

“日本初”民設民営スタジアムアリーナによる地域創生の実現

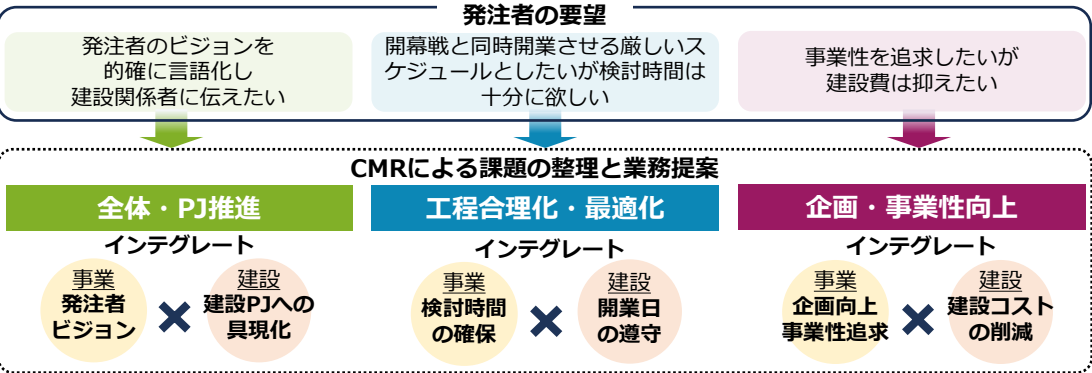
基本情報		
プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	長崎スタジアムシティプロジェクト
	所在地	長崎県長崎市
	種別 1	新築
	種別 2	非住宅建築
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	ジャパネットホールディングス
	CM業務委託者の所在地	長崎県佐世保市
	種別	民間法人
応募者に関する情報	応募者（法人）名	株式会社三菱地所設計
	応募者（法人）の所在地	東京都千代田区
	種別	設計事務所系
CMRの参画時期	業務契約期間	2020年6月～2024年10月
	基本設計段階、実施設計段階、工事発注段階、工事段階、完成後	
CMRの選定方法	プロポーザル	
設計と施工の発注形式	設計・施工一括	
設計者の選定方法	その他	
施工者の選定方法	総合評価	

CMRへ求められたこと

スタジアム・アリーナを含む大規模複合プロジェクト(完全自主事業の新規立ち上げ等含め)に挑む発注者は、「民設民営プロジェクトの成功」に導く客観性と専門性を持つパートナーを求め、CMRを採用した。

●事業と建設の「インテグレート」を提案

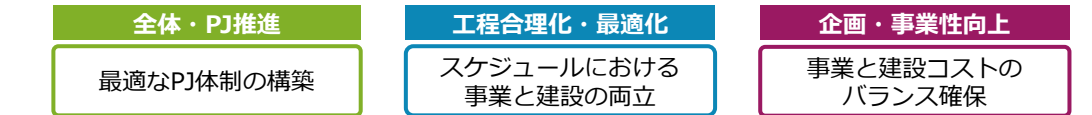
CMRは発注者からの要望を受け、本プロジェクトの成功のためには「事業」と「建設」を常にリンクさせ、両者のバランスをとることが重要と考えた。そして、CMRが事業と建設との橋渡し役として「事業と建設のインテグレート」することをプロジェクトの管理手法として提案した。具体的には、山積する課題を【全体・PJ推進】【工程合理化・最適化】【企画・事業性向上】で整理し、それぞれの軸についてインテグレートをテーマにプロジェクトを推進することとした。



CMRが目指したこと

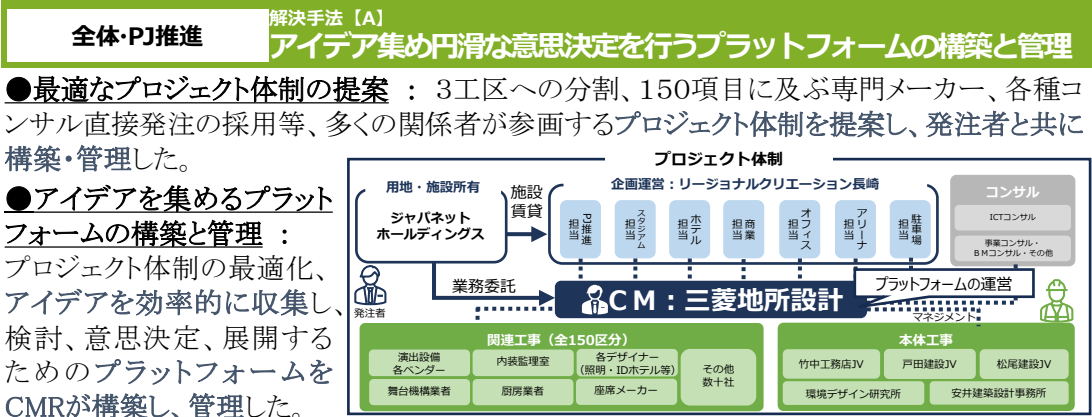
●プロジェクト関係者全員の知恵をインテグレートして実現することを目指す

日常時の収益性・集客を確保し、365日賑わいある施設の創出には、スポーツとエンターテインメントに精通した幅広いアイデアが必要と考え、「収益性のあるスタジアム・アリーナ複合施設をPJ関係者全員の知恵をインテグレートして実現する」を目標とし、3つの軸に展開した。



CMRがとった手法

【全体・PJ推進】【工程合理化・最適化】【企画・事業性向上】について解決手法を提案した。



工程合理化・最適化 解決手法【B】 十分な検討期間等を確保した工程の設定と管理

課題である「検討時間の確保及び開幕戦と同時期の開業」のため、CMRは、**事業工程と建設工程を主体的にインテグレートする**、すなわち検討時間を確保するフォローアップ工程を折り込んで「マスタースケジュール」を作成・管理することを提案し、実践した。

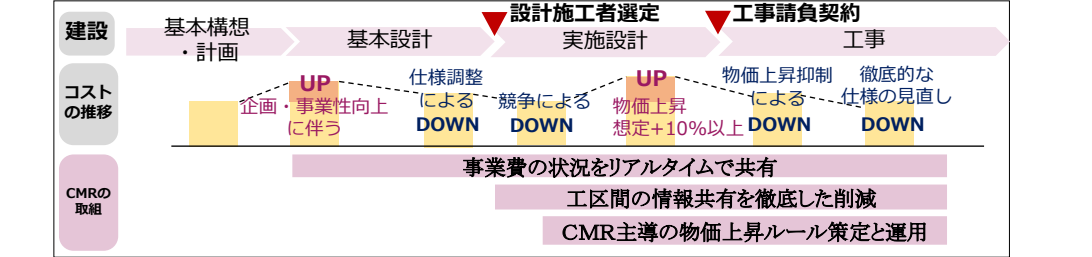
企画・事業性向上 解決手法【C】 工事費と収益のバランス確保と予算達成のための全体事業費管理調整

●工事費と収益のバランス確保

「企画向上・事業性追求」と「建設コストの削減」を同時並行で実施するため、CMRは、事業全体を理解しながら、「工事費と収益のバランス確保」を設計から工事まで一気通貫でインテグレート(稼ぐ／稼がないを意識した仕様検討・別途工事課検討等)した。

●予算達成のための全体事業費管理・調整

予算達成のため、全体事業費管理(開業に至るまで建設に係る全体事業費管理)、機能充足を最低限とする仕様検討の徹底、物価上昇ルールの策定・運用を実施した。



プロジェクト概要

本プロジェクトは「スポーツ事業と施設の事業性が両立した民間主導の地域創生モデル確立」を目指したスタジアム・アリーナ複合施設である。本プロジェクトの推進においては、スタジアム・アリーナの魅力の最大化、物価上昇の顕在化等の中、事業性の確保が求められた。また発注者のビジョン実現のため、種々の課題を【全体・PJ推進】【工程合理化・最適化】【企画・事業性向上】の3つの軸で整理し、「事業」と「建設」をインテグレートすることによって解決していった。



出典：長崎スタジアムシティHP<<https://www.nagasaki-stadiumcity.com/>>

棟	スタジアム	ホテル	商業	アリーナ	オフィス	駐車場
規模	約35,000㎡	約46,000㎡	約32,000㎡	約27,000㎡	約28,000㎡	約22,000㎡
備考	席数 約20,000席	客室数 243室	テナント 約80店舗	席数 約6,000席	貸床面積 約13,900㎡	駐車台数 約1,100台
基本設計者	環境デザイン研究所・安井建築設計事務所					
工区	Ⅰ工区			Ⅱ工区	Ⅲ工区	Ⅳ工区
実施設計者 ・監理者	竹中工務店・戸田建設・松尾建設					
施工者	竹中工務店JV			戸田建設JV		松尾建設JV
関連工事	全座席・厨房・FFE・BOH・舞台機構・演出設備・ICT・セキュリティ・駐車場管制 インテリアデザイナー・照明デザイナー・テナント内装工事（内監・商環境デザイナー共） 演出設備・舞台機構・照明デザイナー選定…150項目を超える調達支援と関連工事サポート					
関係者	ICTコンサル・ホテル事業コンサル・BMコンサル・事業コンサル、その他					

目標達成度

●工期内・事業費内でのワクワクする施設の実現

建設関係者全員のアイデア出しにより、収益性を考慮したスタジアム・アリーナ複合施設が工期内・事業費内で実現した。開業日に向けた一連のプレイベントやBリーグ開幕戦は予定通りに開催され、全棟、同時に開業することができた。スタジアムのコンコースや座席は日常的に開放され、開業日以降、多くの人で賑わう状況が続いている。開業後1か月間の来場者数は、55万人、さらに目標通りに売り上げ推移し、365日賑わいのある施設と、地域創生との目標が実現されつつある。

●解決手法の実行によるプロジェクト目標を達成

【全体・PJ推進】【工程合理化・最適化】【企画・事業性向上】、それぞれの解決手法の実行により、期待を超える成果を達成・プロジェクト目標を達成することができた。

CMRが受けた評価

- ハピネスアリーナで長崎ヴェルカの開幕戦を観戦した時には、感動もひとしおでした。（アリーナ担当者）
- 初の大型開発事業だった当社と施工者の間に立って調整いただいたことで、我々のビジョンを建物に落とし込みました。（発注者役員）
- 明快な物価上昇ルールを策定いただいたことで、納得感を持ってプロジェクトを進めることができました。（PJ推進担当者）
- CMRの取組みにより、今後に生かせる多くのチャレンジができました。CMRがいなければ完成できませんでした。（施工者）

最もアピールしたいこと

●今後の民設民営スタジアムアリーナ建設における「インテグレート」の有用性

本プロジェクトは「見つけて・磨いて・伝える」という発注者の理念のもと、施設構成・仕様・収益性を「磨ききる」ということにチャレンジしたプロジェクトであった。限られた時間内で「磨ききる」ためには、関係者のベクトルを含め、知恵を融合し、時間を生み出す必要があった。これをCMRは全関係者が参加する各種の「インテグレート」により実現した。「インテグレート」は発注者と建設側が双方の垣根を越えて取り組むことから事業性追求が必要なプロジェクトには有効であると考える。