

【応募書式2017】

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	大倉本館建替計画CM業務
	所在地	東京都中央区二丁目6番12号
	完了時期	2016年9月
	種別1(※)	■新築・□改修・□その他(具体的に記載)
CM業務委託者に関する情報	種別2(※)	□住宅建築・□非住宅建築・□土木・□その他(具体的に記載)
	CM業務委託者名	中央建物株式会社
	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	CM業務委託者の所在地	東京都中央区
	応募者(法人)名	株式会社三菱地所設計
	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(※)	応募者(法人)の所在地	東京都千代田区
	業務契約期間	2012年11月～2016年9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	
	■特命、□ヒアリング等の審査、□プロポーザル、□総合評価型落札方式、□入札、□その他	
設計と施工の発注形式(※)	□設計・施工分離、■設計施工一貫、□その他	
設計者の選定方法(※)	□特命、■書類審査、□プロポーザル、□設計競技、□総合評価型落札方式、□入札、□その他	
工事の発注区分(※)	■ゼネコン一括、□コスト・オン、□分離、□その他	
請負契約の形式(※)	■総価一式、□コスト+フィー、□単価精算、□その他	
施工者の選定方法(※)	■特命、□見積合わせ、□総合評価型落札方式、□競争入札、□その他	

東京銀座の複合用途ビルにおける総合的なCM業務において、一般的な標準業務とテナント工事・運営管理・建物ファサードに関する付加業務を併せて実施した。この業務は類似事例への応用が可能で、建築生産のCM業務を超えて**不動産価値の向上に寄与するマネジメント領域の拡大**と捉えて応募した。

- 1.不動産事業者(ビルオーナー)の立場で「**発注者リスクの最小化**」を目的に、①建物ファサードにおける複雑な推進体制、②多様で高度なテナントニーズ、③技術面に管理運営面を付加した総合的な発注者支援、への対応をCM業務の基本方針として設定
- 2.設計施工者の建築生産(設計・施工)に**フリーフィング手法を導入**し、テナントニーズを貸方基準・工事区分(デザイン・フリーフ)として定義の上、品質の確認・検証を経て要求品質を達成
- 3.特殊要因(テナントニーズ・施工条件・外装デザイン)と不確定要因(テナント協議・設計変更・物価上昇)を課題として抽出し、**設計施工一括方式を活用したコスト管理**により目標工事費を達成
- 4.マスタースケジュールで本体工事とテナント工事の**建築生産(工事工程・業務内容)の相互関係**を見える化し、関係者の役割分担と責任範囲を踏まえた進捗確認・業務調整により竣工時の満室開業を達成
- 5.建物ファサードの複雑な推進体制において、発注者と核テナントの賃貸借契約と設計施工者と外装デザイナーの基本協定に關与し、**建築生産(知的財産権・設計責任)に關する発注者リスクを低減**
- 6.内装監理室の選定を支援し、内装工事指針で**建築生産(契約関係・業務関係)に關する基本方針の明確化**を提案の上、テナント工事における手戻りの最小化、進捗管理の効率化、業務調整の省力化を実現

(※) 該当項目のチェックボックス(□)を塗りつぶして下さい。

本文記入時の文字フォントはMSP明朝、サイズは10.5ポイント以上として下さい



【応募書式2017】

<②プロジェクトの特徴を示す写真(外観・内観を問わず)などを示して下さい>  
<③プロジェクトの規模、用途を、図表等も利用して判り易く記述して下さい>



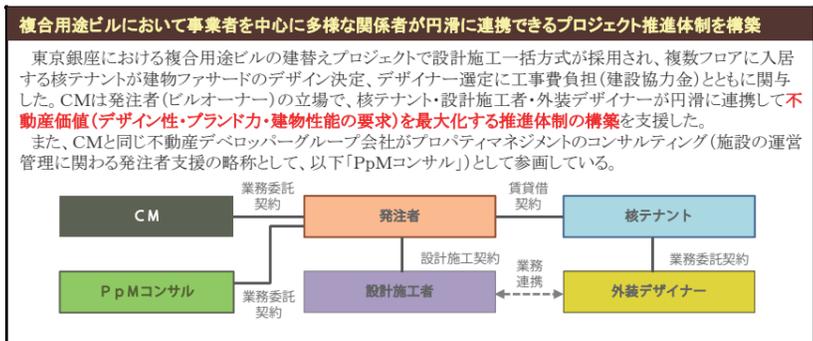
12F	誘導用途(レストラン)
11F	
10F	事務所
9F	
8F	誘導用途(サービス店舗)
7F	
6F	誘導用途(レストラン)
5F	
4F	誘導用途(店舗)
3F	
2F	駐車場
1F	
B1F	
B2F	
B3F	

□建物概要  
 ・所在地 : 東京都中央区銀座二丁目6番12号  
 ・敷地面積: 633.34㎡(191.59坪)  
 ・建築面積: 562.34㎡(170.11坪)  
 ・延床面積: 7,908.12㎡(2,392.21坪)  
 ・容積率 : 1,074.51%  
 ・構造 : S造・地下SRC造  
 ・階数 : 地上12階、地下3階、塔屋2階  
 ・最高の高さ(建築物のみ): 55.98m  
 ・最高の高さ(工作物含む): 65.98m  
 ・用途 : 物販店、飲食店、美容外科、美容院、診療所、事務所  
 ・コンストラクションマネジメント: 株式会社三菱地所設計  
 ・設計施工 : 大成建設株式会社  
 ・ファサードデザイン : Sylvain Dubuisson

本文記入時の文字フォントはMSP明朝、サイズは10.5ポイント以上として下さい

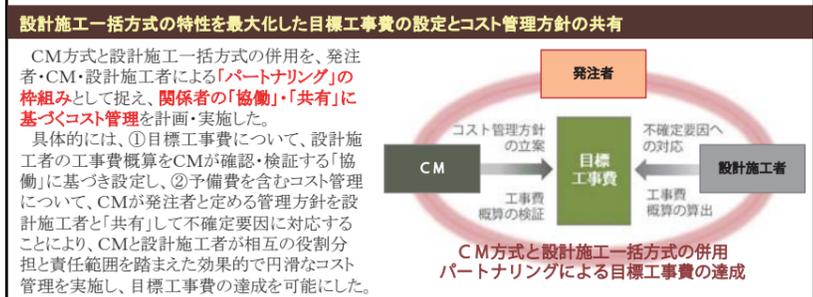
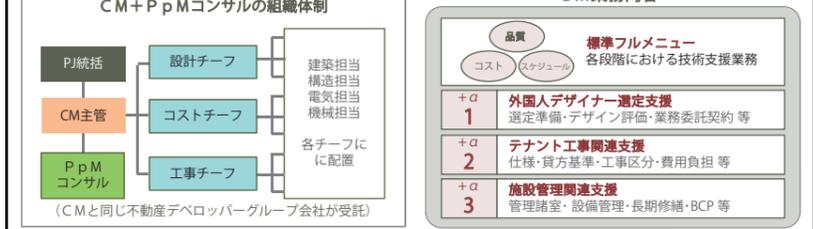


【応募書式2017】



**発注者ニーズに基づくCMチームとPpMコンサルチームの連携**

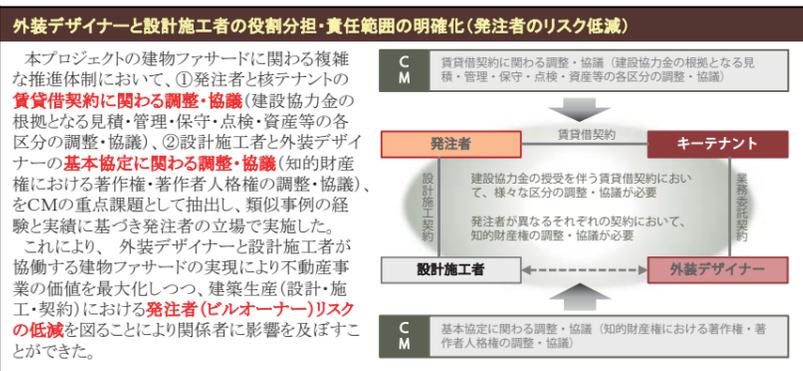
類似事例の経験・実績を有する技術者でCMチームを編成し、マネジメントと併せて設計・コスト・工事に関する専門性の高い技術支援を実施した。また、CMの技術面の発注者支援と併せて、PpMコンサルチームがプロジェクト早期から参画し、**管理運営面での発注者支援でCMチームと密接に連携**することにより、不動産価値を最大化する総合的なマネジメント業務を提供した。



本文記入時の文字フォントはMSP明朝、サイズは10.5ポイント以上として下さい

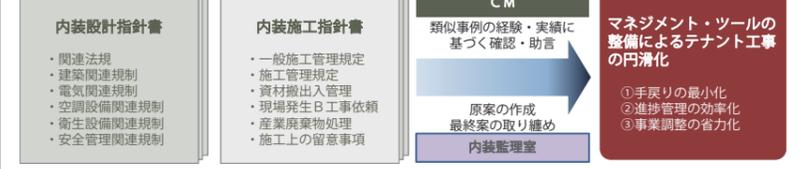


【応募書式2017】



**設計・施工に關するマネジメント・ツールの確認・助言によるテナント工事の円滑化**

テナント工事のマネジメント・ツールとして整備した内装設計指針書・内装施工指針書において、CMの類似事例に基づく内装設計のデザイン方針・法的規制・安全基準等、内装施工の仮設負担・安全衛生・統括管理等を詳細に付記し、**テナント工事の建築生産(設計・施工・発注・契約・許認可等)に對する発注者の基本的な方針を明文化・共有化**することにより、テナント工事の業務着手を効率的・効果的にした。これらの内装設計指針書・内装施工指針書が関係者に及ぼした最大の影響として、**テナント工事の円滑化(①手戻りの最小化、②進捗管理の効率化、③業務調整の省力化等)**が挙げられる。



**CMとPpMコンサルのコラボレーションによる総合的な発注者支援**

CMとPpMコンサルが密接に連携することで、**建築生産(設計・施工)に運営管理(資産管理・ビル運営・テナント営業・施設管理)を付加したビルオーナーの立場による発注者支援**を実施した。

具体例として、設計図書(基本計画・基本設計・実施設計)や総合図・施工図等(機械駐車・セキュリティ・機械警備・中央監視・外壁清掃・設備管理等)の確認・協議に際し、CMが技術面、PpMコンサルが管理運営面で相互に連携して改善提案・修正指摘等を実施した。これにより、発注者にLCCの低減・管理性の改善・資産価値の向上等の効果をもたらすことができ、単に設計・施工の観点に留まらず、**不動産価値の最大化に向けた意思決定(建築生産の「もの決め」)に關与**し、幅広い総合的なマネジメント業務を提供した。



本文記入時の文字フォントはMSP明朝、サイズは10.5ポイント以上として下さい

