

テーマ1：業務方針、業務体制及び作業工程計画書について

仙台市役所本庁舎建替事業では、基本構想において「市民中心の市役所の機能強化」、「過去の伝統、経験を未来へつなぐ」という共通理念が策定されています。当社は豊富な庁舎建設事業の発注者支援業務のノウハウを活かし、現在、策定中の基本計画における性能や仕様を貴市の立場で綿密に確認。政令指定都市「杜の都」にふさわしく、かつ実現性の高い基本計画となるように、全社一丸となり本アドバイザー業務を遂行いたします。

1. 本事業の理解

「市民中心の市役所の機能強化」、「過去の伝統、経験を未来へつなぐ」基本構想の共通理念に基づく本庁舎建替の早期実現

- 新本庁舎は街のシンボルでもあり、市民の皆さまの暮らしやまちづくりにも大きく関わる事業です。「杜の都」にふさわしく、広く親しまれる新本庁舎の実現に向け本庁舎建替基本計画検討委員会等でも様々な項目を検討されています。
また、本事業は右図のように丁寧な検討プロセス、情報公開も実施されており、当社メンバーも7月のシンポジウムに参加いたしました。
その中で議論された庁舎低層部と市民広場の関係を含め、今後の基本計画策定に向け、「整理すべき課題」が協議されている状況と理解しております。

- 当社は、設計者や施工者から資本的にも完全に独立した発注者支援（コンストラクション・マネジメント）専門会社として、常に中立的な立場に立ち、発注者の視点で公共事業を含む多くの建設事業を支援し、発注者様の大きな満足を獲得してきました。
本アドバイザー業務でも庁舎建設事業における豊富なアドバイザー業務経験や大規模ビル新築同時入居プロジェクトマネジメントの知見を活かし、「基本構想との整合性等の確認」、「基本計画案等の内容確認」、「設計着手以降のスケジュール妥当性確認」、「概算事業費の妥当性確認と縮減案の検討」、「事業手法の検討」等を各専門技術者が発注者の視点で検証し提案いたします。
本業務の目的でもある、更なる「コスト縮減や工期短縮」の実現に向け、課題の抽出、解決策の基本計画への反映を支援いたします。



2. 業務方針

当社は政令指定都市を含む18自治体での庁舎建設事業発注者支援という国内トップの実績をフル活用し、下記の視点から、より精度が高い基本計画策定に寄与いたします。

国内トップの庁舎建設支援実績

Table listing 18 municipalities where the company has provided support for hall construction, such as 都内N区新庁舎, K県U市新庁舎, etc.

Point 1 庁舎建設事業全体における検討項目の網羅性確保！

- 18自治体様それぞれ特有の多様な課題に対し、当社は発注者の皆様とともに解決してきた知見を活かし、網羅性の高い検討項目の検証が可能です。
建物建設だけでなく、土木、仮設、移転等「事業全体の品質・工期・費用」の視点で、迅速に検証を行います。

Point 2 今後続く事業費の基礎となる精度の高いコスト検証！

- 本基本計画で策定される事業費は今後の基本設計・実施設計・施工・開庁までの重要な基礎指標となることを踏まえ、精度の高い検証を実施します。
庁舎建設における事業費分析・考察と豊富な発注者支援実績での実勢価格を反映した当社独自のコストデータベースを駆使し検証・助言いたします。

Point 3 次年度の基本設計発注に有効な、検討プロセス構築！

- 次年度発注予定の基本設計等での業務仕様を決めるためには、設計者が行うべき業務、が重要と考えます。
早い段階で詳細な検討プロセスを構築することにより、次年度以降に抜け漏れのない意思決定が可能となり、安心して基本計画を策定いただけます。



検討プロセス事例

3. 当社業務体制

【ハードチーム】庁舎建設におけるアドバイザー業務や、官・民間問わず多くの建設事業を支援してきた建築・設備・環境配慮技術・土木等の専門チーム。
【ソフトチーム】発注者側に向けた発注者側のアクションを熟知した専門チーム。

にに向けた発注者側のアクションを熟知した専門チーム。
安心感を持って頂ける方々な体制を構築。

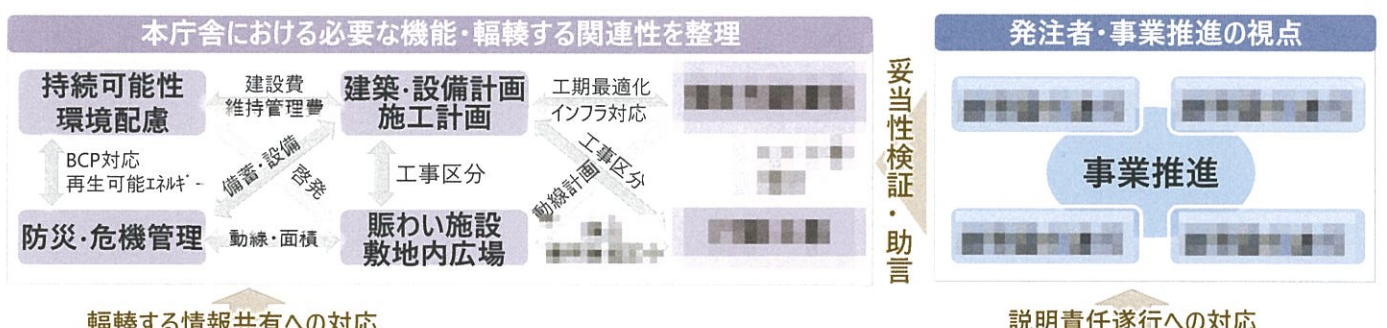
5年に亘り国交省モデル事業を担当。また多くの庁舎建設でそれぞれの発注者様と多様な課題を解決してきました。それらのノウハウを活かし、本業務に取り組みます。

6万㎡超の大規模庁舎支援業務の管理技術者実績。東北地方庁舎・鉄道駅や駅隣接施設事業でもリーダーとしてお客様の課題を解決してきました。



4. 業務遂行上の着眼点

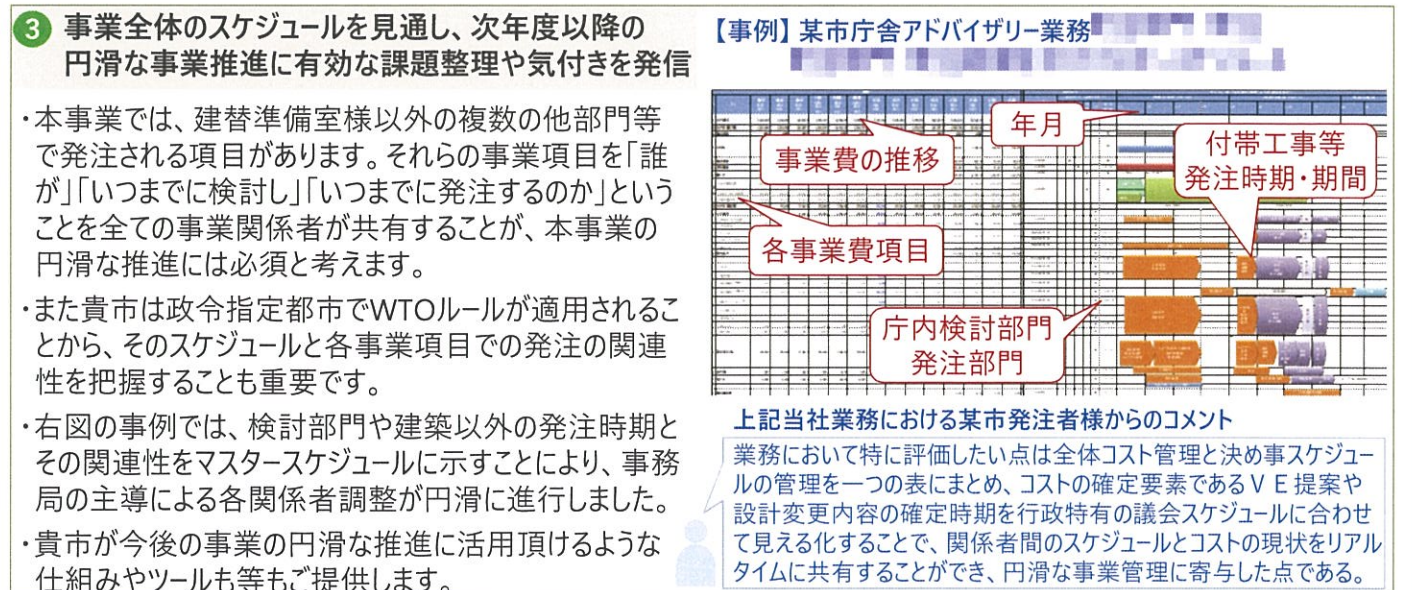
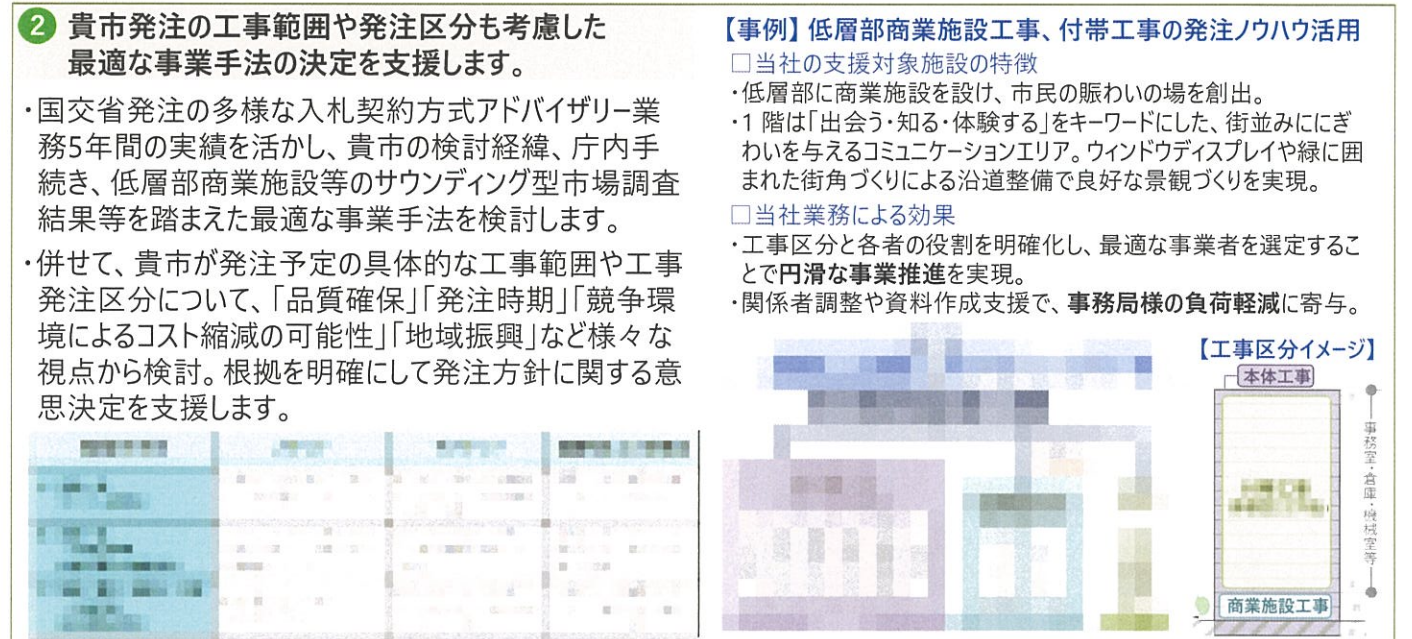
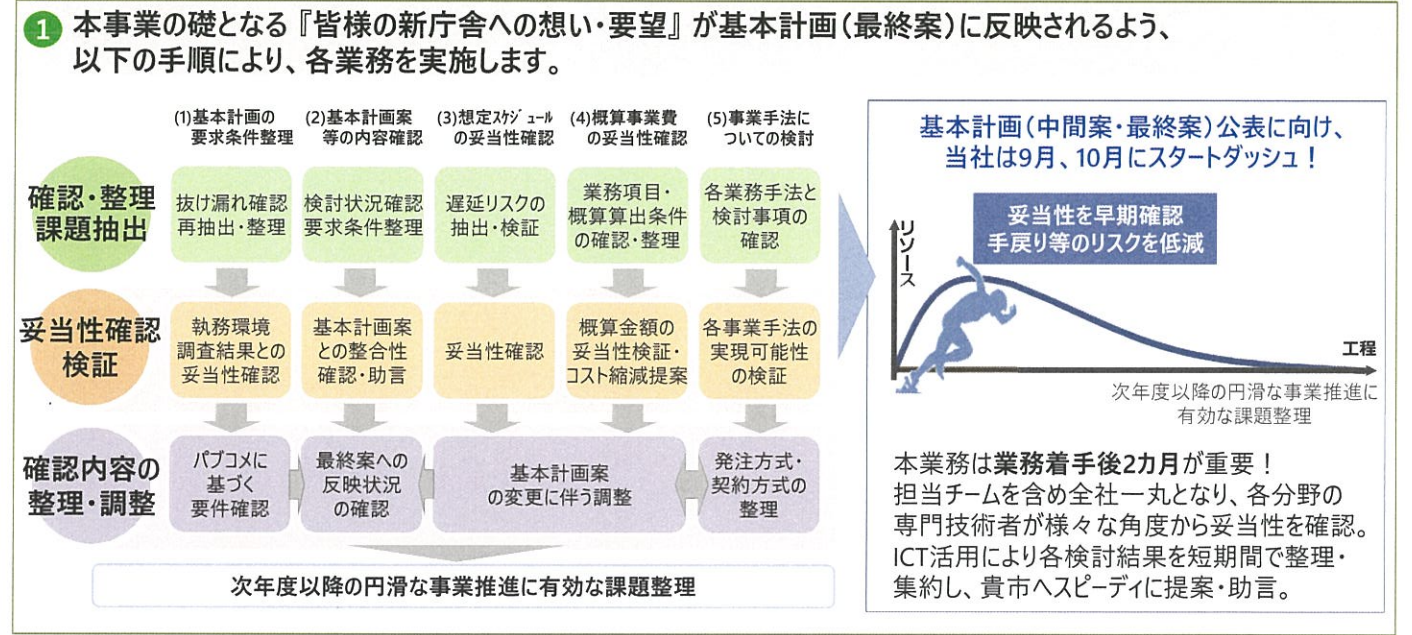
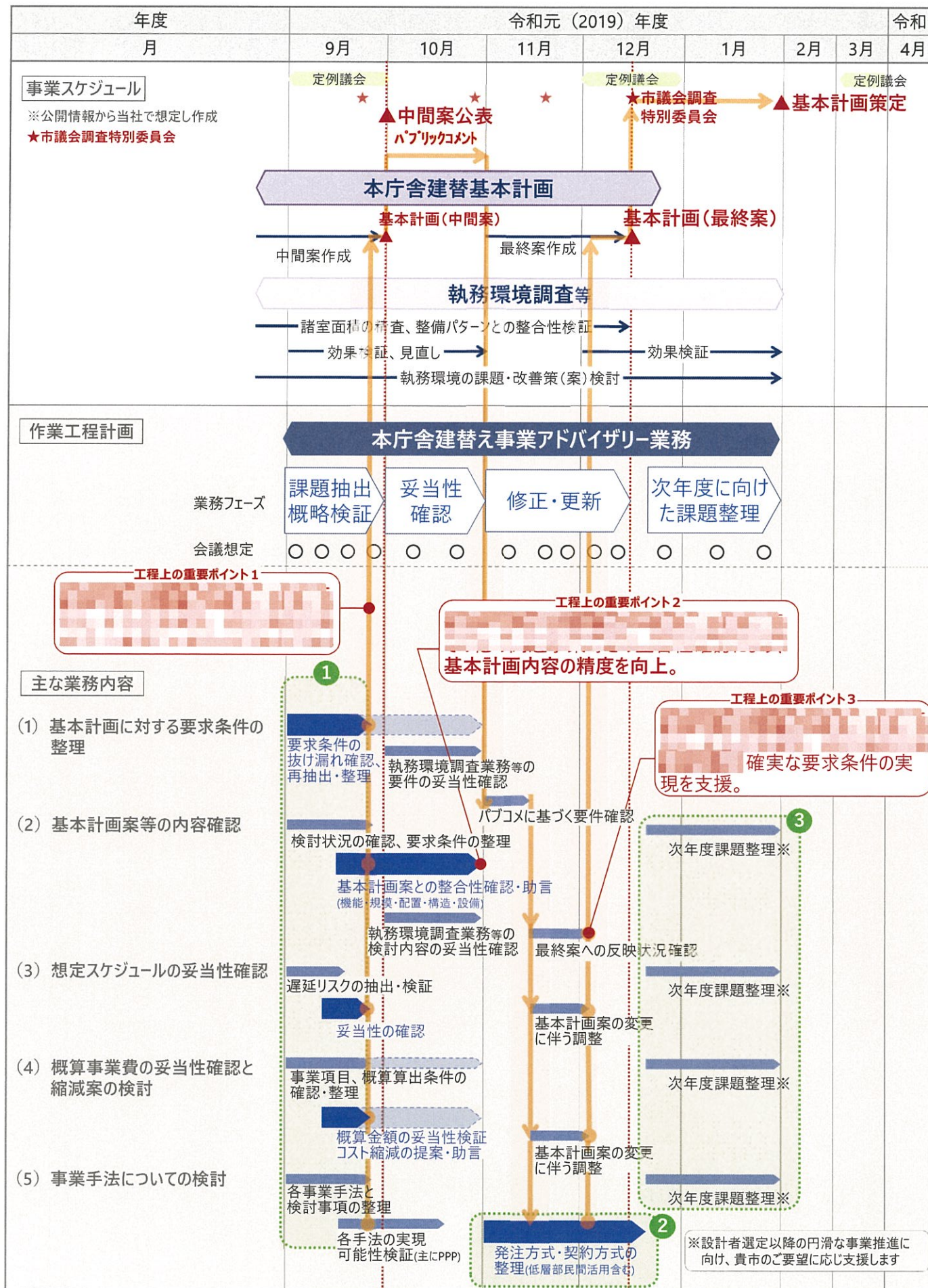
庁舎機能・防災・環境配慮に加え、市民広場と連動する低層部の賑わい施設や敷地内広場、地下鉄駅との接続等、庁舎機能以外の事業費に係る様々な取決め、スケジュール見通しも重要な着眼点と考えます。当社は基本計画の多岐に亘る項目について、貴市が重要と考える視点を十分に理解し妥当性を検証します。



Summary of business execution points, including information leakage prevention, rapid decision support, and contribution to responsibility.

テーマ1：業務方針、業務体制及び作業工程計画書について

7月までに既に6回開催された検討委員会を経て9月末には『基本計画(中間案)』が公表される予定です。当社は着手後すぐに開示予定資料を綿密に読み込み込んだうえで、9月末の中間案公表に有効な報告ができるようスタートダッシュいたします。12月の『基本計画(最終案)』策定までには、確認・検証をより深度化し、精度の高い基本計画策定を支援します。



テーマ2：業務遂行上の課題とその解決方法について

本事業の特性、基本構想、特殊条件及び業務開始時に提供される各種資料を当社技術者による複数の視点で、「貴市の要求条件」、「基本計画で方針決定すべき項目」、「市民や議会、庁内部署と今後合意形成が必要な項目」、「設計段階で深度化すべき項目」などに整理します。品質、スケジュール、コストの一体的な管理を行うことで、目標に沿った全体事業予算の精度を高め、本事業の今後の指標となる基本計画策定に寄与いたします。

1. 品質管理 基本計画への貴市要望項目反映の確認

要求条件を可視化・共有し、高い網羅性を持って整理します。貴市要望と基本計画(案)との整合を確認・検証し、改善点があれば対応策と共にご助言いたします。

課題・懸念事項・留意すべき事項

・検討委員会でも意見があった「ICT活用」「ワークプレイス」「モビリティ」等について、計画となっているか等を含め確認が必要

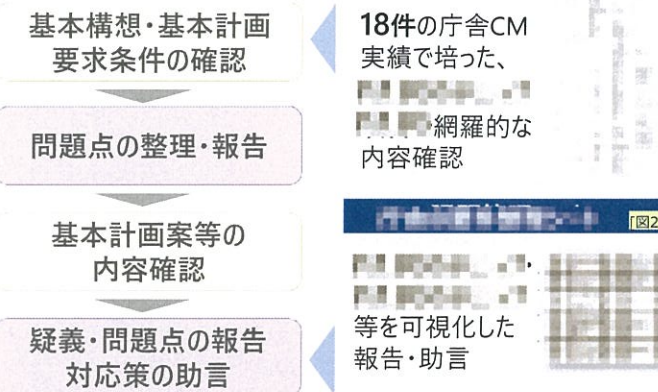
<具体的な対策>

課題を分かり易く共有できるツール等の活用

ア. 必要機能や要求条件について、多数の庁舎建設における発注者支援で培ったツール等を活用し、網羅性を持って条件を確認し、基本計画策定に向け内容確認の抜け漏れを防止します。

イ. 建設関連の技術者が、それぞれの専門的な視点で基本計画内容も迅速に確認します。疑義や問題点がある場合、整理し、対応策についての協議・助言を行います。

【基本計画の確認フロー】



【庁舎の...について】

...に伴う庁舎の...は基本計画策定の重要課題の一つと考えます。当社は25年に亘る...実績を基に、貴市のご要望に応じ助言が可能です。

2. スケジュール管理

までを加味した事業全体工程の確認

当社は庁舎建設での発注者支援業務の経験により、全体事業工程に大きく影響する課題を把握しています。設計期間、工事期間、...など、考慮すべき工程について助言いたします。

課題・懸念事項・留意すべき事項

・先行解体に向けたインフラ設備盛替え等の施工面や、地下鉄など他事業との調整期間を考慮した工期確認

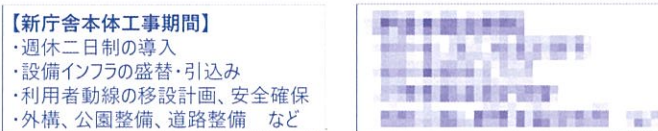
<具体的な対策>

供用開始・解体を見据えた事業全体工程での視点

ア. 施工計画の視点：当社の施工現場での現場所長経験者等が施工計画の視点でも確認します。働き方改革による週休二日の影響を加味した適正工期や、移転改修・部分解体工事の工期を含め事業全体スケジュールの妥当性・実現性・安全性等を確認します。

イ. 発注者の視点：過去5年間で約60件の大規模庁舎・オフィス統合移転実績を基に、貴市の条件に合わせた...を確認します。また、...に応じた、...や、その...についても妥当性を確認します。

スケジュールの妥当性確認における着眼点



3. コスト管理 全体事業費項目の網羅性を持ったコスト検証と事業費抑制に繋がる提案

基本計画段階での成果物に合わせ、当社の豊富な発注者支援実績や公開情報等による当社独自の...を駆使し、事業費項目の網羅性の確認と精緻なコスト検証を実施します。

課題・懸念事項・留意すべき事項

・土木や先行解体に伴う仮設工事、...工事項目に抜け漏れが無い等、全体事業費としての網羅性の確認が必須

<具体的な対策>

建物だけでなく...の抜け漏れ確認

ア. 網羅性を持った確認：当社が多数の庁舎建設事業で作成した...を活用し、基本計画概算を確認することで事業費項目の抜け漏れを確認します。

イ. 土木・仮設費用：地下部分の土木関連工事や先行解体に伴う改修工事等、新庁舎本体工事以外の仮設工事費が適切に予算化されているかを確認します。

を可視化し、算定根拠を明確にした事業予算と今後のコスト管理の基礎指標作りを支援

ア. 今後の適正な予算化に向け、低層部商業施設や地下鉄、地下駐車場、市民広場等の...や、...の方向性について確認・助言し、予算精度の向上に寄与します。

イ. CAPをかけたコスト管理の指標：網羅性の高い事業予算が基本計画として承認されることで、その予算上限を遵守するコスト推移管理に有効な、信頼性の高い基礎資料作成を支援します。

課題・懸念事項・留意すべき事項

・概算事業費に影響する本事業の特殊な条件の抜け漏れ確認

・維持管理費...十分に考慮し、条件設定とコスト削減の検討が必要

<具体的な対策>

本事業の特殊条件の把握によるコスト削減・妥当性の確認と維持管理コスト削減と...に向けた提案

ア. 本事業特有の条件確認：貴市と協議の上、現地調査を行い地下鉄連絡通路や地下駐車場等、概算工事費算出に影響する本事業特有の条件設定を確認します。

イ. 維持管理コスト削減・年次費用の平準化

維持管理コスト削減に重要なポイントは、...ことです。当社は多数の支援業務で培った...及び...と、公共施設マネジメントの知見を活かした...が可能です。

事業費抑制の提案

事業費抑制の提案：「施工計画面」からの建設コスト削減の提案に加え、当社...による「...」の豊富な支援実績と知見を活かし、「地元事業者に配慮した...」からの事業費抑制に向けた提案も可能です。

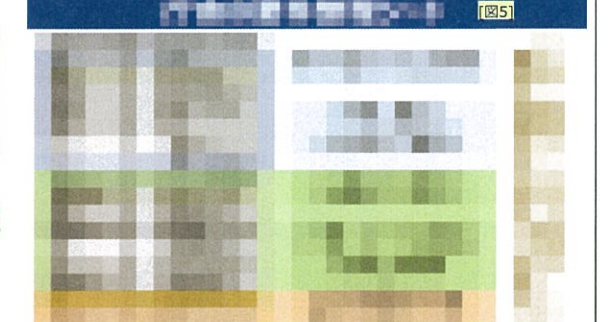
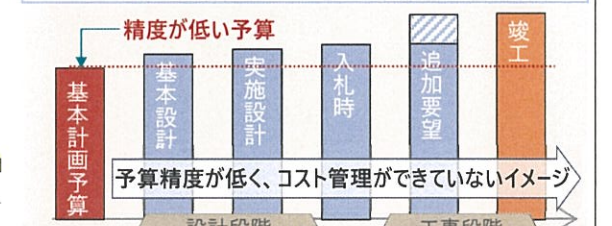
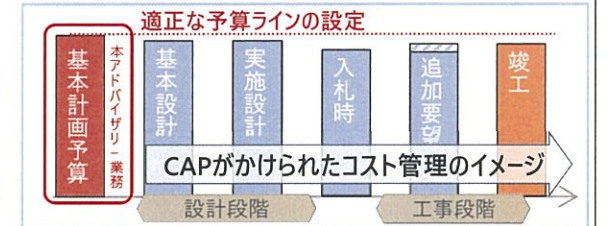


図5



事業費に影響する本事業の特殊条件(例)



「環境配慮」、「公共施設マネジメント支援」等の活用

【執務環境(ワークプレイス)に関する確認項目(例)】

- ユニバーサルレイアウト
- フリーアドレス、ABW
- ウェルビーイング
- CASBEE-WO(ウェルネスオフィス) など

【環境配慮技術に関する確認項目(例)】

- ZEBready, NearlyZEB
- パンプ、アクティブ技術
- BEMS など