

銀座三越/G4 計画における CM 業務

事例の所在地	東京都中央区 4-6-7
発注者	株式会社三越伊勢丹(旧:三越)
応募者	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
業務期間	2007年11月～2011年2月

【プロジェクトの概要】 (書式3の情報)

- ・敷地面積 : 5,429.090㎡
- ・建築面積 : 5,145.909㎡
- ・延べ面積 : 81,592.477㎡
- ・構造 : 地下 SRC造・地上 CFT造・S造
- ・階数 : 地下 6階・地上 13階・塔屋 2階
- ・用途 : 百貨店・駐車場

■ 建築工事

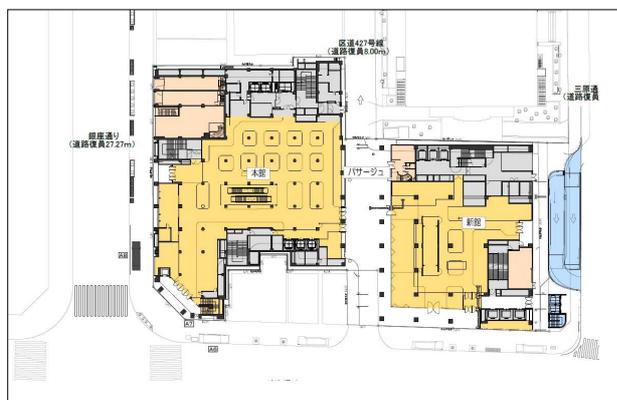
- I. 新館:新築工事
- II. 本館:改修工事
- III. その他工事
- IV. 内装リモデル工事

■ 土木工事

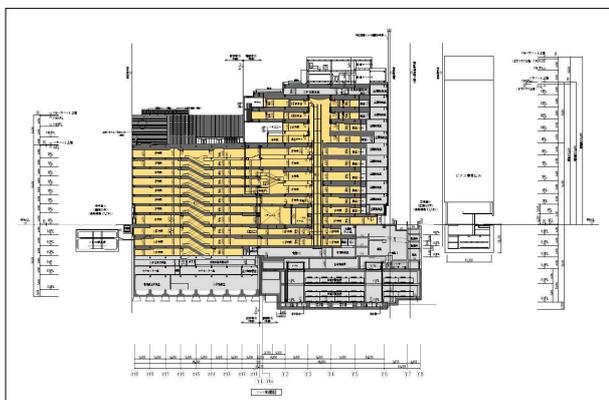
- V. 公共貢献工事
- VI. その他工事
- VII. インフラ盛替工事



外観写真



配置計画図

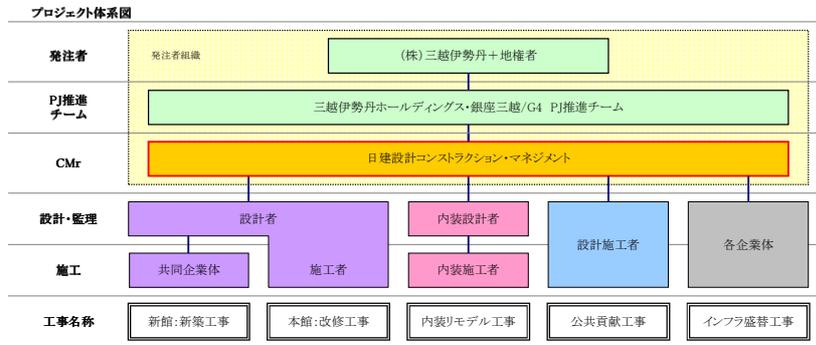


断面構成図

銀座三越/G4 計画における CM 業務

【プロジェクトの取り組み体制】（書式 4 の情報）

1. 《強力なリーダーシップ》・《ハブ機能》として、全体プロジェクト推進の《ハンドリング》
2. クライアントの《質的補完・量的補完》・《コンカレントエンジニアリング実現》の為の CM サービス提供
3. 強固な『チームワーク』による CM としての戦略的・計画的業務推進
4. 積極的な CM チーム外協力者との関与による、共通の目標設定・意思決定・課題解決・ルールの特明確化



プロジェクト体系図

■成果:

1. 第三者である CMr.存在による、常に《オープンなプロジェクト進行》
2. 共通の目標設定共有・達成の為の、プロジェクト開始から完成までのプロジェクト遂行
3. CMr.関与により利益相反する関係者間に、納得できる環境・場の構築・調整・解決《適切なジャッジ》

【プロジェクト目標と達成度】（書式 5 の情報）

■成果:

1. 品質と建築工事費の《ウェルバランス: Well-balance》の実現
2. クライアントの《リスクヘッジ》を考慮した《最適解》の選択
3. 《フロント・ローディング手法》を採用による、潜在・予測する『リスク』や『トラブル』の早期解決
4. 《第三者視点》としての冷静な分析・整理による、納得感の有る《クライアントジャッジ》の実行支援
5. 《競争原理》を考慮した『戦略的な発注』及び、《厳格なコスト管理》の実施
6. クライアントの《最大限の利益を確保》をするべく、『運営』・『品質』・『コスト』・『スケジュール』管理

【建設生産システムへの関与】（書式 6 の情報）

■工夫:

1. 《ピラミッド・ストラクチャー構築》による関連図書の優先順位の明確化
2. 《MECE 化(漏れなくダブリなく)》によるプロジェクト推進
 - ・ 設計競技<事業提案型:設計施工>方式による『項目』・『内容』の曖昧さ整理
 - ・ 《見える化》ツール利用による、『懸念事項/未検討項目/過剰項目』の顕在化・優先順位の整理
 - ・ 『性能/仕様』・『資産/区分』・『運営』・『維持管理/メンテナンス』・『会社事情』によるカテゴリー整理
 - ・ 費用対効果を踏まえた『与件』のまとめ、「見積要項書の再定義」・「実施設計図書作成」の作成
3. 《リスクマネジメント手法》によるプロジェクト推進
 - ・ 『業務区分/工事区分/資産区分/運営・管理区分』における『隙間』・『潜在する課題』の整理
 - ・ 『関係者間の調整』・『課題の積み残しをしない』・『早期のリスク回避』を行う事により、『適切な目標設定』→『マイルストーン実行』→『リミットの厳守』を行う事で、プロジェクトの完成を促した