

武田グローバル本社プロジェクト 統括マネジメント業務

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	武田グローバル本社プロジェクト 統括マネジメント業務
	所在地	東京都中央区
	完了時期	2018年3月(竣工) 2018年7月(グランドオープン)
	種別1	■新築・□改修・□その他(具体的に記載)
	種別2	□住宅建築・■非住宅建築・□土木・□その他(具体的に記載)
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	武田薬品不動産株式会社・武田薬品工業株式会社
	種別	□公共法人・□民間法人・□その他(具体的に記載)
	CM業務委託者の所在地	東京都中央区
応募者に関する情報	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
	応募者(法人)の所在地	東京都文京区後楽1-4-27
CMRの参画時期	業務契約期間	2014年1月～2019年6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・施工分離	
設計者の選定方法	特命随意契約	
工事の発注区分	一括	
請負契約の形式	総価請負契約(物価変動に対する精算契約を含む)	
施工者の選定方法	総合評価方式による見積合わせ	



福徳の森と一体化したグローバル本社



漢字をモチーフにしたアートのあるロビー



社員の知的生産性と健康に寄与するカフェ



水と木で「生きる力」を演出した1階ホール

【プロジェクトの概要】

武田薬品工業のグローバル本社を有する三井不動産(福徳の森)との協働街区開発プロジェクト。CMRは、国内外の商習慣が入り混じる「日本発グローバル企業の成長期」におけるプロジェクト・マネジメント特性を考慮し、今までの国内及び欧米型のマネジメント手法に捉われないイノベティブなマネジメントを実施。

日本発 グローバル・コンストラクション・マネジメントの創発

国内外のCMノウハウを融合・革新させたオーダーメイド型統括マネジメント

- 建築+財務会計+商習慣等、プロジェクト全体に求められる幅広いスキルの融合・発揮
- 海外のウォーターフォール型と、日本のアジャイル型を臨機応変に使い分け
- 物価変動リスクを分散し、発注者/施工者に公正かつ適正な新たな精算システムを構築
- 竣工1年前にクリエイティブ・ディレクター及び内装デザイナーの新規参画にも柔軟対応

→ 国内外のCM手法の良い点を融合。国内CMRのグローバル進出に寄与

【テーマ1：CMRに求められたこと】

日々進化する“変革期”のプロジェクトを広範囲に支援

■ 設計や発注・建設の枠を超え、建設プロジェクトに関わる全業務をワンストップで統括管理

- 社長交代や、大型買収の発表で社内の意識が揺れ動く中、国内社員の想いを汲み、かつグローバル企業としての経営判断・意思決定が的確に行える検討体制を築くこと。
- 通常のCM業務に加え、統括Mgr業務として事業予算や社内役員会議をフォローすること。
- グローバル化に対する「強い空間コンセプト」を実現できる、国際PJ経験が豊富なCMR。
- 予算・工期のリミットを柔軟に再構築し、デザイナー提案を最大限・効率的に実現できること。

【テーマ2：CMRが目指したこと】

目標が変化中、従来CMRの枠を超えた業務の提案・実行

■ 臨機応変にプロジェクト目標を見直しながら、CMRのかかわり方・業務内容を提案

- CEO交代やPMOメンバーの総入れ替えなどが行われるプロジェクトに於いて、フェーズが進むごとに適宜プロジェクトの進捗状況と合わせて目標を設定。その達成に向けたCM業務を提案し、必要と思われる範囲で外部アライアンス等を活用しながらマネジメント契約を締結。プロジェクトの統括的な推進の提案と実行を行った。
- 難易度の高いコストやスケジュールの管理については、CMRが管理できる範囲を拡大し、プロジェクトをダイレクトにハンドリングできる立ち位置を獲得。

【テーマ3：CMRがとった手法】

- ① 可能な限り情報を集めて課題抽出
- ② 独自システムで物価変動リスクを回避
- ③ 発想の逆転や欧米型マネジメントの活用

■ 公開可能な情報を全て事前に共有。必要に応じ積極的な外部コンサルとの協働を提案

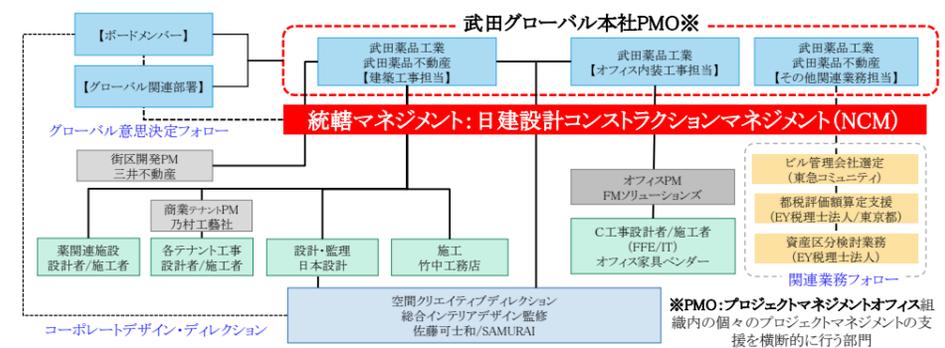
- 日々変化する状況、目標に対して、秘密保持契約に基づき可能な限りの社内プロジェクト関連資料を共有し、関連業務に内在するリスクや課題点を多角的に抽出・整理。
- 既存のPJ体制に不足しているスキルが懸念される場合は、早期に外部との協働を提案。

■ CMR独自の「物価変動精算システム」を提案し施工者と合意。物価変動リスクを軽減

- CMR自ら「物価変動精算システム」を作成し、発注者・施工者互いの物価変動リスクを軽減。さらに設計与件、工事区分、工法、単価見直しや施工者選定段階のVE/CDによって、約26.7%の建設費を削減。

■ 途中参入のデザイナー提案を、スキームの再構築で期限内かつPJ予算内に実現

- デザイナー新規参画に柔軟に対応し、プロジェクトの骨格を組み直し、かつ、CMRとしてハンドリング範囲を拡大しながら、スケジュール遅延がないように先手管理・柔軟対応を実施。
- 決まったことを後戻りさせないため、欧米的な「ウォーターフォール型マネジメント」を活用。



広範囲のアクションをグローバルにマネジメントするプロジェクト体制の構築

知覚先	2014	2015	2016	2017	2018	2019
【主な出来事】	ファワードデザイナー変更	CEO交代	PMOメンバー変更	佐藤可士郎参入	新社屋移転	大型買収発表
【追加業務内容】	ファワードデザイナー選定業務	着工	各種発注に関するグローバル購買部取組	各種発注に関するグローバル購買部取組	各種発注に関するグローバル購買部取組	各種発注に関するグローバル購買部取組
移転マネジメント業務						
ビル管理者選定業務						
本社内竣工調整業務						
資産区分検討業務						
事業予算マネジメント業務						
商業テナントマネジメント業務						
内装デザインマネジメント業務						
買収移転マネジメント業務						

進化する目標に応じて業務を拡大。延べ14本のマネジメント業務契約を締結



物価変動リスクに対し全工種のパターン検証を行い精算金額の範囲を事前に予測

【役員会予算】※当初非公開	【2017/01時点】関連費用査定前	【2018/6時点】PJ完了時
設計追加変更: 13.3	設計追加変更: 12.8	設計追加変更: 15.3
施工者既契約金額: 68.0	施工者既契約金額: 68.0	施工者既契約金額: 67.6
関連費用: 18.7	関連費用: 22.8	関連費用: 16.7

広範囲のマネジメントを行う事で、当初予算の99.6%でプロジェクト予算管理を達成