

# ホテル椿山荘東京リブランドプロジェクトCM業務

プロジェクトの 基本情報	プロジェクト名称	ホテル椿山荘東京リブランドプロジェクトCM業務
	所在地	東京都文京区関口 2-10-8
	完了時期	2012年12月
	種別1	■改修
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	藤田観光株式会社
	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	東京都文京区関口 2-10-8
	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
CMRの参画時期	応募者(法人)の所在地	東京都文京区後楽 1-4-27
	業務契約期間	2012年6月～2012年12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、■完成後	
設計と施工の発注形式	■ヒアリング等の審査	
設計者の選定方法	■設計施工一貫、■その他	
工事の発注区分	■プロポーザル	
請負契約の形式	■ゼネコン一括、■その他	
施工者の選定方法	■総価一式	
	■その他(基本性能発注方式:設計施工一式、競争入札他)	



椿山荘エントランスロビー



フォーウェディングラウンジ

## 【プロジェクトの概要】

- 「世界をもてなす、日本がある。」をコンセプトに、ホテル・婚礼施設・庭園の更なる一体化を目指す<ホテルリブランドプロジェクト>。
- リブランドまで6ヶ月という限られた期間を踏まえ、**基本計画プログラミング**を早期に行い、クライアント社内合意形成に寄与。
- 居ながら**(営業しながら)、**虫食い**(特定範囲のみ)、**玉突き**(移転を伴う)工事となるため、ホテル運営との連携を密に工事手順を調整、推進。
- フィジビリティスタディ(FS)段階から工事完了まで総合マネジメントサービス**を提供し、2013年1月1日に「ホテル椿山荘東京」としてのリニューアルオープンを実現。

## 【プロジェクトの取り組み体制】

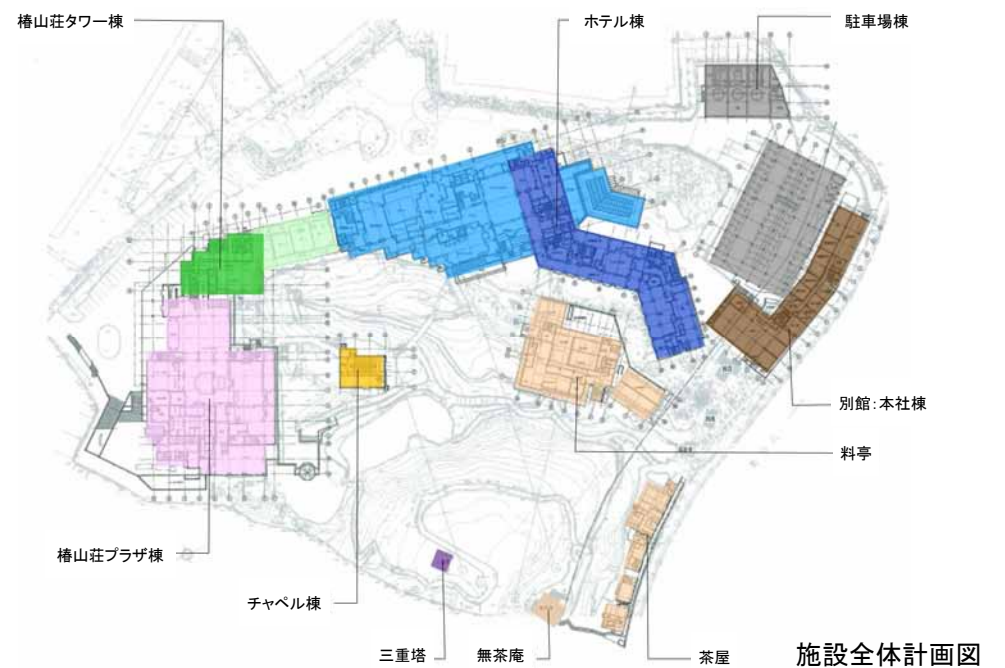
- ホテルオペレータ経験を有するプロジェクト統括CMR**を配置し、**運営者視点で、よりきめ細やかに**助言、対応。
- フロントローディング**により、発注者要望や懸案事項を十分に理解し、**設計者、施工者へ確実にインプット**。
- ホテルのトレンド、ユーザーニーズやオペレータリスク**を踏まえた改修内容に対する提案、助言、指摘を行い、**ホテルの商品価値向上**のための推進役としてリーダーシップを発揮。

## 【プロジェクト目標の達成度】

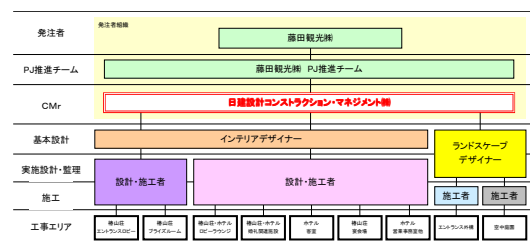
- 基本計画の早期プログラミングにより、発注者の社内合意形成を促進し、**早期にプロジェクトの推進体制構築を実現**。
- 工事の制約条件を踏まえた**工事仮設計画、搬出入計画(案)**の作成により、**工事発注手法の提案**と合わせて**早期施工者選定を実現**。
- 会議体運営を通じて、**スケジュール、品質、コストの一元管理**により、発注者組織内のプロジェクト担当者の負担軽減、意思決定の補完に寄与。
- 関係者が増える中で常に**発注者支援の立場**でプロジェクト全体の調整を図り、各改修プログラムを円滑に推進。

## 【建設生産システムへの関与】

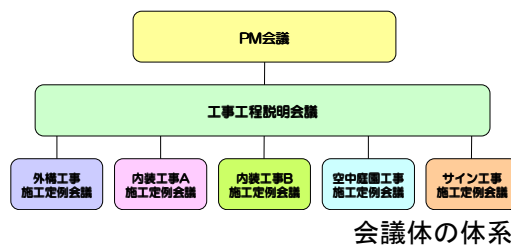
- 工期短縮や効率的な工事手順等、**設計施工一括請負による一元責任**とすることで、実施設計・生産・調達計画を計画的に行えるよう促進。
- 発注者と件ヒアリングシート**により、FS段階での早期可視化を実現。
- 工事手順フロー検討図**の作成により、複雑な玉突き工事を可視化。



施設全体計画図



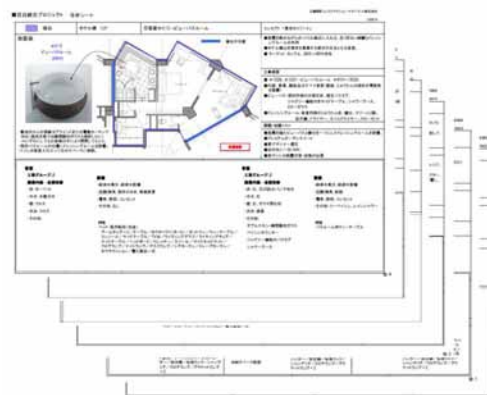
プロジェクト体系図



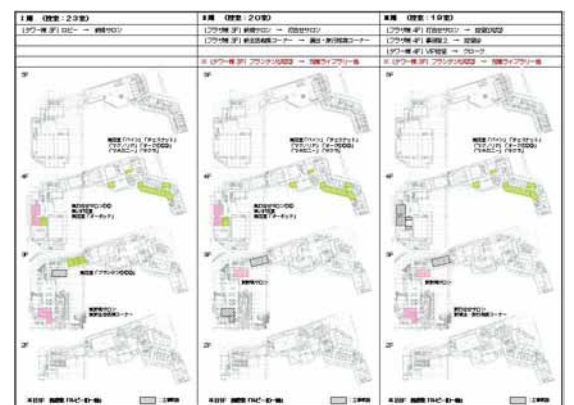
会議体の体系

項目	種別	内容	発注者	CMR	設計	施工	その他	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
01	発注	基本計画(仮)決定	○	○	○	○	○							
02	発注	基本計画(最終)決定	○	○	○	○	○							
03	発注	基本設計(仮)決定	○	○	○	○	○							
04	発注	基本設計(最終)決定	○	○	○	○	○							
05	発注	実施設計(仮)決定	○	○	○	○	○							
06	発注	実施設計(最終)決定	○	○	○	○	○							
07	発注	工事発注(仮)決定	○	○	○	○	○							
08	発注	工事発注(最終)決定	○	○	○	○	○							
09	発注	工事完了(仮)決定	○	○	○	○	○							
10	発注	工事完了(最終)決定	○	○	○	○	○							

マスタースケジュール



発注者と件ヒアリングシート



工事手順フロー検討図