

＋収益性を高める病院建替えのポイント

今回は「収益を向上させる施設計画の策定」という視点から、収益性を高める病院建替えのポイントについて事例を踏まえながらご紹介いたします。建替えを機会に現在の医療機能を見直し、より社会的ニーズに合致したサービスを提供して収益を向上させることは、持続的な病院経営を実現する上で不可欠な課題です。事業を着実に進めるために、経営戦略との整合を念頭に置いた、最適な施設計画の策定が重要です。

建設予算に合致する整備方針の策定

お客様の悩み：長期的なキャッシュフローを検証しながら医療機能の見直しを検討しているが、建替えに必要な費用や施設の基本構想策定の進め方がわからない。

某民間病院では、当初全面建替えを検討されていました。しかし建設費の市場動向を考慮したコスト検証の結果、予算と建設コストが乖離しており、経営に与える負担の増大が懸念されました。

そこで、全面的な建替えではなく、既存施設の利用や改修により建設費を抑制し、病院機能の全体最適化を図りました。当初の想定よりも大幅にコストを低減し、持続的な経営の実現に配慮した計画策定が実現できました。

目指す医療提供体制を検討する中で、建設にどのくらいの費用が必要なのか、特定の建設会社ではなく一般的な相場を知りたいというお考えもあるかと思います。当社は必要な医療機能を踏まえ、建設費の市場動向を考慮した概算コストと合わせて、複数の建替えパターンをご提示し、そして最適な方針決定を支援します。

今回は、収益性を高める病院建替えのポイントについてご紹介しました。

「工事中の収益低下の回避」、「運用開始後のランニングコスト低減」など、収益性を高める病院建替えのポイントについてもっと詳しく知りたい方は、是非こちらの記事をご覧ください。

<https://www.plusweb.co.jp/blog/hospital-637.html>

計画の概要	全面建替え案①	全面建替え案②	外來棟建替え案
計画の概要	・外來棟と入院棟を統合し新築 ・減床し全体で約3,000㎡削減	・外來棟を面構換し新築 ・既存外來棟解体後、入院棟を新築	・外來棟を面構換し新築 ・入院棟は既存をそのまま利用
病床数 (単位:200床)	減 約 1.8 6床	維持 2.0 0床	維持 2.0 0床
外来棟面積 (単位:約8,000㎡)	減 約 7,100㎡	減 約 6,550㎡	減 約 6,550㎡
看護部面積 (単位:約6,000㎡)	減 約 4,560㎡	維持 約 6,000㎡	維持 既存約 約6,000㎡
延床面積 (単位:約14,600㎡)	減 約 11,660㎡	減 約 12,550㎡	減 約 12,550㎡
1床あたり面積 (単位:約73㎡/床)	6.2㎡/床	6.1㎡/床	6.1㎡/床
配置計画			
機能構成のイメージ			
コスト (税込)			
①建設費	50.4～54.3億円	54～58.2億円	28.5～30.6億円
②医療機器	1.0億円	1.0億円	1.0億円
③設計・調査等	3億円	3億円	3億円
④予備費	3億円	3億円	3億円
合計	66.4～70.3億円	70.0～74.2億円	44.5～46.6億円

建替えパターン検討のイメージ

＋長野市民病院の起工式が執り行われました



模型を確認する長野市長(中央左)と病院長(中央右)

長野市民病院 増築・改修工事の実施設設計が完了し、起工式が執り行われました。

本事業は、医療圏内の医療需要・医療環境の変化に対応するため、健診センター、透析センター、地域包括ケア病棟約 4,000 ㎡の増築を行います。さらに開設以来 25 年を経過する既存本館の老朽化、諸室の狭隘化への対応、施設の長寿命化を目指し、既存本館全体に亘る約 7,000 ㎡の改修工事を行うものです。当社はコスト・品質管理と円滑な事業推進のため、基本構想段階から増築棟の施工段階までを支援しています。

今回の起工式には長野市長、病院関係者が出席されました。病院長は起工式の中で増築・改修工事について、長期に渡り計画が進められ施工が実現したこと、病院関係者も地域の方々も開院を心待ちにしていることとお話されました。

施工段階では、昨今の急激な資材の高騰によるコスト増を予測した先行発注や施工費削減の技術提案などにより、工事費の増額を最低限に抑えるよう支援を行います。また、運営中の病院の近傍での工事となるため、病院利用者の安全性の確保についても確認、助言を行います。今回、情報設備、医療機器などは、別途発注での工事が決まっています。別途発注工事においては、施工者とのスケジュール調整が重要となるため、病院様、施工者と連携を取り、工事が予定通り進捗するよう調整をして参ります。

2022 年 5 月に着工し、現在は基礎工事中です。関係者が一体となり、2023 年の新病院オープン、全面供用開始を目指します。

長野市民病院 増築・改修工事

事業主	地方独立行政法人 長野市民病院	C	M : 株式会社プラスPM
建設地	長野県長野市	基本設計	株式会社伊藤喜三郎建築研究所
用途	病院	実施設計・施工	清水・長電 特定建設工事共同企業体
構造・規模	【既存棟】RC造(一部 SRC造)/地上6階建 【増築棟】S造/地上3階建	竣	工 : 【増築部】2023年3月(予定) 【改修部】2023年11月(予定)
延床面積	【既存棟】約34,000㎡(うち改修:約7,000㎡)(予定) 【増築棟】約4,000㎡(予定)		

連載 これを知れば安心！ 建設コスト・プライスレポート

昨年来の建設資材、原材料などの価格の高騰に加え、ロシア・ウクライナ情勢によるエネルギーや資機材の高騰、および需給バランスの乱れによる納期遅延のため、建設市況は先行きが見通せない状況です。

ゼネコン各社の2021年度末決算は、競争激化と資機材価格の高騰により約8割が営業利益を下げた一方で、半数以上が受注高を伸ばしました。手持ち工事高は豊富で過去最高を記録している会社もあるため、2022年度は受注抑制、選別受注の傾向が強まり、競争環境は緩むと考えられます。

プラスPMの独自ヒアリングでも、資機材の高騰を受け見積提示額はここ半年で5～10%上昇し、今後も資機材のコストや納期が読めないという声を多く聞きます。

設計施工発注済の案件でも物価スライド適用を求める建設会社が増えており、発注者は正しいコストと納期を常に把握しながら、建設事業を推進する必要があります。

社員紹介

前職はサブコン、設計事務所等機械設備設計を担当し、オフィスビル、商業施設、駅舎など多くの案件に携わりました。

竣工を迎えたお客様から設計内容に心残りがあったことを伺い、計画初期段階よりプロジェクトに参画し、よりお客様に寄り添ったマネジメントを行いたい思いからプラスPMに入社しました。

休日は、自宅でリラックスして過ごしています。愛する妻と娘との他愛ない会話が何よりの癒しです。



東京支店
崇島 江介
(そうじま こうすけ)

＋PM 株式会社 プラスPM

代表取締役社長 木村 譲二

本 社 〒530-0047 大阪市北区西天満 2-8-5 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 1-7-11 KCA ビル
TEL 03-3526-4181(代) FAX 03-3526-0801

東京支店は 2022 年 8 月 22 日付で下記住所へ移転いたします

〒103-0023 東京都中央区日本橋本町 3-4-6 ニューカワイビル
TEL 03-6665-0053(代) FAX 03-6665-0054

Eメール info@plusweb.co.jp

＋PM PlusPM Consultant (1054055-T)

Managing Director/CEO Joji Kimura

マレーシア 16-16, 16th Floor, Wisma UOA II, No.21,
Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia
TEL+(603)2712-0263

ベトナム 16th Floor, Daeha Business Center 360
Kim Ma Street Ba Dinh District, Hanoi Vietnam
TEL+(8424)3267-3623

※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、たす通信編集部まで

名古屋記念病院移転新築計画	
	<p>事業主：社会医療法人 名古屋記念財団 建設地：愛知県名古屋市 用途：病院 構造・規模：未定 延床面積：約37,000㎡(予定)(立体駐車場棟含む) C M：株式会社プラスPM 基本設計：株式会社久米設計 竣工：未定</p>

名古屋記念病院の基本設計者が選定されました

名古屋記念病院は、名古屋東部の地域包括ケアシステムにおいて急性期病院としての役割を担い、救急医療、災害医療の要として地域医療を支えてきました。このたび、建物の老朽化、医療ニーズの変化へ対応するため、新築移転を決定しました。

当社は設計者選定のCM業務を受託し、最適な設計者を選定するための技術的支援を行いました。

本事業では、敷地条件や法的条件に特有の制約があるため、設計者選定では法人様が目指す新病院を実現できる建築計画の提案や取り組み体制、コスト立案力、管理力などを総合評価することを提案しました。また審査委員の方が参加者を適切に評価するため、提案内容の比較評価支援を行い、よりよいパートナーの選定を実現しました。

2027年頃の開院に向け、いよいよ基本設計がスタートします。

池田病院建替計画	
	<p>事業主：医療法人青仁会 池田病院 建設地：鹿児島県鹿屋市 用途：病院 構造・規模：RC造(予定)/地上4階建 延床面積：【病院】約8400㎡(予定) 【アメニティ棟】約900㎡(予定) C M：株式会社プラスPM 設計：株式会社横河建築設計事務所 竣工：2025年8月(予定)</p>

池田病院の設計者が選定されました

本事業は、既存病院の老朽化、狭隘化、増築による複雑化を解消するため、新病院とアメニティ棟を新築する計画です。将来に亘り地域医療の中心的存在として一層の貢献を果たすため、①急性期医療のさらなる充実、②患者様と職員双方が癒される病院、③地域活性化を目指した病院の実現を目指します。

当社は基本構想段階から参画し、事業主様との対話、外部環境分析、内部環境分析、基本計画策定などを行い、目指すべき病院像をまとめました。

設計者選定にあたってはプロポーザル方式を採用しました。病院としての機能性向上を行うだけでなく、地域活性化など法人様が特に重要視されていることを評価基準に盛り込むことで、法人様の抱える課題を解決できるパートナーの選定を実現しました。

また、昨今の物価上昇と納期遅延の状況を鑑み、発注方式は設計・施工分離発注方式とECI方式のどちらにも対応できるスキームを構築しました。法人様の想いや日々変化する外部環境を反映して、今後もプロジェクト運営の最適化に向けて支援して参ります。

(仮称)特別養護老人ホーム ゆいの里 建設工事	
	<p>事業主：社会福祉法人 慈恵会 建設地：滋賀県守山市 用途：特別養護老人ホーム 構造・規模：RC造/地上2階建 延床面積：【新築部分】約3677㎡(予定)、【改修部分】約1640㎡(予定) C M：株式会社プラスPM 基本設計：株式会社三橋設計 実施設計・施工：株式会社桑原組 竣工：2023年3月(予定)</p>

(仮称)特別養護老人ホームゆいの里建設工事の施工者選定が完了しました

本事業は、滋賀県守山市で特別養護老人ホーム、ケアハウス、グループホーム、デイサービス事業などを行う社会福祉法人 慈恵会様が、創業当初に建設された築35年を迎える特別養護老人ホーム(本館)の建て替えを行うものです。

当社は基本構想段階から施工者選定段階まで参画しました。

設計段階では、「利用者様の利用料を少しでも軽減したい」という法人様の思いから、建設工事費を低減するためのVE提案や面積削減などを関係者一丸となって行いました。また「利用者が穏やかに暮らせ、ご家族が安心し、スタッフにとって働きやすいホーム」の実現のため、当社の豊富な高齢者施設設計の知識を生かし、設計時の品質管理を行いました。

2022年4月の一般競争入札には、7社もの建設会社様が参加され、昨今の物価上昇の影響があるにも関わらず、結果としてお客様の予算を下回る金額での落札となりました。

2023年7月の開設に向け、2022年6月より工事が開始する予定です。

大分岡病院 移転新築計画	
	<p>事業主：社会医療法人 敬和会 建設地：大分県大分市 用途：病院 構造・規模：ハイブリッド構造(柱RC造、梁S造)/地上7階建 延床面積：【新築】約22,000㎡(予定) 【既存改修】約2,000㎡(予定) C M：株式会社プラスPM 設計・施工：戸田・佐伯特定建設工事共同企業体 竣工：2024年9月(予定)</p>

大分岡病院の設計・施工者が選定されました

本事業は、二次救急指定病院、地域医療支援病院として長年地域医療を支える大分岡病院様が、建物の老朽化対応と併せて南海トラフ地震などの大規模災害への対策を行うとともに、将来の医療ニーズへ対応するため、同法人が所有する大分リハビリテーション病院と統合し、移転新築と既存改修を行う事業です。

当社は基本設計段階から事業に参画しました。予算内で高機能な病院を実現するため、発注方式は実施設計に建設会社の技術力を取り入れることができる「実施設計デザインビルド(DB)方式」を採用しました。

入札参加ゼネコンには、医療機能向上を目的とした基本設計の改善提案、コスト削減提案、SDGsを考慮した環境負荷低減提案などを求めました。また、入札参加者との対話の機会を設けることで、病院様の想いをより提案に反映可能な「対話型VE付総合評価方式」という仕組みを構築し、機能とコストの最適化を実現する設計施工者選定を行いました。

今後も2024年度の新病院竣工を目指し、病院様の思いの実現に向けて支援を行って参ります。

※対話型VE付総合評価方式とは (VE:Value Engineering バリューエンジニアリングの略)

入札参加者よりコスト・品質の優れたVE提案を提出、発注者は審査・採否を行い、採用されたVE提案を入札書へ反映させた結果により選定を行う方式。技術提案書提出前には発注者と入札参加者として複数回の対話を実施し、発注者の意図を入札参加者に伝えることにより、より良い提案を募ることを図っている。ただし選定の公平性を保つため、対話の際は各入札参加者に同一の内容を伝える必要があり、発注者側で整備方針を明確にしておく必要がある。

宍粟市新病院整備事業がスタートしました

公立宍粟総合病院は、1975年4月に「組合立宍粟郡民病院」として開設しました。播磨姫路圏域北部の中核病院、また市内唯一の病院として、地域の医療を守る役割を担っています。

建設から36年が経過し、主要な機能を担う本館の老朽化が顕著になったため、新病院の整備を行うことになりました。

本事業では、高機能かつ合理的な計画を実現するため、建設会社の技術力を設計に取り入れることが可能なECI発注方式を採用しています。当社は、設計段階のコスト・品質・スケジュールの最適化に向けたマネジメントを行うとともに、ECI発注方式のメリットを最大限取り入れるための技術的支援を行います。

新病院は急性期病床70床、地域包括ケア病床100床の計170床となります。診療科は現在病院が担っている診療科を継承することを基本とし、医療ニーズや医療資源の状況に応じてさらなる充実と強化を図ります。

豊富な病院CM実績を活かし、地域医療を守る新病院を予算内、予定工期内で実現するため、引き続き支援して参ります。

<p>事業主：兵庫県宍粟市 建設地：兵庫県宍粟市 用途：病院 構造・規模：構造未定/地上4階建(想定)</p>	<p>延床面積：病院棟15,480㎡(予定) C M：株式会社プラスPM 設計：株式会社安井建築設計事務所 竣工：2026年(予定)</p>
--	---

Special 対談

「余白」を大切にしながら、一生挑戦し続けるマインドを持つ

東京2021オリンピック銀メダリスト
 Circle Of Life株式会社 代表取締役
馬瓜 エブリン

株式会社プラスPM
 代表取締役社長
木村 譲二

<https://www.plusweb.co.jp/vision/vol06.html>

