

マレーシアの発注者による日本進出第一弾！

TRAVELODGE HOTEL 改修プロジェクト ICPMA Awards と CM 選奨 優秀賞を受賞しました



CM 選奨とは

日本コンストラクション・マネジメント協会が主催する、年度ごとに優れたマネジメント成果をあげた国内の企業の建設プロジェクトを表彰する制度です。

参考：日本コンストラクション・マネジメント協会

ICPMA Awards とは

コンストラクション・マネジメントを推進する国際組織である ICPMA（本部：スイス）が、世界基準で優れた成果をあげたプロジェクトを表彰する制度です。

参考：ICPMA（International Construction Project Management Association）

「TRAVELODGE HOTEL 改修プロジェクト」プロジェクト概要

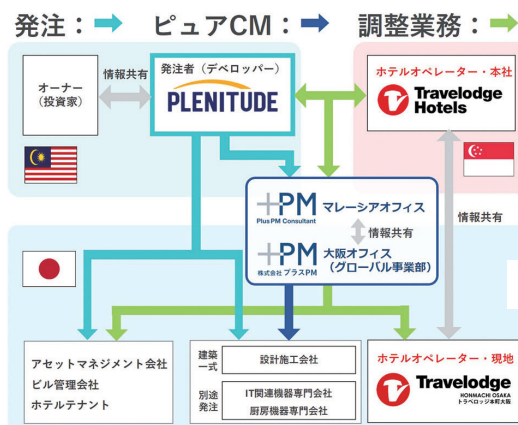
発注者はマレーシアから移動することなく、短期間で日本のホテル改修を行った事業です。

事業主	Plenitude Berhad（マレーシア）
計画地	大阪府大阪市
用途	宿泊施設（ミッドスケールホテル）
規模・構造	RC造／地上14階建、総部屋数138室
延床面積	約14,800㎡

制約のなかで国境をつなぐフルリモートプロジェクト

発注者である Plenitude Berhad 様は、マレーシアのデベロッパーです。今回は投資家の出資をもとに大阪で既存ホテルを取得・改修し、シンガポールにある Travelodge Hotels (Asia) Pte Ltd に運営を引き渡す計画を立てていました。

しかし、当時は COVID-19 の世界的流行により日本への入国が制限されていたため、発注者が現地になくともプロジェクトを推進できるグローバルな CMR の採用が必要となりました。そこで、日本と海外、両方の建設プロジェクトに精通した技術者として当社が基本構想段階から参画し、円滑なプロジェクト推進を支援しました。



詳細はこちら

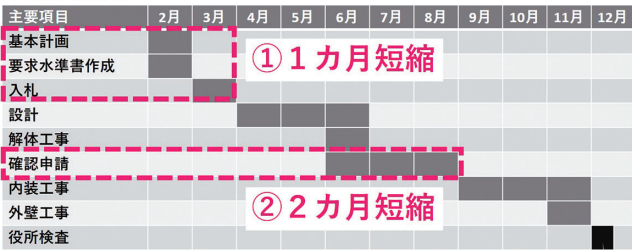


十 プロジェクト3つのポイント

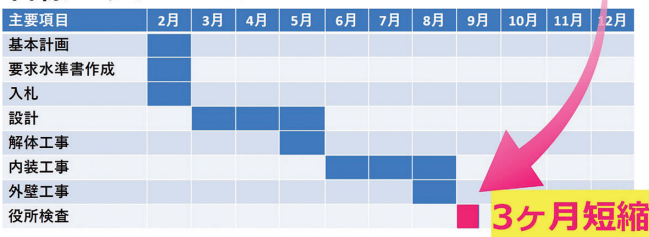
- + 現地に到着できなくても安心できるプロジェクト推進体制の構築
- + ビジネスチャンスを逃さないためのタイトなスケジュールマネジメント
- + 期限に制約がある中での一手先のコスト管理手法の実施

十 プロジェクトの特徴

当初想定



目標スケジュール



スケジュール設定

Case 1: 張替

新しい床材の張替



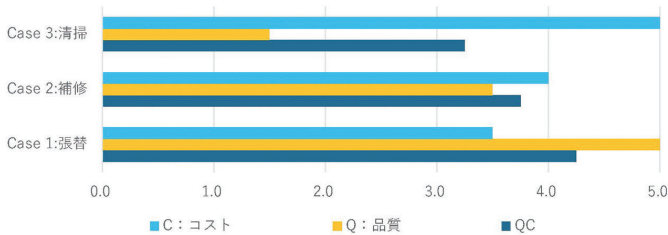
Case 2: 補修

傷や割れ目の補修



Case 3: 清掃

清掃のみ



床改修仕様オプションと QC 総合比較評価グラフ

大阪とマレーシア、両方へ各国の建設習慣等に精通した CMR を配置

両国へのCMR配置により、Plenitude様にご安心いただける支援体制を構築しました。これに加え、建設習慣、商習慣などが違うマレーシア、シンガポール、日本、3カ国における文化の溝を埋めるために、法規、契約条件の合理化と会議ルールの作成を行いました。

最短マスタースケジュールから3カ月短縮

マスタースケジュールを10カ月とし、そこから基本計画～業者選定期間を1カ月、確認申請期間を2カ月短縮し、7カ月で竣工達成することを目標としました。目標達成のために、Pre-Qualificationと概算提案で業者を決定する手法の提案や5W1Hを示したTo Do Listによりステークホルダーの細やかな進捗管理等を行いました。

品質(Q)、コスト(C)を数値で定量化し、品質・コストをマネジメント

床、壁、天井、建具等の改修仕様を3オプション用意し、エリア毎に調整することで運営収支の成り立つ予算内でのオペレーションスタートを実現しました。さらに、未確定の項目の概算をコストモニタリング表に反映し、常に発注者が全体コストを把握した上で意思決定できるように支援しました。



ホテルの内装