

## プロジェクトの基本情報

所在地	東京都中央区銀座6丁目6-7
完了時期	2017年10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	株式会社朝日新聞社
種別	民間法人
所在地	東京都中央区築地5丁目-3-2

## 応募者に関する情報

応募者名	株式会社 山下PMC
種別	CM専門会社
所在地	東京都中央区明石町8-1 聖路加タワー29階

## 業務に関する情報

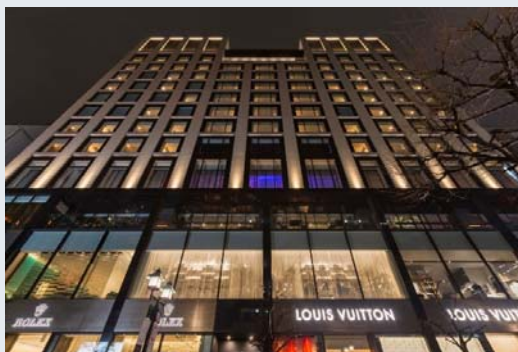
業務契約期間	2014年1月～2017年10月
CMRの参画時期	事業構想段階、基本計画段階、基本設計段階、実施設計段階、工事発注段階、工事段階
CMRの選定方法	特命
設計と施工の発注形式	設計施工一括
設計者の選定方法	プロポーザル
工事の発注区分	ゼネコン一括
施工者の選定方法	総合評価型落札方式

## CM業務概要

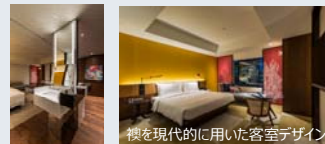
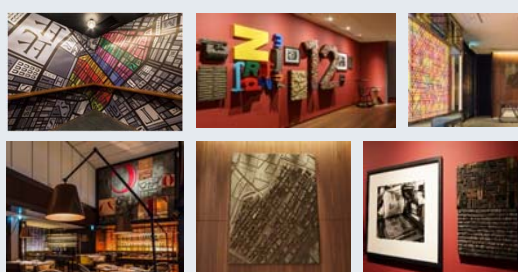
- **事業構想段階にCMRにホテルPM機能を組み込む事で高い精度で事業方針の検討を支援**
- ・CMRにホテルPM機能を組み込む事により、計画案の検討だけではなく、技術的検証と事業スキームに関する検討をCMRが同時に行う事ができ、事業完了までを見越した事業方針の比較検証が可能となった。
- **外資系ホテルという難易度が高いプロジェクトを、CMRとホテルPMの力を融合して成功に導いた**
- ・本プロジェクトは、アジア初進出（ホテルオペレーター決定時点ではまだ世界のどこにも存在していない）ホテルブランドを実現するというプロジェクト特有の課題もあったが、通常のプロジェクトでは別々に行う、CMRの業務とホテルPMの業務を同時で行う事により、情報を集約・整理し、各種検討を同時並行で進め、更には別々の専門性を組み合わせる事で、各種課題を解決し、プロジェクトを成功に導いた。



吹き抜け空間が連続する3Fのホテルレセプション



最上階のスイートルーム「ナミキスイート」



襖を現代的に用いた客室デザイン



活字や銀座の街がモチーフとなったアートワーク

## 【CMRへ求められたこと】

### ■発注者がCM方式を採用した理由

- 発注者にとって非常に重要な資産の活用にあたり、以下の2つの視点の課題があり、その解決策を求めていた。
- ・発注者の企業文化に相応しく、かつ継続的な収益源となる施設の戦略策定が可能な専門家が必要としていた
- ・デベロッパー無しで自社開発を実現し、今後他施設でも生かせるような手法の確立を求めていた

## 【CMRが目指したこと】

### ■プロジェクトの目標設定

発注者のCRE戦略や文化・歴史などを基に、プロジェクト目標を設定した。

### プロジェクト目標

朝日新聞社の歴史・文化・アイデンティティに相応しい施設を実現すること  
朝日新聞社の次世代に繋がる、継続的な収益を安定的に得られる施設を実現すること

新聞社としてのアイデンティティ × 朝日新聞社にとって東京創業の地 × 銀座というポテンシャルの高い立地

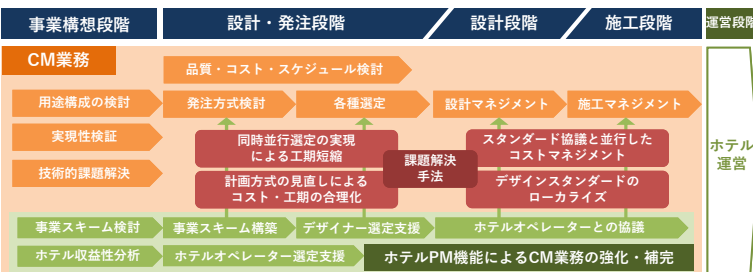
### ■CMRの自己の業務目標と業務スコープの設定

	業務目標	業務スコープ
事業構想	精度の高い建物用途の比較検証によりプロジェクト目標を具現化した施設構成の決定支援を行う	・ホテルも含む用途構成の比較検証 ・PJ目標に合致した評価軸の設定 ・施設計画・工期・コストの検討 ・契約方式などの事業スキーム検討 ・都市計画手法適用の検討
工期	東京オリンピックまでのホテル安定稼働を迎えるためのホテルの早期開業が可能となる発注方式の構築	早期開業を実現するための、ホテルオペレーター、設計・施工者、デザイナー選定手法の検討及び選定支援
コスト・品質	早期開業と共にコスト・品質の目標を同時に達成する	設計と並行してサービスレベル並びにデザイン検討する場合のコストマネジメント
プロジェクト運営	ホテルオペレーターの基準を国内に適合させるためにプログラムマネジメントとプロジェクトマネジメントを繋ぐ	技術とサービスに関する知見を組み合わせたデザインスタンダード採否の協議

## 【CMRがとった手法】

### ■CMRが提案した課題解決の方法と、CMR自ら実行した内容

CMRにホテルPM機能を組み込む事により、各フェーズでの課題を解決した。



### 目標1 精度の高い建物用途の比較検証による、プロジェクト目標を具現化した施設構成の決定支援

課題1 施設計画の検討を行うにあたり、多様な運営スキームの検討を行う必要がある  
解決1 技術的検証だけでなく、契約方式や収益想定などの運営スキームを建物用途の比較検証に反映

### 目標2 オリニック時の安定稼働を目指す早期開業とコスト・品質の目標実現を両立

課題2-1 厳しい納期の中でのホテルオペレーター、設計・施工者、デザイナーの選定  
解決2-1 ホテルオペレーター・設計施工者・デザイナーの同時並行選定によるスケジュール大幅短縮  
課題2-2 銀座という施工面での制約条件の多い敷地におけるコスト・工期マネジメント  
解決2-2 既存地下躯体を残置し利用することによるコスト・工期の合理化  
課題2-3 早期開業を実現するための仕様決定時期のタイムマネジメントとコストコントロール  
解決2-3 デザイン検討を複数回行う前提でスケジュールを構築し、コストコントロールを並行して行った

### 目標3 ホテルオペレーター基準を国内に適合させ、プログラムマネジメントとプロジェクトマネジメントを繋ぐ

課題3 グローバルなデザインスタンダードをいかに国内基準と整合させる（ローカライズ）するか  
解決3 運営と施設計画を熟知したCMRによる外資ホテルオペレーターとの協議適正品質の実現  
CMRが中心となったネゴシエーションチームによる交渉体制の構築

## テーマ4【CMRが受けた評価】

### ■プロジェクト目標の達成度と最もアピールしたいこと

- ・CMRにホテルPM機能を組み込む事で高い精度での事業方針検討の支援が可能となった
- ・外資系ホテルという難易度が高いプロジェクトを、CMRとホテルPMの力を融合して成功に導いた