# SAGAサンライズパーク整備事業におけるCM業務

## 基本情報

| | |
|---|---|
| プロジェクトの基本情報 | ●プロジェクト名称：SAGAサンライズパーク整備事業　●所在地：佐賀県佐賀市日の出　●種別1：新築、改修　●種別2：非住宅建築、土木 |
| CM業務委託者に関する情報 | ●CM業務委託者名：佐賀県　●CM業務委託者の所在地：佐賀県佐賀市城内1丁目1番59号　●種別：公共法人 |
| 応募者に関する情報 | ●応募者（法人）名：株式会社山下PMC　●種別応募者（法人）の所在地：東京都中央区明石町8-1 聖路加タワー29階　●種別：CM専門会社 |
| CMRの参画時期 | 基本計画の検証段階 |
| CMRの選定方法 | プロポーザル |
| CM業務内容 | ●業務契約期間：2017(平成29)年11月～2023(令和5)年3月<br>●業務内容：<br>・発注者の目標・要求の確認と更新、・プロジェクトの推進と管理、設計者・施工者・監理者の選定・発注支援、・プロジェクト構成員の役割分担の明確化と更新、・プロジェクト情報管理、・プロジェクトにおけるリスクについての説明、・ＣＭ業務報告書の作成、・その他（現場プロモーション支援等） |
| 設計者、施工者の選定 | ●発注方式：設計・施工分離　●設計者の選定：プロポーザル　●工事施工者の選定：価格競争、その他（総合評価方式）　●設計の選定時期：基本計画検証完了時<br>●施工者の選定時期：各設計完了後順次 |
| CM業務概要 | ① 当該プロジェクトにおける応募者の役割、関わり方<br>・発注者や設計・施工者だけでなく、施設整備と並行して行った施設運営立上げの支援も含めた関係者全体をとりまとめてプロジェクトを推進<br>② 実施したマネジメントの概要<br>・発注者の意図を汲み、設計者・施工者・運営者の選定をそれぞれ実施したうえで、【設計→発注準備】【施工→変更対応】【竣工→運営開始】のギャップ解消を実施。<br>③ 実施したマネジメントによる成果で特筆すべき事項<br>・地方自治体の発注者が主体的にプロジェクトをやり遂げた<br>・県内外の人々が集う稼働率の高いスポーツ・エンタメ施設が完成 |

## CMRの採用理由

- 事業の見通しを立て、関係者の調整・意思疎通を図り、既存部分を利用しながら、建築・土木工事を着実に推進してくれる「参謀役」が求められた。

## CMRの提案

- 事業全体を調整する仕組みづくりとして、基本計画の検証と発注者へのヒアリングを通じた課題と解決に向けた方針を提示した。

## プロジェクト目標

- スポーツを核とするランドマークを完成させ、地域活性化につなげる

✓ 国スポ開催1年前（2023年）に、スポーツを核とした県有の施設を完成させる。
✓ 「する・見る・育てる・支える・憩い、にぎわう」視点を取り込み、スポーツ以外のエンターテイメントや商業・飲食目的でも市民が訪れ、賑わいを生み出すランドマークを創出する。
✓ 工事期間中も国際大会のキャンプ等、既存施設の運用を止めない。
✓ 整備事業に地元企業を積極的に採用し、経済活性化につなげる。

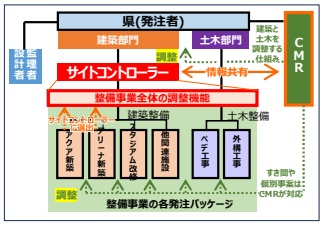
## CMRの業務目標・スコープ、課題と課題解決手法

| 目標・スコープ | 課題と課題解決手法 |
|---|---|
| 事業全体をマネジメントする仕組みをつくる | [手法] サイトコントローラーによる現場運営 |
| 個別事業・現場のマネジメントを行う | [手法] 各工区ごと車両総数の把握・調整により周辺道路の渋滞発生を抑制 |
| 賑わいをもたらすスポーツ・エンターテイメント施設の計画作成・具現化を支援 | [手法] 整備スケジュール全体にわたり、常に運営の意図・意向を個別計画に反映 |

### 事業全体をマネジメントする仕組みをつくる

[手法] サイトコントローラーによる現場運営

- 全体で約90の発注パッケージの調整、物量のハンドリング、設計・施工マネジメントを行う。
- ハードとソフト一体となった課題解決チームの組成と運営。
- 現場の課題を集約し、迅速な解決につなげるコミュニケーション・ハブを設置する。

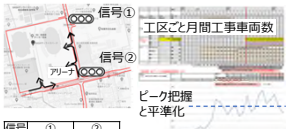



のべ約90パッケージの工事状況把握のために、主要工事であるアクアとアリーナの施工会社から工事フェーズに応じて担当者を選出し、整備事業全体の調整機能を担う「サイトコントローラー」として配置、順次引き継いだ。日々発注パッケージが追加されていくため、CMRと発注者共同で敷地全体の整備状況が一目で分かる資料を作成し、どのエリアをどの発注パッケージが、どう進捗していくのかなど常にサイトコントローラーと情報を共有した。

### 個別事業・現場のマネジメントを行う

[手法] 各工区ごと車両総数の把握・調整により周辺道路の渋滞発生を抑制

- 全体マネジメントの仕組みを正しく機能させるために、個別事案のマネジメントにより、スケジュールを遵守する。
- 工事輻輳・干渉による遅延、イベント等が及ぼす影響を回避する具体策を検討し、現場に展開する。




| 信号 | ① | ② |
|---|---|---|
| 赤 | 50秒 | 70秒 |
| 青 | 90秒 | 140秒 |
| 合計 | 140秒 | 210秒 |

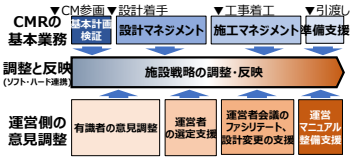
左折in/outの原則と信号待ち時間、工事車両の全体量。

全体マネジメントの仕組みを機能させるために、サイトコントローラーが調整しきれない近隣・土木・建築などが関わり影響が広範囲に及ぶ部分の調整をCMRが行った。

### 賑わいをもたらすスポーツ・エンターテイメント施設の計画作成・具現化を支援

[手法] 整備スケジュール全体にわたり、常に運営の意図・意向を個別計画に反映

- 運営視点での与件を設計に反映する。有識者（スポーツ大会運営者・競技連盟・興行主）による専門家等会議の運営支援、運営者の早期参画（指定管理者の選定支援と参画後のコミュニケーション）の推進する。
- 施設竣工後も、開業までCMRが発注者・関係者を支援する。




CMRは有識者（スポーツ大会運営者・競技連盟・興行主）の意見調整、指定管理者の選定支援、運営実務協議のファシリテート、施設運営マニュアル整備支援等を行った。整備期間中、常に関係者の視線を揃え、施設戦略の調整・反映によってソフト・ハード連携の強化を図った。

## プロジェクト概要

佐賀県は、「SAGA2024（国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会※）」（以下、国スポ）を契機に、そのメイン会場となる「SAGAサンライズパーク」の整備を実施。整備にあたって、県立総合運動場の一般開放を続けながら、下記の建設工事が輻輳して行われた。山下PMCはCMRとして事業に参画し、全体マネジメントを推進。2023年１月にアリーナが竣工し、準備期間を経て、5月13日にグランド・オープンを迎えた。

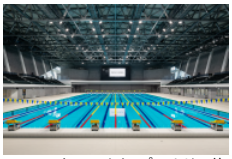
※2024年より、国体の愛称で親しまれてきた国民体育大会が、「国民スポーツ大会」へと名称を変え、2024年、全国障害者スポーツ大会と同時開催される。

- **事業全体の仕組みづくり、ハード・ソフト一体の解決チームによる事業推進**
- **将来および周辺影響を見越して個別事業・現場のマネジメントをCMRが担当**
- **国スポのためだけの体育館から脱却。賑わいをもたらすスポーツ・エンターテインメント施設を、持続的に収益をあげる佐賀の新しいランドマークとして実現**

SAGAサンライズパーク全体像。THE VICTORY WALK「栄光橋」の北側上空からSAGAサンライズパークを臨む。世界基準のスポーツ施設のほか、日常的に市民が集うパークテラスも整備され、まちに賑わいをもたらしている。① SAGAアリーナ　② SAGAアクア　③ SAGAスタジアム　④ THE VICTORY WALK「栄光橋」　⑤ペデストリアンデッキ

| | アリーナ | アクア 50m | アクア 飛込み | アクア 25m | スタジアム | ペデストリアンデッキ | 全体共通 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 種別 | 新築（約29,800㎡） | 新築（12,268㎡） | | 改修 | 改修:スタンド新築:雨天走行路 | 新築 | 外構・インフラ新設 等 |
| 設計者（プロポ選定） | 梓・石橋・三原設計共同企業体 | | | | | | |
| 施工者（分離発注・競争入札） | 【建築】戸田・松尾・中野・上滝JV<br>【電気】日本電設・佐電工・有明電設JV<br>【機械】高砂・栄城・松尾工事JV<br>【ガス】佐賀ガス | 【建築】松尾・JA建設クリエイトさが・五光JV<br>【電気】佐電工・宮園電工・電興社JV<br>【機械】三建・栄城・松尾工事JV<br>【ガス】佐賀ガス | 【建築】中野・丸福・峰 | 【建築】上滝建設<br>【電気】松尾工業<br>【機械】松尾工業・本田設備JV | 【建築】中野・唐津土建・峰JV<br>【電気】岡田電機・シグマJV<br>【機械】栄城・松尾工業JV | 【建築】<br>①工区：牟田・マツコー・大島JV<br>②工区：中野建設<br>③工区：上滝建設<br>④工区：黒木建設<br>⑤工区：上滝建設<br>【電気】岡田電機・脇山電気工事JV<br>【機械】松尾工業・本田設備JV<br>【EV工事】上滝建設 | ○情報通信設備工事<br>【通信】九電工・佐電工・戸上電機JV<br>○地中熱等利用工事<br>【機械】栄城・大西建設JV<br>○盛替工事<br>【電気】正宝電気<br>【機械】田島興産・本田設備JV |
| 備考 | スポーツ・エンタメ多目的 約8,400席 | 国際基準 | エネルギー棟併設 | 工事期間中も一般開放 | 工事期間中も一部一般開放 | テナント棟併設（①工区） | 情報通信地中熱利用盛替え |

SAGAアリーナは、SAGAサンライズパークの中核施設として、地域のランドマークとなる設計デザインと、精度高い施工BIMの活用により実現した。



SAGAアクアのメインプールは、約1,200席の観客席や大型ビジョンを備えた国際基準の公認プール。

## 目標達成度

[目標達成のポイント]

- 全体を俯瞰したハード・ソフトの連携、ローリング・発注の各手順、サイトコントローラーの調整機能の仕組みづくりにより、期限内に整備事業を完遂できた。
- 個別事案に対する工区分割、渋滞抑制により、迅速に現場課題を解決できた。
- 賑わい創出に係る計画検証、技術対策により、収益性・集客力の高い全国ツアー対応のスーパーアリーナを本事業の中核施設として整備できた。

## 発注者からの評価

[プロセス面]

〝限られた時間軸と制約のなか、事業を前に進める判断材料や支援を受けられ、大変心強かった〟

[ハード面]

〝施設の使い勝手や賑わい要素をCMRと共有し、設計者に意図伝達できた〟

〝図面・資料をCMRが先行チェック、県職員が発注事務や調整業務に注力でき、非常に助かった〟

[ソフト面]

〝アリーナ活用意見交換を、県と指定管理者で行い、高稼働・高評価に繋がった〟

〝現場プロモーション実施により、近隣や子どもたちから理解・共感を得られたことで、発注当事者としても気持ちが高まった〟

## 最もアピールしたいこと

**●収益性を求める公共スポーツ施設建築においてCMの活用が有効**

昨今の公共スポーツ施設では、賑わいづくり・まちづくり・収益性などが求められ、公共と民間双方のノウハウが必要となる。そのため、官民の関係者が多く、複雑な意見調整、計画への現実的な織り込みなど、難度の高い公共スポーツ施設整備における事業全体のマネジメント及び着実なプロジェクト推進においては、CMの活用は極めて有効である。