

プロジェクトの基本情報

プロジェクトの基本情報	PJ名称	■東京第一ホテル鶴岡 耐震改修リニューアルプロジェクト
	所在地	■山形県鶴岡市
	完了時期	■2018年7月
	種別1	■改修、■その他（耐震補強）
	種別2	■非住宅建築
CM業務発注者に関する情報	委託者名	■合同会社 夕陽（以下、夕陽） 2017年9月設立 株式会社 庄交コーポレーション（以下、庄交）
	種別	■夕陽 / 特定目的会社、庄交 / 民間法人
	所在地	■夕陽 / 東京都千代田区、庄交 / 山形県鶴岡市
応募者に関する情報	応募者名	■阪急コンストラクション・マネジメント(株)
	種別	■CM専門会社
	所在地	■大阪府大阪市
CMRの参画時期	契約期間	■夕陽 / 2017年9月～2018年7月（*1） 庄交 / 2017年1月～2018年7月 ■基本設計段階 / 実施設計段階 / 工事発注段階 / 工事段階
CMRの選定方法	■特命 ■ヒアリング等の審査	
設計と施工の発注方式	■設計施工分離（リニューアル） / 設計施工一貫（耐震補強）	
設計者の選定方法	■特命	
工事の発注区分	■分離 ■コストオン（カーペット工事のみ）	*1 夕陽設立月からの契約。実際の業務は2017年1月より実施。
請負契約の方式	■総価一式	
施工者の選定方法	■特命 ■競争入札（FFE工事のみ）	

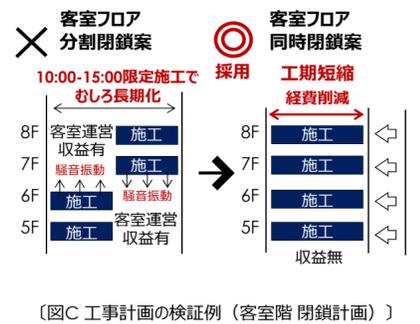
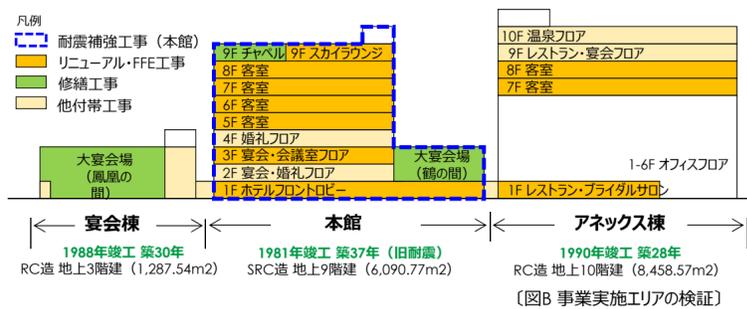


ホテル インテリアデザイン 240 DESIGN STUDIO Co.,Ltd

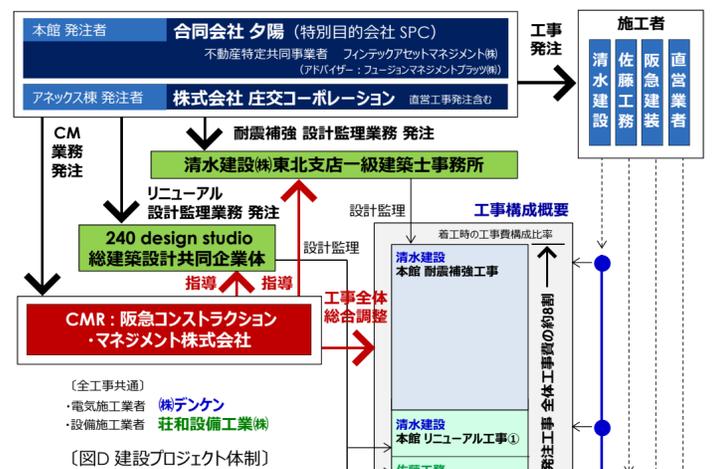
プロジェクト概要

本計画は**東京第一ホテル鶴岡**（運営者：庄交コーポレーション）が、本館耐震補強とホテル各施設のリニューアルを実施したプロジェクトである。加えて、国交省による全国初の**民間誘導施設等整備事業計画認定**を受け、**特別目的会社（SPC）**を設立し実施された計画でもある。阪急CMは2017年1月より基本設計段階から参画した。特命の建設関係者の役割を整理し、改修計画の精査、予算・工程の策定を支援する一方、**約18か月でプロジェクトを完了**させることが求められた。発注体制は、SPCが設立され（施設所有権がSPCへ移転）、工事全体の8割-本館-をSPCが、残り2割-アネックス棟-を運営者の庄交が受け持つこととなった。工事段階における各フロア順次オープンを経て、**2018年7月に無事グランドオープン**を迎えた。

テーマ03 CMRがとった手法



阪急CMは**特命関係者の役割分担・プロジェクト体制**や**全体コストの合理化**を視野に、多角的に計画およびスケジュールの検証を行い、改修実施項目を取り決め、詳細な**発注区分と予算確定**を支援した。実施設計中も追加要望はあり、プロジェクト限度額に対し必要予算が変動。阪急CMは、設計者と共に**VE検討**を実施する一方、各施工者の**発注区分の合理化**を図り経費節減を図った。また耐震補強に関する付帯工事を可能な限り国の補助対象とする提案を取り入れるなど、多角的に調整を実施。最終的に見積査定・ネゴ交渉等を経て**予定事業費内での工事着手**に至った。



テーマ01 CMRへ求められたこと

- 発注者がCM方式を採用した理由**
ホテル運営者へ庄交コーポレーションは建設部門のプロジェクトマネージャーの必要性を説明。CM方式が採用に至り、阪急CMがその役割を担うこととなった。
- CMRが発注者に対し行った提案や説明**
具体的な推進イメージの把握と資金計画の指標づくりへ向け、実効的な工事計画・役割分担も踏まえた総合的な計画書の策定を助言。

テーマ02 CMRが目指したこと

- CMRが設定したプロジェクト目標**
 - ・特命各社が「最大限機能する体制」の構築
 - ・適切な改修メニューの選別・実行に基づく「ホテルブランドの再生」
 - ・事業主の資金計画検討と並行した「プロジェクト運営」と「期日通り完成」
- CMRの自己業務目標と業務スコープの設定**
 - ・特命各社による合理的な体制構築・発注および役割区分の明確化
 - ・的確・迅速な事業案の策定・提示と実現性のある予算構築・厳守
 - ・事業スケジュール策定と状況変化に柔軟に対応した工程管理

テーマ04 CMRが受けた評価

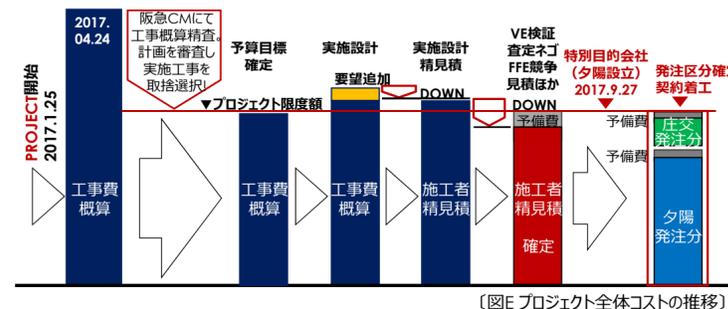
特別目的会社 夕陽
不動産特定共同事業者
フィンテックアセットマネジメント(株)
御担当者様

工事段階では個別に東京でも打合せの場を設けて頂き、常に的確な資料で現地の状況を伝達・調整頂けた。完成検査や支払いについても阪急CMのおかげで非常にスムーズに進めることができた。

発注者は最終的に2社に分かれたが、当プロジェクトのCM業務に対しては**発注者の総合的な支援業務**として**非常に高い評価**を得られた。

(株)庄交コーポレーション
(東京第一ホテル鶴岡)
御担当者様

設計段階から計画案の精査やプロジェクト工程の策定に尽力いただき、特別目的会社設立に伴う調整も先頭に立って進めていただいた。困難はあったが阪急CMがいたからこそ実現できたプロジェクトであった。



(図F プロジェクト全体スケジュール)