

診療を続けながら医院の建替えができる
「ながら建替え」

J.Hビル

オーナーズインタビュー


Company, Ltd.

Kudoカンパニー株式会社

従来の診療所に
医療テナントと介護テナントを加え、
安定した収益を確保。



J.Hビル外観

開院から約1世紀。由緒ある有床診療所を刷新



医療法人社団禎豊会 理事長
潤生堂医院 院長
蜂谷 公敏 先生

建替えを決心するまで

Kudo カンパニー株式会社（以下 K）：

この度は、医院の建替えならびに、建物（J.Hビル）のグランドオープン誠におめでとうございます。改めて、医院の建替えを考え始めたきっかけをお聞かせいただけますか。

蜂谷先生：当時の医院が出来てから（昭和36年竣工）60年近くが経過し、5年ほど前から建物の排水管の詰まりや雨漏りに悩まされるようになりました。そのころから、このまま診療を続けていくのは厳し

いと感じるようになりました。また当時の医院は初めから計画されたものではなく、増築されたものであったため、院内の間取りにいくつかの問題を抱えていました。例えば待合室の狭さや、レントゲン室が地下にあり、1階の診察室からわざわざ地下までレントゲンの曝射ボタンを押しにいかねばならないことなどです。更に医師になった子どもたちが医院を手伝いに来るようになってからは、診察室が1つしかない不便さも感じるようになり、これからは手伝いに来てもらうには、診察室が2つ欲しいと考えるようになりました。今後は関東に直下型の地震が来る可能性が高いことも耳にしており、（当時の医院を建替えずにいた場合）それに耐えられるのかという不安もありました。

K: 実際に建替えをお考えになる中で、お悩みや心配事はありましたか。

蜂谷先生：（私の代で）建替えを行うのは初めてなので、工事中も診療が続けられるのかということと、その資金が調達できるだろうかという問題がありました。たとえ資金が調達できたとしても、滞りなくローンの返済ができるのか、不安がありました。



建替え前の潤生堂医院。当時は有床診療所だった

K: このプロジェクトを決断されたときのお気持ちを聞かせていただけますか。

蜂谷先生：実際に建替えるとなると、金融機関との融資の折衝や、保健所や県庁などに足を運んで（建て替えについて）いろいろ話をしなければならないのかなど不安に思っていました。そんな折 Kudo カンパニーさんとご縁ができて、その辺りの折衝や手続きも全てやってくれと伺いましたので、安心してお任せできると思えました。

K: ありがとうございます。実際にプランニングを進めていく中で、有床診療所の病床を廃床されましたが、改めて事情をお聞かせ願えますか。

蜂谷先生：病床を受け持ってもらっていた看護師の皆さんが50歳代に入り、親の介護をしなければならない状況になってしまい、そのため夜勤を続けることが難しくなりました。新たに夜勤が行える看護師の募集もしたのですが、確保ができずやむなく廃床としました。

■ 厳しい有床診療所の今

K: 有床診療所が厳しい立場にあることは、私どもも各方面から伺っています。看護師さんの確保もそうですが、診療報酬の低さから、赤字で苦しんでいる医院さんが大変多いという話も耳にします。このタイミングでの廃床は、先々のことを考えるとご英断だったのかもかもしれません。

また蜂谷先生は、訪問診療にも力を注いでいらっしゃいますが、お気持ちを聞かせていただけますか。

蜂谷先生：当院は祖父が開業してから100年近くになりますが、長年通院してくださっている患者さんが大勢いらっしゃいます。その患者さんが、高齢化により通院が難しくなるという問題が出てきました。主にその方々に医療提供を継続するため、こちらから訪問診療に何うことを続けています。これまでずっと診てきた患者さんですから馴染みもありますし、どのような家庭環境にあるかも分かっています

るので、できれば看取りを含め、最期までお付き合いをさせていただきたく思っています。

K: 改めて伺いますと、本当に地域の皆さんのために動かれていて、頭が下がります。

蜂谷先生：以前は往診を医療機関だけで診ていたのですが、訪問看護ステーションが出てきて、定期的に診てくださるようになりました。緊急の場合でも訪問看護ステーションに行ってもらい、報告をもらったうえで私から指示を出すという仕組みに変わってきました。そういう点では夜中や休みの日に呼び出されることもなくなりました。最近では看取りも看護師に行ってもらい、追って私が行って診断書を書くこともしていますので、以前に比べて大分負担が減りました。

■ 診療所を複合施設にした意図

K: 本プロジェクトで、小児科やサービス付き高齢者向け住宅を誘致しましたが、どのような効果を期待されましたか。

蜂谷先生：当初は有床診療所を建替える計画（1階が外来で2階が病床）だったのですが、それが無床になったことで上の階にベッドを持たせることができなくなりました。そんな折に厚労省から、有床診療所の方向性を介護医療院というかたちで継続する旨の報道があり、調べたところ介護医療院とサービス付き高齢者向け住宅（以後サ高住と呼称）の機能が非常に近いと感じました。では診療所の上にサ高住を持たせても良いのではないかと考えたところ、看護師さんを置かなくても良いとはいえ、自分たちで経営することは難しいと思いました。

本件では Kudo カンパニーさんの系列会社がテナントとして入り、サ高住の運営を行うという提案がありましたのでありがたく思っています。

また当初病床の予定だった建物の2階には、Kudo カンパニーさんが小児科さんを連れてきてくださりこちらもありがたく思います。結果全体的に、地域の医療・介護に貢献できていると思っています。



2階のテナントとして小児科医院を誘致



サービス付き高齢者向け住宅「ブチモンド四街道」
医療機関との親和性は抜群

K: 先生の診療所にこれらが組み合わさることで、良い相乗効果が発揮できていると感じます。

蜂谷先生: 今年のインフルエンザの時期は、ワクチンがなかなか手に入りづらかったのですが、小児科さんの方はまだあるのですぐ打てますよと言えることがありました。こういったことを共有することでもお互いのメリットが出てくると思います。

またお子さんが風邪になると、親御さんも風邪をひいてしまう場合がありますが、当院でも診ることができ、あちこち行かなくても同じ建物で診察が受けられるメリットもあると思います。

K: 建替えを経て新しくなった建物の印象や、使い勝手はいかがですか。

蜂谷先生: 待合室が広くなり、レントゲン室と検査室のアプローチも良くなりました。特に新型コロナウイルスの影響で、個別で健診を受けられる方が増えた影響により、レントゲンを撮影する機会も増えましたので、非常に効率が良くなったと感じています。外観もインパクトがありつつモダンで、ちょっと他と違う感じがあり、気に入っています。

リニューアル・建替え後の心境

K: 建替えにより環境が一新されましたが、心境の変化などありましたか。

蜂谷先生: これまでは私一人で往診に行き、内視鏡検査を行い病棟まで診ていましたが、規模が拡大したことで一人でこれらを背負っていくのが厳しいと感じるようになりました。医師になった子どもたちに手伝いに来てもらいやすいように、診察室の数を増やしたりしましたが、うまく多人数で補い合うことで個人の負担を減らすことができました。結果継続して医療を提供しやすく、患者さんへのサービスも広がってきて良かったと思っています。

K: ますます、ご活躍される機会が増えそうですね。

蜂谷先生: 受け入れられるキャパシティが広がったと考えています。近隣でも院長先生が亡くなられたなどの理由で、診療所の閉院が増えています。また駅前の立地なので、車が運転できなくてもバスで来られる利点があることから、今後患者さんが増えてくる可能性は考えられます。

K: 最後になりますが、建替えを検討されているドクターにアドバイスをお願いします。

蜂谷先生: 現在の診療所の状況と周りの環境、例えば、患者さんの人数やご自身がやりたいことを総合的に考えたうえで、新しい診療所の建替えを行っていただくと良いと思います。

「地域の医療・介護に貢献できている」(蜂谷先生)



リニューアル後の潤生堂医院。
医院だけ新築建物に先行して移転するため、
「仮使用申請」を行いながら建替えを行った。



K: また、医院を経営されているドクターにアドバイスをお願いします。

蜂谷先生：厚労省も再三言っていることですが、団塊の世代が75歳(後期高齢者)を目前に控えており、今後ますます高齢者が増えていきます。それに伴い介護を必要とする方も増え、それが理由で外来の患者さんが減っていく可能性もあります。

その一方で、訪問診療や往診が必要な方が増えてくることが予想されますので、病診連携や診診連携をうまくとっていただければと考えます。政府も地域包括ケアシステムを進めていますので、その中でご自身の医療機関ならではの役割を果たしていただければと思います。

K: この度は、長時間に及ぶインタビューにご協力頂き、重ねてお礼申し上げます。医療法人社団禎豊会様の益々のご発展を心よりお祈りいたします。



弊社プロモーターとの2ショット。

おわりに

蜂谷先生の患者さまに対するお人柄と、医療に対する姿勢がお分かりいただけたかと思います。これからの医療経営は介護などにも目を向けつつ、医療以外の収益を持つことを視野に入れることが大事なようです。ご参考にされてはいかがでしょうか。

「インパクトがありつつモダンな建物」(蜂谷先生)



駅前の新しいランドマークとして注目を集める J.H ビル