

# 久米川病院移転新築プロジェクト

プロジェクトの基本情報	プロジェクト名称	久米川病院移転新築プロジェクト
	所在地	東京都東村山市本町4丁目7番地14
	完了時期	2019年9月
	種別1	新築
	種別2	非住宅建築
CM業務委託者に関する情報	CM業務委託者名	社会医療法人社団 愛有会
	CM業務委託者の所在地	東京都東村山市本町4丁目7番地14
応募者に関する情報	応募者(法人)名	株式会社プラスPM
	種別	CM専門会社
	応募者(法人)の所在地	東京都千代田区鍛冶町1-7-11 KCAビル
CMRの参画時期	業務契約期間	2014年9月～12月、2015年11月～2019年9月 事業構想段階、基本計画段階、基本設計段階、実施設計段階、工事発注段階、工事段階、完成後
CMRの選定方法		特命
設計と施工の発注形式		設計施工分離
設計者の選定方法		プロポーザル
工事の発注区分		一括発注
請負契約の形式		単価数量精算方式
施工者の選定方法		価格競争



- ### ■プロジェクトの概要
- 東村山市で半世紀以上に亘り地元に着目した病院経営を行い、**地域医療を支えてきた民間老舗病院の病院理念「地域貢献・環境経営・健康経営」**を踏襲した、**移転建替プロジェクト**である。
  - 地域医療を支える民間病院として社会貢献を果たすために、また、**地元の災害時対策の強化、地域包括ケアシステムの強化**に寄与すべく、**高機能な建物**を実現するには、**多額の資金**が必要であった。
  - 官庁施設、都営住宅が集合する市中心市街地の立地・規模・費用ともに**ポテンシャルの高い都有地の獲得**と建設資金調達のため、**東京都福祉保健局による「都有地活用事業者への特定」と、「介護老人保健施設 施設整備補助金」**の受託を実現した。
  - 当社で蓄積した**病院CMの実績と知恵を結集**し、事業計画段階から調達、竣工、移転引越しまで、5年に亘る全工程において、**CMRが包括的マネジメントを実施したプロジェクト**である。

**プロジェクトの3つのポイント**

**都有地事業者特定・老健補助金受託のための施設プログラムの確実な構築と継続管理の実現**

**遅延の許されないスケジュールの適正管理と不調不落を起こさないコスト管理の実現**

**患者・病院スタッフの負担軽減と地元地域への貢献を実現**

	施設プログラムの確実な構築と継続管理	スケジュール・コストの適正管理	患者・病院の負担の軽減と地域への貢献
テーマ1 CMRへ求められたこと	<p><b>CM方式の採用理由</b></p> <p>CMR方式の採用理由</p> <p><b>CMRの提案</b></p> <p>✓ 病院・福祉施設に精通したCMR参画で事業計画書の施設内容、法的要件の質を高く担保し、事業者特定の可能性を最大化する</p>	<p><b>遅延の許されないスケジュールの適正管理</b></p> <p>行政が決定する年度スケジュールに則り、病院収支が最適化され、且つ病院スタッフの募集がしやすい時期に開院する必要があった</p> <p>✓ 都推奨の設計施工分離方式と一般競争入札を採用することで煩雑な手続きを省略しつつ、都との協議をサポート</p> <p>✓ 適正な市況の見定めと価格設定による不調不落防止</p>	<p><b>患者・病院の負担の軽減と地元地域への貢献</b></p> <p>公募、補助金手続きは煩雑で、病院単体で書類を作成するには困難な状況だった。更に移転引越しでは病院運営を停止せず、患者が安全に移動できる体制を構築する必要があった</p> <p>✓ 申請書類の作業分担で病院の負担を軽減する体制を構築</p> <p>✓ 地元が発注できる工事区分の設定と病院自身による移転引越しの支援</p>
テーマ2 CMRが目指したこと	<p><b>プロジェクトの目標設定</b></p> <p>施設プログラムの確実な構築と管理</p> <p>災害時対応の公共性を担保する施設計画と、継続的な地域包括ケアを推進できる施設プログラムの実現による事業者特定</p> <p>✓ 事業計画段階から多くの関係者の要望をとりまとめ、公共性の高い施設プログラムを策定</p> <p>✓ 全工程における病院マニフェストの伝達、法令・施設基準の遵守・管理を目標とした</p>	<p><b>事業進捗を堅守するための6つの目標</b></p> <p>予定通りの事業進捗管理と予算内での発注の実現</p> <p>①公募要件を適切に把握したスケジュール管理 ②都・市・病院の要求事項の把握・満足 ③市況の適切な把握・予算策定と不調不落の防止 ④予算内での適切な発注 ⑤オリンピック特需に際した柔軟な対応 ⑥既存病院からの移転計画の適切な実行</p>	<p><b>患者への「サービスの質」を担保、地域活性化</b></p> <p>病院スタッフの負担を軽減することでサービスの質を落とさず患者への対応が十分に可能な体制の構築</p> <p>✓ 申請書類・移転引越しのボリュームを見える化、適切に役割分担し進捗管理を行う</p> <p>✓ 工事区分を適切に設定し、地元が発注できるものは地元が発注し、地元経済の活性化を目指した</p>
テーマ3 CMRがとった手法	<p><b>プロジェクトの課題抽出・整理</b></p> <p>魅力ある施設プログラム構築、補助金要件不整合の回避</p> <p>中心市街地へのヘリポート設置の実現可能性の早期検証と病院マニフェストや補助金施設基準が設計・施工者に継続的に反映されないリスク</p> <p>✓ 事業初期段階からヘリポートコンサルと協働し、プログラムと建物を整合</p> <p>✓ 全工程における課題管理と施設基準チェック</p>	<p><b>スケジュール遅延要因の抽出と競争原理の創出</b></p> <p>補助金協議にあたり病院担当者が独力で協議できないリスク、オリンピック特需による人手不足と材料不足に対する工期遅延リスク、入札参加者の限定によるリスク</p> <p>✓ 建設会社の事前机上調査により、適正な参加要件を設定(新築100社、解体380社)</p> <p>✓ 都への質疑事項をCMRが都度書面で作成し協議支援</p> <p>✓ CMRが主体となり建設敷地以外での工事を確保</p>	<p><b>事務手続きの全体ボリュームの抽出と対策</b></p> <p>補助金手続き・移転引越しの事務負担の増加、細かく地元発注を行うことによる工事調整負担の増加リスク</p> <p>✓ 都と協議し、計画変更を届け出るタイミングを極力少なくすることで病院スタッフの負担を軽減</p> <p>✓ 工事調整は極力元請けのゼネコンの協力を仰ぐ他、CMRが見積り手配・査定の支援を行い全体を調整</p>
テーマ4 CMRが受けた評価	<p><b>評価</b></p> <p>公共性の高い施設プログラムの構築と病院マニフェスト・補助金要件の継続伝達で都有地事業者特定・老健補助金受託</p>	<p><b>都協議サポート、不調不落の防止、工事工程の適正管理により全工程において1日の遅滞も無く事業を完了</b></p> <p>保険診療期間を休止することなく開院を実現</p>	<p><b>患者と病院スタッフの負担を最小限に抑え</b></p> <p>工事を細かく地元施工者などへ発注することで地元地域への貢献も実現</p>

