

# 病院建替えニーズにCM会社はいかに対応すべきか

---

## 株式会社 プラスP M

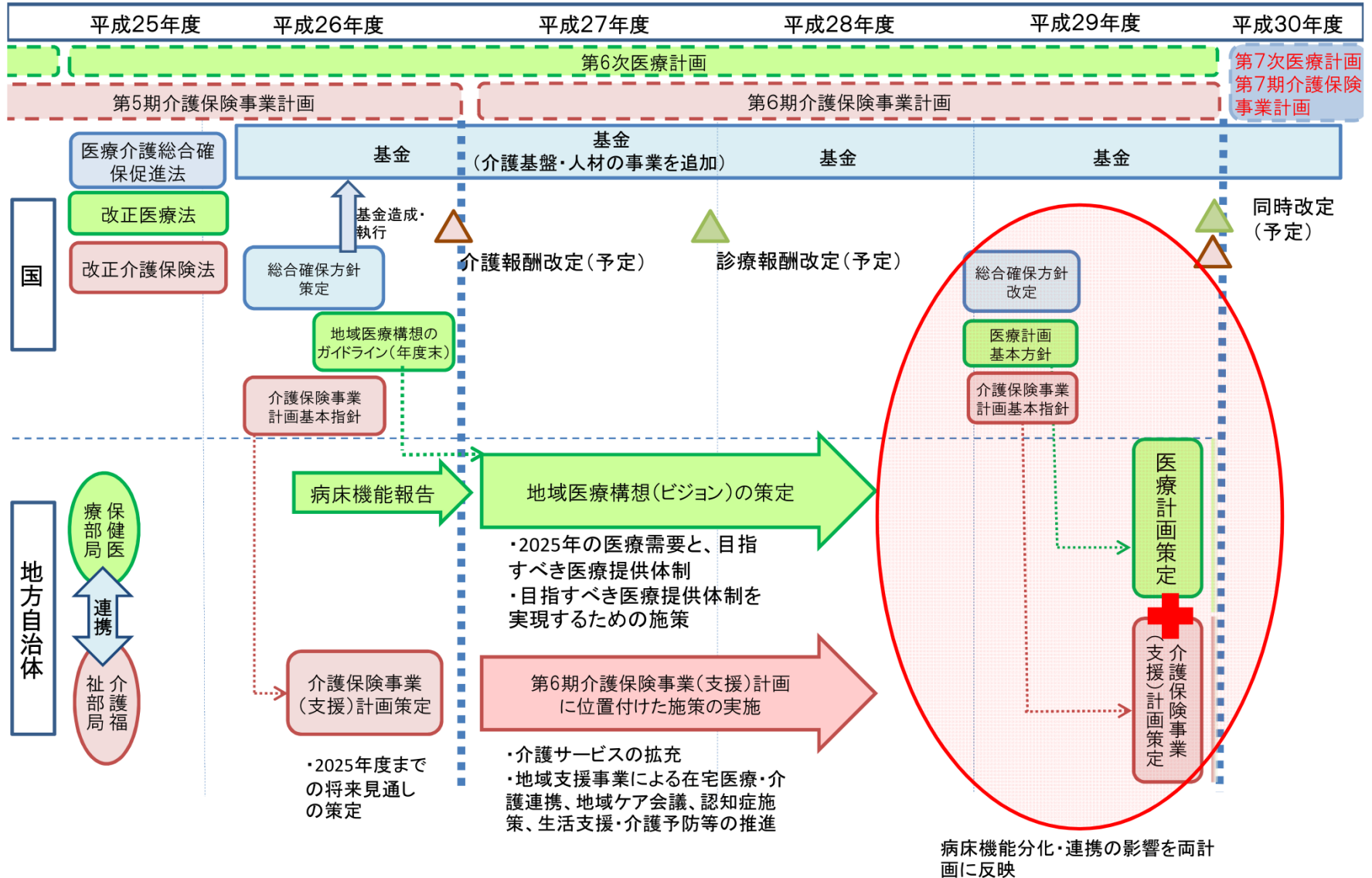
代表取締役 木村 譲二

一級建築士

認定コンストラクションマネジャー

# 医療・介護提供体制の見直しスケジュール

## 医療・介護提供体制の見直しに係る今後のスケジュール



# 病院建替えに際し影響を及ぼす要因

## ■ 社会的背景

- ・人口ピラミッドの変化
- ・地域隔差

## ■ 医療政策

- ・地域包括ケアシステム
- ・新しい機能分類  
(地域医療連携推進法人)

## ■ 足元の動き

- ・建設費の推移
- ・消費税8%→10% (2019年10月)

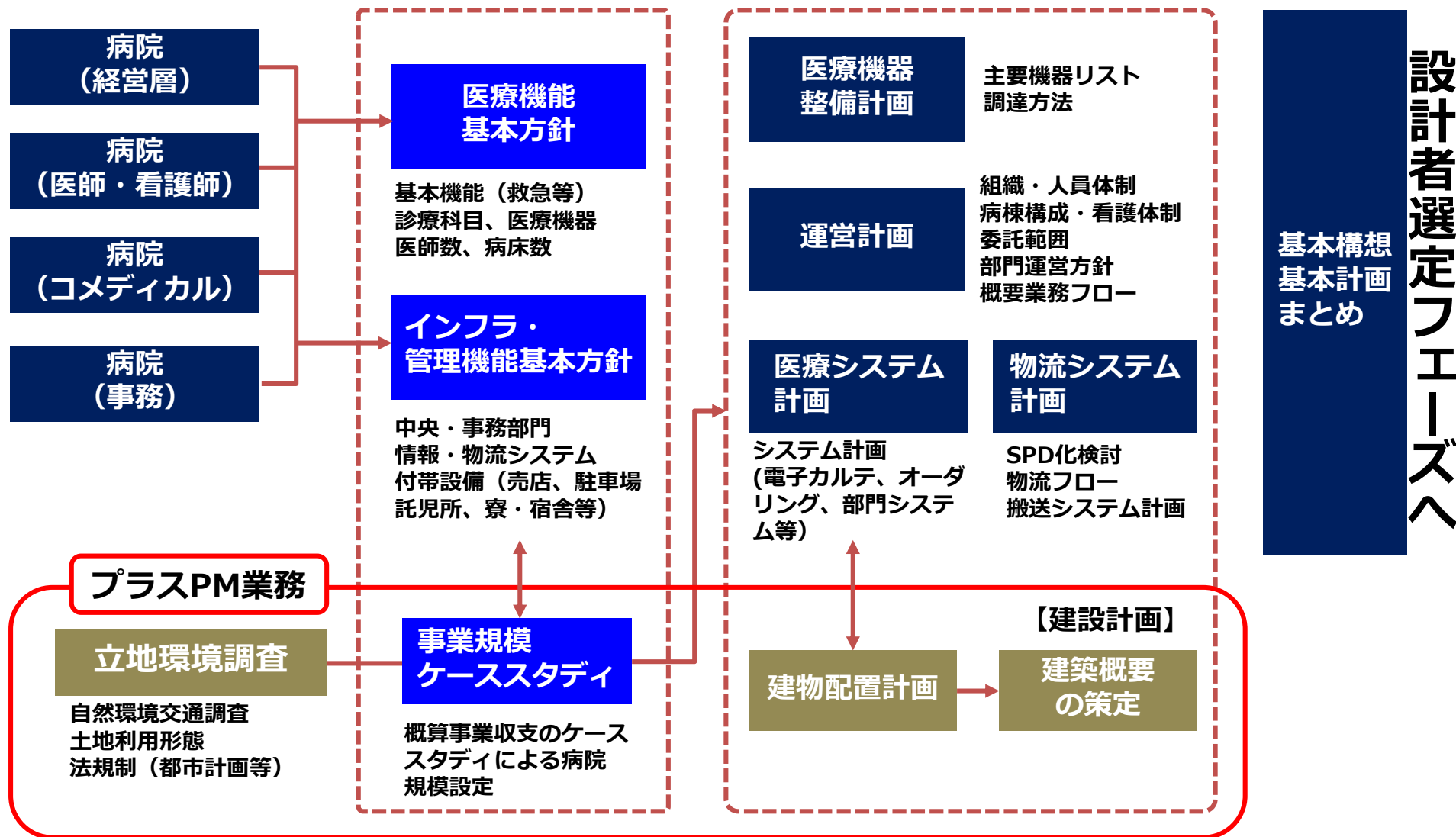
# 基本構想の流れ（例）

## 【基礎・ヒアリング調査】

## 【課題整理・方針策定】

## 【基本計画策定】

## 【まとめ】



# 医療福祉施設建設の流れと注意点

## 基本構想

建設事業の見える化  
安全な事業計画

## 設計者選定

最適な設計者の選定  
組織の合意形式

## 設計段階

目標予算内の設計と  
するためコスト管理

## 工事発注

最適な発注方式検討  
コスト削減

## 建設工事

工事中の追加予算の  
抑制と品質管理

## 竣工移転開設

建物引渡の品質確認  
スムーズな運営開始

# 「収益改善ができる基本構想」とは

資金を有効活用できる病院にするには…

⇒“補助金を活用できる病院計画”

患者様が集まる病院にするには…

⇒“患者様に選ばれる病院計画”

離職者を出さない病院にするには…

⇒“スタッフの労働環境がよい病院計画”

光熱費を抑えた病院にするには…

⇒“無駄なエネルギーをカットできる病院計画”

これらを基本構想段階から考えることが大切です！！



### 補助金（交付金）

- ・ 厚生労働省所管
- ・ 国土交通省所管
- ・ 自治体単独



### 公的融資

- ・ 独立行政法人 福祉医療機構  
医療（福祉）貸付事業
- ・ 地域総合整備財団ふるさと  
融資制度

**補助金も公的融資も対象事業の要件は細かく設定されています。  
また、事前協議・申請といったスケジュールと事業スケジュールの  
調整も必要です。**

# なぜ病院建設は難しいのか？ 3つの理由

病院と他の建物との違い  **必要な技術が違う**

**複雑**：多職種、多人数のスタッフ。多種の外来者

- ・要素が非常に多く、決定に時間がかかる
- ・解が複数ある
- ・コスト変動が大きい

**変化**：常に変化する外部・内部環境

- ・診療報酬の改定
- ・竣工まで設計変更が続きコストが変動する
- ・運営方針の変化により改修が必要（建設時・改修時のコスト）

**継続**：ほとんどの建設事業が「使いながら」の工事

- ・24時間365日稼働。安全性を最優先
- ・工事中の病院運営への影響を最小限にする
- ・仮設計画も建設コストへの影響が大きい



# 病院経営者が求める設計の進め方

- プロジェクトの意志決定ルート
- 医療機能の基本方針
- プロジェクト全体の予算
- 完成までのスケジュール
- 医療機器整備計画



- ・ 取得可能な補助金検討
- ・ 他病院事例紹介
- ・ 工事発注タイミングのアドバイス

**設計者がリードの上  
病院各部門責任者の方針共有**

## 病院経営者に好かれない設計者

- ・ プランの話に夢中
- ・ 自らの提案が無い（受け身の仕事）
- ・ お金に関する話題から避ける（補助金、建設費）

# 会社概要

---

# 株式会社 プラスPM 会社概要

<b>大 阪 本 社</b>	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
<b>東 京 支 店</b>	東京都千代田区鍛冶町1丁目7番11号K C Aビル TEL. 03-3526-4181 (代)      FAX. 03-3526-0801
<b>創 業</b>	1986年4月
<b>法 人 設 立</b>	1988年3月
<b>資 本 金</b>	2,000万円
<b>役 員</b>	代表取締役 木村 讓二
<b>免 許</b>	一級建築士事務所登録 大阪府知事登録 (へ) 第12493号 東京都知事登録52394号 宅地建物取引業者 大阪府知事 (2) 第51888号
<b>所 属</b>	社団法人 大阪建築士事務所協会 一般社団法人 日本コンストラクション・マネジメント協会 社団法人 日本医療福祉建築協会会員
<b>W E B</b>	<a href="http://www.plusweb.co.jp">http://www.plusweb.co.jp</a>
<b>ASEAN事業所 マレーシア</b>	Plus PM Consultant Sdn.Bhd. 13-16, 13th Floor, Wisma UOA II, No.21, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia

# プラスPMを選んで頂いた主な病院

## 【公的病院】

病院名	病床数
国立循環器病研究センター (大阪府)	550 床
新市立島田市民病院 (国交省モデル事業) (静岡県)	536 床
つがる総合病院 (青森県)	450 床
北播磨総合医療センター (兵庫県)	450 床
北九州市立八幡病院 (福岡県)	439 床
桑名市総合医療センター (三重県)	400 床
横浜市立脳卒中・神経脊椎センター 改修 (神奈川県)	300 床
三田市民病院 (兵庫県)	300 床
霧島市立医師会医療センター (鹿児島県)	254 床
広島県立安芸津病院 (広島県)	125 床
豊岡病院日高医療センター (兵庫県)	99 床
宮崎県西都児湯医療センター (宮崎県)	91 床
福島県立ふたば医療センター (福島県)	30 床
東京大学医学部附属病院 DBセンター (東京都)	—

## 【民間病院】

病院名	病床数
がん研有明病院 改修・増築 (東京都)	700 床
岐阜病院 (岐阜県)	559 床
愛全病院 (北海道)	554 床
東京都済生会中央病院 (東京都)	535 床
徳山中央病院 (山口県)	519 床
白十字病院 (福岡県)	466 床
大原総合病院 (福島県)	430 床
埼玉協同病院 (埼玉県)	401 床
南大阪病院 (大阪府)	378 床
岡山協立病院 (岡山県)	318 床
大阪府済生会富田林病院 (大阪府)	300 床
国際親善総合病院 (神奈川県)	287 床
上福岡総合病院 (埼玉県)	284 床
指扇病院 (埼玉県)	230 床
八王子保健生活協同組合 城山病院 (東京都)	199 床
高石藤井病院 (大阪府)	180 床
宮崎神経科嵯峨病院 (京都府)	182 床
洛和会音羽病院 がん治療棟 (京都府)	160 床
久米川病院 (東京都)	156 床
玉井整形外科内科病院 (大阪府)	75 床

病院名	病床数
南堺病院 (大阪府)	150 床
洛和会丸太町病院 (京都府)	150 床
真木病院 (群馬県)	142 床
青梅三慶病院 (東京都)	124 床
東京健生病院 (東京都)	126 床
岡山西大寺病院 (岡山県)	119 床
立川中央病院 (東京都)	115 床
田辺記念病院 (京都府)	98 床
静和記念病院 (北海道)	95 床
岡山中央奉還町病院 (岡山県)	81 床
田中病院 (大阪府)	78 床
苑風会病院 (東京都)	56 床
太秦病院 (京都府)	45 床
深川立川病院 (東京都)	44 床
渡辺胃腸科外科病院 (岡山県)	42 床
久松病院 (大阪府)	20 床
岡山中央病院 放射線がん治療センター (岡山県)	—

2017年4月現在

## ◆アドバイザー活動

- 国立大学病院データベースセンター資産プロジェクトに参加  
建設コスト削減や適性規模の検討についてアドバイザーとして参画中

## ◆出版その他

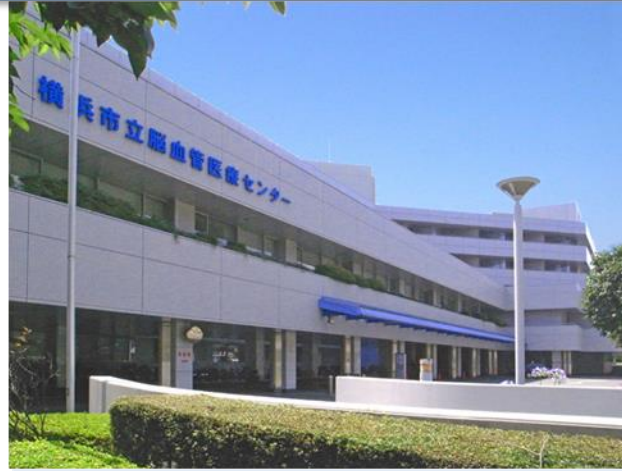
- ぱる出版社  
「プロが教える病院再生プロジェクト」共著
- 日経BP社  
「日経アーキテクチュア」2015年6月号で特集  
「日経ヘルスケア」2012年2月号で特集
- C B news ウェブサイト  
会員向けに病院建設について連載

# 日本での主要実績

## 病院



国立循環器病研究センター



横浜市立脳卒中・神経脊椎センター



がん研究会 有明病院



東京都済生会中央病院



大原総合病院



上福岡総合病院



# ASEANでの主要実績

## 商業施設



イオンモールプノンペン  
(カンボジア)



イオンモールコタバル  
(マレーシア)



マックスバリュ サンウェイベロシティモール  
(マレーシア)

## 工場・研究所



株式会社三洋化学研究所 マレーシア工場  
(マレーシア)



坂本工業株式会社 マレーシア工場  
(マレーシア)

## レジデンシャル



MARIMO O'HAKO  
(マレーシア)