

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	新本社・加島オフィス棟建設計画に関するCM業務
	所在地	大阪府大阪市
	完了時期	2014年7月末日（加島）、2015年1月末日（新本社）
	種別1	■新築
	種別2	■非住宅建築
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	田辺三菱製薬株式会社
	種別	■民間法人
	CM業務委託者の所在地	大阪府大阪市
応募者に関する情報	応募者（法人）名	株式会社山下ビー・エム・コンサルタンツ
	種別	■CM専門会社
	応募者（法人）の所在地	東京都中央区明石町8-1 聖路加タワー29階
CMRの参画時期	業務契約期間	2011年8月～2015年5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		■プロポーザル
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
請負契約の形式		■総価一式
施工者の選定方法		■総合評価型落札方式



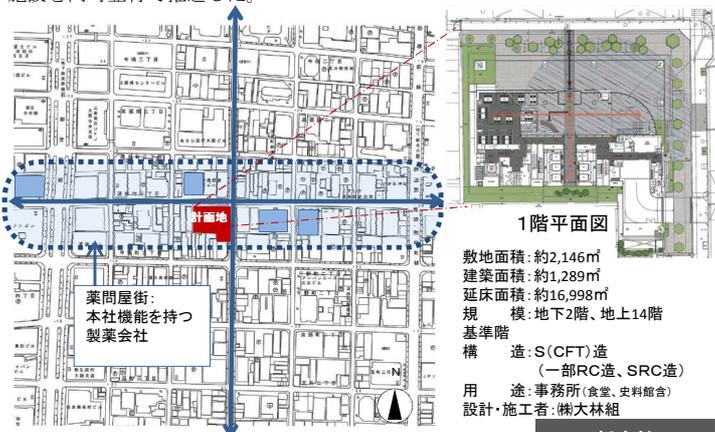
新本社：外観・内観写真



加島オフィス：外観・内観写真

【プロジェクトの概要】

新本社と生産拠点のCRE戦略に基づく加島オフィス棟の2つの異なる拠点施設を同時並行で推進した。



新本社



加島オフィス棟

【主なCM業務と実現した内容】

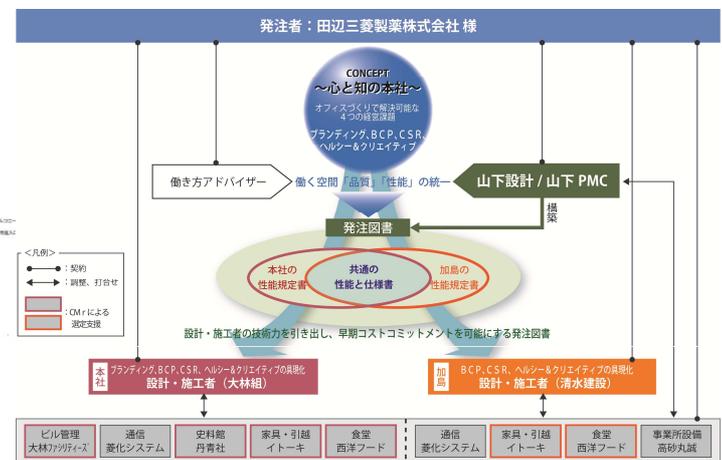
- 2拠点同時並行で実施するプロジェクトを推進
 コンセプトの「心と知の本社」を2拠点で実現するため、働く空間の「品質」と「性能」の統一を図ると同時に、異なる予算配分（坪単価）の適格なコストコントロールを並行して推進。
- 4つの経営課題「ブランディング」「ヘルシー&クリエイティブ」
 「BCP」「CSR」の解決と具現化
 経営課題解決に向けて企画段階からCMRが参画し、発注者の想いを確実に施設計画に反映、設計・施工者（2社）の技術力と提案力を施設に結実。
 ○経営課題>>>「ブランディング」と「CSR」の確立と実現
 歴史ある業間屋街のランドマークとして機能する、まさに開かれた配置計画の提案と実現。
 ○経営課題>>>「BCP」と「ヘルシー&クリエイティブ」の確立と実現
 2拠点を守る建設技術と地域を守る施設設備、社員の健康と多様な職場環境の提案と実現。
- 全ステークホルダーへのアカウントビリティ対応（発注者の意思決定を支援）
 納得できる客観的な評価書を作成し、設計・施工者選定の透明性確保と説明責任の完遂。

【プロジェクト体制(2拠点を同時並行で推進したプロジェクト体制)】

企画段階
 発注者が提示した2拠点共通のコンセプトの下、発注者と働き方アドバイザーとCMRの3社で働き方に関する議論や、経営者へヒアリングを実施して考えを理解し、本社への想いを言葉に置き換えて発注図書に可視化した。一方、発注者の要望に適した発注方式をCMRから提案し、設計施工一括の性能発注方式が採用され、発注者の実現したい施設戦略を立案、発注図書に精緻に構築し推進した。

発注段階
 CMRが設計・施工者の提案を様々な角度から比較・分析し客観的な評価書を作成する事で、設計・施工者選定に対する社内外のステークホルダーへのアカウントビリティと信頼を確保した。

設計・施工段階
 2拠点の設計・施工が異なるスピードで進む為、一連のマスタースケジュールに統合し、当初の目的である2拠点の働く空間の「品質」と「性能」に差異が生じないようにマネジメントし、プロジェクトを推進した。また各設計・施工者の協力の下、発注者と共に家具・引越し会社、食堂運営会社、ビル管理会社に求める方針設定と選定業務を実施した。



【プロジェクト目標の達成度】

2拠点共通になる4つの経営課題の解決と具現化について検討し、2拠点それぞれ異なる設計・施工者が選定された場合を想定して、働く空間の「品質」と「性能」に差異が生じないように発注図書を取りまとめて別々の時期に発注した。実際、異なる設計・施工者が選定され、設計施工段階では2拠点の設計施工が異なる工程で進む中で、異なる仕様・仕上げ材などで空間が計画されたが、発注図書に定めた性能に対して、差異が生じないよう設計施工マネジメントを実施することで、働き方（個人・共同・リラックススペースなど）や環境（空調、照明など）などについて、同グレードの「品質」と「性能」を確保した。

