

病院建設におけるCM（コンストラクション・マネジメント）

建設事業推進とコスト削減支援



+PM 株式会社 プラスPM

株式会社 プラスPM 会社概要

会社名	株式会社 プラスPM
設 立	1986年4月（法人設立 1988年3月）
事業所	大阪本社（大阪府大阪市中央区） 東京支社（東京都中央区） 福岡支店（福岡県福岡市）
関連会社	Plus PM Consultant Sdn.Bhd.（マレーシア） Plus PM Vietnam Co.,Ltd.（ベトナム）
従業員数	70名（2023年5月現在）
資本金	2,000万円
代表取締役	木村 譲二
許可・登録	一級建築士事務所 東京都知事 第52394号 大阪府知事登録 第12493号 宅地建物取引業者 大阪府知事(4)第51888号 大阪府事業者登録制度 男女いきいき・元気宣言
所属団体	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 社団法人 大阪府建築士事務所協会 社団法人 日本医療福祉建築協会
保有資格	CCMJ（認定コンストラクション・マネジャー） 一級建築士 一級建築施工管理技士 建築コスト管理士 建築設備士 認定 医業経営コンサルタント CASBEE建築評価員 CFMJ（認定ファシリティマネジャー） 一級管工事施工管理技士 空調整備士

経営理念

基本理念

すべてはお客様の立場で

お客様の成長発展と全社員の幸せを追求して、
最高のサービスの提供と、感謝する心と言葉を持つ

三大精神

- 一、会社は大きな家族、相手の立場に立って思いやりを大切にする
- 一、誠実で真剣に、そして楽しく生きる
- 一、目標実現に向けて“すぐやる、必ずやる、出来るまでやる”



当社は、1986年に大阪で創業した
完全独立系CM会社です。

「すべてはお客様の立場で」という
経営理念のもと、常に経営者の目線に立った
マネジメントを実践しています。





国立循環器病研究センター

プロジェクトの特徴

- 建設価格高騰の中、実勢価格を見極め設計・施工一括発注方式を採用
- 建設会社から技術提案を徴集する、VE対話を行いコストを削減

事業主	国立研究開発法人 国立循環器病研究センター
所在地	大阪府吹田市
建物用途	病院（550床）、研究所
延床面積	約125,000㎡
構造	RC造、S造（免震構造）
階数	地上10階、地下2階、塔屋2階



宮崎県立宮崎病院

プロジェクトの特徴

- マーケットサウンディングにより、公募条件を整理し発注を支援
- ES（エネルギーサービス）事業者の選定を支援
- 設計会社、医療コンサルタント、その他別途発注業者の全体マネジメントを実施

病院様	宮崎県
所在地	宮崎県宮崎市
建物用途	病院（535床）
延床面積	約47,500㎡
構造	S造（免震構造）
階数	地上8階



東京都済生会中央病院

プロジェクトの特徴

- 基本構想から竣工までの一貫したコンストラクション・マネジメント支援
- 狭隘な敷地での現地建替え計画の実現
- 設計・施工一括発注方式における総合評価方式を採用した施工者選定

事業主	社会福祉法人 恩賜財団 済生会支部東京都済生会
所在地	東京都港区
建物用途	病院（465床、病院全体では535床）
延床面積	約30,000㎡
構造	S造（一部CFT造/免震構造）
階数	地上14階、地下1階、塔屋1階



川西市立総合医療センター

プロジェクトの特徴

- 全国で今後増える可能性のある2病院統合事業を建設面から支援
- 全室個室の公立病院という稀な事業の要求水準書を作成、DB方式での発注を支援
- 医療経営コンサルタントと協業を行い、ハード・ソフト一体となって事業推進を支援

事業主	川西市
所在地	兵庫県川西市
建物用途	病院（405床）
延床面積	約36,500㎡
構造	RCST工法（免震構造）
階数	地上9階、塔屋1階

実績紹介＜国公立・公的病院＞



島田市立総合医療センター（国交省モデル事業）



千葉市立新病院



泉大津急性期メディカルセンター



長野市民病院



野洲市民病院



ふたば医療センター附属病院

■国公立病院

国土交通省（島田市立総合医療センター）
総務省（アドバイザー業務）
国立大学法人東海国立大学機構 名古屋大学医学部附属病院
国立研究開発法人 国立循環器病研究センター
国立研究開発法人 国立長寿医療研究センター
新潟県（新潟県立吉田病院）
福島県（ふたば医療センター附属病院）
広島県（官民3病院再編計画、県立安芸津病院）
宮崎県（県立宮崎病院）
岩見沢市（岩見沢市新病院）
千葉市（千葉市立新病院）
横浜市（横浜市立脳卒中・神経脊椎センター）
富士市（富士市立中央病院）
野洲市（野洲市民病院）
箕面市（箕面市立病院）
穴栗市（公立穴栗総合病院）
泉大津市（泉大津急性期メディカルセンター）
川西市（川西市立総合医療センター）
三田市（三田市民病院）
北九州市（新北九州市立八幡病院）
鏡野町（鏡野町国民健康保険病院）

■公的病院

社会福祉法人 恩賜財団 済生会支部 東京都済生会
社会福祉法人 恩賜財団 大阪府済生会 富田林病院
独立行政法人 地域医療機能推進機構 中京病院
公立学校共済組合 四国中央病院（新四国中核病院）
独立行政法人 自動車事故対策機構 千葉療護センター
地方独立行政法人 県立多治見病院
地方独立行政法人 さんむ医療センター
地方独立行政法人 長野市民病院

[2025年4月現在]

実績紹介＜民間病院＞



がん研有明病院



大分中村病院



メンタルホスピタル鹿児島



白十字病院



立川中央病院



静和記念病院

医療生協さいたま生活協同組合 埼玉協同病院
 みえ医療福祉生活協同組合 津生協病院
 公益財団法人 がん研究会有明病院
 公益社団法人 いちのうの樹 メンタルホスピタル鹿児島
 医療法人 大分記念病院
 医療法人 慈圭会 八反丸リハビリテーション病院
 医療法人 公仁会 姫路中央病院
 医療法人 誠壽会 上福岡総合病院
 医療法人 社団 静和会
 医療法人 社団 洛和会 洛和会音羽病院
 医療法人 社団 慈生会 松山城東病院
 社会医療法人 名古屋記念財団 名古屋記念病院
 社会医療法人 啓仁会 堺咲花病院
 社会医療法人 景岳会 南大阪病院
 社会医療法人 恵愛会 大分中村病院
 社会医療法人 生長会
 社会医療法人 若竹会 つくばセントラル病院
 社会医療法人 社団 愛有会 久米川病院
 社会医療法人 財団 白十字会 白十字病院
 社会福祉法人 賛育会 賛育会病院
 社会福祉法人 親善福祉協会 国際親善総合病院
 一般財団法人 脳神経疾患研究所 附属 総合南東北病院
 一般財団法人 大原総合病院
 一般社団法人 枚方市医師会
 東京慈恵会医科大学附属第三病院

[2025年4月現在]

実績紹介＜コンサルティング企業とのコラボレーション＞



さんむ医療センター



総合南東北病院



県立多治見病院



埼玉協同病院

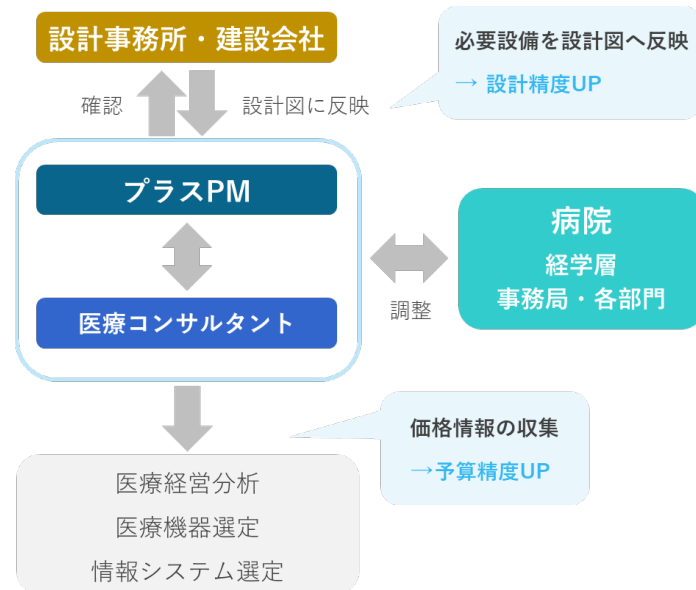


JCHO中京病院



THメディカル（ベトナム）

アイテック株式会社
 アクセンチュア株式会社
 株式会社システム環境研究所
 シップヘルスケアホールディングス株式会社
 辻・本郷税理士法人
 デロイトトーマツグループ
 株式会社日本経営
 みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社
 株式会社三菱総合研究所
 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社
 株式会社メディヴァ
 株式会社メディカルクリエイト
 りそな総合研究所株式会社
 株式会社ユカリア



[2025年4月現在]

病院実績一覧

【公立・公の病院】

病院名	病床数
名古屋大学医学部付属病院（愛知県）	1080 床
大阪赤十字病院（大阪府）	883 床
JCHO中京病院（愛知県）	580 床
国立循環器病研究センター（大阪府）	550 床
東京都済生会中央病院（東京都）	523 床
富士市立中央病院（静岡県）	520 床
JCHO徳山中央病院（山口県）	519 床
福山市民病院（広島県）	506 床
宮崎県立宮崎病院（宮崎県）	502 床
岐阜県立多治見病院（岐阜県）	487 床
岩見沢市立総合病院（北海道）	484 床
北播磨総合医療センター（兵庫県）	450 床
島田市立総合医療センター（国交省モデル事業）（静岡県）	445 床
川西市総合医療センター（兵庫県）	405 床
長野市民病院（長野県）	400 床
桑名市総合医療センター（三重県）	400 床
国立長寿医療研究センター（愛知県）	383 床
北九州市立八幡病院（福岡県）	350 床
箕面市立病院（大阪府）	317 床
横浜市立脳卒中・神経脊椎センター（神奈川県）	300 床
三田市民病院（兵庫県）	300 床
四国中央病院（新四国中核病院）（愛知県）	275 床
大阪府済生会富田林病院（大阪府）	260 床
さんむ医療センター（千葉県）	199 床
公立穴栗総合病院（兵庫県）	199 床
野洲市民病院（滋賀県）	199 床
広島県立安芸津病院（広島県）	98 床
宮崎県西都児湯医療センター（宮崎県）	91 床
鏡野町国民健康保険病院（岡山県）	88 床
豊岡病院日高医療センター（兵庫県）	63 床
福島県立ふたば医療センター（福島県）	30 床

【民間病院】

病院名	病床数
産業医科大学（福岡県）	674 床
がん研有明病院（東京都）	644 床
東京慈恵会医科大学附属第三病院（東京都）	561 床
洛和会音羽病院（京都府）	535 床
愛全病院（北海道）	495 床
岐阜病院（岐阜県）	486 床
総合南東北病院（福島県）	461 床
名古屋記念病院（愛知県）	416 床
南大阪病院（大阪府）	400 床
メンタルホスピタル鹿児島（鹿児島県）	395 床
埼玉協同病院（埼玉県）	377 床
同愛記念病院（東京都）	360 床
オリブ山病院（沖縄県）	359 床
大原総合病院（福島県）	353 床
岡山協立病院（岡山県）	318 床
つくばセントラル病院（茨城県）	313 床
熊谷総合病院（埼玉県）	310 床
堺咲花病院（大阪府）	310 床
国際親善総合病院（神奈川県）	287 床
上福岡総合病院（埼玉県）	284 床
白十字病院（福岡県）	282 床
大分中村病院（大分県）	260 床
姫路中央病院（兵庫県）	235 床
指扇病院（埼玉県）	226 床
和泉中央病院（大阪府）	206 床
大分岡病院（大分県）	203 床
最成病院（千葉県）	199 床
貝塚病院（福岡県）	199 床
賛育会病院（東京都）	199 床
静和記念病院（北海道）	195 床
八王子保健生活協同組合 城山病院（東京都）	159 床

病院名	病床数
青仁会池田病院（東京都）	189 床
高石藤井病院（大阪府）	185 床
福寿会病院（京都府）	176 床
嵯峨さくら病院（京都府）	165 床
南堺病院（大阪府）	153 床
洛和会丸太町病院（京都府）	150 床
岡山西大寺病院（岡山県）	145 床
春江病院（福井県）	137 床
真木病院（群馬県）	130 床
東京健生病院（東京都）	126 床
青梅三慶病院（東京都）	124 床
久米川病院（東京都）	120 床
田辺記念病院（京都府）	120 床
大分記念病院（大分県）	118 床
立川中央病院（東京都）	115 床
松山城東病院（愛媛県）	90 床
岡山中央奉還町病院（岡山県）	81 床
きよせ旭が丘記念病院（東京都）	78 床
岡山中央病院 放射線がん治療センター（岡山県）	—
国際親善病院サテライトクリニック（神奈川県）	—

[2025年4月現在]

建設プロジェクトでこんなお悩みを抱えていませんか？

- ① プロジェクトの進め方が分からない、技術系職員の不足
- ② 今後の外部環境の変化に対応できる病院を建設したい
- ③ 建設費が嵩んで、将来にわたり返済できるか不安
- ④ 建替を機に、病院収益の更なる向上を実現させたい
- ⑤ 新病院は、生産性・業務効率が向上できる施設としたい



不安なままプロジェクトを進行すると…

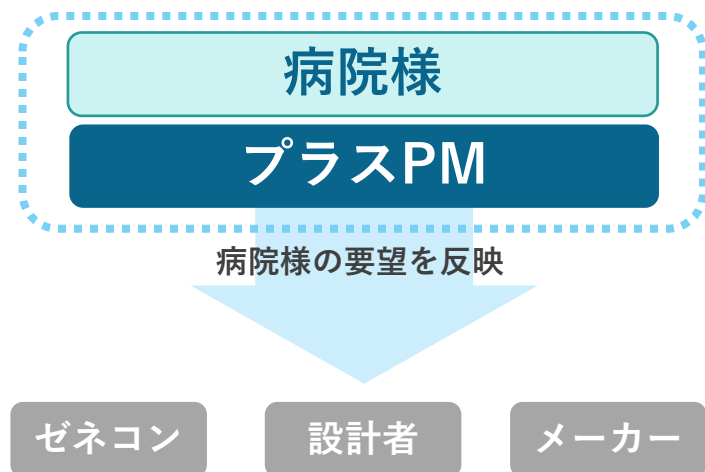
建設コストの大幅な**オーバー**

スケジュールの**遅延**

使い勝手の悪い施設

CMの役割 ーお客様と共に建設プロジェクトを推進ー

プラスPMのコンストラクション・マネジメントを導入することで…



基本構想書づくりから建物完成まで伴走します！

適正なコスト

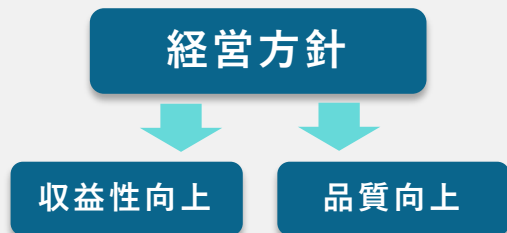
収益性の向上

生産性、業務効率の向上

求める品質とスケジュールの実現

利用者、従業員の満足度向上

経営者の目線でマネジメント



病院様の**経営方針を理解し、**
建設プロジェクトの推進支援を行います。

- ✓ 的確な投資判断
 - ✓ 高い品質の確保
 - ✓ 収益性の高い建設プロジェクト
- それが、私たちのミッションです。

- ▶ 事業性向上の視点でマネジメント

建築のプロとして、コストの適正化はもちろん、収益性・生産性の向上につながる視点をもち、建設事業の成功を支援いたします。

建設関連だけでなく、
運営面を含めた窓口を一本化

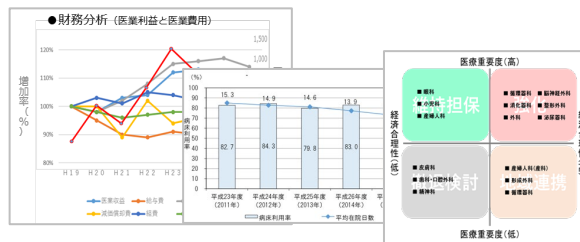


病院様の経営企画部門や外部の経営コンサルタントと連携することで、将来に亘って経営が安定する新病院計画を実現します。

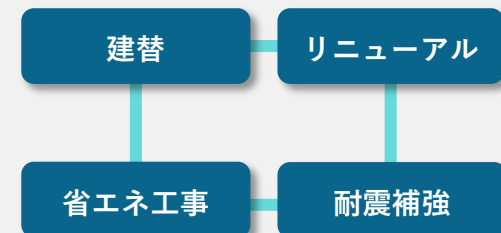
▶ 医療需要等の調査検討が可能



▶ 医療機能・病床機能検討が可能



建替・改修・省エネを 比較検証



建替え新築だけでなくリニューアル工事や耐震補強工事の構想づくりを支援します。
複数の投資計画からベストな選択をしていただけます。

▶ 設備機器や備品の発注支援が可能



- ・建設に伴う什器備品
- ・その他専門的な機器

▶ 選定支援

必要な電力や換気設備など、建設工事との調整もお任せ下さい。

事業フローと支援内容

病院様の施設・設備の調達業務に関して、コスト、品質、スケジュールの最適化支援を行います。

基本構想
基本計画

設計者選定

設計

工事発注

建設工事

竣工
移転開設

事業計画

設計者選定

設計
コスト管理

ゼネコン
選定

工事コスト
管理

完成検査

- ▶ 建替・施設方針策定支援
- ▶ 医療需要調査
- ▶ 診療機能・病床規模の検討
- ▶ 建設計画の検討、提案
- ▶ 事業予算の作成支援
- ▶ 事業全体工程の検討・作成
- ▶ 簡易経営診断

- ▶ 設計者選定方法の立案
- ▶ 選定スケジュール策定支援
- ▶ プロポーザル参加者募集支援
- ▶ プロポーザル要綱整備支援
- ▶ プロポーザル運営支援
- ▶ 評価方法の立案と評価支援
- ▶ 契約内容のチェック

- ▶ コストシミュレーション
- ▶ 設計改善提案
- ▶ コストダウン提案
- ▶ 設計図書の確認
- ▶ 設計定例の出席
- ▶ スケジュール管理

- ▶ 発注方法の検討・提案
- ▶ 建設業者募集支援
- ▶ 総合建設会社見積内容査定
- ▶ 専門工事会社見積徴収
- ▶ 総合建設会社との価格交渉
- ▶ 工事請負契約内容の確認

- ▶ 工事進捗状況確認
- ▶ 工事監理報告書の確認
- ▶ 変更内容確認
- ▶ 追加工事金額査定
- ▶ 出来高払い審査、報告
- ▶ 中間検査結果確認

- ▶ 完成検査引渡日程調整
- ▶ CMrによる完成検査
- ▶ 手直し指示と是正確認
- ▶ 取扱説明会開催支援
- ▶ 引渡立合い、書類確認

外部環境分析（マーケット） 内部環境分析（機能検討）

- ▶ **外部環境調査・分析**
利便性、患者需要、地域医療動向調査、患者特性診療圏などの分析
⇒ 整備の方向性提案
- ▶ **内部環境調査**
診療機能・病院規模等を検討
⇒ 基本構想へ反映

医療機器・備品選定支援

- ▶ 現状調査及び整備計画
- ▶ 移転中の診療機能検討
- ▶ 医療機器レイアウト図作成
- ▶ 機器リスト及び概算金額算出
- ▶ 医療機器選定仕様書作成
- ▶ 医療機器メーカー選定支援
- ▶ 開設に関する行政手続き支援

▶ アドバイザリー活動

- ・ 国立大学病院データベースセンター資産プロジェクトに参加
建設コスト削減や適性規模の検討についてアドバイザーとして参画中

▶ 病院建設に関するセミナー活動

- ・ 「病院の建替え工事を成功させる上で押さえるべきポイント」
全国にて病院経営者向けに開催
- ・ 新日本有限責任監査法人主催
医療、福祉関係法人向け公益法人制度改革セミナー
施設整備における予算管理について
- ・ 株式会社日本政策投資銀行・有限責任監査法人トーマツ主催
医療セミナー
建替えの基本構想と予算
- ・ 株式会社ケアコム主催
病院経営改善セミナー
病院建替工事を成功させるポイント

▶ その他

- ・ 日経BP社
「日経アーキテクチュア」2020年3月号 記事掲載
- ・ 日本医療企画
「最新医療経営 PHASE3」2023年1月号 記事掲載



お客様の声＜川西市立総合医療センター＞



高齢化と人口減少により多くの公立病院が財政支援を受けている中、川西市立川西病院も赤字経営となり、2014年に経営健全化団体となりました。

しかし、この市立川西病院は2022年9月に川西市立総合医療センターとして再スタートを切ることができました。開院2ヶ月もせずに病室はほぼ満床で、課題だった医師不足も解消。

どのようにして川西市は地域医療の課題を解決したのでしょうか。その裏には、指定管理者制度の思いも寄らない活用方法と、苦難の道であっても地域医療を守りたいという川西市と医療関係者の思いがありました。

課題が山積する地域医療において、再生に向けたひとつのモデルケースとして注目される川西市立総合医療センター建設プロジェクト。構想段階からプロジェクトを牽引した、川西市健康医療部の作田哲也部長にお話を伺いました。

健康医療部部長 作田 哲也 様からのメッセージ

CMを入れて本当に良かったです。

というのも、自治体職員である自分たちだけでは、ゼネコンさんと対等にお話ができなかったと思います。川西市のような人口15万人程度の自治体には、専門性を必要とする建築を自前で行うことは困難です。

私たちの気持ちを汲み取って交渉にあたってくれるプラスPMがいなかったら、今の病院はできていなかったでしょう。
プラスPMを必要としている自治体は、まだまだあるはずです。



もっと！病院様の声

お手持ちの端末で右記のQRコードを読み込んで
いただくと、お客様の声の全文をご覧いただけます。



