総合トレーニングセンター(ANA BlueBase)建設までの一連のCM業務

	プロジェクト名称 総合トレーニングセンター(ANA BlueE 建設までの一連のCM業務				
プロジェクトの基本情報	所在地	東京都大田区			
	種別 1	■新築 ■その他(移転新築に至る事業化支援)			
	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	ANAホールディングス株式会社 全日本空輸株式会社			
	CM業務委託者の所在地	東京都港区			
	種別	■民間法人			
応募者に関する情報	応募者(法人)名	明豊ファシリティワークス株式会社			
	応募者(法人)の所在地	東京都千代田区			
	種別	■ C M専門会社			
	業務契約期間	2012年11月~2017年6月(5年8カ月)			
CMRの参画時期	■事業構想段階、■基本計画段階、■基本設計段階、■実施設計段階、				
	■工事発注段階				
CMRの選定方法	■特命				
設計と施工の発注形式	■その他(基本設計先行型実施設計施工一括)				
設計者の選定方法	■プロポーザル				
工事施工者の選定	■技術提案・交渉				
設計施工者の選定時期	■基本設計完了時				

《基礎情報》 •敷地所在:東京都大田区羽田旭町10-8 •工事期間:2017年7月13日~2019年3月31日 ·敷地面積:約32,800㎡ •基本設計:株式会社 梓設計 ·延床面積:約60,500㎡ • 実施設計、施工: 鹿島建設株式会社 •規模構造:鉄骨造、地上8階建

《プロジェクト概要》

- ・大手航空会社の教育・訓練施設の再編プロジェクト
- ・既存(東糀谷)訓練センターの効率化・有効利用検討
- ・複数の代替地候補より、本敷地において事業化を決定
- ・施設コンセプト:『ANA Airport』(「空港」環境の再現)
- ・世界最新鋭の訓練設備を有する日本最大級の訓練施設

オペレーション品質向上 イノベーション推進 働き方改革

ANAブランドの発信 を行う人財育成の拠点

年度	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
フェーズ		1		2	3 4				
工程		存効率化 既存 有効活用 再線		基本構想設計	基本 設計 設計 DB 選定		運) 设工事		★ 全面運用 (予定)

発注者の抱えていた課題 《プロジェクトの流れ》

◆既存訓練センターの再編方針の早期明確化が必須

-!・既存施設の有効化、効率化 ・訓練需要の拡大に伴う増床

◆『既存用地での改修』か『代替地での新築』の選択

・複数シナリオの構築、経営判断材料・用地取得に向けた各種検討、交渉

◆用地取得→事業化、プロジェクト会議

・プロジェクトスキームの構築 ・グループ横断の合意形成 ◆基本構想

- ┆・施設コンセプト、規模/計画要件整理 ・各種選定方針、マスタースケジュール構築

◆施設の設計および施工者の選定

- いフィットする設計者/施工者の選定・透明性の高い選定プロセス

当社が一気通貫でPMO支援を実施

CMRへ求められたこと

長期にわたるプロジェクトのため、CMRに求められたことも多岐にわたる。一連の業務の 中で一貫して以下がCMRに求められた。

- ◆透明性の高いプロジェクト運営(設計者や施工者ではない第三者によるPMO支援)
- ◆多彩な提案の環境づくり(幅広い支援メニュー)
- ◆厳格なスケジュール、コストマネジメント(限られた予算内で2019年度末施設運用開始 を実現)

CMRが目指したこと

プロジェクト着手から一貫して目指したことは、以下であり、各フェーズごとに目標を設定 した。

- ◆発注者の経営課題であった訓練施設再編の適正なシナリオの構築
- ◆幅広い選択肢および適正な判断材料の提供による円滑な合意形成
- ◆品質、スケジュール、コストの最適化

	品質	スケジュール	コスト	プロジェクト運営			
フェーズ1	【業務目標】 ・最適な事業判断材料の提供とANA経営層への説明を円滑に行えるように支援すること。 ・複数シナリオの提示など、幅広い選択肢を提示すること。						
	【業務スコープ】 ・各種調査による現状把握 ・定性、定量比較を徹底した 比較検討/立案	・シナリオ毎の マスタースケジュール立案	・事業費アロケーション作成・概算算出(新築、改修)	経営層への説明シナリオ構築支援PMO支援			
フェー	【業務目標】 ・発注者グループ内のプロジェクト関係者が円滑に合意形成を図れるようにすること。 ・プロジェクト関係者が新総合トレーニングセンター像として同じイメージを共有できるようにすること。 ・発注者の要望する品質とスケジュールを実現する最適な発注方式を採用すること。						
2	【 業務スコープ 】 ・コンセプト策定支援	・マスタースケジュール立案	・事業費アロケーション作成	・プロジェクト会議運営支援			

【業務目標】

基本構想の策定

・設計者選定段階:公平公正かつ多彩な提案を引き出す提案環境を構築すること。

(実施設計DBの採用)

・基本設計段階:プロポーザル提案をもとに基本構想で示されたコンセプトを遵守し、かつ予算内に納めるコストマ ネジメントを実施すること。

【業務スコープ】

- ・設計者選定方針の立案
- ・選定資料の作成 ・提案比較表の作成説明
- ·基本設計図書、要求水準 書の確認
- •マスタースケシ ュール更新
- ・選定スケジュール立案
- •基本計画概算
 - •基本設計概算検証

•概算算出(新築)

- ・プロポーサル説明会 •選定方針説明会
- ・VECD案の検討/実施 •プレセンテーション
 - •評価会議

【業務日標】

- ・設計施工者選定段階:発注者が考える「最適な設計施工者」を選定するために、選定に関する業務着手後速や かに「選定方針書」を策定し、発注者と、設計施工者に求める重要事項を共有すること
- ・実施設計段階:設計施工者の技術力を取り入れながら変化していく設計内容及び工事費に対して、基本設計者 とCMRの「役割分担表」を策定し関係者で共有すること。

【業務スコープ】

- ・プロポーサル要項書作成
- •技術提案比較、評価
- ・選定スケジュール立案
- ・提案金額の精査
- •チェンジオーターログ管理
- •プレヤンテーション
- ・増減金額の精査
- 精算見積の精査
- ・プロポーサル説明会
- •評価会議

CMRがとった手法

【課題1】訓練機能の集約と効率化 【実行1】徹底的な現状把握に基づいた

◆施設建設

スペース効率化を複数提案

(スペース利用実態調査)

【課題2】 敷地利用最大化のシナリオ構築

【実行2】課題把握・検証を3ステップに分け検証 費用対効果を明確に定量化

【課題1】 プロジェクト関係者の合意形成

【実行1】会議体の構築と会議運営支援を実施

【課題2】新総合トレーニングセンター像の構築 【実行2】 意見やアイデアをビジュアル化し、 誰もが新総合トレーニングセンター像

をイメージできるかたちに

【課題1】 最適な設計要件の設定

【課題3】公平公正な選定の実施

【実行1】 既存訓練センターの調査、さまざまな 判断材料の提供、設計条件書の策定

【課題2】 設計者の提案を最大限に引き出す環 境づくり 【実行2】 綿密な選定方針と設計者選定資料の

策定

【実行3】透明性の高い選定プロセスの策定 情報管理ルールの策定

【課題4】 コンセプトを遵守しかつ予算内に納め る基本設計の実施 【実行4】 概算検証の進め方立案とコストマネジ

メントの実施 【課題1】 基本設計を踏襲しつつ設計施工者の

技術を活かす手法 【実行1】評価選定方式の策定、評価基準の策定

【課題2】 公平公正な選定の実施

【実行2】綿密な選定プロセスの策定 情報管理ルールの策定

【課題3】 実施設計段階のコスト超過防止

【実行3】 増減ルールの策定と実施、変更項目の

ステップごとの 各選択肢の 定性的比較











CMRが受けた評価

I

ス

4

発注者からは以下のような評価をいただいた。

- ・「設計者・施工者の考えや計画について第三者の立場から評価・助言を行うことが十分 に遂行され、計画を固めるにあたり非常に尽力してもらった。またプロジェクト全体の情 報共有ツールを提案してもらい、円滑な業務遂行に繋がった。」
- ・「基本構想時に目指した明るくオープンな施設を実現できた。 訓練生たちは厳しい訓 練を受けに当施設に来館するが、休憩時間には明るく開放的なカフェテリアや屋上庭 園で過ごし、移転前より笑顔が見られるようになり、メリハリのついた訓練ができるように なった。また、既存訓練センターでは職種毎に別々の場所で訓練や教育を行っていた が、今回、当施設へ集約し、互いの訓練を見ることができる計画としたことで、相互に安 全へ取り組む姿勢を確認し合い、刺激し合える環境が実現できたと実感している。」