

マイクロソフト調布テクノロジーセンター改修プロジェクト

事例の所在地	東京都調布市調布ヶ丘1-18-1
発注者	日本マイクロソフト株式会社
応募者	株式会社竹中工務店
業務期間	2008年7月～2010年6月

【プロジェクトの概要】

マイクロソフトの日本における開発拠点である調布テクノロジーセンターの改修プロジェクトである。7階建てで延床面積が約12,000㎡の当施設は1996年の入居から10年以上が経ち、ワークプレイスやラボの再構築とITインフラの再整備が喫緊の課題となっていた。早急にこの課題に対応するため、CM業務のほか基本設計業務などをひとつの業務パッケージとしてプロポーザルコンペが実施され当社が実施することとなった。CM業務のスコープには各改修工事に加え家具調達や移転業務、廃棄業務が含まれ、これらを適切にマネジメントすることで開発者の業務に支障のないスムーズな改修が求められた。プロジェクト期間中のリーマンショックの影響で大幅な計画変更を余儀なくされるも、CMチーム一丸で対応し、所期の目標を達成した。



7階執務スペース



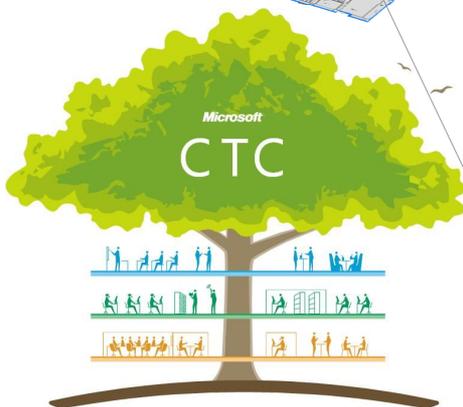
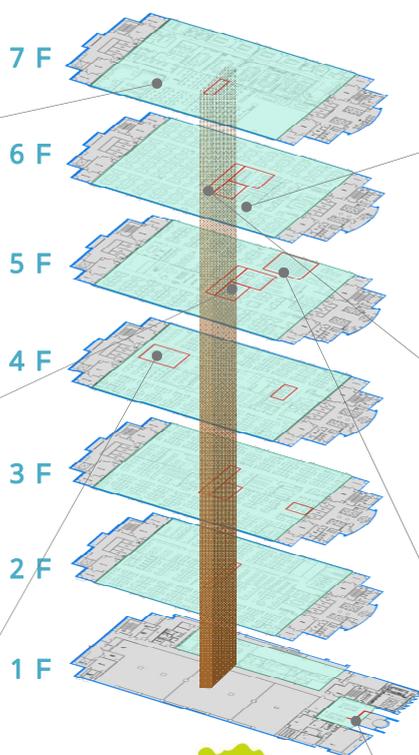
5階会議室



4階PBXルーム拡張



各階ネットワーク配線増強



6階コミュニケーションスペース



各階ケーブルルーム



5階共用ラボ

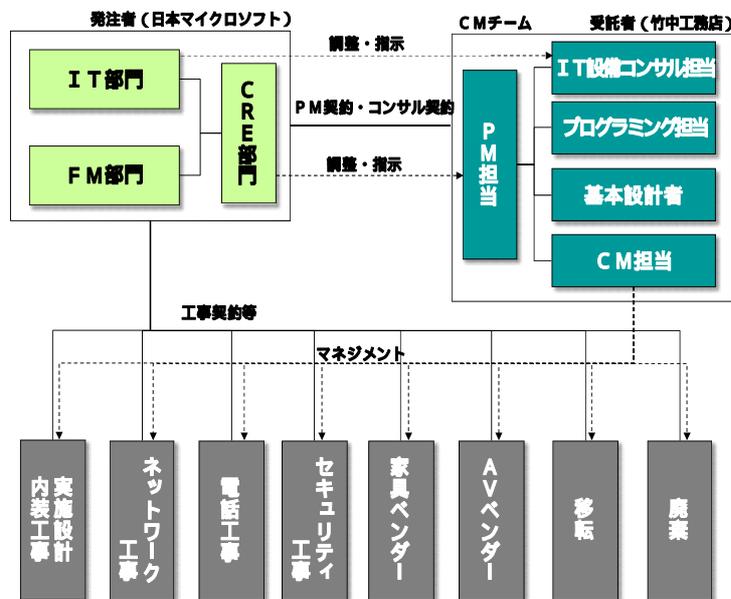


1階セキュリティゲート

マイクロソフト調布テクノロジーセンター改修プロジェクト

【プロジェクトの取り組み体制】

クライアントとの調整業務とプロジェクト全体のマネジメントを担う「PM担当」と直接発注される各工事会社や各種ベンダーのマネジメント業務を担う「CM担当」と役割を分けプロジェクトを推進した。更に、クライアントのコアビジネスを支えるIT設備の改修については、発注者IT担当と直接調整できるIT設備の専門家を配置し、既存のIT設備の課題解決に向けたコンサル業務を実施した。チーム内にプログラミング担当、基本設計者を配置することで入居人員の増減や部署の統廃合、ラボの増減などクライアントのビジネススピードに伴う様々な変更に対応できる体制とした。



【プロジェクト目標と達成度】

品質

ビジネスの変化に迅速に対応可能なフレキシビリティの高い施設の整備

コミュニケーションスペースの整備

ネットワーク環境の整備(1席あたり1Gbpsのネットワーク容量の確保、変化への対応)

コスト

プロジェクト予算は期中に発生したリーマンショックの影響により当初予算から約50%に減額され、年度毎の予算配分は以下に再設定され確実に実行された。

・2008年度(2008/7～2009/6):当初予算総額の25.4%

・2009年度(2009/7～2010/6):当初予算総額の24.8%

スケジュール

入居者の業務スケジュールに配慮した改修スケジュール管理 / 年度毎の改修工事の完了

【建設生産システムへの関与】

実施設計段階・工事発注段階

実施設計責任と施工責任の一元化を図るため、これまで当該施設のメンテナンスを担ってきた内装工事会社を推薦し採用された。実施設計内容はCMチーム内の基本設計者が確認し、工事内容とその費用についてはCM担当が確認した。PM担当はクライアントにRFPO(request for purchase order)を提出し発注に繋げた。

工事段階(各種ベンダー選定)

改修工事後に納品される家具やネットワーク機器、廃棄業務について、CMチームが各社の品質、コスト等を比較評価し、クライアントの選定作業を支援した。各段階と同様に選定された物品や業務の内容、費用をCM担当が確認し、PM担当がRFPOを提出し発注に繋げた。また各納品物については、資産計上資料を作成しクライアントに提出し、さらに廃棄物については、資産リストを基に残存簿価・簿外を確認した上で資産除却資料を作成・提出することでクライアントの会計業務を支援した。