

# 病院建設地等の検討

## 目次

1. 練馬光が丘病院 敷地案別データ … P 1  
【参考】区西北部(豊島区・北区・板橋区・練馬区)  
災害拠点病院一覧(1床あたり床面積順)  
【参考】整備費試算の考え方
2. 小中学校に関するデータ … P 7
3. その他の活用案について … P11

練馬光が丘病院 敷地案別データ一覧 ( ...メリット、 ...デメリット )

項目	平成 27 年度提言	A 案	B 案	C - 1 案	C - 2 案
概要	病院：光七小で整備	病院：光七小で整備 車両出入口等は光四中に	病院：光四中で整備 (校舎等を利用)	病院：光四中で整備 (校舎等を除却)	病院：光四中で整備 (校舎等を除却)
敷地面積	12,000.77 m <sup>2</sup>	12,000.77 + 約 4,000 m <sup>2</sup>	15,000.76 m <sup>2</sup>	15,000.76 m <sup>2</sup>	15,000.76 m <sup>2</sup>
交通アクセス	安全面や利便性に 十二分な配慮が必要 ・中央分離帯 ・区道の形状(カーブ) ・駅からのアクセス	一般車両アクセスが改善 (東西双方向) 車両出入口から病院建物ま でのアクセスは別途検討が 必要 駐車場から病院まで道路を 横断して移動	一般・救急車両アクセス が改善(東西双方向)  光が丘駅からの距離増加	一般・救急車両アクセス が改善(東西双方向)  光が丘駅からの距離増加	一般・救急車両アクセス が改善(東西双方向)  光が丘駅からの距離増加
周辺住環境への配慮	集合住宅が隣接 (北側、西側)	集合住宅が隣接 (北側、西側)	病院と集合住宅間の距離 を確保 北側は秋の陽公園 秋の陽小教育環境への配慮	病院と集合住宅間の距離 を確保 北側は秋の陽公園 秋の陽小教育環境への配慮	病院と集合住宅間の距離 を確保 北側は秋の陽公園 秋の陽小教育環境への配慮
建物の構造	地上 7 階 / 地下 2 階	地上 7 階 / 地下 1 階	地上 7 階 / 地下 2 階	地上 7 階 (地下なし)	地上 7 階 (地下なし)
1 床あたり床面積	75 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
駐 車 場	整備場所等	地下 2 階部分	立体 ( 2 層 3 段 )	地下 2 階部分	立体 ( 2 層 3 段 )
	整備台数		140 台	145 台	140 台
	( 附置義務 )	( 113 台 )	( 121 台 )	( 137 台 )	( 121 台 )
整備費試算 ( 1 )	約 209.1 億円	( 2 ) 約 190 億円	( 3 ) 約 204 億円	約 187.3 億円	( 4 ) 約 185.5 億円
建 築 面 積	病院本体	6,000 m <sup>2</sup>	6,000 m <sup>2</sup>	6,000 m <sup>2</sup>	8,350 m <sup>2</sup>
	立体駐車場		1,500 m <sup>2</sup>		1,500 m <sup>2</sup>
	光四中の校舎等			2,710 m <sup>2</sup>	
	合計	6,000 m <sup>2</sup>	6,000 m <sup>2</sup>	8,710 m <sup>2</sup>	9,850 m <sup>2</sup>
床 面 積	病院本体	33,750 m <sup>2</sup>	36,000 m <sup>2</sup>	( 3 ) 34,400 m <sup>2</sup>	36,000 m <sup>2</sup>
	光四中の校舎等			6,470 m <sup>2</sup>	
	駐車場		( 容積対象分 ) 200 m <sup>2</sup>		( 容積対象分 ) 200 m <sup>2</sup>
	合計	約 33,750 m <sup>2</sup>	約 36,200 m <sup>2</sup>	約 40,870 m <sup>2</sup>	約 36,200 m <sup>2</sup>
備 考		光四中敷地に立体駐車場と ロータリー(約 4,000 m <sup>2</sup> )を合 わせて整備する必要あり。	校舎等をフルに活用する ことは困難 校舎等を病院用途以外で用 いる場合、建築基準法上の 制約が生じる恐れ	立体駐車場を災害救護の活 動スペースとして活用可能 立体駐車場から病院への連 絡通路に勾配があり、車い す等の通行に工夫が必要	平置駐車場の一部を災害救 護の活動スペースとして活 用可能

- 1 一般建物物価調査会による全国の公共病院の契約平米単価に、整備する床面積等乗じる等の方法により積算した粗い試算。既存施設除却費用は見込んでいない。
- 2 平成 27 年度提言整備費を 1 床あたり 80 m<sup>2</sup>での建設費に置き換え、地下駐車場分を減額。
- 3 中学校校舎 1 階床面積分(約 1,600 m<sup>2</sup>)を病院で使用すると仮定。改修費用分の増額は見込んでいない。
- 4 C 案から立体駐車場建設費を減額し、平置駐車場整備費を増額した。

## 【参考】区西北部（豊島区・北区・板橋区・練馬区）災害拠点病院一覧（1床あたり床面積順）

	名称	病床数 (一般・療養)	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	1床あたり (㎡)	ロータリー (概数・㎡)	駐車場 (台)	構造	現建物竣工年 (西暦)	階数	開設年 (西暦)
1	練馬光が丘病院	342	9,514	4,625	17,489	51	430	40	SRC/RC	1986	地上7、地下2	2012
2	日本大学医学部附属板橋病院	982		6,367	55,143	56	3,280	173	SRC	1970	地上8、地下2	1935
3	順天堂大学医学部附属練馬病院	400	11,188	4,706	29,897	75	1,890	195	RC(免震)	2005	地上8、地下2	2005
4	東京都立大塚病院	508	18,702	8,254	46,227	91	2,020			1987	地上7、地下2	1929
5	帝京大学医学部附属病院	1,035	50,868	11,517	111,000	107	1,740	214	RC/S(免震)	2008	地上19、地下2	1971
6	東京都健康長寿医療センター	520	50,857	10,402	61,880	119	1,070		RC/S/SRC(免震)	2013	地上12、地下2	2009
7	東京北医療センター	274	28,802	9,004	34,654	126	3,780	200	SRC/RC/S(免震)	2002 2017(南館)	地上6、地下1	2004

練馬光が丘病院建替等基礎調査、各病院、伊藤喜三郎建築研究所・石本建築事務所・佐藤総合設計のウェブサイトに掲載されている情報をもとに作成。ただし、病床数は平成28年病床機能報告、ロータリーはGoogleマップの測量機能による。

災害拠点病院とは、災害時において主に重症者の収容・治療を行う都指定の病院のこと。災害拠点病院の指定要件等については、東京都災害拠点病院設置運営要綱に定められている。

【凡例】S：鉄骨（steel）、RC：鉄筋コンクリート（reinforced concrete）、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート（steel reinforced concrete）

## 【参考】整備費試算の考え方

## 【建設単価等】

○病院部分、外構の整備費については、JBCI2015データ（ 1 ）による単価に、施工床面積および物価上昇率（ 2 ）を乗じることにより積算。

## 1 JBCIデータ

一般財団法人建設物価調査会が2000年以降毎年実施する工事費調査結果。契約金額ベースで建物の種類別に集計している。このうち医療施設は、「高機能病院」、「一般病院」、「医院・診療所」の3つに区分されており、高機能病院の単価を用いた。

## 2 物価上昇率

2013年1月から2017年8月までの物価上昇率による。

○立体駐車場は、立体駐車場施工メーカーによる積算金額とした。

○設計・監理（新築・解体）費については、国交省告示15号における、平成29年度設計業務委託等技術者単価を用いて積算。

○外構工事費は、敷地面積から病院・立体駐車場・既存建築物（ある場合）の建築面積を除いた面積に、類似案件における舗装やフェンス等の建設単価を乗じて積算。

○地階の整備費は、地上部分の工事単価の10%増とした単価に、施工床面積を乗じて積算。

○免震装置の整備費は、病院部分工事費の総額の2%で積算。

○医療機器・什器の整備費は、病床数や医療機能の近い医療機関のデータを基に物価上昇率を乗じて積算

○消費税率は、平成31年10月に10%になるものとして積算。

## 【建設地と建築物】

## (A案)

光四中敷地での立体駐車場およびロータリーの整備に合計で約4,000㎡を用いると仮定。なお、両機能の配置は別途検討する必要がある。

## (B案)

既存校舎のうち、病院として活用できる部分を1階面積部分（1,600㎡）と仮定。当該部分を、病院本体の容積・施工対象床面積（地上建設分）から削減することとした。

## 試算（参考）

建設地：光四中		A案	B案	C-1案	C-2案	
建設条件	既存校舎・体育館	除却	活用	除却	除却	
	地階建設	あり	あり	なし	なし	
	病院本体建築面積	6,000㎡	6,000㎡	8,350㎡	8,500㎡	
	病院本体床面積合計(容積対象)	36,000㎡	36,000㎡	36,000㎡	36,000㎡	
	階別等面積	地上（1～7階）	30,200㎡	27,050㎡	36,000㎡	36,000㎡
		地階（駐車場部分他）	5,800㎡	7,350㎡		
既存建物（四中校舎）			1,600㎡			

(千円)

建設コスト	地上1～7階	12,023,010	10,953,675	14,418,000	14,418,000
	病院部分				
	地階（駐車場部分他）	2,590,140	5,286,000		
	免震装置	292,263	324,794	288,360	288,360
	外構工事	187,000	138,380	113,300	146,300
	病院部分建設費計	15,092,413	16,702,849	14,819,660	14,852,660
	設計・監理（新築）	358,600	358,600	358,600	358,600
	立体駐車場	210,000		210,000	
	医療機器・什器備品	3,339,900	3,339,900	3,339,900	3,339,900
	合計（税込）	19,000,913	20,401,349	18,728,160	18,551,160

## 小中学校に関するデータ

## 【参考】

	旧光が丘第七小学校		光が丘第四中学校	
開校年	昭和60年		昭和59年	
児童・生徒数（学級数）			平成29年5月1日現在	
1年			0（0）	
2年			24（1）	
3年			43（2）	
4年			—	
5年			—	
6年			—	
合計			67（3）	
敷地面積	12,000.77㎡		15,000.76㎡	
校舎面積	4,244㎡		5,624㎡	
教室種別	普通（6）	特別（13）	普通（6）	特別（32）
体育館面積	725㎡		810㎡	

光が丘秋の陽小学校	
平成22年 （旧田柄第三小は昭和52年）	
平成29年5月1日現在	
67（2）	
69（2）	
85（3）	
77（2）	
65（2）	
58（2）	
421（13）	
11,911.50㎡	
4,815㎡	
普通（13）	特別（15）
671㎡	

改修工事等		平成24年度 特別支援学級設置工事 平成24年度 水道直結工事 平成27年度 屋上防水外壁改修工事
-------	--	---

平成21-22年度 改修工事
----------------

## 旧光が丘第七小学校・光が丘第四中学校・光が丘秋の陽小学校の概要



### 【光が丘第四中学校】

所在地 : 光が丘2-5-1  
 開校年 : 昭和59年  
 施設 : 敷地 面積 15,001㎡ (校庭 9,410㎡)  
 校舎 床面積 5,624㎡ (4階建て)  
 体育館 床面積 810㎡

### 【光が丘秋の陽小学校】

所在地 : 光が丘2-5-1  
 開校年 : 平成22年 (旧田柄第三小は昭和52年)  
 施設 : 敷地 面積 11,912㎡ (校庭 6,426㎡)  
 校舎 床面積 4,815㎡ (3階建て)  
 体育館 床面積 671㎡

### 【旧光が丘第七小学校】

所在地 : 光が丘2-6-1  
 開校年 : 昭和60年  
 施設 : 敷地 面積 12,001㎡ (校庭 6,610㎡)  
 校舎 床面積 4,100㎡ (3階建て)  
 体育館 床面積 725㎡

旧光が丘第七小学校

光が丘第四中学校

光が丘秋の陽小学校

## その他の活用案について

### < 光四中に病院を整備し、旧光七小の一部に駐車場を整備する案について >

- ・ 救急車両のアクセスは改善可能。
- ・ 光四中に整備する駐車場を第一駐車場とし、旧光七小の駐車場を第二駐車場として活用することは可能。
- ・ 光が丘東大通りを南から来る一般車両は駐車場にアクセス可能だが、東から来る車両は、アクセスに難が残るのではないかと。  
光四中用地を通過して駐車場にアクセスするルートも考えられるが、両校の間にある区道を横切る必要がある。

### < 秋の陽小で病院を整備する案について >

- ・ 敷地面積は 11,912 m<sup>2</sup>であり、旧光七小と比べ約 90 m<sup>2</sup>狭い。
- ・ 秋の陽小敷地は、光四中敷地と比べ約 3,000 m<sup>2</sup>狭く、また南北に長いことから、病院建物の配置の自由度が狭まるのではないかと。光四中側に敷地を拡張すると仮定した場合、光四中の校庭側のみの拡張しかできない。また、両校敷地の高低差（1 m程度）の解消が必要となる。
- ・ 秋の陽小は、南側および東側で接道しており、交通アクセスの観点では、光四中よりも秋の陽小が優れているのではないかと。
- ・ 秋の陽小と光四中を入れ替えた場合、午前中に、病院建物による日影が校舎や校庭、体育館、プールにかかってしまうのではないかと。
- ・ 秋の陽小の生徒の約 7 割は田柄地域から通っている。秋の陽小に整備する病院の救急車両等の出入口付近が通学路となり、安全性の面で課題があるのではないかと。
- ・ 秋の陽小に病院を整備する場合、駅からの距離がさらに遠くなり、公共交通の利用者の利便性が低下する。

### < 旧光七小と光四中の 2 敷地を用いて病院を整備する案について >

- ・ 現在検討中の医療機能（450 床程度、高齢化に伴う疾患への対応等）は、光四中敷地の広さ（15,000 m<sup>2</sup>）で十分に整備できるのではないかと。
- ・ 旧光七小の有効活用に支障がある。
- ・ 両校の間にある区道（ ）を移設して一体の敷地とする場合、区道の移設に 1 ~ 2 年を要するため、病院整備スケジュールが遅れる。また、敷地が広がれば低層での病院整備が可能となるが、現状の樹木等をほとんど撤去する必要がある。

（ ）区道 41 - 295 号線

- ・ 幅員 10m、全長 112.5m
- ・ 区道の地下部に、電気および通信の線が埋設されている。  
電気：旧光七小、光四中、集合住宅  
通信：旧光七小、光四中
- ・ 土地の所有者は東京都であり、移管協議中

- ・ 区道を現状のままとして、病院建物を空中（区道上部）で連結し、東西に長い病院とした場合、患者および職員の利便性が低下する恐れがある。