

# 中外製薬株式会社 中外ライフサイエンスパーク横浜建設プロジェクト

プロジェクトの 基本情報	プロジェクト名称	中外ライフサイエンスパーク横浜建設プロジェクト
	所在地	神奈川県横浜市戸塚区
	完了時期	2023年3月
	種別1	■新築・□改修・□その他(具体的に記載)
CM業務委託者に関する情報	種別2	□住宅建築・■非住宅建築・■土木・□その他(具体的に記載)
	CM業務委託者名	中外製薬株式会社
CM業務委託者に関する情報	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
CMRの参画時期	応募者(法人)の所在地	東京都文京区後楽1-4-27 日建設計後楽園ビル
	業務契約期間	2014年10月～2023年3月
CMRの選定方法	■事業構想段階、■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	
	プロポーザル	
設計と施工の 発注形式	設計施工分離、設計施工一括(E01棟のみ)、ECI	
設計者の選定方法	プロポーザル、その他(E01棟のみ基本計画提案プロポーザル)	
施工者の選定方法	総合評価方式、その他(E01棟のみ実施設計段階からのECI施工者として選定)	

## ■プロジェクト概要

①当該プロジェクトにおける応募者の役割・関わり方

### 国内創薬研究拠点の集約

発注者/研究者/関係者の架け橋となって9年のプロジェクトをリード

②実施したマネジメントの概要

### 付加価値創造のための広範なマネジメント

建築から土木まで、まちづくりから施設運営まで

③実施したマネジメントによる成果で特筆すべき事項

### 16棟12万㎡の品質/予算/工期の順守

地域に寄り添うグローバルトップクラスの革新的創薬研究拠点を実現

## ■CMRの取り組み概要

CMRへ 求められたこと	機能移転を伴う巨大かつ長期プロジェクトの牽引役への期待
-----------------	-----------------------------

**課題:** ①革新的な研究施設への取り組みには更なる専門的知見が必要  
②研究等の通常業務を行いながら巨大大事業の全フェーズを運営  
**提案:** ①16棟の基本構想から稼働開始までの一気通貫の推進、②複数棟の統合的品質管、  
③事業費予算構築支援、④長期プロジェクトのリスク低減策と安定運営  
**効果:** CMRは、全棟・全フェーズをハード・ソフトの両面で牽引する包括的マネジメントを実行

CMRが 目指したこと	CMRが組織の背骨と心臓部となり、血の通ったマネジメントを実践
----------------	---------------------------------

**目標:** コンセプト“Green Innovation Village～緑の中に点在する最先端創造研究所”の実現  
**提案:** ①設計/施工内容に対する徹底した品質管理、②まちづくりの観点での提案と実行支、  
③土木分野にも及ぶ品質管理、④発注者/研究者/協力会社の架け橋となって奔走  
**効果:** 技術コンシャスなマネジメントでグローバルトップクラスの革新的創薬研究拠点を実現

CMRが 取った手法 【品質】	事業を前に進めたCMRの技術的解決と関係者間の橋渡し “橋の問題の解決なくしてプロジェクトの存続は無かった”
-----------------------	---

**提案:** ①橋の権利承継には現行基準適合の耐震対策が必要、②“既存通行橋の更新”での認可  
**効果:** “既存通行橋の更新”と“橋と川の安全”を実現。発注者/県/地域/環境とも四方よし

CMRが 取った手法 【品質、コスト、スケジュール】	究極の虫の目の実践 “1400以上の設計変更管理と 5万回の書類チェックで16棟の品質向上に貢献”
----------------------------------	--

**提案:** 会議には全て出席、品質の徹底確認、設計変更/コスト管理、仕様の共通化/横串管理  
**効果:** 全ての棟で発注者が納得する品質/コスト/スケジュールを達成

CMRが 取った手法 【PJ運営】	発注者に寄り添い、歩み続けた9年間のプロジェクト運営
-------------------------	----------------------------

**提案:** ①設計段階:設計会社近隣への事務局移転、②工事段階:CMRが3年間現場に常駐  
**効果:** 最後まで生産性の高いプロジェクト運営を実現した

CMRが 取った手法 【PJ運営】	研究者の想いを設計者/施工者に繋ぐ“架け橋”になるマネジメント
-------------------------	---------------------------------

**提案:** ①研究者がイメージしやすい手法でパターン検討、②技術的対話・施設間の串刺し管理  
**効果:** 設計者/施工者への実験室内情報を正確に伝達し、研究者が求める施設を実現

CMRが 取った手法 【PJ運営】	革新的創薬研究の実現に不可欠な施設運営支援マネジメント
-------------------------	-----------------------------

**提案:** ①施設運営40チームの施設マニュアルの整備、②諸室に必要な什器備品の調達管理  
**効果:** 品質/予定/工期を守って施設全面稼働に貢献

CMRが 取った手法 【環境】	CMRがまちづくりの観点で付加価値の創出を支援し 地域と調和し共に成長する施設の実現に貢献
-----------------------	--

**提案:** まちづくりの観点から5つの地域貢献要素をまとめ、段階的な具現化をマネジメント  
**効果:** 発注者/地域住民/自治体/環境にメリットのある“四方良しの施設を実現”

CMRが 受けた評価	建築/土木の技術的課題解決から付加価値創造、 更には施設運営支援に至る広範なマネジメントが評価
---------------	--

**発注者の声:** 「初めてのCM常駐スキーム採用。建築/土木の技術面からコスト、施設運営まで相談でき、成功裏にプロジェクトを完了できた」



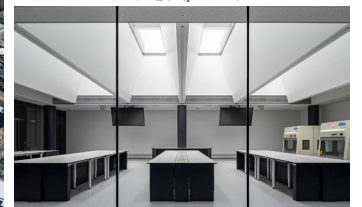
▲【外観】地域環境に溶け込むデザイン・緑道整備を実現 (photo1)



▲【全景】柏尾川を挟んで東西に分断した敷地を活用した魅力的な研究所が完成 (photo2)



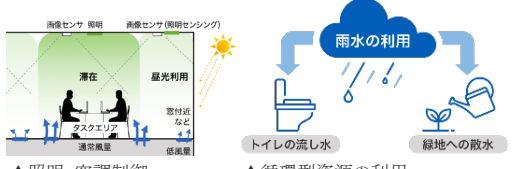
▲交流ゾーン“スパイン”など施設構成理念の決定をCMRが支援 (photo2)



▲次世代のバイオ人材を育むバイオラボ (photo2)



▲既存通行橋の更新工事の様子  
無橋脚で流域阻害の無い78mロングスパンの橋を既存橋の上で建設し 一晩で新設場所まで10mスライド



▲照明・空調制御 ▲循環型資源の利用



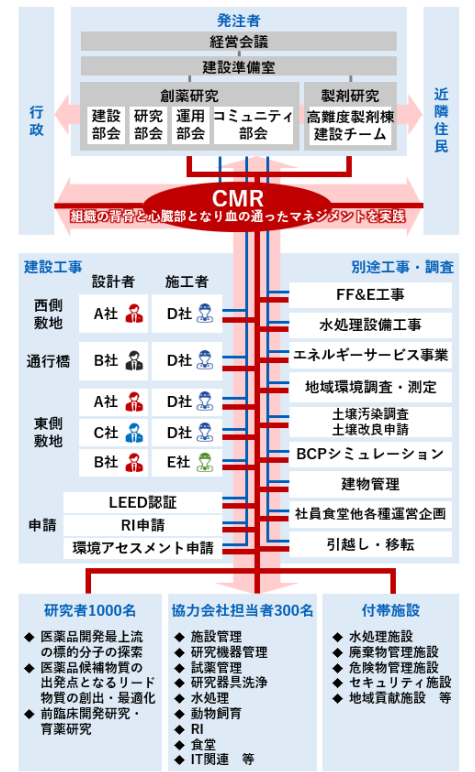
▲太陽光発電パネル ▲グラウンドと緑道の地域開放



▲2カ所の提供公園 ▲柏尾川の伝統的な桜並木の景観を継承



▲地域貢献・都市防災としての緑道整備



▲【組織図】CMRがプロジェクト組織の背骨と心臓部となり血の通ったマネジメントを実践

プロジェクト全9年間のあゆみ										
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
グランドデザインから全面稼働開始に至る“建築から土木、まちづくりから施設運営まで”マネジメント										
グランドデザイン	敷地活用計画	設計	基本計画	基本設計	基本設計②	実施設計	工事 (38.5ヵ月)		移転・稼働準備	全面稼働
2014年 ロケットスタート	2015年 本敷地での検討開始	2016年 通行橋更新が企業の専用橋として認可	2017年 設計会社近隣に建設準備室が開設	2018年 ECIプロボ	2019年 現場事務所開設 CMR延べ6名が竣工まで3年間現場常駐	2020年 新型コロナ流行	2021年 竣工目前	2022年 施設マニュアル策定本格化	2023年現在 施設マニュアルを使った施設運営実施中	

photo1:ZOOM 森田 大貴、photo2:ZOOM 浅川 敏