

## A病院 現地居ながら建替工事

### 第3部

#### A 市街化調整区域を含む建替事例の紹介



## A病院 現地居ながら建替工事

### ■現地での居ながら建替工事を行うための条件

#### ▶ ①法規制のクリア

- a. 都市計画法（開発非該当）
- b. 建築基準法（耐震、仮使用申請、避難経路など）
- c. 消防法（消防設備、避難設備など）
- d. 医療法（構造変更許可など）

#### ▶ ②種地があるか。

- 使っていない建物がない場合、初めに建物を建てるための種地が必要。

## A病院 現地居ながら建替工事

### ■現地での居ながら建替工事を行うための条件

#### ▶ ③建替工事中の業務継続

- a. 患者さんへの配慮（工事中の騒音、埃）
- b. 運営管理（動線確保、業者搬入、閉鎖病棟の対応）
- c. 設備仮設対応（給排水、電気、ガス、医療ガスなど）

## A病院 現地居ながら建替工事

### ■計画概要

#### ▶ a. 病院概要

- 診療科目：内科、精神科
- 入院施設：医療療養、介護療養、精神一般
- 主な施設：薬局、検査、一般X線、CT、厨房等
- 併設施設：居宅介護支援事業所、通所リハビリテーション

## A病院 現地居ながら建替工事

### ■計画概要

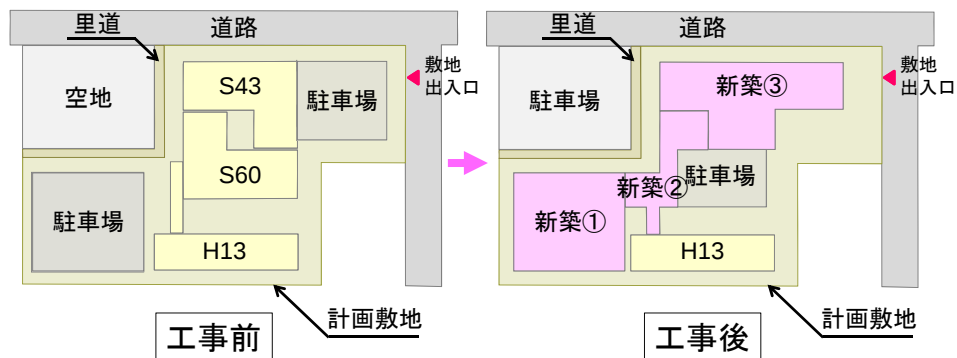
#### ▶ b. 建替えの目的

- ①医療環境の改善  
→医療法の現行基準への対応。
- ②建物の老朽化  
→耐震性の向上。  
→空調などの設備の更新。
- ③認知症高齢者への対応。  
→精神一般の一部を認知症病棟に変更する。

## A病院 現地居ながら建替工事

### ■計画概要

#### ▶ c. 建替計画概要



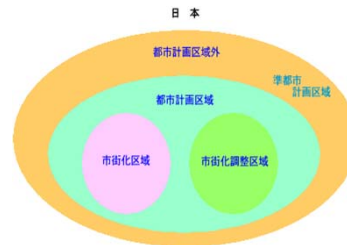
## A病院 現地居ながら建替工事

### ■①法規制のクリア

#### ▶ a. 都市計画法（開発非該当）

##### ■市街化区域、市街化調整区域

- ・「市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする」  
→建物を建てることを抑制すべき区域



##### ■病院建設を行う場合の2つの問題

- ①新たな敷地で病院事業を行うことが非常に困難。
- ②病院建設で開発行為を行うことが非常に困難。

※1.開発行為とは、建物を建てる目的とした「土地の区画・形・質」の変更。  
※2.平成19年11月30日 都市計画法の改正

## A病院 現地居ながら建替工事

### ■①法規制のクリア

#### ▶ a. 都市計画法（開発非該当）

##### ■市街化調整区域内で病院建設するための工夫

- ①新たな敷地で病院事業を行うことが非常に困難。  
→既に病院がある敷地で工事を行う。
- ②病院建設で開発行為を行うことが非常に困難。  
→開発行為を行わず**開発非該当**にする。
  - ・敷地の買い足しなど土地の区画を変更しない。
  - ・敷地の盛土、切土、擁壁を含む土地の形を変更しない。
  - ・宅地以外の土地を宅地にしない。



「現地での居ながら建替工事」となる

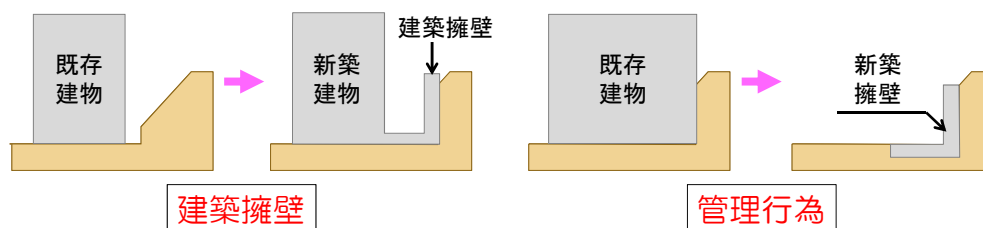
## A病院 現地居ながら建替工事

### ■①法規制のクリア

#### ▶ a. 都市計画法（開発非該当）

##### ■具体的な対応方法

- ・ ポイントは、土地の高低差を開発行為としないようにどのように処理するか。
- ・ 擁壁は、**建築擁壁**や既存擁壁等の**管理行為**とし対応。



## A病院 現地居ながら建替工事

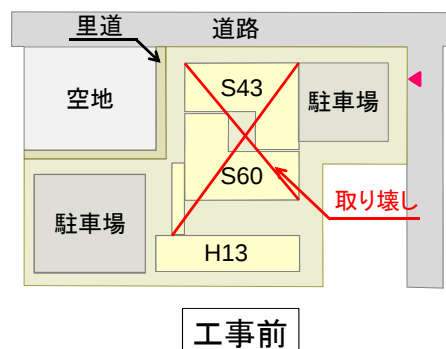
### ■①法規制のクリア

#### ▶ b. 建築基準法（耐震性）

- ・ 建物の耐震性は、昭和56年を境に大きく分かれる。耐震改修を行って古い建物を使い続けるか、取り壊すかの判断が必要となる。

##### ■具体的な対応方法

- ・ 昭和56年以前の旧耐震は取り壊し、耐震性を考え昭和60年の建物も取り壊し、最も新しい新耐震の建物は、現行法規の構造計算を行い使用。



## A病院 現地居ながら建替工事

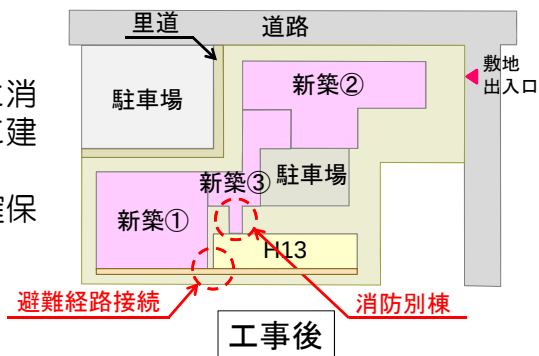
## ■①法規制のクリア

▶ c. 消防法（消防設備、避難経路など）

- スプリンクラーなどの消防設備は、既存建物にその設備がない場合、原則遡及適用する必要がある。

## ■ 具体的な対応方法

- ・増築建物は、既存建物と消防法上別棟になるように建てる。
- ・工事途中の避難経路の確保



## A病院 現地居ながら建替工事

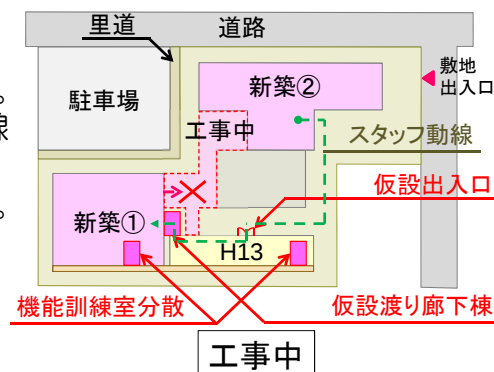
## ■①法規制のクリア

▶ d. 医療法（構造変更許可）

- 病室、食堂、機能訓練室等の面積基準、患者さんの移動、スタッフ動線、必要基準は工事中常に満たす必要がある。

## ■具体的な対応方法

- 患者さんの移動は行わない。  
※X線撮影はポータブルX線にて対応。
- 機能訓練室を分散して配置。
- スタッフ動線は、仮設出入口及び仮設渡り廊下棟を作ることによって確保。



## A病院 現地居ながら建替工事

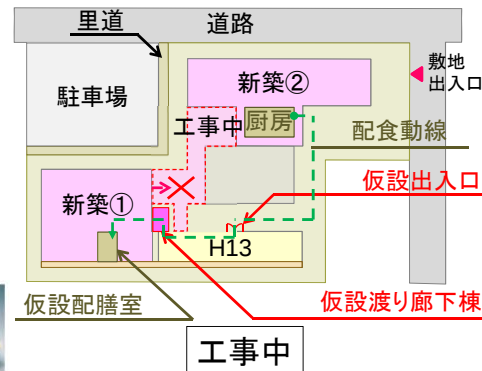
### ■①法規制のクリア

#### ▶ d. 医療法（保健所）

- ・ 配食動線を常に確保し、衛生面の配慮が必要となる。

#### ■具体的な対応方法

- ・ 配食動線は、仮設出入口及び仮設渡り廊下棟を作ることで確保。
- ・ 衛生面を配慮し食事をバックン等に入れ車で移動。仮設配膳室にて配膳を行う。



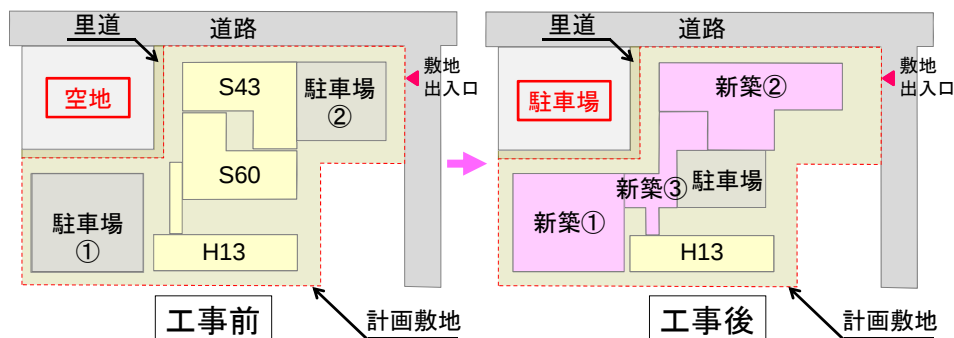
## A病院 現地居ながら建替工事

### ■②種地はあるか

- ▶ 使っていない建物がない場合、初めに建物を建てるための種地が必要。

#### ■具体的な対応方法

- ・ 敷地横にある空地进行購入。



## A病院 現地居ながら建替工事

### ■③建替工事中の業務継続

- ▶ a. 患者さんへの配慮（工事中の騒音、埃）
- 工事中の騒音、埃。



騒音が大きすぎたので機材を変更

チッパーへ変更を騒音を減らした。

## A病院 現地居ながら建替工事

### ■③建替工事中の業務継続

- ▶ b. 運営管理（動線確保、業者搬入、閉鎖病棟の対応）
- 患者さん、見舞客、スタッフ等の動線確保。
  - 各業者（厨房、用度物品、リネン、ゴミ）の搬入
  - 閉鎖病棟の対応



工事区画を分けて動線を確保。



患者さん、見舞客、スタッフ等の動線を確保。

## A病院 現地居ながら建替工事

### ■③建替工事中の業務継続

#### ▶ c. 設備仮設対応（給排水、電気、ガス、医療ガスなど）

- ・ 給排水、電気、ガス、消防設備、医療ガス。



汚水の仮設配管、  
仮設出入口。



仮設汚水ポンプ。



仮設消火設備（送水口）、  
仮設医ガス。

## A病院 現地居ながら建替工事

### 補足：補助制度

#### ▶ 使える補助制度は活用する。

- ・ 平成24年度京都府中小企業等エネルギー対策交付金事業（自家発電設備等導入支援事業） 120万円

#### ▶ その他の補助制度（参考）

- ・ 医療施設耐震化補助事業
- ・ 看護師勤務環境改善施設整備事業
- ・ 院内感染対策施設整備事業など

## A病院 現地居ながら建替工事

### ■さいごにまとめ

市街化調整区域内で病院建設するには工夫が必要



①法規制のクリア、②種地はあるか

「現地での居ながら建替工事」



③建替工事中の業務継続

社会が求める医療ニーズへ対応し、  
快適な治療環境を提供する病院ができる。