森永製菓株式会社 鶴見サイト再構築 CM業務

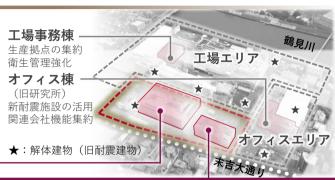
新たな価値を創出する<u>R&Dセンター</u>と顧客とダイレクトにつながる<u>ファンづくり施設</u>からなる森永製菓の<u>ブランディングエリア</u>を創出







- ●2018中期経営計画「経営基盤の盤石化と成長 戦略の加速」に向けた長期的かつ持続的な成 長への起点の構築を目指した国内拠点再編PJ の一つとして始動。
- ●鶴見工場は旧耐震建物使用の早期解消と既存 新耐震建物の有効活用により、工場+ブラン ディング機能を最大化した**「鶴見サイト」としての** 再構築が求められた。



森永製菓のブランディングエリアを創出

2期:R&Dセンター

OPEN INNOVATION 内外コミュニケーションと技術開発

'18.07-'23.03 新築 13,400㎡ その他:

- オフィス棟改修
- 守衛所耐震改修
- 解体・外構等

1期:MORIUM(ファンづくり施設)

MARKET IN 消費者とダイレクトにつながる

'18.07-'20.03 改修 5,255㎡ その他:

- 工場事務棟新築
- 第二工場見学通路改修
- ・解体・外構等

プロジェクト・業務の目標達成度

項目	業務の目標達成度
スケジュール	当初予定の2020年3月ファンづくり施設、 2022年4月R&Dセンター完成を遵守
品質	ブランディングエリア、工場エリア、オフィスエリアを 包含した「鶴見サイト」再構築を実現
コスト	1期、2期を通して当初目標予算内で達成
共通	各会議体の運営支援によりプロジェクトを牽引

CMRへ求められたこと

●旧耐震施設の使用を早期解消し、既存新耐震施設を活用し、2020年3月にファ ンづくり施設、2022年4月にR&Dセンターを完成

想いの可視化 合意形成支援

コスト適正化支援

サイト内早期耐震化の実現 スケジュール短縮化支援

した上で、プロジェクト予算のベースとなるコストを算出

場内の安全性を担保しつつ、現実的でコストミニマムなローリン グ計画の策定により2022年9月にプロジェクトを完了

多様なステークホルダーの想いを経営層、事務局・従業員、ベン

チマーク等の3つの視点からアプローチ・整理し基本構想立案 想いを「建物要件」に落とし込み、面積・建物グレードを適正化

| 鶴見サイトのあるべき姿を実現するための3つのソリューション提案



|ファンづくり施設、R&Dセンターを中心に明確に期分けしたマスタースケジュールを提案

凡例 : 新築 : 改修 : 解体 → : 移転

| ローリング計画の考え方を具体的に提案

CMRが目指したこと

基本構想

- トップインタビュー等により早期にPJに対する想いを把握 • ローリング計画、要求条件・法的要件整理等により構想の具現化
- CGイメージ、事業予算(案)、マスタースケジュール(案)作成
- 基本構想をとりまとめ、経営会議承認に向けたプロジェクト推進支援

基本計画

設計施工者選定

- プログラミング・・インフラ・設備機器等各種調査によるサイト全体及び各建物要件の整理 • CGイメージ、事業予算(案)、マスタースケジュール(案)更新
 - 競争環境創出に向けた選定準備(関心確認、基本計画書・要求水準書作成) • 各社提案を公平に比較し、ベストパートナーを目標予算内で選定

設計・施工 マネジメント

- 設計モニタリング・設計図書レビュー等により適切な品質確保の支援
- ・定期的な現場巡回等により工場稼働への影響を都度確認
- 目標予算・スケジュール内での完了に向けたQCDに関するトータル支援



明豊FW 戦略実現のための施設要件から施設要件を満たす計画まで幅広く支援するサイドバック型パートナ

|プロジェクト体制

CMRがとった手法

【構想のポイント】

【構想のポイント】

衛生管理の徹底

・ 感動体験の提供

ア

ン

づ

設

事

期

2期

タ

プロジェクトの

に関する情報

応募者に関する

CMrの参画時期・選定方法

情報

基本情報

基本構想

• 見学者専用動線と専用通路の確保

・ 快適な空間&バリアフリー対応

機能性を重視した無駄の無い施設

プロジェクトへの想いを具現化

特別な学びと体験・体感を通して

ファンを作る

工場エリア集約とR&Dセンタータネ地確保

第2工場と直結し

工場エリアで動線を完結

プログラミング・基本計画 サイト全体及び各建物要件の整理

・歴史や技術、商品への思いを紹介する ファンづくり施設の要件を整理

・MORIUM棟、第二工場の展示内装設 計範囲の整理

・生産・見学者動線の交錯、生産活動へ

影響のない範囲を限定した計画を検討

鶴見サイト全体のインフラ調査を行い

1・2期を通して想定されるインフラ

盛替え計画案を検討

設計施工者選定 建物要件にあわせたパートナー選定

Good Partner

展示計画検討確保のため、内装展示会社早期決定を優先し、 要件のみでコスト・工期のキャップをかけたパートナー選定

コンペ⇒プロポーザル方式 (+面談) ファンづくり施設展示内装範囲

評価方法 実績・体制、実施方針、業務スケジュール、設計業務料

Play Fast

鶴見サイト再構築のタネ地として早期着手を優先し、 コスト・工程重視を優先したパートナー選定

プロポーザル方式 (+プレゼン)

デザインビルド方式

†象節囲 MORIUM棟・第二工場改修、工場事務棟、解体・外構・インフ

評価方法 実績・体制、コスト、工程・QCD管理・技術提案、プレゼン

Innovation

新たな価値を創出するR&Dセンターとして 計画提案に比重を置いたパートナー選定

デザインビルド方式

プロポーザル方式 (+プレゼン)

R&Dセンター、オフィス棟改修、守衛所耐震改修、洗浄棟 解体・外構・インフラ

実績・体制、コスト(上限金額設定、デビエーションリスト) 評価方法 工程・QCD管理・技術・オプション提案、プレゼン

関係者間で迅速な工程調整を図り、コロナ延 伸後のスケジュールを変更することなく管理 コスト管理のプロセスやルールを徹底し、 ■ 見積検証・コスト交渉支援により予算を管理 目標予算比99.8% ▼総事業費 目標予算

設計・施工マネジメント

品質・安全・運用の観点で進捗管理

を可視化し、設計・施工者に伝達

運用の観点で進捗状況を確認

施設計画に確実に反映するためお客様の要望

施工計画の確認・助言を行い、品質・安全

新たな顧客価値を生み出す研究所 &D 【構想のポイント】 重要技術のアップデート セ 食品加工技術と量産化技術の強化 ン

技術を基軸に未来に向けて

対象機能:中間プラント・試作室・実験室

神奈川県横浜市

■非住宅建築

■民間法人

■CM専門会社

応募者(法人)の所在地 東京都千代田区

森永製菓株式会社

■新築・■改修・■その他(解体・外構)

明豊ファシリティワークス株式会社

未来価値創造

社内の交流促進と社外との連携強化 対象機能:オフィス・コミュニケーションエリア

プロジェクト名称

CM業務委託者名

CM業務委託者 CM業務委託者の所在地 東京都港区

応募者(法人)名

所在地

種別

種別 2

種別

- ・プログラミングの期間を十分に設け、 ベンチマーク施設見学、機器調査、調 査に基づく徹底した機能連携強化の在 り方検討を行い計画案のベースを作成
- ・建物・機能構成に基づき各室諸元作成
- 機器調査により機器リスト作成
- 外構・インフラ整備計画と解体建物の 撤去機器範囲整理
- オフィス棟に入居する関連会社整理

森永製菓株式会社 鶴見サイト再構築 CM業務 設計と施工の発注形式 設計者の選定 工事施工者の選定 設計施工者の選定時期 CM業務内容

共通業務

基本設計におけるマネジメント

- ■設計施工一括 ■プロポーザル ■総合評価、■技術提案・交渉、■その他(実績・体制)
- ■事業構想段階、■基本計画完了時
- 業務契約期間:2018年7月~2023年3月
- ■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 ■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
- ■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(基本設計完了時の概算 コストの確認)
- 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(工事請負金額の確認)
- ■事業構想段階~■工事段階 ■プロポーザル 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(工事中の設計変更コストの確認)

