

【応募書式2017】

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	大倉本館建替計画CM業務
	所在地	東京都中央区二丁目6番12号
	完了時期	2016年9月
	種別1(※)	■新築・□改修・□その他(具体的に記載)
CM業務委託者に関する情報	種別2(※)	□住宅建築・□非住宅建築・□土木・□その他(具体的に記載)
	CM業務委託者名	中央建物株式会社
	CM業務委託者の所在地	東京都中央区
応募者に関する情報	応募者(法人)名	株式会社三菱地所設計
	種別(※)	□CM専任会社、■設計事務所系、□施工会社系、□その他(具体的に記載)
CMRの参画時期(※)	業務契約期間	2012年11月～2016年9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、□ヒアリング等の審査、□プロポーザル、□総合評価型落札方式、□入札、□その他
設計と施工の発注形式(※)		□設計・施工分離、■設計施工一貫、□その他
設計者の選定方法(※)		□特命、■書類審査、□プロポーザル、□設計競技、□総合評価型落札方式、□入札、□その他
工事の発注区分(※)		■ゼネコン一括、□コスト・オン、□分離、□その他
請負契約の形式(※)		■総価一式、□コスト+フィー、□単価精算、□その他
施工者の選定方法(※)		■特命、□見積合わせ、□総合評価型落札方式、□競争入札、□その他

東京銀座の複合用途ビルにおける総合的なCM業務において、一般的な標準業務とテナント工事・運営管理・建物ファサードに関する付加業務を併せて実施した。この業務は類似事例への応用が可能で、建築生産のCM業務を超えて**不動産価値の向上に寄与するマネジメント領域の拡大**と捉えて応募した。

- 1.不動産事業者(ビルオーナー)の立場で「**発注者リスクの最小化**」を目的に、①建物ファサードにおける複雑な推進体制、②多様で高度なテナントニーズ、③技術面に管理運営面を付加した総合的な発注者支援、への対応をCM業務の基本方針として設定
- 2.設計施工者の建築生産(設計・施工)に**フリーフィング手法を導入**し、テナントニーズを貸方基準・工事区分(デザイン・フリーフ)として定義の上、品質の確認・検証を経て要求品質を達成
- 3.特殊要因(テナントニーズ・施工条件・外装デザイン)と不確定要因(テナント協議・設計変更・物価上昇)を課題として抽出し、**設計施工一括方式を活用したコスト管理**により目標工事費を達成
- 4.マスタースケジュールで本体工事とテナント工事の**建築生産(工事工程・業務内容)の相互関係**を見える化し、関係者の役割分担と責任範囲を踏まえた進捗確認・業務調整により竣工時の満室開業を達成
- 5.建物ファサードの複雑な推進体制において、発注者と核テナントの賃貸借契約と設計施工者と外装デザイナーの基本協定に關与し、**建築生産(知的財産権・設計責任)に關する発注者リスクを低減**
- 6.内装監理室の選定を支援し、内装工事指針で**建築生産(契約関係・業務関係)に關する基本方針の明確化**を提案の上、テナント工事における手戻りの最小化、進捗管理の効率化、業務調整の省力化を実現

(※) 該当項目のチェックボックス(□)を塗りつぶして下さい。

本文記入時の文字フォントはMSP明朝、サイズは10.5ポイント以上として下さい



【応募書式2017】

<②プロジェクトの特徴を示す写真(外観・内観を問わず)などをして下さい>
<③プロジェクトの規模、用途を、図表等も利用して判り易く記述して下さい>




12F	誘導用途(レストラン)
11F	
10F	事務所
9F	
8F	誘導用途(サービス店舗)
7F	
6F	誘導用途(レストラン)
5F	
4F	誘導用途(店舗)
3F	
2F	駐車場
1F	
B1F	
B2F	
B3F	

□建物概要
 ・所在地 : 東京都中央区銀座二丁目6番12号
 ・敷地面積: 633.34㎡(191.59坪)
 ・建築面積: 562.34㎡(170.11坪)
 ・延床面積: 7,908.12㎡(2,392.21坪)
 ・容積率 : 1.074.51%
 ・構造 : S造・地下SRC造
 ・階数 : 地上12階、地下3階、塔屋2階
 ・最高の高さ(建築物のみ): 55.98m
 ・最高の高さ(工作物含む): 65.98m
 ・用途 : 物販店、飲食店、美容外科、美容院、診療所、事務所
 ・コンストラクションマネジメント: 株式会社三菱地所設計
 ・設計施工 : 大成建設株式会社
 ・ファサードデザイン : Sylvain Dubuisson

本文記入時の文字フォントはMSP明朝、サイズは10.5ポイント以上として下さい

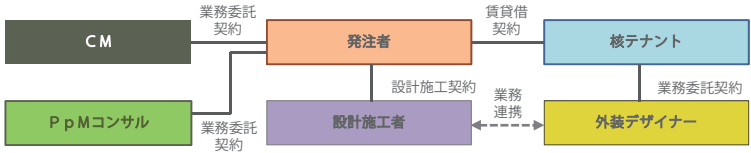


【応募書式2017】

複合用途ビルにおいて事業者を中心に多様な関係者が円滑に連携できるプロジェクト推進体制を構築

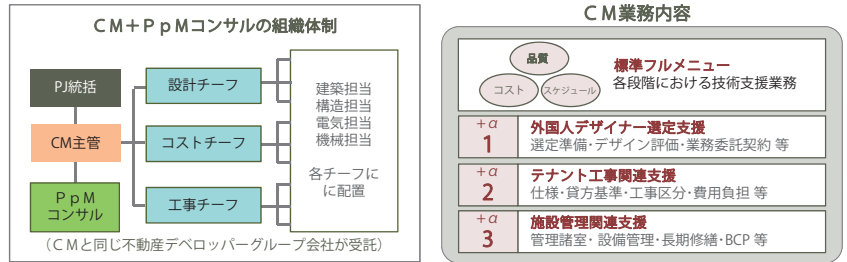
東京銀座における複合用途ビルの建替プロジェクトで設計施工一括方式が採用され、複数フロアに入居する核テナントが建物ファサードのデザイン決定、デザイナー選定に工事費負担(建設協力金)とともに関与した。CMは発注者(ビルオーナー)の立場で、核テナント・設計施工者・外装デザイナーが円滑に連携して**不動産価値(デザイン性・ブランド力・建物性能の要求)を最大化する推進体制の構築**を支援した。

また、CMと同じ不動産デベロッパーグループ会社がプロパティマネジメントのコンサルティング(施設の運営管理に關する発注者支援の略称として、以下「PpMコンサル」)として参画している。

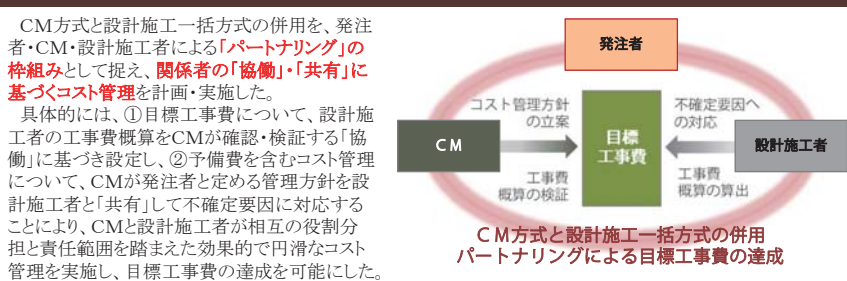


発注者ニーズに基づくCMチームとPpMコンサルチームの連携

類似事例の経験・実績を有する技術者でCMチームを編成し、マネジメントと併せて設計・コスト・工事に関する専門性の高い技術支援を実施した。また、CMの技術面の発注者支援と併せて、PpMコンサルチームがプロジェクト早期から参画し、**管理運営面での発注者支援でCMチームと密接に連携**することにより、不動産価値を最大化する総合的なマネジメント業務を提供した。



設計施工一括方式の特性を最大化した目標工事費の設定とコスト管理方針の共有



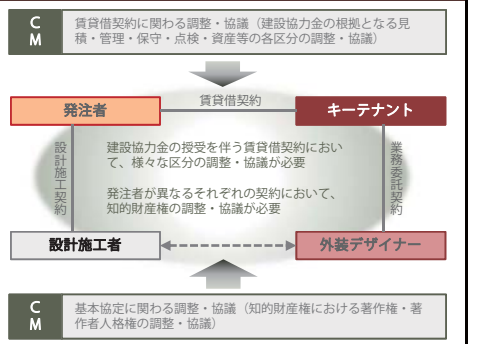
本文記入時の文字フォントはMSP明朝、サイズは10.5ポイント以上として下さい



【応募書式2017】

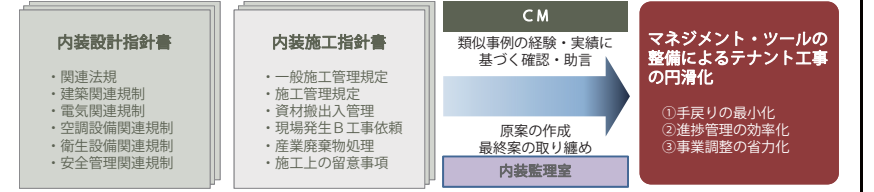
外装デザイナーと設計施工者の役割分担・責任範囲の明確化(発注者のリスク低減)

本プロジェクトの建物ファサードに關する複雑な推進体制において、①発注者と核テナントの**賃貸借契約に關する調整・協議**(建設協力金の根拠となる見積・管理・保守・点検・資産等の各区分の調整・協議)、②設計施工者と外装デザイナーの**基本協定に關する調整・協議**(知的財産権に關する著作権・著作者人格権の調整・協議)、をCMの重点課題として抽出し、類似事例の経験と実績に基づき発注者の立場で実施した。これにより、外装デザイナーと設計施工者が協働する建物ファサードの実現により不動産事業の価値を最大化しつつ、**建築生産(設計・施工・契約)における発注者(ビルオーナー)リスクの低減**を図ることにより関係者に影響を及ぼすことができた。



設計・施工に關するマネジメント・ツールの確認・助言によるテナント工事の円滑化

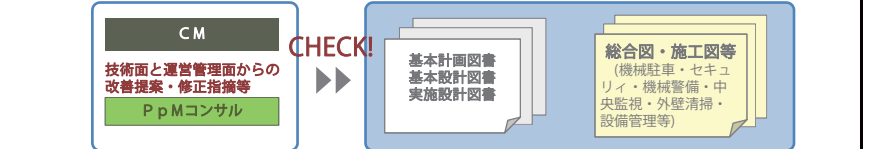
テナント工事のマネジメント・ツールとして整備した内装設計指針書・内装施工指針書において、CMの類似事例に基づく内装設計のデザイン方針・法的規制・安全基準等、内装施工の仮設負担・安全衛生・統括管理等を詳細に付記し、**テナント工事の建築生産(設計・施工・発注・契約・許認可等)に對する発注者の基本的な方針を明文化・共有化**することにより、テナント工事の業務着手を効率的・効果的にした。これらの内装設計指針書・内装施工指針書が関係者に及ぼした最大の影響として、**テナント工事の円滑化(①手戻りの最小化、②進捗管理の効率化、③業務調整の省力化等)**が挙げられる。



CMとPpMコンサルのコラボレーションによる総合的な発注者支援

CMとPpMコンサルが密接に連携することで、**建築生産(設計・施工)に運営管理(資産管理・ビル運営・テナント営業・施設管理)を付加したビルオーナーの立場による発注者支援**を実施した。

具体例として、設計図書(基本計画・基本設計・実施設計)や総合図・施工図等(機械駐車・セキュリティ・機械警備・中央監視・外壁清掃・設備管理等)の確認・協議に際し、CMが技術面、PpMコンサルが管理運営面で相互に連携して改善提案・修正指摘等を実施した。これにより、発注者にLCCの低減・管理性の改善・資産価値の向上等の効果をもたらすことができ、単に設計・施工の観点に留まらず、**不動産価値の最大化に向けた意思決定(建築生産の「もの決め」)に關与**し、幅広い総合的なマネジメント業務を提供した。



本文記入時の文字フォントはMSP明朝、サイズは10.5ポイント以上として下さい

