

祇園甲部歌舞練場 令和の大改修 プロジェクト

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	祇園甲部歌舞練場令和の大改修プロジェクト
	所在地	京都府京都市東山区
	完了時期	2023年11月
	種別 1	<input type="checkbox"/> 新築・ <input checked="" type="checkbox"/> 改修・ <input type="checkbox"/> その他（解体・増築）
CM業務委託者に関する情報	種別 2	<input type="checkbox"/> 住宅建築・ <input type="checkbox"/> 非住宅建築・ <input type="checkbox"/> 土木・ <input type="checkbox"/> その他（具体的に記載）
	CM業務委託者名	学校法人 八坂女紅場学園
	種別	<input type="checkbox"/> 公共法人・ <input checked="" type="checkbox"/> 民間法人・ <input type="checkbox"/> その他（具体的に記載）
応募者に関する情報	CM業務委託者の所在地	京都府京都市東山区
	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
	種別	CM専門会社
CMRの参画時期	応募者（法人）の所在地	東京都文京区後楽1-4-27
	業務契約期間	2018年2月～2023年11月（CM業務）
		<input checked="" type="checkbox"/> 事業構想段階、 <input checked="" type="checkbox"/> 基本計画段階、 <input checked="" type="checkbox"/> 基本設計段階、 <input checked="" type="checkbox"/> 実施設計段階、 <input checked="" type="checkbox"/> 工事発注段階、 <input checked="" type="checkbox"/> 工事段階、 <input checked="" type="checkbox"/> 完成後
CMRの選定方法	特命	
設計と施工の発注形式	設計施工一括発注	
設計者の選定方法	プロポーザル	
工事の発注区分	一括発注	
請負契約の形式	総合請負	
施工者の選定方法	プロポーザル（設計施工一括）	

【プロジェクトの概要】

背景：築100年超の現役木造劇場と文化財群が対象
 試練：耐震性能の不足により、余儀なくされた休館が課題
 挑戦：伝統文化の継承と安心安全の実現の両立に挑む
 復活：事業期間7年 令和の大改修の達成 歌舞練場再開

ヘリテージマネジメント融合型CM手法で二つの課題を克服

単に文化財を維持「保存」するだけでなく「活用」方法も提案し実践するCM手法。文化財価値を維持しての耐震基準をクリアし、資金調達にも貢献する。

チャート 着工までになすべきことを指し示す

一つの文化財「歌舞練場」の保存活用の資金調達のためにもう一つの文化財「弥栄会館」の保存活用を提案・支援した。

発注スキーム 三位一体支援の環の拡大を目指す

歌舞練場工区は発注者が八坂女紅場学園、設計施工者は大成建設、弥栄会館工区はホテル事業予定者が発注者、設計施工者は大林組。地主は同じだが、事業主体が異なる為、それぞれ事業者が発注した先が施工者となり、別発注となった。

発注者支援体制 実績のあるベテランとコアメンバーの厚い層

各担当CM rにベテランを配して、技術コンサルの高い要求に答えた。文化財保存活用PJ当社実績である東本願寺PJの担当であった役員を顧問として参加いただき、貴重な助言・支援を得た。プロジェクトマネジメントを担当するコアメンバーを責任者含め3人配置し、情報の集約（ハブ化）に努めた。

コンバージョン 保存のためのもう一つの保存活用計画 残す解体へ

弥栄会館保存活用を提案し、事業化に貢献、資金調達に目途が立った。

ファイナンス 「木造の寿命」が資金調達支援の鍵

LCCで木造の寿命を適正評価、資金調達に貢献し、設計・施工者選定へ繋がった。

トリアージ 大きく構えて小さく納める選択と集中

施設群を「撤去」「保存」「改修」に選別 集中による目標工事範囲を示した

「今ある姿を受け継ぎたい」という思いを実現する手段

CMRは、建築基準法第3条「適用除外手続」の活用に見出そうとした。CMRは京都市との事前協議でこの可能性拡大のための交渉を行い、提案へと繋がった。

発注戦略 担い手の知恵と技を引き出す

課題や提案への要求事項を明確にし、受注者側のリスクヘッジも含めた条件を設定することにより、必達の与件を超える短工期と計画案が提案された。

リスクマネジメント 困難は分割せよ

想定外で発生した障害に対しても、粘り強い交渉・協議とCM手法の活用、マネジメントにより、障害の影響を最小限にとどめた。

「困難な工事に挑戦してください」

八坂女紅場学園理事長（当時）太田紀美様 2023年3月20日京都新聞記事より

理事長のコメントは、今回の事業全体に向けられたものとしてとらえており、関係者全体に対する評価と考えております。また担い手を発注者に届けることができたのはCM方式による成果です。よってCMRへの評価にもなっていると自負しております。



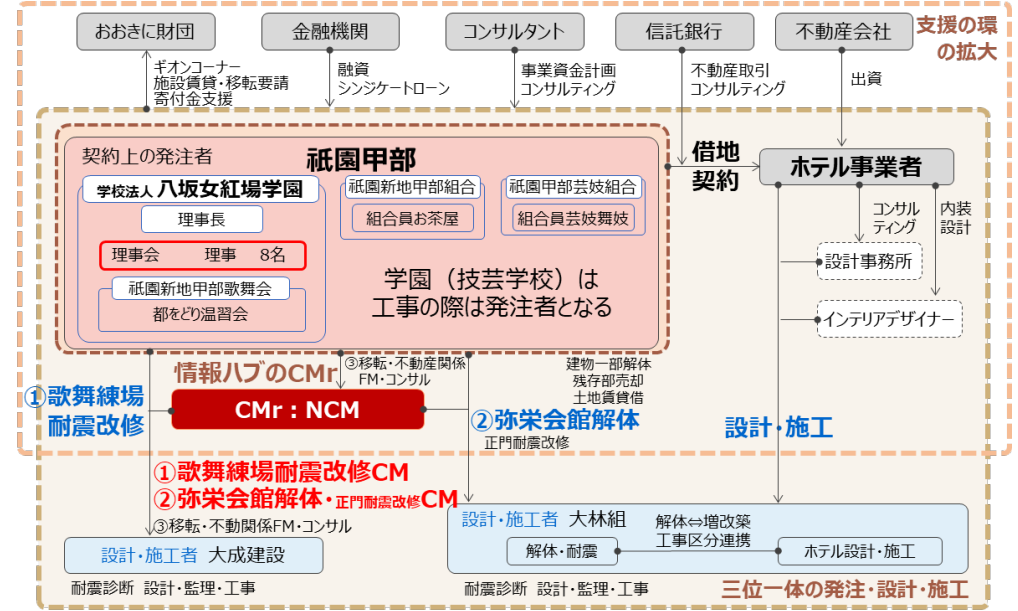
歌舞練場 玄関・別館
左は弥栄会館工事現場



歌舞練場本館

京都の花街「祇園甲部」において、春の到来を告げる風物詩が「都をどり」です。「都をどり」は普段お座敷でしか会えない芸舞妓さんの京舞の一般公演です。その舞踊のための専用劇場が「歌舞練場」です。「芸芸学校」は「都をどり」の時には楽屋として劇場と一体化します。歌舞練場と芸芸学校は祇園甲部と芸舞妓の文化継承のための鍵でありシンボルなのです。

photo：株式会社エスエス大阪支店 秋田広樹



事業計画支援段階

提案要求（耐震改修事業の段階的構成）

- Step 1 既存建物の調査・法適合証明
- Step 2 インフラ整備（弥栄会館分離）
- Step 3 施設の各機能の仮移転
- Step 4 保存施設の内外装撤去 滅失施設の解体
- Step 5 耐震補強工事
- Step 6 内外装復旧工事 増改築工事

必達の与件

耐震性能の現代的基準をクリア

建基法適用除外による文化財価値の維持

不確定要素に対する請負者への配慮

申請に伴う設計変更と木造部修理工事

に関しては一部清算方式を取り入れる

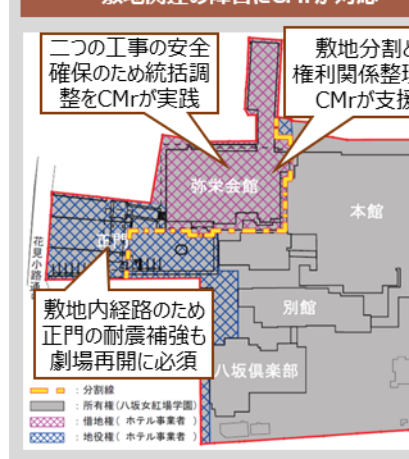
要求提案 自主提案 建設当時の形状



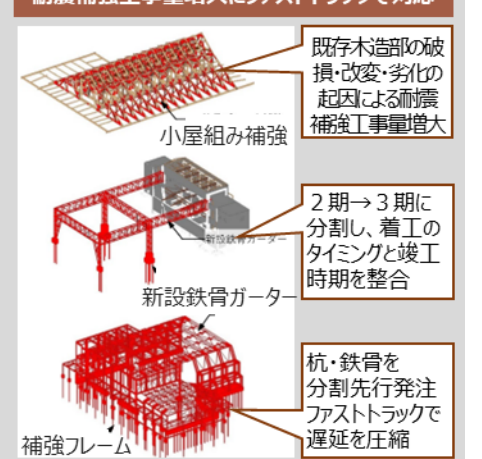
芸芸学校型一体案（選定された自主提案）
 ・都をどりの楽屋としての芸芸学校と会場である本館を接続
 ・外壁量減によるコストダウン
 ・建設当時の配置へ戻る保存活用上の歴史的意義

発注段階CM業務

敷地関連の障害にCMrが対応



耐震補強工事量増大にファストトラックに対応



工事段階CM業務