



**Kintetsu World Express (Malaysia) Sdn. Bhd様が
ペナン空港に倉庫を開設**

株式会社近鉄エクスプレス様の現地子会社、Kintetsu World Express (Malaysia) Sdn. Bhd. 様はマレーシア・ペナン空港内のFCZ(Free Commercial Zone) エリアにて新倉庫を本格稼働しました。近鉄エクスプレス様は国際航空貨物輸送、国際海上貨物輸送、ロジスティクスなどをワンストップで提供する国際総合物流企業様です。
新倉庫内に空調エリア(定温での保管・管理ができるエリア)を設け、電子・医療機器メーカーの集積地として今後の成長が期待されるペナンで、様々なニーズに

対応したサービスの提供を計画しています。本プロジェクトは、旧倉庫からの移転により延床面積を従来の2倍以上に拡大し、空港内にある2カ所の既存施設と合わせて保管能力を約2倍に引き上げるプロジェクトです。

Plus PM Consultant は設計施工者選定段階から参画し、新倉庫オフィス改修工事と旧倉庫からの移転および新倉庫内改修工事を支援・推進しました。分離発注スキーム提案、設計コーディネーション、見積査定・評価、移転先オーナーやビル管理者との交渉支援、引越スケジュールの支援を含め、事業稼働までの現場管理マネジメントを実施しました。

しゃぶ葉SHABU-YO 2号店がグランドオープン

マレーシア / クアラルンプールの商業施設 Sunway Pyramid Mall のグランドフロアに出店された、すかいらくグループ SKYLARK MALAYSIA Sdn.Bhd. 様によるマレーシア 2号店プロジェクトです。1号店は都市中心部でしたが、2号店は近郊都市での出店となります。

Plus PM Consultant は1号店同様に、ショッピングモールの所有者と工事区分や責任区分の交渉を行い、さらに設計監修・関連法規チェックを実施しました。その後、入札による建設コストダウンの実施から工事請負契約書作成支援を行い、施工段階では品質、スケジュール管理、ビジネスライセンスの取得支援など事業が稼働するまでを全面的に支援しました。
モール側が要求するコロナ禍での厳しい SOP (Standard Operating Procedure) に従いつつ設計・施工マネジメントを行い、短期間でのグランドオープンを実現しました。



エア・ウォーター 健都プロジェクトがスタートしました



このたびエア・ウォーター株式会社様は、国立研究開発法人国立循環器病研究センター様と連携協定を締結され、北大阪健康医療都市(愛称: 健都)エリア内の「健都イノベーションパーク」に、オープンイノベーション推進施設を整備することが決定しました。当社は CM 業務を通じてエア・ウォーター様の支援を行います。当社にとっては国立循環器病研究センター新築計画 CM 業務に続く「健都」でのプロジェクトになります。

- エア・ウォーター様の目指すオープンイノベーション施設での主な取り組みは、次の3つとなります。
- (1) 国立循環器病研究センターとの連携協定による、高度な医療人材を育成する教育システムの構築などによる医療クラスターの形成
 - (2) 市民に開放する1階と屋上を活用して健康関連サービスの提供と情報発信に努め、市民向けに食やオーラルケアをはじめ健康に対する様々な気づきを提供する健康寿命延伸への貢献
 - (3) 地域企業や研究機関、自治体などが事業や技術を持ち寄り、ともにイノベーションを創出するエリアを2階に設けることでの地域経済への貢献

人生100年時代の健やかな「くらし」に関わる幅広い事業の創造、発信を通じた健康寿命延伸への貢献を目指し、エア・ウォーターグループ様がこれまで培ってきた医療関連事業をはじめとした福祉、介護、農業、食品分野を融合させることで、地域とのつながり、事業者とのつながりを生み出し、イノベーションを実現させます。

当社は、本オープンイノベーション推進施設が医療・福祉などの各分野を融合し、人々の「くらし」を創造、発信する拠点となるように、基本構想段階より一貫して事業に参画しています。2023年の開業を目指して、マスタースケジュールの確認・調整やコストマネジメント、品質管理などの支援を通して全社一丸となりプロジェクトを力強く推進して参ります。

エア・ウォーター 健都プロジェクト計画	
事業主: エア・ウォーター株式会社	延床面積: 約4,600㎡(予定)
建設地: 大阪府摂津市	C M: 株式会社プラスPM
用途: 複合ビル	竣工: 2023年3月(予定)
構造・規模: S造/地上3階建	

連載 これを知られば安心! 建設コスト・プライスレポート

ゼネコン各社の2021年度業績見通しが出揃いましたが、各社とも大幅な営業減益を見込んでいます。特に大手は20%以上の下げ幅です。これは受注競争の激化を分かりやすく示しており、発注者側にとってはチャンスといえます。
当社による独自調査でも、昨年度は売上目標達成のために利益率を下げて入札したゼネコンが多くありました。売上目標を昨年度の達成度よりも下げるわけにもいかないでしょうから、利益よりも売上を重視する傾向は今年度も続きそうです。
実際に当社が発注支援した20~30億円程度の設計施工(DB)案件でも大手から中堅ゼネコンまでの価格競争となりました。その理由は主に3つあります。

- ① 工期が短いので、早期に売上高(完成工事高)に計上できる。
- ② 労務費・材料費は将来下がる傾向がなく、長期にわたる大型案件はコストリスクが高いので避けたい。
- ③ 大手が得意とする技術で提案できる設計施工なら競争価格で受注しても、その後の設計の工夫で利益回復の可能性がある。

このような状況ではゼネコン側も案件を見極めて選別し、魅力的な案件に集中する傾向にあるので、情報の出し方や選定方法など競争環境を作ることが重要になります。

社員紹介

前職では、設計事務所主に病院建築と老健施設的设计監理に携わりました。初期段階からプロジェクトに関わり建築の全体的な骨格作りを担うCM会社に魅力と可能性を感じ、プラスPMに入社しました。
現在主に病院案件に携わっており、建設プロジェクトの成功に向けて業務に取り組んでいます。
プライベートでは、自転車であてのない旅を楽しんでいます。
お客様が抱える難解な建設プロジェクトを成功に導けるよう挑戦し続けたいです。



東京支店
仲原 正泰
(なかはら まさひろ)

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 16-16, 16th Floor, Wisma UOA II, No.21,
Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia
TEL+(603)2712-0263

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メール又はたす通信編集部まで



アヤベ洋菓子 吉川新工場建設工事

事業主：株式会社アヤベ洋菓子
 建設地：埼玉県吉川市
 用途：工場(食品工場)
 構造・規模：S造/地上2階建
 延床面積：4,668㎡(予定)
 C M：株式会社プラスPM
 設計・施工：鹿島建設株式会社
 竣工：2023年2月(予定)

アヤベ洋菓子吉川新工場の設計施工者が選定されました

本事業は、埼玉県吉川市にある約 7,000 ㎡の敷地に、洋菓子を製造する工場を新築するものです。製造する商品の品質向上と、生産量・売上の拡大、さらに工場施設の集約を目的としています。当社は基本構想策定から竣工までを、一貫して支援しています。

本事業では、まず初めにお客様の工場建設のコンセプトづくりの支援を行い、併せて現在分散している工場の、それぞれの課題と製造フローを分析し可視化しました。また製品の品質を確保するため、限られた予算の中で実現できる設計仕様の提案や、製造フローを理解した上での合理的・経済的な建築的解決策の提案も行っています。

設計施工者選定では、豊富な食品工場実績を有する建設会社から工事見積書と同時に技術提案を求め、総合評価方式を採用しました。

現在選定された建設会社とともに基本設計が順調に進行しています。今後も 2023 年の竣工に向けて、プロジェクトを支援して参ります。



(仮称)福寿会病院新築工事

事業主：医療法人社団 福寿会
 建設地：東京都足立区
 用途：病院
 構造・規模：S造/地上6階建
 延床面積：5,875.69㎡(予定)
 C M：株式会社プラスPM
 設計：株式会社伊藤喜三郎建築研究所
 施工：株式会社奥村組
 竣工：2022年8月(予定)

(仮称)福寿会病院新築工事の施工者が選定されました

東京都足立区を中心に、広範囲で在宅を主とした医療、介護サービスを提供する医療法人社団 福寿会様の新病院計画プロジェクトです。医療法人の統合、増床許可の取得によりさらなる拡大を目指し、新病院の建設計画がスタートしました。

当社は 2018 年 10 月の基本構想段階から本計画に参画し、設計者選定プロポーザルの運営、計画全体のコスト・スケジュール・品質管理、発注者支援を行って参りました。

設計図書完成間際に新型コロナウイルスが流行し、病院経営にも少なからず影響が出ました。予算設定の見直しと共に、施工者選定の最終段階でもコスト削減が図れるよう VE/CD 提案付きの入札方式とし、提案を公平に数値化する方式を提案しました。

2021 年 1 月に開催した施工者選定の一般競争入札では、結果として予定価格を大幅に下回ることができました。2022 年 8 月末頃の完成に向け、2021 年 4 月より工事準備を開始しています。

日陸の多拠点施設整備計画を支援しています

国内外の数多くの拠点で危険物・医薬品・化粧品・高圧ガスなどを扱う、危険物物流のリーディングカンパニー株式会社日陸様の多拠点施設整備計画です。

本計画は、施設・設備の老朽化対策、多様なニーズへの対応など成長戦略を支える施設増強を目指すものです。当社は日陸様が的確な判断が行えるよう、施設整備の優先順位付けの意思決定を支援しました。

非常に短期間での基本計画でしたが、主要拠点の現地確認、センター長や施設整備担当者へのヒアリングを実施し、各部署の多岐にわたる意見を評価・分析、それをもとに複数の施設整備計画案を作成、提案しました。

これに続く実行段階も、日陸様の方針に沿ったご支援ができるよう努めて参ります。

日陸多拠点施設整備計画	
事業主：株式会社日陸	用途：危険物倉庫
建設地：千葉県/群馬県/愛知県/大阪府	C M：株式会社プラスPM



大分中村病院再整備計画

事業主：社会医療法人恵愛会 大分中村病院
 建設地：大分県大分市
 用途：病院
 構造・規模：S造、一部RC造/地上7階、地下1階建
 延床面積：約14,900㎡(予定)
 C M：株式会社プラスPM
 設計：株式会社 横河建築設計事務所
 施工：株式会社フジタ
 竣工：2023年10月(予定)

大分中村病院移転新築プロジェクトの施工者が選定されました

大分中村病院様は、日本における「障害者スポーツの父」と称される故・中村裕博士により 1966 年に設立されました。設立から現在に至るまで、地域に密着した中核病院として地域医療に貢献されています。病院建物の老朽化や耐震性能への不安から新病院建設事業を進め、2023 年の竣工を目指して、この度、工事施工者が選定されました。

当社は病院様が目指されるコンパクトかつ機能的な建築を実現すべく、基本構想・基本設計・実施設計段階の支援を行いました。施工者選定には「入札時 VE 技術提案型総合評価方式」を採用し、材料の種類や工法を変えることで品質は下げずに建築コストを抑える手法である「VE(Value Engineering)」を施工者からも募り、入札額に反映させました。加えて、施工者の技術力や実績も評価に加味する総合評価方式で、安心・安全に工事を行えるかという技術的視点に立った選定を行っています。入札書・技術提案書受領後にはプレゼンテーションも開催し、施工者と病院様との意思疎通も図りました。

※VEとは：Value Engineering (バリューエンジニアリング) の略
 建築におけるVEとは：デザイン、品質及び管理・保守を低下することなく、最小のコストで必要な機能を達成するために、建設物、工法、手続、時間等の改善に注がれる組織的な努力
 (建設省(現国土交通省)「VEによる民間技術の活用」パンフレットより)

※CDとは：Cost Down(コストダウン)の略

日本ジッパーチューピングの新工場建設プロジェクトの CM 業務を受注しました

本事業は、配線結束保護チューブ、EMI(電磁波妨害)対策部品などの製造販売を行う日本ジッパーチューピング株式会社様の既存 2 工場を、神戸市の複合産業団地へ移転・統合する建設プロジェクトです。

当社はお客様と一体となり、基本計画段階から施工段階までの業務を一貫して支援し、プロジェクトを推進して参ります。

日本ジッパーチューピング 新工場建設プロジェクト		
事業主：日本ジッパーチューピング株式会社	C	M：株式会社プラスPM
建設地：兵庫県神戸市	設計	計：未定
用途：生産施設	施工	工：未定
構造・規模：S造/地上2階建	竣工	工：2023年3月(予定)
延床面積：約9,200㎡(予定)		



社会が抱える課題を解決し、地域と共に発展
 生協が提供する安心して暮らせる社会とは

<https://www.plusweb.co.jp/vision/vol03.html>

東京都生協連
 代表理事
 会長理事

竹内 誠

株式会社プラス PM
 代表取締役社長

木村 讓二

全文を読む ▶

