

新市立伊勢総合病院の建設地の選定について

＜第3段階＞ 建設地の選定

第2段階で選定した6候補地の諸課題について精査し、これまで検討した土地の安全性、利便性、病院機能等についての評価を行い3箇所に絞込み、さらに実現性、経済性、スケジュール、病院機能、まちづくりへの貢献等建設地選定に向けての総合評価を行った。

(1) 第1段階、第2段階における6候補地の評価（土地の状況、利便性、実現性）

第1段階、第2段階で検討した6候補地における土地の状況、利便性、実現性についての評価を行い、候補地を3箇所に絞り込んだ。

評価項目			建設候補地		明野駅周辺	宮川駅周辺	伊勢市駅周辺	五十鈴川駅周辺		倉田山防災公園周辺
			周辺農地	ユニチカテキスタイル機宮川工場	三交百貨店・ジョイシティ跡及びその周辺	現市立伊勢総合病院敷地	現市立伊勢総合病院敷地	倉田山公園(未開設地)		
土地の状況	安全性	自然災害	◎	○ 外城田川 0.5m未満	○ 津波0.5m未満 宮川0.5m未満	○ 五十鈴川 0.5m未満	○ 五十鈴川 0.5m未満	◎		
		地盤の状況	○ 台地	○ 台地	○ 自然堤防	△ 氾濫平野 軟弱地盤 (シルト層25m程度)	△ 氾濫平野 軟弱地盤 (シルト層25m程度)	○ 台地 斜面		
	法規制等	都市計画	○ 問題なし	△ 工業地域 要建築許可	○ 問題なし	△ 要風致緩和	△ 要風致緩和	△ 要公園区域除外 要風致緩和		
		その他	△ 要農用地区域除外	○ 要土壌調査	○ 問題なし	○ 問題なし	○ 要農地転用	○ 問題なし		
利便性	市民	公共交通	△ バス不便	△ バス不便	◎ 便利	○ 問題なし	○ 問題なし	○ バス停設置可能		
		道路	△ 幹線道路未整備	○ 幹線道路でネットワーク	◎ 幹線道路でネットワーク	◎ 幹線道路でネットワーク	◎ 幹線道路でネットワーク	◎ 幹線道路でネットワーク		
		駐車場	◎ 整備可能	◎ 整備可能	○ 整備可能 ※職員等は周辺配置	◎ 整備可能	◎ 整備可能	◎ 整備可能		
	救急車の運行	△ 周辺道路狭小	△ 周辺新興住宅地	○ 問題なし	○ 問題なし	○ 問題なし	○ 問題なし			
医療環境	建築計画の柔軟性	○ 問題なし	○ 問題なし	△ 制約あり	△ 制約あり	○ 問題なし	○ 問題なし			
	療養環境 (騒音・日照・緑地)	△ 近くに自衛隊駐屯地	○ 問題なし	○ 問題なし	◎ 問題なし	◎ 問題なし	◎ 問題なし			
実現性	経済性	事業費	80億円程度	90億円程度	78億円程度	75億円程度	82億円程度	86億円程度		
		周辺インフラ整備	要排水路整備	特になし	特になし	開発許可が必要な場合は調整池要検討	調整池要検討	排水対策必要		
評価					第3段階 詳細検討へ		第3段階 詳細検討へ	第3段階 詳細検討へ		

(2) 第3段階における3候補地の評価（実現性、病院機能、まちづくり、スケジュール）

建設地の選定に向け、第1段階・第2段階で掲げた3候補地の課題を整理し、さらに実現性、病院機能、まちづくり、スケジュールについての検証を加え総合的に評価する。

<評価のポイント>

①実現性

- ・用地確保の見込み
期間内に用地の確保ができるか。
- ・経済性
建築工事費以外にどれぐらいかかるのか。

②病院機能

- ・新病院のめざす機能
新病院がめざす機能が確保されるのか。

(参考) 新市立伊勢総合病院建設基本計画(案)より関係分を抜粋

【新病院整備の基本方針】

- 質の高い良質な医療を提供します。
現在の17診療科体制について、脳神経外科の体制整備やリハビリテーション科、緩和ケア内科を新たに標榜することで、19診療科による専門的な医療を提供する。
- 災害時に拠点となる病院として、市民の命を守ります。
新病院を自然災害への対策が可能な敷地に整備するとともに、大規模災害時において地域の拠点となる機能を確保する。
- 病院を維持、継続できる安定した経営基盤を確立します。
将来的な環境の変化への柔軟性や事業の安定性を考慮した新病院計画とすること、新病院整備にあわせて経営効率化を進めることにより、地域において将来においても継続的に医療を提供できる新病院を整備する。

③まちづくり

- ・まちづくりに対しての付加価値
持続可能な活力ある総合的なまちづくりへの貢献はどうか。

④スケジュール

- ・事業の施行期間
新病院開設のスケジュールはどうか。

< 3 候補地の検討 >

1 三交百貨店・ジョイシティ跡及びその周辺

① 実現性

< 課題 1 > 関係権利者の合意形成

- 平成 24 年 11 月 16 日に地権者等で組織された伊勢市駅前活性化連絡協議会で市立伊勢総合病院を誘致することが決議され、11 月 28 日市長に対し要望書が提出された。

< 課題 2 > 駐車場の確保

- 敷地内に 500 台程度確保することは可能であると思われるが最小限に抑え、職員等の駐車場は周辺に求めることが望ましい。

< 課題 3 > 経済性

・敷地面積

約 5,000 m²

(A 地区 約 3,000 m² B 地区 約 2,000 m²)

・建築可能な床面積の限度

約 37,500 m²

・事業費

概算事業費

※床面積 36,000 m²程度で試算 (病院 22,500 m²、商業施設 2,000 m²、駐車場 11,500 m²)

○再開発事業概算事業費

100 億円程度

[内訳] 建築費 (施設建築物工事費、空地整備費等)
造成費 (土地整備費)
その他 (調査設計計画費、補償費、事務費、借入金利子)

82 億円程度
1.5 億円程度
16.5 億円程度

○保留床処分金

75 億円程度 (病院 68 億円程度、駐車場 7 億円程度)

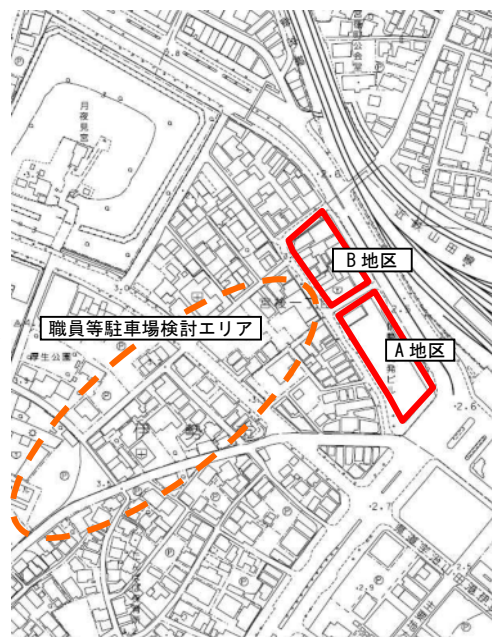
○再開発補助金

25 億円程度 (国 12.5 億円 県 5 億円、市 7.5 億円)

○市負担額

78 億円程度

[内訳] 保留床取得費 75 億円程度 (病院 68 億円程度、駐車場 7 億円程度)
再開発補助金市実質負担額 2.5 億円程度
その他 (再開発基本計画等作成費) 0.5 億円程度



② 病院機能

< 視点 1 > 質の高い良質な医療の提供

- 建築計画の柔軟性は高くないが、19 診療科による専門的な医療を提供する場の確保は可能である。

< 視点 2 > 災害時における市民の命を守る地域拠点

- 大規模災害時に伊勢総合病院は市災害対策本部医療救護部として災害応急対策を行うことになる。近くに市災害対策本部 (市役所本庁舎) があり、各部との連携が密に行える。

< 視点 3 > 経営基盤

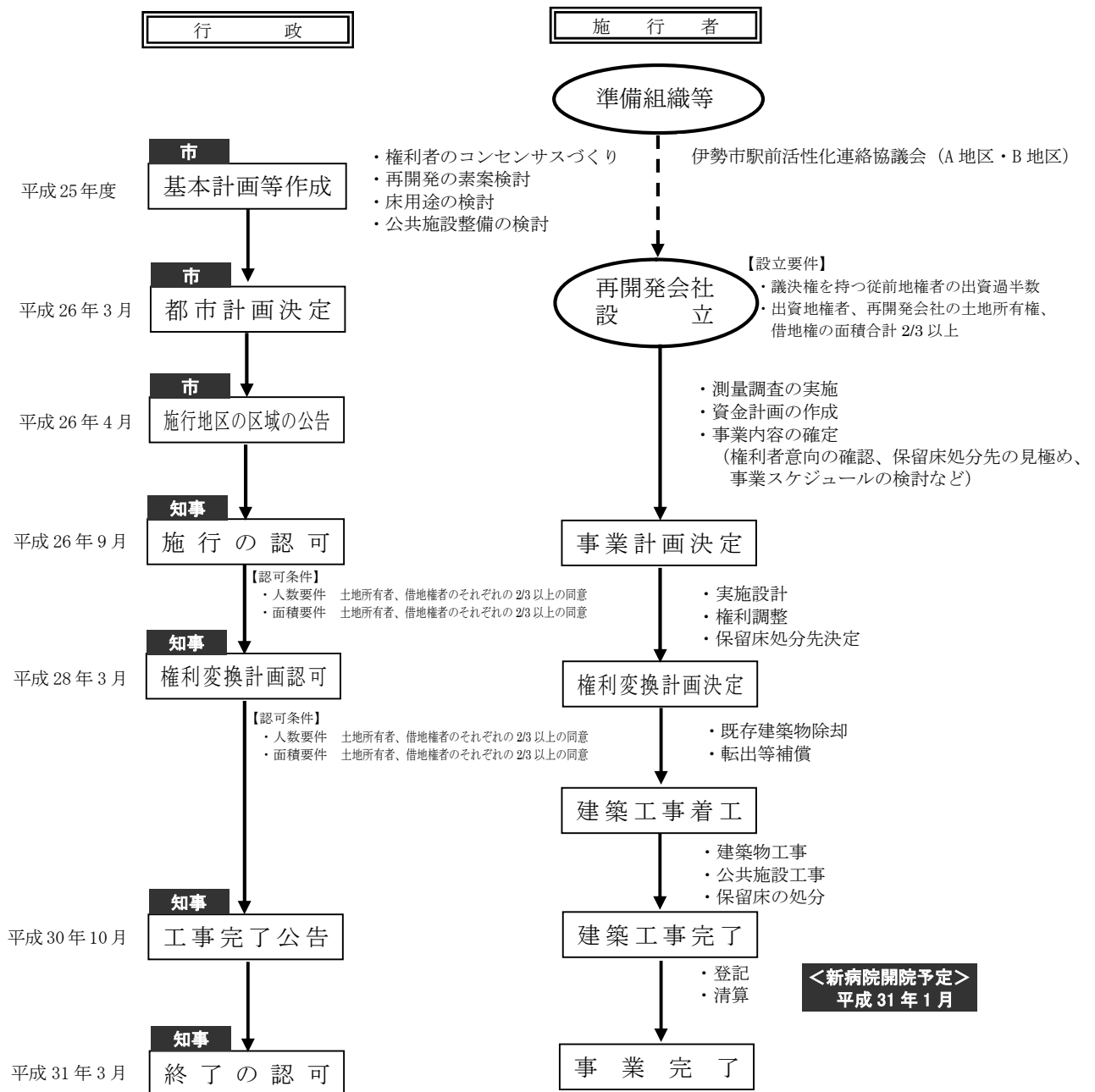
- 将来的な増築・増設には柔軟性がないと思われるが、建設経費は比較的安価になる。

③まちづくり

- ・都市は居住、交流、商業・業務などの民間の様々な経済・社会活動が営まれる場であり、民間が主体となって作り上げられるものである。
- ・都市マスタープランでは商業・業務、文化交流、生活サービス、行政などの複合的、高密度な都市機能の集積を進めるとしている。しかしながら、駅前開発は事業の採算性が低く民間単独で行うには極めてハードルが高い状況にあり、新たな都市づくり（都市再生）には公共公益施設の導入が必要とされている。
- ・たくさんの人が集まる病院建設は中心市街地活性化に向けての大きな起爆剤になることが期待され、伊勢市駅前、外宮前まちづくりに大きく貢献すると考えられる。また、病院と再開発とを組み合わせることにより投資が効率的に行える。
- ・なお、国においては、医療施設は撤退する大規模商業施設等に代わる集客施設として中心市街地活性化に関連する施設として着目している。

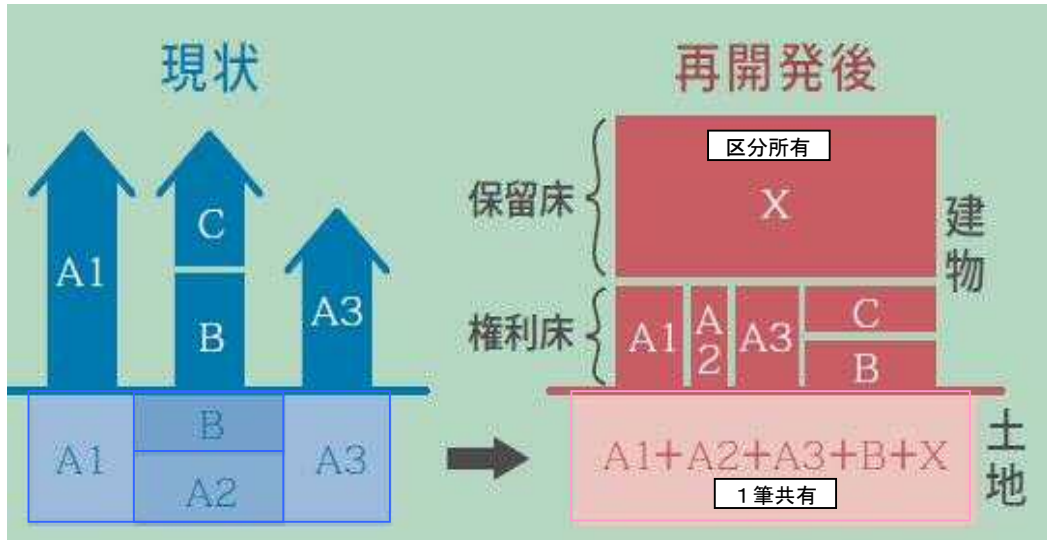
④スケジュール

- ・概ねの第1種市街地再開発事業の流れとスケジュールは次のとおりである。



⑤その他

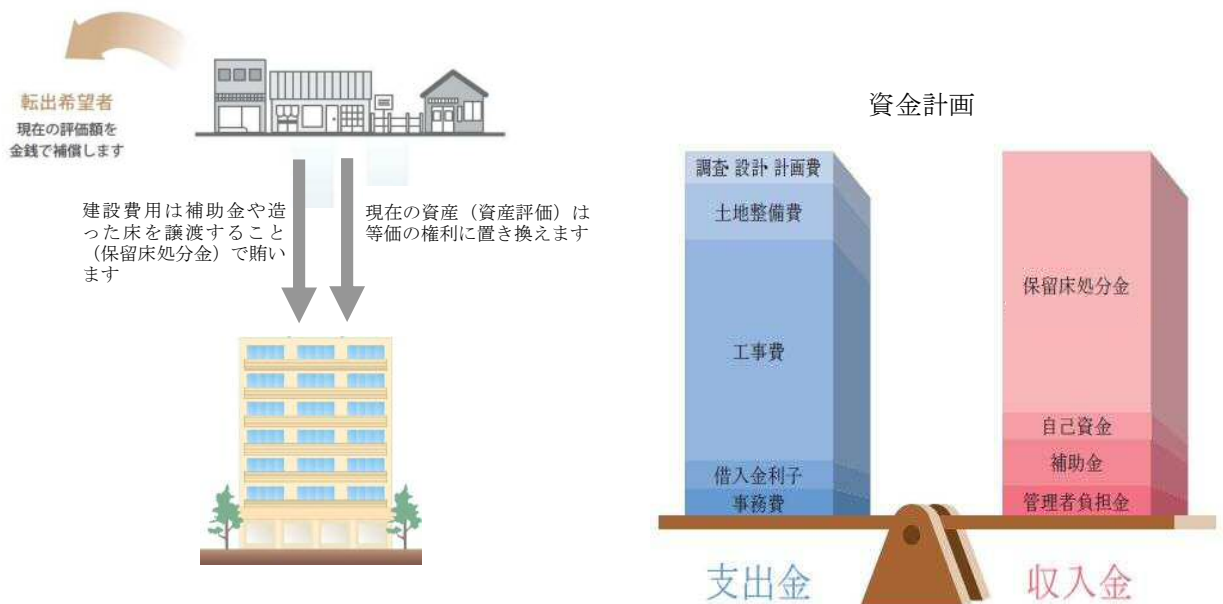
- ・権利変換のしくみ（都市再開発法第 111 条特則型）



- A1～A3 : 土地所有者
- B : 借地権者
- X : 保留床取得者
※病院は保留床を取得
- C : 借家権者

<参考> 市街地再開発事業のしくみ

- ・地権者の方は『権利変換』という方法で、所有している土地や建物の価値に見合う、新しい建物の床と土地の権利を取得します。
- ・現在の権利に換えて取得する建物の床を『権利床』といいます。
- ・建物の建設資金等については、土地を高度利用することにより産み出した建物の床（『保留床』）を第三者に売却することや地権者等の共同出資した会社が一旦取得してテナントに賃貸することなどによって賄います。
- ・地方公共団体の役割は、事業全体の推進を指導・監督しながら事業費の一部について補助金による資金的援助を行うこととなります。



2 現市立伊勢総合病院敷地拡張

①実現性

<課題1> 4,000 m²程度の用地取得

- ・ 4筆(約4,000 m²)の用地取得が必要である。
- ・ 検討結果によっては調整池の用地が必要である。



<課題2> 都市計画法の適用

- ・ 平成18年の都市計画法改正(平成19年11月30日施行)により開発許可制度(許可権限者:知事)が適用されることになった。

【法改正の主旨】

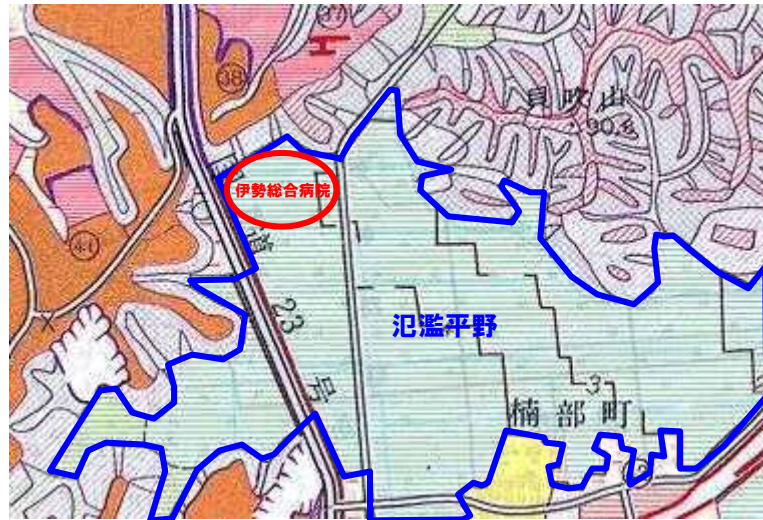
高齢者を含めた多くの人々にとって便利な場所に立地するようまちづくりの観点から立地の適否を判断

- ・ 都市計画法で規定されている都市施設として都市計画に位置づけ、知事の認可を得て都市計画事業として実施することも可能である。
- ・ 開発許可、都市計画事業いずれかの施行となるが、洪水調整に関する技術基準に差異がある。
- ・ 都市計画事業とする場合には、都市計画決定(決定権者:市)の手続きが必要になる。

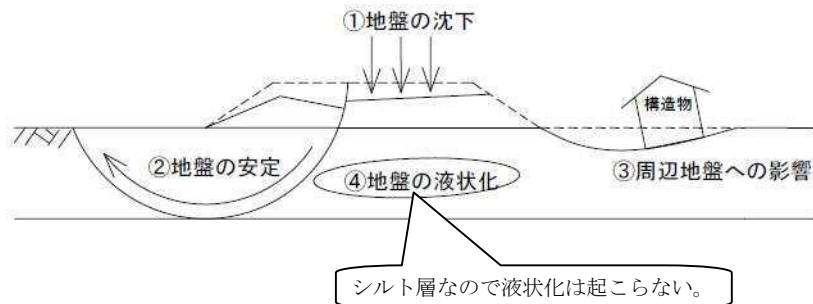
<課題3> 軟弱地盤対策

- ・地形分類としては氾濫平野で、25m程度のシルト層があり非常に軟らかい地盤である。
- ・建物は支持層（N値 50 程度）まで杭を打ち基礎と一体化させることにより沈下しないと考えられるが、軟弱地盤はゆれが大きく大規模震災時には敷地が地盤沈下する可能性がある。

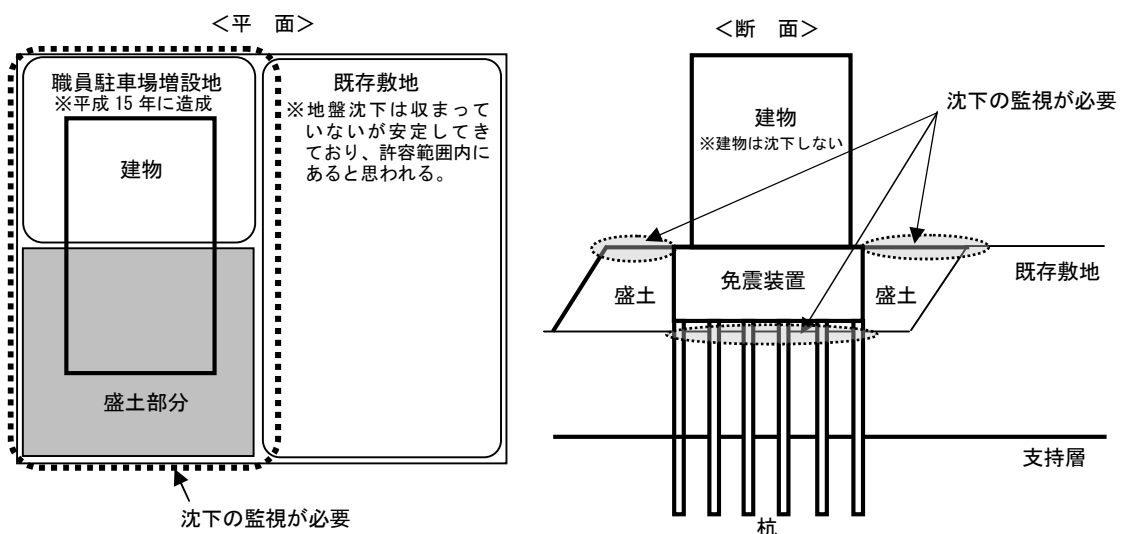
[参考] 国土地理院発行 土地条件図抜粋



- ・軟弱地盤対策の工法は種々あるが、土質調査を行い解析し周辺に与える影響も考慮し望ましい工法を選択する必要がある。
- ・軟弱地盤における盛土対策には①地盤の沈下②地盤の安定③周辺地盤への影響④地盤の液状化等諸課題があり、後々問題が生じないよう対策を講じる必要がある。



- ・建築工事着手前には、必ず施した軟弱地盤対策の確認を行う。
- ・建設後も震災時に病院機能が発揮できるよう常にリスク管理を行っていく必要がある。



<課題4>調整池の検討

- ・道路以外の基盤整備がなされていないため排水に課題がある。
洪水調整については既存排水路、ポンプ施設の能力のチェックを行い、機能が不足する場合には調整池の設置等排水施設の整備が必要になる。

<課題5>経済性

- ・事業規模は概算事業費で82億円程度と試算しているが、この中には調整池の設置等排水施設の整備に関する経費は見込まれていない。

②病院機能

<視点1>質の高い良質な医療の提供

- ・19診療科による専門的な医療を提供する場の確保は可能である。

<視点2>災害時における市民の命を守る地域拠点

- ・大規模震災時に建物は沈下しないと思われるが、軟弱地盤での建設であることから敷地は地盤沈下する可能性がある。震災直後に病院機能が発揮できるよう対策を講じておく必要がある。

<視点3>経営基盤

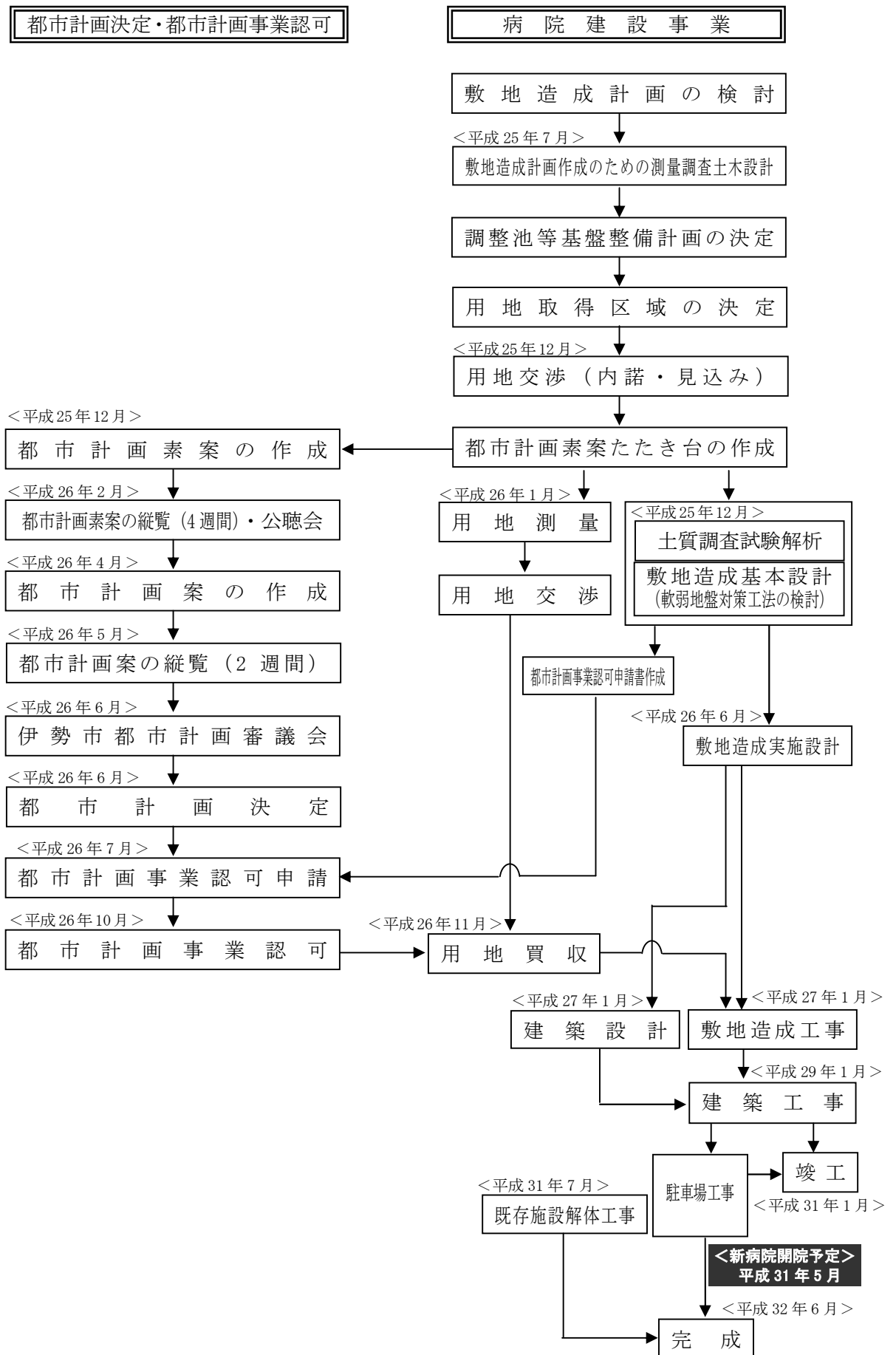
- ・敷地が広いことから将来的な増築・増設には柔軟性がある。新たに排水施設等の基盤整備が必要となる場合もある。

③まちづくり

- ・病院機能に特化した病院単体での事業である。

④スケジュール

・概ねの事業の流れとスケジュールは次のとおりである。



3 倉田山公園（未開設地）

①実現性

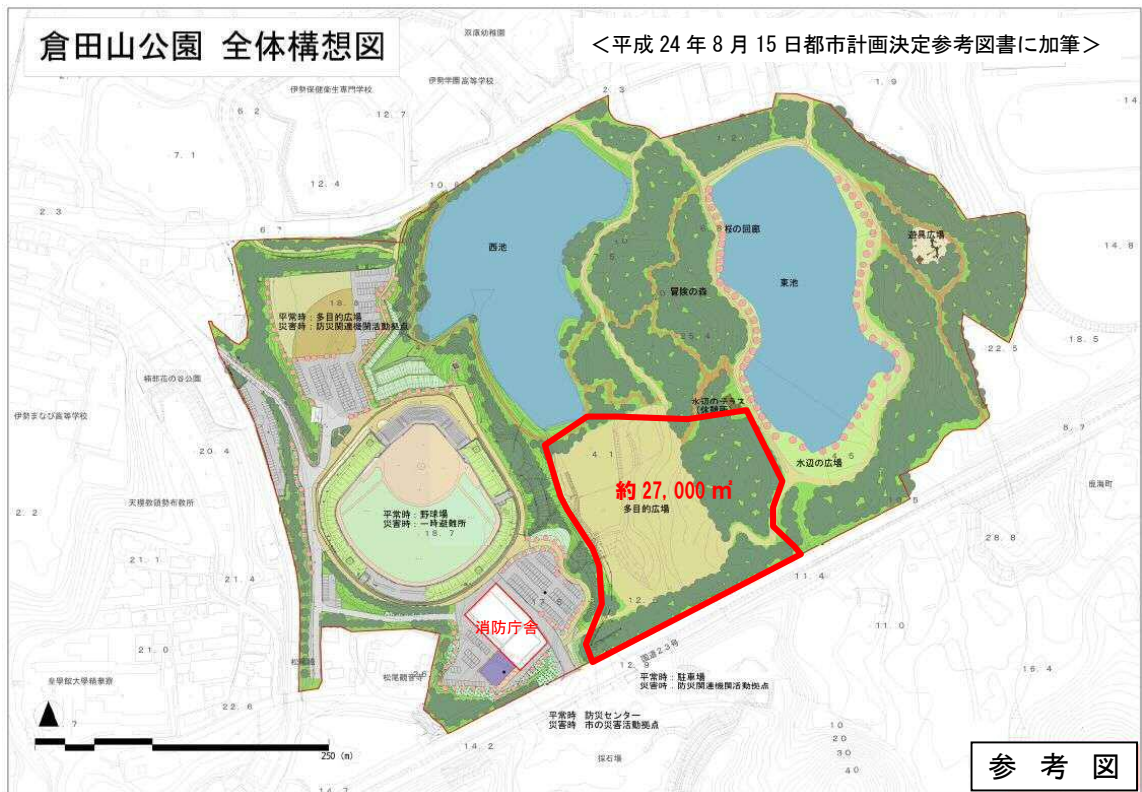
＜課題1＞27,000 m²程度の用地取得

- ・60名を超える権利者がいる。



＜課題2＞都市計画公園区域除外

- ・都市計画公園からの区域除外が必要である。
- ・区域除外を行うには都市計画公園計画全体の見直しが伴う。



＜課題3＞都市計画法の適用（現市立伊勢総合病院敷地拡張と同じ）

- ・平成18年の都市計画法改正（平成19年11月30日施行）により開発許可制度（許可権限者：知事）が適用されることになった。

【法改正の主旨】

高齢者を含めた多くの人々にとって便利な場所に立地するようまちづくりの観点から立地の適否を判断

- ・都市計画法で規定されている都市施設として都市計画に位置づけ、知事の認可を得て都市計画事業として実施することも可能である。
- ・開発許可、都市計画事業いずれかの施行となるが、洪水調整に関する技術基準に差異がある。
- ・都市計画事業で行う場合には都市計画公園区域からの除外と同時に都市計画決定（決定権者：市）を行う。

＜課題4＞調整池、排水対策の検討

- ・倉田山公園周辺は道路を除く都市基盤が整備されていない。



排水については、雨水は二つ池に汚水処理水は勢田川（黒瀬ポンプ場）への放流となる。二つ池に雨水排水を流すには施設管理者との協議が必要である。汚水処理水の既存排水施設への放流は容量のチェックが必要である。施設管理者との協議によっては雨水排水処理ができない場合もありうる。

＜課題5＞経済性

- ・事業規模は概算事業費で86億円程度と試算し、排水処理（雨水・汚水）に関して一定の事業費は見込んでいるものの二つ池管理者との協議により増額する可能性がある。

②病院機能

<視点1>質の高い良質な医療の提供

- ・19診療科による専門的な医療を提供する場の確保は可能である。

<視点2>災害時における市民の命を守る地域拠点

- ・大規模震災時に都市公園、消防庁舎と一体的な利用ができ、倉田山防災拠点の機能充実が図れる。

<視点3>経営基盤

- ・一定の敷地が確保できることから将来的な増築・増設には柔軟性がある。しかしながら、基盤整備がなされていないゆえ周辺整備への経費が高み事業費は高くなる。(周辺の基盤整備が必要であり事業費は高くなる。)

③まちづくり

- ・倉田山防災拠点としての機能充実は図られると思われるが、多目的広場に予定している区域への病院建設となり将来の都市公園拡張の余地がなくなる。

④スケジュール

- ・概ねの事業の流れとスケジュールは次のとおりである。

