

# 北海道ボールパークFビレッジ/エスコンフィールドHOKKAIDOプロジェクト

## 基本情報

プロジェクトの基本情報	●プロジェクト名称：北海道ボールパークFビレッジ/エスコンフィールドHOKKAIDOプロジェクト (Fビレッジ/エスコンフィールドプロジェクト) ●所在地：北海道北広島市Fビレッジ ●種別1：新築 ●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：株式会社ファイターズ スポーツ&エンターテインメント ●CM業務委託者の所在地：北海道北広島市 ●種別：民間法人
応募者に関する情報	●応募者名：株式会社山下PMC ●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
応募の対象となるCM業務	基本計画段階、基本設計段階、実施設計段階、工事発注段階、工事段階、完成後
CMRの選定方法	特命
CM業務内容	●業務契約期間：2017年8月～2023年4月 ●共通業務内容：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・プロジェクト構成員の役割分担の明確化と更新、プロジェクトにおけるリスクについての説明 ●事業構想段階・基本計画段階：基本計画 ●基本設計段階：基本設計の方針検討、基本設計への支援と確認、基本設計図書等の内容の確認 ●実施設計段階：実施設計の方針検討、実施設計への支援と確認、実施設計図書等の内容の確認 ●工事施工段階：工事施工準備、工事施工、竣工・引渡し ●完成後：不具合・瑕疵への対応、引渡し後のアフターケア・運営維持管理
設計施工者の選定	●発注方式：設計施工一括 ●設計者の選定：プロポーザル ●工事施工者の選定：総合評価 ●設計施工者の選定期間：基本計画完了時
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：発注者や設計・施工者だけでなく、行政や開発事業者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 ②実施したマネジメントの概要：「世界がまだ見ぬボールパーク」の実現を叶える手法のひとつとしてコンソーシアム組成と2段階の設計施工者選定方式を実施 ③実施したマネジメントによる成果で特筆すべき事項：「世界がまだ見ぬボールパーク」という抽象概念を具現化し、野球観戦に留まらない魅力で年間300万人の来場を達成

## CMRの採用理由

建設マネジメントに精通し、発注者に寄り添い、一緒にプロジェクトを考え、推進してくれる「最初のパートナー」の必要性

- ① 球場を核としたまちづくりに向けた建設プロジェクトの推進手法
- ② 共同創造空間のビジョンのもと、発注者と同じ目線でプロジェクトを推進するためのチームビルディング
- ③ 寒冷地における天然芝フィールドの実現に向けた固有の技術的課題へのアプローチとコスト・スケジュールコントロール

## CMRの提案

- ① アーバンデザインの新ウハウを取り入れ、ビジョンを具現化したマスタープラン・段階的な開発を想定したまちづくりのロードマップの策定をCMRが支援
- ② 複数回の対話付き設計施工者選定方式。選定後も発注者に同行し海外視察を行うことなど、同じ土俵で会話できる基盤づくりをCMRが支援
- ③ 設計施工者の提案内容を正しく評価できる基盤づくりをCMRが支援

## プロジェクト目標・課題解決手法

「世界がまだ見ぬボールパーク」をCMRが建築要素に分解

### ① 建築条件への落とし込み

まだ見ぬボールパークという抽象概念を観客の体験価値を高める魅力ある要素に分解・抽出・見える化。それらを、設計施工者の想像力の余地を残しながら、建築言語に置き換えた発注資料への落とし込み。

- プロジェクト推進憲章としてのコンセプトを構築 ●球場に加え、Fビレッジ開発も含めた与件整理 ●初期に作成したマスタースケジュールを最後まで管理 ●まちづくりの骨格をつくるアーバンデザイナー選定 ●マスタープランを策定し、開発をロードマップ化 ●将来の開発も見据えた設備インフラ整備支援 ●まちづくり全体のプロジェクトマネジメント

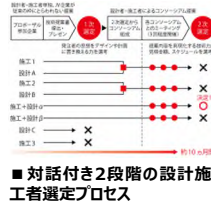


●プロジェクト推進憲章となったボールパーク開発コンセプトの概念図

### ② 提案を引出し、提案情報を守る選定方式

ポテンシャルを最大化する選定プロセスを検討し確実に成功に導く。提案情報を守る対話付き選定方式の実践。

- 日本でグローバル水準の設計施工者選定プロポーザルを濃密な対話付き2段階選定方式で実施 ●多様な観戦空間の創造に向けたC工事会社選定支援 ●Fビレッジ/エスコンFをつくるパートナーだけでなく、開業後に施設を運営・管理するパートナー選定も支援 ●発注を細分化し、適切なパートナーとともにそれぞれベストな計画・工事を行い、建設プロセスにおいても共同創造空間を実現



### ③ 極寒地での屋根付き天然芝スタジアムの成功

ETFB屋根下での実証実験で得た知見を天然芝育成とプレー環境の評価項目へ適切に反映。極寒地で確実に芝が育ち、スポーツターフとして数年の使用に耐えられるか設計施工者とともに検証し、発注者に引渡し。

- スポーツターフと屋根形式の事前スタディ ●発注者主導での天然芝育成屋根形式検証 ●設計施工者選定までに高めた知見と設計施工者の知見による相乗効果を発揮。実環境で天然芝育成の実証実験を行い実現性向上

## プロジェクト概要



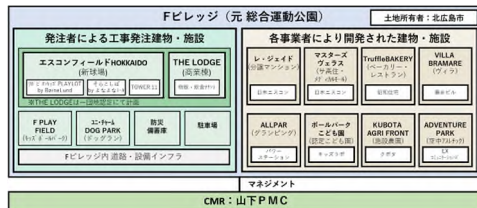
## 世界がまだ見ぬボールパーク ～スタジアムを核としたまちづくりプロジェクト～

2023年3月、北海道日本ハムファイターズの本拠地「エスコンフィールドHOKKAIDO(以下、エスコンF)」が開業。収容人数約35,000人、天然芝、開閉式屋根を備えた野球専用スタジアムは、民設民営、日本プロ野球球団が保有・運営を一体で行う施設である。スタジアム周辺地域を含む約32haのエリア「北海道ボールパークFビレッジ(以下、Fビレッジ)」は、野球ファン以外にも魅力を発揮するさまざまな施設を備えている。本プロジェクトは、スタジアムだけではなく、エリアの全体の開発も含めて進められたまちづくりである。発注者は、2015年、「世界がまだ見ぬボールパークをつくる」をスローガンに本プロジェクトを開始。北海道の地での新たな多様な文化の創出、エリアの価値向上、持続可能なまちづくりは、現在進行形で進められている。

## 共同創造空間 ～パートナーとともにつくるFビレッジ～

世界がまだ見ぬボールパークはパートナー、ファン、地域に協力によりつくられる。発注者が「共同創造空間」と呼ぶそのコンセプトに共感した多様なパートナーが参画したことで、こどもの遊び場やブルワリーレストラン、ホテル、サウナ等の施設も開発され、多様な観戦環境が実現した。建設プロセスにも同様に共同創造空間の考え方が徹底され、本体設計施工者だけではなく、数多くの設計施工者が参画した。CMRはFビレッジ全体の建設プロジェクトのマネジメントを担った。

## Fビレッジ内の開発建物とCMRのマネジメント範囲



## 施設概要

Fビレッジ施設概要	
主用途	集合住宅、飲食店、ホテル、店舗、幼稚園 他
敷地面積	309,421.45㎡ (調整池敷地除く)
エスコンF施設概要	
主用途	観覧場
敷地面積	130,348.50㎡
建築面積	48,219.53㎡
延べ面積	122,399.20㎡
規模	地下2階、地上6階
主体構造	鉄筋コンクリート造

共同創造空間により、球場や飲食店、商業施設等の多様な観戦環境を支える施設のほか、分譲マンション、高齢者住宅、認定こども園等、Fビレッジでの日常の暮らしの基盤となる施設も開発する、まちづくりのプロジェクト。

## 目標達成度

### 野球観戦を超えた持続性のあるまちの完成

試合のない平日でも5,000人、土日祝は10,000人が来場。開業6か月で来場目標300万人を達成し、開幕年で野球ファン以外にも訪れる行楽地化は浸透。今後はFビレッジが日常の場所となる街化を目指す。スポーツを核とするまちづくりのひとつのあり方を提示できた。

### 世界市場まで視野に入れた計画の実現

「共同創造空間」という事業コンセプトをもとにつくられたFビレッジ/エスコンFは、多様な空間が織りなす野球「も」楽しめる場所となり、ファイターズ独自の「世界がまだ見ぬボールパーク」が実現。本物のスポーツエンターテインメント施設が誕生した。

### 最高のプレー・観戦環境を提供する球場の実現

ハード/ソフト両側面での丁寧な管理のもと、シーズンを通して天然芝フィールド上でのプレーを実現。選手ファーストとともに観戦も楽しい観客ファーストの空間となった。屋根を開けた時の姿は北海道の雄大な自然と融合した唯一無二のボールパークを感じられる。

## CMRが受けた評価

- CMRは発注者から信頼されるパートナーとしてプロジェクトを並走。発注者の価値観を共有・理解し、フラットな議論を展開。腹を割って話せる関係性を構築できた。設計施工者、C工事会社からもCMRの存在意義を理解してもらえた。
- CMRなしでは成しえることができなかったプロジェクトであったと発注者から評価を受けた。「仮にもひとつ球場をつくれるとしても同じチーム編成としたい」というコメントは最高のチームビルディングができたという証だと感じている。

## 最もアピールしたいこと

ファイターズの選手からは、「ワクワクしながら野球をしていた子どものころの気持ちを思い出した」とコメント。Fビレッジ内でも子どもたちが自由活発に遊ぶ姿が見られ、スポーツを核としたまちづくりのよさを改めて広められるプロジェクトとなった。