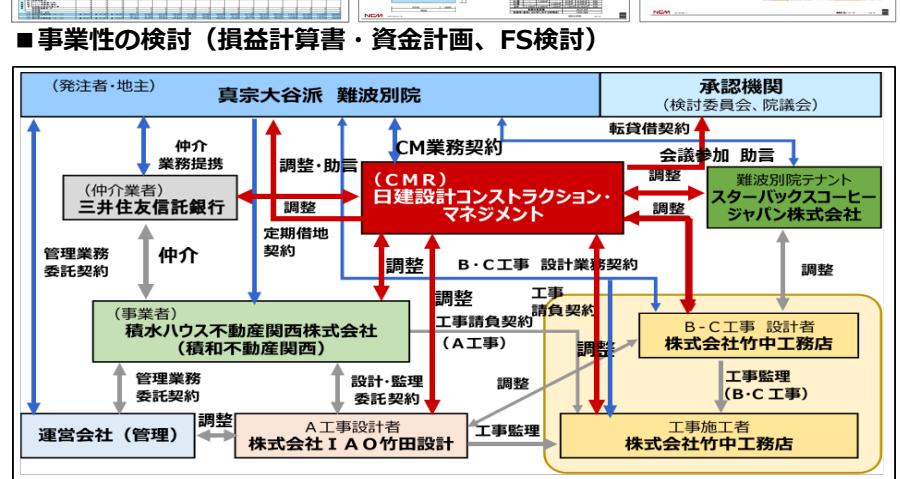


難波別院新事業化計画 CM業務

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	難波別院新事業化計画CM業務
	所在地	大阪市中央区久太郎町4丁目1-15
	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	真宗大谷派難波別院
	CM業務委託者の所在地	大阪市中央区久太郎町4丁目1-15
応募者に関する情報	種別	□公共法人・□民間法人・■その他(宗教法人)
	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 応募者(法人)の所在地	東京都文京区後楽1-4-27
CMRの参画時期	種別	CM専門会社
CMRの選定方法	■事業構想段階、■基本計画段階、■基本設計段階、■実施設計段階、■施工段階、■完成後	
設計と施工の発注形式	特命	
設計者の選定	設計・施工分離(A工事)、設計施工一括(法人専用部内装工事 B・C工事)	
工事施工者の選定	プロポーザル	
設計施工者の選定時期	見積り合わせ	
設計施工者の選定期間	基本計画完了時	
CM業務内容	業務契約期間	2015年1月～2019年11月
共通業務	■発注者の目標・要求の確認と更新、■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、■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、■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、□その他(具体的に記載)	
事業構想・基本計画	■事業構想、■基本計画、■その他(事業性検討)	
基本設計におけるマネジメント	□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、□その他(具体的に記載)	
実施設計におけるマネジメント	□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、□その他(具体的に記載)	
工事施工におけるマネジメント	■工事施工準備、■工事施工、■竣工・引渡し、□その他(具体的に記載)	
完成後におけるマネジメント	■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、□その他(具体的に記載)	



【プロジェクトの概要】

「南の御堂さん」、「御堂さんの屋根が見えるところで、鐘の聞こえる所で商売するのが夢である」と言われるほどに市民から親しまれ、御堂筋の名前の由来ともなった真宗大谷派難波別院南御堂(以下「難波別院」という)。400年以上の歴史を誇る難波別院の敷地の一部に定期借地方式により事業者が**寺院山門一体型ホテル**を建設し、難波別院がその一部の床を賃借して「参道」「山門」の機能と「教化のための拠点」として利用するという、**民間資金を活用した不動産有効活用プロジェクト**。

御堂会館は、昭和36年難波別院復興と同時に山門を兼ねて建設され、これまで1000人規模の大ホールを不定期に開放し、仏教講座や講演会、映画の上映等を市民に展開してきた。

今回の建替えでは、耐震性の向上と、**難波別院の事業価値の向上**に向け、**施設戦略・経営戦略から、投資戦略の立案、発注、建設の支援**に至るまで、一連のサポートをワンストップで遂行することにより、効果の高い経営資源の再構築を実現した。**一般的なCM業務領域に留まることなく、対応領域を柔軟に広げ、経営者目線から現場目線までをバランス良く持ち合わせた包括的マネジメントを行った。**

【プロジェクトの特性と重要課題・業務遂行のポイント・CM導入の効果】

地域との共生を図りながら、100年先も貢献する

本プロジェクトは、**計画から運営段階に至るまで、民間事業者のノウハウを導入した事業として展開した点**が大きな特徴。事業構想段階における、多岐にわたる検討結果を基に事業者の提案内容を検証し、CMRとして本事業の目的や事業構想等に適合していることを確認し、遂行した。さらに、社会環境や利用者需要の変化に応じた施設整備に係る再投資の可能性やニーズを検討し、**将来柔軟に対応できる空間整備計画と維持管理計画の支援や、山門・参道の機能保証と空間高質化のためのデザインイメージの検討支援**を行った。市民や観光客、難波別院参拝者の利便性向上や、コミュニケーション促進の視点から施設計画とサイン情報の整理・検討も行い、**人の活動や地域の活性化に貢献し、安心安全と快適が担保された空間を実現した**。

事業構想の検討を経て総合的判断の結果、難波別院は、敷地の一部を有効に活用する本プロジェクトの事業方式について、**60年の定期借地方式で進めることを決定機関で決定**。

【難波別院の本プロジェクトの目的および発注者要望】

- ① 地域との共生を図りながら、100年のスパンで地域に貢献する事業
- ② 御堂筋の新たなランドマークとなる、難波別院の「山門」「参道」の設置
- ③ 不動産事業を安定収入の柱とし、難波別院が必要とする事業収益性の確保
- ④ 難波別院の事業理念を理解し、国内にて広く実績豊かな事業者の選定



撮影：株式会社竹中工務店

従来のCMRの枠を超えた包括的マネジメントにより難波別院の「想い」を実現

施設建設に関するコンサルティングの範疇にとどまらず事業構想の提案と事業者選定支援、工程管理、予算管理、経営的管理、および事業収支管理等、経営感覚をもってトータルに事業を推進。

CMRとしての領域を超えたサポートを実施する事で、難波別院の「想い」を実現し、本プロジェクトの目標を達成した。



御堂筋の新たなランドマークとなる「山門」の実現と地域らしさを活かす景観形成の実現

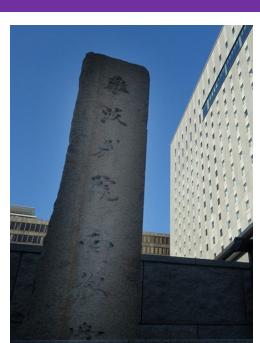
定期借地方式による事業戦略において、難波別院にとつては自社の損得のみを考えるより、地域社会にとっての損得を最初の判断基準に置き「地域に貢献する事業」という事業理念の追求が、関係者間での共通基盤となり、プロジェクトを推進できたことが成功の大きな要因であった。

事業戦略を建築の形に置き換えるにあたり、難波別院の視野に立ち、かつ歴史的観点からの、現状分析と現在から未来の難波別院の姿を深くイメージし、客観的視座のもとで、現時点の目先の利益にこだわらない、ダイナミックな大空間の山門を実現することができた。

50年先を見据えた難波別院は新たなステージへ

難波別院輪番(責任者)より、これからも将来構想の実現に向けて、引き続きCMRに期待し、市民の「祈りの場」となるランドマークとしての展開を図っていく。

「これから生まれてくる人々へ親鸞聖人のみ教えを広く伝えるため、50年先の将来を見据えた諸施設の整備についても支援をお願いしたい。」との言葉を頂いた。



「事業性検討から施設運営までのクライアントの想いに応え、課題を具体的に解決する包括的マネジメントを実施し、**民間資金を活用した不動産有効活用**により、**日本初寺院山門一体型ホテル「新御堂会館」**を実現。