

📌 着目点・キーワード

地域の診療需要や交通事情への柔軟な対応
複数の診療所が集積することによる相乗効果の発揮
選択性の高い施設規模（延床面積 500 ～ 2000m² 程度）と形態
都市規模に左右されない需要

📌 概要

異なった診療科目の診療所が複数入居する賃貸施設で、クリニックビル、メディカルビル、医療村などと呼ばれる。1つのビルを立体的に複数の診療所がシェアするもの他、大型ビルの1フロアに限って集合展開するもの、さらには低層の戸建建物が平面的に集合展開するもの等がある。

一般的には不動産保有者が、不動産関連コンサルタントと診療所経営コンサルタントから情報を収集しながら事業を実施する。クリニックビル等は、開設手続きの簡便な病院外来部門相当の医療施設と見ることができ、ビル内の異なった診療所間でカルテを回すことはできない。

1. 機能内容、施設形態

クリニックビル内で開設される個々の診療所は、あくまでも独立した診療所なので、それぞれが診療所の必要条件を満たさなければならない。このためクリニックビルは入居診療所数に対応する壁と扉などで区切られた専用空間とこれらを補完する共用空間から構成される。

診療所では、床スラブの上に高さ 20cm 程度の配管・配線スペースをとることになるため階高の設定に際しては、一般の同規模ビルよりも寸法に余裕を見る必要がある。また、内装は個々の医療形態によって異なってくるので、賃貸住宅等と比較すると借り手負担設置部分が多い。また、立地条件などから必要とされる適切な数の駐車場確保が必要である。

2. 立地需要とその背景

1985年の医療法改正以後、国民医療費に歯止めをかけるために都道府県は地域医療計画を策定し医療圏ごとに必要病床数を設定することになった。この結果、病院の新規開設や増床が制限され、あわせて経営が悪化した病院の統廃合が進むことになった。厚生労働省の医療施設調査によると、病院数は1990（平成2）年の1万96施設をピークにその後減少しており、

1992（平成4）年以來1万施設を割っている。

病院の新規開設や増床が都道府県許可を前提とするのに対し、診療所の開設等は許可を前提とせず、一定要件がそろえば認可される。このため、病院数の減少を補う形で無床診療所の数は着実に増加してきている。

3. 立地性向

クリニックビルの立地性向は、基本的に一般の無床診療所の立地性向と同一にみることができる。診療所開設は病院開設と異なり都道府県のコントロールを受けないので、開業者同士の自由競争の中に置かれている。従って原則としては、需要が残されている診療圏において立地可能となる。都市計画との対応では工業専用地域を除いて立地が可能である。

一般に近隣エリアにおける同一科目診療所の共存は難しいが、高密度住宅地の中であるとか、駅前地区であれば、共存の可能性は高まる。駅前立地では、徒歩での来診者以外にも、通勤、通学、買い物の折に公共交通機関を使ってやってくる来診者を想定しうる。これに対して医療村と呼ばれる郊外立地のものでは、十分な数のゆったりとした駐車場が必須となる。実際に50～100台程度の駐車場を備えたものもある。

4. 事業化形態

診療所を開業する方法には、自前で所有する方法と賃借する方法があるが、今日の趨勢として後者が伸びている。賃貸マーケットにでてくる診療所は、概ね業務ビルやマンションの中の一室又は一戸を診療所とするもの、あるいは当初よりクリニックビルや医療村の一部となっているものである。開業者側から見たクリニックビルのメリットは、「賃貸床でありながら始めから診療所に作られていて使いやすいこと」と、「診療所が一つのビル内に集合していることにより認知度が高まること」である。

不動産経営者側から見たクリニックビルのメリットは、診療所を相手にしているので賃貸リスクが少ないことである。さらに、敷地の立地条件が良ければ大小さまざまな敷地規模に対応できる。また、クリニックビルを想定して建設事業を進めつつも、一般の商業・業務ビルに転換できるような設計も可能である。

5. 支援制度と要件

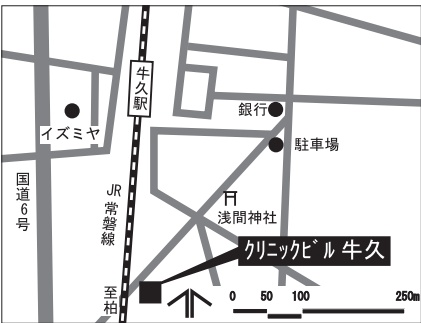
特になし。

参考

●病院と診療所（医療法第1条の5より抜粋）

「病院」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、20人以上の患者を入院させるための施設を有するもの、「診療所」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するもの。

事例1 クリニックビル牛久

<p>立地 施設規模 施設内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■所在地：茨城県牛久市みなみ（牛久駅徒歩3分） ■敷地面積：2630m²、延床面積：910m² ■構造・階数：重量鉄骨造2階建 ■駐車場：40台 ■入居診療所の診療科目：内科・呼吸器科・循環器科・糖尿病外来、整形外科・リハビリテーション科・リウマチ科・耳鼻咽喉科、皮膚科・アレルギー科 ■来診者居住地の範囲：牛久市全体（市外からの来診もある） 	 
<p>事業形態</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ビル経営主体：個人（クリニックビル牛久内開業の医師） ■施設所有主体：同上 ■立地時の事業形態：個人施行 	
<p>事例の特徴</p>	<p>このビルは、病院勤務医師が自己所有地における開業計画の延長線上として企画した。特に、地域診療に関する考え方の異なる開業医とクリニックビルをシェアするリスクを回避することを考え、入居診療所の募集は慎重に対処したという。結果的に同一大学出身者が集まるレベルのそろったクリニックビルになった。</p> <p>気心の知れた数名の医師が一つのクリニックの中で医療活動を行っているので、施術中など万が一の緊急事態を想定したときに安心感があるという。</p> <p>4区画として建設され、現在3診療所が入居し、内1診療所が2区画を使っている。</p>	
<p>取材協力</p>	<p>村山内科クリニック</p>	

事例2 高知メディカルプラザ

<p>立地 施設規模 施設内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■所在地：高知県高知市追手筋（土佐電鉄堀詰駅から徒歩2分） 中心市街地内高知城追手筋に立地 ■敷地面積：1380m²、延床面積：1820m² ■構造・階数：鉄筋コンクリート造4階建 ■駐車場：時間貸シタワー式、54台使用可 ■入居診療所の診療科目：婦人科・内科、泌尿器科、形成外科・皮膚科、歯科、心療内科・神経内科、整形外科・リハビリテーション科 ■来診者居住地の範囲：高知県下全域 	 
<p>事業形態</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ビル経営・施設所有主体：高知メディカルプラザ（土地は個人所有） ■立地時の事業形態：単科病院ビルのコンバージョン 	
<p>事例の特徴</p>	<p>単独の整形外科病院を院長がクリニックビルに用途転換し、高知県初の総合クリニックビルとして成功させた。中心市街地に立地することから買物を兼ねて診察を受けに来る方も少なくない。</p> <p>施設保有管理会社が同一敷地内に時間貸し駐車場を持っていて、各クリニックが診療者の駐車代金を負担して診療者が利用できるようにしている。また、クリニックビルの共通案内窓口を設けて、単なる診療所の同居にならないよう心がけている。</p> <p>高知市中心市街地では医療機関の郊外転出も顕著であるが、この事例は時代適合努力により中心市街地に踏みとどまろうとしている。</p>	
<p>取材協力</p>	<p>高知メディカルプラザ TEL 088-826-1030</p>	