

# 三井住友銀行大阪本店ビル改修計画プロジェクトにおけるCM業務

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	三井住友銀行大阪本店ビル改修計画
	所在地	大阪市中央区北浜4丁目6番5号
	完了時期	2015年5月
	新築/改修	改修
	建物用途	銀行
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	株式会社 三井住友銀行
	官/民区分	民間
	CM業務委託者の所在地	東京都千代田区丸の内1丁目1番2号
応募者に関する情報	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 阪急コンストラクション・マネジメント株式会社
	種別	CM専門会社
	応募者(法人)の所在地	大阪府大阪市北浜4丁目5番33号 大阪市中央区難波4丁目7番14号
CMRの参画時期	業務契約期間	2012年2月～2015年5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	
設計と施工の発注形式	設計・施工分離発注	
設計者の選定方法	特命	
工事の発注区分	コスト・オン	
請負契約の形式	コスト+フィー	
施工者の選定方法	特命、見積合わせ(設備)	
施設概要	敷地面積:8,052.72㎡ 建築面積:6,518.325㎡	
	延床面積:36,179.826㎡ 容積対象面積:35,809.431㎡	
	地下1階、地上7階、塔屋1階建 建物高 34.541m	
	構造:鉄筋コンクリート造	
	主要用途:銀行	



中之島の風景に溶け込み佇み、大阪市民から広く愛され続ける 建物外観



創建当時の姿を保存した エントランスホール



オリジナルデザインと調和した 集中応接室

## 【プロジェクトの概要】

大阪中之島の景色に溶け込み大阪市民から広く愛されてきた築89年の歴史を持つ建物である。今後も永続的な利用を前提に「歴史の継承と機能性の確保」、「新ワークスタイル化」、「安全性の確保」、「環境配慮」をコンセプトにした保存・再生・改修プロジェクトである。

### 歴史の継承と機能性の確保

外観やエントランスロビーなどの**保存・再生エリア**と新ワークスタイル導入の**改修エリア**を明確化し、保存・再生エリアは、オリジナルの保存と再生を主眼に**丁寧な調査に基づく意匠検討**を実施し、計画を進めた。機能性の確保のための新たな要素は、外観保存エリアに影響を与えないよう、中庭等に集約し配置されている。

### 新ワークスタイル化

業務効率の向上のため、執務ゾーンは、最新のワークスタイル導入に向けた、ユニバーサルオフィスレイアウトや家具什器についても改修・更新を行い、オフィス環境の向上と**組織変動を容易に対応できる(チェーンコストの低減)**計画である。

### 安全性の確保

**耐震補強、防災性能の向上**を目指した手法を採用し本店ビルとして**業務継続のための機能強化**を実施する計画である。

### 環境配慮

外装サッシの高断熱化やLED照明、設備の全面改修などの手法を採用した計画である。

## 【プロジェクトの特徴】

### プロジェクト体制として

歴史的建物の保存・再生・改修工を行うプロジェクトである特殊性を、**経験と実績のある専門性の高いメンバー**によるCM 2チームが連携し、品質・コスト・スケジュールの管理を実施し、プロジェクトの推進を行った。

### CM業務体制として

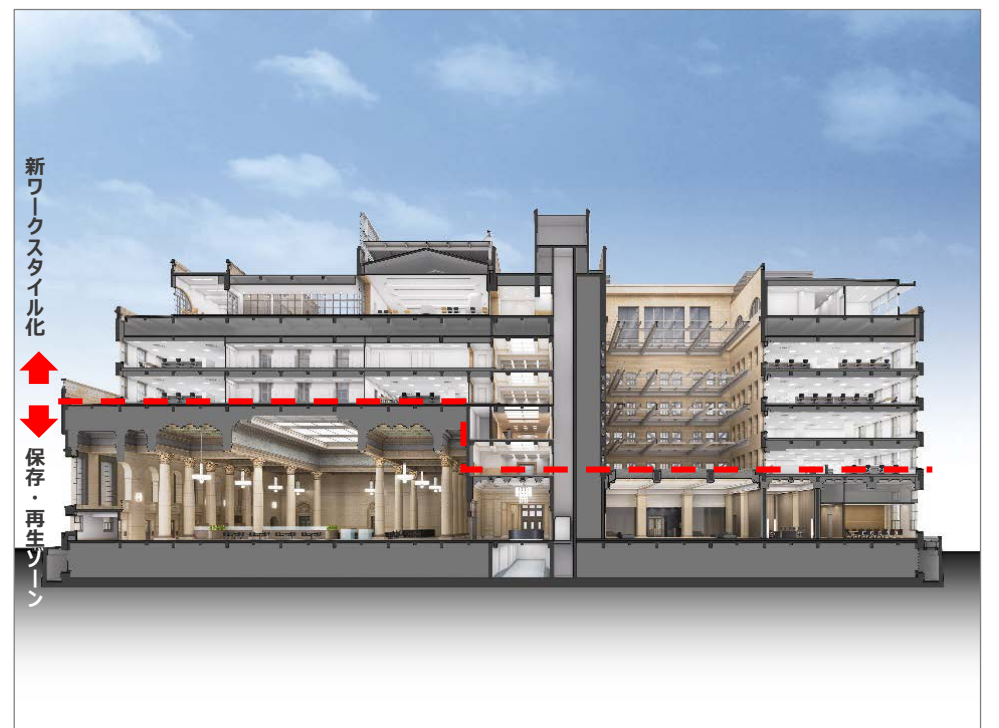
銀行本店ビルの改修工事であり、数多くの関係者との共同作業を円滑に実施するため、CM2社は**CMR間にて確実に情報共有できる体制を構築**し業務を達成した。

### 品質確保

品質確保のため、設計・工事各フェーズで現地調査を実施し、適切な改修工法や施工手順の協議を行い、設計者への支援を行った。  
工事履歴や大阪本店ビルの保全計画資料や外壁改修工事支援など**長期間既存建物に関わってきたノウハウと経験**を設計者に伝達し、既存建物の状況把握や改修工法の支援を行った。

### スケジュール管理

営業継続しながらの改修工事は、工事手順がプロジェクト進行の鍵となる。設計フェーズでは、両CMRが移転ローリング計画を立案し、設計条件の整理、工事手順の設定を行った。工事フェーズにおいては、移転コンサルも参画し工事の進捗を調整しながら、**常に詳細スケジュールの見直し**を行った結果、改修工事から移転作業へのスムーズな銀行業務移行が達成可能となった。



明確な改修エリアのコンセプトに基づく改修計画

## 2社CMによるプロジェクト体制表

