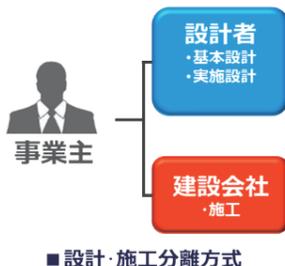


## 多様な発注方式について

国土交通省では、公共工事の品質確保の促進に関する法律の一部を改正する法律(平成26年法律第56号)の施行を踏まえ、他の発注者のモデルとなる発注支援を実施する「多様な入札契約方式モデル事業」等に取り組み、地方公共団体における多様な入札契約方式の導入・活用を促進しています。この方針に従い、昨今では民間工事だけでなく、官庁工事においても様々な発注方式が活用されており、設計・施工一括発注方式や、ECI方式での発注も増加しています。多様な発注方式がある中で、どの発注方式がベストであるかという一般的な解はありませんが、今回は代表的な2つの発注方式「設計・施工分離発注方式」と「設計・施工一括発注方式」の特徴について、簡単にご説明します。

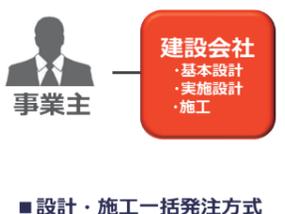
### 1、設計・施工分離発注

設計は設計事務所、施工は建設会社へ発注する方式で、従来方式とも呼ばれます。発注方式の特徴として、設計事務所のノウハウを活用でき、設計会社独自のデザインを取り入れ、こだわった設計を実現しやすいという点が挙げられます。しかし、一方でこだわりすぎると建設コストが増加し、予算を超過するリスクが高まります。また、多くの建設会社の競争を通じて、工事価格の低減が図れる可能性が高くなります。一方、設計・施工を別々の企業へ発注するため、連携した技術の採用やコスト削減は難しく、建設会社独自の技術やノウハウを設計、施工に活かさないというデメリットも挙げられます。



### 2、設計・施工一括発注方式

設計と施工を建設会社へ一括で発注する方式です。この発注方式は、基本設計段階でも工事費が暫定的に固定されるのが特徴です。一方、実施設計以降の変更内容は特定の建設会社とのやり取りとなり、一般的に高くなる傾向にあることから、事前の対策が必要です。曖昧な仕様で発注をして発注者側の要求事項と建設会社側の見積条件の乖離が生じ、トラブルにならないように、発注条件(要求水準)をしっかりと整理しておくことです。工期については、設計段階から鉄骨などの先行発注が可能となり、一般的に全体工期を短縮できるという特徴があります。



## 連載 これを知れば安心！ 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](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 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



### 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  
建設地: 大阪府和泉市  
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

構造・規模: RC造/地上8階、地下1階建  
延床面積: 9,124.37㎡  
設計: 株式会社プラスPM  
施工: 青木あすなる建設株式会社  
竣工: 2018年10月

### 社会医療法人啓仁会 医療介護複合施設コムフォンテ咲花が竣工

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、デイケア利用者や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㎡を超えるダイナミックな、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。

### 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が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



堺咲花病院	
事業主:	社会医療法人啓仁会
建設地:	大阪府堺市
用途:	病院310床/高齢者住宅150床/地域交流施設
構造・規模:	未定/地上6階建(想定)
延床面積:	病院20,000㎡/高齢者住宅6,700㎡/地域交流施設(規模未定)
C	M:株式会社プラスPM
基本計画:	株式会社伊藤喜三郎建築研究所
設計:	未定
施工:	未定
竣工:	2022年(予定)

## 堺咲花病院再開発の基本計画作成者を選定

築後49年を迎える本院は、1999年国立北病院から近畿大学医学部堺病院が運営を引継ぎ今日まで診療を続けてきたが、移転に伴い2018年3月をもって閉院となりました。

そして、2018年4月より社会医療法人啓仁会様が事業を承継し堺咲花病院として新たに運営を開始しました。しかし築後49年を経過した建物は老朽化により再整備の必要があったので、この度基本計画に着手することになりました。

プロジェクトの大きな目的は、地域の活性化です。この目的を達成するための整備課題は2つあり、1つ目は、地域交流の軸となる施設の配置、用途、規模をどのように病院の再整備に融合させるかということです。

2つ目は、40,000㎡の広大な敷地にどのような建替手順で建物を配置するか、工事期間中の利用者や職員への安全配慮や、駐車場の確保はいかにするかはもとより、コストパフォーマンスの高い造成計画が求められるということです。プラスPMは基本計画設計者選定の支援を行い、今後は2019年3月までに基本計画を終え、約1年半かけて設計に着手する予定になっています。



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
建設地:	埼玉県川口市
用途:	病院
構造・規模:	(本院)未定/13,000㎡ (分院)未定/5,400㎡
C	M:株式会社プラスPM
設計:	未定
施工:	未定
竣工:	未定

既存病院

## 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収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ます、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。

## (仮称)新枚方市医師会館建替計画の設計者を選定

一般社団法人枚方市医師会(大阪府枚方市)様の新会館「(仮称)新枚方市医師会館建替計画」の設計会社が決定いたしました。

本計画は、老朽化した現在の枚方市医師会館に代わる新会館として計画されており、枚方市医師会に加え、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、講堂などを配置する複合施設となります。

プラスPMでは、計画の基本方針、事業工程、建築計画、事業予算を基本構想書としてまとめ、設計者選定の手法の提案、評価方法、選定の要項書などの書類の整備から、プレゼンテーションの開催、提案書の技術評価、総合評価の取りまとめまでを一貫して支援しました。

今後は、枚方市医師会様の目指す施設の実現に向け、設計内容の精査、施工者の選定、施工段階の支援を継続して行います。

(仮称)新枚方市医師会館	
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:	医師会/診療所/講堂など他
構造・規模:	RC造/地上4階建
延床面積:	3,100㎡(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:	未定
竣工:	2021年3月31日(予定)



## 特別養護老人ホーム玉井泉陽園が竣工

大阪府阪南市に特別養護老人ホーム玉井泉陽園(ユニット型60床、多床型30床、ショートステイ6床、デイサービス)が竣工しました。

プラスPMは基本構想立案からプロジェクトに参画し、設計者選定、設計段階、発注段階、施工段階と竣工に至るまで一貫してコスト、品質、スケジュールの管理支援を行いました。

基本構想では事業主様が定めた方針に沿った仕様・機能と建設コストをとりまとめ、予算設定を行いました。また、設計段階から施工段階では運営、維持管理について再度詳細検討し、見直しを実施しました。

これらのコスト増減が発生した際には随時査定を実施するとともに、品質とコストのバランスを考慮した選択肢を提案し、事業主様が納得いただける決定の支援を行いました。

これまで事業主様が地域で築いてきた「信頼と安心」を継承した新施設は「利用者、家族、来館者、近隣に安らぎと憩いを与える施設」として更に発展されるものと確信しています。



特別養護老人ホーム玉井泉陽園

事業主:	社会福祉法人大泉会
建設地:	大阪府阪南市
用途:	特別養護老人ホーム
構造・規模:	S造/地上3階建
延床面積:	4,329.24㎡
C	M:株式会社プラスPM
設計:	株式会社東畑建築事務所
施工:	青木あすなろ建設
竣工:	2018年9月

## (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様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が最優秀者として選定されました。

国立高度専門医療研究センターとして開設された同センターは、築50年を超える旧病棟の再整備に際し、更なる病棟機能および、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)		