

中野区新庁舎整備事業

駅前再開発へと続く、遅延できない大規模庁舎の建設・移転事業

都内自治体庁舎初の「ZEB Ready」取得、各階の窓口の集約など、他自治体のモデルとなる新庁舎の実現に寄与



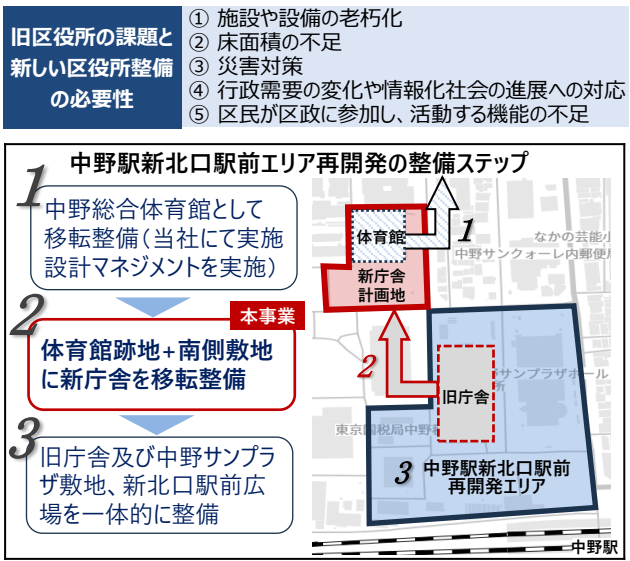
プロジェクトの背景と目的

● 施設の老朽化対策と機能の向上

旧庁舎は1968年に竣工し、老朽化が進んでいた。中野区では旧庁舎の課題を踏まえ、新庁舎整備で、安全・環境・長寿命化に配慮した施設性能と、誰もが利用しやすい施設機能の実現を目指した。

● 中野駅新北口駅前エリアの円滑な再整備推進

旧庁舎の位置するエリアは、中野駅新北口駅前再整備によりグローバル化の推進やまち全体の活性化が期待されている。旧庁舎移転後の跡地等では、新庁舎整備の財源確保も担う大規模な複合施設や都市計画道路等の整備が計画されており、円滑な再整備の推進が求められた。



CMRがとった手法

品質	魅力的なデザイン・ZEB Ready等の要求水準実現に向け、発注者を技術面から支援
----	---

DB方式の特性を踏まえた発注：事業者の能力活用と事業の透明性を考慮した発注条件の工夫

- 円滑な事業推進と事業の透明性を担保するために、事業スキーム全体からDB事業者の最適な業務範囲を検討。工事監理業務を対象外とすることで、DB方式の課題である**工事品質の第三者性を確保**。

確実な要求水準の実現：履行状況を可視化する仕組み構築と完了までの徹底チェック

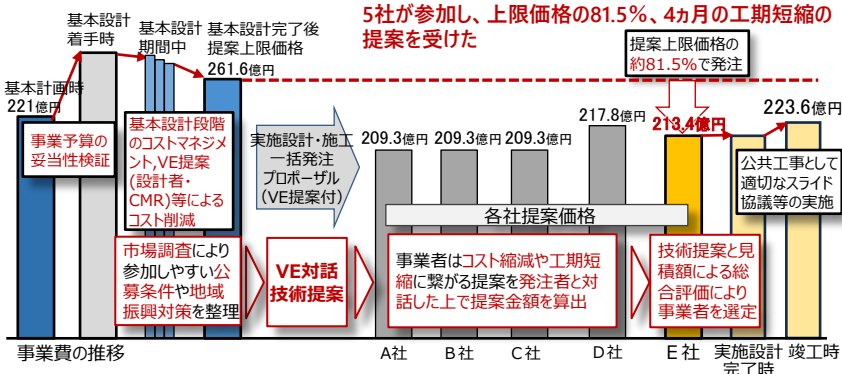
- 要求水準書とDB事業者のプロポーザル提案書に記載された1,300を超える実施項目を、DB事業者がリスト化・セルフモニタリングする仕組みをつくり、CMRが竣工まで継続的に進捗を確認。

コスト	予算内完了に向けた各段階のコストコントロールに加え、資産区分の明確化や地域経済への貢献 にも寄与
-----	--

DB発注に向けた適正な予算設定：技術的根拠に基づくコスト検証による事業予算の最適化

- 基本設計者が算出した計4回の概算コストに対し、都度、前提条件の確定度と想定根拠を確認。DB発注条件となる仕様や要求水準を明確化することで、**概算精度の向上**と**適切な金額での予算化**を支援。さらに、基本設計者に加え、CMRからも増額要素に係るVE/CD項目を提示し、**コストを縮減**。

競争環境下でのDB事業者選定：事業者側の意向も反映した公募条件設定とVE対話の実施



地域経済への貢献

- 本事業では、DB事業者選定時に、地域経済への貢献を評価項目に加え、**区内事業者への発注金額を加点評価**。
- 結果、受注者は**地域建設企業3者**を含むJVとなり、その他の発注内容も約2年間CMRがチェック。**提案金額達成を確認し、確実な地域経済への貢献**に寄与。

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称 所在地 種別 1 種別 2	中野区新庁舎整備事業 東京都中野区 ■新築 ■非住宅建築
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名 CM業務委託者の所在地 種別	中野区 東京都中野区 ■公共法人
応募者に関する情報	応募者（法人）名 応募者（法人）の所在地 種別	明豊ファシリティアークス株式会社 東京都千代田区 ■CM専門会社
CM業務を行った段階		■基本設計段階～■完成後
CMRの選定方法		■その他（総合評価）

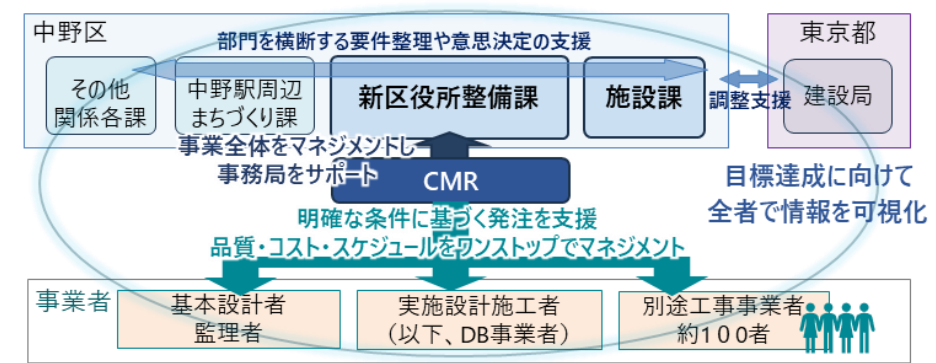
設計と施工の発注形式	■設計施工一括 ■プロポーザル ■その他（設計・施工者としてプロポーザル）
設計者の選定	■基本設計完了時
工事施工者の選定	業務契約期間：2017年6月～2024年6月
設計施工者の選定期間	■発注者の目標・要求の確認と更新、■プロジェクトの推進と管理、■設計者・施工者・監理者の選定・発注、■プロジェクト構成員の役割分担の明確化と更新、■プロジェクト情報管理、■プロジェクトにおけるリスクについての説明、■クレームへの対応、■CM業務報告書の作成
CM業務内容	■基本設計の方針検討、■基本設計への支援と確認、■基本設計図書等の内容の確認
共通業務	■実施設計の方針検討、■実施設計への支援と確認、■実施設計図書等の内容の確認
基本設計段階	■工事施工準備、■工事施工、■竣工・引渡し
実施設計段階	■その他（別途工事の調整支援、移転支援）
工事施工段階	
完成後	

CMRへ求められたこと

- 多機能に亘る庁舎建設の専門性の補完による、円滑な事業推進
- 再整備事業を見据え、予定通りの開庁に向けた事業スケジュール管理
- 区で経験が乏しいDB方式での確実な要望反映とコストコントロール

CMRの提案

- 事業管理支援**：課題・コスト・スケジュールの一元管理を行い、部署間を横断した要望整理も含め、効率的な事業推進を図る
- 品質・コスト・スケジュールマネジメント**：技術的な根拠に基づく妥当性の検証や、区の要望実現に向けた仕組み構築と履行確認で、開庁までワンストップでマネジメント



CMRが目指したこと

- 事業**
- 旧庁舎での課題解決と円滑な事業推進
 - 再開発を遅延させない予定通りの開庁と予算内での事業完了
- CM業務**
- 情報の一元管理による円滑な事業管理支援と、各専門技術者による要求水準の確実な反映確認で目指す庁舎の実現を支援
 - 予算内・期限内の開庁に向け、DB方式や開庁準備のノウハウを活かした発注の仕組みづくりと課題・コスト・工程管理の徹底
 - 区民、議会、庁内への説明責任に鑑みた情報の可視化・共有



スケジュール	当初より前倒した目標時期で着工・竣工・開庁。 コロナ禍でもDXを活用し、ソフト・ハード両面で遅延リスクを低減
--------	---

工期4カ月短縮と前倒しの開庁時期の遵守：事業者から工期短縮を引き出す工夫と徹底した遅延リスク対策で目標時期での開庁を実現

- 本体工事工程の最適化を図るため既存体育館の解体・設計・工事をDB事業者の業務範囲に含めてプロポーザルを実施。大型連休での移転が可能な**工期4カ月短縮の提案**を引き出し、前倒しでの開庁目標設定が実現。
- 目標時期での開庁には、約180工種の竣工後工事を約2カ月で完了させる必要があり、竣工後工事の遅滞ない発注と、手戻りをなくす本体工事との調整も重要であった。そのため実施設計段階から課題を一覧表に可視化し、リスク管理と細部に亘る技術的な助言で**遅延リスクを低減**。
- 約100者の別途工事の作業内容を確認し、必要工期と前後作業を整理。13フロアのデイリースケジュールを作成し、クリティカルパスを踏まえ進捗管理を徹底した。工事期間中に各種システム稼働や区職員による研修も実現し、**予定通りの開庁**に寄与。

プロジェクト・業務の目標達成度

事業	- 課題であった区民利用・職員業務・環境・安全に配慮した新庁舎を実現 目標予算内での事業完了 - 当初想定より4か月短縮した目標を設定でき、目標通りの工事完了（2024年2月末）と開庁（同年5月）を実現	新庁舎の特徴 ① 区民活動を推進し、にぎわいの中心となる新庁舎 ② 利便性の高い「なかのスマート窓口」 ③ 誰もが利用しやすい新庁舎 ④ 環境に配慮し、安全・安心のシンボルとなる新庁舎 ⑤ 効率的で機能的な新庁舎
CM業務	- DB発注時の工夫と履行確認の徹底で、事業目標達成に寄与 - DB選定時の要求水準を確実に反映する仕組みと、発注後の反映確認の徹底で、要求水準の実現を確実なものとした - DB特有のコストコントロールの仕組みで、予算内での発注・竣工を実現した - 別途工事のポイントを押さえた工程調整と履行確認で予定通り開庁できた 効率的な情報管理と意思決定支援で、円滑な事業推進を実現 - クラウド上で効率的に情報を可視化・一元管理する仕組みを構築・運用した - コロナ禍・長納期化・物価上昇時も、オンライン会議環境の整備や、シナリオを先読みした判断の選択肢を提示し、迅速な意思決定を支援した 意思決定根拠の明確化、コスト推移の可視化で説明責任向上に寄与 - 各段階の課題や事業コスト推移の全経緯を可視化して管理した	