

# 広島サッカースタジアム等整備に係るCM業務

## 基本情報

|                    |  |
|--------------------|--|
| 所在地                | 広島県 広島市  |
| 種別 1               | 新築   |
| 種別 2               | スポーツ   |
| CM業務委託者に関する情報      | <ul style="list-style-type: none"> <li>●CM業務委託者名：広島市</li> <li>●CM業務委託者務の所在地： 広島県広島市中区国泰寺町 1丁目6-3 4</li> <li>●種別：公共法人</li> </ul>  |
| 応募者に関する情報          | <ul style="list-style-type: none"> <li>●応募者（法人）名：株式会社山下PMC</li> <li>●種別応募者（法人）の所在地： 東京都中央区日本橋一丁目4番1号 日本橋一丁目三井ビルディング12階</li> <li>●種別：CM専門会社</li> </ul>  |
| 応募の対象となるCM業務を行った段階 | 基本設計、実施設計、発注業務、工事施工  |
| CMRの選定方法           | 特命、プロポーザル、その他  |
| プロジェクト実施方式         | 設計施工一括、PPP、その他   |
| CM業務内容             | <ul style="list-style-type: none"> <li>●業務契約期間：2020（令和2）年4月～2024（令和6）年7月</li> <li>●全体マネジメント：基本設計、実施設計、工事施工、●調達マネジメント：基本設計、実施設計、工事施工、●品質マネジメント：基本設計、実施設計、工事施工、●コストマネジメント：基本設計、実施設計、工事施工、●運営・管理マネジメント：基本設計、実施設計、工事施工、●環境マネジメント：基本設計、実施設計、工事施工、●リスクマネジメント：基本設計、実施設計、工事施工</li> </ul>   |
| CM業務概要             | <p>① マネジメントのポイント<br/>都市公園におけるサッカースタジアムの整備と賑わい創出を2事業に分割し、公園全体の“統一的世界観”を担保しながら“365日賑わうスタジアムパーク”を短工期で実現するためのマネジメントを実施した。</p> <p>② プロジェクトの背景<br/>集客のマグネットとなるスタジアムと賑わい施設の一体整備により、広島市の中心市街地に新しい人の流れを作り、まちの活性化につなげることを目的としたプロジェクト。サッカースタジアムと賑わい施設という要素の異なる事業を2つに分割することでそれぞれに最適な計画を実現したうえで、公園全体の“統一的世界観”を生み出すための2事業の連携・調整手法を提案・実践するマネジメントが求められた。</p> <p>③ マネジメントの経緯と成果<br/>CMRは建築技術者としての知見に基づき、事業の分割・並行実施を提案、実践し、スポーツ施設の整備や運営、民間発想の賑わい創出等に関する知見を用いて発注者の業務を技術的・人的に支援する役割を担った。2024年2月には目標としていたリーグ開幕戦を行い、スタジアムの年間目標来場者数を10か月で達成、近隣商店街からも人の流れが変わった等の意見が聞かれる等、市の都市政策的な面も含む本事業の目標が達成できた。</p> |

## CMRへ求められたこと

- ①CM方式を採用した理由：スタジアムを含む公園再整備に向けた具体的なアイデアと、アイデアを実現するための技術的・人的サポートを求めていたため。
- ②CMRからの提案・説明：公園全体の“統一的世界観”を実現する分割発注スキームと、運営を見据えた施設整備段階のマネジメント手法の提案

## CMRが目指したこと

### ①プロジェクトの目標：

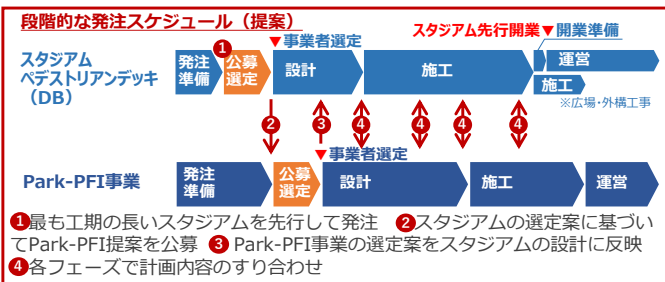
365日賑わう“まちなか”スタジアムパークを実現し、  
広島の中心地に新たな人の流れを生み出す

- ②CMRの自己目標・業務スコープ：全ての関係者がプロジェクトの目指す姿や全体像を理解し、実現に向けて一丸となって取り組むためのマネジメントを実践する

## CMRがとった手法

### 【1】2事業を同時並行で進めるための最適なスケジュールの提案と実践

- 手法1:2事業の調整期間を考慮した段階的な発注スケジュールを提案  
手法2:事業の全体像や流れを分かりやすく伝える発注図書の作成  
手法3:「調整」による遅延を防ぐための公募条件や業務内容の設定



### 【2】2事業の「のりしろ」にフォーカスしたマネジメントの実践

- 手法1:先行する事業で全体を計画し、「事業のすき間」をなくす  
手法2:2事業の「のりしろ」に生じる課題を抽出し、先回りして検討

右図の赤枠部分をPark-PFI提案“可能”範囲とし、具体的な範囲はPark-PFI事業の提案に委ねた。事業の境界部分（のりしろ）に一定の自由度を持たせ、両者を重ね合わせるイメージで提案を求めた。



### 【3】全体像の把握が難しい大型プロジェクトにおいて、情報の分断、偏りを生じさせないマネジメントの実践

- 手法1:課題の展開、情報共有のためのCMR社内体制と会議体の構築  
手法2:課題リスト、マスタースケジュールの活用

2事業の全体工程を併記し、事業間にわたるクリティカルパスを明記したマスタースケジュールを作成した。  
2事業や他工種にまたがる課題をプロジェクト会議で確認し、各担当が担当する分科会等に伝達する仕組みにて運用した。



## プロジェクト概要

### 都市公園でのスタジアム整備とPark-PFI事業の並行実施により“365日賑わうスタジアムパーク”を短工期で実現

広島市の“まちなか”に、リーグ サンフレッチェ広島のホームスタジアムを移転し、賑わい施設との一体的な整備を行うことで、目的性の高い“スタジアムパーク”を集客のマグネットとして広島市中心部に新しい人の流れを作り、都心部の活性化につなげることを目的としたプロジェクト。  
CMRは、事業方式の検討段階から竣工まで一貫したマネジメントを行い、公園全体の“統一的世界観”を守りながら、DB方式による新スタジアム整備と、Park-PFI事業による賑わい創出を同時並行で推進した。



## ■各事業の施設概要

### サッカースタジアム等整備事業(DB方式)

|      |         |           |     |            |
|------|---------|-----------|-----|------------|
| 観客席  | 28,520席 | 構造 (耐震構造) | 躯体  | RC造/一部SRC造 |
| 敷地面積 | 49,914㎡ |           | 屋根  | 鉄骨造        |
| 建築面積 | 26,056㎡ |           | 段床  | PCa造       |
| 延床面積 | 65,878㎡ |           | 基礎  | 杭基礎        |
| 規模   | 地上7階    |           | 駐車場 | 244台       |
| 最高高さ | 42.6m   |           |     |            |

### 広場エリア

|      |         |       |           |
|------|---------|-------|-----------|
| 整備面積 | 35,684㎡ | 園路幅員  | 6m～8m     |
| 芝生広場 | 11,935㎡ | 地盤レベル | T.P+4.4m超 |

### ペDESTリアンデッキ

|      |    |                                    |
|------|----|------------------------------------|
| 東側   | 幅員 | 道路横断部及び東側斜路：8m<br>北側斜路：4m/階段部：1.5m |
| 整備概要 |    | 階段・スロープ・車いす用EV                     |
| 南側   | 幅員 | 道路横断部及び斜路：10m<br>階段部：1.5m          |
| 整備概要 |    | 階段・スロープ・車いす用EV                     |

### その他

|            |      |         |      |      |        |
|------------|------|---------|------|------|--------|
| ファミリープール東側 | 歩道幅員 | 2.5～10m | 北側市道 | 歩道幅員 | 3m     |
| 広島城北側      | 歩道幅員 | 4m      | 駐輪場  |      | 1,688㎡ |

### 中央公園広場エリア等整備・管理運営事業（Park-PFI事業）

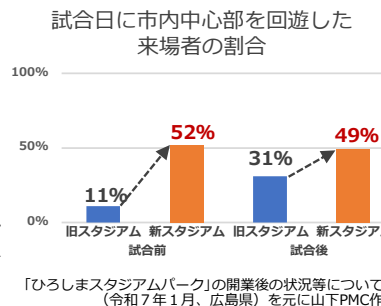
|      |           |          |                                   |
|------|-----------|----------|-----------------------------------|
| 敷地面積 | 34,287㎡   | 用途       | 園路・広場、修景施設、屋外トイレ、休養施設、遊戯施設、その他の施設 |
| 延床面積 | 3,703㎡    | 特定公園施設   | 遊具、屋外トイレ、園路等                      |
| 規模   | 地上1階および2階 | 公募対象公園施設 | 商業施設（6棟）                          |



## CMRが受けた評価

### ①プロジェクト目標の達成度、②CMの業務目標の達成度：

- スタジアム来場者数は、開業後10か月で年間目標の110万人を突破。
- サンフレッチェ広島のホーム開催時には座席の9割超が埋まる状況が続いており、2025年1月期のクラブ売上は前年度2倍となった。
- 広島県が実施した調査では、試合時の来場者の約5割が試合前後に市内中心部を回遊したと回答しており、スタジアムパークを起爆剤とするまちの活性化や賑わい創出に対する効果が確認できる。



### ③CMRの評価：

- CMRにすぐに相談できる関係性が築けた、CMRの協力により、事務・建築・設備・土木など専門分野に分かれていた発注者内の連携も取りやすくなった、CMRのノウハウにより山積する課題の解決策を見出すことができたとの評価を頂いた。
- また、CMRと一緒に取り組むことで、まちのポテンシャルの高さを改めて再発見、強く信じていくことができた、とのお話しを頂いた。

### ④最もアピールしたいこと：

- CMRには建築技術や通常のマネジメント能力だけでなく、スポーツ施設の整備や運営に関する専門知識、民生活業に関する知見、1+1を3や4にするようなアイデアや、それらを機動的に提示する対応力が問われた。
- CMRは、建築技術者として実現可能性のある事業の分割・並行実施を提案・実践するとともに、CMRの第三者性を活かした“調整役”の役割を担った。
- 超短工期の本事業において、実現可能な最短経路の提案とマネジメントにより、発注者が想定した以上のまちの賑わいを実現できたことは、本事業へのCMRの導入による効果であったと考える。