

プロジェクトの基本情報	
プロジェクト名称	THE KNOT TOKYO Shinjuku (旧新宿ニューシティホテル) プロジェクト
所在地	東京都新宿区西新宿4-31-1
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	いちご地所株式会社
CM業務委託者の所在地	東京都千代田区内幸町
種別	■民間法人

応募者に関する情報	
応募者名	株式会社 山下PMC
応募者の所在地	東京都中央区明石町
種別	■CM専門会社

業務に関する情報	
CMRの参画時期	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓事業構想段階、✓基本計画段階、</li> <li>✓基本設計段階、✓実施設計段階、</li> <li>✓工事発注段階、✓工事段階、✓完成後</li> </ul>
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	✓プロポーザル
工事施工者の選定	✓総合評価
設計施工者の選定期間	✓基本計画完了時
業務契約期間	2016年12月～2018年7月

CM業務内容	
共通業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓発注者の目標・要求の確認と更新、</li> <li>✓プロジェクトの推進と管理、✓設計者・施工者・監理者の選定・発注、</li> <li>✓プロジェクト構成員の役割分担の明確化と更新、✓プロジェクト情報管理、</li> <li>✓プロジェクトにおけるリスクについての説明、✓クレームへの対応、✓CM業務報告書の作成</li> </ul>
事業構想・基本計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓事業構想、✓基本計画、□その他(具体的に記載)</li> </ul>
基本設計マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓基本設計の方針検討、✓基本設計への支援と確認、✓基本設計図書等の内容の確認</li> </ul>
実施設計マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓実施設計の方針検討、✓実施設計への支援と確認、✓実施設計図書等の内容の確認</li> </ul>
工事施工マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓工事施工準備、✓工事施工、✓竣工・引渡し</li> </ul>
完成後マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓不具合・瑕疵への対応、✓引渡し後のアフターケア・運営維持管理</li> </ul>

**CM業務概要**

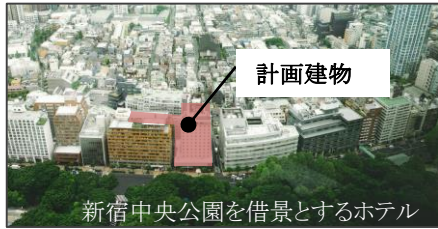
○発注者がホテル不動産を取得後、CMrとして業務開始。  
 ○耐震改修(不動産取得前に耐震診断済)の実施を前提として、同時修繕のための設備現況調査・中長期修繕計画の見直しから開始。  
 ○既存施設の過去の修繕工事を担ってきた施工者優位の状況があったため、他社も参加しやすいよう計画内容を整理し、競争環境を整えることで、ベストな工期と見積の取得を実現した。  
 ○延床面積15,000㎡/客室数408室の大規模ホテルにおいて、多様な改修工事項目を短工期(売止可能期間内)で実施すべく、発注パッケージと発注方式を検討。  
 ○設計者・施工者選定完了後の設計・施工段階においても、既存躯体不具合の露見やレストラン運営者の選定難航に伴う影響に対し業務区分・工事区分を弾力的に変更し、開業を目標点とした工期延長への対応を実施。

**プロジェクトの背景と特徴**

いちご地所株式会社(※現オーナー)は築40年弱経過した旧新宿ニューシティホテルの不動産を2016年に取得。ホテルの競争力向上、建物の長寿命化を目的として、約40億の過去最大投資を行いリブランド計画を構想した。延床面積約15,000㎡客室数408室の大規模ホテルの改修計画を「調査・計画4.0ヶ月、設計8.0ヶ月、施工7.0ヶ月(スケルトン改修)」計19.0ヶ月の超短工期で完遂したリブランドプロジェクト。

**●リニューアルによる主な効果**

BEFORE	AFTER
・ADR/客室稼働率 9,000円/90%	15,000円(約1.7倍)/90%
・ターゲット ビジネス・修学旅行	インバウンド・個人旅行
・パブリック機能 待合ロビー・宴会場	新しいコミュニティ創出
・運営面 人的チェックイン	スマートキー・自動チェックイン



**CMRへ求められたこと**

発注者がCM方式を採用した理由  
**「限られた予算・期間内での事業目的実現」と「施工者優位な状況の解消」**

**CMRが目指したこと**

業務目標とCMRの自己の業務目標と業務スコープの設定

- ①予算内・期間内でのリニューアル項目適正化
- ②事業上・運営上の課題解決
- ③ハードの制約面の課題解決

**CMRが取った手法**

CMRが提案した課題解決の不法と、CMR自ら実行した内容

●**基本計画にて施設ゾーニングを検討、「客室ルームミックス」「共用部ゾーニング」「バックオフィスゾーニング」を設計に先立ち計画し、内装意匠重視エリアはデザイナー選定を実施**

改修工事項目を施設ゾーニングに反映し、意匠上の重点投資エリアを明確化。事業構想・基本計画をデザイナー選定の発注要項書の与件及び審査基準として評価・選定を行うことで、施設イメージを具体化するのに相応しいデザイナー選定に繋がった。

●**改修項目を投資目的ごとに分類し優先順位をつけ改修工事項目を整理**

分野別部位別で改修目的と改修効果を明記し一覧化により、工事の優先順位をわかりやすく整理。

項目	目的・効果	優先順位
客室改修	客室の快適性向上	高
共用部改修	共用部の機能向上	中
バックオフィス改修	バックオフィスの効率化	低

●**中長期修繕計画に基づくLCM視点での修繕・更新時期の精査**

屋上防水工事と屋上設備機器の更新時期を合わせる等、仮設ロス低減による合理化の提案を実施。

●**施工・解体計画の事前検討と、試験施工期間の設定**

施工計画の検討と解体必要部分の検討を発注前に事前実施し試験施工期間・エリアを発注時に設定。本格着工時の施工計画の確度を高めた。

マーケット調査・ポジショニング分析・立地分析・ターゲット設定・コンセプト策定などを実施

●**プロジェクト情報整理による公平な競争環境の構築**

改修計画に関する内容や契約条件・競争基準をわかりやすく整理し、公平で透明な競争環境を醸成。ゼネコン各社の参加意欲を醸成することで、施工者優位な状況という課題を解消。

●**役務と与条件を規定した発注図書の構築とCMRのQCD管理による、透明性の確保**

Q(品質)C(コスト)D(納期)に関する与条件を規定し、既存施設に関するデータや契約条件と共に発注図書を構築。技術提案・見積り総合評価にて評価・選定を実施し、更なる工期短縮の工夫と競争による見積を獲得

●**設計・施工一括発注方式による工期短縮**

「工事項目は減らさずに売止期間最短化」という課題に対応すべく、①資器材の先行発注の実施②労務枠の早期手配(年度末繁忙期の内装工確保)という特徴を重視し、設計・施工一括発注方式を選定。早期のコストコミットを得ることで事業費の見通しを与え、発注者の投資上の資金調達計画に貢献