

SOSiLA横浜港北新築プロジェクト

| | | |
|---------------|-------------|--|
| プロジェクトの基本情報 | プロジェクト名称 | SOSiLA横浜港北新築プロジェクト |
| | 所在地 | 神奈川県横浜市 |
| | 完了時期 | 2018年9月 |
| CM業務委託者に関する情報 | 種別1 | ■新築・□改修・□その他(具体的に記載) |
| | 種別2 | □住宅建築・■非住宅建築・□土木・□その他(具体的に記載) |
| CM業務委託者に関する情報 | CM業務委託者名 | 住友商事株式会社 |
| | 種別 | □公共法人・■民間法人・□その他(具体的に記載) |
| CM業務委託者の所在地 | CM業務委託者の所在地 | 東京都千代田区 |
| | CM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 | 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 | CM専門会社 |
| CMRの参加時期 | 業務契約期間 | 2015年6月～2018年9月 |
| | 業務契約期間 | ■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 | |
| 設計と施工の発注形式 | 設計施工一貫 | |
| 設計者の選定方法 | 書類審査 | |
| 工事の発注区分 | ゼネコン一括 | |
| 請負契約の形式 | 総価一式 | |
| 施工者の選定方法 | 見積合わせ | |

【プロジェクトの概要】

住友商事が手掛ける**物流施設「SOSiLA」シリーズのフラッグシップ案件**の新築プロジェクト。神奈川県横浜市という都市近郊に立地する消費地近接型の物流施設であり、住友商事が目指す**「人」と「社会」をつなぐ物流施設を象徴する施設**を計画し、実現した。

プロジェクトの川上から川下まで発注者を全面的にサポート

本プロジェクトは発注者の土地の入札に向けた事業性検討のサポートとして建物ボリュームスタディの依頼を受けたことから始まった。発注者が要望するスケジュールは基本計画開始から**建物竣工まで2年2か月というタイトなスケジュール**であるとともに、事業性確保のために**明確なターゲットコスト**が設定された厳しいプロジェクトであった。加えて、設計段階で決定した**冷凍・冷蔵倉庫仕様**のテナントとの調整やそれに係る厳しい行政指導など特殊な課題を抱えていた。その中で、我々は**土地購入時のボリュームスタディから建物竣工までの全段階のCM業務**に加え、**テナント工事の内装管理業務**まで幅広い業務を遂行し発注者を全面的にサポートした。

多様なテナントを想定した大規模物流施設

- ▶ 計画地は首都圏への配送拠点として**様々なテナントの配送拠点**となることを想定
- ▶ シングルランプ形式を採用するとともに、トラックのアクセスを1～3階までとすることで倉庫の**賃貸面積の有効率を高め、汎用性と事業性を両立**
- ▶ 中央車路形式により1フロアを4分割とすることで、できるだけ多くのテナントへ貸出ができる**汎用性の高い計画を立案**

短期スケジュールを実現する発注戦略

- ▶ SOSiLAシリーズの標準仕様を作成し、発注者とはSOSiLA横浜港北特有の項目に関する協議に焦点をあてることで**約1か月という短期間で発注用図書を作成**
- ▶ 構造形式の自由化により、設計施工者に対して**工程短縮とコスト低減を両立する最適解を求め、発注者の想いを実現**

設計施工一括方式における高品質の確保

- ▶ 設計品質はSOSiLAシリーズの標準仕様、SOSiLA横浜港北として必要な性能を発注用図書に細かく記載し、**発注段階で詳細仕様までを確認**
- ▶ 施工品質は発注者から施工者まで協力して**構造体の品質を確保する体制を構築**

ターゲットコスト実現に向けたコスト縮減策

- ▶ 基本計画段階で**シングルランプ形式のコンパクトな計画を提案**
- ▶ 発注段階で**コストに特化した構造提案**を求め、予算内での発注を実現
- ▶ 設計施工段階では**ターゲットコストの実現へ向けて数多くのVE/CD案を採用**

テナントニーズ<冷凍・冷蔵倉庫>を実現する課題解決

- ▶ 厳しい湿熱環境に対する**技術的な課題の解決、リスクへの低減措置**の検討
- ▶ **行政指導に合致する特殊な工法**を検討・採用
- ▶ テナント要望工事の工事区分、コスト、原状回復条件を明確に整理
- ▶ 建物管理者と共同でテナント入居工事の**内装管理体制を構築**
- ▶ **特殊要望に対するルールブックを整備**

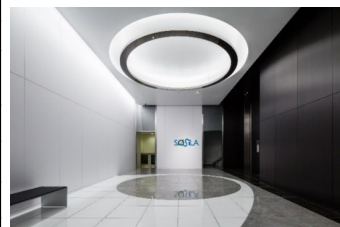
【発注者に及ぼした効果】

SOSiLAシリーズ展開の礎を築いたベストパートナー

- ▶ **今後のSOSiLAシリーズの展開・発展に貢献**
- ▶ 発注者の想いにこたえる**企画提案、戦略的な発注手法、厳格なモニタリング**
- ▶ **オーナー・テナントの枠を超えたコンサルティング**により、プロジェクトを円滑に推進
- ▶ 今後の物流施設に応用可能な**特殊なテナントニーズへの対応**



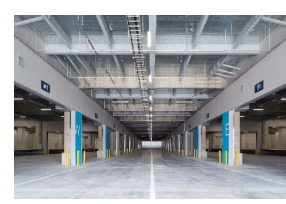
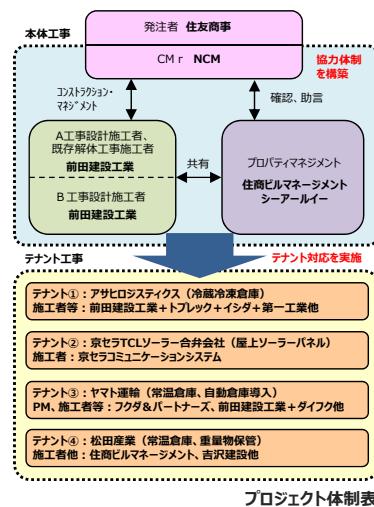
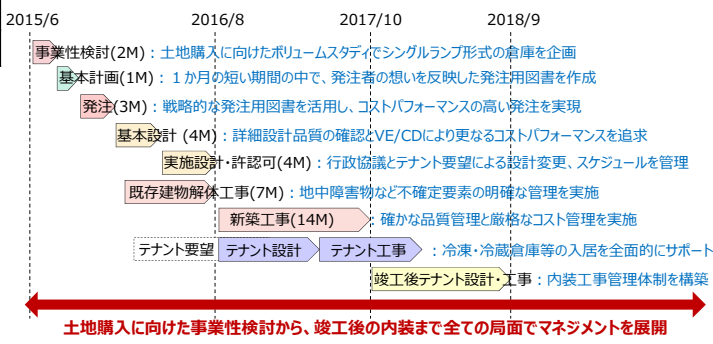
外観はブランド標準のブルーのアクセントカラーとロゴサインが見える。右手にはランプウェイが見える。



1階エントランスホール



クールラウンジ(休憩室)



中央車路



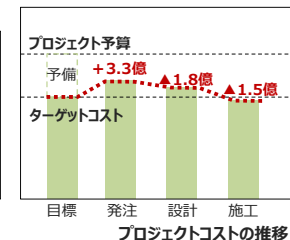
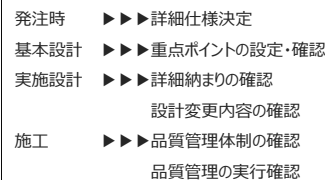
S造の柱・梁 構造体の形式について

■現場段階の品質管理 / 杭工事の例

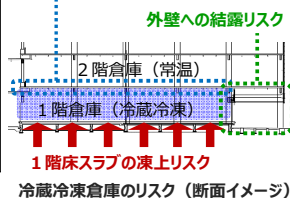
<杭工事の品質管理におけるアクション>

- ①協力業者、監理者、施工者による品質管理検討会
- ②発注者、CM r、監理者、施工者による施工検討会
- ③施工者による現場管理+ CM r、監理者による立会
- ④ CM r、監理者による書類確認

■プロジェクト全体の品質管理の流れ



2階床上の結露リスク



写真の撮影者: (株)エスエス 東京支店 彦坂武徳