# 大分中村病院移転新築計画

| | | |
|---|---|---|
| **プロジェクトの基本情報** | プロジェクト名称 | 大分中村病院移転新築計画 |
| | 所在地 | 大分県大分市 |
| | 完了時期 | 2021年3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 | 社会医療法人恵愛会大分中村病院 |
| | CM業務委託者の所在地 | 大分県大分市大手町3-2-43 |
| **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 | 2019年 6 月～ 2021 年 3 月<br>事業構想段階、基本計画段階、基本設計段階、実施設計段階 |
| **CMRの選定方法** | | 提案書及び見積にて比較評価の結果選定 |
| **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** | | 単価数量積算方式 |
| **施工者の選定方法** | | 総合評価 |

## ■プロジェクトの概要

地域に密着した病院を目指し、経営改善と施設整備を一体的に行った事業。
①精緻な基本構想の策定
②発注者主体の事業推進
③VE 付総合評価方式の採用　を実行し、
**『コンパクトかつ機能的なまちなか病院』** を実現。

## テーマ1 CMRへ求められたこと

### 『コンパクトかつ機能的な、まちなか病院』を実現するために、発注者支援を行うCMRが必要

- **新病院建設が事業継続の成否に関わる**。一方で、院内には建設に詳しい専門家がおらず、建設事業を進めることが困難だった。
- 病院建設を進める上では、**病院特有の専門用語を理解できる建設技術者**が、発注者側に必要と考えた。
- 地域ニーズに合致した医療機能の再構築が必要と考え、**建築と医療機能の両方に精通した技術者の支援が重要**だと考えた。

## テーマ2 CMRが目指したこと

### 3 +α のプロジェクト目標

1. 大分の建設市況を把握した上で、最適な発注戦略を構築し、予算内竣工の実現
2. 『コンパクトかつ機能的』な施設整備の実現
3. 地域密着型建設事業の実現

**+α. コロナ禍への柔軟な対応によるプロジェクト目標の達成**

- **基本構想当初はECI方式を発注方式として採用予定だった**。コロナ禍の市況が不透明な時期にコストを仮確定させることを避けるため、**設計施工分離発注方式に方向転換。**

#### 建設だけにとどまらない、発注者主体のプロジェクトマネジメント

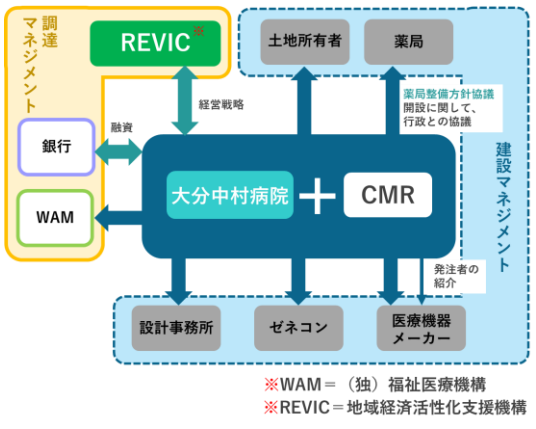
- 本事業は土地の所有者や、調達計画に関連した銀行・（独）福祉医療機構（WAM）また、医療機器のコンサルタント・代理店・メーカー等関係者が多い事業であった。そのため、**大分中村病院と一体となって、関係者間調整を行う**ことを提案した。

#### 実現性の高い精緻な基本構想の作成

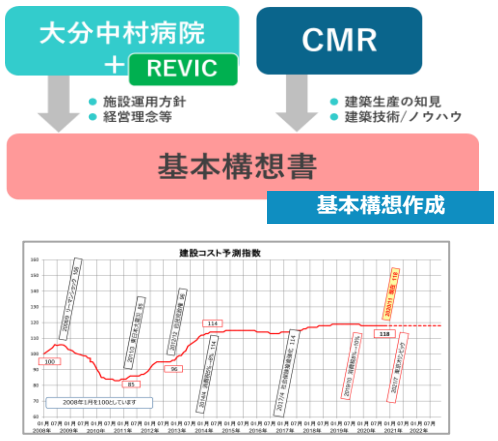
- 大分中村病院の移転新築事業は経営改善の一面がある事業のため、新病院の**運営方針（全体方針・各部門方針）と新病院施設整備方針（全体規模、各部門規模、部門のつながり）が合致することが重要**だった。

#### リアルなコスト把握と最適な発注方式を提案

- 市場価格に即したコストマネジメントを行うため、**大分県の建設市況を踏まえた建設事業費の算定**が重要であった。継続的かつ地元地域の動向も加味したコストモニタリングを提案した




体制表




基本構想作成




コスト指数

## テーマ3 CMRがとった手法

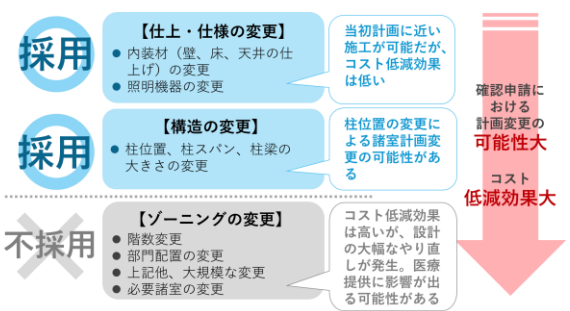
### コスト

#### 地域特性を踏まえた継続的な市況調査と、徹底したコストマネジメント

- 結果、大分中村病院の求める医療機能を充足するためには、**入札段階でコスト低減を求めるスキームを採用検討する必要があった。**

#### コスト削減のための「設計VEの積み上げと、独自の入札スキームの構築」

- 独自の評価方式である**「VE付総合評価方式」を採用**した。これにより、ゼネコンの技術力によるVE案を受け、それを反映した入札額の提示を受けることが可能となった。




VE付総合評価方式の許可範囲

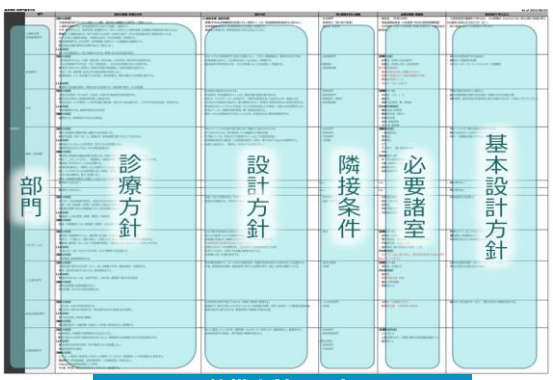
### 品質

#### 『コンパクトかつ機能的』な施設整備の実現

- 必要最低限の面積とする必要があった一方で、**診療機能が十分で機能的な平面計画が実現できるかを検証**することが重要。

#### 「建物規模の適正化」と規模を維持するマネジメント

- 設計者選定段階において、整備方針シートを開示。技術提案において具体的な計画案の提案を求め、**『コンパクトかつ機能的』**な病院を実現できる設計者を選定することができた。




整備方針シート

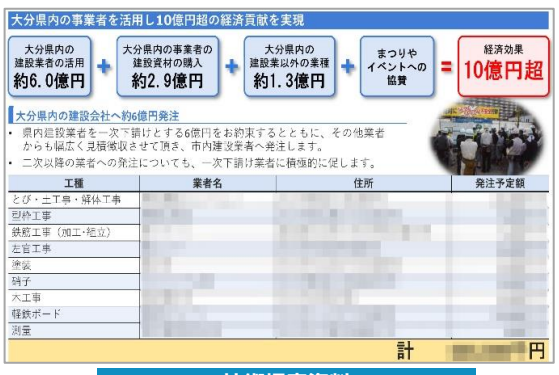
### プログラム

#### 地域経済の活性化に寄与する、発注スキームの構築

- 大分中村病院は、長きにわたり地域に根差した診療・医療で地域医療を支えてきた。今回の**建設事業を通じては、地域経済に貢献できる発注を目標**とした。

#### 共同企業体組成の許可と、【地域貢献】の技術評価項目化

- 施工者選定の技術提案の**評価項目に「地域貢献」を設定、**入札参加ゼネコンから地域への**経済効果を期待できる提案**を受けることが可能な枠組みを設定した。




技術提案資料

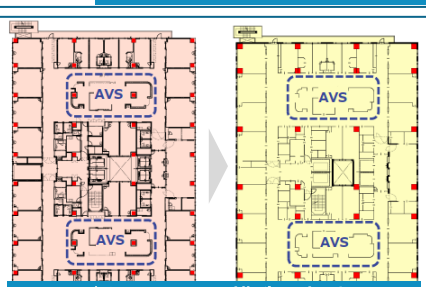
## テーマ4 CMRが受けた評価

#### 大分の建設市況を把握した上で、最適な発注戦略を構築し、予算内竣工の実現

- **最大で3億円のコスト削減**を実現し、**基本構想段階で算出した予算を厳守**した工事価格での発注を実現した。

#### 『コンパクトかつ機能的』な施設整備の実現

- **ゼネコンの技術力を活かした構造のVE提案**を受けることができた。結果柱の数を減らすことができ、**見通しが良く、スタッフの使い勝手の良いスタッフステーションが計画可能**となった。更に、平面計画がよりよくなる効果も得られた。




ゼネコンからの構造VE提案

スタッフステーション内で死角を作っていた柱の削減を実現

+PM 株式会社 プラスPM