

神奈川大学みなとみらいキャンパス及びキャンパス再編プロジェクトPM/CM業務

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	神奈川大学みなとみらいキャンパス及び キャンパス再編プロジェクトPM/CM業務
	所在地	神奈川県横浜市西区
	種別1	新築
	種別2	非住宅建築
CM業務委託者に 関する情報	CM業務委託者名	学校法人神奈川大学
	CM業務委託者の 所在地	神奈川県横浜市神奈川区
	種別	その他(学校法人)
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
	応募者(法人)の所在地	東京都文京区
	種別	CM専門会社
CMRの参画時期	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	
CMRの選定方法	プロポーザル	
設計と施工の発注形式	ECI	
設計者の選定	特命随意契約	
工事施工者の選定	総合評価	

■プロジェクト概要

“みんなでつくるキャンパス”をCMRがマネジメント&プロデュース

神奈川大学史上最大事業のPM/CM業務。
“みんなでつくるキャンパス”を目標に学内外参画型推進プロセスを構築し、ハード・ソフトを
包括した戦略的施設マネジメント&プロデュースでキャンパスの価値創造を実現。

CM業務の取り組みのポイント		プロジェクトへの効果
ポイント①	役割分担型CMR体制+教員経験者CMr起用	大学に寄り添うプロジェクト推進を実現
ポイント②	学内外参画型推進プロセスを構築し関係者の英知を結集	高付加価値キャンパスと確実な開設準備を実現
ポイント③	ハード・ソフトを包括した戦略的施設マネジメント&プロデュース	キャンパス経営改善に向けた検討を促進

■CMRの取り組み概要

1 役割分担型CMR体制・教員経験者CMr起用で大学に寄り添い推進

CM方式の採用理由

- ◆ 事務局に技術に詳しい職員が少なく、未経験の大規模事業の進め方への不安があった。
- ◆ 調整や意思決定に時間を要す、様々な方面に説明責任が求められるという大学組織をよく理解した専門家によるプロジェクト推進を求めている。

CMRからの提案

- ◆ 大規模事業の様々な付帯業務の発生を予見し、CMR体制はその特性に合わせた役割分担型とし、状況に応じてリソース配分をアジャイルに可変させる革新的スタイルを採用。
- ◆ 別途工事や開設準備、管理運営の立上げでは、学生・教職員目線や大学組織の潜在的な課題を理解したプロジェクト推進が重要。他の教育機関でキャンパス整備経験もある教員経験者のCMrを起用し、発注者との親和性高く、辛い所に手が届くマネジメントを実現。

2 最大限の付加価値を生み出す『学内外参画型推進プロセス』を実現

CMRのプロジェクト目標設定

- ◆ 複合用途型キャンパスを適切に機能させるにはハード・ソフト両面の検討が重要だが、成熟したハード検討プロセスに対し、ソフト検討はどうしても手探りとなり、後手に回る傾向がある。
- ◆ CMRは良質なソフト検討でみなとみらいキャンパスの付加価値を一層高めたいと考えた。

CMRの業務目標と業務スコープの設定

- ◆ CMRは初期から一貫して学内外参画型推進プロセスを提案。ハード・ソフトの検討項目の抽出、組織体制、対応すべき部署、必要な外部委託、検討フローまで網羅的に整理。
- ◆ 学内:180人以上の教職員とのワークショップや在学生・卒業生アンケートを実施し、様々な立場の方々のキャンパスへの想いやハード・ソフトの与件を抽出。
- ◆ 学外:全ての外部業者の発注・進捗・コスト・スケジュール等の管理、関係者間調整を実施。

3 12プロジェクト・7事務局・17業者の総力を集結し見事に開設を実現

CMRにより抽出・整理したプロジェクト課題

- ◆ 短い開設準備期間で必要なプロジェクトは12、事務局は7、外部委託は17。
- ◆ 全て円滑に進捗させて予定のキャンパス開設日を守らなければならなかった。

課題解決に向けた提案・実行内容

- ◆ 「検討⇒報告調整⇒意思決定」のサイクルを週単位で回す運営計画を立案。
- ◆ タカノメ(全体俯瞰)+パートナーシップ(各事務局の運営支援)+ハブ(プロジェクト間の横串)からなる「3本の矢」マネジメントで推進。
- ◆ 各種会議のファシリテーションに注力し、関係者間の情報共有意識・相互協力意識を醸成。

4 経営的視点と利用者視点を両立した戦略的な施設マネジメントを実行

CMRにより抽出・整理したプロジェクト課題

- ◆ 教育研究活動と良好な経営環境を両立するには、戦略的な施設マネジメントが重要。
- ◆ 経済的・社会的付加価値の高いキャンパスにしたいという発注者の想いを確認し、従来のCMの枠を超えて様々な検討を支援した。

課題解決に向けた提案・実行内容

- ◆ 様々な観点での施設の収益化に向けた発注者の検討を技術的に支援した。
- ◆ CMRが商品企画(MD)にも関与したトータルマネジメントを行い、収支・工程・リスク等の全体最適を図りながら圧倒的インパクトのある施設を実現した。

5 『講義室稼働率検証』で経営資源の有効活用を検討

CMRにより抽出・整理したプロジェクト課題

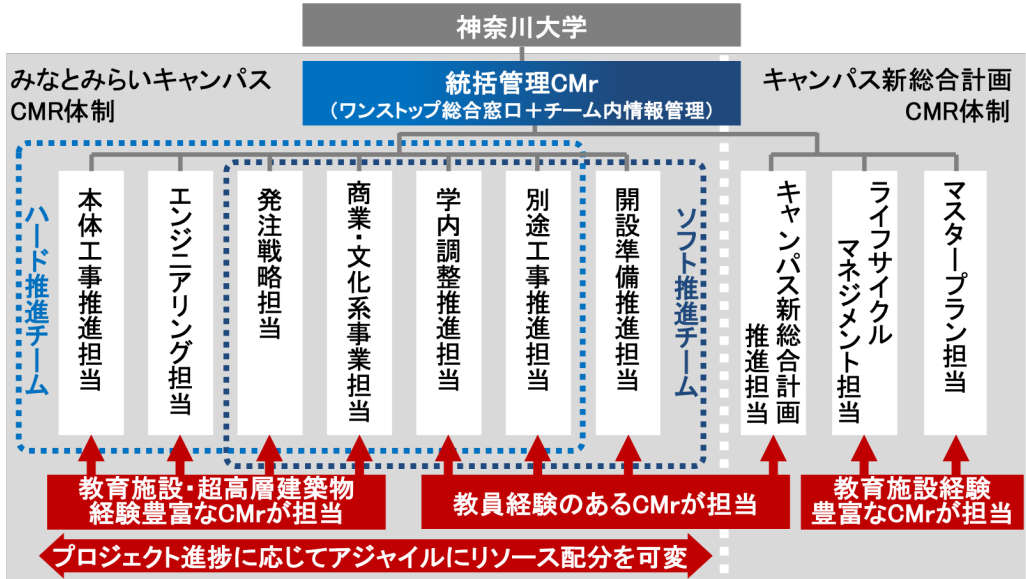
- ◆ キャンパス再編においては学部移転のためのスペース確保が課題であった。
- ◆ CMRは講義室の稼働状況に着目し、運用等の工夫で余剰の創出が可能か検討を行った。

課題解決に向けた提案・実行内容

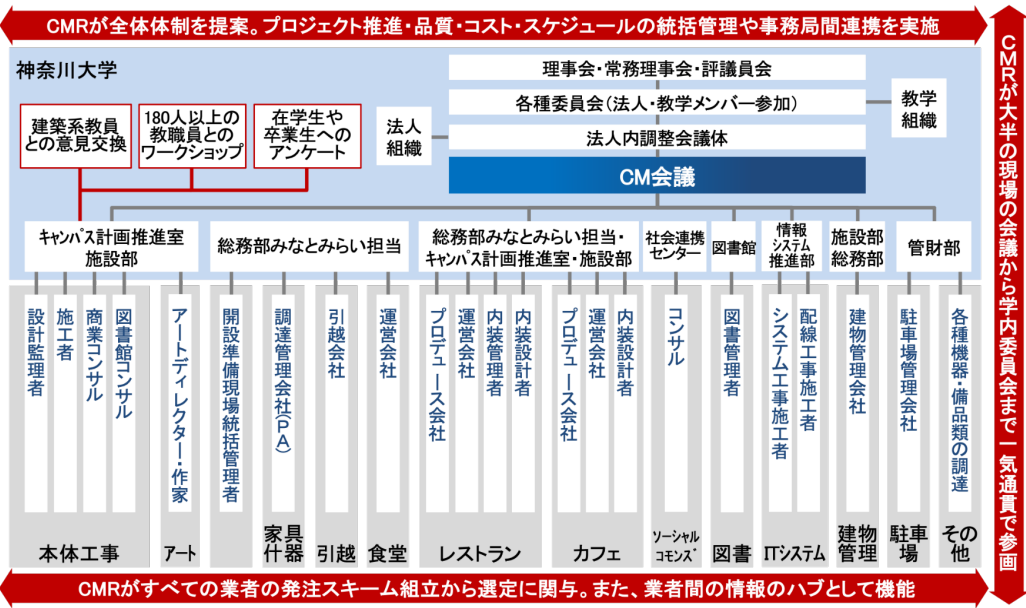
- ◆ 講義室稼働は曜日や時間帯によって偏りがあること、カリキュラムと講義室のマッチングが図れていない部分があることがわかった。
- ◆ 講義室運用を見直すことで余剰を創出でき、ランニングコストや環境負荷の低減、学生の居場所づくりなどに有効であり、経営と利用者の双方にとってメリットがあることを示唆した。



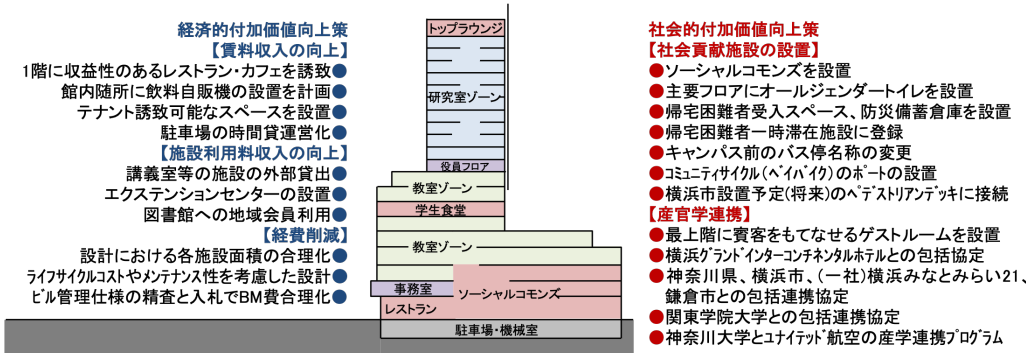
みなとみらい大通り側からの全景。グローバル企業が集積するみなとみらい初の総合大学の進出



▲役割分担型CMR体制図。各CMrに役割を設定し、状況に応じてアジャイルにチームを可変できるようにした。



▲プロジェクト全体の推進体制図。こんなに大規模な推進体制を、CMRが提案し、具現化した。



▲みなとみらいキャンパスにおける主な経済的・社会的付加価値向上策