

第7回 柏市健康福祉審議会
市立病院事業検討専門分科会 建設に関する課題整理

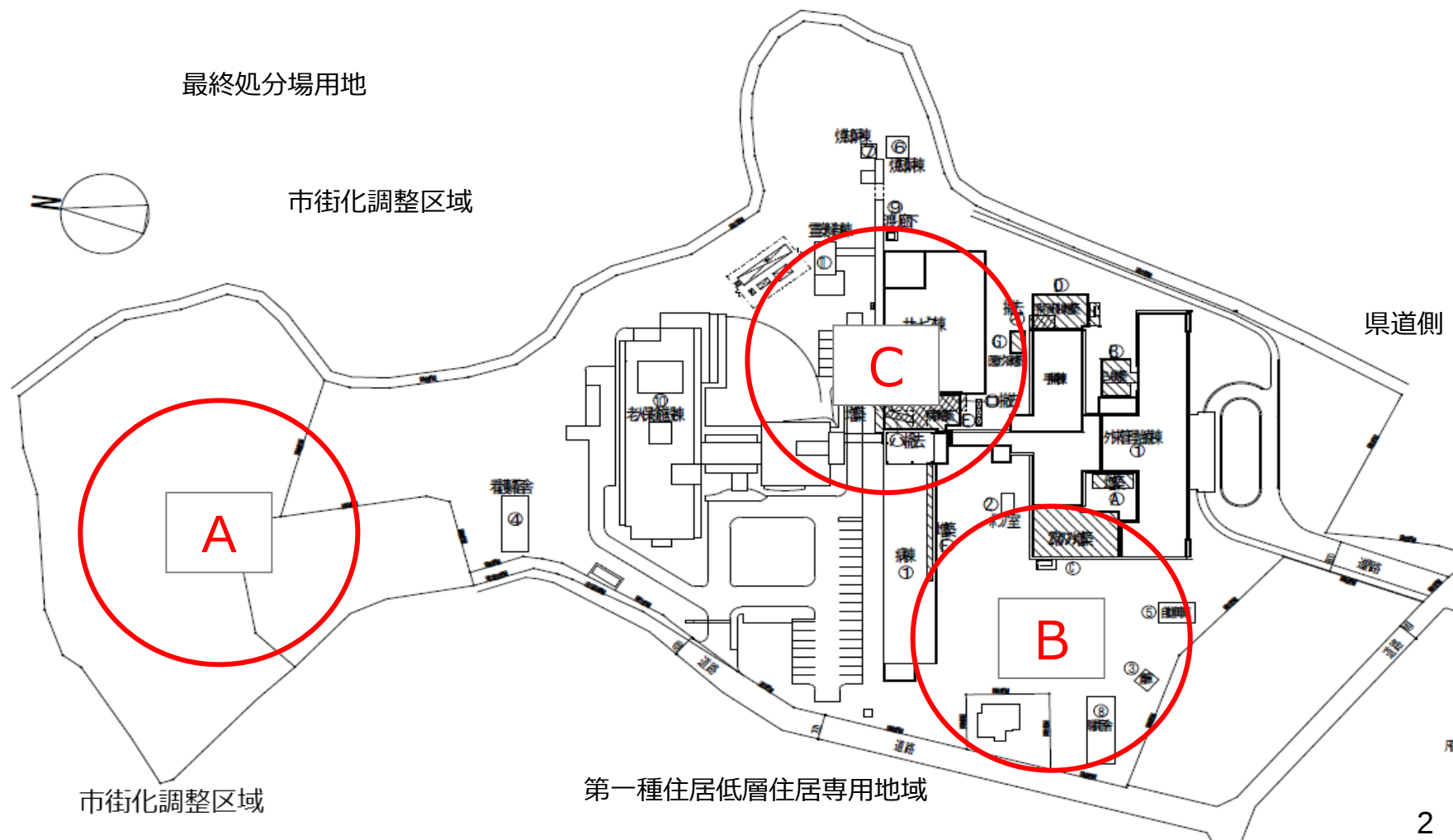
平成29年3月23日

株式会社システム環境研究所

(仮) 現地建替えの課題の整理

※あくまでも仮定によるもので、実際の計画を示すものではありません。

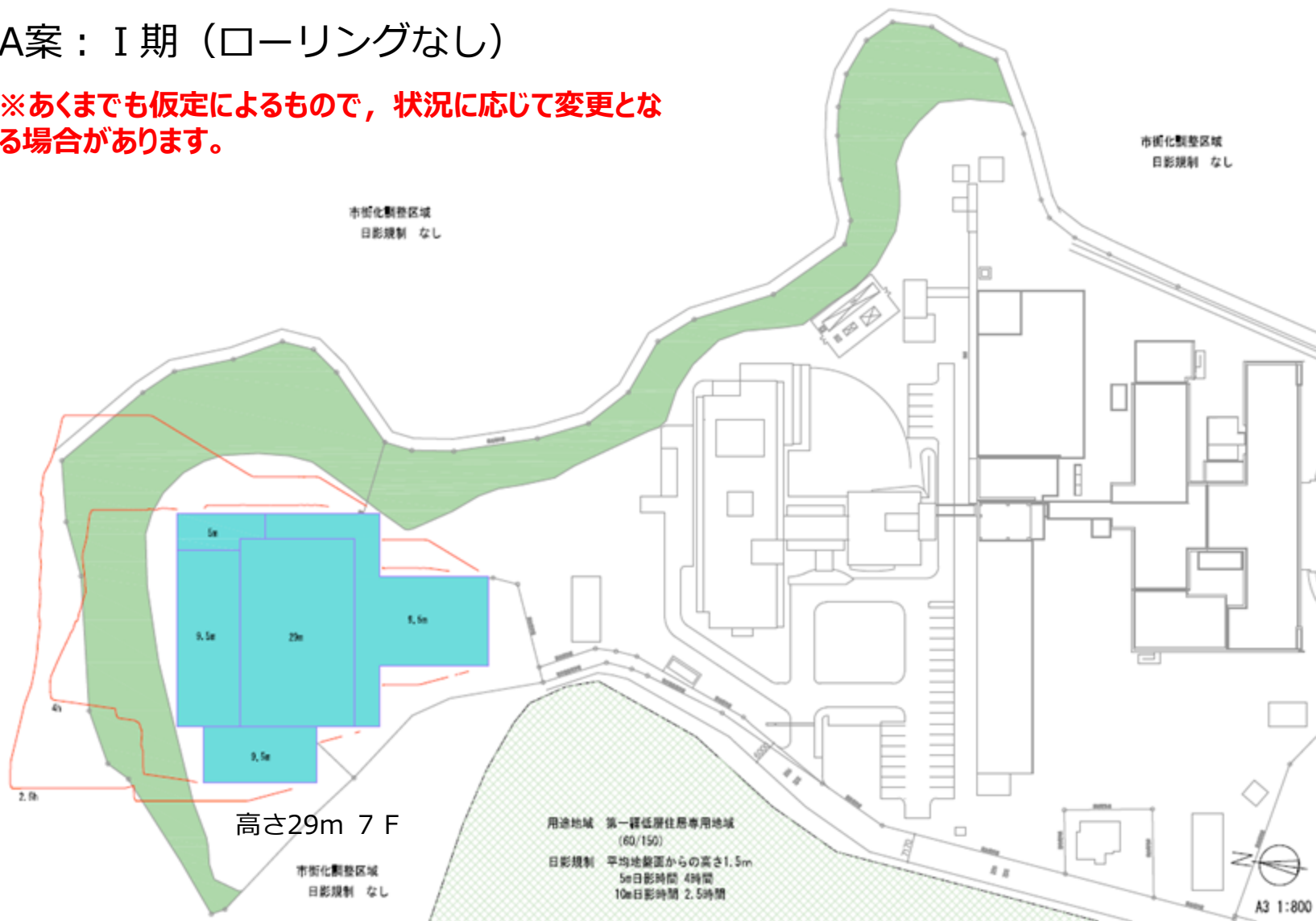
建替え可能な箇所は、A、B、Cの3箇所と考えられます。



(仮) 現地建替えの課題の整理

A案：I 期（ローリングなし）

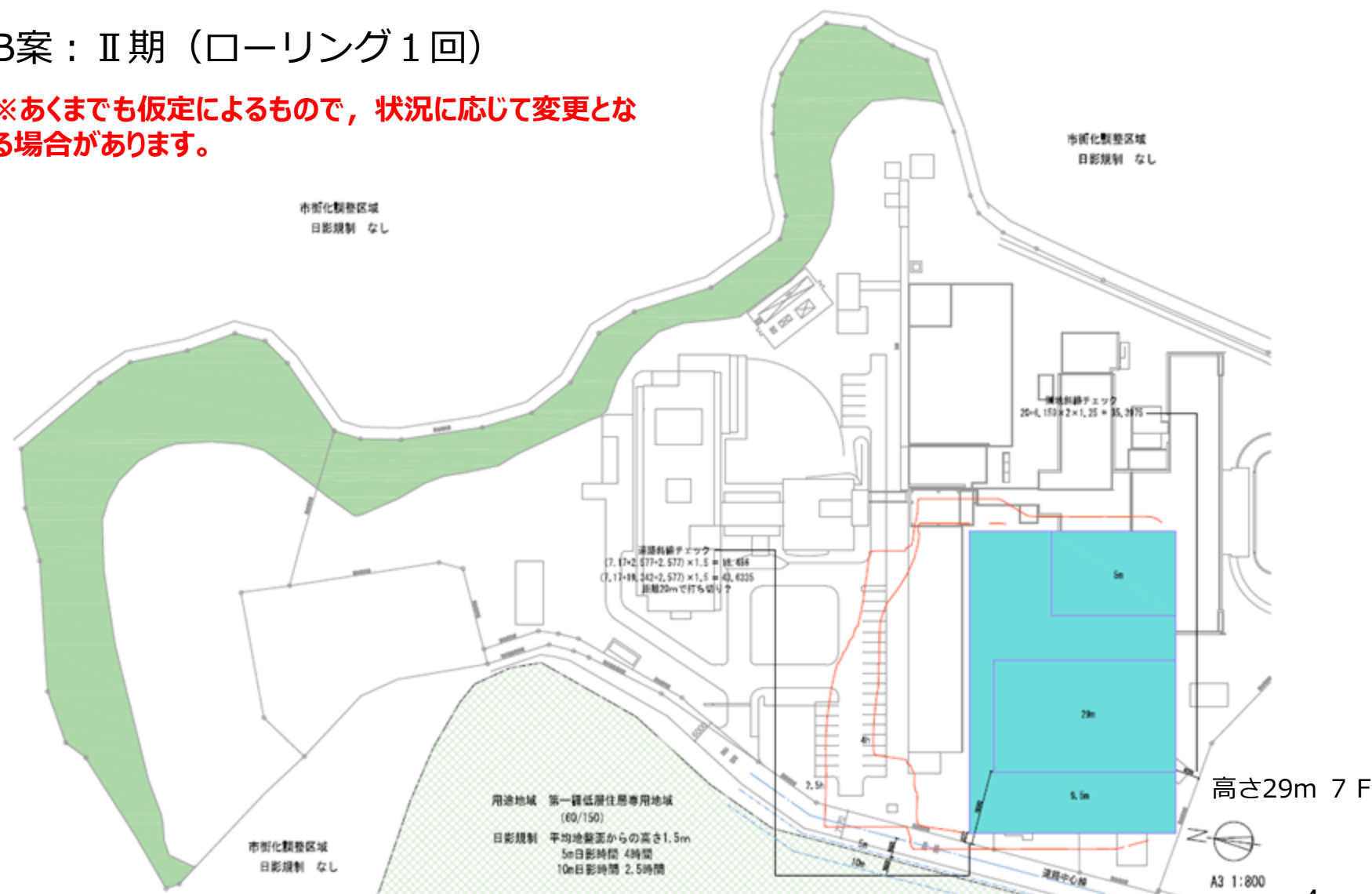
※あくまでも仮定によるもので、状況に応じて変更となる場合があります。



（仮）現地建替えの課題の整理

B案：Ⅱ期（ローリング1回）

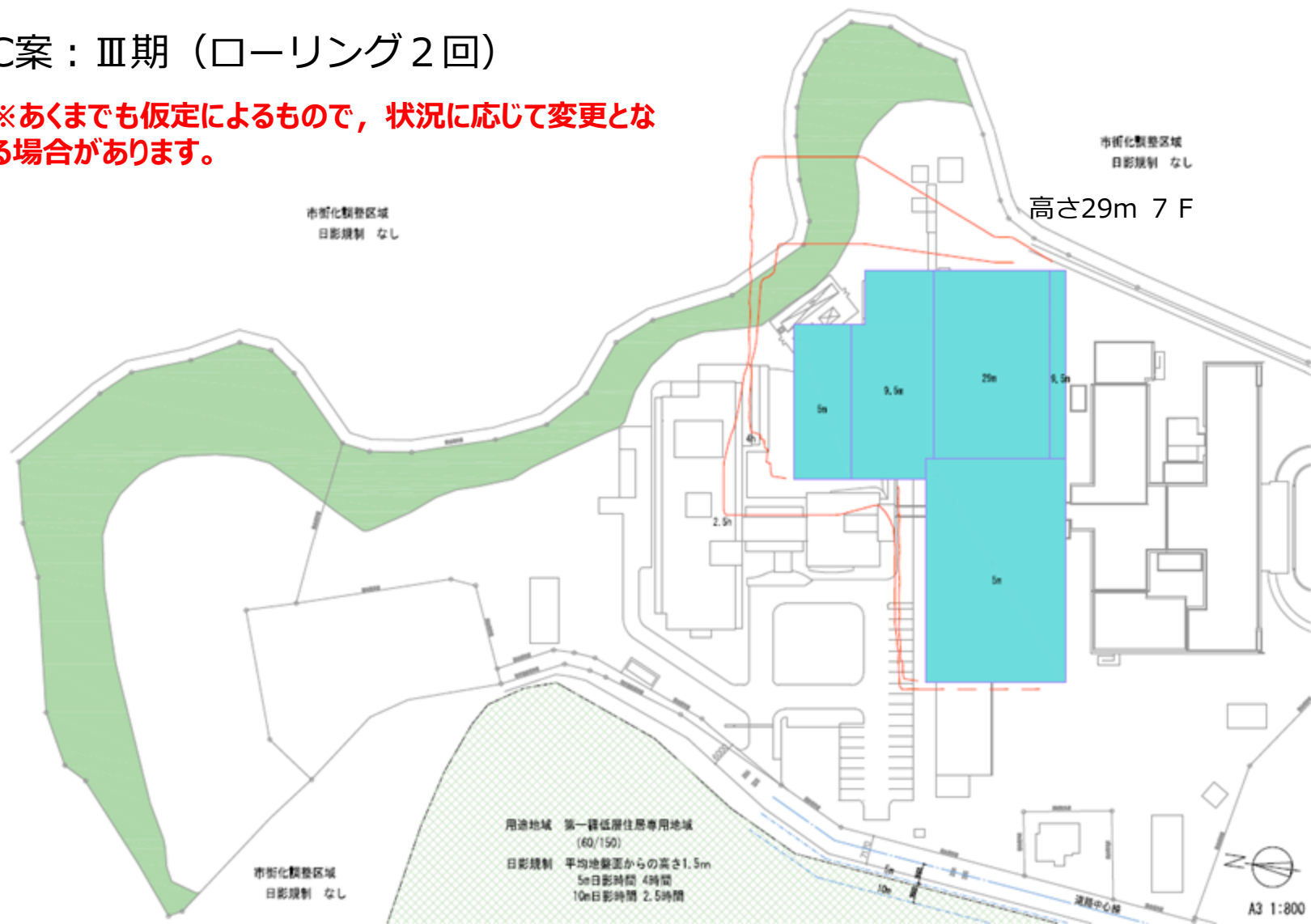
※あくまでも仮定によるもので、状況に応じて変更となる場合があります。



(仮) 現地建替えの課題の整理

C案：Ⅲ期（ローリング2回）

※あくまでも仮定によるもので、状況に応じて変更となる場合があります。



(仮) 現地建替えの課題の整理

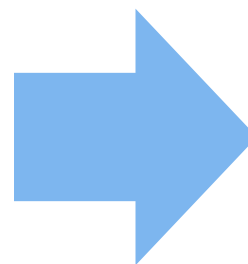
技術上の課題

前提条件	・市街化調整区域／日影規制なし／建蔽率60%容積率200%／建物高さ 柏市景観まちづくり条例の協議による ・接道など諸条件により開発行為に該当する場合あり ・周辺状況（がけ地・高圧線・その他）に対応する調査・確認が必要 ・周辺は西側が第1種低層住居専用地域で日影規制あり（4時間、2.5時間：受影面レベルは1.5m）
1. 建設位置	Aは建設に有効な平坦な空地が少ない，B Cは既存建物が密集している
2. 駐車場	Aは患者用駐車場が遠く，B Cは近い
3. 正面性	Aは老健背後となり分かりにくい，B Cは正面
4. 将来の変化への対応（増築等）	Aは空地がなく困難，B Cは対応可能
5. 既存施設への対応	Aは看護宿舎，Bは保育所，Cは非常用発電と霊安室の移設の検討が必要
6. 周辺環境	Aは病院利用車両が住宅地脇を通過，Bは建物が住宅地に寄るため圧迫感あり，Cは老健の南側の配置となり老健の居室環境が悪化
7. 工事車両等の進入路	A B Cともに，検討が必要（工事動線と病院・老健の利用動線の分離 周辺住宅地の状況）
8. 建替え方法	Aは1回で建設可能，B Cは数回にわたるローリングが必要。工事の長期化
9. 患者等への影響	A B Cともに、病院を運営しながらの工事となるため、少なからず患者等への影響あり
10. 工事中の駐車場	Aは職員駐車場が，B Cは患者用駐車場が不足

※あくまでも仮定によるもので，状況に応じて変更となる場合があります。

類似病院の1床当たりの面積

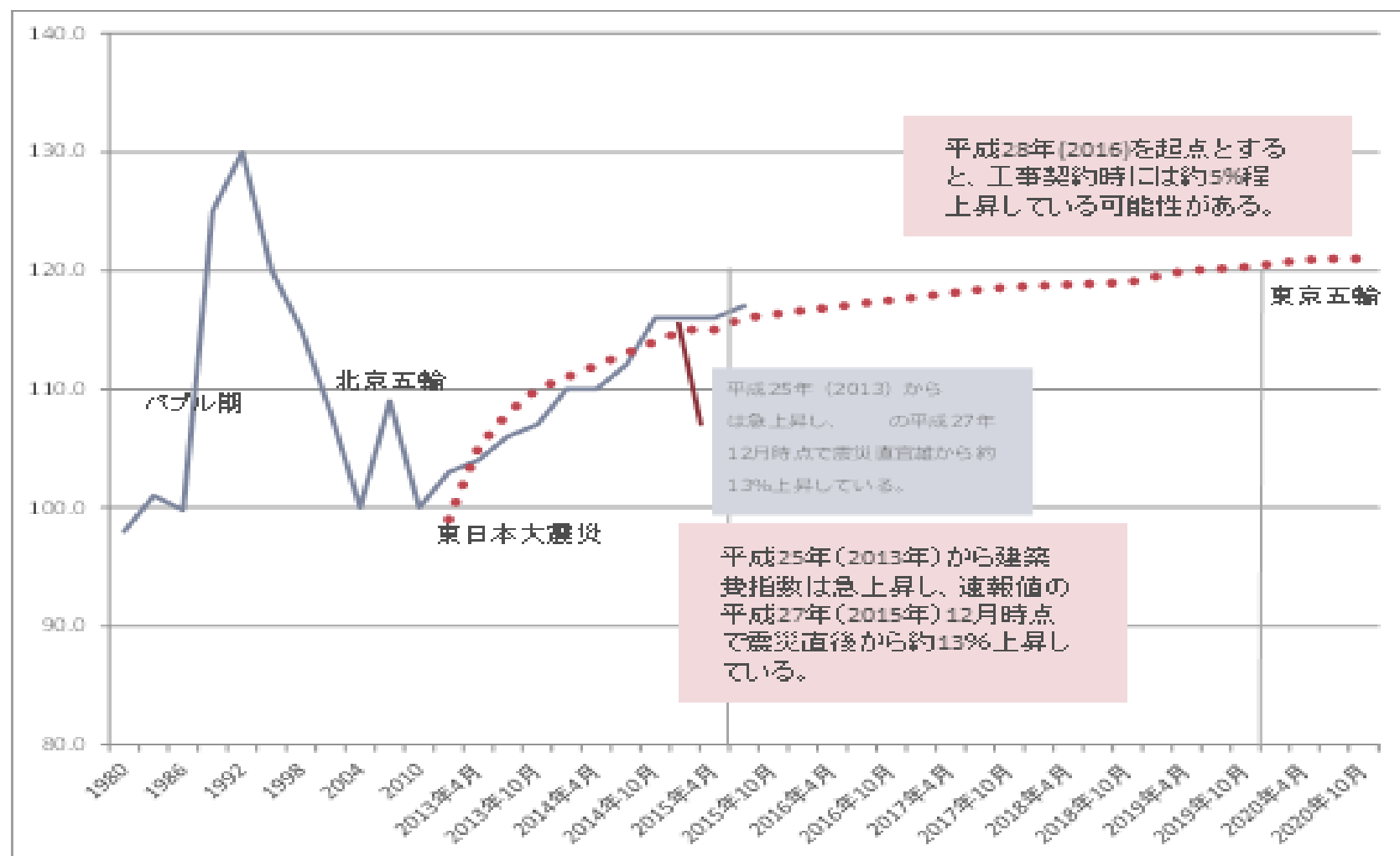
I D	分類	病床数	病棟タイプ	1床あたり 全体面積
A	公的	200	一般4床	69.7
B	公的	220	個室の 多床室	82.6
C	国公立	280	—	70.3
D	医療法人	284	—	68.3
E	医療法人	299	—	72.7
F	国公立	300	個室の 多床室	69.7
G	国公立	300	—	76.0
H	国公立	304	一般4床	70.7
I	公的	312	—	79.1
平均値				73.2



75 m²/床
と設定

第4回市立病院事業検討専門分科会資料
「施設の現状と課題」より
(一般社団法人日本医療福祉建築協会
平成20年度病院の部門別面積に関する研究)

建築費指数変化



出典：一般財団法人建設物価調査会総合研究所経済研究部

自治体病院における新築工事建設単価（過去3年間）

No.	県名	病床数（床）	m ² 単価（円）	年月
1	岩手	60	401,000	2016年 9月
2	秋田	206	402,000	2015年 2月
3	宮城	180	457,000	2014年 9月
4	宮城	340	505,000	2014年 9月
5	福島	700	432,218	2014年 9月
6	千葉	600	376,000	2014年12月
7	埼玉	363	319,000	2014年 6月
8	石川	630	496,000	2015年 2月
9	石川	70	369,000	2016年 1月
10	岐阜	199	327,000	2015年 2月
11	愛知	400	427,000	2015年 8月
12	大阪	431	341,000	2016年 1月
13	奈良	540	409,000	2015年 3月
14	岡山	110	282,000	2015年 3月
15	広島	199	354,000	2014年 9月
16	鳥取	518	411,000	2016年 9月
17	香川	305	450,000	2016年 1月
18	香川	234	333,000	2014年 4月
19	徳島	110	343,000	2015年 5月
20	徳島	50	360,000	2014年 5月
平均			389,711	

2017年2月3日
自治体病院共済会調べ

建設費の想定

【条件】 病床数 **200床**

延べ床面積 **15,000㎡**

※1床あたり75㎡

※あくまでも仮定による算定で、状況に応じて変更となることに十分ご注意ください。

建設単価		A案		B案	C案
		1期工事 (基準額a)	開発行為に該当した 場合の追加経費	2期工事 (a×1.05倍)	3期工事 (a×1.1倍)
36万円/㎡	地方交付税措置 される上限単価 (新公立病院改革ガイ ドラインQ&Aより)	54億円	5億円 程度を見込む	56.7億円	59.4億円
39万円/㎡	自治体病院建設 実績平均単価 (9ページ)	58.5億円	//	61.4億円	64.3億円
45万円/㎡	自治体病院建設 2016年実績 最高値単価 (9ページ)	67.5億円	//	70.8億円	74.2億円

事業費全体の想定

※あくまでも仮定による算定で、状況に応じて変更となることに十分ご注意ください。

主な項目	算出方法	想定額
建築工事費	前ページ参照	約54～75億円程度
設計監理費（基本設計， 実施設計，工事監理費）	建築工事費の4%	約2.1～3億円程度
外構工事費	整備面積に応じて算出 （柏市立柏病院整備基本方針 （H26.3策定）の数値を参照）	約3億円
医療機器等整備費	柏市立柏病院整備基本方針の数値 を参照	約15億円
解体工事費	〃	約2.9億円
雨水対策費	〃	約2億円
移設・開院準備費	〃	約1.1億円
合計		約80～102億円程度

事業費全体の想定

※あくまでも仮定による算定で、状況に応じて変更となることに十分ご注意ください。

※A案には、開発行為に該当した場合の追加費用約5億円を含めています。

		建設費	医療機器 整備費	その他費用	事業費 合計
3 6 万円 /㎡	A案	59億円	15億円	11.4億円	85.4億円
	B案	56.7億円	15億円	11.3億円	83億円
	C案	59.4億円	15億円	11.4億円	85.8億円
3 9 万円 /㎡	A案	63.5億円	15億円	11.5億円	90億円
	B案	61.4億円	15億円	11.5億円	87.9億円
	C案	64.3億円	15億円	11.6億円	90.9億円
4 5 万円 /㎡	A案	72.5億円	15億円	12億円	99.5億円
	B案	70.8億円	15億円	11.8億円	97.6億円
	C案	74.2億円	15億円	12億円	101.2億円

発注形式の類型

		企画・構想	基本設計	実施設計	工事監理 施工	事例
①	工事の施工のみ を発注する方式	コンサル	設計者選定	設計事務所		
				施工者選定	施工会社	
②	設計・施工一括 発注方式(DB)	コンサル	設計事務所(第三者監理)			・阪南市民病院 ・加古川市民病院 ・加賀市民病院 ・慶応義塾大学病院
		設計施工者選定	施工会社			
③	詳細設計付工事 発注方式(DB)	コンサル	設計者選定	設計事務所		・大崎市民病院 ・山陽小野田市民病院 ・広島鉄道病院 ・いわき市立総合磐城共立病院 ・東京慈恵会医科大学附属病院
			実施設計・施工者選定	施工会社		
④	設計段階から施 工者が関与する 方式(ECI)	コンサル	設計者選定	設計事務所		・伊勢赤十字病院 ・下呂市立金山病院 ・常滑市民病院 ・小牧市民病院 ・市立伊勢総合病院 ・筑西市民病院
			施工者選定	実施設計支援	施工会社	

※よりよい病院づくりのため、発注形式を十分に比較検討していく必要があります。