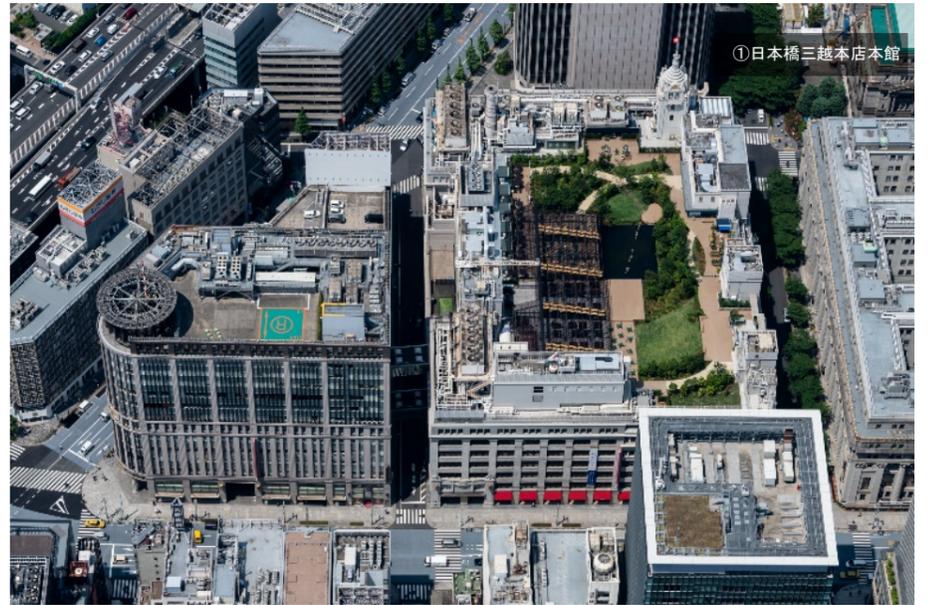


三越本店「日本橋庭園」他、歴史的建造物改修プロジェクト群

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	三越本店「日本橋庭園」他、歴史的建造物改修プロジェクト群
	所在地	東京都中央区/東京都新宿区/北海道札幌市
	種別1	□新築・■改修・□その他(具体的に記載)
CM業務委託者に関する情報	種別2	□住宅建築・■非住宅建築・□土木・□その他
	CM業務委託者名	株式会社三越伊勢丹ホールディングス
	CM業務委託者の所在地	新宿区西新宿
応募者に関する情報	種別	□公共法人・■民間法人・□その他
	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
	応募者(法人)の所在地	東京都文京区
CMRの参画時期	種別	CM専門会社
	CMRの参画時期	■事業構想段階、■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	CMRの選定方法	■特命、□プロポーザル、□その他
設計と施工の発注形式	設計と施工の発注形式	■設計・施工分離、■設計施工一括、□ECI、□その他
設計者の選定方法	設計者の選定方法	□設計競技、■プロポーザル、□資質評価、■特命随意契約、□競争入札、□その他
施工者の選定方法	施工者の選定方法	□価格競争、□総合評価、■技術提案・交渉、■その他(特命/プロポーザル)
設計施工者の選定期間	設計施工者の選定期間	■事業構想段階、■基本計画完了時、□基本設計完了時、□その他
CM業務内容	業務契約期間	2012年10月～2020年9月
	共通業務	■発注者の目標・要求の確認と更新、■プロジェクトの推進と管理、■設計者・施工者・監理者の選定・発注、■プロジェクト構成員の役割分担の明確化と更新、■プロジェクト情報管理、■プロジェクトにおけるリスクについての説明、■クレームへの対応、■CM業務報告書の作成、■その他(具体的に記載)
	事業構想・基本計画	■事業構想、■基本計画、□その他(具体的に記載)
	基本設計におけるマネジメント	■基本設計の方針検討、■基本設計への支援と確認、■基本設計図書等の内容の確認、■その他(具体的に記載)
	実施設計におけるマネジメント	■実施設計の方針検討、■実施設計への支援と確認、■実施設計図書等の内容の確認、■その他(具体的に記載)
	工事施工におけるマネジメント	■工事施工準備、■工事施工、■竣工・引渡し、□その他(具体的に記載)



①日本橋三越本店本館

①文化財建造物と調和し、都市に潤いを与える「屋上庭園」



②伊勢丹新宿本店本館

②歴史的建造物の意匠を活かしたライトアップ



③丸井今井札幌本店一条館

③耐震補強に加えスタイルファサードを復元

統括CMr+専門CMrの「**二人三脚リレー方式**」で、
デザイナー選定から文化財改修の技術監修まで、
三つの歴史的建造物の保存・有効活用に関するマネジメントを実施。
さらに**100年先までの歴史的建造物の活用**に寄与。

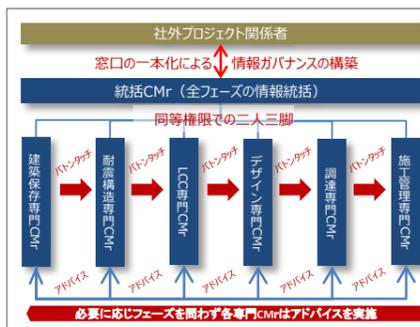
本プロジェクト群は、**歴史的価値のある百貨店建築群を保存し、新たな文化的/経済的価値を付加することで、新しい百貨店の賑わいを創出**するものである。
歴史的/文化的価値のある百貨店建築群が、「物理的劣化」に加え、顧客ニーズや時代に応じた「社会的劣化」にも立ち向かう必要がある事を考慮し、CMrは「**歴史的建造物の保存**」から「**新たな百貨店としての価値創造**」まで総合的なマネジメントを行った。

統括CMr+専門CMrの「**二人三脚型マネジメント体制**」で、
3プロジェクトの技術情報に合わせて、属人的ノウハウまで最大限に活用

～ダブルCMrによる関連分野全域にわたる専門性の高いマネジメント手法～

単なる技術担当者に留まらず、**統括CMrと同等の立場の「専門CMr」**を各フェーズでアサインする事で、包括的かつ専門的なマネジメント及びソリューションを実施。統括CMrは、同一クライアントのプロジェクトも長期間にわたり担当し、**クライアントの社風やコミュニケーションノウハウを熟知した対応**を行い、PJ関係者との情報共有においては正確で抜け漏れの無い情報ガバナンスを構築。
また、専門CMrについても**各業界でのネットワークを活かす視野の広いCMrをアサイン**し、学術関係者から他業種業界まで網羅した最新情報を収集した。

発注方針については、築年数が古い建物であることを鑑み、下図の通り**元設計・元施工者への特命発注をベース**とすることで**改修設計/工事に関するリスクを低減**。元設計・元施工者が既に不在の建物や、新たな付加価値を加える範囲については、技術提案型プロポーザルを実施するなど**柔軟な発注パッケージを構築**した。



図面の不整合や現状最優先のリスクを乗り越えるため、
CMrによる各種事前検証で安全かつ効率的な改修工事を実現

～徹底した資料の読み込みとパターン検証で、既存建物のダメージを最小化～

手探りの部分解体及び改修工事となる中で、あらかじめプロジェクトのリスクを予測し最も効率的で安全性の高い計画及び工事方法を検証する為、発注者・設計者・施工者等のPJ関係者と綿密な情報共有を実施。
情報の抜け漏れを無くしたうえで既存建物の情報を一つの図面に統合し、破壊検査範囲の最小化を行った。
また、調査情報を正確かつ詳細に記録し、次世代までの保存・活用を見越した書類マネジメントを実施した。



解体範囲の検証で既存建物への工事を最小化、予期せぬ事象が起きれば各所と調整し適切に対処

改築の変遷を正しく整理し、部位ごとに抱えるリスクを把握

文化財建築、歴史的建造物の価値を次の100年に遺していくために、
「時代を超える建物」のライフサイクルのマネジメントを実施

～文化財/歴史的建造物の百貨店改修にCMrが参入するメリット～

① 建造物保存に対する客観的なプロジェクトマネジメント

歴史的建造物の百貨店という建築/用途特性を踏まえたCMrの参画により、「何を残し、何を残していくべきか」という社会的要望に加え、「何が残せ、何を残されるのか」を客観的に判断することができる

② 費用対効果を最大にするコストマネジメント

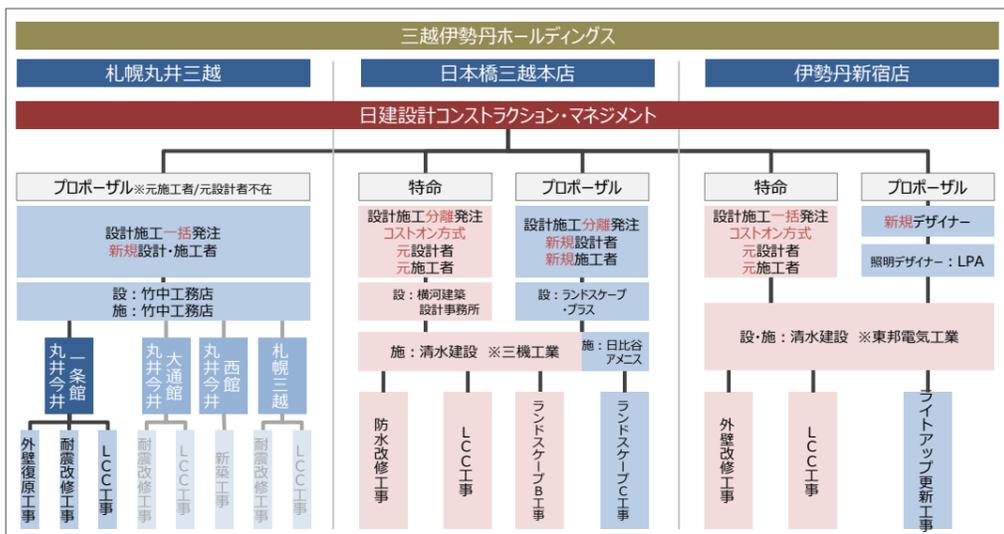
営業を続けながらの工事が原則となり、計画案、施工方法/ステップ等によって工事費が大きく変動するリスクを避けるため、各種専門分野のCMrによる幅広い事前検証と柔軟な発注パッケージを構築できる。

③ 設計や施工に対するリスクマネジメント(工法、安全性、スケジュール)

築年数が深い建造物では、「当たり前」が通用しないため、各専門CMrによる図面に存在しない情報の収集、予測、パターン検証等で、保存/改修工事のあらゆるリスクを多角的に想定できる。



文化財の価値を維持したまま、質の高い付加価値改修を実現



元設計・元施工者の責任範囲を明確にしたうえで、新しい付加価値を創造できる体制を柔軟に構築