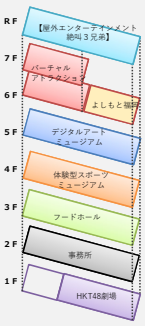
（プロジェクト名称：E・ZO FUKUOKA建設CM業務 ）

事業開発支援型CMによる新規エンターテインメント事業開発の支援

本プロジェクトは、新規エンターテイメント事業の開発について、発注者がエンターテイメント新規事業開発未経験の中、CM業務を「事業開発支援型」へダイナミックにチェンジし、CMRの外部ネットワークや建設技術の駆使により、事業開発を支援した。

建物一体型アトラクションや体験型ミュージアム・劇場等9つのコンテンツで構成



短期間のプロジェクトスキーム構築と、こだわり抜く事業開発を支援する「事業開発型CM」

発注者がＣＭＲに求めたこと

エンターテイメント事業開発のプロジェクトスキーム構築

- 本施設は、急遽**事業方針が「エンターテイメントの追及」**に変更されたことから、エンターテイメントの新規事業開発を行う体制、**プロジェクトスキームの再構築**が求められた。

妥協せずにこだわり抜く事業開発を行うための支援

- 工程を大きく変えずに、「エンターテイメント」を追求し、**こだわり抜く事業開発**を行うための支援が求められた。
- 事業者が企画・開発に最大限集中し、方針が決まった事業から**随時、計画を建設計画に着手・実施**へと移行できる調整が、CMRに期待された。

こだわり抜いた魅力的なエンターテイメント事業を完成させることがプロジェクト目標

全館エンターテイメント計画を実現するために3つの目標を設定

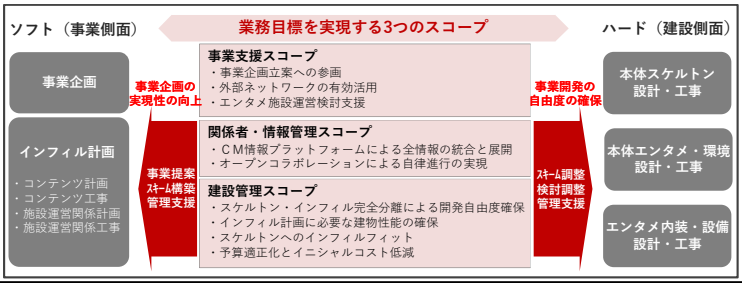
- 本事業は、**建物一体型エンターテイメント**であり、魅力向上のために**ソフトとハードの融合**。
- 魅力向上のために**ぎりぎりまでこだわり抜く検討**に対してソフト優先の支援が不可欠。
- 希望するエンターテイメントを自由に採択できるように、技術的に柔軟に解決する体制を構築。

設定スケジュール内で実現するためのソフトとハードを並走するプロジェクト推進

- 事業開発と本体建設を**分離し、並行して**進めながら、**相互の連携**を図ることで、2か月の延長で完成。

事業開発の自由度確保とソフトとハードの融合を業務目標とするスコープの設定

- 限られた期間内で発注者希望のソフトを実現するため、**事業支援・情報管理・建設管理の3つのスコープ**を軸に、**ソフトとハードの融合**を重点的にマネジメント。ハードへの反映には**事業開発の自由度**を確保。

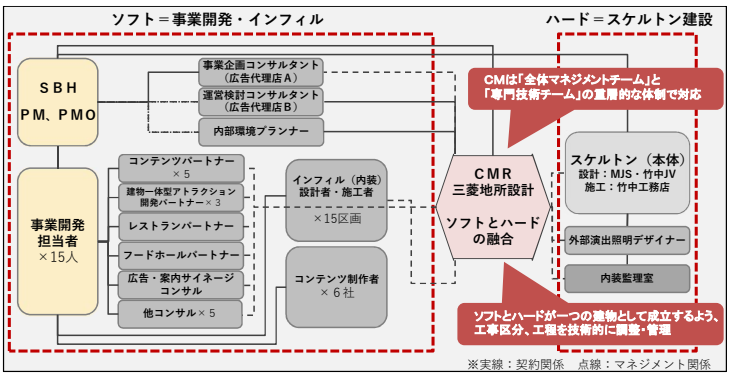


「全関係者がソフトを実現する方法を考え、解決するマネジメント」で目標を実現

- 事業開発着手時点から完成までＣＭが全ての状況を把握し課題を抽出・整理。
- 抽出した6つの課題を、機動的に対応する6つの手法を提案し実行。

■ 手法１　建物一体型エンターテイメント開発においてソフトとハードが融合する体制の組成

- 約50区分、30の関係者によるコンテンツ開発と計画の管理を行い、**ソフトとハードを融合。**



■ 手法２　広告代理店等の外部ネットワークを活用した事業開発支援

- CMRが保有する外部ネットワークを活用し目指すエンターテイメント施設の開発を促進。

■ 手法３　エンターテイメント施設の魅力を向上する支援

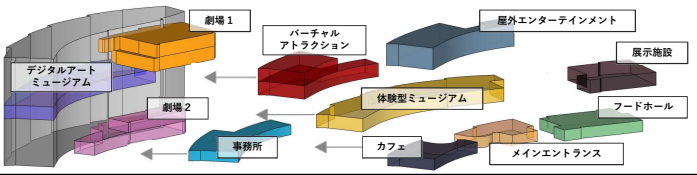
- エンターテイメント施設の演出や付加機能等のシステムを外部プランナーと協働して検証し、コンテンツの魅力を最大化すると共に、運営計画に反映。また、スポーツビジネスやエンターテイメントの研究に基づき、CMRも施設計画を生かしたコンテンツを提案。

■ 手法４　スケルトン・インフィル分割管理手法により事業開発の自由度確保

- コンテンツ開発による、後追い・遅れにより建設工事が進行できなくなるボトルネック課題を、建設とコンテンツ開発を切り離して進行させることが可能となるスケルトン・インフィル分割管理手法により解消。

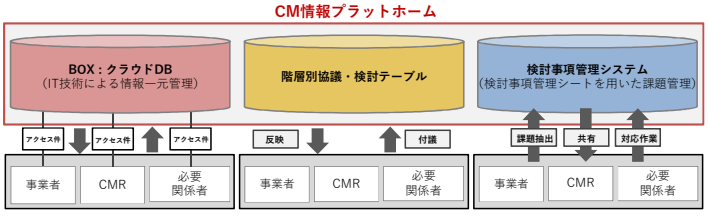
【スケルトン】－躯体・外装
幅広いエンタメコンテンツの要件に最大公約数で対応
用途、床荷重、振動条件、階高をマルチ対応
運営・エンタメコンテンツ入替に自由に対応

【インフィル】－コンテンツ製作・内装
自由な要件で開発
本体建設に縛られない開発スケジュール（但し同時竣工）
開発完了順に本体に挿入



■ 手法５　ＣＭ情報プラットホームを活用したオープンコラボレーションの実現

- 魅力的なエンターテイメント施設を造り上げるために、各関係者が「出来ない」から「どうすれば出来るか」へマインドを変革して協働するオープンコラボレーションを実現。



■ 手法６　事業予算枠の細目設定による予算管理の精度向上、イニシャルコストの４段階管理

- 見えないコンテンツ関係コスト、インフィルコストを含めて予算内管理を実現。

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	ヤフオクドーム新ビル建設（E・ZO　FUKUOKA）
	所在地	福岡県福岡市中央区地行浜2－2
	種別1（※）	■新築・□改修・□その他（具体的に記載）
	種別2（※）	□住宅建築・■非住宅建築・□土木・□その他（具体的に記載）
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	福岡ソフトバンクホークス株式会社
	CM業務委託者の所在地	福岡県福岡市中央区地行浜
	種別（※）	□公共法人・■民間法人・□その他（具体的に記載）
応募者に関する情報	応募者（法人）名	株式会社三菱地所設計
	種別（※）応募者（法人）の所在地	東京都千代田区丸の内2－5－1
	種別（※）	□CM専門会社、■設計事務所系、□施工会社系、 □その他（具体的に記載）
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、□工事段階、□完成後　　該当する段階すべてに✔してください。
CMRの選定方法（※）		□特命、■プロポーザル、□その他（具体的に記載）
設計と施工の発注形式（※）		□設計・施工分離、□設計施工一括、□ECI、■その他（設計はJV形式の設計施工一括） ECI：Early Contractor Involvementの略
設計者の選定（※）		□設計競技、■プロポーザル、□資質評価、□特命随意契約、□競争入札、□その他（具体的に記載）
工事施工者の選定（※）		□価格競争、□総合評価、□技術提案・交渉、□その他（プロポーザル）
設計施工者の選定時期（※）		□事業構想段階、■基本計画完了時、□基本設計完了時、□その他（具体的に記載）
CM業務内容（※）	業務契約期間	2017年8月～2020年6月
	共通業務	■発注者の目標・要求の確認と更新、■プロジェクトの推進と管理、■設計者・施工者・監理者の選定・発注、□プロジェクト構成員の役割分担の明確化と更新、■プロジェクト情報管理、□プロジェクトにおけるリスクについての説明、□クレームへの対応、■CM業務報告書の作成、□その他（具体的に記載）
	事業構想・基本計画	■事業構想、■基本計画、□その他（具体的に記載）
	基本設計におけるマネジメント	■基本設計の方針検討、■基本設計への支援と確認、■基本設計図書等の内容の確認、□その他（具体的に記載）
	実施設計におけるマネジメント	■実施設計の方針検討、■実施設計への支援と確認、■実施設計図書等の内容の確認、□その他（具体的に記載）
	工事施工におけるマネジメント	■工事施工準備、■工事施工、■竣工・引渡し、□その他（具体的に記載）
	完成後におけるマネジメント	■不具合・瑕疵への対応、□引渡し後のアフターケア・運営維持管理、□その他（具体的に記載）

経験のない事業に取り組む不安を、CMRがタイムリーに役割を変化させて支援・解消し、新たな事業プロジェクトを、満足高く完成できたことに大きな評価を頂いた。