

雪印メグミルク イノベーションセンター 建設プロジェクト CM業務

食品の新しい価値をカタチにするイノベーション拠点として “交流” “相互作用” “一体感” を実現する研究開発施設

雪印メグミルク イノベーションセンター '2019.12~'2023.11

- 新築 約4,887m²
その他:
・ オフィス棟改修
・ 守衛所耐震改修
・ 解体・外構等



技術の共有と融合

(各研究者がお互いを見渡せる試作エリア)



コミュニケーションを加速する共創空間

(上下階を一体化し、交流を促す多様な働き方が可能な共創エリア)



CMRへ求められたこと

- ▶ 円滑な合意形成とプロジェクト推進に向けた検討体制構築の支援
- ▶ 新しい価値をカタチにするイノベーション拠点の実現に向けた構想案の再構築
- ▶ プロジェクトを通じた品質・コスト・スケジュールのコントロール

● 研究施設の支援実績に関する知見の活用や各段階での合意形成支援、さらに基本構想から工事完了まで品質・コスト・スケジュールを適正にコントロールできる専門家が求められた。

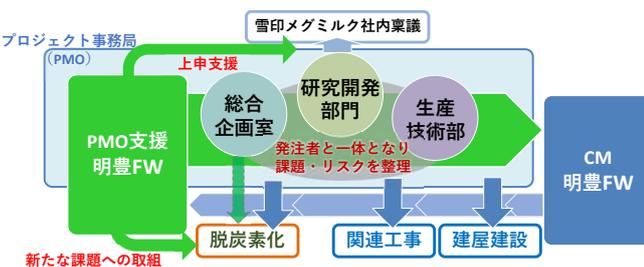
CMRの提案

- プロジェクト事務局 (PMO) を深く理解しながらプロジェクトに並走するPMO支援とCMを一体化させ、事業実現に向けて常にプロジェクト全体を俯瞰しながら直近の課題に留まらず長期的な視点で様々な課題解決策を提案。

PMO支援		PMO支援として、事務局と並走しながら3部門の連携を俯瞰してマネジメント。3部門の認識共有を図り、発注者が認識していない課題やリスクを整理し、各段階の課題と目標達成に向けた役割区分・進め方・報告シナリオを可視化。
CM コスト アクション マネジメント	品質	制約条件・前提条件を正確に把握し、発注者が目指す“あるべき姿”の可視化と、各段階での確認・レビューにより要求品質を確保。
	コスト	関連工事を含めた全体予算の枠組みを整理し、抜漏のない事業予算の策定。プロジェクトを通じて予算推移を常に可視化し、予算内でコストをコントロール。
	スケジュール	構想段階で関連工事を含む精緻なローリング計画を具体化し、社内稟議や発注スキームと連動したマスタースケジュールの作成とマイルストーンの設定・管理。

プロジェクトの背景と目的

- 部門を超えた交流による「食品の新しい価値」の創造
雪印メグミルク最大の研究・開発拠点であり、幅広くミルクの可能性について研究を行っているミルクサイエンス研究所の敷地内に「雪印メグミルク イノベーションセンター」を建築。乳、乳食品、ニュートリションの商品開発施設を集約するとともに、新たに設けた共創エリアで研究開発の枠を超えた交流を促すことで「共創」を生出しイノベーションを創出する。
- 施設の老朽化対策と研究・実験・開発試作の連携強化
老朽化対策と合わせて分散する「研究」「開発試作」「実験工場」の機能を集約し、連携強化を図る。



CMRが目指したこと

プロジェクト目標 円滑な合意形成による手戻りのないプロジェクト推進
既存施設への影響の最小化と目標予算・工期の達成

- 3部門の連携強化と抜け漏れない検討体制の構築を支援
- 発注者と一体となり課題やリスクの共有・見える化を行い、各段階のゴールやプロジェクト推進シナリオの設定と新たな課題に対する解決方針を策定
- 発注者の意思決定を支援し、経営上位層を含めて透明性と納得感を高める



	業務目標と業務スコープ	
	CM	PMO支援
Phase1 基本構想	<ul style="list-style-type: none"> ・ 目指すべき姿を再確認し、建屋・UT設備の整合性、設定・前提条件を確認 ・ 関連工事と整合するマスタースケジュール、抜け漏れ無い全体予算計画の策定 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 発注者が認識していない課題・リスクを把握し、課題解決方針を整理 ・ マイルストーンと各段階の目的・ゴールを設定し、達成へのプロセス・進め方を整理しながら管理 ・ 関わる全ての関係者の役割区分、課題・タスク整理と進捗管理 ・ 3部門の所掌区分の明確化と最適な発注スキーム構築・立案 ・ 全体予算とマスタースケジュールの管理
Phase2 基本計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法的継続課題について関係先との相談を通じて、方向性を明確化 ・ 建物に要求する仕様やグレードを精緻化してコスト感をグリップ ・ 工事ステップで必要な関連工事整理し、工期・コスト条件を精緻化 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たな課題への取組み ・ [再生可能エネルギー導入検討支援] ・ 既存施設及び保有施設の契約状況から調達方針を整理 ・ 各電力契約プランのメリット・デメリット及び費用対効果を比較・検証 ・ 再エネ導入に関する発注者の意思決定を支援
Phase3 設計施工者選定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 情報管理の徹底による競争環境の創出 ・ 要求条件の精緻化による技術提案の受領 ・ 提案受領後の選定プロセスについて、公平・中立な視点で判断材料整理 	
Phase4 設計施工マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定例会議を通じ技術的、法的な確認・助言 ・ 物価上昇等に伴う追加見積の妥当性検証、VE提案を含むコストコントロールの実施 ・ 施工業務の進捗を確認し、工期遅延リスクの把握と解決策の助言 	

CMRがとった手法

Phase.1 基本構想 体制構築とプロジェクト事業化 プロジェクトの事業化に向けた支援	Phase.2 基本計画 基本計画の精緻化 発注スキームの整理	Phase.3 設計施工者選定 競争環境の創出 最適な設計施工者選定	Phase.4 設計施工マネジメント 新たな課題への取組み 目標予算・工期の達成
プロジェクトコンセプトの具体化支援 現時点で発注者が認識していない課題やリスクを整理・把握した後、3部門との意見交換や定例会議を通じて、プロジェクトのコンセプト・ゴール・あるべき姿の明確化を支援 将来のマスタープランを整理し、プロジェクトゴールを具体化 ミルクサイエンス研究所の将来像 (マスタープラン) を可視化し、本プロジェクトの順次建替計画 (ローリング計画) や関連工事と整合したマスタースケジュールを整理。抜漏のない事業予算の枠組み策定と実現に向けた事業費配分を実施 発注方式の検討 従来方式を含めた様々な発注方式を比較・検討し、ゴールの実現に向けて、3部門全ての関係者が納得する最適な発注方式を構築 事業化に向けたシナリオ構築 「だれが/なにを/いくらで/いつまでに/どうやって」を整理し、事業化に向けた検討項目について、全ての関係者と認識共有を図る。経営層への説明シナリオとポイントを押さえた分かり易い資料の作成支援	【品質】 計画要件を整理/施設の在り方を精緻化 【コスト】 実勢価格に基づき概算金額を精緻化 【スケジュール】 承認期間を見込んだ最適な選定スケジュールの設定 全体予算とマスタースケジュールの策定・管理 発注スキームの検討	精緻なプロポーザル資料により各社技術提案を引出 各社提案内容に対する技術視点での確認・検証 提案受領から設計着手までの合意形成支援	【品質】 想いの伝達と要求水準の確保 【コスト】 目標予算内でのコストコントロール 【スケジュール】 予定工期内で完成 脱炭素化に向けた新たな取組みとして、再生可能エネルギー (グリーン電力) 導入検討を支援

プロジェクト・業務の目標達成度

項目	業務目標・成果
PMO支援	PMO支援を通じ発注者に寄り添い円滑にプロジェクトを推進 全てに関係者との認識共有を図り 事業化を含む社内合意形成し、手戻りのないプロジェクト推進を実現
品質	新しい価値をカタチにするイノベーション拠点の建設 「研究者同士が交ざり (交流)」 「専門が溶け合い (相互作用)」 「組織として固まる (一体感)」 を実現する研究開発施設を実現
コスト	当初目標予算内で達成 事業予算承認の獲得/コスト推移の把握によるタイムリーなコストコントロールにて 当初予算内で完了
スケジュール	当初予定の2023年1月 ミルク イノベーションセンター稼働 と2023年11月末の1期工事完了を遵守 全体を俯瞰し、スケジュールをコントロールし、 コロナ禍の影響による遅延リスクの回避策を助言しながら 当初予定の2023年11月で1期工事完了

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	雪印メグミルク イノベーションセンター 建設プロジェクト CM業務	設計と施工の発注形式	■設計施工一括
	所在地	埼玉県川越市	設計者の選定	■プロポーザル
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	雪印メグミルク株式会社	工事施工者の選定	■総合評価 ■技術提案・交渉、■その他 (実績・体制)
	CM業務委託者の所在地	東京都新宿区	設計施工者の選定期間	■基本計画完了時
応募者に関する情報	応募者 (法人) 名	明豊ファシリティワークス株式会社	CM業務内容	業務契約期間: 2019年12月~2023年11月
	応募者 (法人) の所在地	東京都千代田区	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 ■設計者・施工者・監理者の選定・発注、 ■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 (PMO支援を通じて各段階の目標・ゴールの設定と達成に向けた進め方整理)
CMRの参画時期・選定方法	CMRの参画時期	■民間法人	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
	選定方法	■事業構想段階~■特命	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 (再エネ導入検討支援)
			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