

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	ホテルフォルクローロ三陸釜石プロジェクト
	所在地	岩手県釜石市
	完了時期	2015年3月
	種別1	■新築
	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	東日本旅客鉄道株式会社 事業創造本部
	種別	■民間法人
	CM業務委託者の所在地	東京都渋谷区代々木2-2-2
応募者に関する情報	応募者(法人)名	株式会社山下ビー・エム・コンサルティング
	種別	■CM専門会社
	応募者(法人)の所在地	東京都中央区明石町8-1 聖路加タワー29階
CMRの参画時期	業務契約期間	2013年7月～2015年3月
		■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
CMRの選定方法		■ヒアリング等の審査
設計と施工の発注形式		■設計施工一貫
設計者の選定方法		■総合評価型落札方式
工事の発注区分		■ゼネコン一括
請負契約の形式		■総価一式
施工者の選定方法		■総合評価型落札方式



外観



ロビー・フロント



客室 コンセプトルーム

■プロジェクト概要

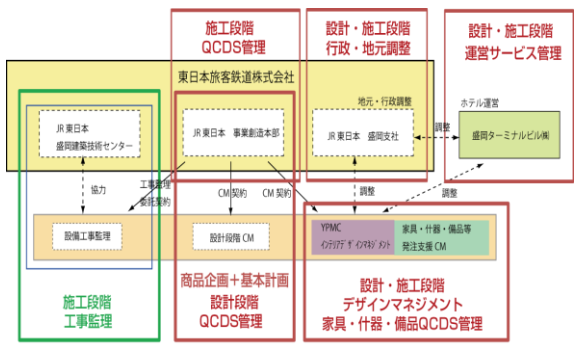
本プロジェクトは、東日本大震災で被災した岩手県釜石市・JR釜石駅前の復興の一環として計画された。東日本旅客鉄道(以下JR東日本)は観光面からの復興支援と地域の活性化を目指し、2014年4月からJR釜石線で蒸気機関車「SL銀河」の運行を開始した。しかし釜石では復興工事による需要も影響し、宿泊施設の不足が続いていた。そこで新たな三陸地域の観光拠点として本施設が計画された。

■本プロジェクトの目標と全体の推進体制

本プロジェクトの究極の目標は、東日本大震災で大きな被害を受けた釜石の観光振興による震災復旧のマイルストーンの実現である。観光客向けの客室数を東日本大震災前の水準に回復する、満足度の高いホテルを、JR釜石線SL列車「SL銀河」の運行に向けて2015年3月末までに開業する事が、発注者からの必達条件であり、地元の方々からの裏切ることのできない強い期待であった。スケジュールの課題に加え、東北被災地復興プロジェクトに特有の制約的課題があるために、CM業務の存在意義をかけた厳しい目標設定となった。

ホテル開発プロジェクトは、建築・設備だけではなく、通常設計事務所や施工者が「別途工事」と記載する家具・什器・備品等の調達ボリュームが他用途に比べて非常に多い。当プロジェクトの最も大きな課題は、東日本大震災被災地において確実なQCDSマネジメントを行うことにあった。建設主要資機材、労務の確保が困難を極める中で家具・什器・備品の納期も確実なものとなれば、予定通りの開業は実現しない。

そこで、これらの課題を解決する取り組み体制を構築。建設に関しては、比較的有效な調達スケジュールを見込むことができる基本・実施設計+施工一括性能発注方式を採用した。一方で、品質ならびに第三者性を確保すべく、工事監理は発注者+CMRが担当した。また、ホテル開業に欠くことのできない家具・什器・備品の調達支援ならびにインテリアデザインマネジメントについてもCMRが担当することで、建設のみならずホテル開業に必要な要素に対し、横断的に発注者+CMRが管理を行った。



■東北被災地復興プロジェクトにおける課題解決

① 適正なスケジュール確保の制約に関する解決<2015年3月開業の遵守>

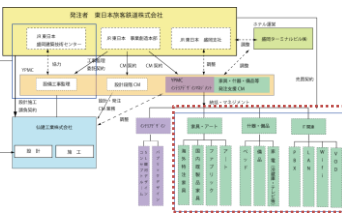
- ・全体工程短縮に効果のある設計施工一括性能発注方式を採用
- ・発注後のスケジュールリスクを事前に全て洗い出した基本計画
- ・主要資機材・労務調達状況の調査と、営業線近接工事に抵触しない施工計画

② 契約の制約に関する解決<本体工事請負契約締結前の準備工事実現>

- ・準備工事等について、設計施工一括の特徴を活かし本体工事請負契約と分離した契約締結を行うことによるファストトラックの実現

③ 調達の制約に関する解決<被災地における適時調達の実現>

- ・主要資機材、労務、家具・備品等の調達のコンカレントエンジニアリング
- ・建築・設備から家具・備品に至るトータルマネジメントの実施
- ・全国からの労務調達を可能にする宿泊所建設用地や駐車場確保により、プロポータル参加意欲を高める



上海の工場における製品検査と出荷準備

別途工事と言われる家具・什器・備品類

④ 距離の制約に関する解決<片道6時間、宿泊困難地域におけるCM>

- ・日帰り可能な会議体構成と関係者が効率的にコミュニケーションをとれる体制を構築

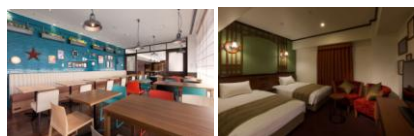
■ホテルの商品企画から開業までのトータル・プロデュースによる、事業性能の最大化

① 発注者の事業ニーズと、プロジェクト・ポテンシャルの発掘

- ・市場調査及び企業立案からスタート
- ・発注者の事業意欲と地域貢献に基づく高い付加価値の商品企画の実現

② 商品企画から、施設戦略、施設設計と設計・施工、FF&E、開業準備まで、隙間のないシームレスなマネジメント

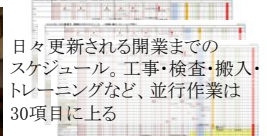
- ・JR釜石線で運行するSLデザイナーとのデザインワークコラボレーション
- ・家具・什器・備品のデザインワーク及び調達支援
- ・地元産材料採用のコーディネーター
- ・建築以外の別途工事や開業トレーニングのスケジュールをトータルマネジメント



長期滞在や帰省の需要にも対応可能な客室を計画

家具・什器・備品の調達支援

SLデザイナーとのデザインワーク



日々更新される開業までのスケジュール。工事・検査・搬入・トレーニングなど、並行作業は30項目に上る