



マレーシアの Plus PM Consultant は、中国に端を発したコロナウイルスの影響を受け、3月18日から政府発令の活動制限令により在宅勤務となり、約3か月後の6月15日より通常業務に復帰しました。この間、工事請負契約書などに記載されている文言であります「Force Majeure (不可抗力)」という言葉の解釈について議論を重ねました。不可抗力とは、法律用語であり、「必要と認められる注意や予防などの十分な対策を構っても、なお損害を防ぐことができなかったこと」です。さて今回の「コロナウイルスによる活動制限令における建築工事の中断」は、Force Majeure (不可抗力) に該当するのか。建設会社から発注者に対して「工期延長請求」や「追加経費請求」が認められるかについて多くの問い合わせが寄せられました。

この解釈については、お客様が施工会社と契約している契約約款によって異なります。グローバルで一般的によく使用される「FIDIC 契約約款」とマレーシアで一般的な「PAM 契約約款」では、認められる範囲が異なります。日本で使用されている民間連合約款でも解釈が異なります。

「FIDIC 契約約款」では基本的な解釈として「工期延長請求」および「追加経費請求」が可能、「PAM 契約約款」では基本的な解釈として「工期延長請求」は可能であるが「追加経費請求」は不可能となっています。

現在、この解釈を基本に、助言と共に発注者と工事会社の調整に取り組んでいますが、一般的には双方とも請求するのは自由ですので、採否は個別の協議となりプロジェクト毎で判断していくこととなります。

連載 これを知れば安心！ 建設コスト・プライスレポート

新型コロナウイルスの影響で、今後の建設費の推移についての問い合わせが数多く届いています。今回はこれに応じて、ゼネコンからのヒアリングと過去事象から推測します。

まず、過去事象としては、2008年のリーマン・ショックが挙げられます。世界経済がほぼ停止した影響で、翌年国内のGDPは5.4%減、民間建設投資は2割減となり、ゼネコンは予定受注案件が延期や中止になったことから、ゼネコンが経費や利益を削って、受注する状況が起きました。ここで、ゼネコンが作成する見積書の構成について説明します。(右下図参照)

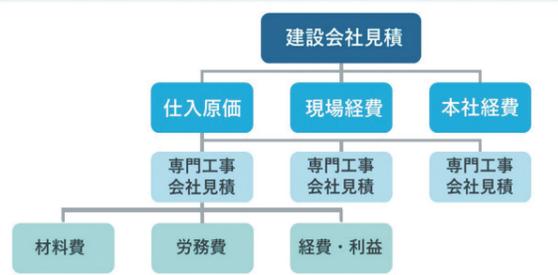
ゼネコンが提示する見積書は、仕入原価、現場経費、本社経費(利益)で構成されます。仕入原価は、40から60工種に渡る下請会社の原価、現場経費、本社経費(利益)となっています。原価の内訳は材料費と労務費となります。

建設不況になると本社経費(利益)を圧縮した見積もりが提出されます。さらに下請け各社と価格交渉をして、提示される見積もり金額が下がります。

では、今回のコロナショックによる影響はどうでしょうか。当社がゼネコン各社に対してヒアリングを実施した結果、今後数年間の建設市場縮小は明らかとの観測が大勢でした。また、個別の企業により差異があったのが印象的です。大型で長期のプロジェクトを多数抱える大手ゼネコンは、受注への影響が少なく、中堅ゼネコンの中で特に、宿泊施設や生産工場を主たる発注者に持つゼネコンは驚くほどの延期や中止案件が出ています。

また、感染者流入回避の為に大阪万博の縮小やIR開発延期の噂があり、現実になれば建設市場は一変します。この現況を踏まえ、事業中断リスクが低い公共工事に注力する声が多くありました。ただし、早期情報を入手した競争優位な民間工事も優先的に取り組む様子です。

いずれにしても、ゼネコン間の受注競争により、建設費の削減に期待できる環境となりました。最適な発注戦略を見極めるには、マクロな建設市況とミクロなゼネコン各社の受注状況を把握することが益々重要です。



社員紹介

前職では設計事務所に在籍しておりましたが、お客様の立場により近い仕事がしたいと考え、プラスPMに入社し、現在はCM業務に携わっております。

CM業務に従事する事で、事業の立ち上げから竣工まで関わらせていただく事が出来、責任は重大ですがやりがいのある業務だと感じています。入社して2年、勉強する事がまだまだ多い毎日ではありますが、お客様に少しでも喜んでいただけるよう、今後も真摯に取り組んでいきます。



東京支店
塩澤 はるひ
(しおざわ はるひ)



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

たす通信

Tasu Communication



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

2020 Jul

● Vol. 38



「県有スポーツ施設建設に係るCM業務」の公募型プロポーザルにて最優秀者に特定されました

2026年開催の国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会に向けて、宮崎県都市に計画する陸上競技場を含む山之口運動公園、延岡市に計画する新体育館整備、その他、造成や敷地外駐車場整備などの複数に渡るプロジェクトを対象に支援して参ります。

業務内容は、陸上競技場では、実施設計段階のスケジュールの把握と進捗管理、体育館では工事発注に向けた実施計画案検討、その他、先行工事(造成、調整池整備など)では、工事段階のQCD(コスト・品質・スケジュール)管理を行います。

本プロジェクトは開会日程が決定しており、絶対に竣工を遅らせることができません。当社では特に進捗管理を徹底し、プロジェクトが円滑に進むよう、全社一丸となって支援して参ります。

県有陸上競技場および運動公園

事業主	宮崎県
建設地	宮崎県都市、延岡市
用途	陸上競技場/運動公園/体育館
構造・規模	【競技場/運動公園】(総敷地 24ha)
延床面積	:RC造一部S造/地上4階建/20,600㎡(予定)
	【体育館】
	:RC造一部S造、木造/地上2階建/13,000㎡(予定)
C M	:株式会社プラスPM
設 計	【競技場/運動公園】
	:株式会社佐藤総合計画・株式会社益田設計事務所JV
	【体育館】
	:株式会社石本建築事務所・株式会社宮崎設計JV
竣 工	:2025年3月(予定)

ごあいさつ

不況を乗り越える想像力

新型コロナウイルスに人類の生命が脅かされ、そして世界経済は大きなダメージを受けています。政府が緊急事態宣言を出した時、わたしは社員に向けて3つのメッセージを発信しました。

①皆さんの健康を守る ②皆さんの生活を守る ③お客様のプロジェクトを守る です。

1つ目と2つ目は、経営者の責務。3つ目は全社員の責務です。大変な状況に置かれているのは自分だけでなく、もっと大変な状況のお客様があることを忘れてはならない。お客様に対して感謝する気持ちを持ち、会社のチームメンバーと全力でプロジェクトを支援することをお互い確認をしました。

今こそ「人間力」を試される時です。人として成長できるチャンスであります。経験したことがないことを乗り越える時、求められる力は「想像力」と「創造力」です。

コロナに感染した身体状況を想像できるから感染しない方法を考え出す。仕事が減少する事態を想像するから、新しい仕事を探すアイデアが生まれます。

そして、このコロナ禍の状況下でお客様のプロジェクトを成功させる戦略を創造します。想像から創造が生まれます。創造作用とは、新しい物を生み出す力であり、自己保存的な仕事観でなく、世の中のため人のために役立つと働く社会的仕事観を持つことです。

建設のマーケットは大きく変化することが想像できます。今、発注者へ助言するのは、「プロジェクトの進め方は、再度見直しましょう。新しい戦略は、変化をチャンスにします」PM/CM 会社としてお客様を支援する気持ちが一層強くなりました。

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

地方独立行政法人 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
CM	: 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
施工	: 未定
【増築部】	
構造・規模	: 未定
延床面積	: 4,000㎡(予定)
竣工	: 2022年(予定)
【改修部】	
構造・規模	: RC造/地上6階建
延床面積	: 4,500㎡(予定)
竣工	: 2023年(予定)

長野市民病院増築・改修工事の基本設計者が選定されました

長野市民病院は、1995年の開設以来、地域の中核病院として、高度急性期医療を提供してきた病院です。本計画は、開設以来25年を経過する既存本館の老朽化・医療技術や施設基準の改変による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4,500㎡の改修と、当該医療圏内の医療需要・医療環境の変化に対応すべく、健診センター・透析センター・地域包括ケア棟約4,000㎡の増築を行うものです。

当社は、本計画の基本方針・基本構想を策定する段階より事業に参画し、法人様のご要望・整備方針を取りまとめ、今回の基本設計者選定では、実施要綱の作成から採点評価基準の設定、プロポーザルの開催までを一貫して支援しました。

今後も、法人様の目指す「市民のための病院」を実現すべく、基本設計段階の品質・コスト・スケジュール管理を継続して参ります。

生活クラブ飯能デリバリーセンター	
事業主	: 生活クラブ事業連合生活協同組合連合会
建設地	: 埼玉県飯能市
用途	: 冷蔵集品配送センター
構造・規模	: S造/平屋建
延床面積	: 8,170㎡(予定)
CM	: 株式会社プラスPM
【建築】	
設計施工	: 株式会社ナカノフド一建設
【冷蔵設備】	
設計施工	: 中野冷機株式会社
竣工	: 2022年4月末(予定)

生活クラブ飯能デリバリーセンター再編計画の設計施工者が選定されました

本計画は、北は東北、西は関西地域までの各地域センターと各店舗への物流拠点である既存配送センターを拡充すべく、再整備を行うものです。

本選定業務を進める上で、重要なポイントは①開発・建築・冷蔵設備の工事区分を品質、コスト、スケジュールの面から検討②発注者要望を満足しながらも、入札に参加するゼネコンから多様な技術提案が出る仕組みづくりで、予算内発注を実現することでした。

ゼネコンへ配布する入札要項書の作成や要求水準書を取りまとめる段階では、環境に配慮した冷蔵設備機器仕様への変更を行ったことでコストアップが懸念されましたが、構造形式や工事の発注方式の工夫で、競争環境の創造と適切なコストマネジメントを行い、予算内での発注を実現しました。

今後も2022年8月(予定)の稼働に向け、気を引き締めてプロジェクトの推進支援を行って参ります。

学校法人 東京経済大学 国分寺キャンパス	
事業主	: 学校法人 東京経済大学
建設地	: 東京都国分寺市
用途	: 教育施設
構造・規模	: 未定
延床面積	: 未定
CM	: 株式会社プラスPM
設計	: 未定
施工	: 未定
竣工	: 2028年(予定)

東京経済大学創立120周年記念事業「国分寺キャンパス第2期整備事業」基本計画策定を受託しました

本事業は、「学生が緑あふれる環境で主体的に学び多様な交流を持てる大学・学生のためのキャンパス整備」をコンセプトに、老朽化した既存建物3棟の建替えと、既存建物の利用勝手を向上するための2棟の改修、国分寺崖線に位置するキャンパス内の新次郎池周辺整備を行うものです。

当社は、第2期整備事業の骨格を固めるための事前調査である「国分寺キャンパス事前調査支援業務」より事業に参画し、今後の大学の在り方、法人様のご要望・整備方針を「国分寺キャンパス第2期整備事業マスタープラン」にとりまとめるための支援を行いました。今後、設計施工者の選定へ向け、品質・コスト・スケジュールの観点から、法人様のご要望を更に具現化すべく、基本計画・施設要求水準の策定支援を継続して参ります。

十 お客様の声《ダイジェスト版》

株式会社アダストリア・ロジスティクス



アダストリア茨城西物流センター

自由度の高い 物流施設の実現を サポート

Play fashion!(ファッションを楽しもう!)をコーポレートスローガンに、衣料品や雑貨などの企画・製造・販売を手掛ける株式会社アダストリア。その商品流通を一括管理するグループ会社が、株式会社アダストリア・ロジスティクスです。国内に5カ所ある同社の物流拠点のうち、中心となる茨城西物流センターを増築することになり、当社がCM業務を担当しました。

発注者が増築を決めた動機は、取り扱い物量の増加はもちろんのこと、それ以外にもありました。アダストリア・ロジスティクスの社長で、アダストリアのロジスティクス本部部長を兼務する中嶋俊介様は「当社グループはこれから、アパレルだけでなくライフスタイルによりそった、生活雑貨も幅広く取り扱っていく方針です。物流倉庫にも多種多様な商品に対応する自由度が欠かせません」と話します。

「われわれは建築のプロではありませんが、新しい倉庫で実現したいことがたくさんありました」と中嶋様。例えば、商品の多様化や物量の変動に対応できること、そして働く人たちの快適性を高められること。そのために、マテハン機器と建築の両方に精通したパートナーが必要と感じ、当社を起用したのです。

こうした期待にお応えすべく、CM部の福田剛志シニアコンサルタントは、「将来的なAGV(無人搬送車)の導入を見越して平滑度の高い床面や中2階を増設できる十分な天井高などの実現を支援しました」と振り返ります。また、廃段ボールを圧縮するリサイクル設備の導入を助言するなど、発注者の立場に立った提案をしました。

その仕事ぶりに対し、中嶋様は「タスクシートで決めごとをしっかりと管理し、コストと納期を予定どおりに収めてくれた」と話します。物流施設は当社にとって、次世代の柱の一つ。顧客からの高い評価を得て、次に繋がる確かな実績となりました。

十 医療関連記事

病院 BCP の重要性～日常できる備え～

近年、ゲリラ豪雨など自然災害が以前に比べ頻発し、その被害も大きくなっているように思います。昨年2019年は台風による強風雨や洪水によって甚大な被害もできました。それを受け、今回はBCPガイドライン「**事業継続**」という考え方に基づいて、病院の災害時における計画の見直しポイントを整理していきます。

+地域の災害情報を確認する

■地域に残る痕跡を確認する

洪水の危険性が高い地域では、過去にも洪水が起こっていることがよくあります。病院の敷地に立って、周りを見渡してみてください。例えば敷地の前の道路にある電柱や塀に、看板や塗料で過去の洪水高さが記されているかもしれません。このような情報は、場合によってはハザードマップと同等かそれ以上に有益なものといえます。

ハザードマップでは、緩やかな坂道があるような地域で、坂の上と下が1m以上違っていても、その地域全体の「洪水の水位は3m」となります。よってその高さは目安ということになってしまいます。地域に残されているデータは、正にその場所で実際に起こった洪水の高さであり、ハザードマップのデータと合わせて参考とすると、非常に意味のある情報となります。

+病院の建築設備での対策

■給水・排水設備

災害時には水の確保と、その水を排水する設備もまた重要です。病院の場合、上水は一旦「受水槽」というタンクに貯められ、そこからポンプで水を圧送する「加圧給水方式」という給水方式が一般的です。受水槽が水害の想定水位以上の場所にあることはもちろん重要ですが、見落としがちなのが**圧送するポンプ設備と、ポンプを動かすための電源供給設備**です。これらの設備もまた、水害の想定水位以上の場所に設置しておかなければ、非常時に水が出なくなってしまいます。

■災害時に必要な容量を設定する

非常用発電機の容量設定に関して重要なことは、「**災害時、どの設備をどの位の期間動かすのか**」を検討するという事です。例えば、病院には災害時に絶対に止まってはいけない機能、医療を提供し続けるために動かなければならない設備があります。手術室にはどの程度の電気容量が求められるか、検査機器はどれだけ稼働しなければならないか、どのエレベーターを生かすのか…災害時の病院の姿を明確にしなが、一つ一つ設備の必要性を具体的に検討する必要があります。

そしてそれに見合う非常用発電機を設置し、災害時への備えとすることが重要なのです。

