

ASEAN PROJECT

from PlusPM Consultant Sdn.Bhd.

ASEANでの最新活動状況



■ペラ州 日系企業 製造工場拡張工事

延床面積約100,000㎡、予定建設工事期間 約1年、既存工場の敷地内での2期工場の新築、拡張工事を行うプロジェクトです。

Plus PM Consultantは、ゼネコンの入札評価業務から計画に参画し、ゼネコンとの価格交渉から、設計・施工契約交渉、現場管理業務までを支援しています。

入札評価業務では、各社から提出された見積及び提案書をチェックし、各社との面談にて不明点を明確化、総合的な評価を行い設計・施工者の選定を支援しました。その後、クライアントの立場で見た契約内容の確認、ゼネコンとの交渉を行いました。

現在は施工段階に入り、工事現場における基礎工事の重点管理を行っています。

今後は、1年という短工期での竣工を実現するため、スケジュール管理に重点を置きながらコスト・品質の管理を実施し、クライアントが満足できるように建設事業をマネジメントして参ります。



■ヌグレンピラン州 日系企業 食品加工工場新築工事

既存工場の隣接地に、新たに約200,000㎡の土地を購入し、新工場を新築するプロジェクトです。

クライアントはPM会社を選定する際、海外のPM会社を含め複数企業から提案を求め、Plus PM Consultant が選定されました。

弊社が評価されたポイントは、本プロジェクトの開始から竣工引渡しまで、全体を見渡したうえで最善と考えられるプロセスを提案したことです。

主な業務内容は、コンサルタント(設計チーム)の選定業務から、設計業務のマネジメント、ゼネコンへ配布する入札資料の作成から入札評価業務を含めた入札全般の取仕切りと、現場管理業務です。

現在は、コンサルタントの選定業務がほぼ完了し、設計業務に移行していく段階です。

また、それに並行して地主(デベロッパー)との会議にも参加しています。土地の造成工事に関して、建設の専門的な事項をデベロッパー側に確認し、クライアントの代理者として交渉を進めています。

連載 これを知られば安心! 建設コスト・プライスレポート

近年の建設市場はバブル期以来の活況であることから、建設資材と労務費が値上がりしています。また、建設会社各社は高い利益が確保できるプロジェクトを選別している状況です。

ところが2020年以降の建設需要については見えない状況にあります。大手建設会社の受注残高は2018年度がピークであり、首都圏の大型開発物件は2020年以降減少します。実際、建設会社の多くは、2019年春以降の着工物件については積極的に見積りに参加をしています。

一方、現場で働く技能労働者は高齢化に伴って廃業する方が多く、一気に建設費が下がることがないことを認識しておく必要があります。さらに今後は、人材確保のための働き方改革が加速し、技能労働者の処遇を改善するために労務費が上昇する傾向になります。また、九州地区は大型開発案件が暫く続くことから大手建設会社は依然として強気な姿勢が見受けられます。

少しでも低価格で発注するには、受注残高が減少傾向にある建設会社を複数社集めることや、プロジェクトの着工時期をいつに設定するかなど、発注戦略が必要な時期と言えます。

社員紹介

私はこれまで、中堅ゼネコンで30年程、その後大手エンジ会社で日本と中国であわせて6年程、企画・設計から現場管理・生産設計までの業務に携わりました。

クリーンルーム工場からリゾートホテル・大型オフィス・音楽ホールに至るまで、多種多様な建物と規模を経験してまいりましたが、お客様により近い立ち位置でプロジェクト全体を支援する業務を希望し、CMの世界に転進いたしました。

当社のサービスと業務の幅を拡げさらに質の高いサービスを提供していきたいと思っております。



東京支店
磯部 裕
(いそべ ゆたか)

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 3-16, 13th Floor, Wisma UOA II, No.21,
Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia
TEL+(603)2181-0263

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メール又は本社総務部まで

たす通信

Tasu Communication

Plus PM 株式会社 プラス PM
Project Management <https://www.plusweb.co.jp>

2018 Nov Vol. 35



左:増築棟 右:既存棟

アダストリア 茨城西物流センター

事業主:株式会社 アダストリア・ロジスティクス
建設地:茨城県茨城町
用途:配送センター
構造・規模:S造/平屋建
延床面積:51,800㎡(既存建物含む)
CM:株式会社プラスPM
設計:株式会社ナカノフドー建設
施工:株式会社ナカノフドー建設
竣工:2018年9月

増築面積30,000㎡

アダストリア茨城西物流センターが工期7カ月で予定通り完成

2017年5月の基本構想開始時より支援していたアダストリア茨城西物流センター増築計画が予定どおりの工期、工事費で完成しました。

今夏は台風も多く、施工段階では気象状況の影響を受ける面もありましたが、3手先を読んだ課題管理と余裕を持った期限設定を行うことで、お客様の意思決定を支援し、スムーズな工事進捗へと導きました。

特に今回お客様が直接発注されたマテハン機器や廃棄段ボールの圧縮機などの別途工事において、建築工事との調整が必要な場面では施工者側に柔軟な対応を求めました。

施工者と別途工事業者のコミュニケーションが円滑となるようマネジメントすることで、工事都合ではなくお客様の要望に則した工程を実現しました。

また、工事着工後、実施設計図書からの変更が生じた際には項目毎にコストを確認し、契約金額に対しての増減一覧表を作成しました。

消防指導による追加工事もありましたが、契約金額を超過しないよう適宜マネジメントを行い、その結果、当初諦められていた既存部分の再塗装や模様替えなどの追加工事を予算の範囲で収め、実現に導きました。

ごあいさつ

地域包括ケアシステムに期待

西日本を襲った豪雨、関西空港で多大な被害が発生した台風、そして北海道での震度7の地震と災害が続いております。その影響から、家屋の倒壊や地滑りなどで数多くの住民の方がお亡くなりになりましたが、災害が起こるたびに被害者の多くが高齢者であることに気づかされます。

さて、厚労省は地域包括ケアシステムの構築を進めており、高齢者にとって住み慣れた地域で一生安心して暮らすのに必要な包括医療、福祉・介護サービスの連携を目指しております。言い方を変えますと、今後益々高齢化が進む社会ですが、地域のなかにある病院、クリニック、訪問看護、訪問介護、高齢者住宅などを効率的に利用できる仕組みを作ることで増大する医療費を抑制するものです。

実は、数年前まで脳梗塞による死亡者数が多いのが秋田県と長野県でした。

その後、二つの自治体は違う方針を取ります。秋田県は多大な費用を費やして脳血管研究センターを作ります。しかし、期待するほどの成果がありませんでした。

一方で、長野県は脳卒中患者の再発を防ぐ地域医療や生活習慣を変える運動を継続することで劇的な効果をあげました。

また、弊社のお客様の医療機関では地域の認知症患者ゼロを目指して、行政と一体となって活動を始めています。

今後、益々増え続ける一人暮らしのお年寄りが安心して暮らせる社会を実現するには、行政、医療機関、地域住民の意識変革や取り組み意欲で決まるように思います。

そしてプラスPMは建設コンサルタントとして、微力ながらも支援を続けます

株式会社 プラスPM
Plus PM Consultant Sdn.Bhd. 代表取締役 木村 譲二



(仮称)ヒラノテクシード
京都プロダクトリサーチセンター

事業主：株式会社ヒラノテクシード
建設地：京都府木津川市
用途：工場
構造・規模：S造/地上2階建
延床面積：8,600㎡
C M：株式会社プラスPM
設計：株式会社ナカノフドー建設
施工：株式会社ナカノフドー建設
竣工：2019年9月30日

(仮称)ヒラノテクシード京都プロダクトリサーチセンターが着工

株式会社ヒラノテクシード様は、塗工機械・化工機械の開発、製造、販売を行う会社であり、ものづくりに活かされる最先端の技術により広く産業界に貢献されています。

新センターでは、塗工機械と化工機械の機械製作・組立・梱包・出荷までを行い、また、新たな装置の研究・開発を行える機能を併せ持つ施設としています。

2017年12月に行われたプロポーザル方式により選定されたナカノフドー建設により設計が進められ、このたび当初工程通りの着工を実現しました。

設計段階では、事業主様の様々なご要望を反映しながらも、常に建設費の増減を把握し、承認を得ながら計画を進めることで、必要機能を備えながら適正な建設費での発注を可能としました。2019年9月末の竣工に向け、引き続き支援してまいります。



(仮称)北海道エア・ウォーター
環境分析センター

事業主：北海道エア・ウォーター株式会社
建設地：北海道札幌市
用途：環境分析センター
構造・規模：S造/地上3階建
延床面積：2,839㎡(予定)
C M：株式会社プラスPM
設計：株式会社山田総合設計
施工：岩田地崎建設株式会社
竣工：2019年5月(予定)

(仮称)北海道エア・ウォーター環境分析センターが着工

北海道エア・ウォーター株式会社様の新センター「(仮称)北海道エア・ウォーター環境分析センター」が2018年9月に着工しました。

本プロジェクトは、現在稼働中の札幌市にある環境分析センターの事業拡大に伴い、センターの新築移転を行うものです。

1階にはガス分析部門、2階には食品部門及び食品・残留農薬検査部門、3階には水質・飲料検査部門の配置を予定しています。プラスPMは、ECI方式*における発注書類の作成および、施工者からの技術提案の評価支援など、施工者選定のご支援を行わせていただきました。2019年5月の竣工を目指し、今後もプロジェクトを力強く推進して参ります！

*ECI方式とは〈Early Contractor Involvement〉の略で、施工者が設計段階より計画に参画し技術提案を行うものです。

三谷バルブ茨城工場既存施設の再編計画基本構想を策定

エアゾールバルブやスプレーポンプを製造する三谷バルブ様の茨城工場再編計画の基本構想を策定しました。

昭和39年に操業を開始した茨城工場は、業績拡大に合わせて次々に施設の整備を実施し、その都度、現場に応じた整備を進めてきました。そして今般、築後50年を超える操業初期の建物が耐用年数を迎えたことを期に、施設再整備の長期ビジョンとそれに至るロードマップの策定をしました。

策定にあたって、プラスPMはまず、現存する資料の精査と既存建物の現況調査を行い、エンジニアリングレポートをとりまとめました。加えて構内の各種インフラの現状を把握することに努めました。また、並行して事業主様の要求事項の整理を行い、将来構想の検討にも着手しました。工場機能を維持しながら、動線の整理や自動化などによる生産性向上、そして労働人口減少対応といった課題を解決する計画案を複数策定しました。

三谷バルブ茨城工場			
事業主	株式会社三谷バルブ	構造・規模	未定
建設地	茨城県猿島郡	延床面積	未定
用途	工場	C M	株式会社プラスPM
		設計	未定
		施工	未定
		竣工	未定



医療介護複合施設コムフォンテ咲花 竣工

医療介護複合施設コムフォンテ咲花が竣工を迎えました。社会医療法人啓仁会様が取組む3棟目の高齢者住宅となります。

今回の132室を加えると3棟の居室合計は319室の規模となり、いずれの施設も啓仁会様が運営する咲花病院から徒歩圏内にあり、入居者は一貫した医療・介護サービスを安心して受けることが可能です。

1階コミュニティスペースでは入居者、デイケア利用者地域住民が自由に集い、交流ができるくつろぎの空間を提供します。

コムフォンテは、透析クリニック(73床)と、デイケア(通所リハビリテーション)を併設しており、600㎡を超えるデイルームは、利用者のニーズに合わせ、リハビリテーションを主体にしたメニュー構成から、季節ごとに行われるイベント会場としての活用も想定しています。

食事と入浴をゆっくり楽しんでいただく設備も備え、今日まで大規模な入居施設と通所施設の施設運営で培ったノウハウと、各施設で成長した人材を活用し、地域に愛される施設は、いよいよ2018年12月にオープンします。

医療介護複合施設コムフォンテ咲花			
事業主	社会医療法人啓仁会	延床面積	9,124.37㎡
建設地	大阪府和泉市	設計	株式会社プラスPM
用途	透析クリニック73床/ サービス付き高齢者向け住宅112室/ ショートステイ20室/デイケア120人	施工	青木あすな建設株式会社
竣工	2018年10月	竣工	2018年10月
構造・規模	RC造/地上8階、地下1階建		

医療生協さいたま生活協同組合 埼玉協同病院整備事業の基本構想を策定

本事業は、診療報酬の改定や今後の医療行政の行方を見据えた上で、既存の400床クラスの病院を、本院と分院の2つに分け、整備を行う計画です。

分院は、既存病院が保持していた一般外来機能のほぼすべてと、新設する地域包括ケア病棟などを配置する建物となり、現敷地の北側に新たに取得する土地に建設予定です。

本院は、救急・専門外来を設置し、従来病院が持っていた急性期機能と病棟機能を拡充して整備する計画としました。それ以外にも厨房や管理部門など、分院と本院で共有する機能も配置され、それらすべてを現地建て替える計画となっています。

今回の基本構想では、本院と分院をどのように機能分化するかという課題に対して、本院・分院のそれぞれが建設事業費に対する事業取支上運営が成り立つことを条件に、最適な解を見つけて行く必要があり、大変難易度の高い基本構想策定となりました。

策定にあたっては、医療経営コンサルタントと協業し情報共有を密に取りながら業務にあたりました。

今後は、基本構想書を基に、病院様の想いを具体化した建設計画となるよう基本計画の策定をおこなって参ります。

医療生協さいたま生活協同組合 埼玉協同病院			
事業主	医療生協さいたま生活協同組合	構造・規模	(本院)未定/13,000㎡ (分院)未定/5,400㎡
建設地	埼玉県川口市	C M	株式会社プラスPM
用途	病院	設計	未定
		施工	未定
		竣工	未定

(仮称)川西市立総合医療センター整備事業の発注者支援業務に選定されました！

2018年6月に兵庫県川西市により開催された『(仮称)市立総合医療センター整備事業発注者支援業務』の公募型プロポーザルにおいて、プラスPMが最優秀者として選定されました。

わたくしたちは、CM業務を通じ、将来にわたり地域住民の皆様が安心して暮らすことのできる医療体制の整備、そして、市民の皆様の生命と健康を守るため、市域全体を支える中核病院の実現を目指し支援しております。

プラスPMでは、新病院の施設整備における基本計画の策定および、事業者選定における発注書類の作成支援等を行っており、新病院の早期開院実現に向け、事業主様と一丸となり、プロジェクトを力強く推進、支援して参ります。

(仮称)市立総合医療センター			
事業主	川西市	構造・規模	未定/地上8階建(想定)
建設地	兵庫県川西市	延床面積	35,000㎡(予定)
用途	病院	C M	株式会社プラスPM
		設計	未定
		施工	未定
		竣工	2022年(予定)

国立研究開発法人 国立長寿医療研究センター新棟整備基本計画等策定業務に選定されました！

2018年8月に国立研究開発法人国立長寿医療研究センターにより開催されました『新棟整備基本計画等策定業務委託』に係る公募型プロポーザルにおいて、プラスPMが選定されました。

国立長寿医療研究センターは「高齢者の心と体の自立を図り健康長寿社会に貢献する」ことを変わらぬ理念として活動してきましたが、築50年を超える旧病棟の再整備に際し、更なる病棟機能及び研究機能の充実を図ります。わたくしたちは力強く本プロジェクトを推進支援して参ります。

国立研究開発法人国立長寿医療研究センター 新棟整備基本計画			
事業主	国立研究開発法人国立長寿医療研究センター	構造・規模	未定/地上6階建(想定)
建設地	愛知県大府市	延床面積	12,500㎡(予定)
用途	病院/研究所	C M	株式会社プラスPM
		設計	未定
		施工	未定
		竣工	2021年度(予定)