

LESSON 11

ご提示いただいた議事録と6W2Hの整理結果をもとに、未決定・不明な情報を優先度が高い順に整理しました。

【優先度：高】プロジェクト進行のボトルネックとなる項目

1. 建築確認の承認時期と着工日の確定

- ・ 関わる要素: When（いつ）
- ・ 現状: 建築確認がまだ下りておらず、着工日が未定の状態です（来月中には下りる「はず」という見込みのみ）。
- ・ 影響: 着工日が決まらないと、設備チームが着工3週間前に行うべき仮設電源の手配など、各担当のスケジュールが一切組めません。

2. プロジェクトの管理体制と最終判断者の明確化

- ・ 関わる要素: Who（誰が） / How（どのように）
- ・ 現状: 田中が暫定的に進行していますが、正式なプロジェクトマネージャーとしての肩書きはありません。また、トラブル時などの最終判断は、今回欠席している「課長」に仰ぐことになっており、責任の所在が曖昧です。
- ・ 影響: 現場で問題が発生した際、誰が施主と交渉し、誰が意思決定を下すのかが不明確なため、対応が遅れるリスクがあります。

【優先度：中】着工前にトラブルを防ぐために解決すべき項目

3. 近隣住民への説明会の主体と対応方針

- ・ 関わる要素: Who（誰が） / How（どのように）
- ・ 現状: 現場が住宅街に近いので工事騒音などの説明会が必要不可欠ですが、施主が主導するのか、建設業者が窓口として対応するのが決まっていません（田中が後日施主に確認予定）。
- ・ 影響: 過去の案件でもクレームが発生しているため、対応が遅れると近隣トラブルに発展する可能性が高いです。

4. 最終的な請負金額の確定と予備費の有無

- ・ 関わる要素: How much (いくら)
- ・ 現状: 全体予算は約7億円という概算しかわからず、現在査定段階のため最終的な請負金額は未確定です。また、予備費が含まれているかどうか不明です。
- ・ 影響: 正確な予算がわからないまま進行すると、今後のコスト管理や予算超過時の対応に支障をきたします。

5. 環境アセスメントの要否

- ・ 関わる要素: How (どのように) / What (何を)
- ・ 現状: 面積的には「ギリギリ不要」と田中は推測していますが、確証がなく確認が必要な状態です。
- ・ 影響: 万が一、環境アセスメントが必要だと判明した場合、申請や手続きによってスケジュールに大幅な遅れが生じます。

【優先度：低】 今後の進行の中で明確にすべき項目

6. 次回会議の具体的な日程と資料の準備

- ・ 関わる要素: When (いつ) / How (どのように)
- ・ 現状: 次回の会議は「来週か再来週」と曖昧です。今回は資料なしで進行したため、次回は資料を作成して改めて実施することになっています。

7. テナントの残り半分の確定状況

- ・ 関わる要素: Whom (誰に) / What (何を)
- ・ 現状: 12区画あるテナントのうち、半分はまだ交渉中で入居者が未定です。
- ・ 影響: 建設側は「箱を作ることに集中」との方針ですが、入居者の業種によっては後々設備や内装の仕様に関わってくる可能性があります。

これらの未決定事項について、田中さんをはじめとする担当者が次回会議までに確認しておくべき「TODOリスト（タスク一覧）」としてさらに整理し直しましょうか？