

# 医療・福祉経営の新時代と人財を創る VisionとStrategy 戦略

特集

## 診療報酬改定の影響分析と 療養病床転換

- Part 1 診療報酬改定が急性期病院に与える影響と、  
当院の対応
- Part 2 回復期リハ病院への影響分析と、  
経営戦略への完全対応
- Part 3 慢性期病院への影響分析と  
介護療養型老健を含めた経営シミュレーション

私のVisionと経営戦略

東京大学名誉教授

大森 彌 氏

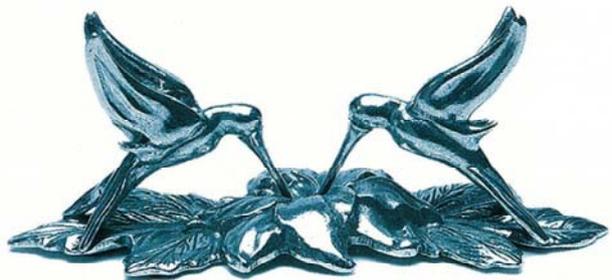
医療福祉経営最前線

社会福祉法人ユーカリ優都会 (千葉県佐倉市)

どうなる医療経営

08年診療報酬改定を探る⑬  
08年改定を総括する

セミナー案内掲載



2008 5

保健・医療・福祉サービス研究会

# 人気の医師が作る 適合高齢者専用賃貸住宅

コスモプラン株式会社  
一級建築士事務所

代表取締役

水野 直樹

Naoki Mizuno



本誌2008年1月号

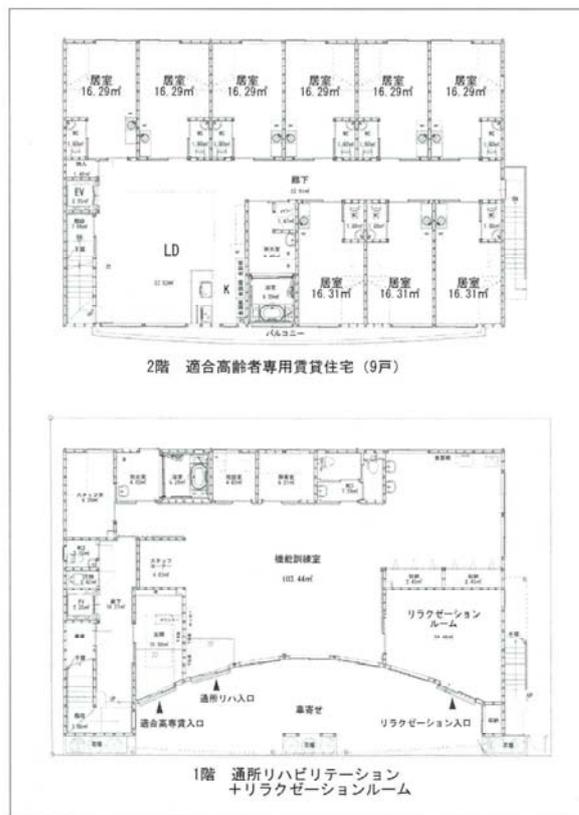
で紹介した小規模多機能施設+適合高齢者専用賃貸住宅に続き、今回は通所リハビリテーション+適合高齢者専用賃貸住宅（筆者設計、2008年8月完成予定）を紹介する。場所は埼玉県さいたま市見沼区東大宮で運営母体は医療法人社団「眞秀会（ハートの森クリニック）」森本幸秀院長である。このクリニックは無床診療所ながらオリコン病院ランキングで関東地区の内科で39位にランキングされている（2003年調べ）。同順位に聖路加国際病院と慈恵会医科大学附属病院があるので、かなり上位のランキングである。設計の依頼が来た当初、打合せに訪ねたが、最初は正直どこに高ランキングの理由があるのかポイントこなかった。しかし、訪ねた時の受付の対応は、初めてにしては何度も通っているような親しみを感じた。驚いたのは笑顔のスタッフの後方に見えたカルテ庫であった。まるで大病院のそれに匹敵する量である。聞けば、

**成功の秘訣は土地建物を  
所有しないこと**

それでも2年間分だけのカルテだそう。内科・消化器科・小児科・整形外科・リハビリテーション科を標榜し常勤2名の医師で診察をこなす。地域柄、夜間も診療を行う日が週3日ある。利用者の声には「番号札が発行され待ち時間が明確。説明も丁寧。」（40歳女性）「先生・看護師さん・受付の当たりの良さ・それほど大きな病院ではないが明るいイメージで子供の遊び場もある。」（30歳女性）とある。なるほど大事な事だ。

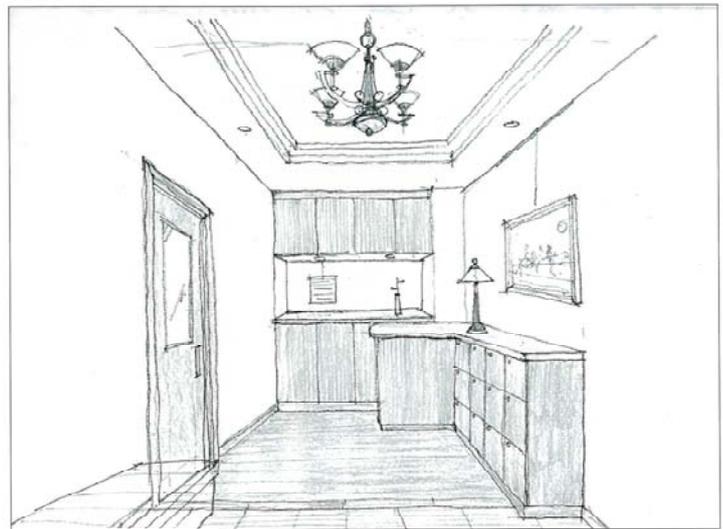
筆者が更に驚いたのは、そもそもこの場所を診療所開設場所を選んだ理由が「駅の乗降客が多く、住宅地を後方に控え、大学・高校が多数あり、小さな駅にしては発展性を感じた。」（事務長）ということだ。さらに10年ほど前に開設したこのクリニックは地主からの一棟借り上げであり、今回の通所リハ+適合高専賃も同じ地主からの20年間の借り上げである。まるで民間企業が事業展開するが如く、「市場」を調査し、リスクを抑えた展開をしている。この事業センスの良さが成功の理由の一つと見た。

本誌2008年1月号で紹介した小規模多機能施設+適合高齢者専用賃貸住宅に続き、今回は通所リハビリテーション+適合高齢者専用賃貸住宅（筆者設計、2008年8月完成予定）を紹介する。場所は埼玉県さいたま市見沼区東大宮で運営母体は医療法人社団「眞秀会（ハートの森クリニック）」森本幸秀院長である。このクリニックは無床診療所ながらオリコン病院ランキングで関東地区の内科で39位にランキングされている（2003年調べ）。同順位に聖路加国際病院と慈恵会医科大学附属病院があるので、かなり上位のランキングである。設計の依頼が来た当初、打合せに訪ねたが、最初は正直どこに高ランキングの理由があるのかポイントこなかった。しかし、訪ねた時の受付の対応は、初めてにしては何度も通っているような親しみを感じた。驚いたのは笑顔のスタッフの後方に見えたカルテ庫であった。まるで大病院のそれに匹敵する量である。聞けば、





2階キッチンイメージ



1階適合高専賃玄関イメージ

## 女性専用適合高専賃で特色を出す

建物の概要は1階に通所リハとリラクゼーションルーム、2階に適合高専賃という内容になった。既存診療所と公道をはさんで約30mの距離なので、新設の通所リハには診療所の併設はしていない。

周辺地域に既に有料老人ホーム等が多数ある、いわば「首都圏の介護施設激戦区」である為、よほど特色を出さないと勝ち残れないだろうとの事務長

の考えもあり「女性専用」と銘打った。結果的に浴室も一箇所です済んだ（現在、行政の多くは男女別の浴室を指導している

ので複数の浴室を必要とすることが多い）。また、自立型の入居者を予定しているの、それに適した建物のイメージになる予定だ。木造2階建・延床面積150坪・総工費1億・適合高専賃合計9戸（18㎡/戸・キッチントイレ付き）である。空調負荷の低減と環境対策として屋上緑化をする。利用者は屋上

## 適合高専賃の使い方

適合高専賃と有料老人ホーム

にエレベーターで上がれ、屋上デッキで園芸等を楽しめる工夫をした。何と言っても、近接して運営母体の診療所が有るので安心である。利用料金は約17万18万/月（家賃・管理費・水光熱費・食費）の予定である。噂を聞き、既に問い合わせが来ていると聞く。信頼できる医師が運営する「医療併設の集合住宅」に人気があるようだ。

の違いは、前者は自由度が高いということに尽きるのではないだろうか。後者の場合は介護付きの場合は確かに経営上の安定性は得られるが職員配置基準は有り、行政側のチェックもかなり受けることになる。空室が長期間発生した場合は破綻につながる。適合高専賃の場合は事業者側の特色を生かすことが出来るし、行政側の指導もさほど受けにくい。その表れとして、行政に適合高専賃の事前相談をする場合、考え方にバラつきがある。筆者はその方がむしろ本来の自由性が高まり、多種多様な建築が出来るので良いことだと思う。「お金も出すが口も出す」これまでの行政主導から、自由な市場へ移行している表れと見る。今後、適合高専賃の多様な展開が多数出現するに違いない。

がった。しかし、このことは逆に「二度にまとめて在宅診療をしても良い」と言わばお墨付きをもらったと考えられる。更に今後、厚労省は高専賃等の高齢者の「集住型居住」をイメージしているとも考えられる。今回の建築主である地主（男性）がこの建物に将来は自分も入居したいと考えていたらしく、女性専用と聞き残念がっていた。その時は男性専用の高専賃を作れば良いと思った。

## 適合高齢者専用賃貸住宅の活用

