

JPタワー名古屋 CM業務

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	JPタワー名古屋
	所在地	愛知県名古屋市中村区名駅一丁目1番1号
	完了時期	2016年 7月
	新築/改修	新築
	建物用途	オフィス、商業、カンファレンス、駐車場
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	日本郵便株式会社
	官/民区分	民間
	CM業務委託者の所在地	東京都千代田区霞が関一丁目3番2号
応募者に関する情報	応募者(法人)名	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
	種別	CM専門会社
	応募者(法人)の所在地	東京都文京区
CMRの参画時期	業務契約期間	2008年10月～2016年7月
CMRの選定方法	設計・施工の発注形式	設計・施工分離発注
	設計者の選定方法	プロポーザルによる選定
設計と施工の発注形式	設計・施工分離発注	
設計者の選定方法	プロポーザルによる選定	
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	WTOによる総合評価落札方式	
施設概要	敷地面積: 12,177.50㎡、建築面積: 9,739.78㎡、延床面積: 180,955.21㎡	
	高層棟 階数: 地下3階・地上40階・塔屋1階、建物高: 195.74m	
	構造 鉄骨造、柱CFT造、(地下部)鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート構造	



中部地区初となる大型開発プロジェクトにおけるCM

【プロジェクトの概要】

本プロジェクトは、名古屋駅直北の旧名古屋中央郵便局敷地を含む一帯における、**日本郵便・名工建設の共同開発プロジェクト**である。日本郵便にとって、旧東京中央郵便局敷地に続く開発プロジェクトであり、また日本郵便が**オフィス開発事業を独自に一貫して主導するプロジェクト**であった。名古屋駅前という狭いオフィスマーケットに、同時期に新たな4つの超高層オフィスが完成する状況にあり、非常に難しいプロジェクト運営・判断が求められた。

超高層オフィス開発を実施する企業へのプロジェクト運営支援

- 日本郵便にとって、本プロジェクトは旧東京中央郵便局跡地に続く不動産開発であり、また超高層オフィスの開発事業を他のディベロッパー等と共同せず**に独自で一貫して主導するプロジェクト**であった。
- CMrは、プロジェクトの様々な判断に対して、経験値と情報収集力により**強力に運営を支援**した。
- 本プロジェクトのCMチームの取り組みにより、本プロジェクトおよび今後展開されるプロジェクトに対して事業者が**抱える課題を確実に解決**した。

- 課題1**
地域特性を考慮したプロジェクト運営
- 課題2**
立地するオフィスマーケットで成立するコストと品質の判断
- 課題3**
目標達成に向けてのロスのないスムーズなプロジェクト運営
- 課題4**
その後の事業を見据えた事業運営のノウハウ蓄積

- ローカライズマネジメントの実践**
・建設プロジェクトには必ず地域特性がある
・その内容を熟知したうえでプロジェクト運営をすることが重要
・本プロジェクト事業者には名古屋地域での事業実績がない
- CMrの経験と情報収集により、**名古屋マーケットにフィットした**プロジェクト運営、コスト、品質を実現
- 事業者と一体となったプロジェクト運営**
・プロジェクトの進行とともに様々な事象が発生
・その事象に対して迅速な判断が重要
これらの**事業者が判断すべき内容へCMrが的確に助言**することで**手戻りのないプロジェクト運営**を実現
- CMrとの共同による**ノウハウの蓄積**
・事業者として新たな事業展開を行う場合、アウトソーシングに頼るだけでなく内部へのノウハウ蓄積も重要
CMrと共同することで、高度な実務経験、各種運用のスタンダード化など**今後の事業展開へのノウハウ蓄積**を実現

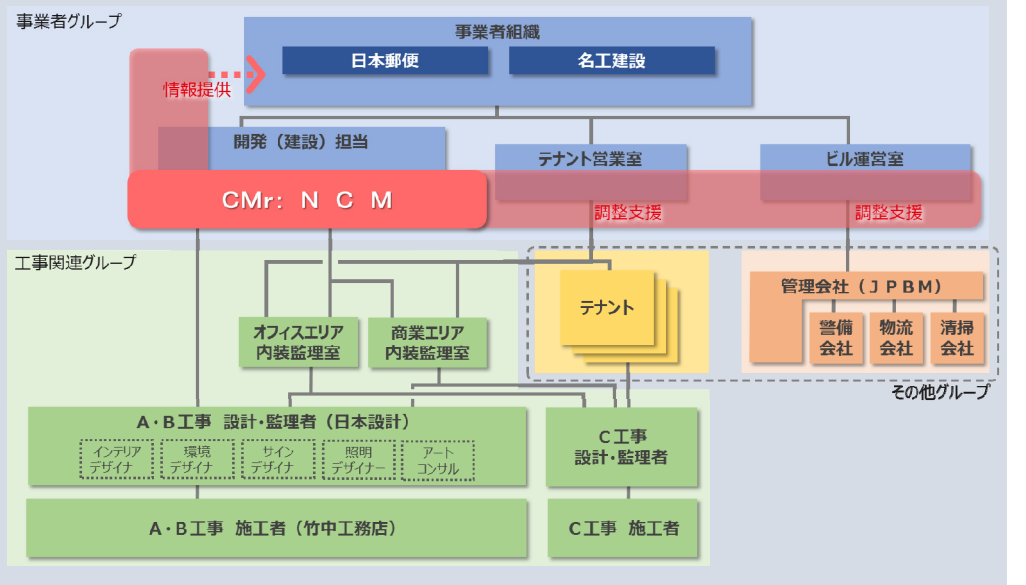
超高層オフィス開発を実施する企業へのプロジェクト運営支援

- 名古屋駅周辺に建設される超高層オフィス開発プロジェクトは、東京・大阪などの大都市圏とは異なる**地域特性**を持つ。
- CMrは、数多くの周辺開発プロジェクトの調査を実施し、これらの分析に基づき、地域で成立させる**高精度のローカライズマネジメント**を実施した。

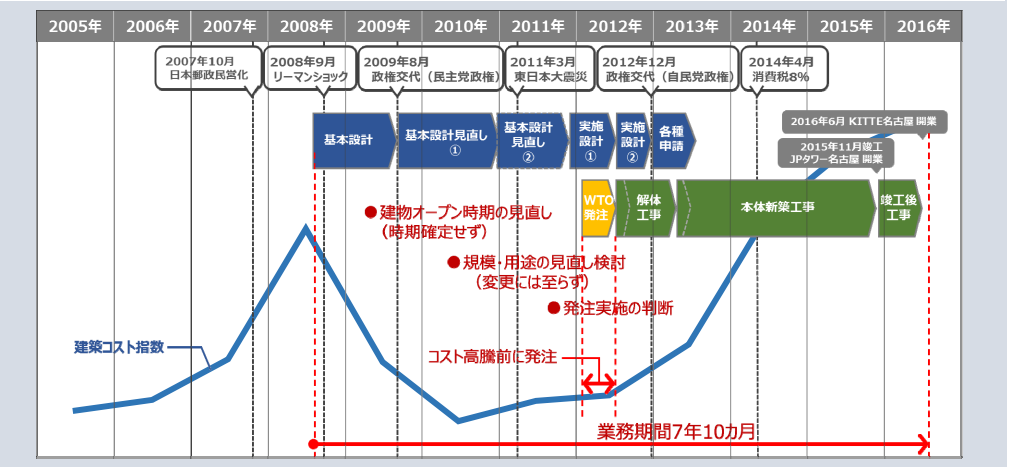
WTOにおけるECI的発注方式の確立

- 設計者の設計内容を尊重しつつ、施工者のローコスト化技術力を有効に活用できる、**WTO政府調達協定に基づく発注におけるECI的手法**を新たに確立した。
- この手法は、日本郵便の不動産開発プロジェクトの**発注方式のスタンダード**ともなった。

組織体制表



スケジュールマネジメント



WTOにおけるECI的発注方式の確立

