

京都高島屋北館増築工事 CM業務

プロジェクト概要

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	京都高島屋北館増築工事 CM業務	
	所在地	京都市下京区四条通河原町西入真町52	
	種別 1	■改修 ・ ■その他（増築）	
CM業務委託者に関する情報	種別 2	■商業施設	
	CM業務委託者名	東神開発株式会社	
	種別	民間法人	
応募者に関する情報	CM業務委託者の所在地	東京都世田谷区	
	応募者（法人）名	株式会社NTTファシリティーズ	
	応募者（法人）の所在地	東京都港区芝浦 3-4-1 グランパークタワー	
CM業務を行った時期と段階	種別	■設計事務所系	
	業務契約期間	2018年04月～2023年10月	
CM業務内容	業務契約期間	2018年04月～2023年10月	
	CM業務内容	■基本設計段階、 ■実施設計段階、 ■工事発注段階、 ■工事段階	
設計と施工の発注形式	全体マネジメント/調達マネジメント/品質マネジメント/コストマネジメント/スケジュールマネジメント/運営・管理マネジメント/環境マネジメント/リスクマネジメント	CMRの選定方法	■特命
	■設計施工分離	■特命	■その他（総合評価方式）
設計者の選定方法	■特命	■その他（総合評価方式）	

①マネジメントのポイント

高度・複雑化した制約条件への対応のため、2つのCMRチーム組成と連携時の総合マネジメント役として増築/既存館改修プロジェクトを統制し工程を同時進行

②プロジェクトの背景

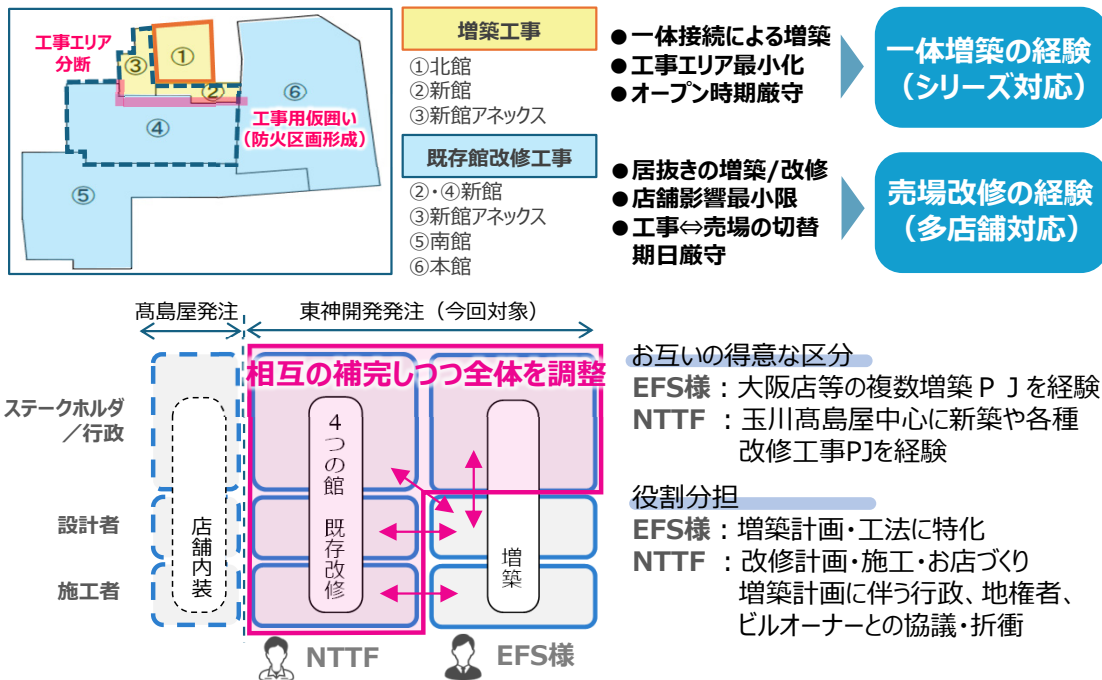
“街の新たなシンボル”となる商業施設に向けた専門店化への増築と百貨店との融合をねらう『既存館改修』プロジェクト

③マネジメントの経緯と成果

総合CMRとして統制役を担い、プロジェクト全体に渡って品質・スケジュール・コストの適正化に向け各種マネジメント計画の立案と確実なリスクヘッジを実行

プロジェクト特性

工事特性に応じた検討・対応策の最適化と異なる課題への即応性のため、単一のCMR体制では対応が難しいため各々の経験をもったCMRにて体制構築



発注者のニーズとCMRの目標設定

2つの目標を両立するマネジメントへの期待

- ① 既存館居ながら改修工事の『部位ごとの確実なマネジメント』
- ② 増築工事の『俯瞰的な視点で計画全体をマネジメント』

CMRへの課題	① 多様な関係者を束ね実現へ導く体制づくり	③ 多様な制約条件を調整し一体接続を成立	⑤ 事業戦略に合わせ計画とコストの最適化支援
	② 複数関係者をつなぎ確実な合意形成を支援	④ 並行する多様な改修工事を統合管理	⑥ 建設情勢と営業影響を見極め現実的な工程管理

2つのCMRチームを組成

百貨店・専門店特有の慣習・手法に加え、『一体増築の経験』と『売場改修の経験』に培われたノウハウを必要とするプロジェクト推進として、『建設特性の異なる工事は“分けて深く”全体は“一つに束ねる”CM体制』を構築

CMRの目標	目標 ①	目標 ②	目標 ③
	プロジェクトの全体統制	売場要求に対する計画推進	商業事業（予算・開業）成立
	①全体・ステークホルダーマネジメント	②品質マネジメント	③工程管理 ④発注マネジメント ⑤コストマネジメント



CMRがとった手法

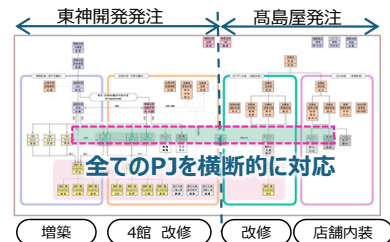
①既存改修と増築計画の一体的な完遂に向けた2エリア総合マネジメント

目標① スcope 設計段階では、法令の確認/工事リスク可視化/売場影響の検証を行いプランの実現性に向け全体を統制

- プロジェクト推進体制の設定
- 設計の計画メニューを可視化したうえで**発注者ごとに設計区分を明確化**
 - 責任範囲を設定**し、設計業務を推進

改修プロジェクトスケジュールの事前検討

- 各改修工事の制約を抽出し、設計者へ課題定義
- CMRチームの連携により**発注者と与件検討と設定を実施**



▶店舗計画の変更発生も全て対応しオープン時期を厳守

目標② スcope 施工段階では、売場営業配慮（工程と売場展開との調整、工事エリア切替場面の立会い・確認）と在館者安全配慮のため安全区画の形成

- 営業継続＋一体接続工事
- 施工者とともに**技術的課題（法令、構造、コスト等）を明確化**
 - 売場に与える**リスクと工事の必要性を説明、承認**→工事を推進



- 予期せぬ各建物での躯体欠損発生
- 躯体不具合について、**設計・施工者双方での検討チームを組成**
 - スケジュール内では**是正計画と是正対応を計画工期内で実施**

▶過剰スペースを解消し工事中/竣工での店舗最大床を確保

②長期間工事におけるコスト増加リスクの回避

目標③ スcope 5年間のプロジェクト期間では複数の工事発注が発生することから発注工事のパッケージ化を整理、**複数の設計施工分離発注をスケジュールロスなく実現**

- 複数工事の発注パッケージの立案・実施
- 総合CMRが、複数の工事に対して…**競争原理を活用可能なパッケージ組みと選定期間を計画、実行**

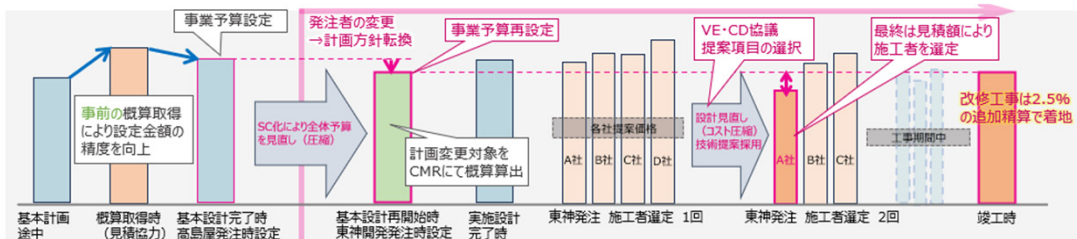
増築・既存改修工事はコスト低減のため2段階選定

- 総合CMRが、コスト低減に対し…**減額リストで低減額を見据えたCD項目による選定を実施**

工事段階の増減コスト可視化と増減マネジメント

- 総合CMRが、コストの増減調整に対し…**増減状況の可視化、コスト推移管理と設計調整の並行実施**

発注パッケージ内容	
A	新館アネックス1階店舗舗装工事 元施工会社へ発注
B	既存建物解体他工事 施工者選定実施
C	南館地下2階IPS設備解体工事 施工者選定実施
D	北館増築工事 施工者選定実施
E	既存館改修工事 D施工会社へ発注
F	南館地下階降下他工事（計3本） D施工会社へ発注
	新館アネックス1階再移転工事 D施工会社へ発注



▶コストマネジメントと総合調整により適正コストを実現

追加増額：契約金額の**2.5%**で着地

CMRが受けた評価

敷地条件は建物に三方囲われており、接道道路は四条通りのみという施工条件においても課題の多い計画であった。また、**店舗を営業しながらの一体接続を実現**に向けては、工事期間に至るまで発注者様ならびに高島屋京都様のご協力を得ながら計画を進められたことにより、無事にご要望を実現する施設のオープンを迎えることができた。