年間総取扱工事予算 91億円
16年間の総実行金額 73億円

● ノウハウ伝搬に向けた最終章、CMからPMへ役割をバトンタッチ

