

湘南ヘルスイノベーションパーク開所支援及びテナント入居対応 CM 業務

基本情報

プロジェクトの基本情報	
プロジェクト名称	湘南ヘルスイノベーションパーク開所支援及びテナント入居対応 CM 業務
所在地	神奈川県藤沢市
種別	改修 / 非住宅建築 (研究所)
CM業務委託者に関する情報	
CM業務委託者名	アイパークインスティテュート株式会社 他
種別	民間法人
応募者に関する情報	
応募者 (法人) 名	株式会社 山下設計
応募者の所在地	東京都中央区日本橋小網町 6-1
種別	設計事務所系
業務に関する情報	
業務契約期間	2017年9月～2023年3月
CM業務を行った段階	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
設計と施工の発注形式	設計施工一括
設計者の選定	総合評価 / 特命随意契約
工事施工者の選定	総合評価 / 特命随意契約
設計施工者の選定期間	基本計画完了時

プロジェクト概要 大規模研究施設のマルチテナント化に向けたマネジメントを実施

製薬会社単独で使用されていた 30 万㎡を超える大規模研究施設を開放し、幅広い業種が集積するマルチテナントのサイエンスパークへ移行するプロジェクトである。マルチテナント化のためには、研究エリアの移転・統合を行い、他のテナントが活用できるスペースを生み出す必要があった。CM 業務として施設全体にわたる改修計画の作成やマネジメントを行い、サイエンスパーク開所に向けての支援を行った。更に、コミュニケーションを促進する場を創り出すためのクリエイティブ・デザイン会社の選定支援やテナント入居対応を行っている。

【CMRが目指したこと】

CMRの業務目標の設定 これまでにないサイエンスパークを工期・コスト目標を満足して実現

①コンセプトの実現

幅広い業種のテナントが参加しイノベーションを加速する場となるため、マルチテナントとしてのハードの改修と共にソフトであるクリエイティブ・デザインの実現や貸方基準などの整備を行う。

②工期の順守

プロジェクト開始から 8 ヶ月後の湘南アイパークとして一部オープン、その後継続的に行う改修工事を予定期間内に終了。さらに、改修工事における研究の中断期間や工事中の他のエリアの影響を最小限にする。

③コストの合理化

目標総事業費枠を厳守、可能な限り削減したコストで達成する。また、各研究部門ごとに必要となったコストについては、客観的に説明できる資料を作成。

【CMRがとった手法】

プロジェクトの課題解決 目標を達成させるために、課題を解決しながら業務を実施

課題 通常フローではオープンに間に合わない 手法 STEP1~3 に分け、早期に設計施工者を選定

プロジェクトの課題

- CMR として参加していた建設時での経験をもとに、初期段階でプロジェクト体制、マスタースケジュールを計画したが、通常の方法で設計施工者や移転会社を選定した場合、湘南アイパークのオープンには間に合わないことが課題であった。ただし、競争によるコストの合理化が必要であったため、全て特命で選定することはできなかった。

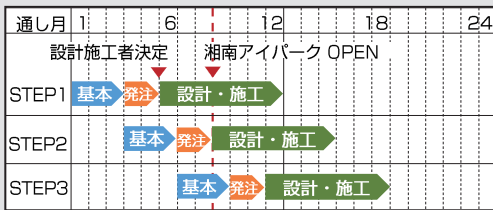
CMRがとった手法

- 設計施工者などを早期に決定するため、移転する研究部門の優先度に応じて STEP 1～3 に分けた。
- STEP1 の基本計画を早期に作成し、STEP1 のみで競争により設計施工者や移設会社を選定。
- STEP2、3 は随意契約となるが、その単価は STEP1 のものをベースにすることでコストの合理化を図った。

一般的なフローによるマスタースケジュール



STEP1～3 に分割してプロジェクト工期を短縮



マスタースケジュール比較

課題 研究部門毎に厳格なコスト管理が必要 手法 確定度の高い基本計画を元に部門別コスト管理

プロジェクトの課題

- 研究部門ごとに改修工事や移転費用の厳格なコスト管理が必要。
- 設計施工者や移設会社選定時の金額がコスト管理のベースとなるため、コストの振れを抑えることが必要。

CMRがとった手法

- 基本計画においては、各部門の研究者との詳細なヒアリングや移設機器の調査などを行い、実験機器のレイアウトや設備プロットなども記載した確定度の高い図面を作成。確定度の高い基本計画図により設計施工者や移転会社を選定することで、設計段階以降のコストの振れ幅を減らした。
- 発注段階での改修工事費、移設費用などの見積は、研究エリアの最小単位であるスイートごとに分けて作成。研究部門ごとに費用を集計してコスト管理を実施。
- 各研究部門の改修計画は、項目ごとに理由を示した一覧表を作成。合理的な理由のみプロジェクト費で実施。

課題 研究中断期間を最小限にする 手法 移転に精通した CMR による順次移転を行う計画を立案

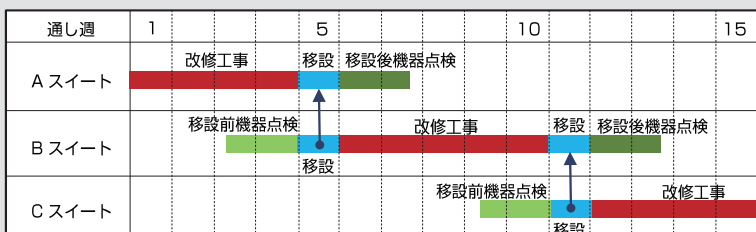
プロジェクトの課題

- 施設を使用しながらの改修工事のため、研究を中断する期間や、他のエリアへの影響を最小限にした移転計画の作成が必要。
- 研究計画に影響があるため、研究中断期間をあらかじめ研究者にアナウンスする必要があり、できるだけ早く移転工程の提示が必要。

CMRがとった手法

- 研究所の移転に精通した CMR が初期の移転・統合計画作成段階から参加。一次移転などを行わず、順次移転が行えるような移転計画を立案。

● CMRにより研究者ヒアリングや機器調査を実施し、改修工事や移設機器のボリュームを基本計画段階で把握。各研究エリアの改修・移転時期を示した移転計画スケジュールを作成し、研究者に早期に提示。



移設計画スケジュール：実験の中断期間を抑えるため、順次実験機器を移設するように計画

施設概要

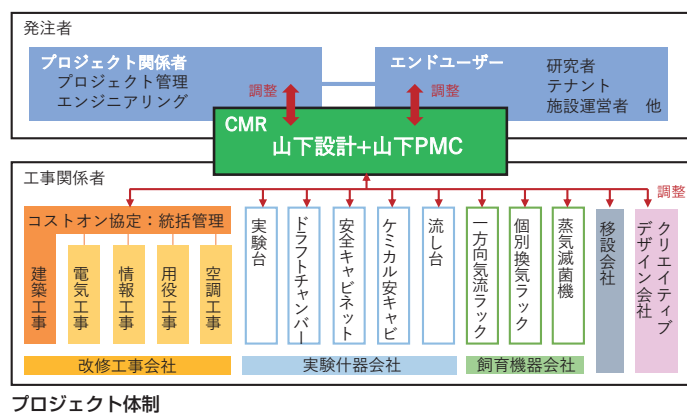
施設名称：湘南ヘルスイノベーションパーク (湘南アイパーク)
 面積：建築面積 69,851.03 ㎡、延床面積 306,333.77 ㎡
 階数/高さ：地下 0 階、地上 10 階、塔屋 2 階 / 高さ 43.45 m
 構造：鉄骨造 / 免震構造



【CMRへ求められたこと】

CMRに求められた役割 早期にプロジェクト体制を構築し、総合的なマネジメントを実施

- 大規模研究所を全面改修によりマルチテナント施設へ移行するため、多くのプロジェクト関係者、工事関係者が参加する。また、短期間での開所が必須であり、早期のプロジェクト体制構築が求められた。さらに、発注プロセスやコストの合理化など総合的なマネジメントが必要であり、CMRの参加は必須であった。
- 山下設計・山下PMCは、建設時にもCMRとして参加しており、施設詳細に熟知していたため、今回のプロジェクトにも参加した。
- CMRのチーム体制はマルチテナント施設に向けての改修工事や技術支援などハードな部分を実現を担当とするチームと、発注戦略やクリエイティブデザイン実現などソフトな部分を担当するチームに分けて進めた。



プロジェクト体制

【CMRがとった手法】

プロジェクトの課題解決 目標を達成させるために、課題を解決しながら業務を実施

課題 クリエイティブ・デザインを一緒に創る 手法 プロジェクト推進方法なども評価し会社を選定

プロジェクトの課題

- クリエイティブ・デザインとして、幅広い業種の関係者のコミュニケーションを促進する場となるための建物及び敷地全体のデザインコンセプトの作成が必要。
- デザインコンセプトの作成は、パークのメンバーやテナントの代表メンバーなどと一緒に創り上げていく。

CMRがとった手法

- クリエイティブ・デザイン会社を複数社からの提案で選定。デザインコンセプトの提案だけでなく、アイデアや要望に対する取り組み姿勢やプロジェクトの推進方法なども評価し選定。
- クリエイティブ・デザイン会社選定後は、CMRもデザイン策定メンバーとして参加し、ワークショップの開催支援や、他のプロジェクト関係者との調整などを通して、クリエイティブ・デザインの策定に協力。



課題 多くの関係者と連携した全体調整が必要 手法 各種会議の運営や連絡窓口をCMRが実施

プロジェクトの課題

- 発注者と直接契約を行う 15 社の工事関係者が参加するため、その全体マネジメントが必要。
- 発注者側のプロジェクト関係者やエンドユーザーとの計画内容や工程などの調整を、工事関係者と連携を行いながら進めることが必要。

CMRがとった手法

- 発注者側のプロジェクト関係者と協議を行うプロジェクト会議と、工事関係者と協議を行う工事定例会議を各々毎週実施。その両方の会議運営をCMRが行うことで双方の連携を図る。
- 各研究部門の関係者などエンドユーザーへの連絡窓口をCMRが一元化して担当。エンドユーザーと工事関係者間の円滑な情報展開を図る。

【CMRが受けた評価】

目標達成と継続業務の実施 湘南アイパーク開所プロジェクトのノウハウを活かし、継続して業務を実施

マルチテナント研究施設として湘南アイパークの誕生

- 当初の予定通り、プロジェクト開始から 8 ヶ月後の 2018 年 4 月に湘南アイパークとしてオープンを向かえ、その後、2021 年 3 月まで継続的に行った改修工事により、日本最大級のライフサイエンスのマルチテナント研究施設として生まれ変わった。計画通りにプロジェクトを進めることができたため、その後のテナント入居も順調に行うことができ、現在約 150 社、2000 人以上の企業、団体が入居し、幅広い業種が集結してイノベーションを誘発する場となっている。

テナント入居対応プロジェクトの CM 業務の実施

- 湘南アイパーク開所プロジェクトの CM 業務に対する高い評価から、大きなテナント入居工事においては、湘南アイパークからテナント会社に紹介いただき、テナント入居対応プロジェクトを CMR として参加。これまで 8 社、21 プロジェクトの CM 業務を継続して行っている。
- 湘南アイパーク開所プロジェクトで確立した確定度の高い基本計画をもとに設計施工を行う手法により、テナント工事も品質・コスト・工期の振れ幅を少なくしている。
- また、マルチテナント対応のための貸方基準やセキュリティ計画なども CMR が熟知しているため、円滑にテナント対応プロジェクトを実施している。