



マレーシア初 蔦屋書店がグランドオープンしました

カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社 (CCC) 様と双日株式会社様は、CCC 様が日本国内において展開する「蔦屋書店 / TSUTAYA BOOKSTORE」のフランチャイズチェーンについて、マレーシアにおけるフランチャイズ事業を展開する合弁会社 TSUTAYA BOOKS Malaysia Sdn. Bhd. を設立しました。

そして、蔦屋書店の ASEAN 加盟国初事業として、マレーシア・クアラルンプールにある商業施設「Pavilion Bukit Jalil」内に、「Cultivate Lifestyle & Culture」をコンセプトにしたライフスタイル提案型の大型複合書店をオープンしました。

当社は、TSUTAYA BOOKS MALAYSIA Sdn. Bhd. の建設アドバイザーとして

採用され、支援しました。設計段階では、内装設計監修、関連法規チェック、設計コーディネーション業務を行い、施工段階では現場での設計監理、進捗チェックを行いました。

新型コロナウイルス感染症の影響で、現場への立ち入りが制限されるなか、WEB 会議にて設計を進めて図面を完成させ、その図面を基に現場で調整を繰り返しながら内装工事を監修しました。プロジェクト関係者の皆様のご協力の下、2022 年 7 月 7 日に無事グランドオープンを迎えることができました。

BBR Plot 1&2 プロジェクトの起工式が開催されました

2022 年 8 月 29 日、「Development of Build to Suit Warehouse (BTS) at Plot 1&2 プロジェクト」の起工式が開催されました。

本プロジェクトは、マレーシア・セランゴール州クランにある Bandar Bukit Raja Industrial Gateway (BBR) にて、Sime Darby Property Bhd. 様と三井物産株式会社様の合弁会社が、BTS (ビルド・トゥ・スーツ) 型のサプライチェーンハブを開発し、オフィス付、2 階建ての倉庫を建設するものです。BBR 内では、Senheng、Leschaco に続いて 3 件目のプロジェクトになります。

倉庫は約 47,000 m² の敷地にテナントの要望に沿ったかたちでつくられ、マレーシア国外とマレーシア国内で活躍している 2 つの物流会社がテナントとして入る予定です。

当社は、クライアントの代理として、現場の進捗状況や安全性の向上などの観点から設計チームとゼネコンの管理を行います。プロジェクトを成功させるため、チーム一丸となって取り組んで参ります。



起工式の様子

連載 これを知られば安心! 建設コスト・プライスレポート

建設資材の納期遅延は、一時ほどの混乱は取まりつつありますが、長納期自体は続いています。建設コストについては急騰の時期は去りました。しかし、一部価格が下落した資材はあるものの、全体としてはまだ上昇傾向にあり、未だ下がる要素はありません。一方で、手持ち工事高を示す、2022年度末売上高を前年割れと予測しているゼネコンはありません。そのため、ゼネコン各社は利益率や受注確度、人員配置を考慮した選別受注を行うなどし、受注後も工事中の利益回復を目指す傾向にあります。

さらにプラスPMの独自ヒアリングでは、2024年の残業規制に向けて4週8休を前提にスケジュールを組むゼネコンが大勢となっています。加えて、直近の円相場下落により、燃料や輸入品に対する調達力が低下したこともコスト上昇傾向の要因です。

このような不安定な状況のため、発注時だけでなく竣工まで継続して、コストとスケジュールをマネジメントする重要性が高まっています。

社員紹介

建設は0から100にする、世界に1つだけの建物を作る素晴らしい仕事です。建設プロジェクトでは、お客様は着工し建物が形になって、初めて思っていたものと違うことに気づきます。しかし、工事が始まってからでは、お客様のすべての要望を叶えることができません。私は、それならば、建設プロジェクトに川上から携わることでお客様のお力になりたいと思い、建設会社から転職しプラスPMに入社しました。ご要望を1つでも多く実現することができるように、今後もご支援して参ります。週末は健康を意識して、なるべく歩くようにしています。そのおかげで、趣味のゴルフで18ホールを無事に回ることができております。



大阪本社
平野 明弘
(ひらの あきひろ)

Plus PM 株式会社 プラスPM

代表取締役社長 木村 譲二

本 社 〒530-0047 大阪市北区西天満 2-8-5 西天満大治ビル
TEL 06-6363-6066(代) FAX 06-6363-6466
東京支店 〒103-0023 東京都中央区日本橋本町 3-4-6 ニューカワイビル
TEL 03-6665-0053(代) FAX 03-6665-0054
Eメール info@plusweb.co.jp

Plus PM Consultant (1054055-T)

Managing Director/CEO Joji Kimura

マレーシア 16-16, 16th Floor, Wisma UOA II, No.21, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia
TEL+(603)2712-0263
ベトナム 16th Floor, Daeha Business Center 360 Kim Ma Street Ba Dinh District, Hanoi Vietnam
TEL+(8424)3267-3623

※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、たず通信編集部まで

トラベロジ本町大阪が竣工しました



本事業は、マレーシアのデベロッパーである Plenitude Bhd. (Plenitude) 様が、イギリスを本拠地とするホテルオペレーターである Travelodge Hotels (Asia) Pte. Ltd. (Travelodge) 様とパートナーシップを組み、大阪本町に既存ビジネスホテルの不動産を取得し、改修を行い、日本初進出に成功したものです。

当社は基本構想から竣工までを一貫して支援しました。

既に不動産を取得していた本事業では、早期の施設完成、開業を確実に行うことが求められました。しかし、言語や商習慣の違いに加え、新型コロナウイルス感染症のパンデミックにより Plenitude のプロジェクト関係者様が日本へ渡航することが困難となり、日本の設計・施工者とのコミュニケーションが難しいという課題を抱えていました。

さらに、ステークホルダーが多く、国をまたいだプロジェクトであったため、当社は海外現地法人である Plus PM Consultant Sdn. Bhd. と連携を取り、日本側とマレーシア側の両方にプロジェクトマネージャーを配置する体制を取ることでコミュニケーションを円滑にし、プロジェクトを推進しました。

また、当社は、建築確認申請を必要としない範囲の工事条件策定、モックアップ範囲の縮小、入札の簡易化などのスケジュール短縮に向けた工夫・提案をしました。加えて、日本の設計・施工者とマレーシアの Plenitude 様の承認プロセスおよびスケジュールを明確にしました。

その結果、事業主である Plenitude 様、運営者である Travelode 様、設計・施工者をはじめとする関係者と早期に合意形成をはかることが可能となり、基本構想から10ヶ月という当初予定から30%短縮した7ヶ月という短工期で無事竣工を迎えることができました。

改修されたホテルは、9月28日に「トラベロジ本町大阪」としてグランドオープンされました。

トラベロジ本町大阪


発注者	: Plenitude Bhd.	構造・規模	: RC造/地上14階建
運営者	: Travelodge Hotels (Asia) Pte. Ltd.		客室数138室、レストラン58席
建設地	: 大阪府大阪市	C	M : 株式会社プラスPM
用途	: ホテル		Plus PM Consultant Sdn. Bhd.
延床面積	: 約4,100 m ²	設計・施工	: 株式会社ラックランド
		竣	工 : 2022年9月

日本電熱本社工場建設計画	
	事業主：日本電熱株式会社 建設地：長野県安曇野市 用途：本社工場 構造・規模：S造/地上2階建 延床面積：6,264.28㎡ C M：株式会社プラスPM 設計・施工：北野建設株式会社 竣工：2022年11月

日本電熱本社工場建設計画の竣工式が執り行われました

日本電熱株式会社様は産業機器製品群、IT 機器製品群、ヒーター製品群、家電機器製品群の 4 つの事業分野で、様々なソリューションを提供されています。本プロジェクトは、半導体製造事業の拡大と本社工場への機能集約を狙いとし、本社工場 1 号棟の増築工事を行うものです。早期に運用を開始することを目的としていたため、CM の採用を決定されました。当社は設計・施工者選定段階から施工段階までを支援しています。

設計開始時点で、新型コロナウイルス感染症蔓延などの影響により建設資材の納期が遅延していたため、スケジュールのマネジメントが大きな課題となりました。当社は、スケジュールの遅延を最小限とするために、設計段階中頃で鋼材の先行発注を行うことを提案しました。また、施工段階では長納期の資材を洗い出し整理する、見える化を行いました。事業主様のご協力の下それらの早期発注を行うことにより、予定通りのスケジュールを守り、2022 年 11 月 24 日に無事竣工式を迎えることができました。

千葉市立新病院整備事業	
	事業主：千葉県千葉市 建設地：千葉県千葉市 用途：病院 構造・規模：RC造一部S造(免震構造)/地上5階、塔屋1階(機械室) 延床面積：約33,300㎡ ECI発注支援：シップヘルスケアリサーチ&コンサルティング・プラスPM共同企業体 実施設計CM：プラスPM・シップヘルスケアリサーチ&コンサルティング共同企業体 基本計画・基本設計：日建設計・システム環境研究所共同事業体 実施設計：株式会社日建設計 実施設計技術協力：鹿島・鶴沢特定建設工事共同企業体 竣工：2025年12月(予定)

千葉市立新病院の実設計技術協力者が選定されました

本事業は、千葉市立海浜病院が引き続き市西部地域の中核的な病院として総合的な医療を提供するため、老朽化への対応として、現在の海浜病院の機能を基盤とした病院を移転新築するものです。

また、診療体制の維持・充実を図ることで、「少子超高齢社会に求められる新病院を整備する」ことも目的としています。

入札契約方式は、多様な方法の中から適切な方法の比較検討を行った結果、施工者のノウハウを活かした設計によりコスト縮減・工期短縮などが期待される『アーリー・コントラクター・インボルブメント (ECI) 方式』を採用しました。

当社は、『ECI 方式』の実設計技術協力者選定の仕組み作りを行う選定準備段階から、技術提案評価支援などを行う選定実行支援を行いました。発注者と一体となり、円滑な事業推進を支援するとともに参考価格以内での選定を実現しました。

大分記念病院	
	事業主：医療法人 大分記念病院 建設地：大分県大分市 用途：病院 構造・規模：RC造/地上4階建 延床面積：約10,100㎡(予定) C M：株式会社プラスPM 設計・施工：東亜・楠山 特定建設工事共同企業体 竣工：2025年4月(予定)

大分記念病院の設計施工者が選定されました

医療法人大分記念病院様は 1980 年 12 月に、志を共にする 4 人の内科医によって設立されました。「患者中心のチーム医療」を理念に掲げ、内科総合病院として、急性期・回復期・維持期で継ぎ目のない医療を行っています。この度、建物の老朽化と災害のリスクへ対応するために新築移転が決定しました。本事業では、移転新築に際し、効率的で適正な病棟編成と療養環境・職場環境の向上を目的としています。

当社は、基本計画段階から事業に参画し、当初の予算内で高機能の病院建設を実現するため、基本設計段階から建設会社の技術力を取り入れる『基本設計デザインビルド (DB) 方式』を提案いたしました。

入札参加者には、診療機能・療養環境・職場環境の向上、災害時の運用持続性の確保、竣工後の良質なアフターサービスなどの提案を求めました。また、選定期間中に法人様・当社・入札参加者の三者での「提案面談」を実施し、法人様の望む計画とするためのヒアリングができる仕組みをつくることで、機能とプランの合理化を図りました。加えて、VE 提案を積極的に取り入れることで、事業予算内の計画、かつより良いパートナーの選定を実現しました。2025 年度の新病院竣工を目指し、引き続き支援を進めて参ります。

川西市立総合医療センター	
	事業主：兵庫県川西市 建設地：兵庫県川西市 運営者：医療法人 協和会 用途：病院 構造・規模：RCST工法/地上9階、塔屋1階 延床面積：36,619.14㎡ C M：株式会社プラスPM 設計：清水建設株式会社一級建築士事務所 施工：清水建設株式会社 竣工：2022年5月

川西市立総合医療センターが竣工しました

本事業は、川西市様の市立川西病院 (235 床) の移転新築に伴い、指定管理者である医療法人協和会様の協立病院 (313 床) を統合、新たに公設民営病院として川西市立総合医療センター (405 床) を建設するものです。2022 年 5 月に無事、竣工しました。

発注方式として、最も工期を短縮できるデザインビルド (DB) 方式が採用され、DB 方式における技術補完、工程・予算管理、意思決定支援を目的に、当社が CM として支援しました。

また、公立病院と民間病院の統合事業であったため、当社には、カルチャーの異なる 2 病院の要望の集約と合意形成が求められました。そこで、官・民統合における意思決定を円滑に行うための会議体と、工期を短縮しプロジェクトを最適化するマーケットサウンディングの提案などを行い、スケジュール、コストともに当初計画内の竣工を実現しました。

川西市立総合医療センターは、2022 年 9 月に開院を迎えることができました。

八反丸リハビリテーション病院建替事業	
	事業主：医療法人 慈圭会 八反丸リハビリテーション病院 建設地：鹿児島県鹿児島市 用途：病院 構造・規模：RC造/地上5階建 延床面積：病棟 約5,800㎡(予定)、管理棟 約700㎡(予定) C M：株式会社プラスPM 設計・施工：大成建設株式会社 竣工：2024年2月(予定)

八反丸リハビリテーション病院の起工式が執り行われました

2022 年 8 月 26 日に八反丸リハビリテーション病院建替事業の本棟及び管理棟の新築工事の起工式、安全祈願祭が八反丸理事長以下関係者ご列席の下、執り行われました。

本事業は老朽化した現病院の道路向かいの敷地に新病院本棟約 5,800 ㎡、管理棟約 700 ㎡を新築するものです。今後 18 ヶ月の工期で、2024 年 2 月の竣工引渡を予定しています。

当社は、新型コロナウイルス感染症をはじめとする近年の世界情勢に端を発する物価上昇により、建設プロジェクトにとって厳しい状況が続くなかで限られた資金を有効に活用できるよう支援してきました。

病院の医療機器装置や厨房設備、新築工事後に実施される既存病院の解体工事、新築工事間の調整、さらに本棟工事と管理棟工事の調整など、それらの専門スキルと知識を持った関係各社の支援を仰ぎながら、予算内、予定工期内に事業主様の希望通りの「地域で一番のリハビリテーション病院」の完成を目指し、引き続き竣工まで支援して参ります。

※アーリー・コントラクター・インボルブメント (ECI : Early Contractor Involvement) 方式とは
 実施設計段階より施工者(建設会社)の技術力を設計内容に反映させることで「コスト縮減」や「工期短縮」を目的とした方式

地域医療の要として、その役割を磨き上げる。 白十字病院が新病院建設に込めた思い。

福岡市西区にある白十字病院様は、地域医療を支えるケアミックス型病院を構えていましたが、これを2つに分院。

新病院は急性期医療に特化した病院に、旧病院は回復期に特化した白十字リハビリテーション病院に生まれ変わりました。

白十字病院はなぜそのような決断をしたのか。

それを紐解くと、今後の医療情勢を鑑みつつ、真摯に地域医療と向き合った病院経営のひとつのあり方が浮かび上がります。

白十字 建て替えプロジェクト

検索 🔍

