

セイバン 新工場建設に関するCM業務

プロジェクト基本情報		
プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	セイバン 新工場建設に関するCM業務
	所在地	兵庫県たつの市
	種別1(※)	■新築・□改修・□その他(具体的に記載)
CM業務委託者に関する情報	種別2(※)	□住宅建築・■非住宅建築・□土木・□その他(具体的に記載)
	CM業務委託者名	株式会社セイバン
	CM業務委託者の所在地	兵庫県たつの市龍野町山379-1
応募者に関する情報	種別(※)	□公共法人・■民間法人・□その他(具体的に記載)
	応募者(法人)名	明豊ファシリティワークス株式会社
	種別(※)応募者(法人)の所在地	東京都千代田区
応募者に関する情報	種別(※)	■CM専門会社、□設計事務所系、□施工会社系、□その他(具体的に記載)

プロジェクトの背景と目的	
背景	● 3つの工場ごとで分担していた裁断やパーツ加工、組み立て、修理などのすべての工程および、品質管理や企画設計などの機能を集約したい。 ● 物流のエネルギーや時間のロス削減したい。 ● 製造フローを見直し、更なる生産性・業務効率化を図りたい。

目的	
目的	● 地元たつの市の人と素材で、世界一のかばん工場を創りたい。

CMRの提案	
--------	--

提案1 > プロジェクト支援実績を活かした、第三者による発注者支援

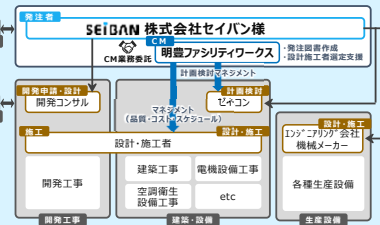
本建設プロジェクトを100周年に合わせて実現するために、いつまでに、誰が、何を、どの程度まで決めないといけないか、開始段階でプロジェクトシナリオを読み切り、関係者のタスクや期限を可視化したロードマップの作成。進捗に応じて最新情報を更新し、担当者や期限と内容を明確にして検討課題の抜け漏れを防ぎ確実なプロジェクト運用を提案。



▲プロジェクトが抱える課題・スケジュールを明確にし、常時チームで共有

提案2 > 当社が発注図書（基本計画書）の作成することに依る競争環境構築

公平・公正な競争環境を創出するために、第三者である当社が発注図書（基本計画書）を作成することを提案。発注方式、見積参加候補者も、フラットに選択できるプロジェクトスキームの構築を提案。



- 【スケジュール短縮・コストミニマム実現の提案】
- プロジェクト特性を考慮し、最適な発注方式を比較検討
 - 事前に発注方式が成り立つかを、複数のゼネコンに事前ヒアリング
 - 発注者要件を統一するための発注資料（見積要項書）等の準備支援
 - 各社提案時に、スケジュール短縮案、VE提案を依頼し、その実現性を検証
 - 見積参加者から提出された提案内容及び見積内容の詳細な精査
 - 最適なパートナーを発注者が決定するための評価資料の作成と意思決定支援

CMRがとった手法	
CMRがとった手法	※右記「全体スケジュール」を参照

課題①-1 集約化された新工場にふさわしい発注者要件の具体化

- 実行①-1 ▶ 愛憎のもののつくりをアピールする施設コンセプトの立案
- ▶ 生産量や生産方法の変更に対応できる施設規模の設定
 - ▶ 途中段階での生産方式見直しにも柔軟に対応

課題①-2 プロジェクトスケジュールの構築による課題の見える化

- 実行①-2 ▶ いつまでに、誰が、何を、どの程度まで決めないといけないかを可視化したロードマップを作成

課題①-3 適切な目標予算算定と予算配分

- 実行①-3 ▶ 精度の高い概算工事費の算出、及び、網羅性の高い全体事業予算案の作成

課題②-1 設計施工者の提案を最大限に引き出す選定の実施

- 実行②-1 ▶ 公平・公正な環境を構築

課題②-2 スケジュール短縮が実現できる発注方式の検討

- 実行②-2 ▶ 開発業務を切り離し先行して進める方式を提案

課題②-3 最適なパートナーの選定

- 実行②-3 ▶ 透明性の高い選定プロセスの策定

課題②-4 妥当性のある適正なコストでの工事発注

- 実行②-4 ▶ 候補者から提示された見積内容・提案内容の比較精査

課題③-1 発注者要件が設計内容に品質として反映されているか

- 実行③-1 ▶ 設計課題管理シートを活用しリスク管理を可視化

課題③-2 直営工事の早期設計内容への反映

- 実行③-2 ▶ 本体内工事との全体スケジュールの調整

課題④-1 コスト増加を防止し、上限予算の遵守

- 実行④-1 ▶ 期間中のコスト推移の徹底した管理

課題④-2 新型コロナの影響による、生産スケジュールリスクの最小化

- 実行④-2 ▶ 緊急事態宣言前に、以降の対応策をPJ関係者（発注者・施工者・CMR）全体で早期に検討

フェーズ1

フェーズ2

フェーズ3

フェーズ4



プロジェクトの概要



「天使のはね」でおなじみの発注者「セイバン」は、製造から販売まで手掛ける国内最大手のランドセルメーカー。創業100周年を迎えるにあたり、発祥の地・たつのに、これまで分散され非効率であった本社・製造・販売・物流の全ての機能を1カ所に集約するスマイル・ファクトリーの建設プロジェクト。「地元たつの市の人と素材で、世界一のかばん工場を創りたい」という想いを実現するため、セイバンは基本計画とそれに基づいた設計施工者選定支援業務を当社に委託。当社はその後、設計マネジメント～施工マネジメントを経て、竣工～稼働開始まで寄り添いました。



「地元たつの市の人と素材で、世界一のかばん工場を創りたい」という想いを実現させる施設コンセプト

- ① 直販ショップと企業ミュージアムを併設した「ミュージアム・ファクトリー」
- ② 前面広場を近隣に開放、地域の人材活用・産業振興にも寄与する「地元貢献型工場」
- ③ 女性従業員も、快適に楽しみながら働けることができる「アメニティ充実工場」
- ④ 部門横断のコミュニケーションや交流を活性化させる「コラボレーション誘発工場」
- ⑤ 製造・物流フローの変更にもフレキシブルに対応できる「ワンルーム型ファクトリー」

基礎情報	社屋概要
用途	事務所、工場、店舗、ミュージアム
敷地面積	22,100.13㎡
延床面積	8,735.17㎡
構造 / 階数	鉄骨造 / 2階建て
発注者	株式会社セイバン
設計・施工者	清水建設株式会社
工期	2019年7月22日～2020年7月13日

全体スケジュール

年度	2017	2018	2019	2020
フェーズ	① 基本計画策定支援	② ③ 設計施工者選定支援 ④ 施工マネジメント	④ 施工マネジメント	
セイバン	生産方式見直し			
工程	計画検討 発注図書作成	DB選定 基本設計 実施設計	★着工 開発工事 建設工事	★運用開始

プロジェクト目標の達成度

品質	「世界に通用する工場」の実現 課題であったアカウンタビリティを確保しながら、本社・製造・販売・物流すべての機能、多数の関係者の想い・意見を集約した、コンセプトを体現できる新工場が実現した。
コスト	適正なコストでプロジェクトが完了 プロジェクト初期段階で抜け漏れの無い事業予算を予算上限に、競争環境がある発注によるコスト効果、設計・施工段階での予算内でのコストコントロールを実施し、納得感のあるコストでプロジェクトを完了できた。
スケジュール	当初予定していた2019年4月のプレスリリース、2020年8月新工場稼働を実現 初期段階で課題・リスクを洗い出した全体スケジュールの通り推進できるよう、発注者内のスムーズな意思決定、設計～施工段階も含めたマネジメントを実施し、予定通りのプレスリリース、2020年8月の新工場稼働が実現出来た。

発注者と設計・施工者の評価

当社にとっては初めての大きな投資にあたり、常に当社に寄り添いながらコストやスケジュール管理を徹底し、知見のない我々の不安を払拭していただき、素晴らしい社屋を完成することができたこと感謝いたします。 株式会社セイバン 取締役執行役員 横	発注者と設計施工者の橋渡しの役割を担い、定例会議等で自由な意見交換が出来る環境づくりをしていただいたお陰で、設計施工者のやる気や特徴を上手に引き出していただき感謝しております。 清水建設株式会社 営業所長 横
お施主様、CM、設計者、施工者がフラットに知恵を出し合いながら、細部まで議論を重ねることができました。また設計提案や設計変更の際には速やかに査定業務を遂行いただけた為、スムーズに合意形成をすることができました。 清水建設株式会社 設計部 グループ長 横	得意先・CM・ゼネコンが1チームで取り組んだ。品質・工程・コスト管理の面において、施工者側の目線と施主側の目線の両方に立ち、適宜助言をいただくことにより、私たちゼネコン施工者は能力を十分に発揮でき、施主に喜ばれるものづくりにつながりました。 清水建設株式会社 作業所長 横