「横浜シンフォステージ」開発プロジェクト

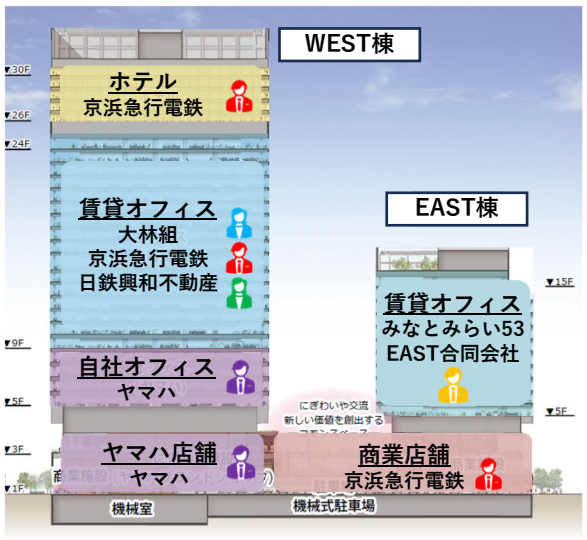
株式会社三菱地所設計

●プロジェクト概要

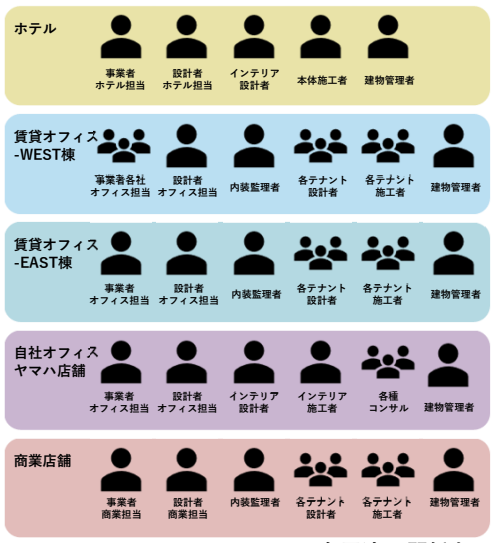
■ 民間事業者5社による共同開発事業をCMRが徹底サポート！

本プロジェクトは、みなとみらい21中央地区における**民間事業者5社**（以下コンソーシアム）による**共同開発事業**である。「横浜シンフォステージ」は、**オフィス・ホテル・店舗**等を有する**大規模複合施設**で、**専有部ごとに区分所有者やPJ関係者、用途が異なる**。CMRは、基本設計～工事施工段階で、PJ推進支援**マネジメントを実施した**。

所在地/種別	神奈川県横浜市/新築,非住宅建築
CM業務委託者名	株式会社大林組 京浜急行電鉄株式会社 日鉄興和不動産株式会社 ヤマハ株式会社 みなとみらい53EAST合同会社
種別	民間法人
応募者名	株式会社三菱地所設計
種別	設計事務所系
CM業務実施段階	基本設計段階,実施設計段階 工事発注段階,工事段階
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
設計施工者選定方式/時期	特命随意契約/事業構想段階



▲用途構成（各専有部の区分所有者）



▲各用途PJ関係者

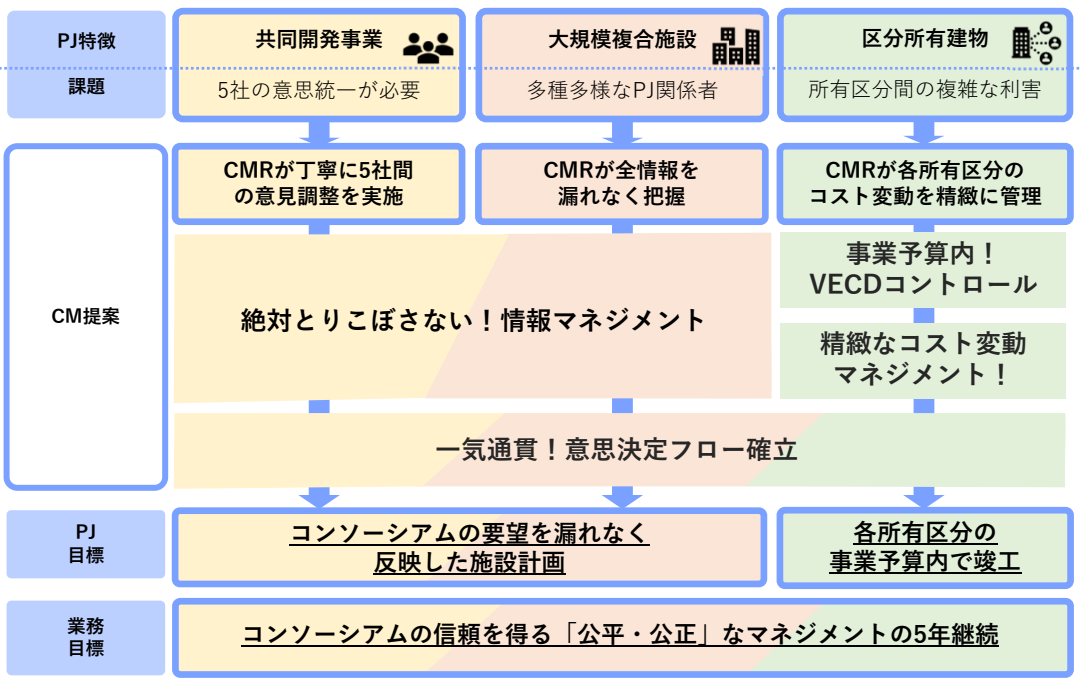
●テーマ１【CMRへ求められたこと】/テーマ２【CMRが目指したこと】

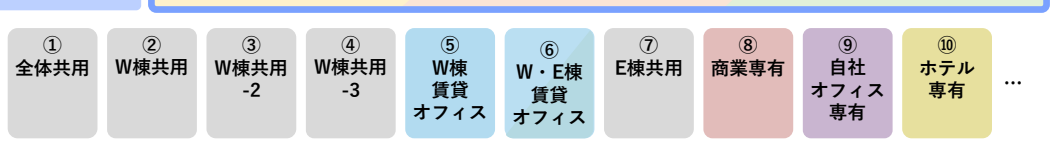
■3つのPJ課題を解決する量的・質的マンパワーの補充！

CMRは、**コンソーシアムの要望を施設計画に盛り込んだ**上で、**各所有区分が事業予算内で竣工を迎える**ことをプロジェクト目標とした。また、CMRは**PJ全体のコスト管理**を任されており、**コンソーシアムの信頼を得る**、**「公平・公正」なマネジメントの継続を業務目標とした。**

CMRへ求められたこと：PJの大きな3つの特徴とそれに対する課題を解決してほしい！

CMRが目指したこと　：コンソーシアムの信頼を得る「公平・公正」なマネジメント





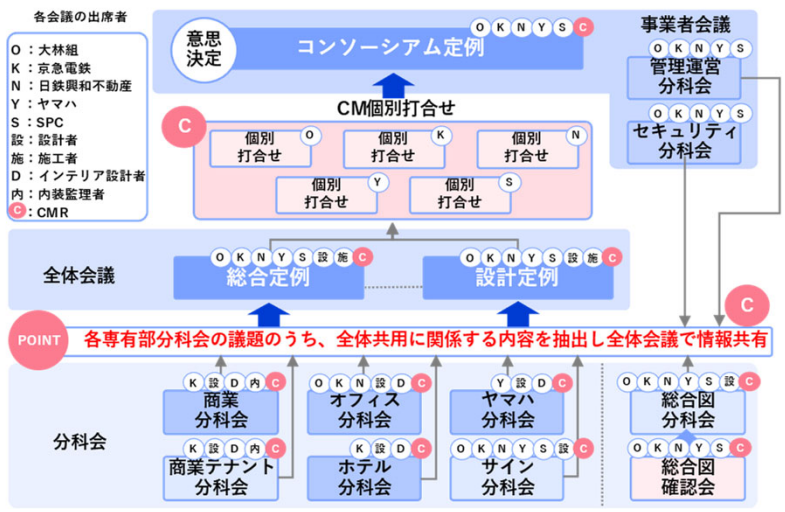
▲10種類を超える区分所有（共用部・専有部）種別

●テーマ３【CMRがとった手法】

■絶対取りこぼさない！大規模複合施設の情報マネジメント！

課題：会議体が多く、出席者も異なるため、全ての検討議題の把握が難しい

手法：CMRが分科会を含め全会議に出席し、PJ情報を漏れなく把握！



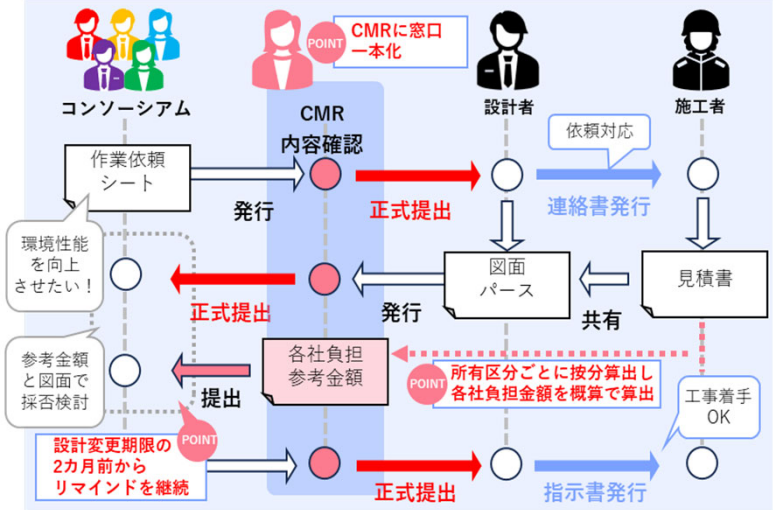
▲複雑な会議体でのCMRによる情報集約

- **大規模複合施設**であり会議体が非常に多いため、**分科会には各専有部（用途）の関係者のみが出席**していた。CMRはPJ全体の動きを把握し、抜け漏れなく情報管理するため、**全会議に出席しモニタリング**を実施した。分科会課題が全体共用部に関係する場合は、CMRが**課題を抽出し全体会議で情報共有**することで、コンソーシアムの**意思統一**を図った。
- コンソーシアムの意思決定機関であるコンソーシアム定例で、スムーズに意思決定できるよう、**適宜CM個別打合せを実施**し、**各社懸念への対応、要望反映に向けた各種調整を実施**した。

■CMRをワンストップ窓口としたコンソーシアム意思決定フローの確立！

課題：関係者が多くコンソーシアム・設計施工者間の情報・資料のやりとりが追えない

手法：コンソーシアム・設計施工者間の窓口をCMRに一本化！「依頼シート」で履歴管理！



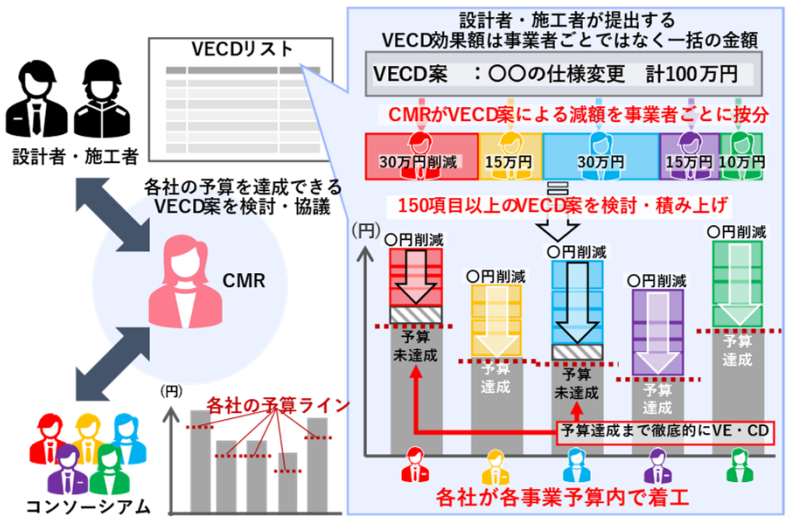
▲工事着手までの意思決定フロー

- 関係者間の**窓口をCMRに一本化**し、コンソーシアムからの作業依頼・設計施工者からの書類発行を**ワンストップで実施した**。CMRからの情報伝達は全て**書面**にて行うことで、抜け漏れなく**履歴を管理**した。
- コンソーシアムへ見積書を提出する時には、**所有区分ごとに按分した概算の各社負担金額**を、CMRにて**独自に算出**し、コンソーシアムが、**コスト変動を把握**しながら、設計変更採否の判断ができるよう支援した。
- **設計変更期限の2ヵ月前**からリマインドを行い、**遅滞なく**コンソーシアムの**意思統一**を図り、**工事進捗を妨げない**ようマネジメントを行った。

■事業予算内！実施設計段階＆区分所有建物ならではのVE・CDコントロール！

課題：工事請負契約金額をコンソーシアム各社の事業予算内におさめる

手法：各社事業予算と見積金額の乖離を明確にし、追加VECD案を検討！



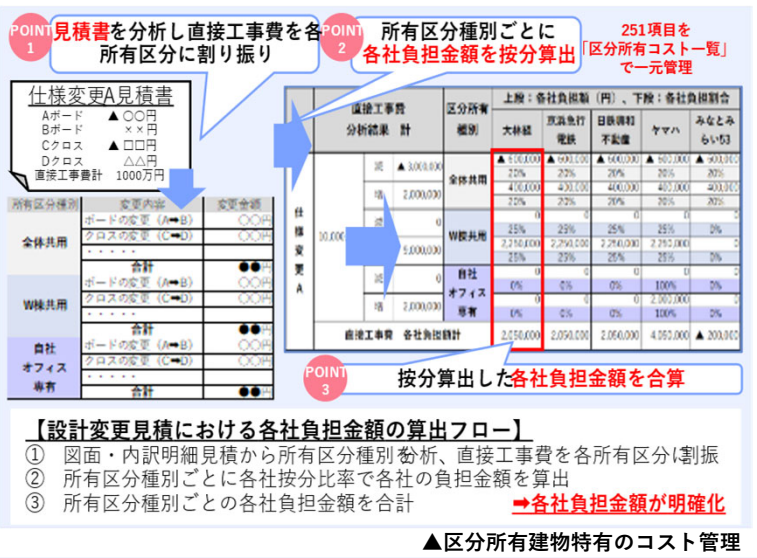
▲各社事業予算の達成イメージ

- 実施設計完了後、工事総額だけでなく、**各社の事業予算達成に向けたコスト管理**が必要不可欠であった。
- 設計者・施工者から提出されるVE・CD効果額は、事業者ごとに**按分されていない括金額**であった。CMRは**150項目**を超えるVECD項目を**事業者ごとに按分し、各社に対するVE・CD効果額を明確**にした。
- 各社事業予算達成に向け、設計者・施工者を含む関係者へ、**事業者ごとに更なるVE・CDが必要な金額を提示**した。設計者・施工者と共に、**追加のVECD検討を実施**することで、**各社事業予算内で着工**を迎えた。

■工事施工段階における区分所有特有の煩雑なコスト変動を精緻にマネジメント！

課題：複数の所有区分に関係する変更は、所有区分ごとのコストコントロールが難しい

手法：区分所有特有の煩雑なコスト管理をCMRに一元化し、1円単位でコントロール！



▲区分所有建物特有のコスト管理

- 設計変更が**複数の所有区分に関係**する場合は、**内訳明細**から、**CMRが各社の負担金額を算出**する必要があった。各社負担金額は、**左記フローで算出**した。
- CMRは、工事期間に提出された**251の設計変更について「区分所有コスト一覧」で常に管理**した。算出した各社負担金額は、**契約変更手続き**に使用されるため、**金額算出の根拠**を詳細かつ明確に示し、**承認**を得た。
- 工事期間中の**新規所有区分追加**や、**按分比率変更**が生じる可能性があった。それらを容易に反映できる**「区分所有コスト一覧」を作成**し、竣工直前の**変更依頼にも短期間で対応**できた。

●テーマ４【CMRが受けた評価】

■「コンソーシアムによる共同開発事業」「大規模複合施設」「区分所有建物」特有の課題をCMRがノウハウとマンパワーで解決！

◎プロジェクト目標・CMRの業務目標の達成度　達成度100%

周辺地域に賑わいを創出する「横浜シンフォステージ」が完成！

- コンソーシアムの要望を漏れなく反映した施設計画　達成！
- 各所有区分の事業予算内で竣工　達成！
- コンソーシアムの信頼を得る「公平・公正」なマネジメントの5年継続　達成！

PJ特徴から発注者が抱える課題を抽出し、**それぞれの課題を網羅的に解決する各手法**を用いてマネジメントを行うことで、**PJ目標を達成することができた**。2024年5月に開業した**「横浜シンフォステージ」**は周辺地域に**賑わいをもたらし、新たな人の流れを創出**した。

◎CMRの業務に対するPJ関係者からの評価

- **情報共有が非常に明確で円滑でした！**
- **中立かつ事業を俯瞰した意見をいただいて、とても参考になりました！まるで事業者のような、かけがえない立ち回りでした！**
- **これほどの大プロジェクトでコストについて、各事業者を納得させた手腕に頭が下がる思いです！**
- **設計施工者として、CM方式への不安もありましたが、工事進捗を気にしながらコンソーシアムの意見をまとめてくれて大変助かりました。**

◎CMRが最もアピールしたいこと

- **近年の建設PJは、スキームが複雑な傾向があり、関係者も多く、情報量が膨大かつ処理方法も煩雑となる場合が多い。そのため、情報処理を的確に実施することが、CMRのマネジメントスキルとして必要。**
- **PJの初期段階に、今後起こり得るリスクを想定した上で、情報処理フロー及び事業者の意思決定フローの提案および周知を行うことは、スムーズなＰＪ推進につながる。**
- **フローの実行には、事業者だけでなく設計者・施工者を含むPJ関係者の理解と協力が不可欠である。コミュニケーションを十分にとり、全員にとってメリットのある方法の提案が重要である。**

三菱地所設計
Mitsubishi Jisho Design