

J's Gate Dining Project

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	J's Gate Dining Project
	所在地	マレーシア クアラルンプール
	完了時期	2018年1月
	種別1	改修
	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	Sojitz Retail Management Sdn. Bhd.
	CM業務委託者の所在地	マレーシア クアラルンプール
応募者に関する情報	応募者(法人)名	株式会社プラスPM
	種別	CM専門会社
	応募者(法人)の所在地	東京都千代田区鍛冶町1-7-11 KCAビル
CMRの参画時期	業務契約期間	2016年12月～2018年1月 基本計画段階～工事段階
CMRの選定方法		プロポーザル
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		分離
請負契約の形式		単価精算
施工者の選定方法		総合評価型落札方式



■プロジェクトの背景

J's Gate Dining Projectとは、マレーシアの首都クアラルンプールにある商業ビル Lot 10に18の日系レストランからなる和食店街をオープンさせるプロジェクト。

- 当該 (Lot10) 建物は、マレーシアが未だ発展途上の時代であった25年前の老舗建物であり、加えて建設当時は物販店舗専用の商業ビルとして建築されたものであった。そのため、日系飲食専門店を1フロアに集結するには不十分なビル基幹設備しかなく、建物に関する竣工図書も存在していなかった。
- 日本とは全く違う現地での商習慣や建設事情を踏まえ、その上で基本計画、調達から竣工までのトータルマネジメントを実施したプロジェクトであった。



Lot10は、ペトロナスツインタワーから徒歩15分

海外プロジェクト特有のントリーリスクをミニマイズするための、各種契約に関する渉外支援マネジメント

建設投資コストを抑え、事業主の早期黒字化に貢献

18店の飲食テナントに対応できる、建築設備に関するより高度な技術力の提供

プロジェクトの3つのポイント	各種契約に関する障害支援マネジメント	投資コストを抑え事業主の早期頃じかに貢献	建築設備に関するより高度な技術力の提供
テーマ1 CMRへ求められたこと	CM方式の採用理由 ビル賃貸借契約支援 > 商習慣の違いから生じる齟齬をなくすため、現地の状況を理解したCMRによる各種契約に関する渉外支援が必要 CMRの提案 ビル賃貸借契約交渉資料の作成とローカルリスクの回避 > ビルオーナーへの要求資料を整理し交渉を有利に進める > FIDICやマレーシア契約約款(PAM)の活用を提案	現地での調達支援 > 現地建設工事契約知識、建設会社・専門工事事務所の活用する等、コストをミニマイズできる提案が必要 低コストを実現する調達スキーム > ゼネコン一括から専門工事事務所へ変更する効果を説明 > 競争環境創造によるコスト効果を提案	専門性の補完 > 飲食店のビル基幹設備が不十分であり、現状把握と課題解決の出来る設備工事の高い専門性が必要 飲食テナントに必須な設備計画 > 排水方式変更(バキュームからポンプ方式)の提案 > 電気コスト圧縮のためローカル製厨房機器の採用を提案
テーマ2 CMRが目指したこと	プロジェクトの目標設定 事業主のローカルリスクを可能な限りミニマイズ > 賃貸借契約リスクを可視化、安心して契約締結できる事 > 事業主に有利な事業推進スキームの確立 CMRの目標と業務スコープ 発注者視点に立ったリスクヘッジ > ビルオーナーと事業主の責任区分を明確にする > 契約不履行に対抗するためボンドを設定	建築工費を最小化できる調達・発注スキームの実現 > 数多くのステークホルダーが混在する本プロジェクトにおいて最適最良な調達・発注スキームを実現 競争環境創造の為の入念なシナリオ策定 > 競争環境によるコスト削減を実現するため、最低5社の専門工事事務所が参加出来るスキーム構築	快適な空間を実現する最適な設備計画の実現 > シンガポールプロジェクトでの問題点を精査・分析 > 高難度な排水設備計画は、安全安心の計画を立案する 現場力を活かした設備計画 > 構造躯体の詳細な情報がない条件下、徹底した現地調査をスコープとし入念な設備計画の立案
テーマ3 CMRがとった手法	プロジェクトの課題抽出・整理 リスクの整理 > 請負工事契約上のリスクを、入札時・工事中・竣工後の3つに分類し、法的、習慣的違いを抽出し整理 課題解決に向けた提案・実行 工事請負契約支援 > マレーシア約款(PAM)を採用、契約履行保証と遅延損害金を設定、瑕疵担保期間の保留金を5%課した	情報管理と対策 > 狭い日系社会故の情報漏洩を防ぎ、適切な競争環境を創造するには、如何にして現地業者を参画させるかが課題 競争環境の創造 > 競争環境創造の為、ローカル業者にとって違和感のないPAMを約款に採用	ビル指定条件下での排水計画の立案 > 床スラブ貫通不可、1か所に限定された排水管接続など排水計画策定上の課題克服 計画力と現場力 > 平面プラン・躯体レベルを詳細に測定し最適な位置な排水計画を実現
テーマ4 CMRが受けた評価	評価 ・事業主の要求事項は、概ね賃貸借契約に反映 ・事業者のローカルリスクをミニマイズした工事請負契約締結を実現	・事業主当初事業予算から約50%の削減を実現でき大変高い評価をいただいた ・事業全体の早期黒字化に大きく貢献できた	・当初計画通りの飲食テナント数を確保し、快適な空間を想像できたことにより、活気のあるエリアを実現し、お客様に大変ご満足いただいた

竣工後アンケート

