
新病院建設は、 これで上手くいく

地域に愛されて
経営的にも安定した病院を実現させる
建設計画の進め方

+PM 株式会社プラスPM

新病院建設は、 これで上手くいく

地域に愛されて
経営的にも安定した病院を実現させる
建設計画の進め方

+PM 株式会社プラスPM

はじめに 地域に愛されて、経営的にも安定した病院を創る	4
一、基本構想・基本計画	
そのプロジェクト、本当に実現可能ですか？ キモは「基本構想・基本計画」	10
当社が「基本構想・基本計画」において提供できる価値	12
「基本構想・基本計画」が曖昧だと、あとになって大幅予算超過や見直しも	14
新病院開院までのロードマップを策定する	16
四つの発注方式から最適な発注方式の決定	18
二、設計者選定	
「安い」「カッコいい」「知り合いだから」で選んではいけない「設計者選定」	22
当社が「設計者選定」において提供できる価値	24
何を決め手に選べばいいの!? 設計者選定のポイント	26
三、設計	
患者さんも、現場スタッフも、経営的にも、満足する設計になっていますか？	30
当社が「設計」において提供できる価値	32
病院機能を落とさなくても、コスト削減はできる	34
設計者にコスト意識はない!? 予算オーバーを防ぐ方法	36
医療機器の発注はいつどのように進めるのか	38
さまざまなパートナーとともに病院経営の収益性を改善する	40
四、工事発注	
後悔しない、ゼネコン選びの方法とは？	44
当社が「工事発注」において提供できる価値	46
予算が大幅超過！ こんなときにどうする!?	50
地元に貢献できる公立病院建設	52
五、建設工事	
工事後も気が抜けない？ 目まぐるしく変わる建設現場を管理する	56
当社が「建設工事」において提供できる価値	58
予定外の医療機器の導入で追加工事・追加請求が発生！ どうする、どうなる!?	61
既存病院と隣接して新病院の建設を進める際のポイント	62
事例集	
事例① 県立宮崎病院	66
事例② 川西市総合医療センター	70
事例③ 立川中央病院	74
代表あいさつ	78

はじめに 地域に愛されて、経営的にも安定した病院を創る

少子高齢化や医療制度の改変、そして新興感染症への対策など、医療施設を取り巻く環境が大きく変化しています。そうした中で、新しい病院の建設や、既存病院の建て替え・改修を検討する医療関係者も多くいらっしゃるかと思います。

病院建設は、その他の建設プロジェクトに比べて一層難易度の高いプロジェクトになります。地域のニーズを満たしていることは大前提ですが、将来を見据えて中長期的に収益を上げられる施設にしなければなりません。導入する医療機器はどれも高額であり、何をどう導入するかによってゾーニングも変わってきます。建設の知識がある医療従事者はほとんどいないでしょうから、ゼネコン（General Contractor / ジェネラル・コントラクター / 総合建築業者）などの建設関係者にすべてを委ねることになりますが、建設関係者は医療のスペシャリストではありません。そのため、ときに取返しのつかないトラブルが起こることもあります。

●建設プロジェクトの基本ステップ

ここで、建設プロジェクトが動き始めると、実際にどのようなことが起こるかを簡単に紹介しましょう。まず、建設プロジェクトは大きく五つの段階に分けて考えることができます。

- 一、基本構想・基本計画
- 二、設計者選定
- 三、設計
- 四、工事発注
- 五、建設工事

それでは、一つひとつの項目を簡単にご説明します。

一、基本構想・基本計画

病院建設において最も重要なフェーズになります。運営方針、施設のコンセプト、それに伴う建設計画からコスト、スケジュールを包括的に検討する必要があります。この段階を熟考せずにすませてしまうと、あとで取り返しがつかないこととなります。

二、設計者選定

理想の施設整備を行うためには、病院経営者の想いを汲み取り、図面という形で具現化してくれる設計者を選定する必要があります。設計者は、理想の病院のあるべき姿を具現化してくれるパートナーです。病院設計の実績があるだけでなく、現場の声を吸い上げてくれるコミュニケーション力があることや、人としての相性も大切です。知り合いや紹介で安易に決めずに、基本構想・基本計画で定め

た内容を具現化してくれる理想のパートナーを探しましょう。

三、設計

設計者が決まったら、具体的な設計に入っていきます。外観やインテリアの美しさ、デザインの斬新さも大切ですが、目指す医療行為を実現する上で過不足のない設計になっているか、建設予算内に収まる設計になっているか、注意して判断する必要があります。

また、医師が求める建築仕様をすべて盛り込んでしまったら面積的にも予算的にもきりがなくなってしまう。限られた予算の中で、最適な設計は何なのかを考え、患者さん側のユーザビリティはもちろん、医師や看護師など医療従事者側にとっても使い勝手が良く、働きやすい環境になっているか、繰り返し議論する必要があります。

四、工事発注

設計が完了したら、いよいよ建設会社を選定して工事を発注します。ただし、一口に発注といっても様々な発注方式があり、それぞれメリット・デメリットがあります。そのプロジェクトにとって、何が最適な発注方法なのかを見極めた上で、建設会社に見積りを依頼したり、選考会を開催したりする必要があります。

五、建設工事

建設会社が決まったら、やっと工事がスタートです。しかし、着手後の追加工事や計画変更はあたり前に起きます。すべてを建設会社に任せるのではなく、スケジュールと予算を管理しながら進めていくことが大切です。でないと、あとから想定外の請求をされるということもありません。

ここまですべてが建設プロジェクトの基本ステップとなりますが、いかがでしたでしょうか。病院建設は、時間も予算も関わる人数も膨大です。これを、病院建設の経験がない医療従事者だけで行うのは至難の技です。

そこで求められるのが「コンストラクション・マネジメント（CM）」の存在です。建築の技術的知識を持つスペシャリストが、病院経営者の立場に立ってプロジェクトを成功に導きます。

●コンストラクション・マネジメント（CM）とは

コンストラクション・マネジメント（CM）とは、建築の技術的知識を持つコンストラクション・マネジャー（CMr）が、建設プロジェクトの発注者（事業主）の側に立ち、発注方式の検討、設計者や施工者の選定、スケジュール管理、品質管理、コスト管理などの各種マネジメント業務の全部、または一部を行うものです。

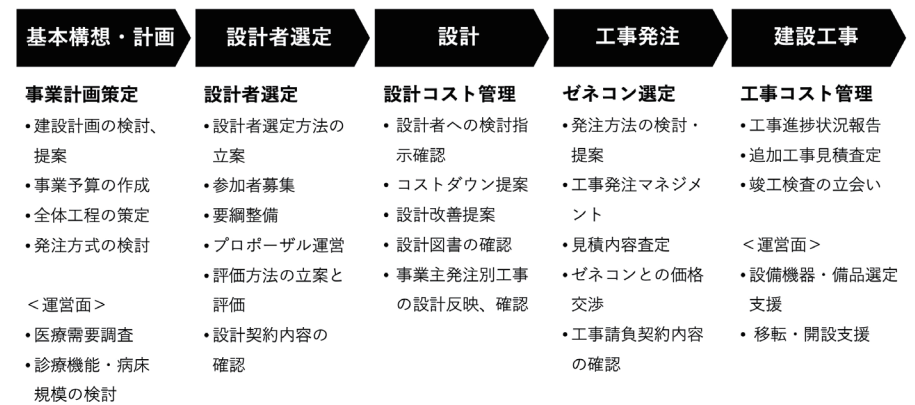
CM方式の歴史は古く、アメリカでは二〇世紀にはその起源があったとされます。日本国内では一九九〇年代後半から建設プロジェクトに採用される例が増えはじめ、二〇〇一年の一般社団法人日

本コンストラクション・マネジメント協会（日本CM協会）の発足と二〇〇二年の国土交通省によるCM方式活用ガイドラインの発行を機に、さらに広く周知されるようになりました。工場や物流施設、病院、オフィスをはじめ、最近では大規模再開発プロジェクトへのCM採用も活発になってきています。

また、「発注者支援」という名称で庁舎や学校施設などの地方公共団体の建設プロジェクトにもCMの導入が進んでいます。プラスPMはCM会社の中でも病院建設の実績が業界最多を誇るプロフェッショナル集団です。この冊子では、病院関係者のみなさまが病院建設プロジェクトを検討する際の参考となるようなノウハウや注意点をまとめました。この冊子が、日本の医療の未来を支えるみなさまにとって、少しでもお役に立つことを願っています。

第一章 「基本構想・基本計画」

■図版1 CMサービス内容



内容にご興味をお持ちの方は、
ぜひ小冊子をお申し込みください

郵送にてお送りいたします。