

PROJECT REPORT



プロジェクトの成功をめざし NCMが力強くサポートします

成功に導く「4つのマネジメント」

プロジェクト運営

プロジェクトの組織づくり、情報管理、合意形成支援などを通じ、円滑なプロジェクト推進をサポートします。



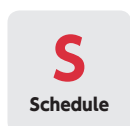
品質管理

日建グループの技術力を駆使し、建物の確かな機能・性能の実現に向けた技術支援を行います。

Construction Management

コスト管理

初期のコストアロケーション、ターゲットコストの設定と、その実現に向けた各フェーズのコストチェック、見積内容検討、VE検討などをサポートします。



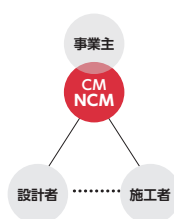
スケジュール管理

所期のスケジュールでのプロジェクトの実現へ、設計・許認可・工事のスケジュールを的確に見きわめ、最適化します。

ひとつひとつのプロジェクトに最適な立ち位置で

私たちNCMは、常に事業主と一体となり、プロジェクトそれぞれの特性に応じて、最適なポジションでパフォーマンスを発揮します。

事業主代行型



一般的な建設PJ推進体制



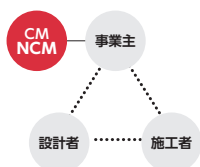
設計施工によるPJ推進体制

「CM+設計」一体型



日建グループ全体でデザイン&マネジメント

アドバイザー型



一般的な建設PJ推進体制



設計施工によるPJ推進体制

敷地全体や建物利用方法の将来性を多角的に検討し実現した新本社
New headquarters realized through multifaceted feasibility study of the building and site

事業主

NCM

NS

施工者

実施
設計者

東京都新宿区に位置する株式会社トーハンの本社建替えプロジェクトです。建替え前、駐車・荷捌きに使用していたスペースに新本社を建て、旧本社解体後の敷地は新たに開発を行う計画です。敷地分割検討から始まり、新本社にふさわしい建て方と開発敷地のポテンシャルの最大化の両立をめざし、新しい本社のあり方や、そこでの働き方を模索しながら、設計者・施工者とともに計画を進めました。

本体工事着手前には周辺課題であった土壌汚染調査、埋蔵文化財調査、先行解体、インフラの盛替えなどを計画、設計・施工者の発注支援にも対応しました。



メイン道路からの奥行きを活かし、エントランスへのアプローチを演出

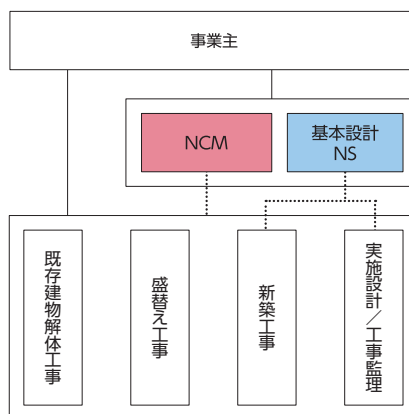


デザイナーを起用した1階エントランス空間

- 事業主 • 株式会社トーハン
所在地 • 東京都新宿区
建物用途 • オフィス
延べ面積 • 11,267㎡
構造・階数 • S造、地上6階・塔屋1階
PJ完了 • 2021年
設計 • 基本設計: 日建設計
• 実施設計: 鹿島建設
施工 • 鹿島建設

企画
計画基本
設計

発注

実施
設計工事
監理

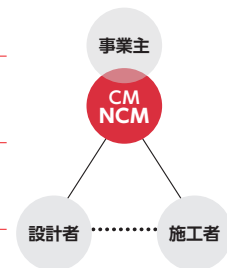
プロジェクト体制



本棚をイメージした表情のある外装で、西日と周辺住宅への視線を制御

渋谷駅最大級ハイグレードオフィスにおけるテナント・マネジメント

Tenant management for one of the largest high-grade office buildings around Shibuya Station

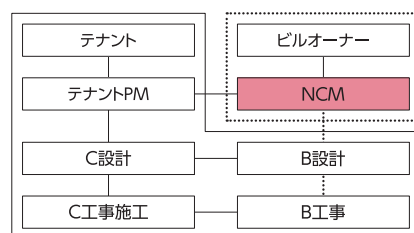


大型再開発が進む渋谷に誕生した、新たな渋谷のシンボル・タワー「渋谷スクランブルスクエア」において、ハイグレードオフィスビルに対応したテナント・マネジメント業務を提供しました。

日本有数の旅客量を誇る渋谷駅直上での極めて困難なビル本体工事とテナントの入居工事を同時並行で進めるスケジュール管理を行い、遅延のない入居に寄与することにより発注者・テナント双方の満足度を高めることができました。また、高度な建築知識を持つCMRが総合的なオフィスマネジメントを行い、通常の「内装監理」では実現できない“ビルオーナーとテナントのWin-Winな関係”を実現し、建物の資産価値を高めています。



進化し続ける渋谷に誕生した新たなランドマーク



プロジェクト体制



17階のオフィスエントランスロビー

- 事業主** ●渋谷スクランブルスクエア株式会社
- 所在地** ●東京都渋谷区
- 建物用途** ●オフィス、店舗、展望施設、駐車場など
- 延べ面積** ●約181,000㎡
- 構造・階数** ●S造・RC造・SRC造
地上47階・地下7階
- PJ完了** ●2020年
- 設計** ●渋谷駅周辺整備計画共同企業体
(日建設計・東急設計コンサルタント・JR東日本建築設計・マロ開発)
- 施工** ●渋谷駅街区東棟新築工事共同企業体
(東急建設・大成建設)

企画設計

設計

発注

工事

運用



41階のエレベーターホール

PHOTO:渋谷スクランブルスクエア

進化し続ける中規模オフィス「PREX」シリーズ開発事業
Development project of the PREX series of mid-size office buildings

事業主

CM
NCM

設計者 施工者

「PREX」は、「チームワークを活性化させる場所」をコンセプトに都心(千代田区、中央区、港区、渋谷区、品川区)を中心に、住友商事株式会社が開発を進める中規模オフィスシリーズです。多様なワークスタイルに対応できる空間づくりやIT環境を整備、共用部を含む建物全体が「ワークプレイス」を意識した環境となっています。

私達は、土地取得に向けたボリューム検討段階から設計段階・工事段階まで、トータル的に品質、コスト、スケジュールなど徹底して管理できるチーム体制を構築しプロジェクトを支援しています。複数並行して建設されているPREXの品質を確保しつつ、進化し続けるPREXとしての魅力の最大化を実現しています。



島津山PREX内観

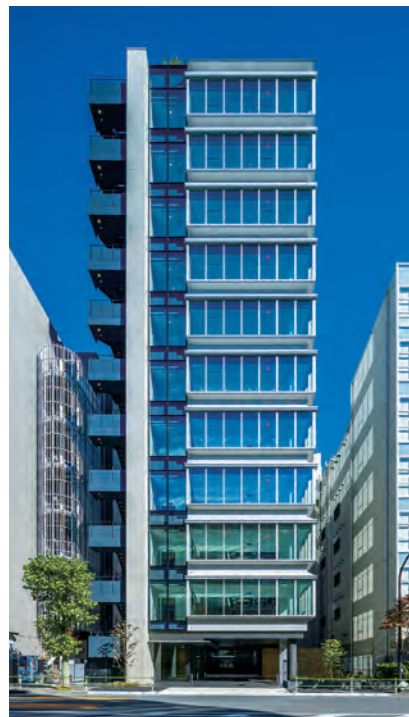
- 事業主 ● 住友商事株式会社
所在地 ● 東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区、品川区
建物用途 ● オフィス
延べ面積 ● 2,000㎡～6,000㎡
構造・階数 ● S造、地上8～13階・塔屋1階
PJ完了 ● 2017年～継続中
設計施工 ● ミレーネ神田PREX、竹橋PREX、神田司町PREX、京橋宝町PREX：前田建設工業
● 麹町PREX、半蔵門PREX (North・South)、島津山PREX、人形町PREX：熊谷組
● 愛宕山PREX：西松建設
● 神宮北参道PREX：奥村組

シリーズ・ブランディング／NAD (Nikken Activity Design lab)

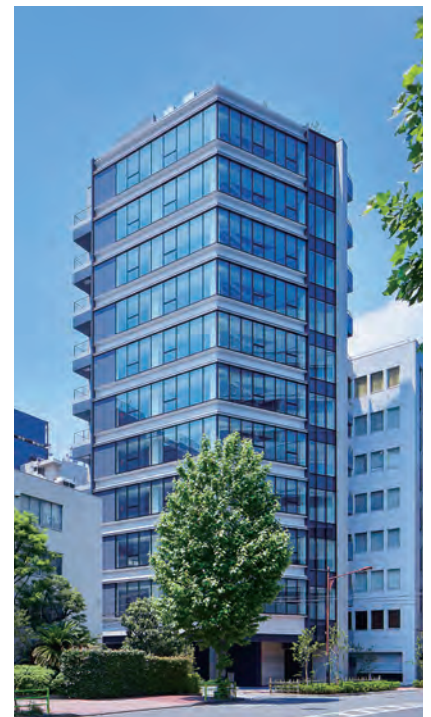
内外装デザイン監修／日建スペースデザイン

企画
計画設計
発注基本
実施
設計工事
発注

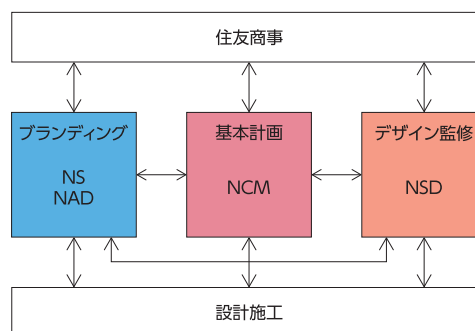
工事



愛宕山PREX外観



京橋宝町PREX外観



プロジェクト体制

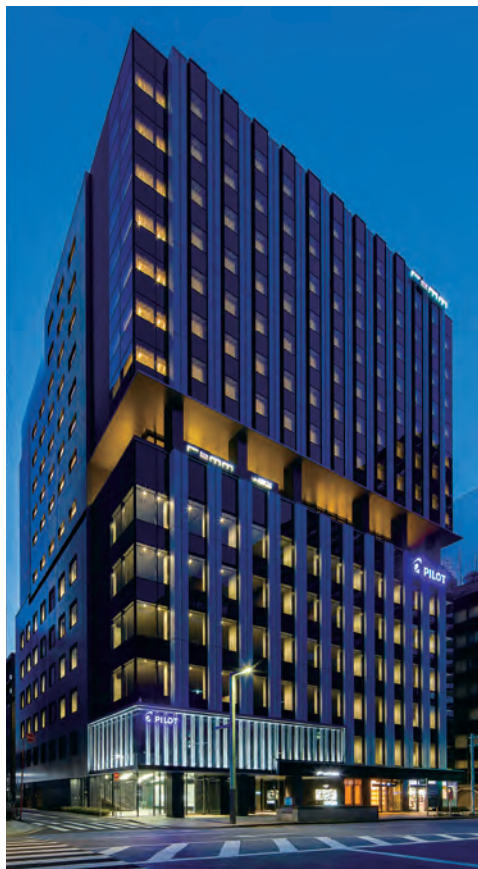
新たなまちづくりが進む地域における3事業者による共同再開発
Joint redevelopment by three entities in an area undergoing new urban design

事業主

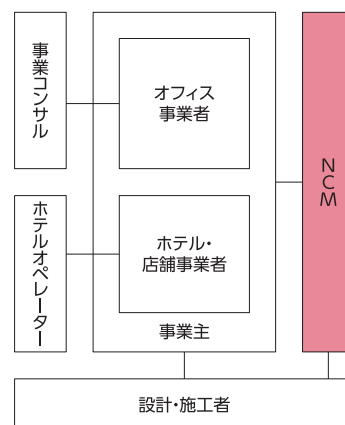
CM
NCM

設計者 施工者

2018年に創立100周年を迎えた筆記具メーカーのパイロットコーポレーションの本社建替えに伴い、街区全体でのにぎわいの創出に賛同したパイロットコーポレーション、阪急阪神不動産、個人事業主の3者による共同再開発プロジェクトです。私達は基本計画段階から参画し、解体工事・新築工事の与件の整理やコンセプトメイキング、費用負担や資産区分の整理、発注支援、設計レビューや工事品質管理への助言、コストマネジメントなどのCM業務を行いました。下層階はパイロットコーポレーション本社オフィス、上層階は阪急阪神ホテルズ運営のホテル「レム東京京橋」で構成される、この地域を象徴する複合ビルとなりました。



京橋交差点近く、中央通りから望む外観



プロジェクト体制



パイロットコーポレーション本社の1階エントランス

- 事業主**
- 株式会社パイロットコーポレーション
 - 阪急阪神不動産株式会社
 - 株式会社京橋緑コーポレーション
- 所在地**
- 東京都中央区
- 建物用途**
- オフィス、ホテル、店舗
- 延べ面積**
- 17,252㎡
- 構造・階数**
- SRC造・S造、地上14階・地下1階・塔屋1階
- PJ完了**
- 2019年
- 設計**
- 戸田建設 一級建築士事務所
- 施工**
- 戸田建設 東京支店

企画
計画

発注

設計

工事



上層階のホテル「レム東京京橋」のフロント

PHOTO:エスエス東京

project — 05

あいおいニッセイ同和損保 聖蹟桜ヶ丘センター

Aioli Nissay Dowa Insurance: Seiseki Sakuragaoka Center

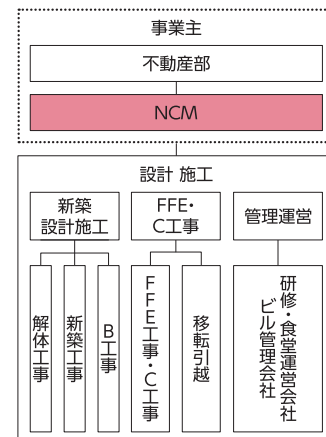
オフィス・研修の複合施設 本体工事・管理運営の二軸の発注者支援
Management support from construction to opening in office-training complex

オフィスと研修所機能を備えた複合施設の新築プロジェクトです。本体工事支援では、与件整理とコストの明確化、品質性能の確認を主眼に発注者の意思決定の支援を行いました。管理運営支援では、管理運営者の選定支援、館内細則やFFE発注の支援、入居工事の関係者との調整を行い、本体工事から開業へスムーズに移行する役割を担いました。

事業主	・あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
所在地	・東京都多摩市
建物用途	・事務所、研修所（寄宿舎）
延べ面積	・25,515㎡
構造・階数	・S造・一部RC造、地上17階・塔屋2階
PJ完了	・2022年
設計	・大成建設一級建築士事務所
施工	・大成建設



既存のビルを研修施設設けに建替え



プロジェクト体制



project — 06

ジュピターショップチャンネル 施設再編プロジェクト

Jupiter Shop Channel: Facility Optimization Project

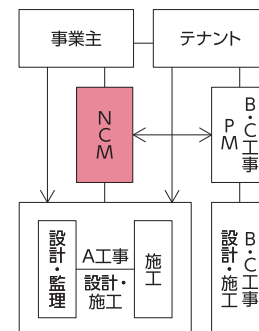
3棟構成の既存建物をテレビスタジオ新本社として再生
Integrating existing facilities in new headquarters with TV studio function

3箇所に分散していたオフィス・スタジオ機能を集約移転し、ショップチャンネル新本社として既存建物を再生するプロジェクトです。基本計画から竣工までのCM業務を担当。スタジオ棟の増築のほか、オフィス棟改修、リノベーション、外壁改修、特高更新と各工事が並走するなか、徹底したコスト管理とスムーズなプロジェクト運営に努め、スケジュールの遅延なく新本社での放送開始の日を迎えることができました。

事業主	・住友商事株式会社
所在地	・東京都江東区
建物用途	・オフィス、放送局
延べ面積	・24,599㎡
構造・階数	・RC造・SRC造・S造、地上9階・地下1階・塔屋1階
PJ完了	・2020年
設計	・鹿島建設
施工	・鹿島建設



ジュピターショップチャンネル新本社の外観



プロジェクト体制



人口6万人弱の地方自治体における100億円規模の建設プロジェクトです。対応する少人数の市職員への全面支援となるCM業務が求められました。

「発注者と同じ目線」「デザインビルド方式に対応」「作るだけでなく使う視点でも地元貢献」を基本姿勢に、「牽引型・協働型マネジメント」「地元活用のハイブリッド発注・建物完成後の地域貢献」「使用者目線・ライフサイクル目線重視」「デザインビルド方式の利点活用」を実践しました。

事業関係者が一丸となった取組みにより、「安心・安全・分かりやすい施設の整備」「地元企業の育成と経済波及効果」をもたらし、特に2019年の千曲川(震災)からの流入および内水の氾濫時にも浸水しなかった「高い防災機能」を実現しています。また近隣市におけるCM活用の拡大にもつながっています。



千曲市庁舎とことぶきアリーナ千曲、立体駐車場などを含む市施設全景



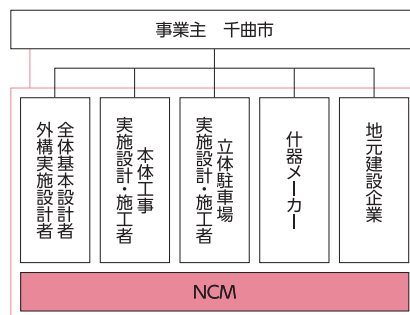
「開かれた親しみやすさ」をコンセプトとする新市庁舎のエントランス

事業主	●千曲市
所在地	●長野県千曲市
建物用途	●庁舎、体育施設、立体駐車場など
延べ面積	●約23,000㎡
構造・階数	●RC造・S造、地上5階・塔屋1階
PJ完了	●2019年
設計	●基本設計：久米設計 実施設計：鹿島建設
施工	●鹿島建設 関東支店

基本
設計実施
設計工事
発注

工事

運用



プロジェクト体制



国道403号線沿いに建つ庁舎壁面がアリーナまでの動線となる

project — 08

大和高田市庁舎 Yamatotakada City Hall

プロジェクト全体をアテンドしたフルラインナップのマネジメント業務

Full support for all phases of new construction including feasibility study on urban renewal

奈良県北西部に位置する大和高田市の新庁舎建設プロジェクトです。新庁舎という建物単体の建設マネジメントのみならず、その移転などの運用準備支援および旧庁舎の跡地利用の検討に至る、都市機能の構築と再生のスパイラルアップにまで寄与したフルラインナップのマネジメントを行いました。

- 事業主 • 大和高田市
- 所在地 • 奈良県大和高田市
- 建物用途 • 市庁舎
- 延べ面積 • 10,251 m² (付属棟含)
- 構造・階数 • RC造・一部S造、地上6階・塔屋1階
- PJ完了 • 2021年
- 設計 • 戸田建設・安井建築設計事務所
共同企業体
- 施工 • 戸田建設・安井建築設計事務所
共同企業体



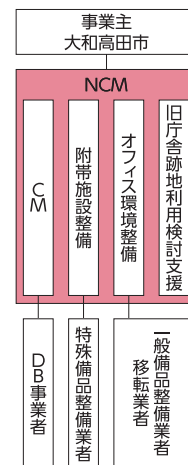
市庁舎全景



1階の多目的スペース



1階にある待合スペース



プロジェクト体制

project — 09

日立市庁舎 Hitachi City Hall

発注者と設計者と日立市の“架け橋”となり、その想いを形へ

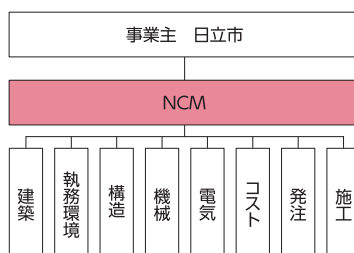
Acting as a bridge between the client, the architect, and Hitachi City to shape their ideas

日立市出身の建築家、妹島和世氏が設計を担当した庁舎建設プロジェクトです。機能性・安全性を重視した庁舎棟と次世代につながる庁舎としてのシンボル性を表現した連続アーチの大屋根から構成されています。プロジェクトの進捗状況に合わせた多段階にわたるCM業務を実施。CMRが発注者と設計者と街の“架け橋”となることで、“三方よし”の防災拠点構築を実現しました。

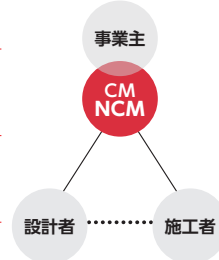
- 事業主 • 日立市
- 所在地 • 茨城県日立市
- 建物用途 • 庁舎・大屋根
- 延べ面積 • 24,910 m²
- 構造・階数 • S造(CFT柱)・基礎免震、地上7階・地下1階・塔屋1階
- PJ完了 • 2019年
- 設計 • (妹島和世+西沢立衛) / SANAA
- 施工 • 竹中・鈴縫・秋山・岡部特定建設工事
共同企業体

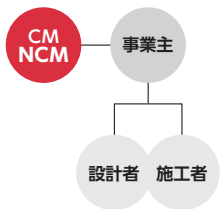


庁舎棟と大屋根が一体化した外観



プロジェクト体制





南海トラフ巨大地震を想定した公共施設群の同時高台移転

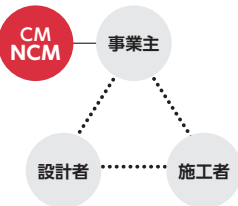
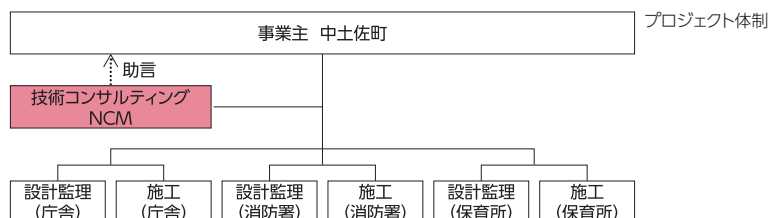
Simultaneous relocation of public facilities to higher ground in preparation for a major Nankai Trough earthquake

中土佐町役場庁舎、消防署、保育所の3つの公共施設群を海拔3.3mの津波浸水区域から海拔17mの高台へ移転するプロジェクトです。国土交通省の多様な入札契約方式モデル事業として採択された本プロジェクトに、私達は基本計画段階から参画し、予算管理・工程管理・品質管理において専門領域からのアドバイザーを行い、町がめざす「防災テーマパーク」の実現を支援しました。

- 事業主** ●中土佐町
所在地 ●高知県高岡郡中土佐町
建物用途 ●庁舎
延べ面積 ●7,623㎡
構造・階数 ●RC造・一部SRC造・S造
 地上5階・地下1階
PJ完了 ●2020年
設計 ●梓設計・若竹まづくり研究所設計
 共同企業体
施工 ●戸田建設



敷地の高低差を活かし複数の避難経路を持つ庁舎



ECI方式によるスポーツコンベンション振興施設整備のCM業務

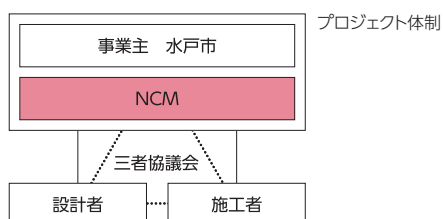
ECI delivery method taken in construction of sports & convention promotion facilities

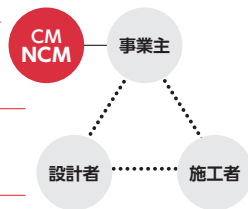
水戸市の東町運動公園の敷地に新たに体育館を建設するプロジェクトです。国土交通省がECI方式を策定した発注支援業務としてCMrの支援により優先交渉権者を決定。水戸市から継続発注された発注者支援業務では、リスクコントロールを行いながら実施設計を目標どおりに完了させ、目標工事費以内に契約した成功事例です。施工段階では設計変更による予算金額を超過しないコスト管理を実践しました。

- 事業主** ●水戸市
所在地 ●茨城県水戸市
建物用途 ●体育館、観覧場、集会場など
延べ面積 ●16,791㎡
構造・階数 ●RC造・一部S造、地上3階・地下1階
PJ完了 ●2019年
設計 ●大建設設計
施工 ●清水・岡部・東洋特定建設工事共同企業体



歴史ある街の運動公園に誕生した体育館全景





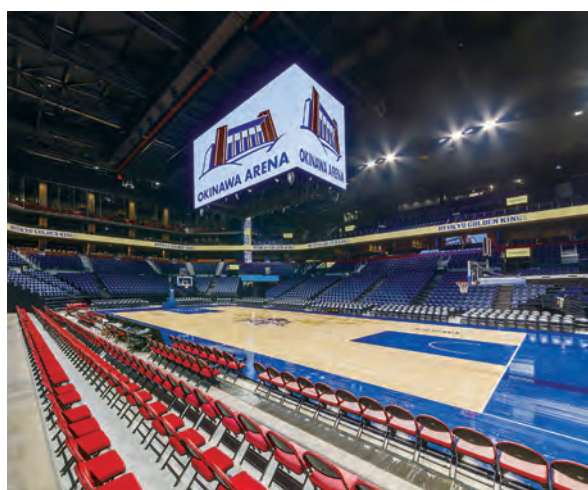
沖縄県初の1万人規模のアリーナ建設プロジェクト

First arena construction project accommodating over 10,000 audience in Okinawa

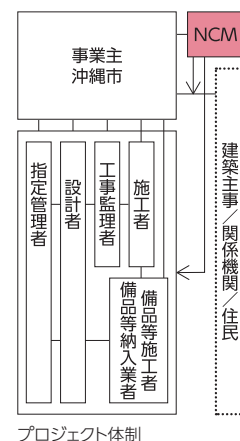
沖縄県沖縄市のコザ運動公園内における1万人規模のアリーナ施設建設プロジェクトです。沖縄県の観光産業発展のため、他地域と差別化が図れるスポーツコンベンションの推進などによる交流および地域振興の拠点、自然災害や航空機事故などに備えた防災拠点となることを目的とした事業として、防衛省および内閣府の補助金を活用しています。私達は、基本設計から実施設計段階への移行期間より参画し、沖縄県内の設計事務所と協働しながらCM業務を遂行しました。発注段階では、ECI方式による施工者発注支援を行い、設計段階では、基本設計の内容にECI選定会社の施工技術や提案を盛り込み、プロジェクト全体の円滑な推進を図りました。工事段階では、沖縄特有の気象による工事への影響の確認と対策を検討し、また特殊な構工法に対する工事計画の確認、設計変更に関する仕様確認とコスト管理、施設運用開始までのスケジュール調整や備品工事の調整といった本工事外の範囲までサポートしました。



アリーナ外観



可動式の510インチの大型映像装置が吊り下げられているアリーナ



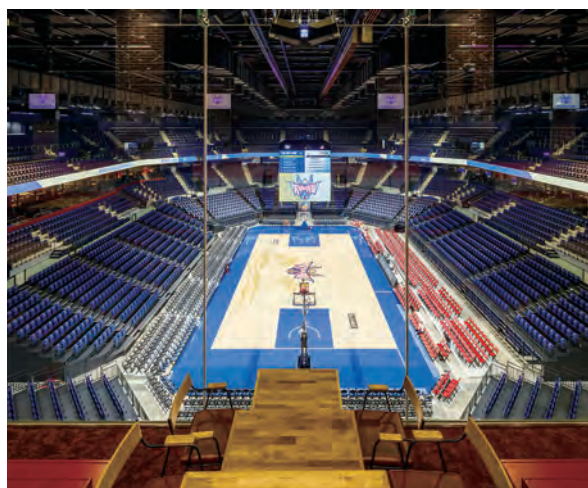
プロジェクト体制

- | | |
|-------|-----------------------------|
| 事業主 | ・沖縄市 |
| 所在地 | ・沖縄県沖縄市 |
| 建物用途 | ・運動競技施設
(観覧場・大規模集客施設) |
| 延べ面積 | ・27,711㎡ |
| 構造・階数 | ・S造、地上6階 |
| PJ完了 | ・2021年 |
| 設計 | ・梓設計・創建設計・アトリエ海風
共同企業体 |
| 施工 | ・鹿島・仲本・太田・富建
特定建設工事共同企業体 |

実施
設計工事
発注

工事

運用



アリーナ内部の全景が見渡せる5階ロビー

城南信用金庫初の「保育所」を併設した店舗づくり——金融機関の領域拡大の取り組み——
First branch with a nursery school - Expanding the scope of financial institutions

事業主

CM
NCM

設計者

施工者

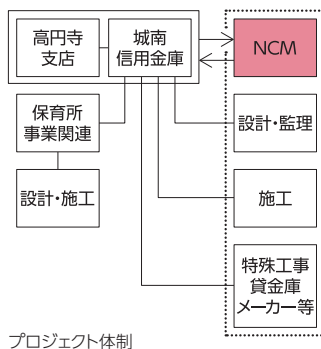
城南信用金庫による地上3階建ての支店の新築プロジェクトです。

杉並区高円寺地域は、子育て世代が多く暮らすエリアであるため、世代を超えて愛着が持たれる新店舗をと、同金庫としては初となる、保育所を併設した店舗を計画しました。また、福島県産材のカラマツを構造材や内装材に活用した木質ハイブリッド構造を採用。東日本大震災の被災地域を信用金庫として支援するとともに、建設時のCO₂排出量の削減をめざすなど、地球環境に配慮した店舗づくりを実施しています。

私達は新店舗のコンセプト検討段階より参画し、保育所設置に関する技術面・制度面からの検証を行いました。発注者や設計者、施工者に加え、保育所事業者や工事業者等多岐にわたる関係者に対し、CMrがフェーズごとの課題点やリミット工程を共有し、プロジェクトを進め、無事に竣工を迎えることができました。

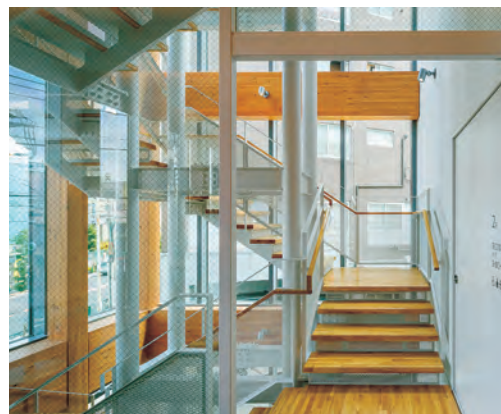


ガラス張りの明るくオープンな外観



木のぬくもりを感じるロビー

- | | |
|-------|-----------------------------------|
| 事業主 | ●城南信用金庫 |
| 所在地 | ●東京都杉並区 |
| 建物用途 | ●信用金庫店舗、保育所 |
| 延べ面積 | ●1,067㎡ |
| 構造・階数 | ●RC造・一部木質ハイブリッド造(S造)
地上3階・塔屋1階 |
| PJ完了 | ●2020年 |
| 設計 | ●佐藤総合計画 |
| 施工 | ●高松建設 |



明るい階段ホール

PHOTO: (株)川澄・小林研二写真事務所

project — 14

西日本シティ銀行 天神支店

Nishi-Nippon City Bank, Tenjin Branch

次世代の天神地区にふさわしい銀行のフラッグシップ店舗

A flagship branch contributing to the future of the Tenjin area

天神地区で進む大規模再開発で新築された「天神ビジネスセンター」への西日本シティ銀行の支店移転プロジェクトです。複数支店の統合およびグループ会社の拠点を集約した、銀行としての新たな店舗づくりが求められました。「ビル竣工と同時の店舗開店」、「避難安全検証法ルートC採用」と通常と異なるテナント制約によりプロジェクトの進捗が遅延するなか、施主の「各部署の意見」「機能・コストの要望」の取りまとめに尽力。「ビルオーナーとの条件折衝」「設計施工者への技術・コストの折衝」を中心に多くの関係者とかかわりながら、CMrが情報ハブ役となって総合的なマネジメントを行い、新たな拠点店舗が完成しました。



未来型と富裕層を意識した特別感を備えた店舗デザイン



営業店舗の顔となるテラーカウンター

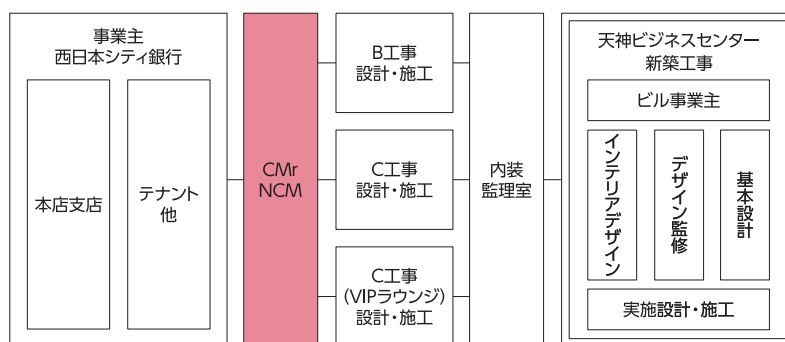


新たな旗艦店舗のエントランスホール



C1を用いた落ち着いた雲用気の外観夜景

事業主	●株式会社西日本シティ銀行
所在地	●福岡県福岡市
建物用途	●銀行・金融施設
延べ面積	●61,101㎡の内対象面積3,205㎡
構造・階数	●S造・一部RC造・免震構造 地上19階・地下2階・塔屋2階
PJ完了	●2021年
設計	●本体工事：(基本設計)日本設計 (実施設計)前田建設工業 ●内装工事：(建築工事)コクヨマーケティング (電気設備工事)九電工



プロジェクト体制

「記憶の継承」と「変わらぬおもてなし」をめざして

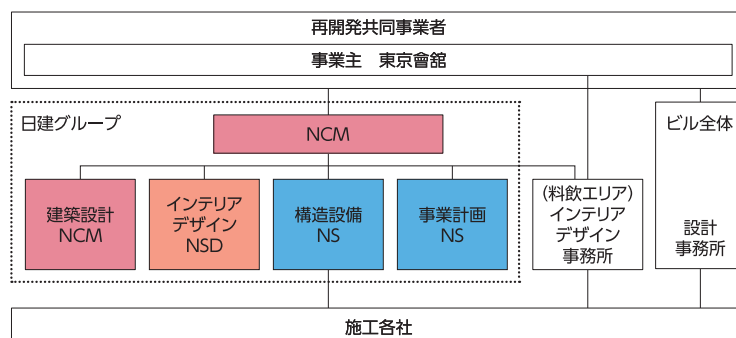
Aiming to keep the traditions alive with unchanging hospitality

東京會館は1922年(大正11年)「世界に誇る施設ながらも誰でも気軽に利用できる人々の集う社交場」として誕生しました。ルネサンス様式の初代本館、1971年に建て替えられた2代目本館を経て、2012年に三者の共同事業として3代目本館を建て替えることとなりました。

私達はビル全体における東京會館サイドのオーナーズコンサルティング、東京會館専有部の内装設備設計監理、また多岐にわたる直営工事コンサルティングを行いました。

オーナーズコンサルティングでは、東京會館専有部を中心にプラン検証を行い、ビル全体の在り方を踏まえながら東京會館として最適なプランに導きました。

訪れて最初に目にする正面玄関の上部外壁には長さ72mにわたる20枚のレリーフを配置し、^{ひさし}庇には初代本館からヒントを得た重厚なアーチ状の装飾梁を設けました。新たに長大な専用車寄せも設け、東京會館の顔として多くの来訪者をお迎えしています。時代と共に変わりゆく形態とニーズ、一方で変わらない記憶とサービスを感じられる建物が実現しました。



プロジェクト体制

- | | |
|-------|--|
| 事業主 | ●株式会社東京會館 |
| 所在地 | ●東京都千代田区 |
| 建物用途 | ●宴会場、結婚式場、料飲店舗、オフィス |
| 延べ面積 | ●174,054㎡、うち東京會館専有面積：17,617㎡ |
| 構造・階数 | ●S造・SRC造、地上30階・地下4階・塔屋2階、うち東京會館専有階数：地上7階・地下3階 |
| PJ完了 | ●2018年 |
| 設計 | ●(ビル全体)三菱地所設計
(東京會館専有部)日建設計コンストラクション・マネジメント |
| 施工 | ●大成建設、高砂熱学工業、斎久工業、関電工、三菱電機 |



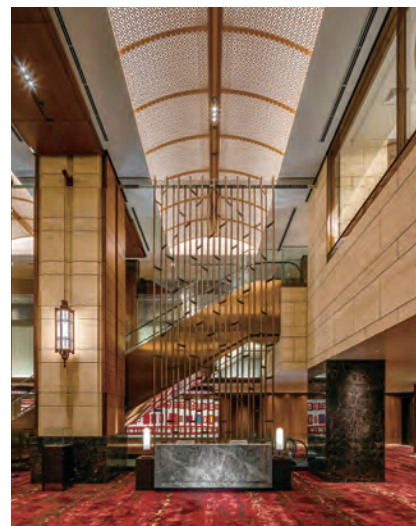
車寄せ



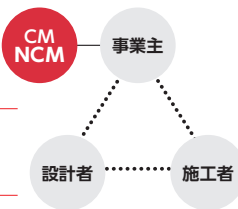
東京會館外觀



螺旋階段と大シャンデリア



エントランスロビー



民間資金を活用した日本初寺院山門一体型ホテル「新御堂会館」を実現
Japan's first hotel integrated in a temple gate realized through private funds

「御堂さんの屋根が見えるところで、鐘の聞こえるところで商売するのが夢である」と言われるほどに市民から親しまれ、御堂筋の名前の由来ともなった真宗大谷派難波別院南御堂(以下「難波別院」)。400年以上の歴史を誇る難波別院の敷地の一部に定期借地方式により事業者が寺院山門一体型ホテルを建設し、難波別院がその一部の床を賃借して「参道」「山門」の機能と「教化のための拠点」として利用するという、民間資金を活用した不動産有効活用プロジェクトです。今回の建替えでは、難波別院の事業価値の向上に向け、施設戦略・経営戦略から、投資戦略の立案、発注、建設の支援に至るまで、CMrが一連のサポートをワンストップで遂行することにより、効果の高い経営資源の再構築を実現しました。

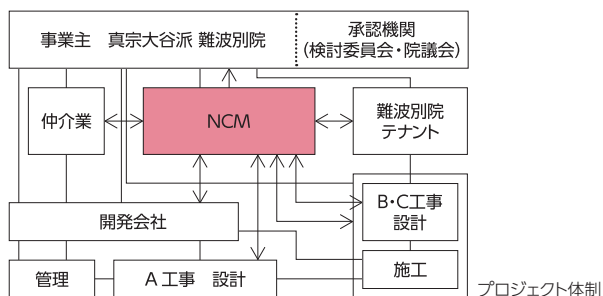


日本初の寺院山門一体型ホテル



山門から望む「本堂」

- | | |
|-------|------------------------------|
| 事業主 | ●真宗大谷派難波別院 |
| 所在地 | ●大阪府大阪市 |
| 建物用途 | ●ホテル、オフィス、飲食店、集会場、物販、診療所 |
| 延べ面積 | ●20,611㎡ |
| 構造・階数 | ●S造・一部SRC造、地上17階・地下1階・塔屋1階 |
| PJ完了 | ●2019年 |
| 開発 | ●積水ハウス不動産関西 |
| 設計 | ●A工事:IAO竹田設計
●B・C工事:竹中工務店 |
| 施工 | ●竹中工務店 |



project — 17

トーハン京都支店跡地活用プロジェクト [静鉄ホテルプレジオ京都四条] Former Tohan Kyoto Branch Site Utilization (Shizutetsu Hotel Prezio Kyoto Shijo)

支店跡地を活用した、京都の中心地に立地するホテル建設プロジェクト
Hotel construction project on the site of the former Tohan branch in the center of Kyoto

株式会社トーハンが保有する企業不動産である、京都支店跡地を有効活用するプロジェクトです。「ホテルプレジオシリーズ」を展開する静岡鉄道株式会社がホテル運営を担い、私達は支店の解体からホテル建設の基本計画、設計、施工段階までのCM業務を遂行しました。適切な品質管理とコスト管理を行い、完成・開業まで導きました。

- 事業主 • 株式会社トーハン
- ホテル運営 • 静岡鉄道株式会社
- 所在地 • 京都府京都市
- 建物用途 • ホテル
- 延べ面積 • 3,517㎡
- 構造・階数 • RC造、地上5階
- PJ完了 • 2019年
- 設計 • 鹿島建設
- 施工 • 鹿島建設



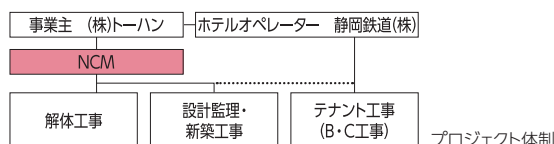
京都市の中心部にあるホテル外観



フロント



客室



プロジェクト体制

project — 18

ロマンスカーミュージアム Romance-car Museum

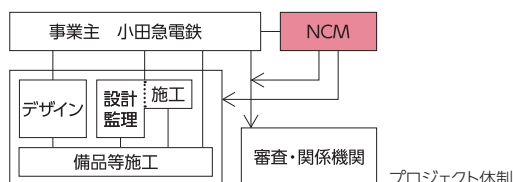
小田急線開業以来初の鉄道ミュージアム誕生までのプロジェクト進行をマネジメント
Management in pre/during/post construction of Odakyu's first railway museum

小田急線開業以来初となる屋内常設展示施設「ロマンスカーミュージアム」を小田急線の海老名駅隣接地に建設するプロジェクトです。施設内には、歴代のロマンスカー車両が展示されています。私達は発注者の補佐として実施設計図のレビューから工事段階のCM業務を行い、品質確保と予定工期での工事完了および変更工事に伴う増減コストの適正化を実現することができました。

- 事業主 • 小田急電鉄株式会社
- 所在地 • 神奈川県海老名市
- 建物用途 • 展示場、飲食店舗
- 延べ面積 • 4,303㎡
- 構造・階数 • S造、地上2階
- PJ完了 • 2021年
- 設計 • フジタ
- 施工 • フジタ



歴代のロマンスカーが並ぶ「ロマンスカーギャラリー」



プロジェクト体制

サステナブルな「地域活性型の建設ESG投資」を実現した水族館

Aquarium construction realized through sustainable, community-based ESG investment

事業主

CM
NCM

設計者 施工者

確実かつ長期的な収益が求められる信託スキームの不動産開発において、ESG理念に基づいた環境配慮やプロジェクトの透明性はもちろんのこと、地元企業の投資等による地方創生・地域活性化も実現したプロジェクトです。

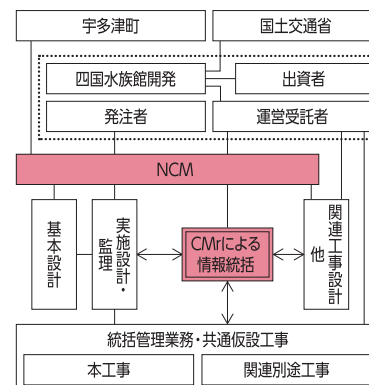
水族館初の信託スキームで求められた「確実なアセット(資産)としての水族館建設」に対し、私達は事業構想段階から施工段階まで包括的にマネジメントを実施。プロジェクトの収益化に加え、環境配慮、地方創生・地域活性化のメニューも同時に実現しました。確実な事業者利益、来館者の豊かな体験、幅広い地域貢献、長期的な環境保全という「三方(売り手、買い手、世間)よし」に、「地球よし」を加えた「四方よし」の実現を建設プロジェクト面から支援しました。



歴史ある宇多津町の塩田をイメージした質感のある外壁



瀬戸内海に面する町立臨海公園と一体化した四国水族館



プロジェクト体制

- 事業主**
- 株式会社四国水族館開発
 - 株式会社SMBC信託銀行(アセットマネージャー兼信託受託者)
 - 株式会社アクアメント(運営)
 - 宇多津町(行政支援)
- 所在地**
- 香川県綾歌郡宇多津町
- 建物用途**
- 水族館
- 延べ面積**
- 敷地:8,516㎡、建築:4,561㎡
 - 延床:7,277㎡
- 構造・階数**
- S造・一部RC造、地上2階
- PJ完了**
- 2020年
- 設計**
- 大成建設
- 施工**
- 大成建設、乃村工芸社(環境デザイン)



レイアウト自由度の高い大型ユニット水槽を用いた展示空間

意匠性の高い複合文化施設を、デザイン思考のマネジメントで実現

Realizing highly design oriented cultural facility complex through management of design thinking approach

事業主

CM
NCM

設計者

施工者

「神戸開港150周年記念」として神戸市が公募し事業化が決定した6つの街区からなる再開発事業のうち、アクアリウム、フードホール、プライダルデスクで構成された複合文化施設・駐車場棟の2区画を対象とした信託スキームでの新築プロジェクトです。

私達はCMRとして基本設計段階より開業までのマネジメント業務を担当、プロジェクト予算と開業時期の遵守、水族館建築物としての品質確保に加え、意匠性・エンターテインメント性の高い施設コンセプトを実現する「デザイン思考のマネジメント」を行いました。また、再開発事業関係者(全6街区)との各種調整にも関与し、再開発事業全体のデザインコード、コスト負担の割合、技術支援等に関するアドバイザーの役割を担いました。



意匠性の高い外観を実現



フードホールのシンボルとなる天井水槽

- 事業主**
- ・事業会社: 合同会社AQUART神戸
 - ・アセットマネージャー兼信託受託者: 株式会社SMBC信託銀行
 - ・プロパティマネージャー: 株式会社京阪流通システムズ
 - ・運営: 株式会社アクアメント(アクアリウム)、株式会社ポトマック(フードホール)、GLIONグループ(プライダルデスク)
 - ・行政支援: 神戸市
- 所在地**
- ・兵庫県神戸市
- 建物用途**
- ・アクアリウム、フードホール、プライダルデスク(クラシックカーミュージアム)
- 延べ面積**
- ・敷地面積: 5,328㎡
 - ・延床面積: 7,283㎡(予定)
- 構造・階数**
- ・S造・RC造、地上4階・地下1階
- PJ完了**
- ・2021年
- 設計**
- ・大成建設
- 施工**
- ・大成建設

企画・計画

設計

発注

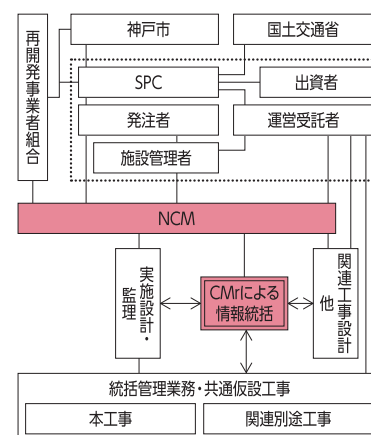
工事

監理

運用



象徴的な球体水槽



プロジェクト体制

明治からつなぐ歴史を考慮し、未来へ向かう安心安全な新しい迎賓館を
A new, safe and secure guest house connecting the legacy of the Meiji Era to the future

事業主

CM
NCM

設計者

施工者

1881年に赤坂仮皇居に諸外国からの賓客をもてなす御会食所として建てられた「赤坂仮皇居御会食所」を移築した本館を中心に、1947年、明治神宮の迎賓施設として開館した明治記念館の改修プロジェクトです。

私達は、明治記念館がどのような施設をめざしていくべきか、未来のあるべき姿へ向けて、多くのフィジビリティ・スタディにより、改修・施設改善のためのマスタープランを作成し、今ある建物の価値を活かしつつ、安全を確保し、新しい時代を見据えた「迎賓館+集いの場」の実現に向け、プロジェクトをサポートしました。

限られた予算、工期のなか、全ての課題を一つずつ丁寧に解決し、関係者の協力を得て、発注者の「想い」を叶えるべく、プロジェクトをゴールに導きました。



緑豊かな明治神宮外苑の一角に位置する明治記念館

PHOTO:川澄・小林研二写真事務所

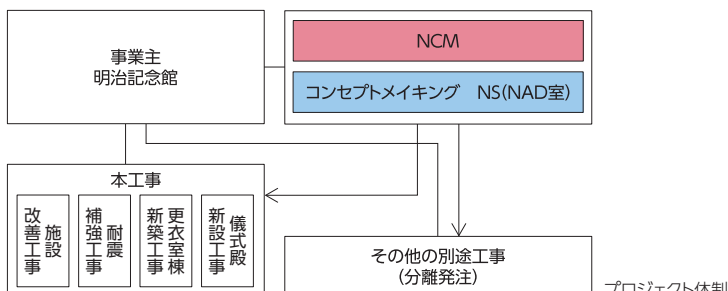


多目的な用途で利用可能なギャラリー



大きな窓の先に空と緑が広がる儀式殿

- 事業主 ●明治記念館
所在地 ●東京都港区
建物用途 ●集会場（結婚式場）
延べ面積 ●23,269㎡
構造・階数 ●W造・S造・SRC造・RC造
地上3階・地下2階・塔屋1階
PJ完了 ●2021年
設計 ●安藤・間、丹青社（儀式殿エリア）
施工 ●安藤・間



百貨店の価値を高める、三つの歴史的建造物の改修

Renovation of three historical buildings to enhance the value of department stores

事業主

CM
NCM

設計者

施工者

歴史的建造物の改修マネジメントをする際に重要な「真正性」「完全性」を常に配慮しつつ、歴史的価値を損なわずに付加価値を高めていくコンサルティング業務を行いました。各プロジェクトの目標を次に記します。

- ①日本橋三越本店：超高層ビル群における都会のオアシスとなる屋上緑化の実現
- ②伊勢丹新宿本店：繁華街に重厚な彩りを与えるライトアップの実現
- ③札幌丸井三越：竣工当初の姿への復元と設定

バリューアップ、安心・安全性の確保、ライフサイクルコスト削減等の課題も併せた発注パッケージと体制を構築。百貨店の営業を行いながらの工事を達成し、さらなる百貨店の価値向上に寄与することができました。



日本橋三越本店本館屋上の「日本橋庭園」



伊勢丹新宿本店外観



札幌丸井三越一条館外観

事業主	・株式会社三越伊勢丹ホールディングス
所在地	・日本橋三越本店：東京都中央区日本橋 ・伊勢丹新宿本店：東京都新宿区新宿 ・札幌丸井三越：北海道札幌市中央区
建物用途	・百貨店
延べ面積	・日本橋三越本店：71,727㎡ ・伊勢丹新宿本店：82,893㎡ ・札幌丸井三越：26,236㎡
構造・階数	・日本橋三越本店：SRC造・S造 ・伊勢丹新宿本店：SRC造 ・札幌丸井三越：SRC造・RC造・S造
PJ完了	・日本橋三越本店：2019年 ・伊勢丹新宿本店：2020年 ・札幌丸井三越：2016年
設計	・日本橋三越本店：清水建設 ・伊勢丹新宿本店：清水建設、(電気)ライティングプランナーズアソシエーツ
施工	・札幌丸井三越：竹中工務店 ・日本橋三越本店：清水建設 ・伊勢丹新宿本店：清水建設、(電気)東邦電気工事 ・札幌丸井三越：竹中工務店

企画
計画設計
発注

設計

工事
発注

工事

重要文化財指定の百貨店を核とする大規模再開発事業

Large-scale redevelopment project centered on a development store designated as an important cultural property

歴史的建築を継承すべく、重要文化財指定を受けた百貨店（「日本橋高島屋S.C.本館」）と「日本橋高島屋S.C.新館」を含む超高層ビル2棟の新築からなる再開発プロジェクトです。本地区は都市再生特別地区の指定も受け、地域貢献として都市機能整備も実現しています。新旧建物が共存する、建物間を隔てる道路上部にはガラス庇をかけ歩行者専用道（日本橋ガレリア）とし、施設の一体感も創出しています。私達は高島屋の技術コンサルとして、百貨店の営業を継続させながら関連工事（再開発、耐震補強、売場改編工事など）を支援なく、同時に遂行していけるように設計・発注段階から施工段階まで、PMとして支援しました。



日本橋高島屋S.C.本館外観

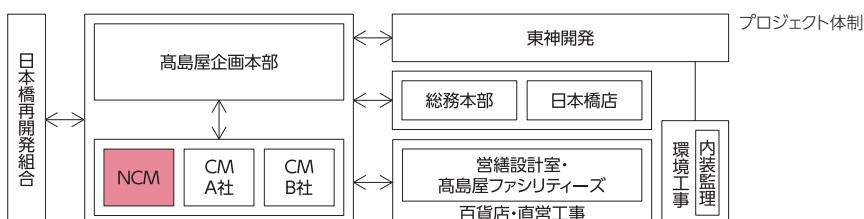


本館と新館の建物間をつなぐ歩行者専用道と日本橋ガレリア



3街区一体で空中を回遊できる「日本橋グリーンテラス」

- 事業主** ●日本橋2丁目地区市街地再開発組合（NCM発注者は東神開発株式会社：高島屋グループの商業ディベロッパー）
- 所在地** ●東京都中央区
- 建物用途** ●商業施設、業務施設、文化交流公益施設など
- 延べ面積** ●286,475㎡
- 構造・階数** ●A街区：S造（柱CFT造）・SRC造・RC造 地上27階・地下5階
●B街区：SRC造・S造 地上8階・地下3階（日本橋高島屋）
●C街区：S造（柱CFT造）・SRC造・RC造 地上32階・地下5階
- PJ完了** ●2019年
- 設計** ●日本設計・プランテック総合計画事務所JV
- 施工** ●鹿島建設・大林組・竹中工務店JV



レガシーの継承と次世代放送局への発展を支援した全方位型CM業務

Multifaceted construction management for next generation broadcasting station while retaining its legacy

事業主

CM
NCM

設計者

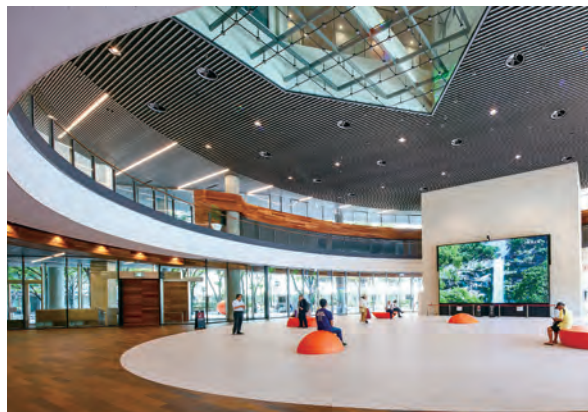
施工者

関西最大級の準キー局、読売テレビ放送の社屋移転プロジェクトです。新社屋は、大阪城周辺の城まちエリアのにぎわい創出とテレビ局らしいシンボリックな外観で、準キー局最大級のスタジオを有し、放送継続のための強靱構造やバックアップ設備、多くの環境負荷低減手法を取り入れています。私達は、テレビ局としての安全・革新・地域活性という目標に向けて、堅実と挑戦の両立を図るパートナーとして事業を基本計画から竣工、保全計画まで一貫して支援・推進しました。プロジェクトの各段階で、品質、環境対策、コスト、スケジュールの提案・検証・評価により、事業主の想いを実現・継承・発展させるべく、方針決定のための判断材料を提示しプロジェクト完成へと導きました。

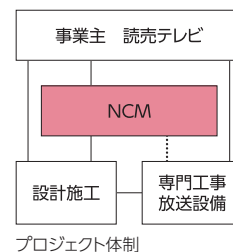


読売テレビ新社屋

PHOTO:株式会社竹中工務店



円形ロビーには来街者が自由に立ち寄ることができる



- | | |
|-------|-----------------------------------|
| 事業主 | ・読売テレビ放送株式会社 |
| 所在地 | ・大阪府大阪市 |
| 建物用途 | ・放送局 |
| 延べ面積 | ・51,194㎡ |
| 構造・階数 | ・S造・一部SRC造・RC造
地下1階・地上17階・塔屋2階 |
| PJ完了 | ・2019年 |
| 設計 | ・株式会社竹中工務店 |
| 施工 | ・株式会社竹中工務店 |

企画
計画

設計

工事
監理

運用



大阪城を望むラウンジ

「MEDIA FACTORY」をキーワードとした最新放送局舎
A leading-edge broadcasting studio as a "Media Factory"

事業主

CM
NCM

設計者

施工者

中国地方におけるフジテレビ系列の基幹局であるテレビ新広島の社屋建替えプロジェクトです。

情報発信基地としての放送・制作機能の強化と働き方改革の推進による生産性向上をめざした新社屋が2020年に竣工。基礎免震構造をはじめ災害に強い設備を整え、大規模災害発生時にも放送の継続ができる強靱な社屋となっており、内部サインや各部のデザインには、平和の象徴である折り鶴のイメージが盛り込まれています。

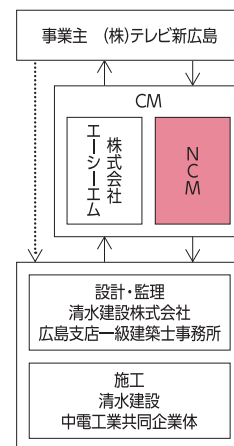
私達は、不整形の同一敷地内で、旧社屋の放送機能を継続しながら新築工事を行うという難易度の高い本プロジェクトに、企画段階から参画し、基本計画段階、発注者の社内ワーキング支援、発注・設計・工事段階まで、豊富な放送局プロジェクトのノウハウを活かしてマネジメントを行い、発注者を支援しました。



放送局の「思い・メッセージ」を数値解析情報に変換することで配列を決められた外装ルーバー



木調ルーバーを使用した暖かみのあるエントランス



プロジェクト体制

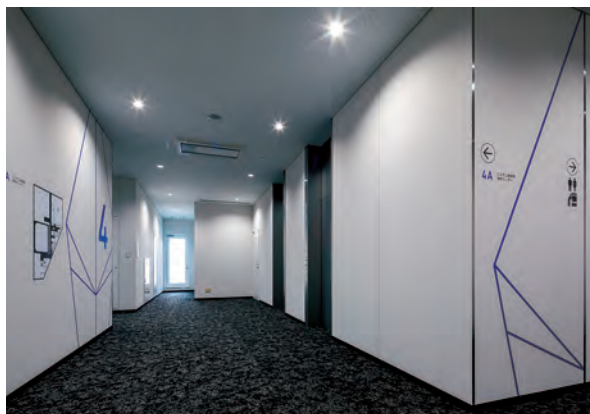
- | | |
|-------|---------------------------|
| 事業主 | ●株式会社テレビ新広島 |
| 所在地 | ●広島県広島市 |
| 建物用途 | ●放送局 |
| 延べ面積 | ●8,170㎡ |
| 構造・階数 | ●S造、地上6階 |
| PJ完了 | ●2020年 |
| 設計 | ●清水建設株式会社
広島支店一級建築士事務所 |
| 施工 | ●清水建設・中電工業共同企業体 |

企画
計画

発注

設計

工事



折り鶴のイメージを盛り込んだ内装サイン

Hearts as One「心をついに」移転に伴うトータル支援PM・CM

Uniting hearts and minds: Total PM & CM support for relocation and construction

関西から山口県への研究機能の移転を目的とした、研究系施設を生産系事業所内に移転・新築するプロジェクトです。私達は、2019年よりCMrとして生産部門との融合・敷地比較選定、最先端研究所へのマネジメント、新設・移設に関するFFEマネジメント、地方移転に対するモチベーション向上のための動画制作等、プロジェクトを総合的に支援しました。設計施工者を含むプロジェクト関係者をワンチーム化するための中核を担い、2021年に竣工しました。

- 事業主 ●田辺三菱製薬株式会社
所在地 ●山口県山陽小野田市
建物用途 ●研究所
延べ面積 ●約9,883㎡
構造・階数 ●S造・一部RC造、地上6階
PJ完了 ●2021年
設計 ●株式会社竹中工務店
施工 ●株式会社竹中工務店



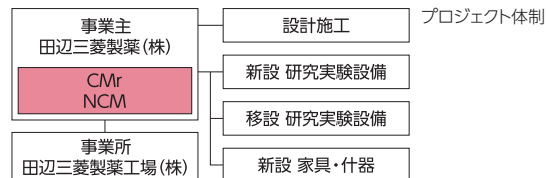
田辺三菱製薬工場の敷地内に完成した新研究棟



各階をつないだ開放的な吹抜階段



動線に沿って配置した「マグネットスペース」



事業主

CM
NCM

設計者

施工者

工場等移転計画——富士インキテクノプラザへの総合支援型CM

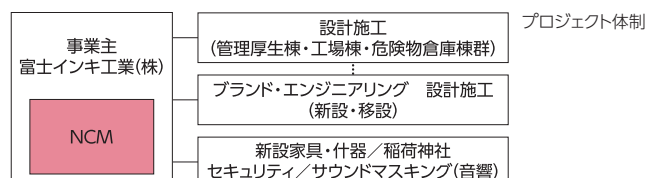
Comprehensive support CM for plant relocation plan to Fujiink Techno Plaza

富士インキ工業の創立75周年記念事業として、伊丹事業所から三田工業団地への総合移転を支援。3つの敷地を有機的に繋ぐ配置、高品質インキ製造工場としての品質確保、環境改善、高い遵法性・機能性等のマネジメント、さらにプラントエンジニアリングのPMや、オフィストrendデザインなど、総合的にプロジェクトを支援し、環境負荷低減も実現しました。

- 事業主 ●富士インキ工業株式会社
所在地 ●兵庫県三田市
建物用途 ●事務所、工場（危険物製造所）倉庫（危険物）等7棟
延べ面積 ●（3敷地計）約2,100㎡
構造・階数 ●S造、平屋建・2階
PJ完了 ●2021年12月建物竣工、2022年7月移転完了、本格稼働開始
設計 ●ナカノドー建設大阪支社
施工 ●ナカノドー建設大阪支社



富士インキ工業三田工場



事業主

CM
NCM

設計者

施工者

福島からのエール——水と太陽の恵みを、福島から水素で未来を紡ぐ——
Nurturing a planet for future generations with green energy from Fukushima

事業主

CM
NCM

設計者

施工者

2011年に、東日本大震災という未曾有の大災害に見舞われた東北・福島。その地に太陽光発電等の再生可能エネルギーを利用した未来のグリーンエネルギーを創出するプロジェクトです。持続可能な地球社会の実現をめざし、NEDO、東芝エネルギーシステムズほか数社が、水素社会実現化の一環として実施する国家プロジェクトに対し、CMRは水素エンジニアリングと建設技術を統合させ、多数のステークホルダー間のマネジメントハブとして重要な役割を果たしました。2017年より地元自治体・関係者との折衝、造成開発事業等との同時進行を経て、2020年春に予定どおり完成しました。



管理棟外観



福島水素エネルギー研究フィールド(FH2R)の全景



未来のグリーンエネルギー創出のための太陽光発電設備

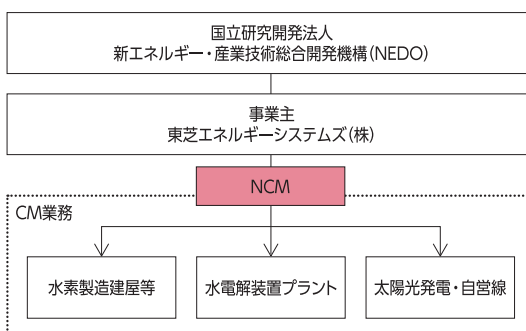
事業主 ●東芝エネルギーシステムズ株式会社
所在地 ●福島県双葉郡浪江町
建物用途 ●工場、オフィス、太陽光発電設備等
延べ面積 ●2,211㎡
構造・階数 ●S造、地上2階
PJ完了 ●2020年
設計 ●鹿島建設
施工 ●鹿島建設

企画計画

設計

発注

工事



プロジェクト体制

NCMが描く再生可能エネルギーの世界
NCM's vision of the world of renewable energy

2012年に再生可能エネルギーの固定価格買取制度(FIT)が施行されて以来、全国各地で大規模太陽光発電所建設が始まりました。濁水の発生や土砂滑りなど、施工リスクが大きい建設工事において、NCMはサステナブルで発電効率が良い発電所を建設するため、土木と電気の技術コンサルタントとして、また、工程やコストをマネジメントするCMrとして、7年間で15件、242,880世帯の消費電力に相当する総発電量736MWの大規模太陽光発電所建設に携わりました。カーボンニュートラルをめざす世界規模の目標として、さらなる再生可能エネルギーの普及が期待されるいま、私たちはCM業務の新規分野を切り拓き、新たなビジネスモデルを確立しました。



⑫宮城大郷ソーラーパーク 全景



③安中市太陽光発電所 全景

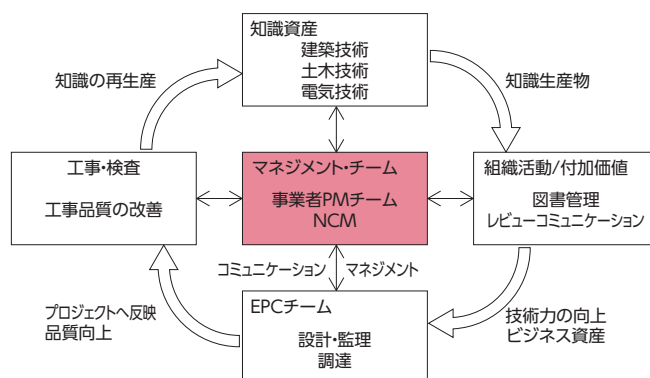


⑪夢前メガソーラー発電所 全景



②勝浦太陽光発電所 全景

- ①古川メガソーラー発電所
- ②勝浦太陽光発電所
- ③安中市太陽光発電所
- ④由利本荘太陽光発電所
- ⑤尾幌太陽光発電所
- ⑥いわきメガソーラー発電所
- ⑦豊田メガソーラー発電所
- ⑧日光太陽光発電所
- ⑨福島水素発電所太陽光発電設備
- ⑩北茨城太陽光発電所
- ⑪夢前メガソーラー発電所
- ⑫宮城大郷ソーラーパーク



ナレッジマネジメントサイクル

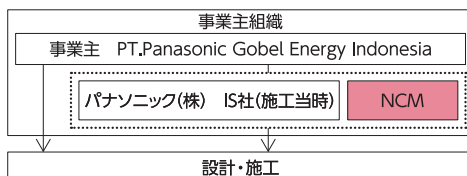
インドネシアにおける電池工場建設プロジェクトの総合支援型CM
Comprehensive CM support for a battery plant construction project in Indonesia

インドネシアにおける電池工場の建設プロジェクトです。私達は、工事費の抑制と品質向上を目的として発注段階から施工段階までのCM業務を担いました。膨張土等、現地特有の条件に対応する品質確保や3社によるプロポーザル実施、VE検討による工事費の抑制により、予算内で竣工することができました。

事業主	●PT.Panasonic Gobel Energy Indonesia
所在地	●インドネシア ブカシ市(カワサン工業団地内)
建物用途	●生産施設(電池製造工場)
延べ面積	●6,835㎡(増築面積)
構造・階数	●RC造・S造、地上2階
PJ完了	●2019年
設計	●清水建設
施工	●清水建設



インドネシア工場外観



プロジェクト体制



マレーシアにおける新事務所棟建設プロジェクトの総合支援型CM
Comprehensive CM support for a new office building construction project in Malaysia

50周年を迎えるパナソニックマレーシアの新事務所棟建設プロジェクトです。発注段階から竣工までのCM業務を担当しました。私達は、発注段階から現地政権交代に伴う行政機能の停止や、中東情勢の影響による市場悪化等によって、大きな計画変更がありましたが、変更案の検討やVE・CD検討を重ねプロジェクトを支援、2018年12月の竣工を迎えることができました。

事業主	●Panasonic Manufacturing Malaysia Berhad
所在地	●マレーシアセランゴール州
建物用途	●生産施設
延べ面積	●8,424㎡(増築面積)
構造・階数	●RC造、地上3階
PJ完了	●2018年
設計	●清水建設
施工	●清水建設

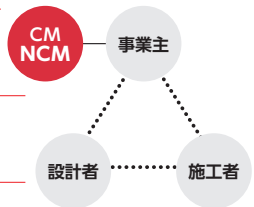


事務所棟の外観



プロジェクト体制





“わくわく×イノベーション”をめざす、未来型オフィス&物流センター
A future-oriented office and logistics center aiming for “excitement & innovation”

eコマース事業拡大に伴い、オフィス、配送センター、ピッキングエリア、倉庫、保育施設を有する約15,000m²の新本社ビルを建設するプロジェクトです。

「多様化する未来に向けて“Far together!”をスローガンに、スタッフ全員がビジョンを共有できるワークスペースをめざす」という発注者の想いを込めた「未来フィールド計画」としてスタートしました。その想いを新本社ビルに具現化するために求められる与件整理を入念に行い、建物仕様と事業予算の整合性を繰り返し検証。企画・計画段階から工事段階まで総合的にマネジメントを展開し、バランスのよい最適解を導き新本社ビルを実現させました。



発注者の想いを具現化した本社外観



スタッフがビジョンを共有できるワークスペース

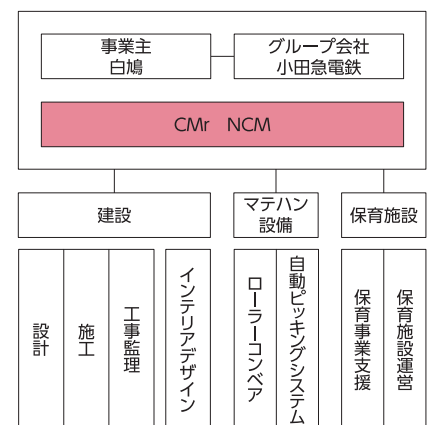


落ち着いた雰囲気の社員食堂



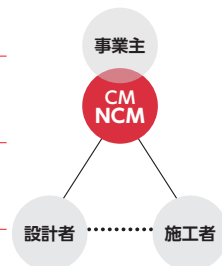
自動倉庫型ピッキングシステム

事業主	・株式会社白鳩
所在地	・京都府京都市
建物用途	・倉庫、オフィス、物流施設、保育施設
延べ面積	・15,517㎡
構造・階数	・SRC・S造、地上5階・塔屋1階
PJ完了	・2020年
設計	・大和ハウス工業
施工	・大和ハウス工業



プロジェクト体制

総合病院特有の複雑な与件を整理し、さいたま市にふさわしい病院施設を実現
Achieving the quality deserved for Saitama City by organizing the complexity in requirements specific to general hospital



さいたま市緑区に立地する、病床数637床の市立病院の建替プロジェクトです。既存病院敷地内での建替となるため、施工期間の短縮化、利用者の利便性への配慮、施工期間内における医療機能の維持、既存エネルギーセンターからのエネルギー供給切替え等の諸条件をクリアしつつ、予定価格内での履行が求められました。

施工品質については、基本・実施設計レビューを短期間に緻密に行い、解決まで追跡することで、高品質な病院施設を実現しました。また、実施設計初期段階でのコスト調整及びコスト低減化に配慮した発注戦略、更には工事期間内の変更等によるコスト超過防止策を講じ、予定価格内での竣工を達成しています。



さいたま市立病院の外観

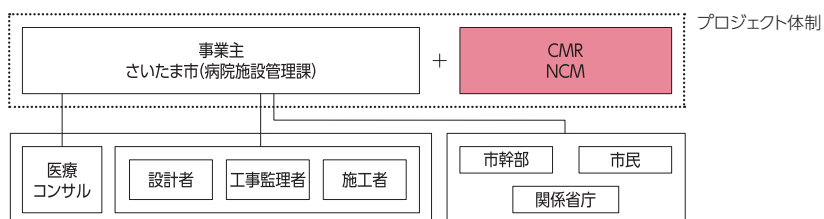


明るく開放的な2層吹抜けのエントランスホール



最先端の医療機器を備えた手術室

- 事業主 •さいたま市
- 所在地 •さいたま市緑区
- 建物用途 •病院
- 延べ面積 •53,605㎡
- 構造・階数 •S造・一部SRC造・RC造(免震構造)
地上10階・地下1階
- PJ完了 •2019年
- 設計 •山下設計
- 施工 •鹿島・斎藤工業・松永建設JV(JV)



プロジェクト体制

医療施設の新築プロジェクトにECI方式導入

ECI method adopted for new medical facility construction project

山口県光市の急性期医療の中核病院「光市立光総合病院」の移転・新築プロジェクトです。

ECI方式導入の利点を最大限に活かし、実施設計時に技術協力者からのVE提案等を受け、採否検討や総合図の早期着手のフロントローディングを実施しました。早い段階で病院関係者と協議し、発注者要望による設計変更にも柔軟に対応、確実な合意形成を図ることができました。

事業主	・光市病院局
所在地	・山口県光市
建物用途	・医療施設
延べ面積	・18,464㎡(病院棟)
構造・階数	・RC造、地上4階・塔屋1階(病院棟)
PJ完了	・2019年
設計	・昭和・異設計共同企業体
施工	・戸田建設、時盛建設、末延建設、特定建設工事共同企業体

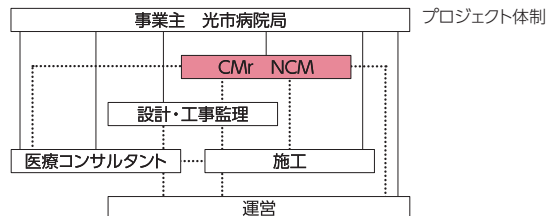
基本
設計実施
設計

工事



光市立光総合病院の全景

PHOTO:戸田建設、時盛建設、末延建設、特定建設工事共同企業体



公立病院建替事業の在り方を変えた、多方向型のCM業務

Multifaceted CM transformed the project approach for public hospital rebuilding

島田市及び周辺地域の医療の中心となる、市立病院の建替プロジェクトです。同一敷地内で既存病院を運営しながらの建替えるため、施工期間内の医療環境維持が必須でした。建物検討、計画初期段階での施工検討や、地元調達を加味した発注戦略の立案、医療コンサルとの調整等の多方向型支援を遂行し、高度な地域医療の実現へ結びつけました。

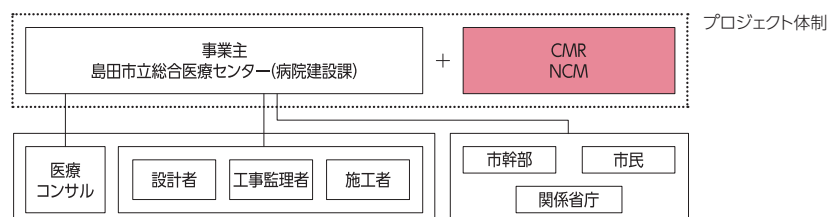
事業主	・島田市立総合医療センター
所在地	・静岡県島田市
建物用途	・病院
延べ面積	・39,511㎡
構造・階数	・S造(免震構造)、地上8階
PJ完了	・2022年
設計	・内藤建築事務所
施工	・竹中工務店

基本
設計実施
設計工事
発注

工事



島田市立総合医療センター全景

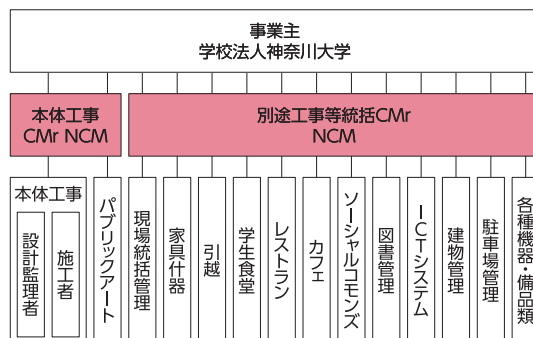


みなとみらいに街と大学を繋ぐ最先端のキャンパスを実現

A state-of-the-art campus bridging the university and the town at Minato Mirai

グローバル企業が集まるみなとみらい21地区に、教育研究機能を積層させながら随所に人々が集い、知が交流する、最先端の都市型・未来型の新キャンパスを建設するプロジェクトです。私達は設計者の選定前からキャンパス開設までの4年間CMRとして参画しました。

本体工事だけでなく家具什器、飲食施設、ICTシステムの整備、さらには引越や建物管理などの膨大な開設準備も包括して、スキームの構築から推進管理、コスト、スケジュール、そして関係者間の調整までトータルにマネジメントしました。工事期間中にコロナ禍による影響を受けながらも、予定されたスケジュールと予算を守り、付加価値の高いキャンパスの開設を実現しています。



プロジェクト体制



みなとみらいキャンパス全景

事業主	●学校法人神奈川大学
所在地	●神奈川県横浜市
建物用途	●大学、店舗、駐車場、飲食店
延べ面積	●50,568㎡
構造・階数	●S造・一部RC造・SRC造 地上22階・地下1階
PJ完了	●2021年
設計監理	●三菱地所設計
施工	●竹中工務店

企画
計画

設計
発注

設計

工事
発注

工事

運用



多様な交流が生まれる1階のソーシャルコモンズ



みなとみらい大通り側に対して広くオープンスペースを確保



21階のカフェテリア



PHOTO:(株)川澄・小林研二写真事務所

西日本初の国際規格(ISO17025)をめざした電波暗室を建設

Construction of high precision anechoic chamber aiming for ISO17025, the first in Western Japan

事業主

CM
NCM

設計者 施工者

西日本初の国際規格(ISO17025)をめざした高精度測定環境を提供する10m法、3m法の電波暗室建設プロジェクトです。特殊施設整備の性能要求水準を明確化、プロジェクトに最適な発注方式を採用し、良好な競争環境を構築しました。厳格なマイルストーン管理と実行可能な概算予算書の作成により、目標工期内・事業予算内での完成を実現しました。多段階のモニタリングと想定されるリスクの洗い出しを行い、品質と安全を確保しながらプロジェクトを推進しました。

事業主	●地方独立行政法人 大阪産業技術研究所
所在地	●大阪府和泉市
建物用途	●研究所(実験所)
延べ面積	●1,146㎡
構造・階数	●S造、地上1階(平屋建)
PJ完了	●2018年
設計	●きんでん、ダイス設計
施工	●きんでん

企画
計画

発注

設計

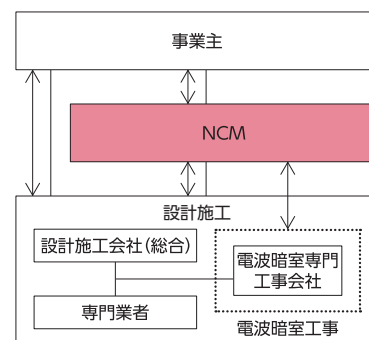
工事



外観



10m法電波暗室



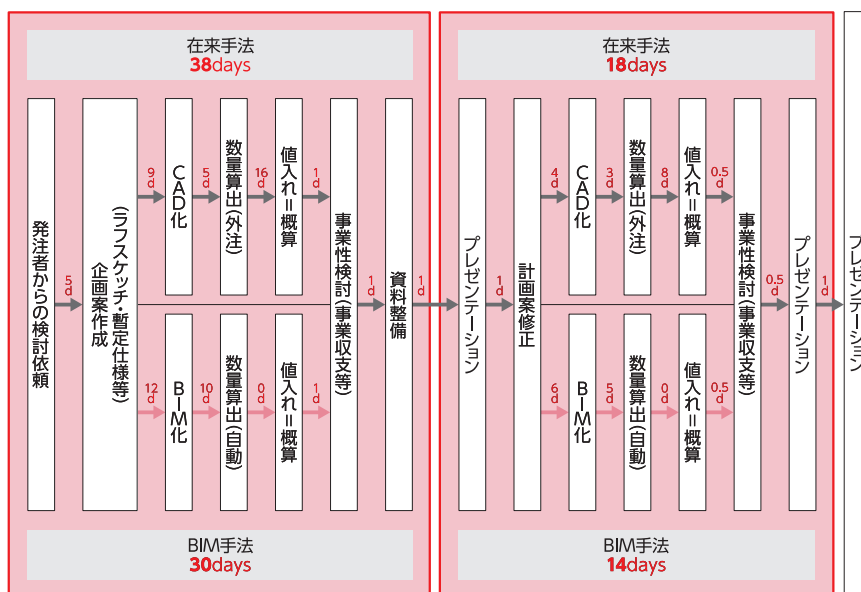
プロジェクト体制

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism: BIM Model Project (FY 2020)

CM企業が提案する「やさしいBIM®」を用いたデジタル革命

"Yasashii BIM®" (easy to use BIM) provided by NCM transforms FM and property management through digital revolution

BIMを用いた設計・施工は、日本でも大規模プロジェクトを筆頭に徐々に広まりを見せています。ところが、事業者の直接的なメリットとなるような設計者や施工者の関与が薄いなどの声が聞かれました。そこでCM企業で唯一補助事業に採択されている私達は、プロジェクト企画段階と維持管理段階に特化したBIMの具体的な利用方法を提案しました。令和3年度事業にも継続採択中です。



効率性検証結果の一例

事業主 ●国土交通省

PJ完了 ●2021年

国土交通省の「BIMを活用した建築生産・維持管理プロセス円滑化モデル事業」

日建グループの総合力

私たちNCMが所属する日建グループは「社会環境デザインの先端を拓く専門家集団」として、建築・都市と環境に関わるあらゆる要望にワンストップでお応えする総合コンサルタントです。

- デザイン・技術とマネジメント
- グローバルな視野と活動
- 中立性と透明性

日建設計



日建設計総合研究所

日建設計コンストラクション・マネジメント

トーハン本社	01
渋谷スクランブルスクエア オフィスマネジメント業務	02
「PREX」シリーズ	03
パイロット阪急阪神グリーンビル	04
あいおいニッセイ同和損保 聖蹟桜ヶ丘センター	05
ジュピターショップチャンネル 施設再編プロジェクト	05
千曲市庁舎・ことぶきアリーナ千曲	06
大和高田市庁舎	07
日立市庁舎	07
中土佐町役場庁舎	08
水戸市東町運動公園体育館	08
沖縄アリーナ	09
城南信用金庫 高円寺支店	10
西日本シティ銀行 天神支店	11
東京會館本館建替プロジェクト	12
真宗大谷派難波別院 新事業化プロジェクト	14
トーハン京都支店跡地活用プロジェクト〔静鉄ホテルプレジオ京都四条〕	15
ロマンスカーミュージアム	15
四国水族館	16
神戸ポートミュージアム	17
明治記念館	18
三越本店「日本橋庭園」ほか、歴史的建造物の改修プロジェクト	19
日本橋高島屋S.C. 再開発計画〔日本橋2丁目地区第一種市街地再開発事業〕	20
読売テレビ放送	21
テレビ新広島	22
田辺三菱製薬 小野田事業所研究棟	23
富士インキ工業 三田工場	23
福島水素エネルギー研究フィールド〔FH2R〕	24
大規模太陽光発電所	25
パナソニック インドネシア工場	26
パナソニック マレーシア	26
白鳩 本社兼物流センター	27
さいたま市立病院	28
光市立光総合病院	29
島田市立総合医療センター	29
神奈川大学みなとみらいキャンパス	30
地方独立行政法人 大阪産業技術研究所	32
国土交通省／BIMを活用したモデル事業〔令和2年度〕	32

表紙写真／明治記念館：川澄・小林研二写真事務所

