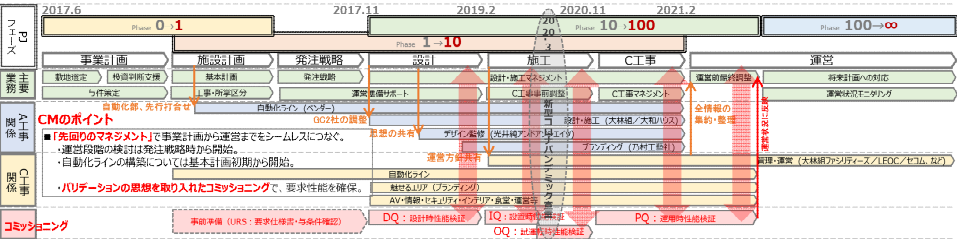


H.U.グループホールディングス 新セントラルラボ「H.U. Bioness Complex」建設プロジェクト

基本情報	
プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称：H.U.グループホールディングス新セントラルラボ「H.U. Bioness Complex」建設プロジェクト 所在地：東京都あきる野市 種別：新築、非住宅建築
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名：H.U.グループホールディングス株式会社（以下、H.U.グループ） CM業務委託者の所在地：東京都新宿区
応募者に関する情報	種別：民間法人 応募者（法人）名：株式会社山下PMC 所在地：東京都中央区 種別：CM専門会社
CMRの参画時期	事業構想段階
CMRの選定方法	特命
設計と施工の発注形式	設計施工一括
設計者・工事施工者の選定	特命随意契約
設計施工者の選定期間	事業構想段階
CM業務内容	業務期間：2017年6月～2021年3月 共通業務：■発注者の目標・要求の確認と更新 ■プロジェクトの推進と管理 ■プロジェクト構成員の役割分担の明確化と更新 ■プロジェクト情報管理 ■プロジェクトにおけるリスクについての説明 ■CM業務報告書の作成 ■その他（施設管理、食堂運営業者選定） 事業構想・基本計画：■事業構想 ■基本計画 ■その他（土地選定、取得に関するアドバイス/事業スキーム構築） 基本設計におけるマネジメント：■基本設計の方針検討 ■基本設計への支援と確認 ■基本設計図書等の内容の確認 ■その他（C工事及び運営関連） 実施設計におけるマネジメント：■実施設計の方針検討 ■実施設計への支援と確認 ■実施設計図書等の内容の確認 ■その他（C工事及び運営関連） 工事施工におけるマネジメント：■工事施工準備 ■工事施工 ■竣工・引渡し ■その他（C工事及び運営関連） 完成後におけるマネジメント：■不具合・瑕疵への対応 ■引渡し後のアフターケア・運営維持管理 ■その他（C工事及び運営関連）
CM業務概要	①当該プロジェクトにおける応募者の役割、関わり方：発注者の想いに見える化する翻訳者、ビジョン実現のために必要なパートナー。全てをシームレスに繋ぐ役割 ②実施したマネジメントの概要：関係者間の想いのギャップを埋める。イメージを共有、見える化することで課題を抽出、確実な意思決定を促す ③ 実施したマネジメントによる成果で特筆すべき事項：HUグループのプロトタイプとなる施設が完成。複数のDB発注方式の特性を活かした発注戦略のモデル化

PJ概要 総合ヘルスケアサービスの成長に寄与する、新セントラルラボの建設プロジェクト

- 臨床検査業務を中心に総合ヘルスケアサービスを展開するH.U.グループ。約50のラボ（臨床検査センター）を所有し、国内の大病院の約8割で検査業務を受託するが、今後厳しい状況が見込まれており、収益向上に向けた変革が求められていた。
- H.U.グループでは検査業務のDX化、グループ間のシナジーによる共創、グローバル展開への拠点として新セントラルラボ「H.U. Bioness Complex」の建設を決定。CMRは、敷地選定から基本構想、基本設計・実施設計支援、工事支援、コミッショニング支援、運営支援まで一貫したマネジメントを担当した。
- 施設は2020年11月に竣工、2022年1月から稼働を開始。検査ラボ棟では20万件/日（将来的には30万件/日）の検査を可能とした国内初の全自動化検査ラインが稼働し、医療の最前線を支えている。分散していたグループ企業間の交流も生まれ、新規プロジェクトも開始。新セントラルラボを拠点に、総合ヘルスケアサービスグループの変革・成長が始まっている。



CMRへ求められたこと 経営者と従業員のギャップを埋め「世界一のラボ」を具体的な施設計画に変換・実現

	求められたこと・提案	施設計画	予算・スケジュール	運営
発注者	経営者が考える「世界一のラボ」像を言語化・ビジュアル化。実効性の高い施設計画に具体化するパートナーがほしい。	全自動化による収益向上、シナジーによる共創、グローバル展開拠点となる「世界一のラボ」像の施設計画を策定してほしい。	費用対効果を加味した与条件の整理と優先順位の決定への助言を行い、施設整備に掛かるコストとスケジュールをマネジメントしてほしい。	国内初の全自動化ラボの確実な稼働と、新セントラルラボ建設の目的が達成できるようマネジメントしてほしい。
CMRの提案	スクープを4つのフェーズに分け達成目標を見える化。フェーズをシームレスに繋ぐマネジメントをで経営者の目指す「世界一のラボ」を実現することを提案。	経営者のビジョン理解/コーポレートマネジメント/「世界一のラボ」像の具現化と与件化。最適な敷地を選定に際し明確な評価軸を定めた選定を実施する。	経営者・従業員間のギャップ要素の抽出。費用対効果、発展性等分り易い評価軸による評価で確実な意思決定を促進。設計施工者2社の参画等の特性を生かした発注スキームを構築する。	検査ラボ棟・R&D棟を中心としたコミッショニングの実施と、ブランディングの向上に必要な施設デザイン・コンセプトの構築、施設の性能を確実に発揮させる運営・管理者を選定する。

CMRが目指したこと 横断的マネジメントで施設計画の策定から運営まで支援。飛躍的・持続的な成長の拠点づくり

- PJ目標：事業予算・スケジュール内で施設を整備し、H.U.グループの事業成長につなげる。
 - 検査ラボ棟の全自動化他、DX化により収益性を向上
 - 交流・共創が生まれる施設の仕掛け
 - H.U.グループのメッセージを発信する空間演出を実現
 - 検査業界の暗いイメージを刷新。従業員満足度の高い施設
 - 国際会議等、グローバル展開に必要なビジネスインフラを整備。国内外の来訪者へのおもてなしの視点を持った施設
- 業務目標：4つのフェーズでのマネジメント、シームレスに繋ぐ体制を構築・実行。各フェーズで専門分野に精通したCMRを投入。必要に応じて専門家も適時登用し、発注者の要望に応えられる柔軟なチームを編成。

Phase 0→1	Phase 1→10	Phase 10→100	Phase 100→∞
経営と施設をつなぐ施設計画の策定	施設計画を施設に実現するためのマネジメント	確実な稼働に向けたコミッショニング、運営・管理支援	さらなる成長と新たな価値の追求
■経営者・従業員間のギャップの解消 ■検査と職務空間の課題の棚卸 ■敷地選定支援 ■事業費の把握・事業手法への助言	■発注戦略策定 ■魅力増大のためのプロデュース ■A～C工事関係企業を繋ぐ	■コミッショニング管理 ■運営・管理支援	■成長し続ける施設計画 ■地域と共存する施設

施設概要 4つのCubeとそれらを繋ぐ回廊で構成されるH.U. Bioness Complex



設計 工事監理 施工	【テクニカルエリア】 検査ラボ棟・R&D棟： （株）大林組	食堂運営 （株）LEOC	（株）LEOC
	【ブランディングエリア】 管理棟・厚生棟・回廊・外構： 大和ハウス工業（株）	敷地面積 122,016.11㎡	建築面積 23,743.16㎡
	デザイン監修 光井純 アンド アソシエーツ建築設計事務所（株）	延床面積 66,875.48㎡	建物規模 地上5階・地下なし
	一部内装・展示・サイン・FFE・VI （株）乃村工藝社	ビル管理 大林組ファシリティーズ（株）	セキュリティ セコム（株）

課題と解決手法

- 経営と施設をつなぐ施設計画の策定
- 1.「世界一のラボ」像を言語化・ビジュアル化し、関係者ギャップを埋める
①②③の基礎資料を「世界一へのガイドライン」とし、関係者のギャップ解消。専門家を登用しコンセプトブックを施設デザインに展開。
- 2.全自動化に必要な機能の整理と手法、検査空間に必要な要素の構築
「会話重視型」マネジメントで機能相関図、フロー図、諸元表の作成に貢献。快適で効率的な業務環境の実現を目的に、検査員との会話から必要な機能を棚卸・整理を行い与件に反映。検査フロア・内容の文書化・見える化。諸室レイアウトと数千点のユーティリティについてベンダー・検査実務者・設計施工者と打ち合わせ、数十回の組直しを経て用強美を兼ね備えた検査ラインを実現。

施設計画を施設に実現するためのマネジメント

- 1. 参画が決定していた設計施工者2社の特性を最大限活かす発注方式を採用
テクニカルとブランディングの施設特性と2社特性に合わせてエリア分け。2社に専任の担当CMRを配置。情報共有を密に行い、透明性ある推進。
- 2.グランドデザインとブランディングデザインをつなぐマネジメント
CMRはプロジェクト全体のプロデュースの視点でマネジメントを実施。
- 3.A工事・C工事をつなぐ全体マネジメント
プロパティ統括CMRが、検査機器、実験什器、家具などC工事の工程・調達・性能検証を把握。建設資材メーカー・品番の共通化。2社間での共同調達を実施。

確実な稼働に向けたコミッショニング、運営・管理支援

- 1.検査業務の安定稼働に向けたコミッショニング管理
バリデーションの概念を取り入れ、基本計画から運営までコミッショニング管理を実施。
- 2.「世界一のラボ」像を運用までつなげる支援
ブランディングとマーケティングの目線で運営管理項目・頻度を設定。予算の算定・計画を立案。運営管理会社の選定をサポート。

さらなる成長と新たな価値の追求

- 1.成長し続ける施設計画
+20%の拡張可能な検査ラボ棟増築スペースを確保。
- 2.地域と共存する施設
施設開放イベントを想定したセキュリティ・動線・エリア計画。

目標達成度 完成H.U.グループの企業価値向上の拠点が完成

- 【プロジェクトの目標達成度】 ■4棟すべてがシームレスにつながった施設ではゲノム等の基礎研究、ロボティクス、人工知能の研究者間の交流が生まれ、新規プロジェクトも発足。 ■全自動化により、1検体あたりの平均原価の低減達成（一般検査：-15%、特殊検査：-7%を実証済み）。従来比2倍・1日最大30万件の検査受け入れ体制を構築し、当初の目標を達成。
- 【CMRの業務目標達成度】 ■4つのフェーズでCMRがけん引。「想いを顕在化・具現化してくれた」と発注者から評価。 ■複数の設計施工者が共存するプロジェクトの特性を活かした発注スキームを構築。工区分けによるDB発注スキームの構築、共同調達による戦略的資機材調達方法の確立、将来を含めた維持管理への配慮の両立を実現。

最もアピールしたいこと CMRが未来のビジョン実現のための仕組みと施設を提供

事業投資性・効率性の両目線をもち、CRE再編にも活用できるH.U.グループのプロトタイプとなる施設をつくりあげた。与件ゼロの建設プロジェクトをCMRがいれば予算とスケジュールを守り、未来のビジョン実現のための仕組みと施設を提供できることを示した。