

【連載】現場を見るポイント

VOL. 2: 品質管理

マレーシアの設計施工請負の大型プロジェクトでは施工側、施工側双方にアーキテクトを中心としたコンサルタントチームを組織し、プロジェクト推進、各種申請、検査業務を行います。

双方のコンサルチームは設計図面や契約の条件通りにできているかどうかのチェックをするのですが、施工品質や施工問題に余り関心がありません。これは責任範囲が明確に決められている事に起因しているのだと思っています。

極端に言えば図面や施工要領内容に瑕疵があればアーキテクトの責任。図面通りに施工しない場合は請負工事会社の責任となります。

アーキテクトは設計品質を厳格に行いますが、現場品質管理には余り関心を持たないのです。

ここでまず施工品質の確保は施工工事会社次第という問題が出てきます。

瑕疵が発生した場合、法的責任を追及する事は可能ですが大きな瑕疵問題ほど解決には時間がかかる為、問題を事前に防ぐ事が重要になります。

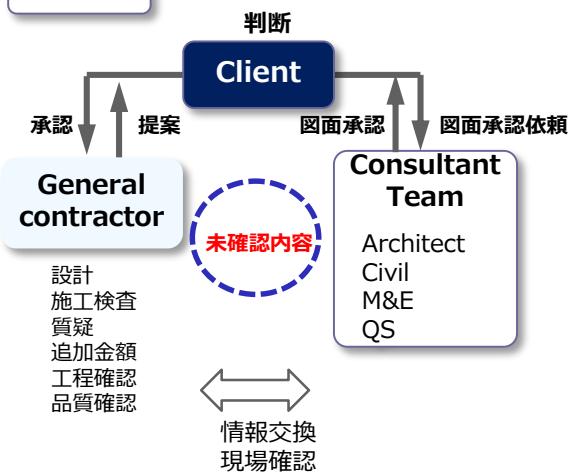
これは実際の事例ですが杭が途中で折れていても現場監理者、検査員も誰も気づかない現場がありました。杭打設検査後に現場の重機が杭を折ったのでしよう。最悪、地盤沈下を引き起こす重要な瑕疵の一例です。

他方、設計品質の確保についても問題があります。責任範囲を明確する余り、意匠、構造、設備の作成、承認が縦割りとなり図面を複合的に見る視点が不足しています。これも実際の事例ですが、構造上重要な梁に排水管が縦方向に通っていましたがアーキテクトチームの誰も問題に気づいていませんでした。各種図面は正しく、図面通り施工しても総合的には影響を与える重要な瑕疵の一例です。

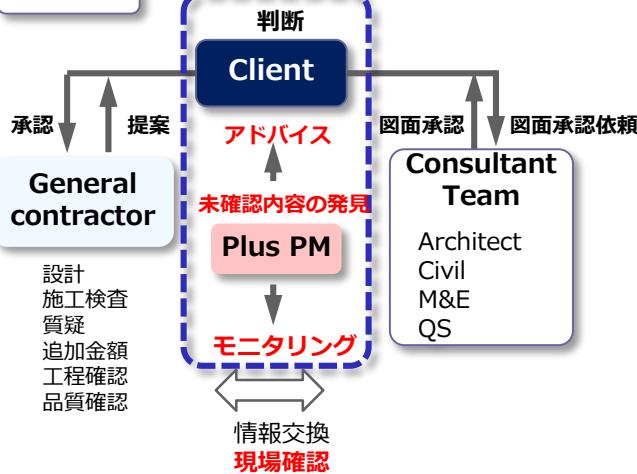
このような問題を事前に回避する為、Plus PM Consultantは、施主代行としてプロジェクトをマネジメントしております。



従来方式



提案方式



社員紹介

私は日々、電気設備の計画図、詳細設計図の作成から、見積り資料の作成、プロジェクト予算の構築とコストチェック、コンストラクションマネジメントとプロジェクトマネジメント業務を行っています。

休日は、妻と子供たちと共に過ごしています。週に1回はバドミントンをし、「一日に一個のリンゴは医者をお寄せ付けない」と英語のことわざであるように、心身共に健康でいられるように心がけています。

PMP (Project Management Professional) ライセンス保持
※ PMP・・・プロジェクトマネジメントに関する国際資格

Project Manager- Peh Kok Joo



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>

■お問い合わせ■ マレーシアTEL: +(60)-3-2181-0263

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

東京支店 TEL+(81)-6-6363-6066(代) FAX+(81)-6-6363-6466

〒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

Plus Update



Plus PM Consultant Sdn.Bhd.

<http://www.plus-pm.com>

2015 April ● Vol.5



ごあいさつ

ASEANの大きな変化

2015年末のアセアン経済統合で、域内の完成車向け関税は段階的にゼロになり、域内の輸出入は今以上に活発になる見通しです。現在、ベトナムは完成車の輸入関税が60%であるが、2018年に関税がゼロになれば、自動車メーカーは、現地生産よりタイで生産してベトナムへ輸出した方が安くなります。

タイは自動車の部品の現地調達率はおよそ80%程度あり、ダントツで生産コスト削減が可能であるからです。ある一定の生産台数があるインドネシアやマレーシアも戦略上有利になると予想されています。

一方、タイなど経済成長が著しい国は、人件費上昇、人手不足が目立っており、「南部経済回廊」の国際幹線道路が完成したことで、カンボジア、ベトナムとのサプライチェーン構築を目指す動きが出ています。

生産設備が出来て、人が動けば、経済発展と共に、住宅需要や商業施設の需要が生まれるなどアセアン広域で大きな変化が始まろうとしています。

Plus PM Consultant は、アセアンへ進出する日系企業が競争力を持ち続けるために、建設投資コスト削減や建物品質の確保、さらには土地情報の提供など、幅広いニーズに対応できるようにネットワークを構築しております。

商業施設、コンドミニアム、工場、ホテル、医療施設など幅広いジャンルの用途に対応が可能です。

Plus PM Consultant Sdn.Bhd
Managing Director 木村譲二

マレーシアのジョホール州に研究所

この企業様は、初の海外拠点としてマレーシアのジョホール州への進出を決められました。

写真は、2階建ての研究所の工事写真ですが、2015年秋の稼働を予定しています。

事業主にとって初の海外進出という事で、デベロッパーが行う1期工事のコーディネート業務と、事業主が行う2期工事(主に内装工事)の設計から工事、引渡しまでのマネジメント業務をPlus PM Consultantへご発注いただきました。

■ Plus PM Consultant のサービス内容

- ・ 全体的なプロジェクトの調整、プロジェクトチームの管理と事業主代理としての現場確認。
- ・ 契約内容と施工状況の確認。
- ・ プロジェクトの総コスト、スケジュール、品質の定期報告。
- ・ 現場進捗会議において、議事録、管理リストを用いてスケジュールの管理。
- ・ プロジェクトメンバー全体のコミュニケーションが効果的、またタイムリーに機能しているかの確認。
- ・ 問題解決のための助言及び支援。



【連載】

VOL. 2: 事業を進める上での建設費の押さえ方

前回は踏まえ、今回はフィジビリティスタディ段階でコストの大枠を捉え、事業判断を行い、その予算に沿って事業を進めていく方法について述べさせていただきます。

堅実な事業の進め方の一つは、以下のような方法です。

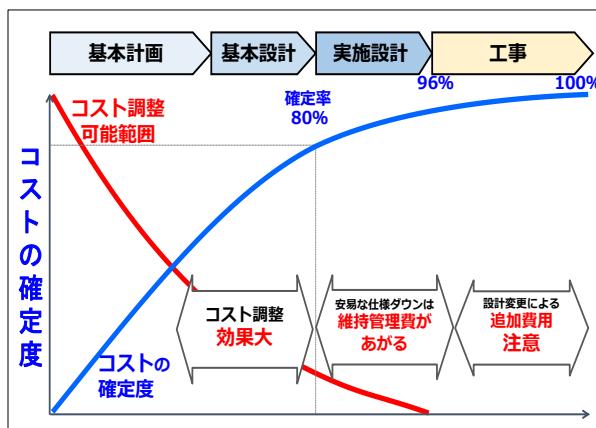
1. 基本構想段階

事業の方針が出た時点で、基本構想として概略の床面積を想定、想定面積とインフラなどの特殊事項を加味し概算建設費を算定します。
この時点では精度は±20%以上ありますので余裕を見た予算で、事業が可能かを確認して、次の基本計画段階へ移行します。

2. 基本計画段階

マスタープランと言われる概略のレイアウト図を作成するとともに建物仕様(荷重設定、設備スペック想定)など基本構想より一歩進んだ精度で概算金額を算定します。

この段階まで進むと、事業費の精度が上がってきますので事業を続行させるかどうかの意思決定が可能になると思います。



【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。

■ 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。

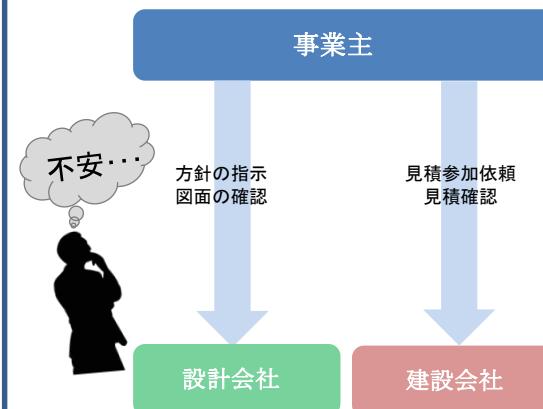
■ ジョホール州 タウンシップ プロジェクト <戸建住宅、長屋式住宅、コンドミニアム>

- ・ 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。

Plus PM Consultantのコンストラクションマネジメントとは

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>

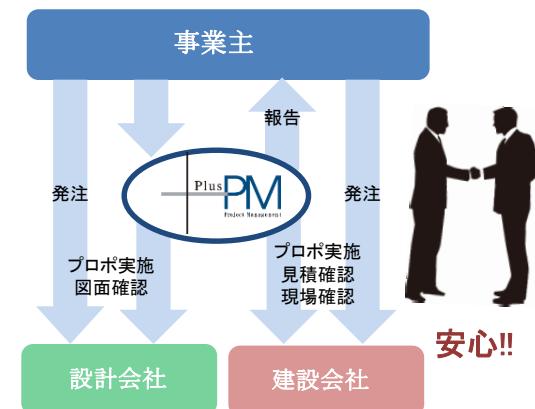


【お客様が自ら海外建設のマネジメントをやる不安】

- ・ 設計会社やゼネコンの選定
- ・ 設計図面の内容確認
- ・ 工事見積書の確認
- ・ 役所の許認可など

誰の意見を信頼して良いのか不安な状態

<Plus PM Consultantが入るケース>



【海外建設専門家であるPlus PM Consultantがサポート】

- ・ 建設予算書作成、建物使用までのスケジュール作成
- ・ 設計会社やゼネコンの選定
- ・ 設計図面の確認
- ・ ゼネコン見積書査定、交渉
- ・ 工事中の品質管理

発注者の立場でアドバイスをするので安心

Plus PM Consultant 採用のメリット

- ✓ ローカルゼネコンを活用すれば、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し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

敷地選定支援業務

地盤が悪いことを知らなかった!!

電気の供給に問題発見!!

土地を購入してからでは遅すぎます。現地の情報不足が生む不動産の高値購入やインフラの整備への多大な費用が発生します。

【提供サービス】

- 工場用地、住宅用地、商業用地など、多彩な不動産情報を持つ現地企業をご紹介します。
- 電気、水道などのインフラ整備状況、建設するに際して、法令に適した土地であるかの調査やアドバイスを行います。

