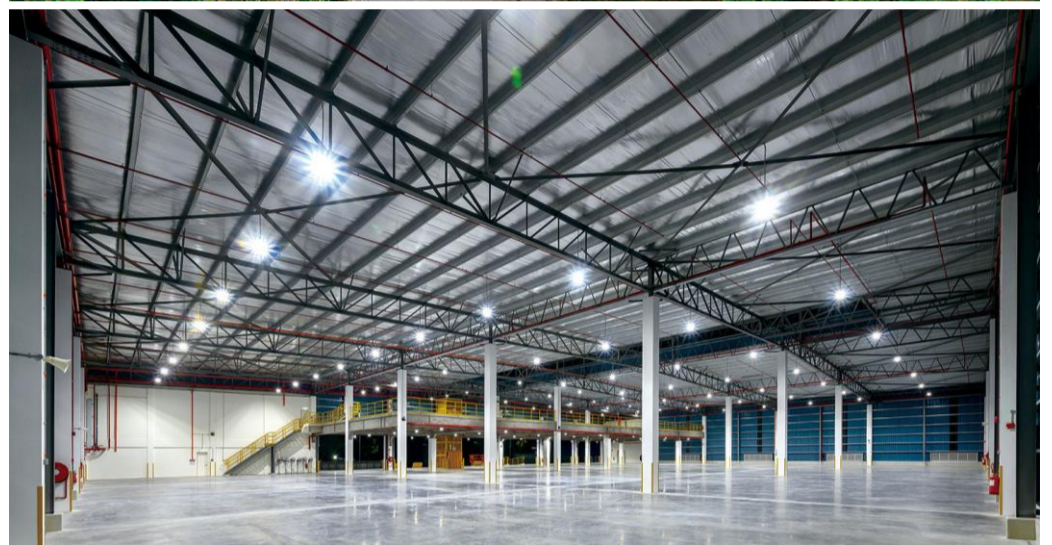


# New Bonded Warehouse Project of NKM

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	New Bonded Warehouse Project of NKM
	所在地	マレーシア ヌグリ・スンビラン州 セラワン
	完了時期	2019年9月30日
	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	NIPPON KONPO (MALAYSIA) SDN. BHD
	CM業務委託者の所在地	プタリン・ジャヤ
応募者に関する情報	応募者(法人)名	株式会社プラスPM
	種別	CM専門会社
	応募者(法人)の所在地	東京都千代田区鍛冶町1-7-11 KCAビル
CMRの参画時期	業務契約期間	2018年7月23日～2019年9月30日 基本計画段階～工事段階
CMRの選定方法		特命
設計と施工の発注形式		設計施工一括
設計施工者の選定方法		総合評価型落札方式
工事の発注区分		一括
請負契約の形式		単価数量精算方式
施工者の選定方法		総合評価型落札方式



## プロジェクトの背景

- ニッコン・ホールディングスの傘下である、NIPPON KONPO (MALAYSIA) SDN. BHD. (以下発注者)が**アジア経済圏での事業拡大に向け、マレーシアで初の物流事業を展開するプロジェクト**。
- 当初、発注者は既存建物を購入・改修することで、初期投資を抑える方針であった。しかし、**マレーシアでは違法増築・改築がなされた物件が多く、購入・改修した場合のリスクと新築工事に投資するリスクを比較・検証することを決め、CMRがそれを実施し事業判断支援を行ったプロジェクト**。
- 現地の建設慣習に精通したCMRにより、**事業判断支援・土地取得支援からビジネスライセンス取得支援までを一貫して実施したプロジェクト**。

**成果** **建設コストを当初予算対比で、約40%削減**  
**事故ゼロ 追加費用ゼロ 品質低下ゼロ 遅延ゼロをマレーシアで実現**

プロジェクトの3つの課題	マレーシアでの建設慣習に精通したCMRによる事業推進	プロジェクトリスクに関する渉外支援マネジメント	最適な競争環境の構築、徹底したS(安全)Q(品質)C(コスト)D(納期)管理
<b>テーマ1</b> CMRへ求められたこと	<b>プロジェクト推進支援</b> 発注者はマレーシアでの建設プロジェクトの経験経験は無く、プロジェクト推進のリスク回避を切望した  <b>事業稼働までのフルスコープマネジメントを提案</b> 事業判断支援～基本計画～設計施工者選定～施工管理～引渡し、ビジネスライセンス取得支援まで提案	<b>各契約支援</b> 当該プロジェクト及び、将来の事業稼働後も見据えた、各契約リスクを回避するための支援が必要であった  <b>土地契約の支援、工事請負契約の支援</b> 発注者リスクを整理し、土地契約支援と工事請負契約支援として国際契約約款等の活用を提案を行った	<b>現場管理体制、品質、工期遅延の不安</b> 発注者はマレーシアの建設コストに対する知見がなく、適正コストの把握、施工品質などに不安があった  <b>発注者がプロジェクトのSQCD管理できる環境の構築</b> 発注者の当初予算を大幅に低減でき、施工品質、納期についても当社がマネジメントし実現できることを提案
<b>テーマ2</b> CMRが目指したこと	<b>円滑で確実なプロジェクトの推進</b> 予算内で発注者の要求事項を実現 2019年12月に確実に運営開始  <b>発注者の視点に立ったプロジェクトの推進</b> 行政・インフラ事業者の権限が強大な中、発注者・CMR設計施工者が一体となり、発注者要望を最大限実現	<b>各契約リスクを可視化、発注者が安心して契約を締結</b> 数多くのステークホルダーが混在する本プロジェクトにおいて最適な調達・発注方式を提案しリスクミナムの契約締結  <b>発注者の視点に立ったリスクマネジメント</b> 契約者に合わせ、契約履行保証の保証範囲を縮小する等、コスト削減と契約不履行リスクを排除できる仕組みを作る	<b>ローカル同等の低コストと日本同等の高品質の実現</b> 事業成功のカギは投資効果を最大化させることであり、発注者要求品質を確保した上で競争環境を最大化させる  <b>密なコミュニケーションにより“オールゼロ”を実現</b> マルチリンガルなCMRを配置、言語の壁を越え、事故ゼロ・追加費用ゼロ・品質低下ゼロ・遅延ゼロを目指した
<b>テーマ3</b> CMRがとった手法	<b>精緻な基本計画と早期の行政協議で課題を事前に把握</b> 当社の日本人とローカルのCMRが、早期に計画を立案し諸官庁協議に着手、課題を抽出、盤石なシナリオを策定  <b>精度の高いプロジェクト予算管理の実現</b> 予算内で中2階1000㎡追加工事実現に向けた消防協議 要求仕様実現のための電力公社(TNB)協議	<b>リスクを整理</b> 各種契約における、日本とマレーシアの習慣的違いによるリスクについて抽出・整理そして可視化の実施  <b>工事請負契約支援、契約履行保証検討と約款の選定</b> リスク回避の為、国際契約約款(FIDIC等)を採用 契約履行保証範囲を調整し、契約金額交渉実施	<b>指示及び情報伝達体制の構築</b> 「CMRの承認」を設計施工者への支払条件として明記、的確な管理を可能にする指示及び情報伝達体制の構築  <b>工事コストの最適化、オールゼロの実現</b> 追加工事費用ゼロのコスト管理の徹底 徹底したSQCD管理、現場製作Pca採用で工期3ヶ月短縮
<b>テーマ4</b> CMRが受けた評価	<b>円滑で確実なプロジェクトの推進に対する最大評価</b>	<b>プロジェクトリスクの可視化と事前対策及びシナリオの策定に対する最大評価</b>	<b>S(安全)Q(品質)C(コスト)D(納期)目標達成に対する最大評価</b>

