

Frame 企業理念 CONCEPT

Who are we?

フレームワークスは、**建築・不動産を取り巻く様々な分野を横断しながら課題解決の提案を行うコンサルティング集団**です。

「建築や不動産を計画したい事業主」と「設計会社・施工会社・不動産会社等の専門会社」の間を繋ぎ、事業成功の道筋を目に見える形で構築・提案します。

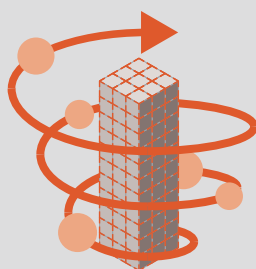


事業へのキーワードは、
『**ヴィジョン (Frame)**』づくりと『**骨格 (work)**』づくりです。

『**ヴィジョン (Frame)**』づくりとは、事業目的を目に見える形で構築することです。より複雑化し多様な価値観があふれる現代社会においては、事業主が理解しているつもりでも、実は曖昧であったり、プロジェクトの進行の過程でぶれが生じることが多々あります。事業目的を早い段階で明確化することで、完成のイメージを関係者全体で共有することが可能となります。



『**骨格 (work)**』づくりとは、『**ヴィジョン (Frame)**』の実現に向けて、必要な条件とそれを実行するための戦略を目に見える形で構築することです。昨今、建築・不動産事業において、これまで想定されなかった多くの専門分野を跨いだ検証が必要となってきました。建築・都市計画・不動産・金融棟、各専門分野を連携統合した戦略を立てることが、より合理的なプロジェクト進行に繋がると考えます。



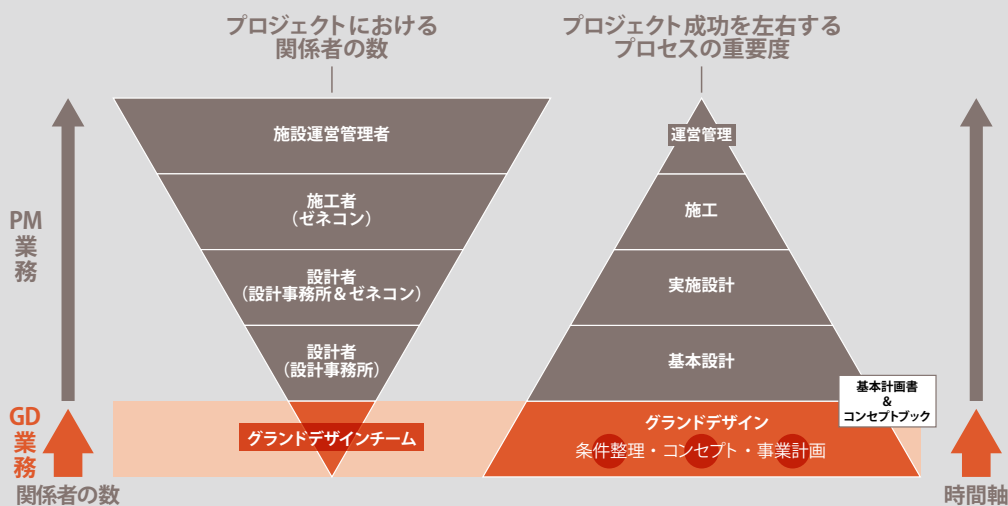
Our Skill & Vision

フレームワークスは、**建築・都市計画の専門家でありながら、多分野の垣根を超えて横断的に検証する、希少な開発コンサルティング会社**です。

『**ヴィジョン (Frame)**』づくりと『**骨格 (work)**』づくりを追求し、事業主が安心して建築や不動産事業を行えるようサポートすることこそ、我々の使命です。そして、それぞれの『**建築・不動産の魅力**』を引き出していくことが『**100年続く街づくり**』に繋がり、結果として『**社会全体**』のスパイラルアップに寄与するものと考えます。



Works フレームワークスの主な業務 「1」



Concrete Method for Frameworks

グランドデザイン (GD) とプロジェクトマネジメント (PM) の手法

私たちは、プロジェクトを実現するために、グランドデザイン (GD) とプロジェクトマネジメント (PM) の2つの手法を活用します。



グランドデザイン (GD)

グランドデザイン (GD) とは、『ビジョン (Frame)』づくりのための手法です。『条件整理』『コンセプト』『事業計画』を統合することを指し、設計や施工段階の前段階でまとめることでプロジェクトの行く先を定めます。設計の初期段階である基本設計をスタートするためには、『何を』『どこに』『誰が』『いつまでに』『いくらで』といった内容が決まっている必要があるのですが、設計事務所や施工者が自動的に提案してくれるものではなく、事業主側が主体的に動かなければならないプロセスであり、この部分が曖昧なままスタートしてしまうことで、大きな手戻りとなるケースが多くみられます。



プロジェクトマネジメント (PM)

プロジェクトマネジメント (PM) とは、『骨格 (work)』づくりのための手法です。『プロジェクトマネジメント (PM)』は、設計や施工段階で当初の思惑通りプロジェクトが進んでいるかをチェックし、必要に応じて軌道修正を行う業務です。



私達は、プロジェクトが進み関係者が多くなる前に明確な『グランドデザイン (GD)』を行い、その後は、その進行をスムーズに進めるための『プロジェクトマネジメント (PM)』を行なう2つの手法によるプロジェクト進行を重要視しています。

Works フレームワークスの主な業務 「2」



Ground Design Image グラウンドデザインの主な業務

大規模開発や、複合施設開発、特殊条件を伴う開発においては、プロジェクトに関わるメンバー少ない初期段階で、プロジェクトの根幹となるグラウンドデザインを行い、関係者で共有することが重要です。

Step1 条件整理

プロジェクトが始まる段階では、そのプロジェクトに関係する様々な条件を整理することからスタートします。土地の地域特性、物理的条件、法的制約条件、商圈分析、将来予測、経済条件、事業主の思いなど、様々な条件をテーブルに載せ、そのプロジェクトの持つ可能性の幅についてしっかりと見極めます。

Step2 コンセプト

整理された条件から、プロジェクトの特殊性や普遍性を導き出し、この場所で、この時代に、このチームだからこそ実現すべき目標を設定します。プロジェクトの大小に関わらず、このプロセスは大変重要であり、私たちが最も大事にしているプロセスです。

Step3 事業計画

条件やコンセプトを定めても、資金計画やスケジュール、それに伴う課題整理を行わなければ、プロジェクトは『絵にかいた餅』となってしまいます。難しいプロジェクトであっても、ゴールにたどり着けるか否かを冷静に見極め、難しい場合には、Step1 や Step2 に戻って再確認することが必要となる場合があります。

これらのプロセスは、不動産の専門家だけでも、都市計画や建築の専門家だけでも完結しないことが多く、それぞれのプロフェッショナルの特性を把握しながら、横断的に検証し、初期段階でおおよその当たりをつけながら前に進めることが私たちフレームワークスの得意とするところになります。

グラウンドデザインの事例として

東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト 事業プロポーザル支援業務

東大和市に拠点を構える地元企業が、東京都の定期借地事業プロポーザルに参加。東京都の思いと事業主の思いを同時に実現するグラウンドデザインを提案させて頂きました。採択され、令和6年度中の完成に向けて次のステップ（PM業務）に進んでいます。

[掲載Webページ](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/toei_puro_tokyokaido.html) 東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト | 東京都住宅政策本部（令和3年11月公表）

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/toei_puro_tokyokaido.html

Works フレームワークスの主な業務 「3」

Project Management Image

プロジェクトマネジメントの主な業務

プロジェクトマネジメントは、事業主の思いを関係チームで共有し、事業成功のためのマネジメントを行います。
具体的には、スケジュール管理、コスト管理、役割分担や責任範囲の明確化と管理など、プロジェクト推進に係るすべてについて、漏れなくダブリなく (MECE : Mutually Exclusive and Collectively) 行います。

プロジェクトマネジメントの事例として

立川グリーンズプリングス ラグジュアリーホテル・音楽ホール・商業・オフィスの 複合施設開発におけるプロジェクトマネジメント業務

2021年 CM 選奨受賞 (日本CM協会)

立川市の地元企業である立飛ホールディングスの複合開発における PM 業務。
『ウェルビーイング』のコンセプトのもと、多くのデザイナー、設計事務所、ゼネコン、運営管理者のチームがよりよいパフォーマンスを発揮できるよう、山下設計チームとともにプロジェクトマネジメント (PM) を行いました。

[掲載Webページ](https://cmaj.org/index.php/ja/award/digest) 詳細 | 一般社団法人 日本コンストラクション・マネジメント協会
<https://cmaj.org/index.php/ja/award/digest>

[掲載Webページ](https://cmaj.org/templates/cmaj_new/member/pdf/2021/digest/16_digest.pdf) CM 選奨 受賞プロジェクト紹介 | 一般社団法人 日本コンストラクション・マネジメント協会
https://cmaj.org/templates/cmaj_new/member/pdf/2021/digest/16_digest.pdf

Another Work Image

その他の業務

- ・ ボリューム検討業務
- ・ 他



About フレームワークスについて 「1」



受賞歴など

CM選奨2021 (日本コンストラクション・マネジメント協会)
GREENSPRINGS (立飛みどり地区プロジェクト)

雑誌掲載

GREENSPRINGS (新建築 2020年 5月号掲載)
GREENSPRINGS (商店建築 2020年 12月号掲載)



CM 選奨 2021

- ・名称 株式会社フレームワークス
- ・代表者 代表取締役 久保憲一
- ・所在地 東京都千代田区六番町 11-3 エクサス六番町 401
- ・設立日 2015年(平成27年)1月5日
- ・資本金 500万円
- ・登録 一級建築士事務所 東京都知事登録第 62836号
- ・従業員 11名 (2021年(令和3年11月現在))



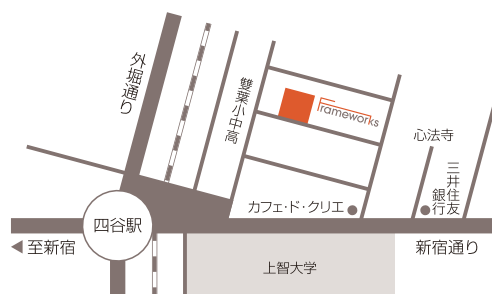
電車でお越しの場合

JR、東京メトロ「四ツ谷駅」麹町寄り出口より徒歩4分
東京メトロ「麹町駅」日本テレビ寄り出口より徒歩6分

お問い合わせ先

info@frameworks-kk.co.jp

TEL: 03-6279-4722 / FAX: 03-6279-4723



変化する環境に対応できる価値づくりを目指して

変化する環境に対応できる価値づくりを目指して

フレームワークスは、経済活動や社会活動、自然環境などと密接に繋がりが相互に影響しあう今日の都市や施設の在り方の中で、ますます複雑化する条件を整理しながら、変化する環境に対応できるビジョン構築を行い、またそれらを実現させることにより、建築や不動産に係る新しい価値創造を行っていきたいと考えています。

限りある資源と時間の中で、目の利益追求だけでなく、長く愛され常に価値を生み続ける街づくりや施設づくりをサポートさせて頂きたいと思っております。

代表取締役 久保憲一



About フレームワークスについて 「2」



代表取締役の経歴

1994年（平成6年） 東京大学工学部建築学科卒業

1996年（平成8年） 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻修了
株式会社山下設計入社
建築設計部門意匠担当者として、下記のプロジェクトに従事

- ・ラゾーナ川崎プラザ（商業施設、神奈川）
- ・ルクキューブ金沢（商業施設、石川）
- ・H & M渋谷店（商業施設、東京）
- ・第二新橋会館（商業施設、東京）
- ・WINS 新白河（場外馬券場、福島）
- ・新潟競馬場スタンド（競馬場、新潟）
- ・聖パウロ修道女会ナザレト修道院（介護修道院、神奈川）
- ・ピアトリクスポーター資料館（博物館、埼玉）
- ・日体柔整専門学校（専門学校、東京）
- ・アステラス製薬新本社ビル（オフィス、東京）
- ・カルピス本社ビル（オフィス、東京）
- ・日本興亜損保コールセンター（オフィス、秋田）
- ・東京都区政会館（オフィス、東京）
- ・渋谷永代ビル（オフィス、東京） 他

2007年（平成19年） 事業企画室開発担当者として、下記のプロジェクトに従事

- ・2016 東京オリンピック招致活動施設設計画
- ・築地市場移転調査 他
- ・中央ラインモール開発、川崎駅前、田町駅前開発、板橋駅前開発他（JR）

2011年（平成23年） 都市企画室室長（開発担当者）として、下記のプロジェクトに従事

- ・2020 東京オリンピック招致活動施設設計画
- ・北青山三丁目団地開発調査
- ・原宿コープオリンピアマンション建替支援
- ・立飛ホールディングス マスタープラン 他

2014年（平成26年） 株式会社山下設計退社

2015年（平成27年） 株式会社フレームワークス設立