

『違法工場・違法操業リスクを回避』

2020年11月3日、セランゴール州政府は州内の違法工場が5,589軒に達したことをスランゴール州政府、Ng Sze Han委員長（右写真）が発表しましたが、この発表を受け、日系企業の間で話題になっています。これについて、施設整備の専門家として、違法の実態と対応策について解説します。



まず、違法操業の摘発は突発的なものではありません。これまでも断続的に監査は行われていましたが、河川への廃棄物垂れ流しにより首都圏で大規模断水となったことから環境関連の違法を中心に今回は摘発を執行したと思われます。

工場を稼働させるには多岐の許可証が必要で、竣工適法証明書（CCCまたはCF）、土地の登記上の用途や消防関連（BOMBA）、環境関連(DOE)、増築改修における変更申請(ADO&ABP)というものがあります。当社は、これまで様々な建設プロジェクトに関わりましたが、特に10年以上の古い工場の場合、過去は問題なかったものも、法規制の変更等で現行法規に適合していない建物が多いです。

あるいは、小規模な増築や改修でも役所へ申請する必要がありますが、建物オーナーや施工業者は「申請しなくていい」との誤った認識を持つことが多く持つ傾向にあります。その結果、違法建築物となります。また、既存工場を購入や賃借する場合、その工場が法規に適合していないことを知らずに、稼働して摘発を受けた企業もあります。

◆違法工場であるとすでに把握されている場合はどうすればいい？

既に増築や改築を行っており、役所へ未申請の場合、改めて当局との協議が必要です。一概には言えませんが、申請せずに改修した違法状態から遵法化工事を行う場合は、建物の規模や状況にもよりますが1～2年かかる場合もあります。このため、事業を止めず当局とどう工程を詰めていくかが肝要になります。

◆既存工場を購入する際に留意点は？

新たに既存の工場を購入または賃借するとき、建物オーナーと契約前に第三者的な専門家から意見を求めることです。マレーシアの建造物は意図せず違法物件となっているケースが多い上、日本の法律とは違い、買い手が自分の責任で瑕疵の有無を確認する必要があります。取得後に違法を発見して合法化するには時間もコストもかかり、場合によってはプロジェクト自体が成立しなくなる恐れもあります。こういったことを避けるためにもまずは建設の専門家にご相談することをお勧めします。

社員紹介

2019年8月より、プラスPM(株)より海外部門であるPLUS PM CONSULTANT SDN BHDへAssistant Marketing Managerとしてへ異動しました。

現在は、お客様のプロジェクト課題を理解し、最適な提案をすると共に、日系企業様のアセアン建設プロジェクトを中心に、PM/CMコンサルタント業務にも従事しています。

目線は常にお客様の立場で、お客さまの課題解決に全力を尽くし、ASEAN No.1のPM/CM会社となれるよう日々努力と成長を続けたいと思います。



Shuhei Okuda
Assistant Marketing
Manager

PLUS PM CONSULTANT SDN BHD
(1054055-T)
Managing Director/CEO JOJI KIMURA
Address 16-16, 16th Floor, Wisma UOA II, Jalan Pinang,
50450 Kuala Lumpur, Malaysia.
TEL +603-2712-0263 FAX +603-2712-0264
Homepage https://www.plus-pm.com/en/
Email contact@plusweb.co.jp

親会社
株式会社 プラスPM
代表取締役 木村 讓二

本社 〒530-0047 大阪市北区西天満2丁目8番5号 西天満大治ビル
TEL 06-6363-6066(代) FAX 06-6363-6466
東京支店 〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町1丁目7番11号 KCAビル
TEL 03-3526-4181 FAX 03-3526-0801
ホームページ https://www.plus-pm.com
Eメール info@plusweb.co.jp

※本誌に対するご意見、ご感想をお待ちしております。お問い合わせ先は、上記Eメール又は本社総務部まで

Plus Update

Plus PM Consultant Sdn Bhd
https://www.plus-pm.com

2021 Feb ● Vol. 15

Bandar Bukit Raja – Senheng Projectが竣工しました

BANDAR BUKIT RAJA – SENHENG PROJECT

事業主 / Sime Darby Property MIT Development S/B
計画地 / Selangor, Malaysia
用途 / 倉庫
C M / Plus PM Consultant Sdn Bhd
延床面積 / 18,603m²
構造・規模 / 倉庫地上1階建て
オフィス地上4階建てS造



三井物産株式会社様と三菱地所株式会社様、マレーシア不動産開発企業Sime Darby Property様の合弁会社による賃貸用Build to Suit (BTS) 型物流施設と工場開発であるBandar Bukit Raja (BBR) の開発プロジェクトです。複数の開発計画がある内の第一号のプロジェクトです。

マレーシアでは、一般消費財やeコマースの需要増に伴って、賃貸用物流施設や工場といった事業拠点を集約・強化する動きが続いております。本事業の計画地は、首都のクアラルンプールとマレーシア最大の港であるクラン港の間に位置しており、既存高速道路への好アクセスに加え、2020年には計画地に沿ってマレー半島を南北に結ぶ高速道路も開通し、更なる利便性の向上が期待された中、本プロジェクトが発足しました。

本建屋は、国内有数の家電量販店の1つ、Senheng Electric (KL) Sdn. Bhd.様が約18,603m²使用する倉庫です。

当社は、入札段階途中より参画。施工段階では、CM業務として、安全衛生、品質、現場検査、工程管理、そして内部報告用資料作成のサポートを行いました。工事中に新型コロナウイルス感染症への対応が迫られる中、施工者と協議を重ね、工事中断期間約2か月の遅延をキャッチアップし、超短工期かつ予定通り引き渡しを行うことを実現しました。

Introduction

リアルなコミュニケーション

昨年は新型コロナウイルス感染拡大により、経済活動は制限され、仕事のスタイルや日常の過ごし方に変化が起きました。経営には、時代の変化に合わせ、変えるべきものと、どのように時代が変化しても決して変えてはならないものがあります。新しい潮流としては、在宅で業務をすること、Webを活用したミーティング開催やWebでのプレゼンテーションなど、デジタル化が進みました。

それらは、すべて経営の「やり方」であって、「あり方」ではありません。環境や時代がどのように変化しても不変なものが「あり方」です。実は、周囲の動きやメディアに踊らされて変えてはならないものを変えて窮地に陥る企業は多くあります。

当社の存在価値は、お客様のプロジェクトの成功と共に発展すること、同時に当社従業員の幸福の実現です。これを実現するには、経営理念の深い理解から生まれる「利他」の精神が必要です。それにはお互いの顔を合わせたリアルなコミュニケーションが欠かせません。コロナ禍が落ち着いたなら社員の家族を招いてのパーティー開催を楽しみにしています。

Plus PM Consultant Sdn Bhd
代表取締役社長 木村讓二

✳️ NAGOYA AUTOMOBILE MALAYSIA HOLDING S/B 3Sセンター建設プロジェクト 竣工



NAGOYA AUTOMOBILE MALAYSIA HOLDING SDN BHD

事業主 / Nagoya Automobile Malaysia Holding Sdn Bhd
 計画地 / Rawang, Malaysia
 用途 / 3Sセンター
 C M / Plus PM Consultant Sdn Bhd
 延床面積 / 1,607m²
 構造・規模 / RC造

愛知ダイハツ様はこの度、マレーシアに於いて国産車「プロドゥア」社の新コンセプトの店舗 3S (Sales:販売、Service:サービス、Spare Parts:パーツ販売) Centreを竣工されました。

プロドゥア社がマレーシアに於けるユーザーの満足度を上げるため、提携先の「ダイハツ」関連会社の中で最も顧客満足度の高い販売店である愛知ダイハツ（株）様を招き、日本のサービスのエッセンスを盛り込んだ店舗となっています。今回完成した店舗は、「プロドゥア」社と共に今後のモデル店舗としての役割を果たす予定です。当社は土地購入段階から御相談を受け、土地診断、設計マネジメント、役所申請、ローカル建設会社への入札支援、価格交渉、契約書チェックインテリアデザイン・マネジメント、現場マネジメントを行いました。工事途中で新型コロナウイルスにより施工中断の問題が発生するなか、施工再開への課題のチェック、ステークホルダーとの条件交渉を実施を行い、この度、無事竣工する事ができました。

✳️ Ajinomoto (Malaysia) 新築工事プロジェクトが進行中です！



AJINOMOTO (MALAYSIA) BERHAD

事業主 / Ajinomoto (Malaysia) Berhad
 計画地 / Bandar Enstek, Negeri Sembilan, Malaysia
 用途 / 事務所、工場
 C M / Plus PM Consultant Sdn Bhd
 延床面積 / 54,000m²
 構造・規模 / RC造及び鉄骨造(事務所棟、工場棟、倉庫棟他)

マレーシア ヌグリ・スンビラン州にあります、1961年創業の現工場を全面移転するプロジェクトです。新工場では、ハラル準拠製品の生産と独自素材の開発・生産機能の強化に向け、延床面積54,000m²の工場を建設します。当社は構想段階から工場稼働まで、一貫してマネジメントを実施しています。

本計画は2019年8月に本格着工し、すでに1年半以上が経過しました。新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、一時工事の中断を余儀なくされましたが、現在はプロジェクトの関係者全員が感染対策を講じて慎重に工事を進めています。

現在、1日、500人を超える人員が工事に従事し、躯体工事、屋根や外壁工事ブリック工事などを建屋ごとに進めています。2020年12月からは生産機械の据付も始まり、建築と設備、生産に必要なユーティリティーとの調整が複雑であり非常に難しい段階を迎えています。

引続きコスト、品質、スケジュールのマネジメントと、さらに安全や環境に配慮し、プロジェクトの成功を目指して、チーム一丸となり全力で務めて参ります。

✳️ TOYO TIRE様によるセルビアの乗用車用タイヤ新工場の起工式が開催されました

2020年12月15日、TOYO TIRE株式会社様および、TOYO TIRE株式会社様の生産子会社「Toyo Tire Serbia d.o.o. Beograd様（トーヨータイヤセルビア）」による、セルビア共和国インジヤ市の新工場建設予定地の起工式を開催されました。

起工式には、アレクサンダル・ヴチッチ セルビア共和国大統領、ヴラディミール・ガク インジヤ市長、勝亦孝彦 駐セルビア特命全権大使など、約40名が参列し、工場建設工事の安全を祈願しました。本式典は、新型コロナウイルス感染症拡大防止の対策をとりながらの開催となり、TOYO TIRE株式会社 社長 清水隆史 様は、国内よりリモートで参加されました。

当社は基本・構想計画段階から参画し、基本設計業務、役所申請支援、総合評価方式による入札、コスト最適化のためのバリューエンジニアリング提案の採否、価格交渉、契約書チェックとトータルで支援させていただきました。この度無事に着工を迎えられたことを大変感慨深く感じています。

施工段階でも弊社スタッフがセルビアへ常駐しコスト、品質、スケジュールのマネジメントに限らず、安全や環境にも配慮して新工場完成まで全力で支援いたします。

TOYO TYRE SERBIA D.O.O

事業主 / Toyo Tyre Serbia d.o.o
 計画地 / Indija, Serbia
 用途 / 工場・オフィス
 C M / Plus PM Consultant Sdn Bhd
 延床面積 / 123,000m²
 構造・規模 / RC造



現在進捗中のプロジェクト

用途	所在地	延床面積
1. コンドミニアム新築工事	Kuala Lumpur	113,288m ²
2. 教育施設改修工事	Selangor州	24,000m ²
3. 物流倉庫新築工事	Selangor州	8,600m ²
4. 大手食品メーカー工場新築工事	Negeri Sembilan州	50,000m ²
5. 自動車3Sセンター新築工事	Selangor州	1,600m ²
6. ショッピングモール新築工事	Kuala Lumpur	100,000m ²
7. 倉庫及びオフィス内装工事	Selangor州	100,000m ²
8. コンドミニアム新築工事 - 工事進捗調査業務	Indonesia	84,500m ²
9. 飲食店舗内装工事 - 1	Kuala Lumpur	350m ²
10. ショッピングモール増築工事	Selangor州	7,000m ²
11. 冷凍冷蔵倉庫新築工事	Selangor州	20,000m ²
12. 自動車パーツ工場新築工事	East Europe	120,000m ²
13. ホテル新築プロジェクト	Vietnam	60,000m ²
14. 飲食店舗内装工事 - 2	Kuala Lumpur	400m ²
15. 総合病院新築工事	Vietnam	70,000m ²