

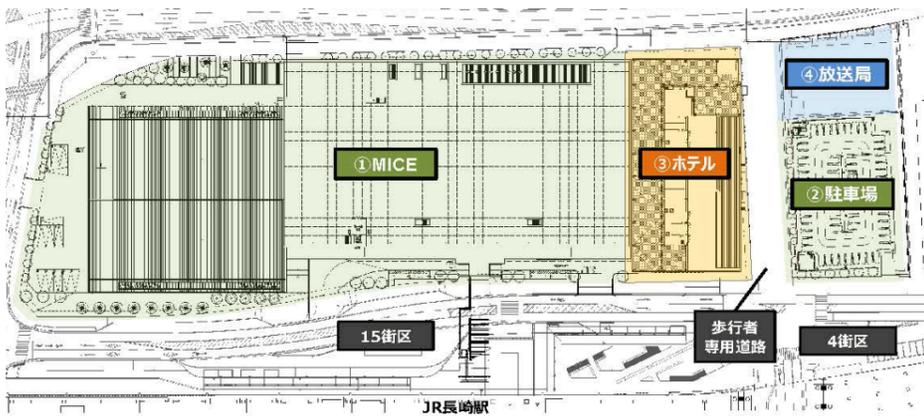
# 長崎市交流拠点施設PFI事業に関する包括的CM業務

## プロジェクト基本情報

凡例で示す特記以外は全てのCM業務共通事項 \*全：全体CMR \*ホ：ホテルCMR \*放：放送局CMR

施設所在地	長崎県長崎市尾上町
種別	新築、非住宅施設（ホテル、放送局、駐車場 他）
CM業務委託者	業務委託者：株式会社九電工・M&H長崎ホテル合同会社・長崎放送株式会社 *全 所在地：福岡県福岡市南区那の川1-23-35（株式会社九電工） 事業者種別：民間法人
応募者	応募者：株式会社山下PMC 所在地：東京都中央区明石町8-1聖路加タワー29階 種別：CM専門会社
CMRの参画時期	基本計画段階、基本設計段階、実施設計段階、工事発注段階★ホ・放、工事段階、完成後★ホ・放
CMRの選定方法	特命
設計と施工の発注形式	設計施工一括★放、建築設計施工一括・設備設計施工一括★ホ
設計者の選定	設計施工一括競争入札★ホ、設計施工一括総合評価★放
工事施工者の選定	設計施工一括競争入札★ホ、設計施工一括総合評価★放
設計施工者の選定期間	基本計画完了時★放、基本設計完了時★ホ
CM業務契約期間	2017年11月～2021年11月

CM業務概要	MICE・ホテル・放送局等を含む複合型PPP・PFI事業において、事業全体の包括的マネジメントを担う役割としてCMRが参画。全体を俯瞰した横断的な業務推進、複数事業者の合意形成、上位計画と個別施設の方針を連動させる仕組み構築により、大規模複合事業においてCMRが包括的マネジメントを担う事の有効性を示した。
	<b>A 全体CMRによるグランドマスタースケジュール・マトリクス課題シートを軸とした横断的なマネジメント</b>
	<b>B CMRチームの連携による重要課題の解決と事業全体の価値を向上させるマネジメント</b>
	<b>C ホテルCMR・放送局CMRによる事業全体の方針を単体施設に反映させるマネジメント</b>



## 【事業概要】 3つの事業、4つの施設を含むPPP・PFI事業

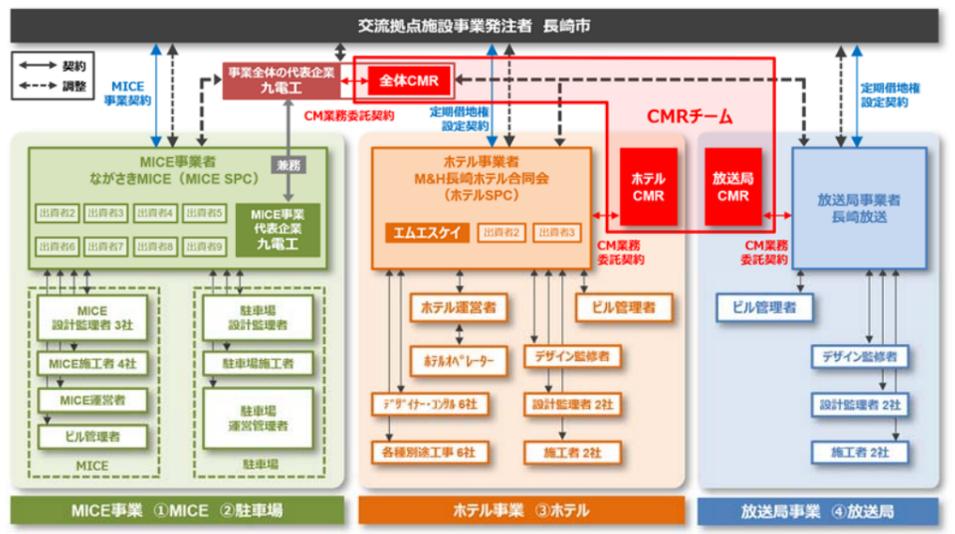


- MICE事業**  
①MICE ②駐車場
- ホテル事業**  
③ホテル
- 放送局事業**  
④放送局

民間事業者（SPC：ながさきMICE）が施設の設計・建設を行った後、長崎市に施設の所有権を移転。その後は、民間事業者が維持・管理及び運営を行うPFI事業

民間事業者（SPC：M&H長崎ホテル合同会社）が50年の定期借地権設定契約を長崎市と締結、ホテルの建設所有・運営を行う定期借地方式による民間収益事業

民間事業者（長崎放送）が50年の定期借地権設定契約を長崎市と締結、放送局の建設・所有・運営を行う定期借地方式による民間収益事業



## 【CMRへ求められたこと】

- 交流拠点施設全体及び2つの民間収益事業におけるマネジメント機能の補完
- 3つのCM業務の連携による複数事業にまたがった重要課題の解決

## 【CMRが目指したこと】

### ■プロジェクトの目標設定

各事業の個別最適に陥らず、3事業全体の成功のために各事業の要望を最大限取り入れた全体最適の実現

- MICE事業** より多くのMICEを誘致し、交流人口の拡大に貢献する施設
- ホテル事業** ゲストに最高のサービスを提供することを可能としそれが自らが目的地となる様なホテル
- 放送局事業** 未来の長崎を担い、地域に根差し地域と共に成長する放送局



### ■CMRの業務目標

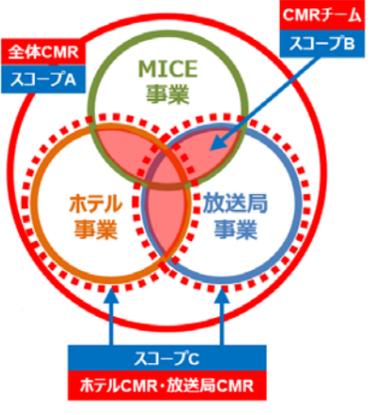
事業全体を円滑に進めるマネジメント及び全体と各事業の連動による課題解決・価値向上

全体CMR	スコープA	全ての事業が滞りなく開業を迎えられる様に、性質の異なる複数事業を事業全体のスケジュールに沿ってマネジメント
CMRチーム	スコープB	全事業者にとっての全体最適解を提示することで解決に導く事業価値を最大化するための提案を実現する
ホテルCMR 放送局CMR	スコープC	交流拠点施設全体の方針と、ホテル・放送局単体の方針を連動させ交流拠点施設としての一体感を高める

## 【CMRがとった手法】

各事業それぞれの事業価値を最大化しつつ相互に関連する課題を解決し各事業を予定したスケジュール通りに推進することCMRが事業全体と個別事業の双方の立場で課題を解決

全体CMR	手法1	マトリクス課題シートを活用し、検討主体者や対象エリア・重要度を見える化
スコープA	手法2	グランドマスタースケジュール活用による事業者間を横断したスケジュール管理
CMRチーム	手法3	CMRチームによる全体最適解に向けたストーリー構築と課題解決
スコープB	手法4	CMRチーム主導の長崎市の上位計画実現による事業全体の価値向上
ホテルCMR 放送局CMR	手法5	ホテルCMRによる事業全体と連携したホテル事業のCM業務
スコープC	手法6	放送局CMRによる事業全体と連携した放送局事業のCM業務



## 【CMRが受けた評価】

プロジェクトの目標達成度	コロナ禍などの想定外の事象にも対応し当初の予定通り2021年11月1日に開業を迎えた
CMRの目標達成度	重要課題を解決に導き3事業全てにおいて品質・コスト・スケジュールの目標を達成
最もアピールしたいこと	事業主体が複数存在する複合型PPP・PFI事業においてCMRが事業全体と個別事業の双方の立場で参画する事の有効性と必要性を示す事例となった

