

プロジェクトの基本情報

| | |
|------|---|
| 所在地 | 宮城県、福島県、富山県、神奈川県、愛知県、滋賀県、和歌山県、広島県、山口県、宮崎県、沖縄県 |
| 完了時期 | 2016年12月 |
| 種別1 | 新築・改修・その他（解体） |
| 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 | UDトラックス株式会社 |
| 種別 | 民間法人 |
| 所在地 | 埼玉県上尾市大字壺丁目1 |

応募者に関する情報

| | |
|------|------------------------|
| 応募者名 | 株式会社 山下PMC |
| 種別 | CM専門会社 |
| 所在地 | 東京都中央区明石町8-1 聖路加タワー29階 |

業務に関する情報

| | |
|------------|----------------------------------|
| 業務契約期間 | 2013年12月～2016年11月 |
| CMRの参画時期 | 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 |
| CMRの選定方法 | プロポーザル |
| 設計と施工の発注形式 | 設計施工一貫 |
| 設計者の選定方法 | 総合評価型落札方式 |
| 工事の発注区分 | ゼネコン一括 |
| 請負契約の形式 | 総価一式 |
| 施工者の選定方法 | 総合評価型落札方式 |

CM業務概要

■施設整備の戦略立案

- ・全国約140か所のトラック販売・整備拠点（カスタマーセンター）について、現状の調査・分析
- ・施設整備の戦略を立案、トップランナーとして13拠点を選定、実践

■施設整備マニュアルの策定と継承

- ・全拠点的にサービス・生産性・業務効率の向上、業務環境の標準化、ブランドイメージの確立を促進するため、統一した標準仕様を策定し、将来のプロジェクトに活用できる仕組みを構築

■全国統一の品質基準とローカルニーズへの対応の仕組み構築

- ・本社の経営ニーズから策定した統一基準を守りながら、全国各拠点のワーカーのニーズにフレキシブルに応える仕組みの構築と実践

プロジェクトの全体像を伝える図版

全国140拠点のうち
今回のフェーズで整備を
行ったトップランナー
13拠点の位置と外観

接客カウンター（共通）

- ・UDトラックスが有する全国140か所の拠点施設のうち、13拠点の建替え
- ・建物の用途は営業拠点として主にトラック車両の販売、修理、車検整備のサービス

| 東北支社 | 北陸・長野支社 | 中部支社 | 近畿支社 | 中四国支社 | 九州支社 | 関東支社 |
|----------|---------|------------|------------|-------|------|-------|
| 仙台CC | 郡山CC | 魚津CC | 富山CC | 豊橋CC | 小牧CC | 滋賀CC |
| | | | | | | 和歌山CC |
| | | | | | | 福山CC |
| | | | | | | 宇部CC |
| | | | | | | 都城CC |
| | | | | | | 沖縄CC |
| | | | | | | 厚木CC |
| 全体敷地面積 | 全体延床面積 | 担当した発注者の人数 | 担当したCMrの人数 | ゼネコン数 | | |
| 110,300㎡ | 39,460㎡ | 96人 | 17人 | 6社 | | |

【CMRへ求められたこと】

■発注者がCM方式を採用した理由

- ・全国拠点の再構築に伴い、建物としてのハードの統一基準の策定と、各拠点のニーズを取り込んだ高品質の建物を具現化するプロフェッショナルが必要であった。
- ・総額予算を建物の老朽化等を考慮した優先順位を元に合理的に各拠点に割り振り、予算超過やスケジュールの遅延を防ぐノウハウを持った強力なパートナーが必要であった。

【CMRが目指したこと】

■CMRの自己の業務目標と業務スコープの設定

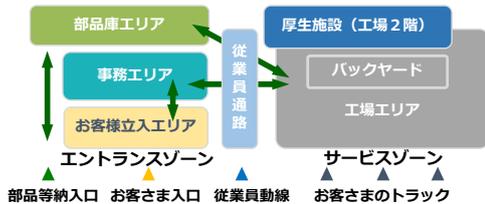
- 【目標1】 7つの提案の実践と将来に向けての継承
- 【目標2】 本プロジェクトで培った施設整備のエッセンスの策定
- 【目標3】 7つの提案と目標を実現するための、強力なプロジェクト推進と手戻りのない承認プロセスを実現する体制の構築と実践

【CMRがとった手法】

■CMRが提案した課題解決の方法と、CMR自ら実行した内容

1.施設整備マニュアルの策定

- ・統一的にやるべきことを見える化したマニュアルを策定
- ・ワーカーがどこかの拠点に行っても効率的に働ける施設の実現
- ・稼働しながらの工事を安全・安心に行うための配置・ローリングプランの策定



ファサードデザイン「L型」



ファサードデザイン「I型」



- ・工場＋事務エリア双方を大きなL型フレームで包む
- ・事務エリアの前面道路部分に、将来のL型を構成するI型フレームを設ける
- ・敷地および更新パターンを整理し、実現可能な2つのデザイン手法に整理

【CMRがとった手法】

2.各拠点への浸透と現場ニーズの抽出

- ・重点管理項目確認シートによる管理とPJ全体進捗の見える化による「多拠点PJ一元管理」

3.整備拠点候補140拠点からの納得感の高い絞り込み

- ・納得感の高い指標（投資効果、工事費、優先順位（遵法性・安全性・労務環境））に基づく評価によるスムーズな意思決定の実現

4.早期の概算コストの算出と精度高い予算の割り振り

- ・候補拠点の現地調査と拠点ニーズに基づく改修項目の策定→概算コスト算出→リージョン間の予算多寡の合理性検証→投資項目とリージョン予算案の策定

5.コスト縮減と業務効率の向上を両立する発注方式

- ・複数の候補ゼネコンの支社管轄エリアの調査により、適切に拠点をまとめて発注
- ・小規模プロジェクトにおいても高い受注意欲を喚起、有力中堅・地場ゼネコンの参画を促進し、品質と業務効率を向上

| グループ | リージョン | 各拠点 | |
|-------|-------|-------|--------|
| Aグループ | 九州 | 都城 拠点 | 沖縄 拠点 |
| | 中四国 | 宇部 拠点 | 福山 拠点 |
| Bグループ | 近畿 | 滋賀 拠点 | 和歌山 拠点 |
| | 中部 | 豊橋 拠点 | 小牧 拠点 |
| Cグループ | 北陸・長野 | 魚津 拠点 | 富山 拠点 |
| | 東北 | 仙台 拠点 | 郡山 拠点 |
| Dグループ | 関東 | 厚木 拠点 | |

6.自律的に高品質を実現する仕組みとしての設計・施工者合同会議、合同モックアップ確認会

- ・受注後の競争環境の創出による、より良いものづくりマインドの喚起
- ・拠点ごとの品質のばらつき防止、良い取り組みの共有による品質とモチベーションの向上

7.学びを次フェーズに活かすプロジェクト推進方式

- ・マスタースケジュールの検証と設計施工一括方式の採用により生み出した余白を自律的な品質向上の仕組みに活用
- ・先行プロジェクトで得た学びを後続のプロジェクトに活かすプロジェクト推進方式の実現

テーマ4【CMRが受けた評価】

■プロジェクト目標の達成度と最もアピールしたいこと

- ・業務効率、サービスの向上に寄与する13の拠点施設を目標予算、工期内で完成
- ・施設整備のエッセンスの策定と多拠点プロジェクトのプロトタイプ確立
- ・中堅・地場ゼネコンを含めた建設業界の技術力ボトムアップに対する貢献
- ・CM業界のポテンシャルと業容の拡大（中堅・地場ゼネコンへ、地方小型案件へ）