

トーハン本社敷地再構築プロジェクト

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	トーハン本社敷地再構築プロジェクト
	所在地	東京都新宿区
	完了時期	2021年2月
	種別 1	新築、事業性検討
	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	株式会社トーハン
	CM業務委託者の所在地	東京都新宿区
	種別	民間法人
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
	応募者（法人）の所在地	東京都文京区後楽1-4-27
	種別	CM専門会社
CMRの参画時期	業務契約期間	2018年7月～2021年2月
	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	
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	設計施工者として工事施工者選定と同じ	
施工者の選定方法	総合評価方式	

プロジェクト概要 | トーハン本社敷地を最適化し第二創業期の基盤を創る一大プロジェクト

出版取次大手トーハンの本社機能と物流機能のあった旧本社敷地にて新本社建設と収益施設の建設計画を行うプロジェクト。[「本業の復活」と「事業領域の拡大」](#)を基本方針として掲げたトーハンの経営計画「REBORN」において、働き方改革、物流再編、不動産事業の拡大の点から、[第二創業期の基盤を担い、CRE戦略の要となる一大プロジェクト](#)である。

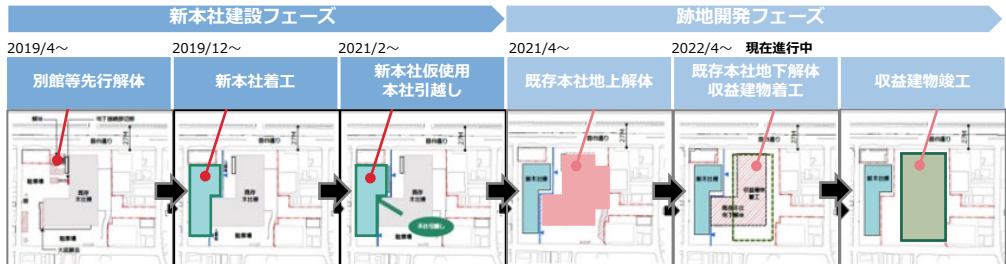
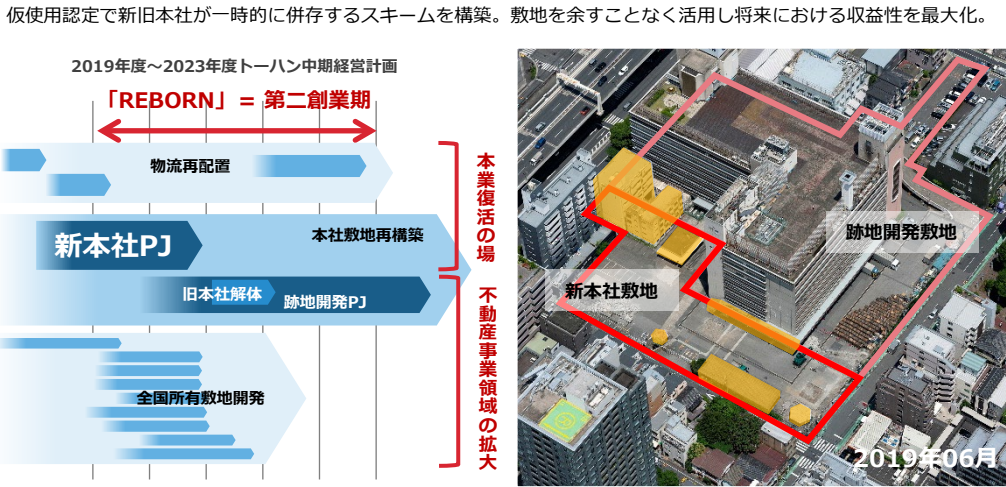
新本社建設のみならず、企業保有不動産全体の戦略を俯瞰し、敷地全体のポテンシャル向上、関連事業との連携まで支援する[包括的CREマネジメント](#)を実施した。

[応募対象範囲建物/敷地概要]	
所在地	東京都 新宿区
建築用途	オフィス
延床面積	11,267㎡
敷地面積	3,150㎡（本社敷地部分）
構造・階数	鉄骨造 地上6階 塔屋1階
設計施工者	鹿島建設 先行解体/インフラ盛替工事含む
開発面積	9,218㎡（本社敷地部分以外）

目標→戦略的手法→成果 | 経営層＋社員全員を巻き込む多角的な11のCM手法で、「第二の創業：REBORN」の事業改革パートナーとして貢献

目標 ①	事業戦略としてのPJ完遂	成果 ①	前倒しの深い検討とPJ関係者の協力体制構築で、 誇れる品質・事業予算内・コロナ禍で1ヶ月前倒し で新本社竣工 【手法1～7】
目標 ②	CRE戦略として収益性最大化	成果 ②	本社のスリム化で 事業費と運営コスト・リスクを低減 【手法2・8～11】 開発敷地は 投資効果の高い跡地開発につなげた
目標 ③	社会影響を考慮したPJ実行	成果 ③	最短化した工程で 旧本社解体に着手し 地域防災に貢献 【手法3～6・9】 環境負荷低減で 地球環境へ配慮した新本社計画の実現
目標 ④	新たな価値を生む働く場の構築	成果 ④	本業の復活の場を 若い力によるボトムアップで実現 【手法2・8】 新時代の出版業界で 新たな価値を生む創造の場が実現

- 手法1 事業戦略に沿った迅速な意思決定のための体制づくり**
全フェーズで担当役員参加の週一定例会議を主催し、CMRがハブとなる体制を構築
→明確なスケジュールの元[リアルタイムな意思決定の合意](#)を実現
- 手法2 収益性の最大化を目指し、プロジェクト初期の「四位一体」検討**
新本社と跡地開発を面積効率、事業性、法規、施工性から複合的に検討
→新本社のスリム化と収益面積捻出にて[CREの収益価値最大化に寄与](#)
- 手法3 事業継続しながらの再構築ステップ検討**
旧本社の工事中の遵法性、安全性を確保できる再構築のステップ検討
→仮使用制度の活用、避難消防設備の盛替え等で[事業継続しながらの再構築](#)を実現
- 手法4 設計品質とコスト合理性を短期で両立する発注スキーム**
日建グループの総合力で精度の高い発注与件をまとめた実施設計DB発注
→競争の働くDB選定とCMR牽引力で[品質、コスト、スケジュールのすべての目標達成](#)
- 手法5 設計施工スピードを意識した構造／工法／配置の検討**
工期短縮を意識して構造、工法、配置の検討を初期より実施
→発注後の[合理的かつスピーディなPJ進捗](#)が実現
- 手法6 PJ推進リスクの洗い出しと早期対応**
PJ進捗の障害となり得るリスクの早期抽出と、前倒し対応の実施
→PJスケジュールの停滞、遅延の影響を排除し、[本事業への影響を最小化](#)
- 手法7 施工段階の設計変更に対する柔軟なコストコントロール**
見積精度を上げる発注戦略で明確な変更増減コントロールを可能とするベースづくり
→追加要望の反映や、別途業務との取り合い調整の管理を行い[事業予算内でPJを遂行](#)
- 手法8 働き方の意識改革を促す検討体制の構築支援**
働き方改革に向けたきっかけづくりで若手主体のワークプレイス等検討を後押し
→アフターコロナを先取り検討し多様な働き方が可能で[次の世代を尊重したオフィス](#)が実現
- 手法9 環境と維持経費対策の要点を発注者へナレッジ還元**
省資源化、維持管理コスト、リスク低減の計画反映と共にノウハウを発注者に共有
→不動産事業拡大に備えた[発注者技術力向上にも貢献](#)
- 手法10 多角的な分析による旧本社敷地の事業計画選定支援**
単純比較の難しい開発提案を投資面、技術面の双方から比較検証を実施
→投資効果やリスクを明確化し[投資効果の高い事業計画選定が実現](#)
- 手法11 本社敷地に留まらないCRE事業の連携体制の構築**
並行して受託した複数の所有敷地開発他、CRE関連PJを横断的に管理、共有。
→相乗効果のあるPJ体制で[発注者のCRE価値を最大化](#)



手法2、3にて検討を行った先行解体から収益建物完成までの再構築ステップ。既存建物が敷地分割によって違法建築となることを避けるため、仮使用制度を利用し、旧本社地上部解体後に敷地分割の計画変更を行った。

面積効率
事例をもとにスリム化し、収益面積を捻出。将来のテナント化も検討

事業性
複数敷地、用途での収益性を検討し事業者選定のベンチマーク作成

法規
斜線と日影の影響最小化の検討と開発手法活用による建替ステップの検討

施工性
敷地バランス最適化を目指し施工上のリスクも計画段階から明確化

既存オフィススペースから最新事例ベースに意図変更するための比較検討資料

敷地分割方法×想定用途で多数のパターンで事業性を比較検討

一団地、総合設計等、あらゆる開発手法を念頭にいた開発スキームを検討

初期から施工性を踏まえた検討で、ムリ・ムタの無い配置と敷地設定

手法2の四位一体の検討の具体例。構想段階で複合的に先取り検討することによって、敷地全体の最適化を実現した。



新本社の顔となる目白通りからの奥行きのあるアプローチ。社員投票で決めた本棚を模した外観と新しい執務空間がアナログとデジタルが融合した新しい出版業界を象徴。

経営＋技術のハイブリッド思考でCMRは“CRE-MR”へ

本プロジェクトはトーハンの未来への道のりのあくまでスタート地点。NCMは経営戦略への深い理解と、建築・不動産への幅広い技術力で企業成長を支援する事業改革パートナーとして引き続き応えていく