

## 病院建替えを成功に導くポイント

病院建設プロジェクトを成功に導く肝は、いかに適切な投資金額を設定するかにかかっています。病院経営が立ち行かなくなる多くの原因は、過剰投資にあります。建設費の増大は、病院経営の悪化に直結しますので、建設費はどのように決まり、そして抑えるにはどうしたらよいかを発注者側で理解する必要があります。今回は、建設費を決定する要素と、その要素のうちの規模設定について、ご説明します。

### 建設費決定の方程式 『建設費』=『規模』×『仕様』×『発注方式の工夫』

建設費を構成する要素はシンプルに言うと、3つです。『規模』は、文字通り建物の大きさであり、いわゆる延床面積です。『仕様』とは、意匠デザインや構造計画、設備計画等のグレードによって変わり、坪単価あるいは㎡単価として表されます。基本的には、建物規模の大小と、建物としてのグレードの高低により、建設費が算出されます。

ところが実際には、ここまで単純に建設費は決定しません。何故なら、建設費を算出するのは施工者であり、それぞれの施工者が様々な戦略の基に金額を算出し、発注者に金額を提示するからです。例えば、A社1社だけに見積り依頼するのと、A社・B社・C社に相見積りを依頼するのでは、A社の提示してくる金額は変わってきます。この条件をどう設定するかが、発注方式をどのようにするかということです。『発注方式』がいえば、掛け算の中の係数的な意味合いを持ち、最近では、様々な発注方式が活用されています。

### 規模設定のミスは致命的

事業の初期段階で、よく見られるのが全体規模を1床あたり〇㎡で設定するというものです。民間病院でいえば、60~80/床㎡程度となります。ところが、例えば構想時に類似事例から60㎡/床で設定して予算組みしたけど、いざ設計してみると65㎡/床まで、全体規模が膨れ上がってしまって予算オーバーしてしまったというような失敗事例をよくお聞きします。200床の病院であれば、この設定が違っただけで、工事費が約4億円変わります。病院建設の非常に難しいところは、病院毎に医療機能が異なることです。病床数、外来の診療科目や中央診療部門の構成など、一つとして同じ病院はありません。つまり、適切な全体規模も病院毎に全く異なり、安易に同規模病院を指標にすることは非常に危険です。

そこで私たちが規模設定する際には、部門規模も検証します。例えば図1は計画の中のある新病院について、主要部門別面積構成比を病床規模が同じ病院の平均データと比較したものです。病棟の面積構成比が平均値よりも大きくなっているのがわかります。病棟面積を大きくする明確な理由があればよいですが、理由がなく面積が膨れ上がっているのは過剰投資と言わざるを得ません。

様々な客観的な指標を活用しながら、全体規模・部門別規模の適正化を図ることが、建設事業の成功には不可欠です。



図1

## 連載 これを知れば安心！ 建設コスト・プライスレポート

「1年後のコスト予測」

調査機関の報告では、2019年度の国内建設投資額は2018年度と比してマイナス0.6%と予測されています。また、今年度の大手建設会社50社の国内受注額は前年度比プラス2%と予測され、このことから目先一年の国内の建設需給動態はほぼ横ばいであると予測できます。

関東圏においては建設会社の手持ち工事の消化が徐々に進み、2019年10月以降の着工案件に対して受注活動が活発になり、競争原理が働くことで建設コストが下がる傾向になりますが、慢性的な建設就業者数不足から小幅な動きとなります。

一方、近畿圏では2019年3月時点において、一部の建設会社は手持ち工事が少なくなり、合わせて発注者からの案件数も少ない状況にあります。その結果、昨年と比してコストが下がっている傾向が見受けられます。近畿圏では東京オリンピックが直接的に建設市場に影響を及ぼしていない一方で、2025年大阪万博開催の決定やIR誘致を見据えて建設需要が増えるという見方が大勢です。建設コストは地域間格差とゼネコン間格差が当面続きそうなので、最新の情報収集と、先を見据えた発注戦略が重要です。

### 社員紹介

大学を卒業してから30年間、ゼネコン、ファンド会社、CM会社を渡り歩き、プラスPMの社員となって約1年半が経過しました。日本でのCM経験は10年ですが、ゼネコン時代に香港に8年赴任していたこともあり、個人としてのCM経験はすでに20年以上になります。現在は大阪に家族を残し東京での気ままな単身赴任生活をエンジョイしながら、日々、お客様の笑顔を求めて最高にご満足いただけるソリューションをご提供できるよう奮闘しています。



東京支店  
鈴木 啓介  
(すずき けいすけ)

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](mailto:info@plusweb.co.jp)

Plus PM Consultant Sdn.Bhd.(1054055-T)  
Managing Director/CEO Joji Kimura

クアラルンプール 3-16, 13th Floor, Wisma UOA II, No.21,  
Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia  
TEL+(603)2181-0263  
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メール又は本社総務部まで



大阪府済生会  
富田林病院

事業主: 社会福祉法人 済生会支部  
大阪府済生会

建設地: 大阪府富田林市  
用途: 病院

構造・規模: RC造/地上6階、地下1階建  
(免震)

延床面積: 24,624.88㎡

C M: 株式会社プラスPM

基本設計: 株式会社梓設計  
実施設計: 大林組・安井建築設計  
事務所共同企業体

施工: 株式会社大林組  
竣工: 2021年11月初旬(予定)

## 大阪府済生会富田林病院「病院建設事業」が着工

2017年4月よりご支援している大阪府済生会富田林病院建設事業の工事が着工いたしました。

本事業は、これからの時代にふさわしい新病院を目指し、コンセプトとして3つの柱「地域の安心・安全を守る病院」、「利用者しやすい病院」、「地域とつながる病院」を掲げています。

当社では、設計者選定段階、基本設計・実施設計段階及び施工者選定段階コンストラクション・マネジメント(CM)業務を担当し、新病院のコンセプトに適

した病院実現に向けて、事業の推進支援をしています。今後は、施工段階CM業務において、別途発注支援及び、施工中の本体工事施工者と別途発注工事業者との調整を行いながら、事業をマネジメントして参ります。

2020年7月末の1期工事(病院本館)の竣工を目指し、コスト・品質・スケジュールの最適化に向けたマネジメントにより富田林病院建設事業を引き続き力強く推進、支援していきます。

### ごあいさつ

## “経営理念”の浸透が企業ブランドを形成

ブランディング、ポジショニングなどのマーケティングの考え方に興味を持ち、フィリップ・コトラーや神田昌典などのマーケティングの書籍を随分と読みました。

わたしは多くのブランドに囲まれて生活をしており、日常的に「スターバックス」でコーヒーを飲み、「iPhone」を使って「Amazon」で買い物をしています。旅行先のホテルを予約する時は、信頼できるサイトへアクセスして口コミを参考にしています。

今や物が豊富になり、ITが進歩したことによって、多くの商品からユーザーが比較検討できるようになったことから「脱コモディティー化」が企業のマーケティング上の課題になっています。

さて、どうすれば自社のブランド価値を向上させることができるか。ブランドづくりには哲学が欠かせない、それは企業の経営

理念そのものであります。

企業ブランドをつくりあげるには、社員への経営理念の浸透から始まり、それが社員のパフォーマンスの向上となります。そしてお客様に良い影響を与えますので、企業ブランドをあげるには相当時間を要します。

一方、最近では一流ブランドを持つ企業の検査データの改ざんや、意図的な施工不良でブランド価値が地に落ちた例があります。

わたしは、企業トップの責任として、ブランド価値向上を目指して経営理念の浸透に全力を注ぎます。

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



社会医療法人財団白十字会 白十字病院	
事業主：社会医療法人財団白十字会	設計：株式会社日本設計
建設地：福岡県福岡市	施工：鹿島建設株式会社
用途：病院	竣工：2020年11月(予定)
構造・規模：S造/地上7階建	
延床面積：約22,500㎡	
C M：株式会社プラスPM	



(仮称)介護老人保健施設久米川新築工事	
事業主：社会医療法人社団 愛有会	設計：株式会社内藤建築事務所
建設地：東京都東村山市	施工：青木あすなろ建設株式会社
用途：介護老人保健施設/病院	竣工：2019年7月(予定)
構造・規模：S造/地上4階、地下1階建	
延床面積：約8,200㎡	
C M：株式会社プラスPM	



社会福祉法人同愛記念病院財団 同愛記念病院	
事業主：社会福祉法人同愛記念病院財団	
建設地：東京都墨田区	
用途：病院	
構造・規模：RC造/地上11階、搭屋1階建	
延床面積：17,000㎡(予定)	
C M：株式会社プラスPM	
設計：株式会社伊藤喜三郎建築研究所	
施工：大成建設株式会社	
竣工：2022年4月(予定)	

## 白十字病院「新病院計画」が着工

基本設計段階より2年以上に渡り支援してきた白十字病院新病院建設工事の起工式が執り行われ、着工いたしました。

公募により福岡市から取得された計画地ということもあり起工式への参列者も多く、注目度の高いこのプロジェクトに貢献できたことを改めて嬉しく思います。

設計段階では、高品質で機能的な設計を活かしながら、コストの適正化に継続的に取り組みました。

並行して、耐震化補助金交付者である福岡県と協議し、補助金事業では稀な「指名競争入札総合評価方式(入札前VE)」を施工者選定方法として採用。当社が選定要綱書や技術提案要領等の仕組みを構築しました。

これにより建設会社独自の技術提案を取り入れることが可能となりました。結果として最適な施工会社を選定し、急激な工事費上昇が続く九州地方において予算内での発注を実現しました。

今後も、補助金事業においても柔軟な発想で選定の仕組みをつくる発注者支援を行って参ります。

## 「(仮称)介護老人保健施設久米川」が上棟

2018年12月末、基本構想段階より支援を行なっている(仮称)介護老人保健施設久米川新築工事が上棟を迎えました。

本事業は、都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業であり、東京都介護老人保健施設整備費補助金の採択案件です。補助金事業という枠組みの中で、大変タイトな工事工程の中、現在まで無事マスター工程通りに計画が進捗しています。

上棟式では、愛有会様をはじめ大勢の関係者にお集まりいただき、ここまで無事に工事が進んだことへの感謝と、これから無事に竣工が迎えられることを祈願しました。

2019年7月末の竣工まで、残すところ4ヵ月程です。当社は今後もお客様の想いを実現すべく、特に品質の確保・工事工程の遵守に重きを置きながら、事業を力強く推進して行きます。

また、愛有会様の目指す「防災拠点」「エコ」「地域に貢献する病院」を実現するため、残りの施工段階、ひいては2019年10月の開院まで、引き続き支援して参ります。

## 同愛記念病院「新棟整備事業」の施工者を選定

同愛記念病院様は墨田区東部二次保健医療圏の医療と健康管理において大きな役割を担う病院です。

築後40年が経過した診療棟と病棟は老朽化・狭隘化が進み、今後患者、住民、地域医療機関などに信頼される病院として良質な医療を永続的に提供し続けるため、病棟と一部診療機能を備えた新棟建設を進めており、当社では、基本計画策定から施工者選定段階まで一貫して支援を行なっています。

隅田川に近接した同病院では災害時を想定し、主要な診療機能を2階以上に配置、免震構造を採用するなどBCPを強く意識した計画としております。

施工者選定では、敷地内で病院運営を継続しながらの増築工事は高度な技術が要求されるため、入札に参加する施工会社より性能・機能などに関する提案を募集することで、施工者の技術を積極的に活用し、入札価格だけでなく、技術的な要素を考慮する「入札時VE技術提案型総合評価方式」を採用しました。

2019年4月に着工し、2022年4月の竣工を目指します。



地域密着型老人施設百穂苑	
事業主：社会福祉法人彩生会	
建設地：沖縄県那覇市	
用途：特別養護老人ホーム 29床/ショートステイ 10床 サービス付き高齢者向け住宅 29室/ グループホーム 18床/デイサービスセンター	
構造・規模：RC造/地上4階建	
延床面積：5,228.16㎡	
C M：株式会社プラスPM	
設計：株式会社IAO竹田設計	
施工：共和産業株式会社	
竣工：2019年1月	

## 特別養護老人ホームを含む複合施設「地域密着型老人施設 百穂苑」が竣工

2018年3月、日本で最も高齢化率の低かった沖縄県がついに21%を超えたことで、全都道府県で超高齢化社会となりました。そのような状況の中、那覇市安里に特別養護老人ホームなどを含む複合施設が竣工いたしました。2019年4月にオープンとなります。

当社は、事業主様が那覇市の公募枠にエントリーする段階からプロジェクトに参画し事業計画策定支援を行ないました。本計画は5つの事業メニューで構成され、多様化する地域のニーズに応じています。事業メニューが多いほど、動線計画など運営効率がより重要となります。設計者選定後、設計段階では運営効率に配慮していかにコンパクトに造るか、高低差のある敷地でいかに造成コストを抑えた配置計画にするかが課題でした。発注段階では建設ラッシュの沖縄で建設費が高騰したことから苦労した場面もありましたが、この度無事に竣工を迎えることができました。



既存建物写真

独立行政法人地域医療機能推進機構(JCHO)中京病院	
事業主：独立行政法人地域医療機能推進機構中京病院	
建設地：愛知県名古屋市中	
用途：病院	
構造・規模：未定	
延床面積：未定	
C M：株式会社プラスPM	

## JCHO 中京病院「新病院建替整備設計者選定支援業務委託」を受託

2018年12月に独立行政法人地域医療機能推進機構(JCHO)中京病院様により開催されました「独立行政法人地域医療機能推進機構中京病院 新病院建替整備 設計者選定支援業務委託」に係る総合評価方式一般競争入札において、プラスPMが選定されました。

今回の建替整備の概要は、老朽化の進む南館と健康管理センターの建替えおよび、建設後30年を迎える本館などの既存建物の改修を行なうものです。

これにより高度急性期の診療機能の再構築を図り、地域の急性期医療の基幹病院として更なる機能強化を実現します。

## 国立研究開発法人 国立長寿医療研究センター「新棟整備事業」基本計画が策定

平成16年に設立された当センターは研究棟、研修棟、外来診療棟などを整備してきましたが、臨床研究拠点としての整備は不十分であり、国や県からの要請による新規研究が急増する中、建物の老朽化、狭隘性が臨床研究発展の大きな阻害要因となってきました。

本計画では、病棟を再編し、老化に伴う心身機能の低下に着目した横断的な臨床研究が行える施設・設備構成とすることにより、認知症になりやすい危険因子の原因解明や、早期発見、先進的な治療体制の構築を図ります。また、県の掲げる「あいちオレンジタウン構想」も踏まえ、入院中に自立を促し、在宅への移行につなげる機能の強化のため、もの忘れセンターと回復期リハビリテーション病棟の機能充実を図ることを目的としています。

当社では基本構想、基本計画の策定支援を行いました。今後は、センターの想いを具現化した建物になるよう、基本計画をもとに事業者選定のため引き続き発注支援を行なって参ります。

国立研究開発法人国立長寿医療研究センター 新棟整備基本計画			
事業主：国立研究開発法人国立長寿医療研究センター	構造・規模：S造/地上5階建	設計：未定	
建設地：愛知県大府市	延床面積：12,500㎡(予定)	施工：未定	
用途：病院/研究所	C M：株式会社プラスPM	竣工：2022年2月(予定)	



こころのクリニック水戸

事業主：医療法人社団 有朋会	
建設地：茨城県水戸市	
用途：診療所	
構造・規模：S造/地上3階建	
延床面積：675.75㎡	
C M：株式会社プラスPM	
設計：株式会社エイプラスデザイン	
施工：菅原建設株式会社	
竣工：2019年10月31日(予定)	

## 医療法人社団有朋会「水戸駅前プロジェクト」の施工者を選定

本プロジェクトは、水戸市の北に隣接する那珂市にて50年以上に渡り地域の精神医療を担われてきた有朋会様が、診療所を水戸駅前に開設するものです。主に勤労者のうつをターゲットとした外来と、精神科のデイケアを併設した診療所を建設予定です。

今回の工事発注においては、建設需要の高まりで鉄製品がひっ迫する中、予定工期内で施工が可能な技術力の高い施工者を、いかに予算内で選定するかというところに主眼がありました。

各施工者に対しては、概算金額の算出や、予定工期を幾度も確認しながら発注業務を進め、また、各施工者の技術提案の評価は当社で実施いたしました。

最終的に、事業主様の予算を下回る金額で、信頼できる施工者の発注を実現することができました。