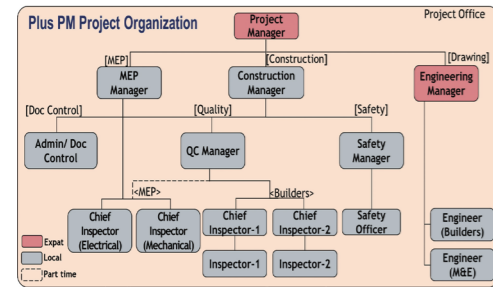


海外と日本のCMの違い



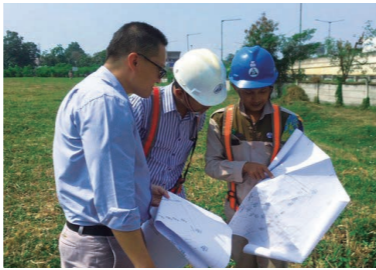
Plus PM Consultantがマレーシアに進出し、まもなく6年を迎えようとしています。海外初の拠点として設立し、日本と海外の根本的なモノの考え方の違いからくる異なった商習慣に戸惑いながら歩んできた6年間だったと感じています。今回は、その中でも特に「現場管理」について述べさせていただきます。

日本のモノの考え方(契約行為含む)というのは「性善説」をベースに成り立っており、それに対し、海外のモノの考え方というのは「性悪説」がベースになっていると強く感じています。例えば、私たちの業務の一つである施工段階CM業務についても日本と海外では上記の考え方により大きく異なっています。

日本の場合、PM/CM会社が現場に常駐管理者を配置するという事は、かなりの大規模プロジェクトか、一部の特殊な工事に限られていると思います。一般的に、常駐ではなく、定例会議でのコスト・工程・品質等の進捗管理で十分だと考えます。なぜなら、日本のゼネコンは請負責任の範疇で、工期を守る・品質を担保する・コストは予算内に収める事が当然、という考え方の元に成り立っているからです。また、事業主やCMr、及び監理者が指示した内容について、施工者は実直にそれを遂行するもの、という観念が前提になっているからです。

一方海外では、PM/CM会社が現場に常駐CMrを配置するという事はごく一般的で、例えば工場新築のプロジェクトならば、その体制は5名程度の常駐者を配置することも珍しくありません。規模が大きくなれば常駐者の数も当然増えます。それは、言葉は悪いですが、ゼネコンを信頼しない、信用できない、という考え方から来ています。ゼネコンだけに任せておいては、工期を遵守し、品質を担保し、コストを予算内で納めることはできない、そこで事業主の代理者として

PM/CM会社が徹底的にモニタリングしなければならない、という日本とは異なる発想になります。指示した内容が履行されているかをゼネコンのレポートを鵜呑みにすることなく、自分たちの目で見て確認しマネジメントする事が重要となります。



ASEANで現地ゼネコンが施工者の場合は、私たちもプロジェクトの規模、特性に応じて必ず現場常駐者を配置しています。日系ゼネコンの場合でも、クライアントの要求事項にもよりますが、数名の常駐者を配置することを提案しています。それは、日系ゼネコンが元請であっても下請業者はローカルであり、それらをマネジメントするには、管理する目が多いに越したことはないということが、わたしたちがこれまで培った経験に基づくものです。

連載 これを知られば安心！ 建設コスト・プライスレポート

「1年後のコスト予測」

調査機関の報告では、2019年度の国内建設投資額は2018年度と比してマイナス0.6%と予測されています。また、今年度の大手建設会社50社の国内受注額は前年度比プラス2%と予測され、このことから目先一年の国内の建設需給動態はほぼ横ばいであると予測できます。

関東圏においては建設会社の手持ち工事の消化が進み、2019年10月以降の着工案件に対して受注活動が活発になり、競争原理が働くことで建設コストが下がる傾向になりますが、慢性的な建設就業者数不足から小幅な動きとなります。

一方、近畿圏では2019年3月時点において、一部の建設会社は手持ち工事が少なくなり、合わせて発注者からの案件数も少ない状況にあります。その結果、昨年と比してコストが下がっている傾向が見受けられます。近畿圏では東京オリンピックが直接的に建設市場に影響を及ぼしていない一方で、2025年大阪万博開催の決定やIR誘致を見据えて建設需要が増えるという見方が大勢です。建設コストは地域間格差とゼネコン間格差が当面続きそうなので、最新の情報収集と、先を見据えた発注戦略が重要です。

社員紹介

大学を卒業してから30年間、ゼネコン、ファンド会社、CM会社を渡り歩き、プラスPMの社員となつて約1年半が経過しました。日本でのCM経験は10年ですが、ゼネコン時代に香港に8年赴任していたこともあり、個人としてのCM経験はすでに20年以上になります。現在は大阪に家族を残し東京での気ままな単身赴任生活をエンジョイしながら、日々、お客様の笑顔を求めて最高にご満足いただけるソリューションをご提供できるよう奮闘しています。



東京支店 鈴木 啓介 (すずき けいすけ)

株式会社 プラス PM 代表取締役 木村 譲二

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.plusweb.co.jp
Eメール info@plusweb.co.jp

Plus PM Consultant Sdn.Bhd.(1054055-T) Managing Director/CEO Joji Kimura

クアラルンプール 3-16, 13th Floor, Wisma UOA II, No.21, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia TEL+(603)2181-0263
ホームページ https://www.plus-pm.com

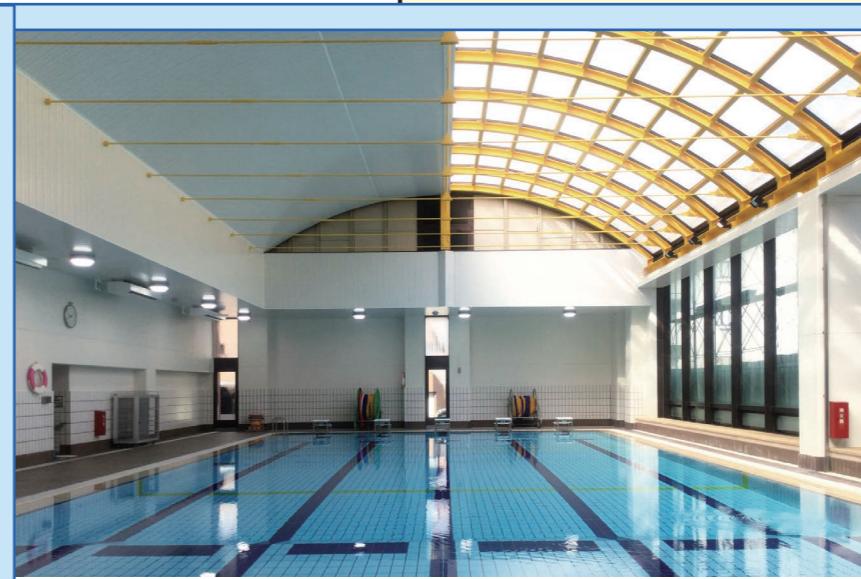
*本誌に対するご意見、ご感想をお待ちしております。お問い合わせ先は、上記Eメール又は本社総務部まで

たす通信

Tasu Communication

Plus PM 株式会社 プラス PM https://www.plusweb.co.jp

2019 Apr Vol. 36



公益財団法人 東京横浜独逸学園

事業主:公益財団法人 東京横浜独逸学園
建設地:神奈川県横浜市
用途:教育施設
構造・規模:RC造(一部S造)/地上4階、地下1階建
延床面積:3,929.04㎡(アリーナ棟) プール部分工事面積:約468㎡
CM:株式会社プラスPM
施工:前田建設工業株式会社
工事完了:2019年2月

公益財団法人東京横浜独逸学園 「アリーナ棟屋内プールエリア耐震・設備改修工事」が完了

2019年2月、昨年よりご支援しておりました公益財団法人 東京横浜独逸学園様のアリーナ棟屋内プールエリア耐震・設備改修工事が無事完了しました。横浜市北部にある東京横浜独逸学園様は、東アジア地域で一番長い歴史のある在外ドイツ学校です。当社では、年間を通して利用される屋内プールの事例調査や年間のメンテナンスコストやランニングコストを分析し、学園として今後も利用を継続していくかについての意思決定段階から支援を行い、その後利用を継続していくための天井耐震化と、設備改修の計画

から施工までのプロジェクト全体のマネジメントを行ないました。

今回、プール屋根の安全性をより高め、生徒の安心・安全を確保するために、これまでのガラスの屋根を、ポリカーボネイトという強度が高く、軽量な材料に取り換えました。また、同時に老朽化したボイラー設備などの交換や、照明設備のLED化でランニングコストの削減も実現しています。

わたしたちは今後も、学園様のより良い施設整備の推進に尽力して参ります。

ごあいさつ

“経営理念”の浸透が企業ブランドを形成

ブランディング、ポジショニングなどのマーケティングの考え方に興味を持ち、フィリップ・コトラーや神田昌典などのマーケティングの書籍を随分と読みました。

わたしは多くのブランドに囲まれて生活をしており、日常的に「スターバックス」でコーヒーを飲み、「iPhone」を使って「Amazon」で買い物をしています。旅行先のホテルを予約する時は、信頼できるサイトへアクセスして口コミを参考にしています。

今や物が豊富になり、ITが進歩したことによって、多くの商品からユーザーが比較検討できるようになったことから「脱コモディティ化」が企業のマーケティング上の課題になっています。

さて、どうすれば自社のブランド価値を向上させることができるか。ブランドづくりには哲学が欠かせない、それは企業の経営

理念そのものであります。

企業ブランドをつくりあげるには、社員への経営理念の浸透から始まり、それが社員のパフォーマンスの向上となります。そしてお客様に良い影響を与えますので、企業ブランドをあげるには相当時間を要します。

一方、最近では一流ブランドを持つ企業の検査データの改ざんや、意図的な施工不良でブランド価値が地に落ちた例があります。

わたしは、企業トップの責任として、ブランド価値向上を目指して経営理念の浸透に全力を注ぎます。

株式会社 プラスPM Plus PM Consultant Sdn.Bhd. 代表取締役 木村 譲二



左奥：既存改修棟 右手前：新棟

よつ葉生活協同組合小山センター	
事業主	よつ葉生活協同組合
建設地	栃木県小山市
用途	冷蔵・冷凍配送センター
構造・規模	S造/地上2階建
延床面積	約2,700㎡(2棟合計)
C	M：株式会社プラスPM
設計	計：株式会社ヤマト
施工	工：株式会社ヤマト
竣工	工：2018年12月

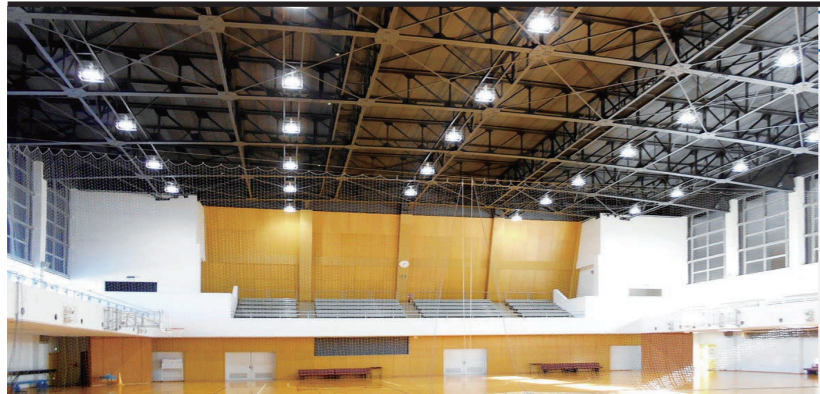
よつ葉生活協同組合「小山センター再編計画工事」が完了

基本構想段階よりご支援してきました「よつ葉生活協同組合小山センター再編計画」において、新センターと拡張された既存冷蔵集品ラインが段階的に稼働を開始し、再編計画が完了しました。

冷蔵冷凍施設に長けた株式会社ヤマトが実施設計と施工を担当し、プラスPMは事業主様側の技術者として特にコストのマネジメントに注力しました。

実施設計や施工が進み、計画が具体化していくと追加要望などによりコストが上がる傾向にあります。そこで変更検討事項について当社が査定の上りリスト化することで、予算内で事業主様の要望に沿った、機能的な施設が完成しました。新センターに移転した本部事務所や組合員向けの集會室、調理室も大変明るく快適になったと喜んでいただけました。

よつ葉生協様の事業がますます発展することと、スタッフ、組合員、生産者の皆様の生活の向上に繋がることを願っております。



共立女子学園八王子2号館耐震改修工事	
事業主	学校法人 共立女子学園
建設地	東京都八王子市
用途	教育施設
構造・規模	SRC造/地上3階建
延床面積	約1,350㎡
C	M：株式会社プラスPM
設計	計：鹿島建設株式会社
施工	工：鹿島建設株式会社
竣工	工：2018年11月

共立女子学園「八王子2号館耐震改修工事」が完了

2018年11月、ご支援させていただいておりました共立女子学園八王子キャンパス2号館の天井耐震化工事が無事完了しました。今回の工事では、八王子キャンパス内の体育館 天井部分(特定天井)を耐震化するための改修工事を行なうと同時に、照明器具をLEDに交換する工事を行ないました。

当社では、計画段階で工事期間の検討やコスト削減案の提案、事業工程の進捗確認を行ない、施工段階では、学校運営と工事期間中の調整支援を進めて参りました。中でも、予算内での工事と学校運営上の調整を可能とするため、複数の工事パターンの比較をし、学校側の意思決定に寄与しました。その結果工期通り、予算通りでの改修工事を実現しました。



地域密着型老人施設百穂苑	
事業主	社会福祉法人彩生会
建設地	沖縄県那覇市
用途	特別養護老人ホーム 29床/ショートステイ 10床 サービス付き高齢者向け住宅 29室/ グループホーム 18床/デイサービスセンター
構造・規模	RC造/地上4階建
延床面積	5,228.16㎡
C	M：株式会社プラスPM
設計	計：株式会社IAO竹田設計
施工	工：共和産業株式会社
竣工	工：2019年1月

特別養護老人ホームを含む複合施設「地域密着型老人施設 百穂苑」が竣工

2018年3月、日本で最も高齢化率の低かった沖縄県がついに21%を超えたことで、全都道府県で超高齢化社会となりました。

そのような状況の中、那覇市安里に特別養護老人ホームなどを含む複合施設が竣工いたしました。2019年4月にオープンとなります。

当社は、事業主様が那覇市の公募枠にエントリーする段階からプロジェクトに参画し事業計画策定支援を行ないました。本計画は5つの事業メニューで構成され、多様化する地域のニーズに応じています。事業メニューが多いほど、動線計画など運営効率がより重要となります。設計者選定後、設計段階では運営効りに配慮していかにコンパクトに造るか、高低差のある敷地でいかに造成コストを抑えた配置計画にするかが課題でした。発注段階では建設ラッシュの沖縄で建設費が高騰したことから苦労した場面もありましたが、この度無事に竣工を迎えることができました。



大阪府済生会富田林病院	
事業主	社会福祉法人恩賜財団 済生会支部大阪府済生会
建設地	大阪府富田林市
用途	病院
構造・規模	RC造/地上6階、地下1階建(免震)
延床面積	24,624.88㎡
C	M：株式会社プラスPM
基本設計	計：株式会社梓設計
実施設計	計：大林組・安井建築設計事務所 共同企業体
施工	工：株式会社大林組
竣工	工：2021年11月初旬(予定)

大阪府済生会富田林「病院建設事業」の工事が着工

2017年4月よりご支援している大阪府済生会富田林病院建設事業の工事が着工いたしました。

本事業は、これからの時代にふさわしい新病院を目指し、コンセプトとして3つの柱「地域の安心・安全を守る病院」、「利用者によさしい病院」、「地域とつながる病院」を掲げています。

当社では、設計者選定段階、基本設計・実施設計段階及び施工者選定段階コンストラクション・マネジメント(CM)業務を担当し、新病院のコンセプトに適った病院実現に向けて、事業の推進支援をしています。

今後は、施工段階CM業務において、別途発注支援及び、施工中の本体工事施工者と別途発注工事業者との調整を行いながら、事業をマネジメントして参ります。

2020年7月末のI期工事(病院本館)の竣工を目指し、コスト・品質・スケジュールの最適化に向けたマネジメントにより富田林病院建設事業を引き続き力強く推進、支援していきます。

白十字病院「新病院計画」が着工

基本設計段階より2年以上に渡り支援してきた白十字病院新病院建設工事の起工式が行なわれ、着工いたしました。

設計段階では、高品質で機能的な設計を活かしながら、コストの適正化に継続的に取り組みました。

並行して、耐震化補助金交付者である福岡県と協議をおこない、補助金事業では稀な「指名競争入札総合評価方式(入札前VE)」を施工者選定方法として採用。

選定要綱書や技術提案要領などの仕組みを構築し、これにより建設会社独自の技術提案を取り入れることが可能となりました。

結果として最善の施工会社を選定し、急激な工事費上昇が続く九州地方において予算内での発注を実現しました。

今後も、補助金事業においても柔軟な発想で選定の仕組みをつくる発注者支援を行なって参ります。



社会医療法人財団白十字会 白十字病院	
事業主	社会医療法人財団白十字会
建設地	福岡県福岡市
用途	病院
構造・規模	S造/地上7階建
延床面積	約22,500㎡
C	M：株式会社プラスPM
設計	計：株式会社日本設計
施工	工：鹿島建設株式会社
竣工	工：2020年11月(予定)

同愛記念病院「新棟整備事業」の施工者を選定

同愛記念病院様は墨田区東部二次保健医療圏の医療と健康管理において大きな役割を担う病院です。

築後40年が経過した診療棟と病棟は老朽化・狭小化が進み、今後患者、住民、地域医療機関などに信頼される病院として良質な医療を永続的に提供し続けるため、病棟と一部診療機能を備えた新棟建設を進めており、当社では、基本計画策定から施工者選定段階まで一貫して支援を行なっています。

隅田川に近接した同病院では災害時を想定し、主要な診療機能を2階以上に配置、免震構造を採用するなどBCPを強く意識した計画としております。

施工者選定では、敷地内で病院運営を継続しながらの増築工事は高度な技術が要求されるため、入札に参加する施工会社より性能・機能などに関する提案を募集することで、施工者の技術を積極的に活用し、入札価格だけでなく、技術的な要素を考慮する「入札時VE技術提案型総合評価方式」を採用しました。

2019年4月に着工し、2022年4月の竣工を目指します。



社会福祉法人同愛記念病院財団 同愛記念病院	
事業主	社会福祉法人同愛記念病院財団
建設地	東京都墨田区
用途	病院
構造・規模	RC造/地上11階、塔屋1階建
延床面積	17,000㎡(予定)
C	M：株式会社プラスPM
設計	計：株式会社伊藤喜三郎建築研究所
施工	工：大成建設株式会社
竣工	工：2022年4月(予定)



独立行政法人地域医療機能推進機構(JCHO)中京病院	
事業主	独立行政法人地域医療機能推進機構中京病院
建設地	愛知県名古屋市中区
用途	病院
構造・規模	未定
延床面積	未定
C	M：株式会社プラスPM

JCHO 中京病院「新病院建替整備設計者選定

支援業務委託」を受託

2018年12月に独立行政法人地域医療機能推進機構(JCHO)中京病院様より開催されました「独立行政法人地域医療機能推進機構中京病院新病院建替整備 設計者選定支援業務委託」に係る総合評価方式一般競争入札において、プラスPMが選定されました。

今回の建替整備の概要は、老朽化の進む南館と健康管理センターの建替えおよび、建設後30年を迎える本館などの既存建物の改修を行なうものです。

これにより高度急性期の診療機能の再構築を図り、地域の急性期医療の基幹病院として更なる機能強化を実現します。