

# 「NEWoMan (ニューマン) 新築プロジェクト」

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	「NEWoMan (ニューマン) 新築プロジェクト」
	所在地	東京都新宿区
	完了時期	2016年3月
	種別 1	新築
CM業務委託者に関する情報	種別 2	非住宅建築
	CM業務委託者名	株式会社ルミネ
	種別	民間法人
応募者に関する情報	CM業務委託者の所在地	東京都渋谷区
	応募者(法人)名	明豊ファシリティワークス株式会社
	種別	CM専門会社
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	2013年4月～2016年3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	
設計と施工の発注形式	特命	
設計者の選定方法	設計・施工分離	
工事の発注区分	特命	
請負契約の形式	コスト・オン	
施工者の選定方法	総価一式	
	見積合わせ	

JR新宿駅や周辺地域と一体となり、新宿に新しい価値を提案する商業施設「NEWoMan」。新たなコンセプトの施設を予定通りの工期・コストでの実現を支援。

## ■ プロジェクト概要

- ◆ 東日本旅客鉄道株式会社 (JR東日本) が新宿駅南側に整備した複合施設において、低層部の商業施設を、グループ会社である株式会社ルミネ (ルミネ) が「既存施設とは全く異なる商業施設の在り方」を目指して開発を行った。
- ◆ 本複合施設には、ビル内の商業施設に加え、駅舎の改札内外にも「エキナカ・エキソ」と呼ばれる食物販店舗や飲食店舗が配置され、駅舎の上部には多目的ホールも計画された。株式会社ルミネはこれら全施設に加え、ビル内のクリニックモールを含んだ広範囲にわたる事業を展開し、新宿新南エリアの賑わい空間として新しい価値を提供している。
- ◆ 多目的ホール「ルミネゼロ」や自主運営の飲食店舗「800°DEGREES NEAPOLITAN PIZZERIA」は、ルミネ自らが運営まで手掛ける初の施設であり、専門コンサルとの協業を通じ、企画・計画・運用までを含めた検討を行い、事業性と品質を両立させる取り組みが行われた。
- ◆ 完成後の同施設「NEWoMan」は、洗練された空間に話題性の高いテナントを多く取り揃え、従来この場所に存在しなかった賑わいと人の流れを生み出すことに成功した。

## ■ CMR導入の背景と要求事項

- ◆ 本開発は新築建物への出店であり、新築ならではの、MD (マーチャンダイジング) 検討のための計画分析、本体建物の設計内容に対するデザイン・機能面での評価、及び必要な設計変更の依頼と交渉が必要であり、専門技術力をもって発注者を支援する役割が求められた。
- ◆ ホールの自主企画・運営検討や、クリニックモールのサブリース等、多角的な事業に取り組む為、事業関係者が多様であり、会議体も多岐に及んだ。発注者側の担当範囲も分かれる中、全体の情報共有と意思決定のための仕組み作りが求められた。
- ◆ 本体建物の工事はデザインの鮮度を求める商業施設とはプロジェクト推進のタイムスケジュールが異なっており、適時適切な判断をもって進められない場合、品質・コスト・スケジュールに大きなリスクをもたらす中、その意思決定を支援する役割が必要となった。

## ■ CMRからの提案

- ◆ 発注者を補完すべく、新築商業施設の業務経験を豊富に持つPL、PMを配置
- ◆ 本体建物スケジュールに合ったルミネのプロジェクトスケジュールの立案と履行確認
- ◆ スケジュールの順守に必要な解決課題の抽出と意思決定支援
- ◆ 円滑な工事中手可能な発注の実現
- ◆ コスト・品質・スケジュールの管理支援

## ■ CMRが整理した課題と実行した解決手法

- ◆ 本体工事の進捗がルミネ工事の設計スケジュールよりも先行するため、本体の設計変更要望内容の早期抽出と協議が必要  
⇒原設計の内容に対し、商業施設としての課題やクオリティーアップに繋がると考えられる対応策案を抽出。変更の採否に関し事業者間協議を行い、事業者間で合意が得られた部分については設計者による設計変更や環境デザイナーによるデザイン変更提案へと引継ぎ、実際に変更がなされた。
- ◆ 各事業ごとに進捗スケジュールが異なるため、プロジェクト全体のコストに関して、予算組みから執行まで細かな管理が必要  
⇒CMRによる段階ごとの概算工事費算出、競争環境の創出とVE/CD案の提案、追加変更の可視化とコントロールにより、工事費予算内の竣工を実現。
- ◆ 本体工事期間後半にルミネ工事を開始するため、安全・品質・工程を確保できる工事区分設定と発注体制の構築が必要。工事期間中の運用ルールについても、事前調整が必要  
⇒JR東日本が既に発注済みの本体工事の施工期間内に並走して施工することになるため、工程管理・安全管理・品質管理の面で一元化と効率化を念頭に、本体工事の元請会社に対するコストオン方式での発注を実施した。元請会社は統括安全管理と共通仮設の整備、警備・誘導等の全体工事管理を業務範囲とし、ルミネ発注工事内の工程管理等は、内装施工会社が行う事で役割分担を行った。
- ◆ 設計においても施工においても常に本体工事との関係性を考慮する必要があり、品質・工程面での第三者チェックが必要  
⇒設計段階・施工段階を通じての品質に対するモニタリングと助言により、高品質な商環境実現を支援

## ■ 当プロジェクトで最もアピールしたいこと

本プロジェクトの最大の困難は、発注・着工済みの大規模開発事業に対し、通常入居者として位置づけられる商業事業者が、共同事業者としてより大きな取り組みを行ったことにある。自らの新ブランドNEWoManのイメージするデザインを商業施設部分のみならずより広範なエリアへと浸透させることを目指し、工事中の本体工事の設計変更を実現させるべく、多くの関係者の理解と協力を得ながら、状況の許す範囲での最大限のバリューアップを行った。

その過程において当社は、発注者の挑戦を支援し、スケジュール・品質・コスト全てに対し問題を発生させずに竣工に至ることができた。開業から二年以上たった現在でも、施設は高いクオリティーを損なうことなく維持しており、外国人観光客や人気レストランでの食事を楽しむ人々を中心に、新宿駅新南エリアに賑わいと華やかさをもたらしている。その様子を見るたびに、本プロジェクトに携わる事が出来たことを誇りに感じている。

## 【CM業務内容】

新宿に新しい価値を提案する商業施設「NEWoMan」建設プロジェクトを3年という長期間にわたり支援。多目的ホール、クリニックモールも含めた広範囲に渡る事業関係者間のマネジメントや、建物本体工事に沿った円滑なスケジュールマネジメントを実施。

- 事業予算の設定から発注、増減管理に至るまで一貫してコストコントロールを支援
- プロジェクトに最適な発注スキームと施工体制の構築を支援
- 設計段階・施工段階を通じての品質に対するモニタリングと助言により、高品質な商環境実現を支援
- 建物本体の設計内容を評価し、設計変更提案内容の抽出を支援



NEWoMan (ビルイン商業)



ルミネゼロ (多目的ホール)



800°DEGREES NEAPOLITAN PIZZERIA (自社運営店舗)

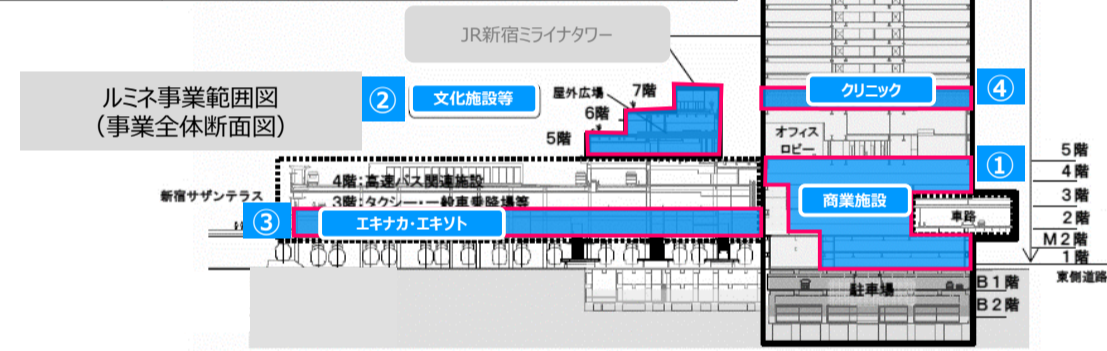
## ルミネ事業範囲

■ 施設概要 商業施設を中心に用途の異なる4つの施設をマネジメント

① ビル低層部商業：1～4F	約9,900㎡
② 文化交流施設 (保育所・レストラン含む)	約3,400㎡
③ 基盤整備部エキナカ・エキソ (新南エリア駅構内)	約2,500㎡
④ 開発ビルクリニック：8F	約1,700㎡
<b>合計</b>	<b>約17,500㎡</b>

## (参考) 施設全体の概要

所在地	東京都新宿区新宿四丁目1番6号
建築延べ面積	約111,000㎡
事業対象面積	約17,500㎡
建物構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上32階 (基準法上33階) 地下2階
建築用途	オフィス (5～32階)、商業施設 (1～4階) 文化施設等 (線路上空部5～7階)
工期	2013年9月着工～2016年3月末竣工 2016年4月オープン



## ■ スケジュール 3年間に渡る長期間のプロジェクトをマネジメント

年度	2012年度				2013年度				2014年度				2015年度				2016年度				
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
事業全体	本体設計				発注				工事				ビル OPEN								
ルミネ事業	① ビル低層部商業	基本計画				設計				発注				工事				開業準備			
	② 文化交流施設	事業内容検討				設計				発注				工事				準備内蔵			
	③ エキナカ・エキソ (新南口駅構内)	基本計画				設計				発注				工事				準備			
	④ クリニック	事業内容検討				設計				発注				工事				開業準備			

CMR マネジメント期間

## ■ プロジェクト推進体制

