

愛知県国際展示場建設プロジェクト



敷地面積 : 約 28 ha
建築面積 : 88,643.40 m²
延床面積 : 89,693.38 m²
構造 : S 造
階数 : 地上 2 階



ホールA



ホールB～F



モール&カウンター



メインアプローチ

プロジェクトの概要 と 推進体制

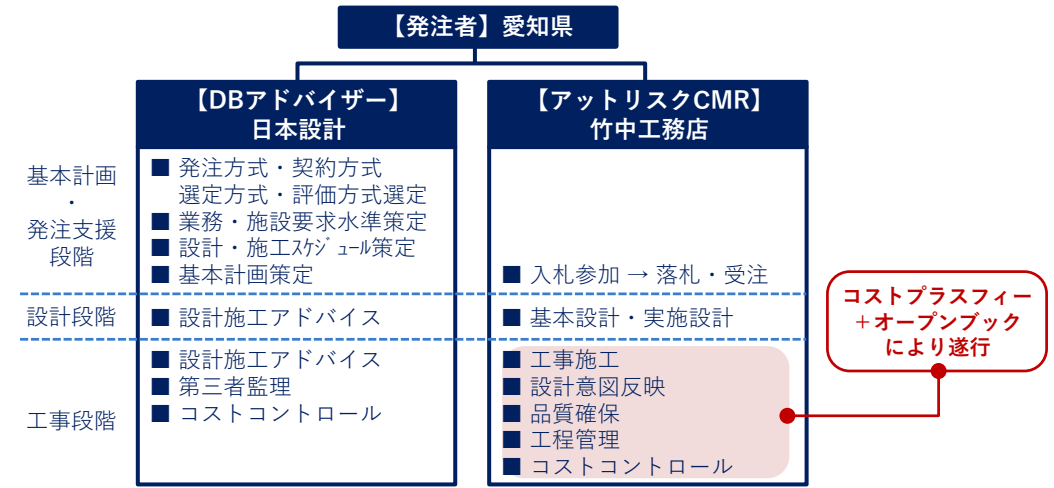
- 中部国際空港セントレア空港島内に、国内初となる国際空港直結型の国際展示場を新築するプロジェクト。
- 空港島で同時期に建設中の複合商業施設、第2ターミナル、ホテル等の中核施設として、交流・イノベーション拠点の役割を担う。
- 計画予算内の調達と2019年秋の開業を最優先目標とし、設計施工一括方式を採用する方針。

CM方式の採用理由

- 限られた時間の中で各種要件を整理し、設計施工者を選定するためには、ノウハウ及びマンパワーの補完が必要。
- 一方で、設計施工段階においても公共工事発注者の3命題（上図）の遂行は必須。



DB アドバイザーとアットリスクCMRによる『ダブルマネジメント体制』を構築。



DBアドバイザーとアットリスクCMRの業務目標

■ DBアドバイザーの業務目標

DB方式の実現	公共建築工事の多様な発注方式実施環境としては法整備や商習慣が十分に追い付いていない中での、DB方式実施にかかる課題整理と解決。
品質の確保	設計施工者選定以降、技術的中立の立場からの設計品質の監視。 第三者監理により、施工段階における品質管理の厳格化を図るとともに、設計変更の逐次管理を実行。
合理的なオープンブックの方針策定	設計施工者の協同が得られる公募条件の策定。 アットリスクCMR（設計施工者）選定後速やかに工事原価とフィーの仕分け、及び、オープンブックの実施方針を協議し策定。

■ アットリスクCMRの業務目標

DBメリットの最大化	設計施工者の知見を盛り込んだバリューアップ、及び、短工期の実現。 施工性を加味した設計や、市況を踏まえた先行発注等による原価低減、及び、発注者への利益還元。
合理的なオープンブックの運用	過去のオープンブック実績で蓄積したアットリスクCMRのノウハウ等を積極的に提供し、プロジェクトの生産性を阻害しない運用手法の構築。 自社内専門部署、及び、社外会計事務所による検査を取り入れた公平・透明なコストプラスフィー+オープンブック方式の遂行。

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	愛知県国際展示場建設プロジェクト
	所在地	愛知県常滑市
	種別 1	■新築・□改修・□その他
業務委託者に関する情報	種別 2	□住宅建築・■非住宅建築・□土木・□その他
	業務委託者名	愛知県
応募者に関する情報	種別	■公共法人・□民間法人・□その他
	DBアドバイザー	株式会社 日本設計
	応募者の所在地	東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー29F
	応募者の種別	□CM専門会社・■設計事務所・□施工会社系
	アットリスクCMR	株式会社 竹中工務店 名古屋支店
	応募者の所在地	愛知県名古屋市中区錦2丁目2-13
	応募者の種別	□CM専門会社・□設計事務所・■施工会社系

DBアドバイザーの参画時期	基本計画段階～工事段階
DBアドバイザーの選定方法	プロポーザル
DBアドバイザーの業務契約期間	2016年4月～2019年8月
アットリスクCMRの参画時期	基本設計段階～工事段階
アットリスクCMRの選定方法	総合評価落札方式（設計施工一括）
アットリスクCMRの業務契約期間	2016年11月～2019年10月

DBアドバイザーとアットリスクCMRの取り組み手法

■ DBアドバイザー：公共建築工事において設計施工一括発注を実現するための課題克服

① 発注・契約方式：入札及び契約に必要な「工事内容」をどう提示するか？			
課題	設計施工一括では、入札参加者に設計図書を提示できない。 関連法規：建設業法第20条の3 建設業法第19条	解決策	基本計画業務の中で具体的な建物仕様を要求水準として設定し、参考図面も作成・提示。 「基本設計」と「実施設計・施工」に契約を分け、基本設計図書で実施設計・施工契約。
② 選定方式：工事費だけでなく提案内容の評価によって事業者を選定するには？			
課題	工事費に加え計画提案も含めて選定したいが、プロポーザル方式は採用不可。 関連法規：地方自治法第234条	解決策	総合評価落札方式を採用。 求める技術提案の内容とその点数、および、入札金額とのバランス検証を実施したうえで、明確な評価値の算出方法を提示。
③ 設計施工体制：準大手GCや設計事務所等の幅広い設計施工者の参加を促すには？			
課題	必要な実績を持つGCは大手数社に限られる中、準大手GCや設計事務所が参加できる仕組みが必要。 関連法規：地方自治法第234条	解決策	乙型JVの結成を提示し、設計事務所とGCがJVとして参加できる仕組みとした。 乙型JVの分担実施方式、甲型JVの共同実施方式、両者併用を整理し、各協定書を提示。

■ アットリスクCMR：事務作業の合理化と公平性・透明性のバランスを取ったオープンブック

コストプラスフィー+オープンブックの運用	
① 専門業者支払の開示についてはGCの経理システムをそのまま開示（閲覧）する方法で合理化。 ② 原価開示は金額の多寡に関係なく経費も含めてすべてについて実施。 ③ 品質確保のため、事前に発注者の了解を得たうえで指名競争や総合評価方式等の複数の選定方式を選択可。 また工期遵守・事務手間の合理化のために、コスト抑制効果の高い1,000万円以上の工種・項目で選定を実施。 ④ 生産性を阻害しないために、一定の条件を満たす軽微な変更契約は専門業者との変更契約後に発注者への事後報告も可。	毎月の原価管理会議 ・専門工事契約と支払内容の確認 ・経費も含む施工原価の妥当性確認
アットリスクCMR内の専門部署及び社外の会計事務所によるプロセス検査	
プロジェクト専用ホームページによる工事進捗や選定結果の一般への情報公開	

目標の達成度 と 最もアピールしたいこと

■ DBアドバイザーの目標達成度

- 法曹関係者の協力を得ながら諸法との整合を図り、DB方式を実施に導いた。
- 要求水準の明確な定義と、工事施工段階での第三者監理により、品質管理・設計変更管理・GMP管理を滞りなく実行した。
- コストプラスフィー+オープンブックの実施方針を策定し、確実な実施確認を行った。

■ アットリスクCMRの目標達成度

- DB方式のメリットを活かし、CASBEE Sランク等のバリューアップ、予定工期からの2ヶ月短縮、6億円超の利益還元を達成した。
- 透明性と運用のバランスを取ったコストプラスフィー+オープンブックの実施手法を構築し、同方式で懸念された事務作業増大による生産性低下を抑止した。

最もアピールしたいこと

- 公共建築工事におけるDB発注の課題と対応をあらためて整理したことに価値がある。
- 管理するDBアドバイザーと実行するアットリスクCMRの協同体制が有効であった。