

# 森永芝浦ビル建設プロジェクト

## 基本情報

所在地	東京都港区芝浦
種別1	新築、非住宅建築
CM業務委託者名	森永製菓株式会社
応募者(法人)名	株式会社山下PMC
業務契約期間	2020年4月～2024年3月

**施設構想・基本計画段階**  
 施設構想・基本計画策定支援、マネジメントインタビュー、本社移転方針策定支援、既存自社ビル不動産戦略策定支援、事業予算策定支援

**プロポーザル・DB発注段階**  
 選定用発注図書作成支援、選定支援、DB発注支援

**基本設計・実施設計段階**  
 設計マネジメント、設計仕様のリーシング競争力の妥当性確認、品質・コスト・スケジュールマネジメント

**建設工事段階**  
 工事マネジメント、本体工事と付帯工事の連携マネジメント、施設管理運営・カフェ運営・移転コンサルとの調整マネジメント、品質・コスト・スケジュールマネジメント

**運用準備・移転段階**  
 付帯工事の連携マネジメント、施設管理運営・カフェ運営・移転コンサルとの調整マネジメント、品質・コスト・スケジュールマネジメント

## CM業務内容

CM業務概要	応募者の役割、関わり方	<ul style="list-style-type: none"> <li>●CMRが施設構想段階から開業準備段階まで参画し、一貫通貫マネジメントにより関係者のとりまとめ役として、プロジェクトを牽引した。</li> <li>●常に発注者へ寄り添い、並走することで事業全般を通して、発注者のよき相談相手であり続けた。</li> </ul>
	マネジメントの概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>●施設構想段階でのフィージビリティスタディによる定量的な事業性判断材料の提供。</li> <li>●適切な発注戦略の提案、ベストパートナー選定のための発注と条件設定。</li> <li>●意思決定プロセスを重視した事業スケジュール策定支援と確実なスケジュールマネジメント。</li> <li>●モレのない事業予算策定支援と予算を守り抜くコストマネジメント。</li> </ul>
	③ 成果で特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>●不透明な社会情勢の中、施設構想段階にCMRが策定支援した事業予算内、事業スケジュール内での業務遂行を達成。</li> <li>●CMRが作成支援した施設コンセプト『本社としての機能強化』、『従業員のロイヤルティ向上』、『資産価値の最大化』を反映した『将来の経営基盤としての本社オフィス整備』を実現。</li> <li>●企業理念を建築に反映している点、周辺環境との調和やまちに新たな風景を提供している点が評価され、2024年グッドデザイン賞を受賞した。</li> </ul>

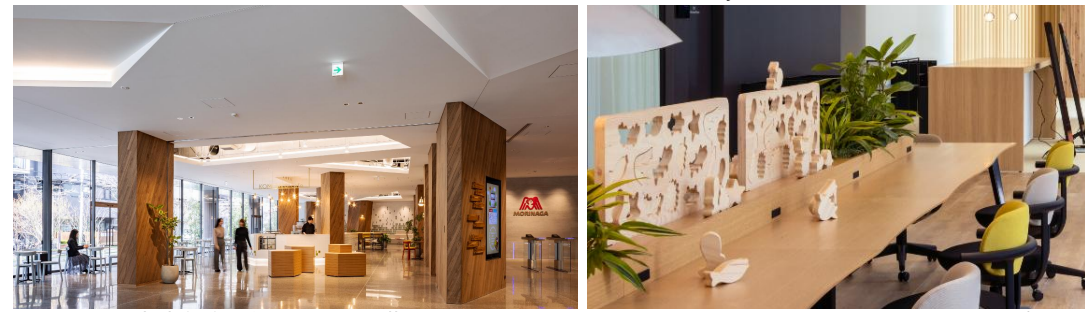
## 建築概要



森永芝浦ビル

森永製菓芝浦ビル(1972年竣工)

名称：森永芝浦ビル  
 住所：東京都港区1-13-16  
 建物用途：事務所  
 (森永製菓本社オフィス+テナントオフィス)  
 敷地面積：約 3,300㎡  
 延べ面積：約15,600㎡  
 規模：地上7階建 地下1階  
 構造：鉄骨造、一部木造、地下RC造(免震構造)  
 設計施工者：株式会社竹中工務店  
 CASBEEスマートウェルネスオフィスランク認証  
 ZEB Ready認定



地域交流も行なわれる1階カフェスペース

『おとつと』をモチーフにしたパネル PHOTO 株式会社エスエス島尾望

## CMRが目指したこと

発注者要望	要望	要望	要望	要望
期日通りの本社オフィス移転と森永プラザビルからの退去	既存自社ビルの不動産活用による企業価値向上	本社としてふさわしい設計品質・工品質の実現	適切な事業予算計画立案と予算内での事業遂行	本社オフィスの方針、社員の働き方の方針、本社移転方針の決定

業務目標	業務目標	業務目標	業務目標	業務目標
事業スケジュール立案支援とその達成	既存自社ビルの不動産戦略方針の決定支援	事業パートナーとしてふさわしい設計者、施工者選定	事業予算の立案支援とその達成	コンセプト策定支援

●施設構想段階から開業準備段階までの一貫通貫マネジメントにより事業を牽引し、施設構想と施設運営のギャップを解消する。  
 ●不透明な社会情勢の中での事業遂行を実現するため、発注者と常に並走し、よき相談相手となる。

業務スコープ	業務スコープ	業務スコープ	業務スコープ	業務スコープ
意思決定プロセスを重視した確実なスケジュール管理の遂行	フィージビリティスタディによる定量的な事業性判断材料の提供	適切な発注戦略の提案とベストパートナー選定のための発注と条件設定	モレなくダブリない事業予算の検討と予算を守り抜くコスト管理	マネジメントインタビューやプレスト会議の実施

●通常のCM業務領域に加えて、施設コンセプト策定支援、不動産戦略策定支援などの拡張領域を業務範囲と設定。

## CMRが定めたプロジェクトの目標

新たな本社オフィス整備を通して、従業員のロイヤルティと生産性を高め、優秀な人財が集まる、よりよい将来の経営基盤を構築する

- 建物の完成を目的化せず、発注者の事業成功のための施設整備を目標とする。
- プロジェクト関係者と目標を共有し、本社に相応しい品質の施設を実現する。

## 業務目標の達成度

### プロジェクト目標の達成度

- CMRが策定支援した施設コンセプト『本社としての機能強化』、『従業員のロイヤルティ向上』、『資産価値の最大化』を反映した『将来の経営基盤としての本社オフィス整備』を実現。
- 完成建物は、施設コンセプトをベースに、設計者提案や発注者社内ワークショップで生まれたアイデアを数多く取り入れ、『ウェルネスカンパニーを実現するための環境共創型オフィス』という形で実現した。
- 企業理念を建築に反映している点、周辺環境との調和やまちに新たな風景を提供している点が評価され、2024年グッドデザイン賞を受賞した。

### CMRの業務目標の達成度

- 不透明な社会情勢の中、施設構想段階にCMRが策定支援した事業予算内、事業スケジュール内での業務遂行を達成。
- CMRが施設構想段階から開業準備段階まで参画し、一貫通貫マネジメントにより関係者のとりまとめ役として、プロジェクトを牽引した。
- 常に発注者へ寄り添い、並走することで事業全般を通して、発注者のよき相談相手であり続けた。

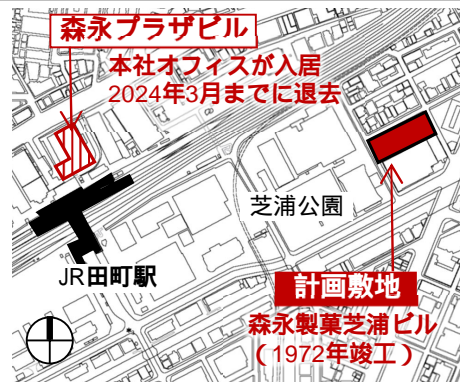
### CMRが最もアピールしたいこと

- CMRが施設構想から参画することで、不動産戦略の策定支援や施設コンセプトの策定支援に関わり、施設運用開始までの一貫通貫マネジメントの実施により、施設構想と施設運営のギャップを解消し、『施設コンセプト』を反映させた発注者の事業成功の基盤となる本社オフィス整備を実現した。

## 老朽化した既存自社ビルを建て替え 本社機能が入居する環境共創型オフィスへ

### プロジェクトの背景

- 発注者の本社オフィスは、プロジェクトがスタートした2020年4月時点では、森永プラザビルにテナントとして入居していたが、森永プラザビルの解体が決定し、2024年3月までの退去を求められていた。
- 発注者はJR田町駅の東側に、主に販売部門が入居する築50年以上が経過した『森永製菓芝浦ビル』を所有しており、老朽化とオフィス機能の低下によって、このビルの有効活用が課題となっていた。



### CMへ求められたこと

## 不透明な社会情勢の中で、施設構想段階から施設運営開始までを 予算内・工期内でマネジメントする

- COVID19のパンデミックによる緊急事態宣言下の2020年4月に本プロジェクトはスタートし、不透明な社会情勢の中でのCM業務の実施が求められた。
- CM業務に着手した2020年4月時点で、発注者側の決定事項は『2024年3月末までに、現在入居中のビルから本社オフィスを退去させなければいけない』ことのみで、早急な事業計画の立案が求められた。
- 発注者の担当事務局(総務部)には、建設プロジェクトに精通した技術者が不足しており、技術的な観点からのサポートが必要とされた。
- 発注者は設計・建設プロセスのサポートだけではなく、施設構想から移転・引越完了、新本社の運用開始までの事情全体のマネジメントを求めている。
- 緊急事態宣言下であり、『オフィス不要論』がささやかれる中で、本社オフィス機能移転の方針決定や、これからの本社オフィスのあり方、これからの社員の働き方の方針決定、既存自社ビル(森永製菓芝浦ビル)の不動産戦略の方針決定に向けての支援を期待された。

### プロジェクトスケジュールおよびCMRの主な実施業務

2020	2021	2022~2024
施設構想・基本計画	プロポーザルDB発注 基本・実施設計 解体工事	建設工事 運用準備 移転 運用開始
<ul style="list-style-type: none"> <li>施設構想・基本計画策定支援</li> <li>マネジメントインタビュー</li> <li>本社移転方針策定支援</li> <li>既存自社ビル不動産戦略支援</li> <li>選定用発注図書作成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GO選定支援、DB発注支援</li> <li>設計マネジメント、設計仕様のリーシング競争力の妥当性確認</li> <li>品質、コスト、スケジュールマネジメント</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事マネジメント</li> <li>本体工事と付帯工事の連携マネジメント</li> <li>施設管理運営・カフェ運営・移転コンサルとの調整マネジメント</li> <li>品質・コスト・スケジュールマネジメント</li> </ul>