

<進行中プロジェクト>

■ マレーシア東海岸 ショッピングセンター プロジェクト <大型複合商業施設>

- ・施工段階からのマネジメント業務を遂行中。
- ・現場での品質管理、スケジュール管理、設計チームと現場との調整業務等を提供。

■ ジョホール州 研究施設 プロジェクト

- ・事業主代理として、設計から竣工までトータルマネジメント業務を遂行中。
- ・設計監修、現場とのスケジュール調整、品質確認、コスト調整業務等を提供。

■ クアラルンプール クリニック プロジェクト

- ・設計から竣工までトータルマネジメント業務を遂行中。
- ・設計監修、営業許可申請のサポート、業者選定アドバイス、現場確認業務等を提供。

■ ペラ州 自動車部品工場 プロジェクト

- ・工事発注から竣工までのマネジメント業務を遂行中。
- ・コスト管理に重点を置きゼネコンとの調整業務を提供。

■ ジョホール州 タウンシップ プロジェクト <戸建住宅、長屋式住宅、コンドミニアム>

- ・日系企業の建築アドバイザーとしてローカルデベロッパーとの交渉業務を遂行中。

【連載】現場を見るポイント

VOL. 1: 工程管理

日本とは商習慣や法規則の違う海外での工事の注意点について幾つか事例を御紹介させていただきます。今回は工程管理についてです。

日本では工程通りに工事が完了するのは当たり前ですが海外では契約事項に遅延罰則があったとしても色々理由を述べて工事が遅延します。日本でも天気、設計変更、役所申請等の様々な不測事態を理由に工事は遅延しますが、日本の建築会社は残業や職人追加によって何とかこれをリカバーしようと努力をします。

しかしローカルの建築会社ではコストUPを伴うこうしたリカバーをなかなか素直に行いません。遅れていても工事支払工程に達する前に平気で請求書を送ってきます。

では、どうすればローカルゼネコンに工期通りに建物完成させることができるかです。こうした工事遅延を未然に防ぐために建築が分かる人材が現場に行き、現場での調整事項を処理します。例えば、図面の不整合で工事が止まらないように、その部分の工事が始まる前に図面の不整合が無いかを確認します。また、工事発注者の意思決定が遅れることが工事遅延の原因になりますので、決めなければならない項目のデッドラインを一覧表にして、発注者とゼネコンその他工事関係者で共有することをします。また、ゼネコンの現場責任者に対して、スケジュール遅延したときの原因追求だけでなく、発注者側からも対処方法について助言をすることが重要であると考えています。このような一連の業務を日本国内のプロジェクトでは、設計会社やゼネコン自らが行動を起こしますが、マレーシアでは残念ながら期待できません。

このような事情から、海外では、プロジェクトマネジメントを専業にする企業に依頼することになります。

社員紹介

フィリピンの公認の建築家です。

プロジェクトの初期段階から建物の完成までを担当しています。

プロジェクト全体において、コストやスケジュール、品質について管理し、業務がスムーズに進むよう調整するのが私の役目です。

今まで、日本・シンガポール・ベトナム・フィリピンやマレーシアなど様々な国において業務を行った経験があります。


休日は、人物や景色などの写真撮影をしたり、時々特別なイベントで、歌を歌ったりして過ごしています。

私は、「能力・才能を上げるには、日々の努力が必要である」と確信しています。

お客様への最高のサービスを提供するため、常に努力をしています。



Project Manager - Reds Verdida

	Plus PM Consultant Sdn.Bhd. (1054055-T) Managing Director Joji Kimura
クアラルンプール	13-16,13th Floor,Wisma UOA II,No.21, Jalan Pinang,50450 Kuala Lumpur,Malaysia TEL+(60)-32181-0263
ホームページ	http://www.plus-pm.com

	親会社 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+(81)-6-6363-6066(代) FAX+(81)-6-6363-6466
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2階 TEL+(81)-3-3526-4181(代) FAX+(81)-0-3526-0801
ホームページ	http://www.plusweb.com
Eメール	info@plusweb.co.jp

■ お問い合わせ ■

マレーシアTEL: +(60)-3-2181-0263

Plus Update



Plus PM Consultant Sdn.Bhd.

http://www.plus-pm.com

2014 December ● Vol.4



老人ホーム

建設コストダウンと品質向上



コンドミニアム



病院



ショッピングセンター



ごあいさつ

スケジュール遅延

当社がプロジェクトをマネジメントする際に、重要なマネジメント項目が3点あります。建設コスト、建物の品質、スケジュールが適切になるようにすることです。今、日本国内は建設コスト上昇傾向が続いていることから、建設コストを下げるのが最も重点的な業務になっています。品質とスケジュールについては、日本のゼネコンの信頼度が高いことから完全に任せることはありませんが、主要な部分を押さえると大きな問題が発生することはありません。ASEANとなると状況は異なり、現場監督の知識レベルが低いことに加えて、お客様と約束した日程に建物を完成して、引き渡す意識が低いから困ったものです。当社の技術者も押さえるべきポイントが違ってきます。基礎工事から建物完成までのスケジュールの重要部分になる節目、すなわち“マイルストーン”をつくることで現場監督の意識づけを行っています。工事を遅らせない方法について、十分な話し合いを持つことと、相手の立場を理解して尊重することが重要であることは説明するまでもありません。

PlusPM Consultant Sdn. Bhd
Managing Director/CEO.

木村 譲二

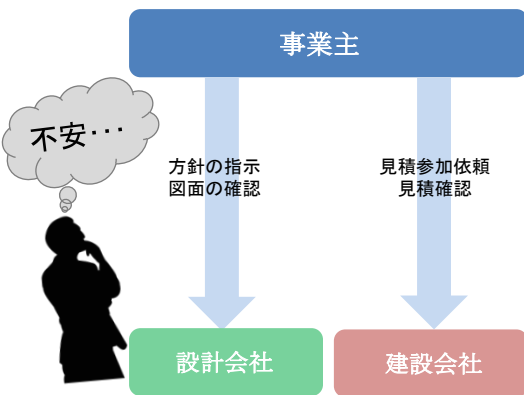
Plus PM Consultantのコンストラクションマネジメントとは

実績20年、品質向上とコスト削減を実現。



多くのお客様の要望は、建設投資予算内で、使い勝手が良く、予定の日程に建物が完成することです。プラスPMは発注者側の立場に立ち、建設事業を推進します。

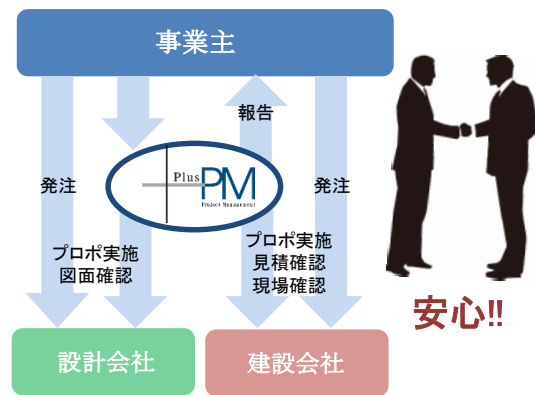
<Plus PM Consultant不在のケース>



<Plus PM Consultantが介在しないケース>

お客様が自ら設計会社を選定し、設計会社が作成する図面を確認します。設計図面が完成した後は、見積もりに参加するゼネコンを募集することから、工事見積書の確認、ゼネコンの実績確認、安全対策などを考慮した上、価格交渉から契約書の内容確認をします。

<Plus PM Consultantが入るケース>



<Plus PM Consultantが介在するケース>

お客様の事業コンセプトや目標予算を当社が確認した上、設計者選定プロポーザルの実施、設計図面の確認、ゼネコン選定の実施、現場代理人の確認、見積書確認から価格交渉、契約書の確認をします。

Plus PM Consultant 採用のメリット

- ✓ ローカルゼネコンを活用すれば、品質の確保と大幅なコスト削減が可能です
- ✓ 日系ゼネコン活用の際、専門家が入ることで設計の評価とコストの評価が可能です
- ✓ 現場での状況を逐一報告する為 **日本にいながら現場の進捗が確認でき、また、現場へ指示を出すことが可能です**

開発支援サービス

Plus PM Consultantの親会社である株式会社プラスPMは28年の実績があります

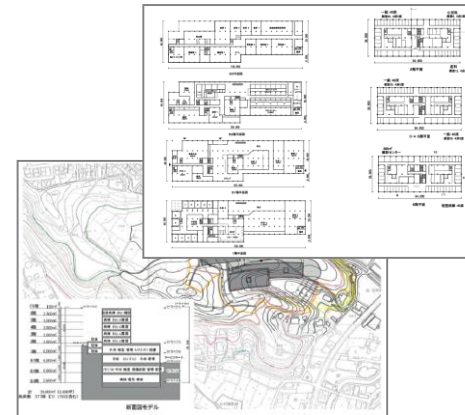
【基本構想策定支援業務】

建設事業(コスト・スケジュール)の見える化を支援
設計・建設会社以外で行うことで後の競争原理を確保

新築・増築工事を行う上で、外部環境・内部環境分析から
既存施設における課題・問題を共有し、事業構想立案をサポートします。

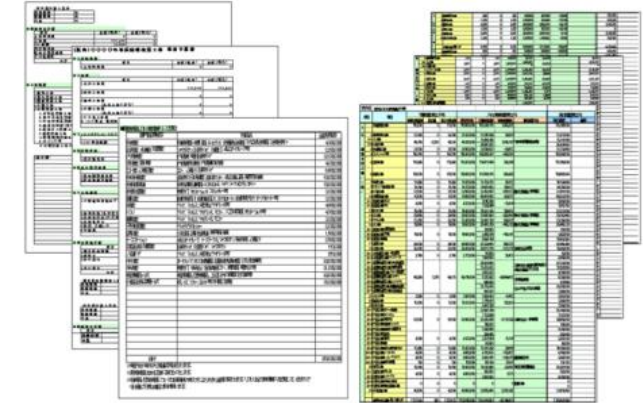
■ 施設計画

- ◆ 運営基本方針策定支援
- ◆ 施設コンセプト策定支援
- ◆ 建設計画の作成
- ◆ 事業予算の作成
- ◆ 事業全体工程の作成



■ 事業予算の算出

データベース活用による精度の高い建設投資金額の
算定と、什器・備品の予算を含む事業費を
算定いたします。



【連載】

VOL. 1: 事業を進める上での建設費の押さえ方

建設事業を進める上で、基本設計(仕様含む)が完了した段階で、建設コストの80%は確定すると言われています。(グラフ参照)

これはマレーシアでも同様でして、基本設計段階において目標予算内で完成するであろう建物の基本計画と仕様をしっかりと詰めることが重要です。

この段階を曖昧にすると、実施設計が完成した後に、ゼネコンから見積りを取ると建設コストが予算より大幅にオーバー。無理の予算に合わせるために、建物仕様ダウンでその結果、維持管理費が増加することになる。

あるいは、基本設計段階まで逆戻りで、竣工時期が大幅に伸びるケースも頻繁に起きています。「基本計画段階」で、「マスタープランを作成し、「精度の高い建設費を算出し、フィジビリティスタディ(事業判断)することをお勧めします。

