

Plus PM Consultant 《ASEAN REPORT》

東南アジア初「ららぽーと」がクアラルンプールにオープンしました



2017年6月に着工した「三井ショッピングパーク ららぽーとクアラルンプール」が2022年1月20日にオープンしました。

ららぽーとクアラルンプールは、クアラルンプール中心市街地の大規模複合開発、ブキッ・ビンタンシティセンタープロジェクト（「BCCCプロジェクト」総延床面積約620,000㎡）の中核となる商業施設です。三井不動産様が手がける海外の商業施設では最大規模となり、東南アジアで初めて開業するららぽーととなります。予期せぬコロナ禍の影響を大きく受けましたが、関係者の尽力により2022年1月の開業を迎えました。

当社は、現場での品質管理、安全衛生管理、工程管理、追加コスト

査定についての業務を行うと共に、全体開発デベロッパーとの調整や隣接工区との調整業務を行いました。

ローカルゼネコンを管理するため、当社のスタッフを2名現地に常駐させたことにより、日々の現場状況の確認や是正事項の指示、提案、報告、問題点の共有をタイムリーに行うことが可能となりました。

また、品質監修を担当する三井不動産エンジニアリング様が、コロナ禍により日本から渡航できない状況が続いた際は、逐一連絡を取りながら現場の状況を報告し、時にはWebカメラを用いてリモート検査を実施しました。

パンデミックにより経済が低迷する中、東南アジア初の「ららぽーと」がマレーシア経済の活性化の一躍を担うことを願っています。



連載 これを知られば安心！ 建設コスト・プライスレポート

コロナ禍による建設投資縮小期は、早くも脱しました。しかし、抑制されていた資機材生産が建設需要回復に追いつかず、資機材のさらなる高騰や納期長期化が生じています。

建設市場は、コロナ禍で見送られた大規模事務所、国内外の景気回復を受けた工場、伸び続けている物流施設を中心に、2021年度は前年度を上回り、2022年度も同水準と予測されます。

大手銀行の中期建設市場見通しでも、首都圏大型再開発やリニア関連工事、再生可能エネルギー関連工事によって、2026年までは横ばいと予想されています。

主要ゼネコンの第3四半期決算では、大手は受注と手持ち積上げが堅調ですが、準大手・中堅は通期売上も厳しい状況です。受注競争の激化と資材価格の高騰のため、利益は総じて前年同期比を下回りました。来年度も資機材や労務高騰、納期長期化により、厳しい状況に変わりありません。

プラスPMのゼネコン各社への独自調査では、「受注確保のために利益率を案件毎に見直す」という声や、「利益確保のために設計施工案件で物価スライドを前提とする」、あるいは「物価上昇に合わせた値上げを想定している」という会社もありました。利益を確保できる案件や条件の良い案件への選別受注と競争激化が考えられるため、事業主は慎重な発注戦略立案が重要です。

社員紹介

前職のゼネコン設計部では、医療福祉施設の企画から監理までを担当しました。

全国のお客様のご要望に応え、営業や工事担当者などと協力しながら、数多くの施設を実現しました。

そこで強く感じたことは、設計の上流である基本計画の重要性です。基本計画に深く関わる仕事をしたい。それが今、私がCM会社にいる理由の一つです。趣味は、休日の家庭料理と狭い庭の手入れです。それだけに没頭でき、ストレス解消になります。



東京支店
菅井 壯文
(すがい たけふみ)

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 (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

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

たす通信

Tasu Communication

Plus PM 株式会社 プラスPM

2022 Mar • Vol. 43

（仮称）新泉大津市立病院の設計施工者が選定されました



大阪府泉大津市では、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、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の統合・再編、ネットワーク化の実現に向けた取組みを進めています。この一連の取組みの中で、現在の府中病院と泉大津市立病院の高度急性期・急性期機能を集約した、病床数300床の（仮称）新泉大津市立病院の建設計画が進められてきました。

当社は基本設計段階から一貫して事業に参画し、マスタースケジュールの確認・調整、コストマネジメント、ゼネコンへの発注段階の支援などを行っています。

当初想定した事業予算内で高機能の病院を実現するため、実施設計図書に建設会社の技術力を取り入れることができる、「実施設計デザインビルド方式」を採用しました。

ゼネコン選定の評価基準には、施設維持管理費及びエネルギーコストの削減や、災害時の対応を含めた竣工後のアフターサービスについての項目を取り入れました。建設だけでなく運用後を見据え、ランニングコストを大きく低減させる提案、市立病院として災害時にも医療継続性を高める提案をプロポーザル参加会社に求めました。結果として、機能やプランの合理性を高め、予算を大きく下回る発注を実現しました。

現在当社は2024年の竣工を目指し、実施設計段階を支援しています。高度化・専門化した分野の医療を主として担い、救急・災害医療・感染症対策を強化した地域を支える病院の完成に向け、引き続き当社の技術力を結集して参ります。

（仮称）新泉大津市立病院整備事業

事業主：泉大津市立病院
C M 業務発注者：社会医療法人 生長会
建設地：大阪府泉大津市
用途：病院
構造・規模：S造/地上8階建

延床面積：約23,700㎡(予定)
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(予定)

陸上競技場建設に係るコンストラクション・マネジメント業務	
事業主	宮崎県
建設地	宮崎県都市
用途	陸上競技場
構造・規模	【運動公園全体】総面積24ha 【主競技場】RC造一部S造/地上4階建
延床面積	【主競技場】約22,809㎡(予定)
C	M：株式会社プラスPM
設計	計：佐藤・益田設計業務共同企業体
施工	工：【建築1工区】清水・都北・下森 J V 【建築2工区】増田・上田・戸高 J V 【管工事】株式会社エイワ 【空調工事】久保設備株式会社
竣工	工：2024年12月(予定)

新 宮崎県陸上競技場が着工しました

本事業は、宮崎県にて開催予定の第81回国民スポーツ大会・第26回全国障害者スポーツ大会に向けて、施設整備を行うものです。全国的な建設費の高騰により、各自治体では不調不落による事業遅延が続いていますが、国民スポーツ大会の開催年度は決定しており、スケジュールの遅延は許されません。そのため当社では、工事監理者(設計者)とは異なる視点からのコスト抑制策の立案、及び県へのアドバイスをはじめとした工程・品質・コスト管理のマネジメントを行っています。

「工期遵守」と「品質・コスト管理」の2つの大きなミッションのもと、発注段階では、以下の2項目を実現しました。

- ①事前のマーケットサウンディングにより、事業者の受注意欲の向上に寄与
- ②分離発注の全工事を1度で入札成立、さらに予算内発注を実現

2022年1月、予定工期から遅れることなく無事着工しました。今後は、運動公園内の関連する多くの工事と並行して、大規模な本体工事が進みます。円滑な事業進捗により予定通り国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会が実施できるよう、引き続き全社一丸となり取り組んで参ります。

株式会社大安 亀岡新工房計画の設計施工者が選定されました

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建設計画です。現工房の老朽化に伴い、移転新築を行います。

移転新築にあたり製造工程を見直し、これまで多品目を製品別に製造していた工程を、機能別工程とするレイアウトに変更しました。製造工程の見直しを行うことで衛生管理が行き届き、より安心で安全な商品の供給を目指します。また生産計画と投資額のバランスの取れた最適な新工房とするため、建設投資額の目標を遵守し、業績の拡大も目指しています。当社は計画規模、レイアウトの検討を重ね、基本構想書としてまとめ、設計施工会社の選定を支援しました。

現在は2022年4月着工、2023年1月竣工に向けて、設計段階の支援を行っています。

これからも株式会社大安様の創業の精神である「つねにお客さまを大切に、作り手との絆を結びながら、手作り・心づくりを基本に野菜との対話を忘れない。」を実現できる工房づくりを支援して参ります。

(仮称)大安 亀岡新工房計画	
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㎡(予定)
C	M：株式会社プラスPM
設計	計：株式会社ハンシン建設一級建築士事務所
施工	工：株式会社ハンシン建設
竣工	工：2023年1月(予定)

エア・ウォーター・マッハ 新ロジスティクスセンターの設計施工者が選定されました

小型無人搬送ロボットの使用に向けて、自社倉庫を新築するプロジェクトです。ロボットの活用により、作業環境の向上とピッキング作業の効率化を目指します。

スケジュール通りの完成を目指すため、基本設計から施工までを一貫して施工会社が行う、設計施工一括発注方式(DB方式)を採用しました。2021年10月25日、エア・ウォーター・マッハ株式会社様が開催する設計施工者選定プロポーザルにおいて、設計施工者が選定されました。

当社は、お客様の求める施設性能、機能を整理し、要求水準書としてまとめました。また、プロポーザル開催を一貫して支援しました。

本計画は、松本市において初の小型無人搬送ロボット採用プロジェクトとなるため、建物仕様についての松本市との交渉支援や、近隣の工場への影響を最小限に抑え、スケジュール遅延を防ぐための、開発工事についての関係官庁との交渉支援を行いました。今後も2023年の竣工に向け、引き続き安心で安全な事業の推進とコストマネジメントに取り組んで参ります。

エア・ウォーター・マッハ株式会社 新ロジスティクスセンター新築工事	
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	約2,918㎡(予定)
C	M：株式会社プラスPM
設計・施工	工：北野建設株式会社
竣工	工：2023年5月(予定)

八反丸リハビリテーション病院	
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	約5,840㎡(予定)
C	M：株式会社プラスPM
設計	計：大成建設株式会社
竣工	工：未定

八反丸リハビリテーション病院の基本設計が完了しました

本計画は、地域で一番のリハビリテーション病院を目指す八反丸リハビリテーション病院様が、既存病院を道路向かいの敷地へ移転し、それに伴う全面建て替えを行うものです。設計者の内定後に、当社のCM業務がスタートしました。

当社は、既存棟解体や別棟新築工事費、医療機器装置、什器備品などを含む事業予算全体の確認を行った上で、工事費用の管理支援を行いました。また、本棟及び別棟新築、既存建物解体、既存杭の除去等各工事の設計・申請スケジュールや工程、工事区分についての調整も行っています。

今後も基本設計段階に引き続き、法人様のご要望による設計変更についてコスト増減の妥当性や要求品質上の妥当性を検証し、事業予算やスケジュールの管理を行って参ります。

千葉市立新病院整備プロジェクトが始まりました

本事業は、美浜区を中心とした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海浜病院の老朽化に対応するため、現海浜病院の機能を基盤とした新病院を移転新築する計画です。発注・契約はECI方式を採用し、建設会社の技術提案を実施設計に反映しながらプロジェクトを進めます。当社はECI方式の発注における技術的支援、及び実施設計段階のコスト、品質、スケジュールの最適化に向けたマネジメントを行います。

2025年度の開院に向け、本プロジェクトを全社一丸となり支援して参ります。

事業主	千葉県千葉市	延床面積	約33,000㎡(病院部分)
建設地	千葉県千葉市	C	M：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
用途	病院	設計	計：株式会社日建設計
構造・規模	RC造、一部S造(免震構造)/地上5階、塔屋1階建(予定)	竣工	工：2025年(予定)

大分記念病院 移転新築計画が始まりました

大分記念病院様は「患者さん中心のグループ診療」という理念のもと、地域に根差した医療を提供しています。施設老朽化に伴い、移転新築計画がスタートしました。当社は基本計画から設計施工者選定までを支援します。法人様に寄り添い、よりよい新病院が実現できるようプロジェクトを推進して参ります。

事業主	医療法人 大分記念病院	延床面積	約10,000㎡(予定)
建設地	大分県大分市	C	M：株式会社プラスPM
用途	病院	竣工	工：未定
構造・規模	RC造/地上4階建(予定)		

賛育会病院再整備事業が始まりました

本事業は、100年以上の歴史を誇る賛育会病院様が、太平地区の既存病院の増築改修工事及び一部解体を行うとともに、新たに立花地区に病院と特別養護老人ホームの複合施設の新築工事を行う事業です。

当社は本再整備事業において、基本構想の策定を支援して参ります。

事業主	社会福祉法人 賛育会	C	M：株式会社プラスPM
建設地	東京都墨田区	竣工	工：未定
用途	【太平地区】病院 【立花地区】病院・特別養護老人ホーム 他		



お客様の声

交流して、共創する。
ダイバーシティ実践型本社

株式会社オーケーエム 本社・研究開発センター

株式上場を目指し始めた2017年当時の本社は滋賀県の郊外にあり、立地に課題を感じていました。そこで、今後の成長、発展を担う起点として、本社や研究開発センターを移転することを決断します。人が集まり共創が生まれるオフィスのあり方を探るため、お話を伺いました。

<https://www.plusweb.co.jp/voice/voice08.html>

プラスPM
お客様の声
検索 🔍