



## AJINOMOTO (MALAYSIA) Bhd様によるエンステック工業団地 新工場の開所式が執り行われました

AJINOMOTO (MALAYSIA) Bhd 様によるエンステック工業団地 新工場の開所式が、Tuanku Muhriz Ibni Almarhum Tuanku Munawir 様(ヌグリ・スンビラン州の君主)、高橋克彦様(在マレーシア日本国大使)、藤江太郎様(味の素株式会社 代表執行役社長)ご参列の下、2022年12月10日に盛大に執り行われました。 Plus PM Consultant は、プロジェクトの初期段階から本格稼働に至るまでの4年以上の間、工場の新築工事だけでなく、生産関連工事や

ミュージアム施設工事などの全てに関わってきました。

無事プロジェクトが完了した今、Covid-19の世界的大流行という難局を経て、関係者全員が一丸となったからこそ成功に終わったことへの感謝と大きな喜びでいっぱいです。AJINOMOTO (MALAYSIA) Bhd. 様の60年の節目という大きな歴史の1ページに、プロジェクトメンバーの一員として携われたことを強く誇りに思います。

## TOYO TIRE株式会社様のセルビア新工場の開所式典が執り行われました

TOYO TIRE 株式会社様の TOYO TIRE SERBIA NEW PLANT PROJECT が竣工し、2022年12月14日に Aleksandar Vučić様(セルビア共和国大統領)、Vladimir Gak 様(インジャヤ市長)、勝亦孝彦様(駐セルビア特命全権大使)らをご来賓として迎え、開所式典が執り行われました。

このプロジェクトは、TOYO TIRE 様がグローバルな成長戦略を実現するため、欧州、北米市場に向けた生産拠点としてセルビアに工場を新設するものです。

Plus PM Consultant はプロジェクトの初期段階から Construction Adviserとして参画し、土地の調査、入札のアドバイスや入札図書の査定、Fidic Engineer のサポート業務を実施しました。また、ゼネコンの工事とクライアント設備機器搬入、据付スケジュールの調整、進捗、品質のチェックなど現場管理を行いました。

TOYO TIRE 様のセルビア新工場での事業が無事スタートできましたこと、スタッフ一同心より嬉しく、誇りに感じています。



## CLOSE UP!

# 止まらぬ建設費高騰 今できる対策

今、新しい建設プロジェクトを考える上で大きな障害となる建設費高騰。ここでは、それに対して今できる2つの策をご紹介します。

1つは、基本計画段階では予備費を見込んだ建設予算とすること。もう1つは、建設費を減額できる設計変更案を可能な限り早い段階で用意することです。基本計画段階で設定した「建設予算」は事業収支全体の前提条件となるため、決定後は容易に変更できません。そのため、現在の環境では物価上昇や設計変更へ備えた予備費の設定が必須となります。また、早い段階で設計変更案を用意できれば、設計中や施工中でも建設費上昇分を低減できるかもしれません。

先行き不透明な状況で新築・建替えを行うには、プロジェクト全体をマネジメントする視点が重要になります。当社はCM会社として、契約内容の検討や価格交渉・査定を発注者の立場で数多く行ってきました。建設費高騰の原因と対策についてより詳細に知りたい方は、ぜひ当社WEBサイトのコラム「物価上昇による建設費高騰にどう対処するか 一追加費用を求められた時のポイント」をご覧ください。

建設費高騰 対処

検索 🔍

## 社員紹介

お客様の要望に応えるだけでなく、共に最適のゴールを探し、それを実現できるプラスPMでの仕事に大変やりがいを感じております。ゼネコンで働いていた頃に、協力業者の方々が経営に苦しむ姿を見てきました。そのため、「魅力ある、多くの人が働きたいと思う建設業界の実現」を目標の1つとして日々励んでいます。

趣味のフラダンスでは、年に1度の大会出場に向けてちょうど練習しているところです。小学1年生と5年生の子どもが佐渡島にはまっていますので、夏休みに旅行する予定です。



大阪本社  
富田 千佳  
(とみた ちか)

## 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、Plus Update編集部まで

## アミノバイタル®トレーニングセンター宮崎が竣工しました



本計画は「スポーツランドみやざき」づくりを推進する宮崎県様が、①トップアスリートのキャンプ誘致による地域振興・経済活性化、②スポーツを軸としたブランディングの向上、③質の高い環境整備による県内アスリートの育成という3つを目的として、宮崎市のオーシャードーム跡地に屋外型トレーニングセンターを整備するものです。

当社は基本設計段階から参画し、宮崎県様と二人三脚でプロジェクトを推進してきました。

本施設は、ラグビー日本代表をはじめとする世界で活躍するトップアスリートの利用を見据えており、要求水準を確実に満たすための設計・施工の品質確保が求められていました。また、2023年4月の供用開始を見据えていたため、設計・施工期間合わせて約1年程度で完成させるタイトなスケジュール管理が必要でした。

これらの課題を解決するために、当社は先手をとったリスクの抽出と対策提案をしました。例えば、要求仕様を確実に確保するためのチェックシートを用いて定期的にモニタリングし、長納期化が予測される資材に対しては代替資材の提案や優先度に沿った合意形成支援を行いました。

加えて昨今の資材高騰によって、設計施工会社から増額の要望がでることが予測されました。それに備え、協議用のシナリオ立案と妥当性検証手法の検討等のアドバイスをするとともに、VE提案と意思決定支援を行うことで、宮崎県様の負担額を最小限に抑えることができました。

本施設のネーミングライツ(命名権)を募集した結果、大手食品メーカーである味の素株式会社様が権利を取得し、「アミノバイタル®トレーニングセンター宮崎」に決まり、「スポーツランドみやざき」の新たな一歩として、2023年4月に無事供用開始となりました。

※VE(Value Engineering)提案とは：機能を保持した良質な減額提案のこと

## アミノバイタル®トレーニングセンター宮崎

事業主	宮崎県	C	M:株式会社プラスPM
建設地	宮崎県宮崎市	設計 / 施工	吉原 / 和広 / NTTファシリティーズ屋外型トレーニング整備事業 特定建設工事共同企業体
用途	スポーツ施設	竣工	工:2023年3月
構造	S造 / 木造		
延床面積	約3,700㎡		

トラベロジ京都四条河原町	
	クライアント：マレーシアの投資会社 建設地：京都府京都市 用途：ホテル 構造／規模：RC造／地上10階建 延床面積：約4,800㎡ C M：株式会社プラスPM／Plus PM Consultant Sdn Bhd 設計／施工：株式会社ラックランド 竣工：2023年1月(同年3月中旬開業)

## トラベロジ京都四条河原町が竣工しました

京都市で新たにオープンするホテルの改修プロジェクトです。2022年9月末にオープンしたトラベロジ本町大阪に続いて、マレーシアの投資会社様からお引き合いを頂きました。

プロジェクトを進めるうえで鍵となったのは、ホテルの所有・経営・運営に国内外から参画する異なるステークホルダー間の意思決定支援でした。また、建築的側面においては、日本屈指の観光都市である京都市独自の厳しい公法規制や施工上の制約に対し、いかにして課題解決に向けてマネジメントするかということも求められました。

当社はプロジェクト関係者の中心に立ち、建築的側面のみならず、事業計画に関係する連絡調整まで包括的にマネジメントを行うことで円滑なプロジェクト進行を支援しました。日本とマレーシアに拠点を持つ当社の強みを活かし、二国間同時マネジメント体制を構築できたことが成功要因の1つであったと考えております。

トラベロジ本町大阪で培われた関係者間のシナジーやリノベーションに対するノウハウを最大限に活かすことで、キックオフからわずか8カ月という短工期でオープンが実現しました。

エア・ウォーター・マッハ 新ロジスティクスセンター	
	事業主：エア・ウォーター・マッハ株式会社 建設地：長野県松本市 用途：倉庫 構造／規模：S造／地上2階建 延床面積：3,140㎡ 設計／施工：北野建設株式会社 竣工：2023年2月

## エア・ウォーター・マッハ 新ロジスティクスセンターが竣工しました

エア・ウォーター・マッハ株式会社様は、シール材の開発製造をコア事業とされているエア・ウォーターグループの中核企業です。本プロジェクトは、事業主様が作業環境向上とピッキング作業の効率化のため小型無人搬送ロボットの使用を決定され、それに向けた自社新倉庫の建設を目的としています。

当社は設計施工者選定段階から参画しました。参画当初、お客様がご希望のスケジュールでの開設は非常に難易度の高いものでした。そこで当社はスピード感を持った官公庁への法的確認と設計施工会社の選定資料作成の実施により、わずか2カ月で選定を達成しました。

また、設計段階で長納期化建設資材については先行発注を、施工段階で納期の最新情報を入手して資材承認を早めること等を実施し、スケジュール通りのプロジェクト推進を支援しました。さらに、コストにおいても設計段階で地業の見直しや構造変更等の提案、施工段階でコスト増減管理やVE、CD等を行いました。


大安 亀岡工房	
	事業主：株式会社大安 建設地：京都府亀岡市 用途：工場 構造／規模：S造／地上2階建 延床面積：約4,300㎡ C M：株式会社プラスPM 設計：株式会社ハンシン建設一級建築士事務所 施工：株式会社ハンシン建設 竣工：2023年1月

## 大安 亀岡工房が竣工しました

千枚漬、すぐき、しば漬をはじめとした京つけものを製造販売する株式会社大安様の新工房「亀岡工房」が2023年1月に竣工を迎えました。当社は、基本構想段階から設計施工者の選定支援、設計、施工段階まで一貫して支援を行いました。

基本構想段階で製造工程の見直しと衛生面での改善を行い、より安心・安全な商品の供給が実現できる工房となっています。また、建設投資額の目標を遵守することで、生産計画と投資額のバランスが取れた最適な新工房とし、業績拡大も目指しています。そのために、基本構想段階で計画規模、レイアウトの検討を重ね基本構想書としてまとめ、以降の設計、施工段階まで品質、コスト、工程をマネジメントしました。

大安様の生産現場は、あえて「工場」ではなく「工房」と呼ぶことで、つくるだけでなく考える場でもありたいという気持ちが託されています。常にお客さまを大切に、つくり手との絆を結びながら、手づくり・心づくりを基本に野菜との対話を忘れない。そんな創業以来の精神を受け継いでいく工房づくりのお手伝いができたことを誇りに思います。

グランロジテラス品川	
	事業主：三井物産グローバルロジスティクス株式会社 建設地：東京都品川区 用途：事務所／物流施設 構造／規模：S造(CFT柱)／地上7階建 延床面積：25,400㎡ C M：株式会社プラスPM 設計：株式会社久米設計 施工：株式会社フジタ 竣工：2023年2月

## グランロジテラス品川が竣工しました


三井物産グループで物流事業を営む三井物産グローバルロジスティクス (MGL) 様が、既存倉庫3棟を解体し、オフィス併設のマルチテナント倉庫へ建替えるプロジェクトです。

計画地は MGL 様の本拠地とも言える品川区勝島にある東京モノレール大井競馬場前駅至近。新倉庫は、物流施設でありながら2階部分に飲食テナントを設け、モノレール駅とペDESTリアンデッキで直結しています。これにより、街の賑わいとバリアフリー化に貢献したいという MGL 様の想いを叶える施設になっています。

面積の大半を占める倉庫部分は、テナントである I T 関連企業様の事務所および物流施設となります。そのため、当社は貸方基準や工事区分の整理支援、オーナー申請ルールの整備および承認支援等により、テナント側のご担当者様、CM 業者、設計者との間での協議調整を行いました。オーナーとテナントという時には相反する立場を踏まえて、両者の利益を最大化すべく支援しました。

本プロジェクトには、基本設計段階から約3年半携わらせていただきました。大井競馬場前駅を利用される地域住民、勝島への訪問者、IT 関連企業関係者、そして MGL 関係者の皆さまに永く使っていただける建物の実現に貢献できたことを嬉しく思います。

※ペDESTリアンデッキとは：建物と建物(今回は新倉庫とモノレール駅)を立体的に結ぶ高架型の歩道のこと

(仮称)新泉大津市立病院整備事業	
	事業主：大阪府泉大津市 建設地：大阪府泉大津市 用途：病院 構造／規模：S造／地上7階建 延床面積：約30,318㎡ C M：株式会社プラスPM 基本設計：株式会社大建設 実施設計／施工：戸田建設株式会社 竣工：2024年5月末(予定)

## (仮称)新泉大津市立病院整備事業の安全祈願祭が執り行われました

2022年11月15日に「(仮称)新泉大津市立病院整備事業」の安全祈願祭が関係者ご列席の下、執り行われました。本プロジェクトは、地理的に近接し、かつ機能的にも重複する、府中病院と泉大津市立病院の病床機能を統合・再編、ネットワーク化する取組みの中で、現在の2病院の高度急性期・急性期機能を集約するものです。将来の医療需要を踏まえた持続可能な医療提供体制を構築するため、救急・災害医療、感染症対策を強化し、高度化・専門化した医療を主として担うことができる新病院の建設を目的としています。

当社は基本設計段階から事業に参画しています。設計段階では、長納期品の発注等を踏まえた工程管理、デザインレビューによる品質管理・見積査定によるコスト管理等のマネジメントを行ってきました。

引き続き施工段階も事業主様のリスクを早期に把握することで、先手をとった対策・回避を実行し、事業主様、地域の皆様の理想を実現した新病院完成を目指します。

お客様の声

ASEANと日本の合同プロジェクト。
トラベロジ本町大阪は、なぜ異例の速さでオープンできたのか



トラベロジ本町大阪 建設
検索 🔍

トラベロジ本町大阪