

J R 神田万世橋ビル新築工事におけるCM業務

プロジェクトの 基本情報	プロジェクト名称	JR神田万世橋ビル新築工事におけるCM業務
	所在地	東京都千代田区神田須田町1丁目25番
	完了時期	2013年1月
	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	東日本旅客鉄道株式会社
	種別	■民間法人
	CM業務委託者の所在地	東京都渋谷区代々木二丁目2番2号
応募者1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
	応募者(法人)の所在地	東京都文京区後楽1-4-27
応募者2に 関する情報	応募者(法人)名	レンドリース・ジャパン株式会社
	種別	■CM専門会社
	応募者(法人)の所在地	東京都港区赤坂1-7-1
CMRの参画時期	業務契約期間	2008年10月～2013年1月
		■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		■ヒアリング等の審査
設計と施工の発注形式		■設計・施工分離
設計者の選定方法		■特命
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		■総合評価型落札方式



外観



パッサージュ



屋上庭園

写真撮影 梶川澄・小林研二写真事務所

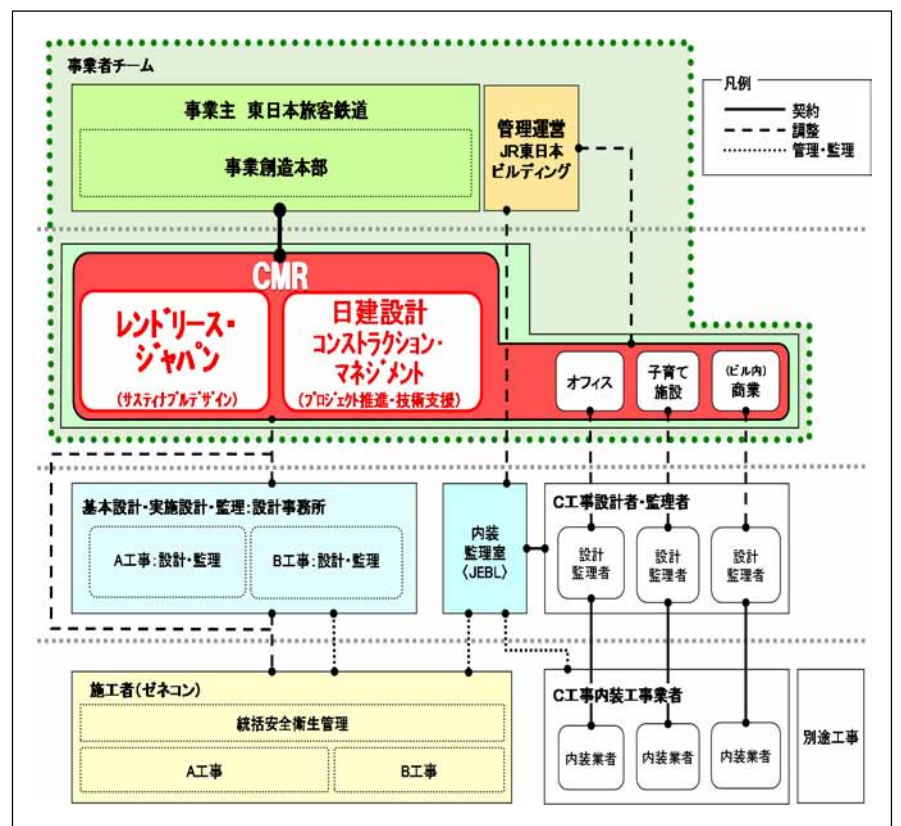
敷地面積	3,272.38 m ²	建築面積	1,631.54 m ² (建蔽率:49.86%)
主要用途	事務所 カンファレンス 子育て施設 店舗 駐車場	延床面積	28,498.96 m ² (駐車場部分:2,135.58 m ²)
構造	地上20階 地下2階	容積対象面積	25,545.73 m ² (容積率:780.65%)
規模	鉄骨造(一部SRC造)	許可・認定等	東京都総合設計許可 バリアフリー認定
建物高さ	99.278 m (最高高さ)	環境評価	LEED-CS:GOLD, LEED-CI:GOLD / CASBEE:Sクラス

【プロジェクト概要と特徴】

超高層ビルの豊富な実績を持つ日建設計コンストラクション・マネジメント(株) (以下NCM) とサステナブルデザイン分野の先進ノウハウを持つレンドリース・ジャパン(株) (以下LLJ) との協業型CM業務である。

- かつて旧万世橋駅や旧交通博物館があった当計画地の<歴史と文化、意志を受け継ぎ新たな価値創造を目指したJR神田万世橋ビル>と、別途並行して進められた<マーチエキュート神田万世橋(商業施設)>との二つの施設からなるJR東日本の再開発プロジェクトである。
- CMRは、初期段階で総合設計制度を活用した開発スキームと、レンドリース海外メンバーの提案等を融合し、「サステナブルデザイン」という設計コンセプトの創出を誘導した。
- NCMとLLJは相互連携のもと、情報のハブとして**事業主の意思決定をバックアップ**すると共に、全フェーズにわたって上記コンセプトの一貫性を維持し、**プロジェクト推進役を果たした**。
- 施工者選定は、**WTOに準拠した総合評価方式(発注スキーム)に適した設計・工事区分整理を支援**すると共に**公正な競争環境を堅持**し、LEED認証取得という目標を明示した上で適正工事金額にて大手ゼネコンが選定された。
- 工事段階では、事業主の立場で設計監理者・施工者の業務遂行をモニタリングしながら事業主の承認プロセスを管理した。厳しい工事条件と工期であったが、経験豊富で優れたメンバーが、**設計変更管理、現場巡回確認、技術助言**を行い、また**確実な工事推進と更なるバリューアップ(環境付加価値)項目を採用**したことにより、**上質の品質を確保**するに至った。
- **サステナブルデザイン実現の証**とし、設計当初から米国発の環境指標**LEEDの認証取得**を目標として掲げた。まだ国内取得例が無い中で、CMRはバリューアップ項目を整理選別し、入念なコストシミュレーションを重ね、日本に適した優先度を整理するなど、事業主が最適な選択を行えるよう**コンカレントエンジニアリング**を実践した。結果として**LEED-CS「GOLD」と「ステーションカンファレンス万世橋(ビル内カンファレンス)」**に対する**LEED-CI「GOLD」のダブル認証を取得**した。どちらもJR東日本グループの施設としては、初のLEED認証として結実した。
*これらは、NCMとLLJの協業型CM方式において特筆する成果である。

【プロジェクト推進体制】



【CMの新領域：サステナブルデザインマネジメント】

- **核となるコンセプトデザインの構築**：オフィス各階に自然通風が可能なフリースペース(ウィンターガーデン)を提案。
- **オフィスワーカーのサステナビリティ配慮**：自転車、電気自動車来訪者の支援や喫煙室排気ルートを含む徹底分煙など健康的な環境を促進。
- **バリューアップ項目の整理**：環境付加価値項目をリストアップ、LEED加点や省エネ効果の視点からポイント化し、発注者の意思決定を支援。
- **運用時ステークホルダーとの連携**：事業主・設計者・施工者だけでなくリーシング会社・運営管理者をつなぐ橋渡し役としてテナント誘致チームを支援。
- **コミヨニングを通じた適切な引渡し支援**：運用時の省エネ・快適性向上を阻む要因を指摘、改善支援。