

# 横浜市新市庁舎整備に伴うCM及び各種支援業務

## プロジェクトの基本情報

所在地 神奈川県横浜市  
 運用開始 2020年6月末  
 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 横浜市  
 種別 公共法人  
 所在地 神奈川県横浜市

## 応募者に関する情報

応募者名 株式会社 山下PMC  
 種別 CM専門会社  
 所在地 東京都中央区明石町8-1 聖路加タワー29階

## 業務に関する情報

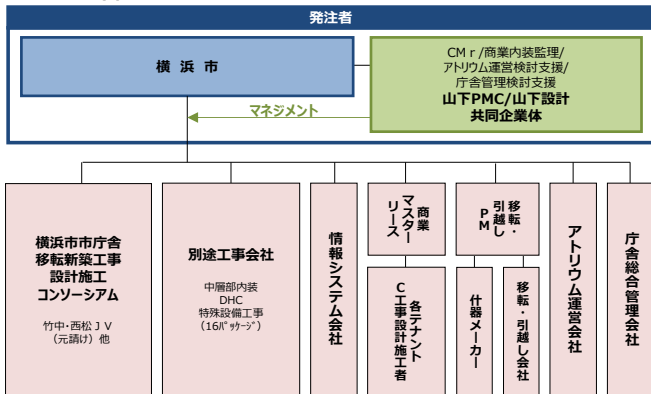
業務契約期間 2014年7月～2020年9月  
 CMRの参画時期 基本計画段階、基本設計段階、実施設計段階  
 工事発注段階、工事段階、完成後  
 CMRの選定方法 プロポーザル  
 設計と施工の発注形式 設計施工一括  
 設計者の選定方法 基本設計からの設計施工一括のため、  
 設計着手前に下記の工事施工者と  
 一緒に設計者を選定  
 工事の発注区分 ゼネコン一括+16パッケージの別途工事  
 施工者の選定方法 総合評価

## CM業務概要

最大規模の基礎自治体庁舎で、基本設計からの設計・施工一括発注方式を実施  
 発注準備から開業支援まで一括したCMで公共施設特有の課題に対応

- 東京オリンピックを控えた短工期での超高層庁舎の建設
- 公共施設として前例の少ない基本設計からのDB発注方式へのチャレンジ
- “OPEN YOKOHAMA”を体現し、街と街を繋ぐ新たな賑わい拠点の創出
- 本体工事+16パッケージの別途工事、さらに供用開始に向けた各種開業準備までトータルに支援

## プロジェクト体制概要



## ■新庁舎計画地の位置づけ



## 【CMRへ求められたこと】

- 発注者がCM方式を採用した理由  
 新市庁舎建設における横浜市の5つのチャレンジを支える経験豊富なパートナーが必要との認識から、CM方式を採用した。
- 実現に向けた、横浜市の【5つのチャレンジ】

1. 基本設計からの設計・施工一括発注方式（以下、DB発注方式）の実践
2. 大規模（延床面積1.4万㎡超）、かつ高品質な超高層市庁舎の実現
3. 建設物価が著しく上昇している環境下で、  
不調不落防止と予算内でのプロジェクトの完遂
4. 発注準備から工事引き渡しまで70ヶ月という短工期での実現
5. 市民に親しまれる横浜らしい市庁舎の実現

## 【CMRが目指したこと】

単純な庁舎機能の集約により得られる物理的な利便性の向上に留まらず、将来にわたって市民に愛される、横浜らしさを備えた新庁舎の整備と、より付加価値のある市民サービスの向上を目指した。  
 また、日本最大の市庁舎整備プロジェクトがもたらす社会的なインパクトを鑑み、品確法改正による多様な入札契約方式の活用、つまり最適な方法でより良い公共施設を実現させるという社会的な要求に応え、さらに建設産業の発展に貢献することをプロジェクトの目標とした。

## 【CMRがとった手法】

- CMRが提案した課題解決の方法とCMR自ら実行した内容  
 プロジェクト固有の大きな課題と日々発生する課題を抽出し解決する課題解決手法の実践【5つのチャレンジ】というプロジェクトの大きな課題、多くの細かな課題をもちろなく拾い上げてしっかりと議論し、解決に導くために漏れのない丁寧な検討と日々生じる課題の抽出を行った。

発注方法	参考となる先進事例が無い中で新たな発注の仕組みを作り上げることが必要
品質	【要求水準＝ホトクオリティ】と【技術提案＝ターゲットオリティ】の戦略的な振り分け
コスト	設計図が無い中で概算算出と、不調不落を回避する予定価格の設定
スケジュール	膨大な数の検討課題を同時並行で手戻りなく最適解に導く仕組みが必要
横浜らしさ	目指すべき市庁舎像の具現化と共有

## 【CMRが受けた評価】

- プロジェクト目標の達成度と最もアピールしたいこと  
 ・本プロジェクトが先進事例となり、多様な発注方式の発展・浸透に貢献できた。  
 ・高度な建設技術を要する建設プロジェクトに、市内企業と共に取り組んだことで、建築業界全体の技術の向上にも貢献できた。