

+ 病院改修工事についてのポイント

今回は運営を継続した状態で行う改修工事について、重要なポイントをお伝えします。病院の改修工事は新築の病院建設よりも、はるかに難易度の高い工事です。その理由は、患者さんが入院されている建物内で工事を行わなければならない点と、病院は24時間365日動き続けている建物だからです。改修工事で注意すべきことは、大きく次の2点です。

1. 工事中の収益を減少させないこと

まずは、工事中の収益を減少させないための対策についてご紹介します。外来部門や中央診療部門では、医療機能を維持するために工事の順番をしっかりと検討する必要があります。病院はそれぞれの部門が密接に関係しているため、工事を進める順番によって診療や治療への影響も大きく異なります。また、病棟では工事中の稼働病床数の変動について検討をします。つつい見落としがちですが、一時的に必要諸室の面積減少に伴い報酬単価が減額されるケースがありますので、診療報酬制度との照合と、行政との事前協議は欠かせません。計画敷地内で必要諸室が確保できないケースが発生する場合は、医局などを一時的に周辺のマンションなどに確保する方法もあります。

2. 工事中の騒音や振動に対する配慮

2つ目は工事中の騒音や振動に対する配慮についてです。大きな騒音や振動は患者様からのクレームにつながるだけでなく、医師の診察の妨げにもなります。また、振動が医療機器へ影響を与え、正確なデータ取得ができないこともあるので注意が必要です。そこで当社では工事作業について、院内に大きな影響が出る連絡については最低3カ月前、工事の大まかな流れを伝達する連絡については1カ月前、直前の工事の連絡については2週間前のような連絡のルールを設け、ゼネコンや工事関係者だけでなく、病院関係者の皆様へも早めの周知が行えるよう努めています。特に直前の工事の連絡について、ゼネコンは通常翌週の予定を連絡してくることが多いのですが、実は病院側からすると院内調整は2週間前から動かなければ間に合わず、1週間前では遅いということがありますので、この連絡ルールを徹底する必要があります。ただし、連絡は早ければいいというものでもなく、早すぎる連絡では病院側で未確定なことも多く、院内の調整がうまくいかないことも多いので注意が必要です。

連載 これを知られば安心! 建設コスト・プライスレポート

ゼネコン各社の2021年度業績見通しが出揃いましたが、各社とも大幅な営業減益を見込んでいます。特に大手は20%以上の下げ幅です。これは受注競争の激化を分かりやすく示しており、発注者側にとってはチャンスといえます。当社による独自調査でも、昨年度は売上目標達成のために利益率を下げて入札したゼネコンが多くありました。売上目標を昨年度の達成度よりも下げるわけにもいかないので、利益よりも売上を重視する傾向は今年度も続きそうです。実際に当社が発注支援した20~30億円程度の設計施工(DB)案件でも大手から中堅ゼネコンまでの価格競争となりました。その理由は主に3つあります。

- ①工期が短いので、早期に売上高(完成工事高)に計上できる。
- ②労務費・材料費は将来下がる傾向がなく、長期にわたる大型案件はコストリスクが高いため避けたい。
- ③大手が得意とする技術で提案できる設計施工なら競争価格で受注しても、その後の設計の工夫で利益回復の可能性はある。

このような状況ではゼネコン側も案件を見極めて選別し、魅力的な案件に集中する傾向にあるので、情報の出し方や選定方法など競争環境を作ることが重要になります。

社員紹介

前職では、設計事務所主に病院建築と老健施設の設計監理に携わりました。初期段階からプロジェクトに関わり建築の全体的な骨格作りを担当CM会社に魅力と可能性を感じ、プラスPMに入社しました。現在主に病院案件に携わっており、建設プロジェクトの成功に向けて業務に取り組んでいます。プライベートでは、自転車であてのなない旅を楽しんでいます。お客様が抱える難解な建設プロジェクトを成功に導けるよう挑戦し続けたいです。



東京支店
仲原 正泰
(なかはら まさひろ)



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

Plus PM Consultant Sdn.Bhd.(1054055-T)

Managing Director/CEO Joji Kimura

クアラルンプール 16-16, 16th Floor, Wisma UOA II, No.21,
Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia
TEL+(603)2712-0263
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メール又はたす通信編集部まで

たす通信

Tasu Communication



株式会社 プラス PM
<https://www.plusweb.co.jp>

2021 Jul

● Vol. 41

+ 大分中村病院移転新築プロジェクトの施工者が選定されました



大分中村病院様は、日本における「障害者スポーツの父」と称される故・中村裕博士により1966年に設立されました。設立から現在に至るまで、地域に密着した中核病院として地域医療に貢献されています。病院建物の老朽化や耐震性能への不安から新病院建設事業を進め、この度、工事施工者が選定されました。

当社は事業発足当初の建設用地検討時点から支援を開始し、病院様が目指されるコンパクトかつ機能的な建築を実現すべく、基本構想・基本設計・実施設計段階の支援を行いました。

限られた予算の中で病院様が望まれる建築を実現させるために、施工者選定には「入札時 VE 技術提案型総合評価方式」を採用しました。建物の品質は大きく下げずに、材料の種類や工法を変えることで建築コストを抑える手法である「VE(Value Engineering)」を施工者からも募り、入札額に反映させる方式です。この方式を採用することで技術力を持つ施工者が材料や工法を工夫し、コストを少しでも抑えた入札をすることが可能となります。加えて、施工者の技術力や実績も評価に加味する総合評価方式となっているので、コストだけではなく安心・安全に工事を行えるかという技術的視点に立った選定を行うことができました。入札書・技術提案書受領後にはプレゼンテーションも開催し、質疑応答を通して施工者と病院様とで提案に関する意思疎通を図っています。

安全祈願祭も執り行われ、2023年の竣工を目指した工事がいよいよスタートします。

※VEとは: Value Engineering (バリューエンジニアリング) の略

建築におけるVEとは: デザイン、品質及び管理・保守を低下することなく、最小のコストで必要な機能を達成するために、建設物、工法、手続、時間等の改善に注がれる組織的な努力 (建設省(現国土交通省)「VEによる民間技術の活用」パンフレットより)

大分中村病院再整備計画

事業主: 社会医療法人 恵愛会 大分中村病院
建設地: 大分県大分市
用途: 病院
構造・規模: S造、一部RC造/地上7階、地下1階建
延床面積: 約14,900㎡(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
施 工: 株式会社 フジタ
竣 工: 2023年10月(予定)



(仮称)福寿会病院新築工事	
事業主	医療法人社団 福寿会
建設地	東京都足立区
用途	病院
構造・規模	S造/地上6階建
延床面積	5,875.69㎡(予定)
C	M:株式会社プラスPM
設計	計:株式会社伊藤喜三郎建築研究所
施工	工:株式会社奥村組
竣工	工:2022年8月(予定)

(仮称)福寿会病院新築工事の施工者が選定されました

東京都足立区を中心に、広範囲で在宅を主とした医療、介護サービスを提供する医療法人社団 福寿会様の新病院計画プロジェクトです。医療法人の統合、増床許可の取得によりさらなる拡大を目指し、新病院の建設計画がスタートしました。当社は2018年10月の基本構想段階から本計画に参画し、設計者選定プロポーザルの運営、計画全体のコスト・スケジュール・品質管理、発注者支援を行って参りました。

設計図書完成間際に新型コロナウイルスが流行し、病院経営にも少なからず影響が出ました。予算設定の見直しと共に、施工者選定の最終段階でもコスト削減が図れるよう VE/CD 提案付きの入札方式とし、提案を公平に数値化する方式を提案しました。2021年1月に開催した施工者選定の一般競争入札では、結果として予定価格を大幅に下回ることができました。2022年8月末頃の完成に向け、2021年4月より工事準備を開始しています。

※CDとは:Cost Down(コストダウン)の略



(仮称)特別養護老人ホームゆいの里 建替工事	
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(予定)
延床面積	3,900㎡(予定)
C	M:株式会社プラスPM
設計	計:株式会社三橋設計
施工	工:未定
竣工	工:2023年3月末(予定)

(仮称)特別養護老人ホームゆいの里建替工事の設計者選定が完了しました

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 慈恵会様は、築35年を迎える創業当初の特別養護老人ホーム(本館)を建替えます。建替えに際してのプロジェクトの進め方、投資金額、事業の成立性、いつまでに何をどの程度決定すればよいかといったご相談をいただき、当社は基本構想段階から参画しました。

基本構想段階では複数の計画案を作成しました。コスト・機能の比較、収支検討の上で基本構想書の策定を行い、実現に向け設計の与条件を基に最適な設計者選定を支援しました。設計段階では「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」であることと同時に、利用しやすい価格を実現するために事業予算のコントロールも求められています。法人様の想いの実現に向けて、プロジェクトを進めて参ります。2021年6月より設計業務を開始し、2023年7月の開設を目指します。



福山市民病院	
事業主	福山市
建設地	広島県福山市
用途	病院
構造・規模	S造/地上6階、地下1階建(予定)
延床面積	約30,000㎡(予定)
C	M:株式会社プラスPM
設計	計:株式会社 横河建築設計事務所
施工	工:未定
竣工	工:未定

福山市民病院の基本設計段階のCM業務を受注しました

圏域の基幹病院としての役割を担っている福山市民病院は、今後の人口減少や少子高齢化に伴う医療需要の変化に対し、最適な医療提供体制を構築することが求められていました。

圏域内で地域完結型の医療提供体制を確保するためには、現行機能(がん医療、救急医療、高度専門医療)の拡充、小児救急及び周産期医療機能の充実が望まれています。併せて東館・西館の改修を含めた動線計画の見直しによる全体機能の最適化と、竣工から43年が経過した本館の増改築整備の実施が必要です。

2021年4月より基本設計がスタートしました。当社はCM業務を通じて、福山市民病院様の基本設計の支援を行います。基本設計段階において当社に求められることは、以下の3つとなります。

- (1) 事業予算の超過を防ぐコスト管理
 - (2) 必要な意思決定を行っていくためのスケジュール管理
 - (3) コスト・品質・工程の総合的観点から最適な発注方式を決定するための発注者への技術的助言
- 2022年3月末の基本設計完了に向け、邁進しています。



エア・ウォーター 健都プロジェクト計画	
事業主	エア・ウォーター株式会社
建設地	大阪府摂津市
用途	複合ビル
構造・規模	S造/地上3階建
延床面積	約4,600㎡(予定)
C	M:株式会社プラスPM
竣工	工:2023年3月(予定)

エア・ウォーター 健都プロジェクトがスタートしました

エア・ウォーター株式会社様は国立研究開発法人国立循環器病研究センター様と連携し、北大阪健康医療都市(愛称:健都)エリア内の「健都イノベーションパーク」に、オープンイノベーション推進施設を整備することが決定しました。当社は基本構想段階から参画し、CM業務を通じてエア・ウォーター様の支援を行っています。

- エア・ウォーター様の目指す当施設での主な取り組みは、次の3つとなります。
- (1) 国立循環器病研究センターとの連携協定による、高度な医療人材を育成する教育システムの構築などによる医療クラスターの形成
 - (2) 市民に開放する1階と屋上を活用して健康関連サービスの提供と情報発信に努め、市民向けに食やオーラルケアをはじめ健康に対する様々な気づきを提供する健康寿命延伸への貢献
 - (3) 地域企業や研究機関、自治体などが事業や技術を持ち寄り、ともにイノベーションを創出するエリアを2階に設けることでの地域経済への貢献

医療や福祉、介護、農業、食品分野を融合し、人々の「暮らし」を創造、発信する拠点となるように、今後も力強くプロジェクトを推進して参ります。

メンタルホスピタル鹿児島再整備のプロジェクトが進行中です

本事業は、鹿児島県内で最も歴史ある民間精神科病院の再整備を行うものです。当社は2020年7月より、基本構想・基本計画策定支援を行いました。

公道を挟む2つの敷地において、建設時期の異なる複数の建物から構成される病院を、運用を止めずに現地で建替え・改修を行う複雑なプロジェクトです。持続的な病院経営の実現を念頭に、建替えパターンや建設コストの比較検討を行いました。特に、認知症治療やデイケアの機能強化など、地域における医療ニーズの変化に応じた病院の経営戦略と建設投資の整合性を確認しながら計画をまとめました。既存施設を改修により有効活用することで、建設コストの抑制と求められる機能の両立を実現しています。

また、工事期間中の病床数の減少を最小限に抑える整備ステップを検討し、マスタースケジュールを提示するとともに、補助金の申請や施設基準について、行政との相談や協議の支援も行いました。

今後も引き続き円滑な事業進捗のため、計画を支援して参ります。

事業主	公益社団法人 いちようの樹	C	M:株式会社プラスPM
建設地	鹿児島県鹿児島市	設計	計:未定
用途	病院(精神科)・デイケア	施工	工:未定
構造・規模	構造未定/地上3階建(予定)	竣工	工:2025年5月(予定)
延床面積	新築 約6,000㎡(予定)、改修 約3,000㎡(予定)		



Special 対談

自治体病院の健全な病院経営とは

元トーマツヘルスケア部門長
公立病院改革懇談会メンバー
和田公認会計士事務所 所長

和田 頼知

株式会社プラスPM
代表取締役社長

木村 讓二

<https://www.plusweb.co.jp/vision/vol04.html>

全文を読む ▶

