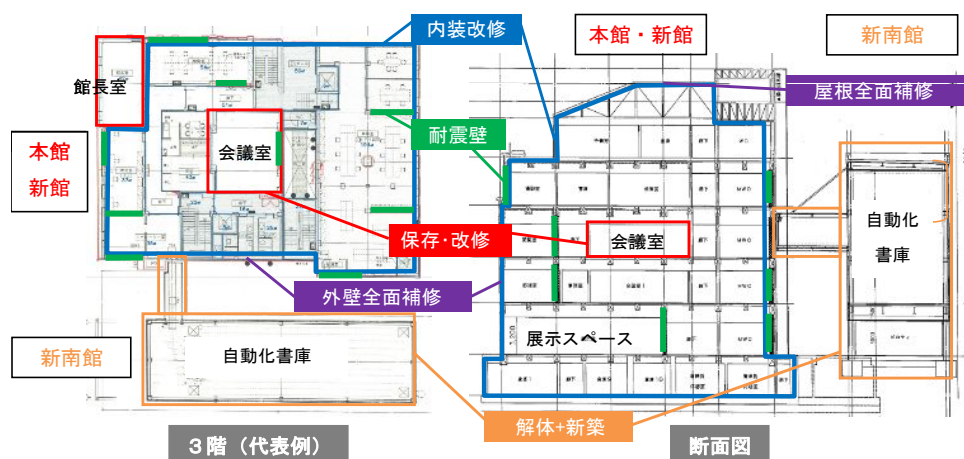


プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	武田道修町ビル耐震補強等改修工事及び新南館建設工事のCM業務
	所在地	大阪府大阪市
	完了時期	2013年8月
	種別1(※)	■新築・■改修・□その他(具体的に記載)
	種別2(※)	□住宅建築・■非住宅建築・□土木・□その他(具体的に記載)
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	武田薬品工業株式会社 総務人事センター
	種別(※)	□公共法人・■民間法人・□その他(具体的に記載)
	CM業務委託者の所在地	大阪府大阪市
応募者に関する情報	応募者(法人)名	株式会社山下ピー・エム・コンサルタンツ
	種別(※)	■CM専門会社、□設計事務所系、□施工会社系、□その他
	応募者(法人)の所在地	東京都中央区
CMRの参画時期(※)	業務契約期間	2011年7月～2013年8月
		■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、□ヒアリング等の審査、■プロポーザル、 □総合評価型落札方式、□入札、□その他
設計と施工の発注形式(※)		□設計・施工分離、■設計施工一貫、□その他
設計者の選定方法(※)		□特命、□書類審査、■プロポーザル、□設計競技、 □総合評価型落札方式、□入札、□その他
工事の発注区分(※)		■ゼネコン一括、□コスト・オン、□分離、□その他
請負契約の形式(※)		■総価一式、□コスト+フィー、□単価精算、□その他
施工者の選定方法(※)		□特命、□見積合わせ、□総合評価型落札方式、■競争入札、□その他



<プロジェクト概要>

本プロジェクトは、武田薬品工業株式会社が保有する武田道修町ビル（昭和3年竣工：旧本社ビル）の保存と、共同発注者（メインテナント）の公益財団法人武田科学振興財団様の当ビルへの移転を目的とし、歴史的建造物にむけた保存と先進のロジスティックシステムとの共存をめざしたプロジェクトです。



<プロジェクトの目的>

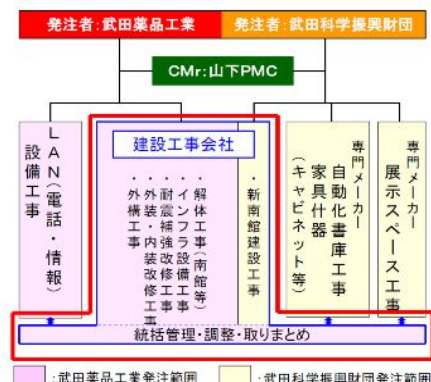
下記の目的を達成し、かつ武田道修町ビル（本館・新館）を単なる歴史遺産として保存するのではなく、現在のニーズに適した社会資産として継続活用していくことが真の目的と捉え、基本計画～竣工まで一貫してCM業務を行いました。

本プロジェクトの目的

- ・武田道修町ビル（本館・新館）の風格（主として外観）を残し、耐震補強工事を実施する。
- ・収蔵に必要な床耐荷重補強および床、梁、柱、壁の強度向上を行う。
- ・別敷地に所在する杏雨書庫の機能、収蔵品をすべて武田道修町ビルに移転させ、かつ後世に引き継ぐ貴重な資料の収集を継続していくために余裕を持った収蔵スペースを確保する。
- ・既存敷地に有る南館を解体（本工事範囲内）し、収蔵物を収納する自動化書庫（別発注予定）を設置する新南館（本工事）を建設する。

<プロジェクト体制>

発注者が2社のため、複数の設計・施工者が同時並行で設計、工事を実施し、その会社間の調整を発注者とCMRが行いました。また統括管理を行う建設工事会社に自動化書庫及びLAN設備、展示スペースを除く全ての設計（既存テナントのローリング計画含む）及び工事を依頼し、別途発注した自動化書庫、LAN設備、展示スペース等の工事の統括管理を含め改修工事を実施しました。



<プロジェクト推進の工夫とフロントローディングの実践>

基本計画段階時に、建物に関する事柄だけでなく施設運用に関することも含めた様々な課題を早期に抽出し、フロントローディング手法によって解決することで、発注者ニーズを精度高く基本計画時にまとめ、それらをもって設計や工事段階を円滑に推進する手法を実践しました。この手法により、改修工事特有の様々な課題に対する的確な対処の実施を可能にしました。

<品質目標>

建築文化や歴史、更に街づくりに貢献するため、

- ・貴重な文化財である既存建物の外壁（レンガタイル）や老朽化した躯体を再生することで歴史的建造物を現代に有益な貴重な資産として蘇らせること。
 - ・テナントの利用目的に見合った品質の向上と職場環境の向上を実現すること。
- 特に風合いのあるレンガタイルを維持しながら、次世代に継承すべき歴史的建造物にふさわしい安全性を両立すべく様々な改修方法を検証し、結果として既存タイルを極力そのまま利用できる「注入口付きアンカーピンニング方式（エポキシ樹脂注入）」の採用に至り、蘇った外観は、薬問屋通りの街の記憶そのものを喚起する施設の実現に貢献しました。

<コスト目標>

発注者の事業予算枠を厳守するため、

- ・性能発注方式という発注段階の仕組みの有効活用。
- ・設計段階以降のCMRの精緻な技術力を用いて設計施工者決定時の合意工事費からコスト変動を極力抑えること。

コスト管理においては、変更項目に対して当初の発注図書に規定した性能範囲内の項目か否かの判断を、CMRが中立的な立場で適切に判断することが求められ、更に工事費増減が発生する項目があれば、工種の範囲内で増減ゼロをめざすようにCMRが主導しながら施工者と粘り強く交渉を行い、その結果を発注者へ報告し、関係者のコンセンサスを得ながらコスト削減を実施しました。



<スケジュール目標>

既存建物を利用しながらの改修工事であるため、

- ・利用者の安全性と施工の合理性を両立できるローリング計画。
- ・ローリング計画を具現化できる人的対応と施工体制を構築することで納期を守ること。

適切な工程について、CMRと建築工事会社が協力しながらスケジュールを計画し、仮移転を行う折衷案の必要性を発注者に提案し理解を得られた事で、解体や改修工事を合理的で過度なストレスのないプロジェクト運営が可能になりました。



<コンカレントエンジニアリングの実践>

建物利用しながらの厳しい工程でしたが、設計段階から施工者の技術を取り入れて詳細な生産計画を進めたことで、協力会社選定や資材調達を工事着手前に行えました。これは施工者の技術を設計図に反映し計画していく設計段階と、構工法・生産・調達を行う工事段階の同時並行作業（コンカレントエンジニアリング）の実践という、設計施工一括発注方式のメリットの活用であり、結果としてスケジュールの短縮に貢献いたしました。

