

五反田 J Pビルディング プロジェクト

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	五反田 J Pビルディング プロジェクト
	所在地	東京都品川区
	完了時期	2024年3月
	種別 1	■その他（増築）
	種別 2	■非住宅建築
C M業務委託者に関する情報	C M業務委託者名	日本郵政不動産株式会社
	種別	■民間法人
	C M業務委託者の所在地	東京都千代田区
応募者に関する情報	応募者（法人）名1	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
	種別	C M専門会社
	応募者（法人）の所在地	東京都文京区後楽1-4-27 日建設計後楽園ビル
	応募者（法人）名2	日本郵政建築株式会社
	種別	C M専門会社、設計事務所系
CMRの参画時期	応募者（法人）の所在地	東京都千代田区大手町二丁目3番1号 大手町プレイスウエストタワー24階
	業務契約期間	2015年12月～2024年3月
		■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、■工事段階、■完成後
CMRの選定方法	特命、プロポーザル	
設計と施工の発注形式	設計施工一括	
設計者の選定方法	その他（総合評価落札方式）	
施工者の選定方法	総合評価方式	

凡例： NCM 応募法人名1の所掌 JPAE 応募法人名2の所掌 NCM+JPAE 応募法人名1+2の所掌

■CM業務の概要

①当該プロジェクトにおける応募者の役割・関わり方

前例のない再生建築を実現するコラボ チームの組成

2企業の特徴を活かした“相互補完型”マネジメントによるPJの牽引

②実施したマネジメントの概要

社会情勢の変化にも即応する“現場適応型スケジュール マネジメント”

予測を超える事象にも、最適解を求める合意形成とプロジェクトの推進

③実施したマネジメントによる成果で特筆すべき事項

『リジェネラティブ建築』実現のための“シナリオ マネジメント”

前例のない「従前建物の規模を大きく超える既存地下躯体本設利用」の実現

■CMRの取り組み概要

CMRへ求められたこと 脱炭素社会の実現に向けた困難な“5つのミッション”への挑戦！

PJ運営：課題発生時にも安定したPJ運営、 **品質管理**：事業性と環境貢献の両立
コスト管理：希少事例でも、事業成立・予算化、 **工程管理**：早い段階で工期のグリップ
発注戦略：最適な発注方式によるパートナー選定

CMRが目指したこと 確実なステップで次世代へ繋ぎ・成功へ導く“シナリオ マネジメント”

品質保証：GCの知見と技術力を引き出し、他社設計・施工の既存躯体の品質保証確保
三者一体：課題解決に向けた情報共有・協力体制構築
希少事例：敷地制約と構造条件をクリアした都市型複合施設の実現

CMRが目指したこと 技術×挑戦の“2 トップ”

郵政建築の品質に深い知識を持つJPAEと、発注経験が豊富なオールラウンドのNCMの協働により、技術的に難易度が高いプロジェクトの品質確保。

CMRがとった手法【発注】 CMRの技術的・質的補完による、施工者の知見と技術力を最大限かつ効果的に導き出す発注戦略

実施設計・工事段階でのリスク対策を盛り込んだ「発注仕様」および「計画要件」が明確な「設計与件書」・「基本設計図書」を整備。実施設計以降の課題に事前に対応する発注マネジメントを実践。

CMRがとった手法【品質：設計段階】 あらゆる難題に対し、CMRが“結節点”となり、PJの軌道修正

想定外の事象に対して、情報集約・展開・意思決定を促進する結節点として機能し、課題の抽出と解決策の検討を行い、プロジェクトを牽引。

CMRがとった手法【品質：施工段階】 三者一体の「知」と「技」を集結、安全・健全性を備えた確実な設計・施工と品質確保

プロジェクト全体を俯瞰しながら技術的支援とレビューを実施。事業者・CMRと設計・施工者が「三者一体」となって、想定外の事象にも柔軟に対応して課題解決とプロジェクトを推進。当初予定通りの事業計画に合わせた予算内かつ工期内の完成に寄与。

CMRがとった手法【スケジュール】【コスト】 “現場適応型 スケジュールマネジメント”と、“エビデンス重視型 コストマネジメント”の実践

現場対応型スケジュール マネジメント：想定外の事象が生じた時、全てのステークホルダーと対話型情報収集により最適解のスケジュール・解決策を導き出す手法を実践。
エビデンス重視型コスト マネジメント：第三者視点によるコスト管理・緻密なコストレポート等を作成し第三者的・透明性のあるエビデンスとして事業者へ説明。

CMRが受けた評価 “相互補完型 マネジメント”による『リジェネラティブ建築』を実現

発注者の声：建築技術や情報収集能力に加え、的確な判断力・展開力をもってプロジェクトを円滑に進め、迅速なレスポンスとコミュニケーション力で関係者との連携を強化したことを高く評価。リーダーシップ力と発言力によりプロジェクトに関わる皆様の信頼を築く事ができた。



地域の新たなランドマークシンボルとして建ち上がる五反田JPビルディング



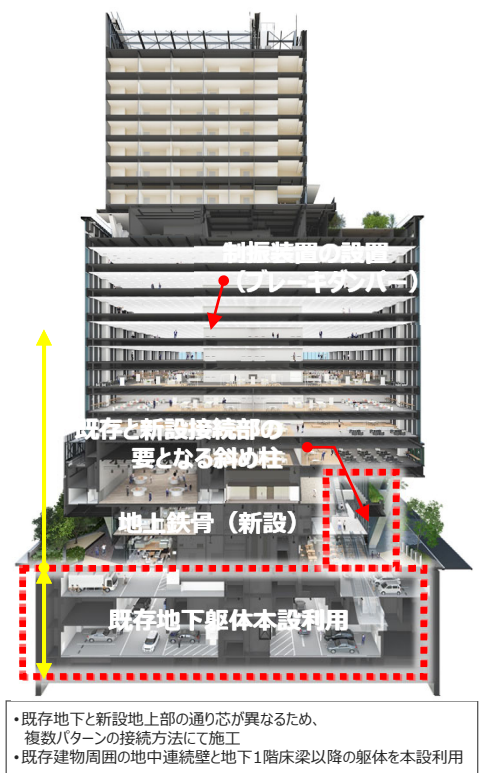
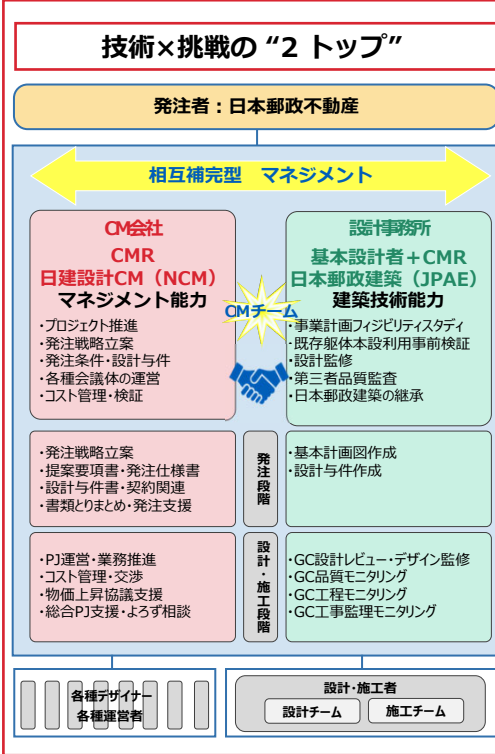
五反田のシンボルとして愛され続けた「ゆうぽうと」



五反田JPビルディング 建物全景

■プロジェクト 10年間のあゆみ

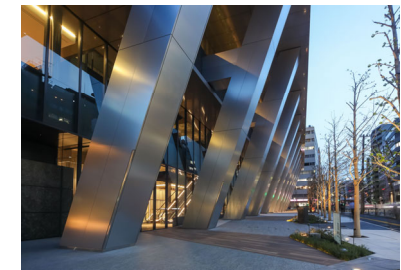
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021～2023	2024
事業性検討	事前調査 サウンディング	基本計画	基本設計 発注準備	DB発注 プロポーザル	実施設計	工事 (工期 28ヵ月)	竣工後 工事 全面稼働
既存地下躯体 本設利用 検討	簡易調査 GC サウンディング	地上解体工事 躯体のみ着手 ＋ 詳細調査 ＋ DB決定	基本設計 民間DB発注 発注勉強会	DB発注 GC決定	地下解体工事 実施設計 大臣認定申請 確認申請 耐用年数評価	2021/8 着工 2023/12 竣工 オフィテナント マネジメント	2024/4 グランド オープン 運用支援



地下建方工事状況



既存躯体＋新設躯体の地下駐車場



豊かなビロティ空間



地下既存柱と地上新設柱の接合



ブレイクダンパー（設計・施工者特許技術）



斜め柱が特徴的な西側外観

既存地下躯体本設利用によるCO2総排出量の削減

本建物を全て新築とした場合と比較
→ エンボディドカーボン総量：約15%相当削減
既存地下躯体利用、低炭素型コンクリート・電炉鉄骨採用
→ CO2排出量：約11,408t -CO2削減 ※設計・施工者算出による