

“森の中のオフィス”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	生長の家“森の中のオフィス”プロジェクト
	所在地	山梨県北杜市西井出8240-2103
	完了時期	2014年11月（プロジェクト全体）
	種別1	■新築
	種別2	■住宅建築・■非住宅建築・■土木・■その他（オフィス内装、新しいワークスタイルコンサルティング）
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	宗教法人「生長の家」
	種別	■民間法人
	CM業務委託者の所在地	山梨県北杜市西井出8240-2103
応募者に関する情報	応募者(法人)名	明豊ファシリティワークス株式会社
	種別	■CM専門会社
	応募者(法人)の所在地	東京都千代田区平河町二丁目7-9
CMRの参画時期	業務契約期間	2010年5月～2014年3月
	■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	■ヒアリング等の審査	
設計と施工の発注形式	■設計施工一貫	
設計者の選定方法	■プロポーザル	
工事の発注区分	■ゼネコン一括 ■その他（設計施工一貫）	
請負契約の形式	■総価一式	
施工者の選定方法	■その他（総合評価プロポーザル方式）	

■ プロジェクト概要

東京都原宿から山梨県北杜市の八ヶ岳山麓の森の中への本部オフィス移転プロジェクト

我が国初の「環境共生型ゼロエネルギービル（ZEB）」建築の実現

・発注者である宗教法人「生長の家」の「自然と調和し、心豊かな生活を送ることができるモデル社会を作りたい」との想いと、「森と人との共存」というビジョンを具現化したものとして、我が国初の「ゼロエネルギービル（ZEB）」を採用した本部オフィスビルの実現。

■ CMRの役割

基本構想段階から移転・新オフィス運用にいたる全フェーズでCMが支援

・敷地造成、建築だけでなく、付帯施設（情報通信、AV機器、家具・什器等）整備、ワークスタイル構築、事務所移転引越、職員寮引越など、基本構想段階から運用段階に至るまでプロジェクト全般に対し、CMRとして発注者を支援。

本部オフィスの移転新築に係わるすべての建設関連事業への支援

・国際本部の建築だけでなく、メディアセンター、大規模職員寮、小規模職員寮、及び東京都原宿にあった跡地活用等まで、発注者の本移転事業全体に関わり、プロジェクト推進、技術的支援を実施。

■ 取り組み体制による成果

✓ 事業の円滑な推進と技術的ノウハウ補完による意思決定

・「省エネルギー」「創エネルギー」の数値目標計算やシミュレーションをCMR側でも検証し、プロジェクトマネジメントのみならず、技術的な側面からも発注者側の技術者としてアドバイスをを行うことで基本構想を推進。
・各段階の企業選定において、技術的な妥当性や課題のコメントをセカンドオピニオンとして提示および補足説明することで、発注者の納得感の醸成がなされ、選定に関する意思決定を促進。

✓ 明確なゴールの共有と役割分担の明確化

・プロジェクト関係者の役割や関係者が目指すべきゴールについて、「CM業務方針書」にて可視化および共有し課題解決の抜けや漏れ防止、各チームの信頼関係の構築に寄与。

✓ 品質管理の精度向上

・発注者側のプロとして、中間段階や竣工段階で発注者検査の支援を行い、高い品質の確保に寄与。

✓ 建築ハード面だけでなくワークスタイル構築等でも発注者の新しい事業のあり方を支援

・ワークスタイル（働き方）を当社にてコンサルティング。家具・什器、ICT（情報通信）、AV（映像関連）なども含めトータルマネジメントし、建物の設計段階から内容への反映を行い、「電子空間上のオフィス」を実現。

■ 取り組み体制による成果

【目標】

「森と人の共存」「自然との共生を図るオフィス」「地球環境保存に貢献し、未来に“美しい地球”を残す」「電子空間上のオフィス」

✓ 品質

- ・2013年8月、日本初の「FSC（※）全体プロジェクト認証」取得
- ・CASBEE「既存」で過去最高の環境性能効率（7.2点）および最高ランク（Sランク）取得
- ・第3回（平成26年度）「カーボンニュートラル大賞（建築設備技術者協会）」
- ・第23回 地球環境大賞の国土交通大臣賞受賞
- ・第6回 サステナブル建築賞 審査委員会奨励賞（一般財団法人建築環境・省エネルギー機構）
（※）国際的な森林管理の認証を行う協議会「Forest Stewardship Council」の略

✓ コスト

建築だけでなく、プロジェクト全体の予算（建築、土木、付帯工事、移転、コンサルフィー等）をマネジメントし、限られた予算目標を確実に達成し、最大限の効果を得ることができた。

✓ スケジュール

2013年9月移転完了を厳守とするスケジュール管理を行った結果、2013年5月建物竣工、付帯工事を経て9月、東京原宿の本部を移転。供用開始を実現。



森の中のオフィス（鳥瞰）



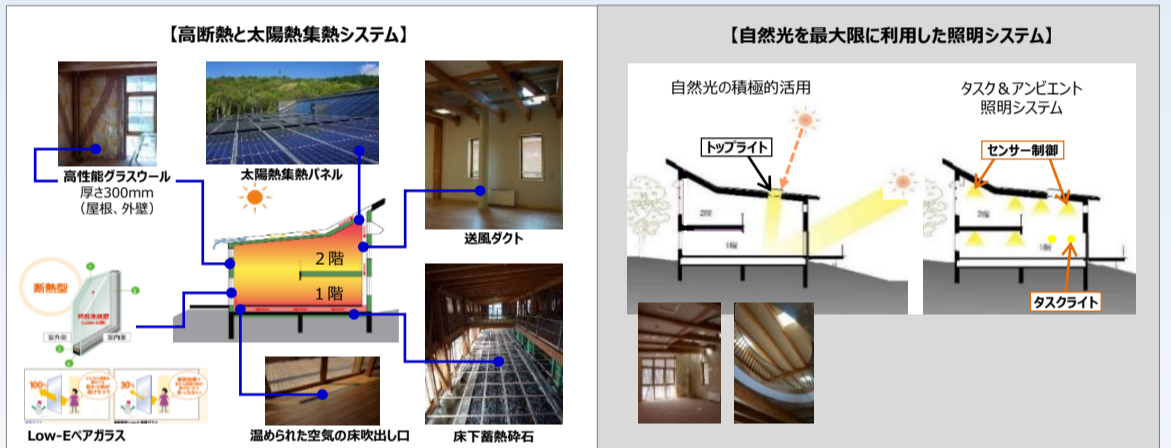
森の中のオフィス（外観）



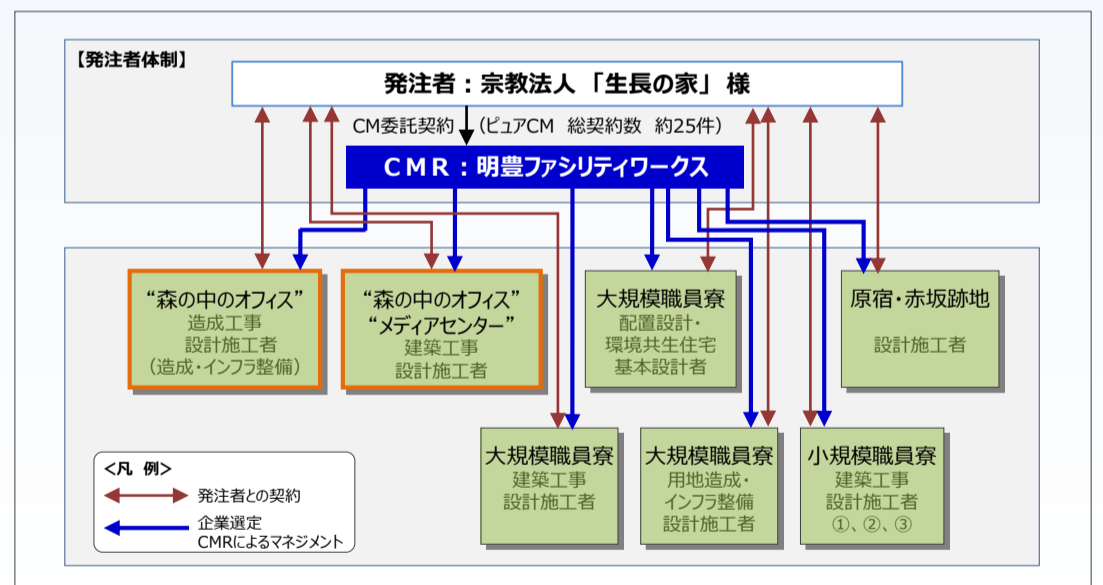
森の中のオフィス（内観）



メディアセンター



【プロジェクト全体スキーム図】 設計施工一括発注方式を採用し、全7フェーズ・計8社の企業選定を実施



【事業全体スケジュール】 同時に複数のプロジェクトを推進し、移転事業全体のマネジメントを実施

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
森の中オフィス	造成工事設計施工者選定支援	■			
	基本設計マネジメント	■			
	造成設計マネジメント	■			
	造成工事施工マネジメント	■			
	設計施工者選定支援	■			
大規模職員寮	配置設計及び環境共生住宅基本設計者選定	■			
	配置設計・プロタイプ住宅設計マネジメント	■			
	大規模職員寮設計施工者選定支援	■			
	大規模職員寮設計マネジメント	■			
	大規模職員寮施工マネジメント	■			
小規模職員寮	大規模職員寮造成設計施工者選定支援	■			
	用地造成インフラ工事設計マネジメント	■			
	用地造成インフラ工事施工マネジメント	■			
	小規模職員寮設計施工者選定支援	■			
	小規模職員寮設計マネジメント	■			
赤坂跡地	小規模職員寮施工マネジメント	■			
	原宿・赤坂跡地計画設計施工者選定（基本計画含む）	■			
	設計マネジメント	■			
	施工マネジメント	■			
	移転に関する総務部支援			■	
移転ワークスタイル構築支援			■		
移転オフィス移転支援			■		