

相鉄ジョイナス、ザ・ダイヤモンド 地下街リニューアルプロジェクト

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	相鉄ジョイナス ザ・ダイヤモンド 地下街リニューアルプロジェクト	
	所在地	神奈川県横浜市	
	完了時期	2015年12月	
	種別 1	■改修	
CM業務委託者に関する情報	種別 2	■非住宅建築	
	CM業務委託者名	株式会社相鉄アーバンクリエイツ	
	種別	■民間法人	
応募者に関する情報	CM業務委託者の所在地	神奈川県横浜市	
	応募者(法人)名	明豊ファシリティワークス株式会社	
	種別	■CM専門会社	
CMRの参画時期	応募者(法人)の所在地	東京都千代田区平河町二丁目7-9	
	業務契約期間	2011年10月~2015年12月	
CMRの選定方法	■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
設計と施工の発注形式	■ヒアリング等の審査		
設計者の選定方法	■設計・施工分離		
設計者の選定方法	■書類審査		
工事の発注区分	■ゼネコン一括		
請負契約の形式	■単価精算		
施工者の選定方法	■総合評価型落札方式		

首都圏最大級地下商業施設の大規模リニューアルにおけるCM業務。事業上・運営上の課題解決に寄与するとともに、徹底したコストマネジメントを実施。

プロジェクトの背景・特徴

【プロジェクトの背景】

「ザ・ダイヤモンド」(1964開業)と「相鉄ジョイナス」(1973開業)は、横浜駅直結のショッピングターミナルとして開業後40~50年を経過し、「設備等の老朽化」「近隣商業施設の競争の激化」「乗降客の低下予測」「二つの施設の個別運営による非効率性」といった課題を抱えていた。

そのため、二つの施設を一体化して全館リニューアルし、新生「相鉄ジョイナス」として首都圏最大級の大型商業施設への転換を行った。



【プロジェクトの特徴】

✓ 現状図がない中での大規模改修工事

・売場面積約35,000㎡・437店舗(リニューアル後)の大規模リニューアルプロジェクトだったが、現状図が未整備であったため、基本設計に先駆けての現状図整理や、工事段階でも隠蔽部等の不測の状態に適宜対処した。

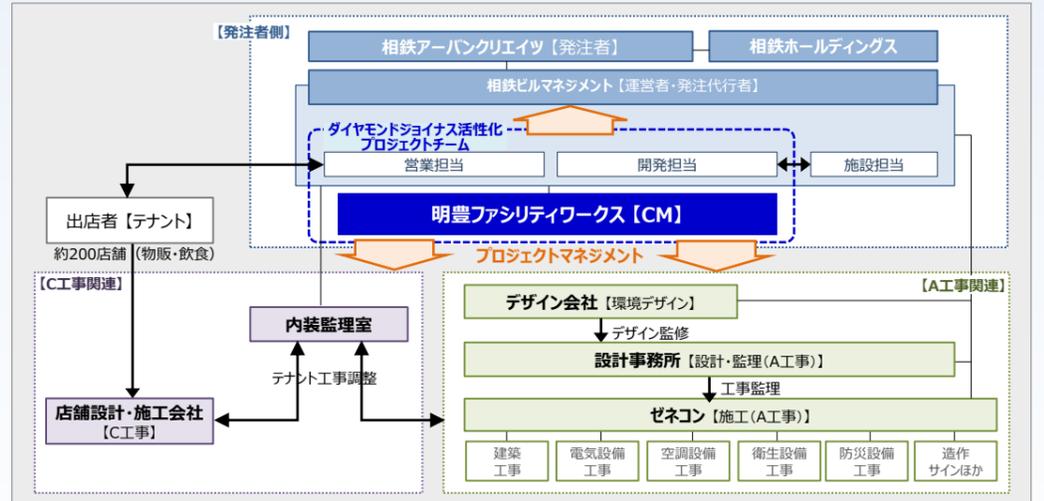
✓ 営業しながらの夜間工事

・横浜駅直結であり、平日・休日問わず日中は常に人の行き来があるため、工事は全て営業しながら夜間工事で実施。MD計画や設備系統等を踏まえ、二つの施設を23工区・5ステップに分割し、効率的なステップ計画を実現。

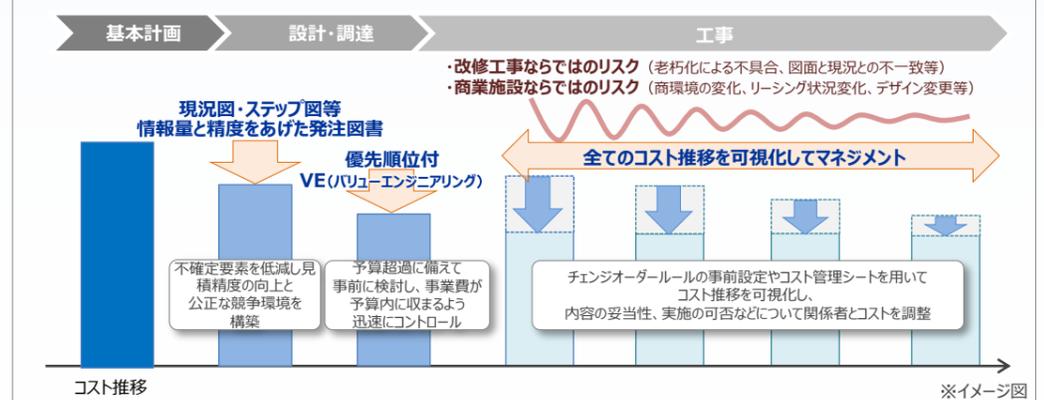
✓ 約5年間にわたる長期プロジェクト

・プロジェクト期間は約5年、工事だけでも3年以上の長期プロジェクト。事業環境変化に伴う要件変更に適宜適切な対応を要した。

【全体推進体制】 発注者と一体のチームで多数の関係者と調整を行い、プロジェクト全体をハンドリング

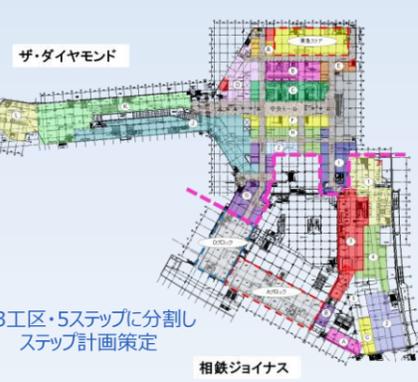


【コストマネジメント】 計画変更や想定外工事も含めて全てのコスト推移を可視化。予算内でPJ完了。



【マスタースケジュール】 約5年間の長期プロジェクト。グランドオープンの3カ月前倒しを実現

フェーズ	2011年度			2012年度				2013年度				2014年度				2015年度			
	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
基本計画	事業計画策定			基本要件整理 → フランディング・MD検討															
設計	現状図整理			基本設計				実施設計											
調達	設計者選定 環境デザイナー選定			施工者選定 (総合評価方式)				内装監理者選定											
工事				工事準備				工事											
CM参画				基本計画から竣工まで一貫して支援															



プロジェクト体制

- ✓ 発注者・事業者・CM会社が一体となったプロジェクトチームを組成
- ✓ プロジェクトゴールや役割分担を明確にし、多数の関係者のベクトルをひとつにし、プロジェクト全体をハンドリング
- ✓ 設計者・環境デザイナー・内装監理室・施工者のそれぞれにおいて、最適な選定方式・選定プロセスを提案

CMR参画の効果

- 【品質】
- ✓ 相鉄ジョイナスとザ・ダイヤモンドのMDコンセプト一体化による魅力を向上
 - ・MDコンセプトを明確にし、それを具現化する環境デザイナーの選定などコンセプト実現のためのチームビルディングを行い、2施設を一体化した新生「相鉄ジョイナス」誕生に寄与。

- ✓ 老朽化した設備の最適化更新
 - ・築50年を経過し、老朽化した既存の設備を調査・分析し、実現可能な設備更新ステップを策定。受変電設備、盤・幹線、防災設備、配管類など営業をとめることなく各種の設備更新を実現。

- ✓ 初期段階でプロジェクトのアウトラインを明確化
 - ・発注者より提示された店舗情報(店舗移転・退転の時期・順番)・既存図面・現地調査をもとに、概略の工事計画と電気・設備更新計画を立案。計画を具体化することで、プロジェクトの全体像を可視化した。

- 【コスト】
- ✓ 網羅性の高い全体事業予算の策定
 - ・既存図や現地調査をもとに作成した概略工事計画、設備改修方針、改修範囲図をもとに工事費を積み上げ、概算工事費を算出。さらに、設計料、デザイン料、各種調査費用、既存店舗営業対応に伴う仮設費用、テナント工事負担費用など、今後想定されるあらゆるコストを洗い出し、初期段階で網羅性の高い事業予算案を作成。

- ✓ 事業予算内での実現
 - ・事業予算策定後、リーシング、環境デザイン及び設計深度化に伴う計画変更、現場での想定外の工事なども含めて長期間に亘るプロジェクトのコスト推移を全て可視化・コントロールした。最終的には、事業予算内でプロジェクトを完了。

- 【スケジュール】
- ✓ グランドオープンの3カ月前倒し
 - ・初期段階に綿密にシナリオを検討し、約5年後の開業を見据えたマスタースケジュールを策定。クリティカルパスを的確におさえたマネジメントにより、当初は2016年4月までの全面開業予定であったが、3ヶ月前倒し(2015年12月開業)でのグランドオープンを実現。