

海浜幕張駅リニューアルプロジェクト

事例の所在地	千葉県千葉市
発注者	東日本旅客鉄道株式会社、株式会社 千葉ステーションビル
応募者	株式会社 山下ピー・エム・コンサルタンツ
業務期間	2009年8月～2012年2月、2011年12月～2012年9月

【プロジェクトの概要】



【北面外観－壁面緑化】



【南面外観－風力発電、壁面緑化】



【保育園外観】



【改札内商業施設内観－木調内装】



【改札内商業施設外観】

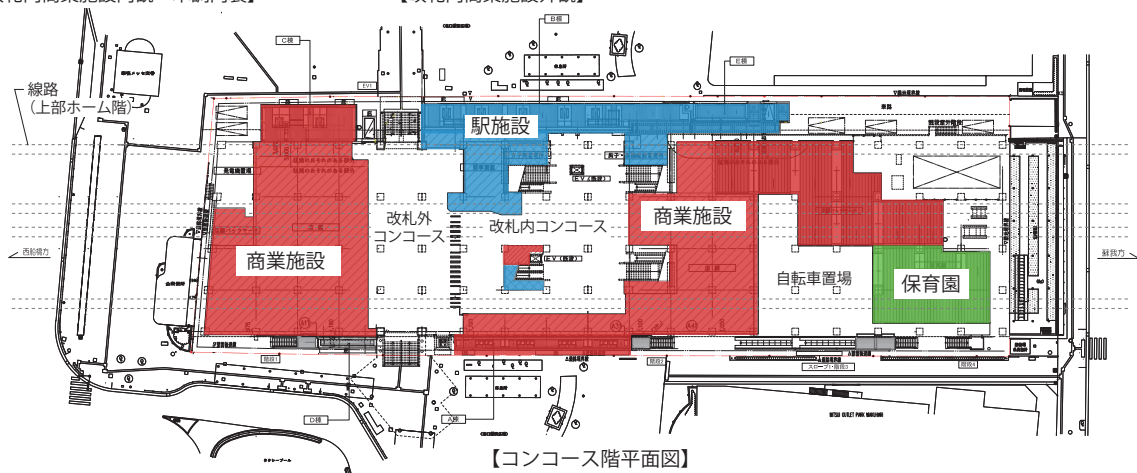
本プロジェクトは、海浜幕張駅の駅施設（駅事務所、券売機等）の配置変更とともに、駅構内（改札内・外）の商業施設をリニューアルしたプロジェクトである。リニューアルに伴い「エコステ」モデル駅として駅設備に省エネルギー、再生可能エネルギーなど、さまざまな環境保全技術を導入する取り組みを行い、お客さまに「エコ」を実感してもらえる駅という基本コンセプトのもと、さまざまなエコメニューを採用し実現した。

今回のリニューアルによりエキナカ・エキソトに27店舗からなる商業施設をオープンし、近隣住民・オフィスワーカー・幕張メッセやマリンスタジアムへのイベント訪問者等の利便性を向上するとともに、にぎわいを創出している。また、近隣住民の保育園需要に応え保育園を新設し、待機児童解消にも貢献している。

基本計画段階～基本設計段階～実施設計段階においては、躯体・外装（A1工事）、商業施設・保育園部分（A2工事）のCM業務を行い、あわせて駅施設のローリング計画等の全体マネジメントを実施した。工事発注段階においてはA2工事の工事発注支援（コストオン方式）を行った。

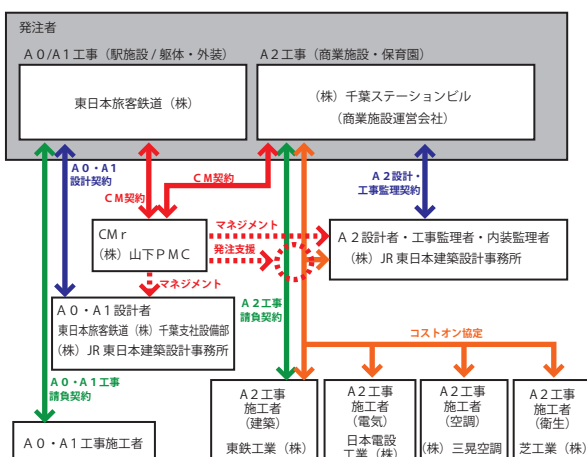
【プロジェクト概要】

延床面積：5,311㎡（全体）、A2工事対象範囲面積：3,160㎡
 階数：地下1階、地上2階
 構造：（既存）RC造高架、（新設）鉄骨造
 用途：駅施設、店舗、保育園



海浜幕張駅リニューアルプロジェクト

【プロジェクトの取り組み体制】



CM チームは統括マネジャー、プロジェクトマネジャーのもと、事業 / 建築 / 構造 / 電気設備 / 機械設備 / コスト・施工の各担当マネジャーを配置し、プロジェクトマネジャーが主担当者として CM チームの窓口となるとともにチーム全体を差配し、発注者と協力しながらプロジェクトを推進した。

基本計画～基本設計段階において、企画・提案力の高い者を CM チームのメンバーに配置することにより、「エコステ」の具現化への開発コンセプト作りやエコメニューの提案を行う上で発注者側に幅広い検討メニューを提示することが可能となった。その結果、発注者・設計者の検討メニューと合わせて早期にプロジェクトの方向性を定め、採用するエコメニューを具体化することが可能となり、発注者側の意思決定の早期化を実現するとともに設計段階での手戻りを防止することに貢献した。

【プロジェクト目標と達成度】

【品質】目標：駅機能の集約化により利便性・効率性を上げるとともに、商業施設のリニューアルを行ってにぎわいを創出する。子育て支援事業として保育園を設置し、社会に貢献する。

→目標の達成度：基本計画段階に駅機能の配置・ローリング計画と店舗・保育園レイアウトについて発注者及び設計者と知恵を出し合い、効率的かつ商業施設としての魅力を最大限発揮するためのマスタープランを作成した。その後、基本設計段階、実施設計段階で細かいレイアウト変更はあったが、駅施設の利便性・効率性向上、商業施設のにぎわい創出、保育園の設置を実現し、発注者の事業運営上必要な機能を満たし、かつ魅力ある駅、商業施設、保育園の創出に貢献した。

【コスト】目標：事業収支から設定される目標工事費内に収める。

→目標の達成度：設計者から提示される概算工事費について、市況の実績をもとに精査を行い、目標工事費と計画内容の整合性の確認を行いながら VE 提案を含めコストマネジメントを行い、工事発注までつなげた。

【納期】目標：駅機能の配置変更と商業施設の工事可能時期を見計らい、乗降客の流動を阻害しないことを大前提とした上で商業施設の開業時期を可能な限り早期化する。

→目標の達成度：駅機能の移転ローリングと、商業施設の工事可能エリアを踏まえて、設計から工事段階・運営開始までを含めたマスタースケジュールを作成してスケジュール管理を行い、商業施設を段階的に開業する方針とすることにより収益を生む時期の早期化を達成した。

【「エコステ」の具現化】目標：事業命題である環境に配慮した「エコステ」モデル駅をお客様が実感することが出来る形で具現化する。商業施設の環境デザインにも「エコ」を感じさせる素材・仕上を使用し、海浜幕張駅全体で「エコステ」を表現する。

→目標の達成度：お客様が実感することが求められていたため、風力発電や壁面緑化等の目に見えたり、肌で感じたり出来る分かりやすいエコメニューを計画に盛り込むよう進め、また、内装仕上にも木調の素材を使用したり緑化（フェイク）等を行うことにより「エコ」を表現し、目に見える形で「エコステ」モデル駅を実現した。それにより、海浜幕張駅のイメージが向上し、多くのお客様に親しみを持って利用されている。



【実現した主なエコメニュー】

【建設生産システムへの関与】

千葉ステーションビル様で発注する工事を分離発注するものと、コストオン方式により発注するものに分け、弊社はコストオン方式で発注する工事の発注支援を行った。

コストオン方式を採用した工事発注では、建築工事 6 社、電気工事 2 社、空調・衛生工事 6 社から見積書と技術提案書の提出を受けて総合的に評価し、弊社の見積査定をもとに発注者側で価格交渉を行った結果、概算工事費算出時に想定していたよりも低い金額で、工事を発注するに至った。

本発注方式を採用し、各工事とも複数の会社に参加して見積書及び技術提案を提出し、競争原理が働いた結果、見込みよりも低い金額で工事発注することができ、コスト縮減の成果を上げることが成功した。