

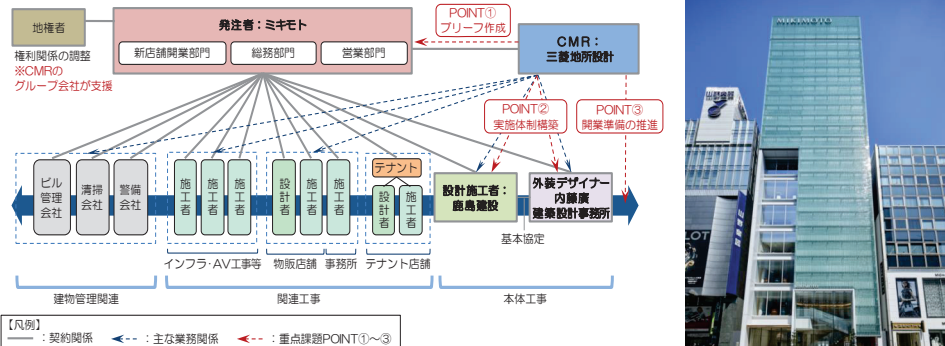
【応募書式2018】

(ミキモト銀座本店建替計画に係るCM業務)

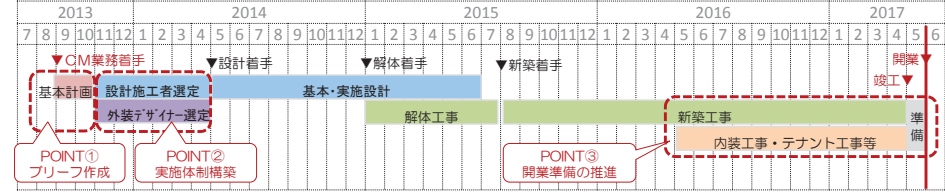
書式3【基本情報】

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	ミキモト銀座本店建替計画に係るCM業務
	所在地	東京都中央区銀座4-5-5
	完了時期	2017年6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	株式会社ミキモト
	種別(※)	□公共法人・■民間法人・□その他(具体的に記載)
応募者に関する情報	CM業務委託者の所在地	東京都江東区豊洲5-5-13豊洲アーバンポイント
	応募者(法人)名	株式会社三菱地所設計
	種別(※)	□CM専業会社・■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	2013年7月～2017年6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(具体的に記載)
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(具体的に記載)
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(具体的に記載)
工事の発注区分(※)		■ゼネコン一括、□コスト・オン、□分離、□その他(具体的に記載)
請負契約の形式(※)		■総額一式、□コスト+フィー、□単価精算、□その他(具体的に記載)
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(具体的に記載)

■ プロジェクト全体体制、CMRの関わり方

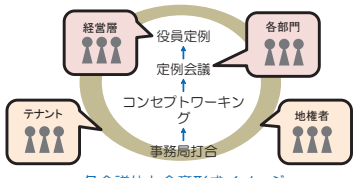


■ マスタースケジュール



d 合意形成の手法提案

プロジェクト全般を通じ、発注者内(部門間・経営層)、発注者外(地権者・テナント)との合意形成において、各会議体(役員定例・定例会議・コンセプトワーキング・事務局打合せ)の仕組みを提案、開催支援、会議での提案・助言を通じ支援を実施した。前述の基本計画作成により発注者と早期に「見える化」され、計画内容をより具体的に共有することで、更なるスムーズな合意形成につながった。



・ブリーフにより容積割増・フロア構成・事業予算・マスター工程といった事業計画案を明確化  
 ・役員/関係部署の方々の目的に応じた会議対応による合意形成を実現

CM業務スコープ② プロジェクト実施体制の構築デザイナー・設計施工者の選定



上記課題に対する解決方法。

a 外装デザイナーの選定

外装デザイナー候補の選定にあたっては、ブランドイメージを踏まえ、建築業界の団体、学会等での受賞歴をもつ日本人建築家に構成されたロングリストを作成、発注者との協議により6名に絞り、提案を依頼した。又、発注者とのコンセプトワーキング等を通じてブランドコンセプトを纏め、外装デザインの与条件を作成。選定要項書と共に交付した。評価にあたっては、発注者のブランドイメージを具現化するデザイン、外装材の仕様、安全性、メンテナンス性について評価した。

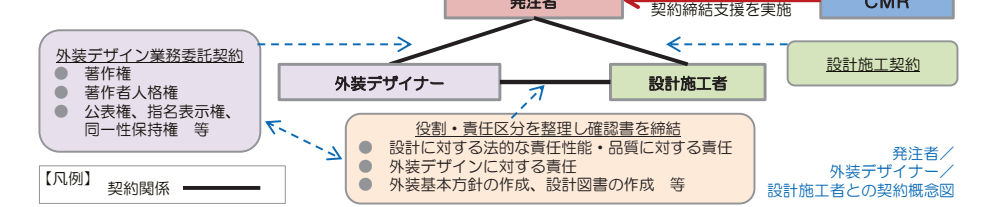


b 設計施工者の選定

ブリーフ(事業計画案)の一部として纏めた基本計画書に、選定要項書・要求水準書・マスタースケジュール等の交付資料を加え、設計施工者選定を実施した。選定候補の設計施工者は、銀座で同規模・同種の施設で設計施工の実績をもつ総合請負会社を対象に指名し、各社より提出された工事費見積書と技術提案書等を基に総合評価を実施し、設計施工者を選定した。

c 外装デザイナーと設計施工者の役割分担の整理

CMRは発注者リスクの軽減を目的として、外装デザイナーと設計施工者の役割・責任区分及び知的財産権における著作権・著作人格権の整理を行った。これより、安全性・メンテナンス性・品質を確保しながら、発注者要望に沿った外装デザインが実現できる体制を構築した。



CMRに求められたこと

**建築プロジェクト全般に関わる技術力を量的・質的に補完するニーズよりCM方式を採用**

**【発注者の事業目標】**

- 世界中の人々が来座する銀座の中心にふさわしい外観デザイン・機能設備を持った新本店の整備

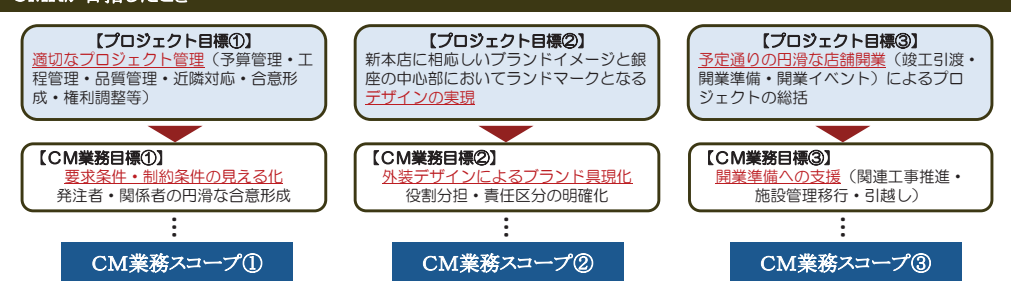
**【発注者の要望】(抜粋)**

- 新本店のコンセプトに関する社内合意形成を円滑に進めたい。
- 銀座地区特性もふまえ、新本店の機能を早めに決めたい。
- ブランド具現化のために外装デザイナーを起用したい。
- 一方で外装デザイナーの表現を的確な補法・品質等で実現したい。
- 設計施工一括の場合のコスト管理を確実にしたい。

**【発注者が抱えていた課題】**

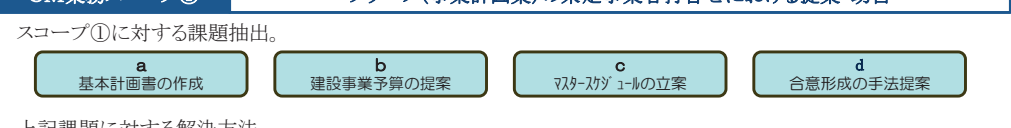
上記の事業目標・要望を確実に実施するために、プロジェクト管理全般に関する支援が必要

CMRが目指したこと



CMRが取った手法

CM業務スコープ① ブリーフ(事業計画案)の策定事業者打合せにおける提案・助言



上記課題に対する解決方法。

a 基本計画書の作成

本計画の前提となる銀座ルール等の法規制を踏まえ、設計事務所のインハウスCMであるメリットを最大に活かし、銀座地区の豊富な経験に基づく最適な計画を提案した。

- 既存の地下躯体を踏まえた、合理的な新築建物の計画
- W階段の提案
- 附属駐車台数の設定
- エレベーター台数の検討、エスカレーターの設置検討など
- 基本計画図書の作成・提示(各階平面図・立面図・断面図・構造概要書、電気設備、機械設備概要書等)

b 建設事業予算の提案

建設事業予算においては、以下を行い履歴管理の徹底を図った。

- 管理部門ごとの事業予算全体の枠組み整理(予算項目の抽出/本体・外装・内装区分/予備費の想定/VE検討等/設計施工者・外装デザイナー選定の前提条件整理)
- 設計段階における設計施工者・外装デザイナー提示の概算金額の確認
- 工事段階における追加変更見積調査と交渉支援

c マスタースケジュールの立案

開業時期に目標を据え、条件確認、マイルストーン設定を行いスケジュール管理を実施した。

- 発注者内承認スケジュール
- 設計施工者、外装デザイナー選定
- テナント退出時期
- 解体工事着手時期
- 内装工事・関連工事(引渡し前、引渡し後)

CM業務スコープ③ 店舗開業を前提とした体制構築・工程管理・会議運営・業務調整



上記課題に対する解決方法。

a 店舗開業準備チームの構築

発注者(各部門)、各工事(本体工事・関連工事)の関係者、什器・商品運送業者、建物管理者にて構成された実施体制を構築した。この中でCMRは、それぞれのメンバー間における調整、情報整理・共有を行いながら、本体工事の進捗状況を踏まえ、全体のスケジュール管理を実施した。



b 準備会議体の設置と運営

店舗開業準備チームを中心とした会議体を構築し、本体工事、内装工事、テナント工事、その他工事の各段階における発注者の意思伝達、設計、工事コスト、物品搬入、開業イベント等に関する情報共有を含め、スケジュールと工事取合い調整等の課題を解決するためのプラットフォームを整備した。

開業準備チームによる会議体一覧	発注者	CMR	設計	施工	テナント	その他
全体会議	●	●	●	●	●	●
設計会議	●	●	●	●	●	●
施工会議	●	●	●	●	●	●
テナント会議	●	●	●	●	●	●
その他	●	●	●	●	●	●

c 工事工程と店舗開業準備を統合したスケジュール管理

竣工前(本体工事施工者による管理)、竣工後～開業(建物管理者による管理)における管理体制と責任区分の移管・変更を伴うスケジュールのマイルストーン(本体工事竣工時期・開業時期)を設定し、竣工前後における各種業務(工事資材・物品搬入の揚重、各工事の施工と竣工検査、引越、営業スタッフのトレーニング等)の洗出しを行い、開業準備チームと共に会議体を通じ、スケジュール調整および管理の支援を行った。



- 開業準備チームとの密接なコミュニケーションに基づきチーム構築
- 工程管理・会議運営・業務調整を実施
- 重大なトラブルなしで予定通りの店舗開業を実現

CMRが受けた評価

民間プロジェクト(商業施設)を対象に、組織設計事務所のインハウスCMの強みを活かしたCM業務の可能性を追求した。「精度の高いブリーフの策定」、「発注者ニーズを具現化する実施体制の構築」、「開業をターゲットとしたプロジェクト推進」の特筆すべき業務により、コスト・品質・スケジュールに関わる標準的な業務と併せて、デザイン・発注契約・開業支援に関わる付加的な業務と価値を発注者に提供した。

銀座のランドマークとなるデザインと、新本店に相応しい機能・仕様を期待していました。CMRの専門的な助言や支援は有効で、プロジェクトの早期からの参画で当社の意思決定の方法も習熟して頂き、各部署との意向調整に寄与して頂きました。全体計画の提案、組織体制の構築、設計・施工の発注契約、工程・品質・予算の管理をロス無く進捗できたことは、当社のビジネスにとって最大の貢献であり、感謝しています。

総務ご担当

竣工引渡から開業準備までの工程を把握し、全体を最適化する観点から適正かつ公平な推進・管理を実施して頂きました。テナント工事・関連工事に関わる折衝・調整は、社内専門技術や必要労力を懸念のうえ困難で、豊富なノウハウに基づくCMRの対応は適切でした。

開業準備ご担当