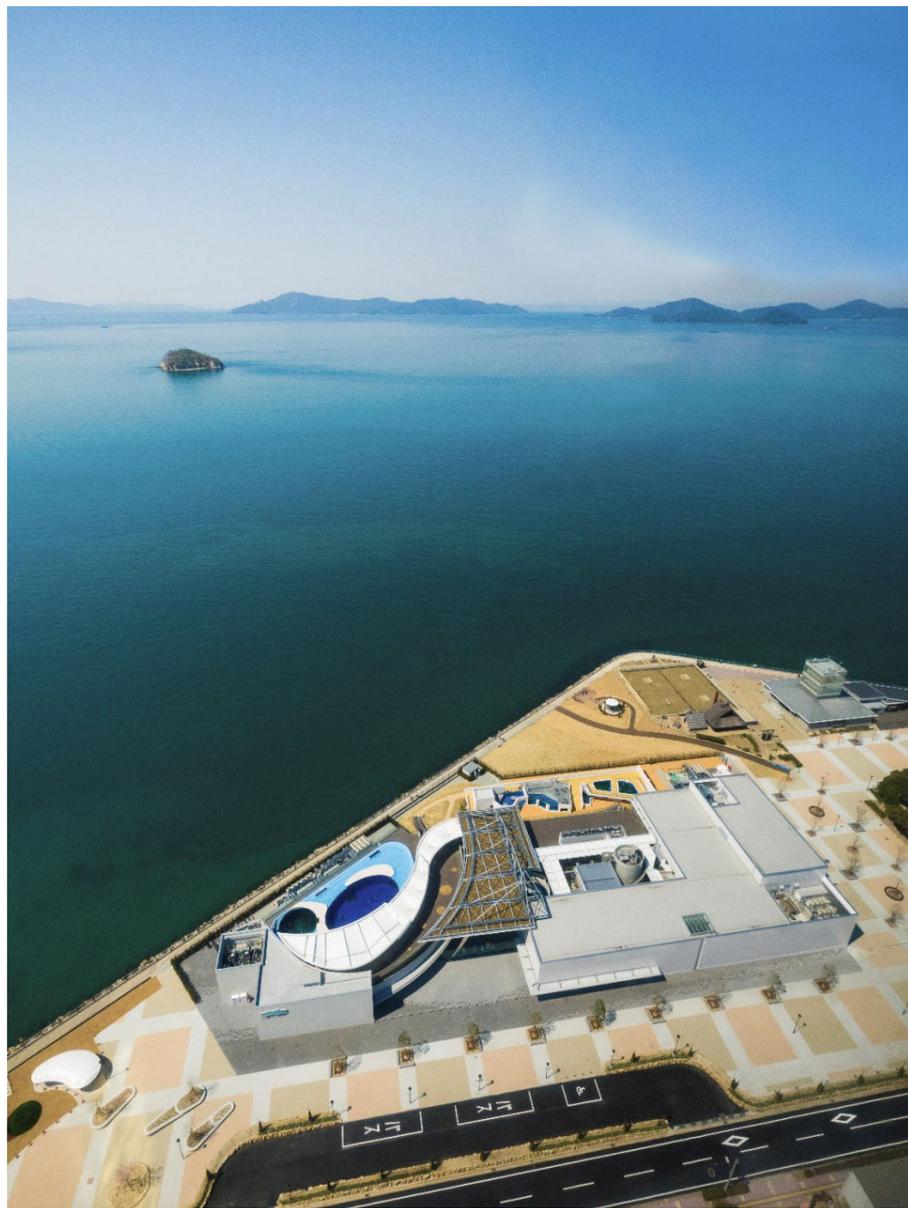


四国水族館プロジェクト PM/CM業務

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	四国水族館プロジェクト PM/CM業務
	所在地	香川県綾歌郡宇多津町
	種別1	■新築・□改修・□その他
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
	CM業務委託者名	株式会社SMBC信託銀行
	CM業務委託者の所在地	東京都港区
応募者に関する情報	種別	□公共法人・■民間法人・□その他
	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
	応募者(法人)の所在地	東京都文京区
CMRの参画時期	種別	■CM専門会社、□設計事務所系、□施工会社系、□その他
	CMRの参画時期	■事業構想段階、■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、□プロポーザル、□その他
設計と施工の発注形式	□設計・施工分離、■設計施工一括、□ECI、□その他	
設計者の選定方法	□設計競技、□プロポーザル、□資質評価、■特命随意契約、□競争入札、□その他	
施工者の選定方法	□価格競争、■総合評価、□技術提案・交渉、□その他(事業出資会社による施工)	
設計施工者の選定期	■事業構想段階、□基本計画完了時、□基本設計完了時、□その他	
CM業務内容	業務契約期間	2016年3月～2020年3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(行政との調整)
事業構想・基本計画	■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(事業予算構築への支援)	
基本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(環境デザイン設計者/施工者選定)	
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(環境デザイン設計者/施工者選定)	
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(取締役会(出資者会議)での説明)	



瀬戸内海及び町立臨海公園と一体化した四国水族館

信託スキームや民間都市再生整備事業を用いた「地方創生アセット型水族館」。
不動産投資におけるESGの構築についてCMRが総合的にマネジメントを行い、
サステナブルな「地域活性型の建設ESG投資」を水族館で実現しました。

確実かつ長期的な収益が求められる信託スキームの不動産開発において、ESG理念に基づき、環境配慮やプロジェクトの透明性に加え、地元企業の投資などによる地方創生・地域活性化も同時に実現した「四国水族館」プロジェクトです。

水族館初の信託スキームで求められた「確実なアセット(資産)としての水族館建設」を、事業構想段階から施工段階までCMRが包括的にマネジメントを行いました。

■CMRへの要求 「ESG理念・信託スキームの特性を理解したプロジェクト遂行」

要求1 プロジェクト初期段階における業務協力

事業化決定前(資金調達前)の効率よいアドバイザー業務を実施し、CMRの柔軟な対応で信託スキームにおける持出原価の発生を最小限に抑える事が求められました。

要求2 信託スキームの特性を理解したPJ推進

多くの利害関係者が納得するための事業の透明性を確保する事が求められるため、情報のガバナンスを確保し、建築専門家でない方々への説明を履行することが求められました。

要求3 投資者が関与する建設プロジェクトの妥当性検証

運営者、各種テナント関係者等も出資者であったため、品質とコストの妥当性確認に加え、特定の会社に利益が偏らないような純然たる第三者目線での検証と判断が求められました。

要求4 次世代まで活用される水族館(ハード)の建設

時代経過によって「負の遺産」とならない水族館の在り方を検証する必要があったため、物理的劣化に加え、社会的劣化にも柔軟に対応できるハードの検証が求められました。

■CMRの提案/手法 「ESG理念に基づき、環境/社会/ガバナンスを包括的にマネジメント」

提案/手法1 プロジェクト初期段階におけるプロジェクトのイメージ化

魅力ある施設計画・展示テーマの立案を、設計者未定のプロジェクト初期段階において、CMRのアドバイザー契約や外部アライアンスの活用により低予算でイメージ化しました。

提案/手法2 信託スキーム特有の透明性・情報ガバナンスの確保

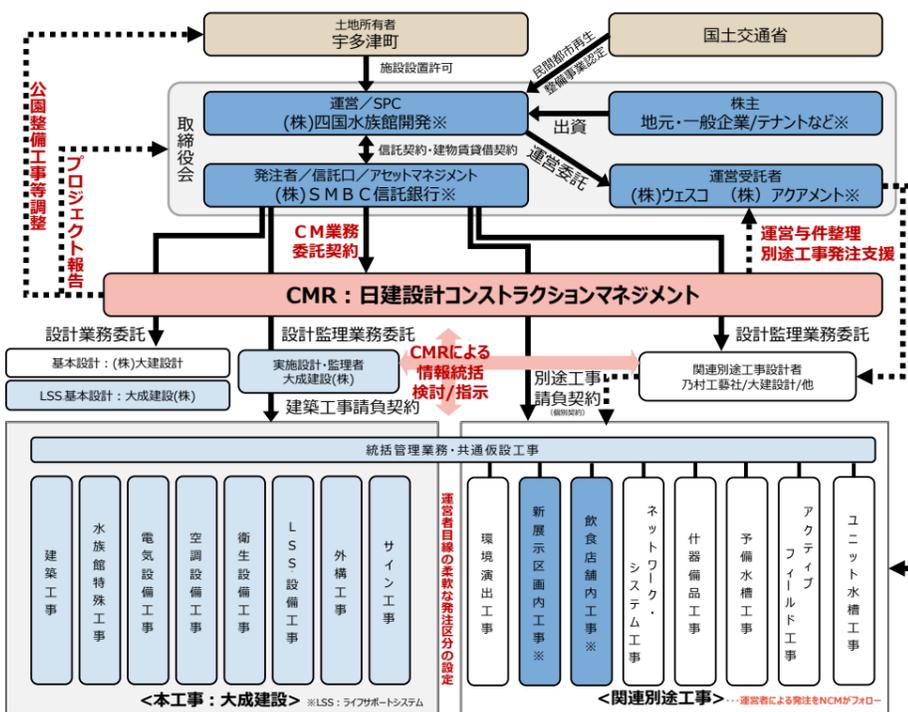
水族館初の信託スキームであり、資金調達の目的を付けるために決め事のタイミングが通常より早いため、極度のフロントロード型PJ推進を実施しました。また、水族館の魅力づくりと投資採算性の確保を両立するマネジメント体制を構築しました。

提案/手法3 出資者のプロジェクト参画に関するバランスコントロール

利害関係者が多く、第三者目線での調整が必要となるため、関係者全ての理解を意識したマネジメントを実施(信託銀行、銀行団、出資者、地域ファンド、アドバイザー、設計者、施工者、プラントメーカー、運営者、付帯施設運営者、香川県、宇多津町、議員、CM、等)特に大成建設(設計者/施工者)特命選定における妥当性/透明性を重点的に確保する事を提案しました。

提案/手法4 次世代を見据えた環境配慮型水族館建築の実現

沿岸地域かつ海水を扱う事による「物理的劣化」の対策に加え、マーケットの変化による「社会的劣化」を考慮した環境建築を実現しました。また、生物維持設備を始めとしたLCC最適化等に関する検討は、徹底した環境性能の比較検証を経て採用システムの決定を行いました。



多くの関係者が出資者※としてかかわる、信託スキーム特有のプロジェクト体制



優良なアセットとしての水族館開発を包括的にマネジメントし、
 信託スキームにおける地域創生型建設投資の範囲拡張に寄与

- ・都心オフィスなどの高収益型アセットのオルタナティブとして、**信託スキームによる、文化施設建設や地方創生・地域活性化プロジェクトの可能性拡張**に建設PJ面から貢献。
- ・プロジェクトの高収益化に寄与しつつ、環境配慮、地方創生・地域活性化のメニューも同時に実現する事で、**投資利益、環境保全、地域貢献の三方実現**に建設PJ面から貢献。