



## Bandar Bukit Raja - Leschaco Projectが竣工

三井物産株式会社様と三菱地所株式会社様、及びマレーシア不動産開発企業 Sime Darby Property 様の合弁会社がマレーシア セランゴール州 バンダーブキラジャに開発する Bandar Bukit Raja に、賃貸型の物流施設が竣工しました。本建屋は、化学品輸送のサービスプロバイダの先駆者として国際的な危険品規制に準拠し、海上および航空貨物ソリューションを提供しているドイツ企業 LESCHACO (Malaysia) Sdn.Bhd. 様の約 17,100 m<sup>2</sup>の化学製品倉庫です。Plus PM Consultant Sdn.Bhd. は、入札段階途中より本プロジェクトに参画しました。施工段階では、安全衛生管理、品質管理、現場検査、工程管理を実施し、お客様の

の内部報告用資料作成の支援を行いました。

本施設は、化学品保管倉庫という特殊用途、またその他の要因から、Performance Based Approach (PBA)と言われる承認が必要でした。そのため、必要なレポートの作成とともに化学物質安全コンサルタントを採用して、消防庁と協議を重ねながら PBA 承認を取得しました。本プロジェクトが無事完了し、事業がスタートできたことを、心より嬉しく誇りに感じています。

## 海外での増改築には注意が必要

昨今、マレーシアに工場をお持ちの日系企業様より、増改築に関するご相談をいただくことが増えています。当社でも「増改築における注意点・留意点」についてのウェビナー講演や、情報誌へのコラム掲載などを行うようになりました。

ASEAN で建物を新築する場合は、日本と同じく専門家が関与して申請を行い建設します。しかしその後、小規模な増築、改築を行う場合は、地元の業者に頼んで済ませるケースが多く見られます。地元業者のコンプライアンス意識は日経の建設会社のようになく、役所へ申請をしないままに工事をした結果、お客様が知らないうちに違法建築となるケースが多くあります。当社では、増改築を行う際に注意したいポイント、既存の建物調査を行った上で、遵法化する際の方法をご助言しています。

今後もマレーシアの日系企業様の事業リスク低減のため、皆様のお役に立つ情報を発信したいと考えております。



## 新県立宮崎病院が竣工しました



県立宮崎病院は急性期医療機関として、がんセンター・循環器病センターなどの高度先進医療の提供の他、救急・小児・周産期・精神などの部門に関わる医療の提供、さらに災害発生時の対応など、地域の中核的病院としての役割を担っています。施設の老朽化・狭隘化の進行、災害対策の強化、診療機能の向上など様々な課題を改善するため、2012 年から再整備の検討を開始し、約 10 年の期間を経て 2021 年 10 月に竣工を迎えることができました。

当社は、実施設計段階から本事業に参画し、コスト抑制策の立案や発注方式の提案など、病院 CM の経験を活かした技術的アドバイザリーを通して発注者支援を行いました。施工段階では設計変更に伴うコストの確認、医療機器工事と本体工事との調整業務を行いました。

- 新病院は、
- (1)防災機能・災害対策の強化
  - (2)急性期医療等に関わる部門の強化・集約化
  - (3)患者サービスの向上と地域連携の強化
  - (4)地域医療の充実等への貢献

以上 4 つの新病院再整備の基本方針に基づき計画されています。

大規模災害の対策として、地域住民に必要な医療を継続して提供するために、災害時の活動スペースを確保しました。そして洪水が発生した際にも病院機能を継続できるよう、高額医療機器などの洪水時浸水対策を施しました。

また、将来の医療技術の進展に対応するため、最新の医療機器が設置可能な大型手術室の新設、新型検査機器・医療機器導入に必要な増築スペースの確保、変更がしやすい間仕切りの設置などを行い、フレキシビリティの高い施設となっています。利用者に対しては患者・家族のプライバシーを確保するため、病室の個室化や相談室の拡充を実現しました。新病院は、2022 年 1 月の開院を予定しています。

| 宮崎県立宮崎病院 |                                                                                                                                                                    |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業主      | 宮崎県                                                                                                                                                                |
| 建設地      | 宮崎県宮崎市                                                                                                                                                             |
| 用途       | 病院                                                                                                                                                                 |
| 構造・規模    | S造(免震構造)/地上8階建                                                                                                                                                     |
| 延床面積     | 47,582m <sup>2</sup>                                                                                                                                               |
| 竣工       | 2021年10月                                                                                                                                                           |
| C        | M：株式会社プラスPM                                                                                                                                                        |
| 設計       | 日建・コラム設計 業務共同企業体                                                                                                                                                   |
| 施工       | 【建築主体】大成建設株式会社・吉原建設株式会社・株式会社桜木組 共同企業体<br>【電気設備】株式会社きんでん・株式会社小田電業・株式会社島電工 共同企業体<br>【空調設備】高砂熱学工業株式会社・株式会社生目設備・株式会社サン設備 共同企業体<br>【衛生設備】大成設備株式会社・株式会社菱熱・内田工業株式会社 共同企業体 |

## 連載 これを知れば安心！ 建設コスト・プライスレポート



主要ゼネコンの2021年第1四半期決算は、鉄鋼や木材などの価格上昇とゼネコン間の受注競争激化が原因で、利益を減らしました。一部利益を伸ばしている会社でも、2021年度末業績予測を引き上げず据え置きしているので、今年度は発注者側の好機です。その中でも特に中堅ゼネコンは、早期売上と採算性を念頭に案件の見極めを行っています。ゼネコンが注力する案件の傾向は

- ①早期に情報を入手した案件
- ②短期で済む物流施設、生産施設(工場)の設計施工案件
- ③技術力を評価される総合評価方式の案件

というプラスPM独自の調査結果が出ています。

これらを念頭に発注戦略を立案することが重要ですが、選定後の品質と価格の適正化も重要です。なぜなら資材価格が上昇基調の中、厳しい競争価格で受注したゼネコンは、どうしても設計段階や施工段階で利益を回復したいと考えるからです。そのため、選定後においても発注者側にマネジメント機能が必要です。

ところで来年度は、今年度とは発注環境が変わるかもしれないという見方も出ています。これについては次号でお伝えする予定です。

## 社員紹介

前職では、施工会社で病院建設に携わりました。その中でお客様から、工事施工だけでなく新たな病院の構想・計画段階のご相談を受けることができました。建設プロジェクトの始まりから自分の知識やスキルをお客様のために使うことができれば、より良い建物ができるので、はいかとの思いで、プラスPMに入社しました。

趣味はプラモデルの製作、歴史・宇宙論・進化心理学の読書です。人生100年時代、年齢に負けない行動とチャレンジを目指します。



東京支店  
馬渡 康隆  
(まわたり やすたか)

## +PM 株式会社 プラスPM

代表取締役 木村 護二

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](mailto: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



| 長野市民病院                                                                           |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|  |                                                 |
| 事業主                                                                              | 地方独立行政法人 長野市民病院                                 |
| 建設地                                                                              | 長野県長野市                                          |
| 用途                                                                               | 病院                                              |
| 構造・規模                                                                            | 【既存棟】RC造(一部 SRC造)/地上6階建<br>【増築棟】S造/地上3階建        |
| 延床面積                                                                             | 【既存棟】約34,000㎡(うち改修:約7,000㎡)<br>【増築棟】約4,000㎡(予定) |
| C                                                                                | M:株式会社プラスPM                                     |
| 基本設計                                                                             | 株式会社伊藤喜三郎建築研究所                                  |
| 実施設計・施工                                                                          | 清水・長電 特定建設工事共同企業体                               |
| 竣工                                                                               | 工:【増築部】2023年3月(予定)<br>【改修部】2024年1月(予定)          |

## 長野市民病院の実施設計・施工者が選定されました

本事業は、開設以来 25 年を経過する既存本館の老朽化、諸室の狭隘化への対応、施設の長寿命化を目指し、既存本館全体に渡る約 7,000 ㎡の改修工事を行うものです。さらに医療圏内の医療需要・医療環境の変化に対応するため、健診センター、透析センター、地域包括ケア病棟約 4,000 ㎡の増築を行います。

工期遵守と、増築・改修工事の工事特性を考慮し、基本設計は設計事務所が行い、実施設計と施工は建設会社で行う「実施設計デザインビルド方式」を採用しました。本方式の採用により、本来施工会社との契約後に発注する杭、鉄骨を実施設計段階で発注することができ、目標工期内の完了を予定しています。

当社は本事業の基本方針・基本構想策定段階から参画し、実施設計、施工者の選定では、実施要綱の作成から選定のプレゼンテーションの開催までを一貫して支援しました。それにより、

- ①参加者からの VE 提案と、4 社の建設会社の競争環境構築により、予定価格に対して 7%の減額に成功
- ②参加各社の技術を最大限に活かした提案により、品質・コスト・工程・サービス面で顧客満足度の向上 を実現しました。

今後の実施設計・施工段階も、引き続きプロジェクトの成功に向け支援して参ります。

| 岐阜県立多治見病院                                                                          |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  |                        |
| 事業主                                                                                | 地方独立行政法人 岐阜県立多治見病院     |
| 建設地                                                                                | 岐阜県多治見市                |
| 用途                                                                                 | 病院                     |
| 構造・規模                                                                              | S造(免震構造)/地上5階、塔屋2階建    |
| 延床面積                                                                               | 約23,890㎡(予定)           |
| C                                                                                  | M:株式会社プラスPM            |
| 設計                                                                                 | 共同建築設計事務所・熊谷設計特別共同企業体  |
| 施工                                                                                 | 安藤ハザマ・吉川・飯田特定建設工事共同企業体 |
| 竣工                                                                                 | 工:2023年12月(予定)         |

## 岐阜県立多治見病院の施工者が選定されました

本事業は、岐阜県立多治見病院の中央診療棟及び東病棟の老朽化・狭隘化を解消するための改修及び現地建替え工事を行い、東濃医療圏の高度急性期並びに急性期の医療機能拡充を図るものです。新中央診療棟建築工事の一般競争入札を 2021 年 4 月 30 日に公告し、8 月 6 日に施工者が選定されました。

当社は施工者選定の支援を行い、多くの事業者が参加しやすく、かつ公平な競争環境を整えるためにマーケットサウンディングを開催しました。コロナ禍による社会状況の変化や建築資材の価格高騰などの課題がありましたが、ヒアリング結果をもとに、参加資格の変更や工期の調整、建物規模の見直しによる工事費抑制などの提案と支援を行い、複数社の入札参加により予定価格内の落札、契約まで当初工程通りに進めることができました。

2023 年 12 月の建物竣工、翌年 4 月の新棟開院に向け、今後も支援を継続して参ります。

| 枚方医師会                                                                               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  |               |
| 事業主                                                                                 | 一般社団法人 枚方市医師会 |
| 建設地                                                                                 | 大阪府枚方市        |
| 用途                                                                                  | 事務所、診療所、講堂    |
| 構造・規模                                                                               | RC造/地上4階建     |
| 延床面積                                                                                | 約2,800㎡       |
| C                                                                                   | M:株式会社プラスPM   |
| 設計                                                                                  | 株式会社山田綜合設計    |
| 施工                                                                                  | 大成建設株式会社      |
| 竣工                                                                                  | 工:2021年6月     |

## 枚方市医師会館が竣工しました

本事業は老朽化した枚方市医師会館を、救急医療を提供する枚方休日急病診療所、枚方休日歯科急病診療所、北河内こども夜間救急センターの 3 診療所、および枚方市歯科医師会、枚方市薬剤師会、講堂などが入る複合施設として、新たに建設する計画です。

当社は計画の基本方針、事業予算などを基本構想書としてまとめ、設計者選定の支援を行いました。

より高品質、ローコストでの新会館建設を実現するため、基本設計段階で建設会社を選定する「ECI 方式」を採用しました。建設工事費を早期に把握し、建設会社の持つ技術を採用することで、当初事業予算内での竣工を実現しました。

新会館内に初期救急医療の拠点が集約されることで、隣接する二次救急医療機関である市立ひらかた病院への後送を円滑に行うことが可能になります。また、三師会の拠点を集約することで連携がより深まり、医療施策の推進、大規模災害時の円滑な医療救護活動などが期待されています。

| 日本ジッパーチュービング RIZINGプロジェクト                                                          |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  |                  |
| 事業主                                                                                | 日本ジッパーチュービング株式会社 |
| 建設地                                                                                | 兵庫県神戸市           |
| 用途                                                                                 | 生産施設             |
| 構造・規模                                                                              | S造/地上2階建         |
| 延床面積                                                                               | 約11,600㎡(予定)     |
| C                                                                                  | M:株式会社プラスPM      |
| 設計・施工                                                                              | 高松建設株式会社         |
| 竣工                                                                                 | 工:2023年3月(予定)    |

## 日本ジッパーチュービング新工場建設の設計施工者が選定されました

本事業は、配線結束保護チューブ、EMI(電磁波妨害)対策部品の製造販売において国内最大手の日本ジッパーチュービング株式会社が、既存 2 工場を神戸市の複合産業団地へ移転・統合するものです。

「RIZING.PJ」(Renewal & Integration of ZTJ to Inspire Next Generation)のコンセプトのもと、市況変化による新規製造ラインの追加と製造ラインの配置変更を考慮するとともに、社員が働きやすい工場とすることを目的にしています。

当社は、基本構想策定から竣工まで一貫して支援しています。設計施工者選定では、後の大幅なコストアップを防ぐための要求水準書の作成、建設会社選定の支援を行いました。選定には、豊富な工場建設の実績がある 4 社にご参加いただき、技術提案と工事見積書をもとに、総合評価方式による選定を行いました。引き続き、竣工までコスト・品質・スケジュール管理の支援を継続して参ります。

| 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                                                                                | 約6,282㎡(予定)   |
| C                                                                                   | M:株式会社プラスPM   |
| 設計・施工                                                                               | 北野建設株式会社      |
| 竣工                                                                                  | 工:2022年9月(予定) |

## 日本電熱本社工場建設計画がスタートしました

当社がこれまで幾つかのプロジェクトで支援して参りました、エア・ウォーターグループである日本電熱株式会社様の、長野県での新本社工場建設計画です。半導体や FPD(フラットパネルディスプレイ)事業の拡大、松川工場事業の安曇野本社工場への機能集約を目的としています。当社は設計施工者選定から竣工までの各段階において、発注者支援を行っています。

本計画は既存工場敷地内での新築工事であるため、工場の製造工程を妨げることなく工事を進めることが求められます。最終的には既存工場の一部を改修し、製造工程における新工場との一体化が求められる難易度の高いプロジェクトです。

世界的な半導体不足に対応すべく、1 日も早い工場稼働をプロジェクトの目標として掲げ、短工期・高品質・ローコストを実現するために当社の技術力を結集して参ります。

※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)

※マーケットサウンディングとは  
事業発案段階や事業化段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法である。  
また、対象事業の検討の段階で広く対外的に情報提供することにより、当該事業への民間事業者の参入意欲の向上を期待するものである。  
(国土交通省「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き」より)



### ▶ プラスPMのYouTube動画

コンストラクション・マネジメント(CM 方式)について、動画で解説しています。

CM にできること、CM の役割などを簡潔にまとめ説明していますので、ぜひご視聴ください。

<https://www.plusweb.co.jp/movie/633.html>

動画を見る▶

