

第一部

「事業計画の方向性を検討する」

建築からの多様な可能性を示す1回目の提案書

株式会社ゆう建築設計

河津 孝治

病院からの最初の間合せ

■ 主要な間合せ内容の分類

A

既存病院の
問題点の改善

老朽化、耐震化、耐震診断、耐震改修、
旧⇒現行医療法、病院動線改善など

B

計画敷地の
可能性

計画敷地で建物が可能か？居ながら建替えが可能か？
病院計画するために計画敷地は小さくないか？

C

事業の目的
経営方針

医療事業拡大、病床数増減などの事業計画の目的、
経営方針を病院計画に反映できるか？

検討している場合

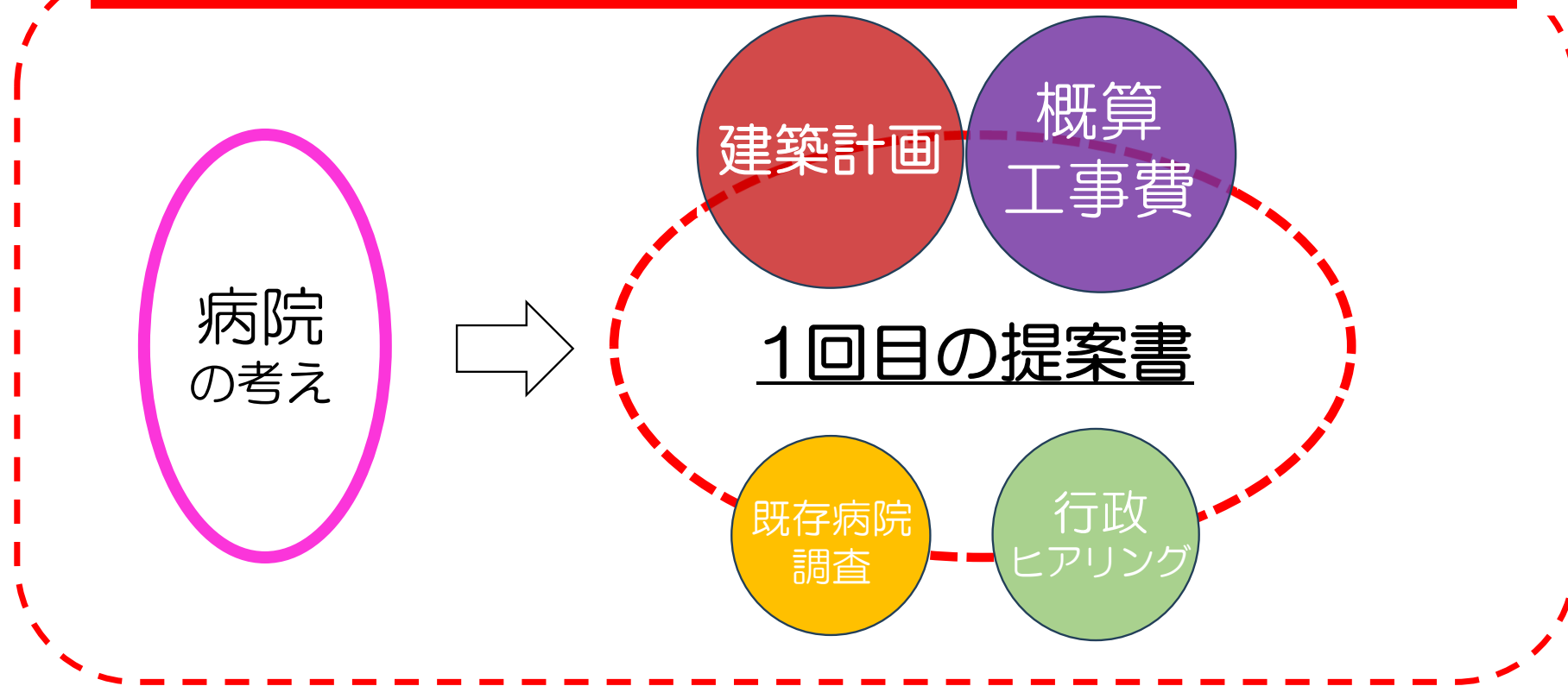


未検討の場合

病院からの問合せ後の対応

- ゆう建築設計の進め方 「設計VEの思想」に基づいた視点
事業内容の目的によって資料の内容は変わります！

事業計画：基本方針を判断するための資料づくり



1回目の提案書の進め方

① 事業計画：基本方針を判断するための資料づくり

■ 問題点の整理（最重要）

病院の課題の整理
各病院で異なる問題点

「設計VEの思想」
に基づいた視点で
検討をスタート

■ 改善対策の検討

複数案の選択肢を提示
建築で何が解決できるかを整理

□ プランの検討

病院実績・法的基準を反映

床面積算出による違いを比較

□ 概算工事費の検討

総面積と建物の仕様によって異なる

補助金、各計画案＋概算工事費で比較検討

□ 建替え方法の検討

移転新築、居ながら建替え、改修等

1回目の提案書の進め方

② 行政ヒアリング ⇒ 1回目の提案書から行います。

○目的と役割

- ・ 法令遵守の事前確認 : 建築基準法や都市計画法、各自治体の条例（条例制限、景観法など）に適合している計画段階で確認する。
- ・ 道路・インフラ調査 : 敷地が接する道路幅員や区分（公道・私道）、下水道・上水道の埋設状況を確認する。

○ヒアリング対象の部署（例）

- ・ 建築指導課・住宅課 : 建築基準法、建築確認、用途地域、建蔽率・容積率など。
- ・ 道路課・土木事務所 : 道路法、道路幅員、道路位置指定など。
- ・ 景観課・都市計画課 : 景観条例、まちづくり条例、景観誘導区域など。
- ・ 消防署 : 消防法、消防車のアクセス、避難経路など。
- ・ 県・医療課 : 医療法の取扱い、医療施設の補助金など。

1 回目の提案書の進め方

③ 既存病院調査

目的に応じた調査の実施

①	老朽化の確認	耐震改修、耐震診断等確認
②	構造状況	耐震化、耐震性能、耐震補強の必要性
③	外装状況	コンクリートのひび割れ、屋根・外壁の防水・劣化状況
④	内装状況	壁・床・天井の劣化、防火区画の設置状況、バリアフリー対応（通路幅、段差、手すり）。
⑤	設備の状況	空調調・換気設備、衛生設備（給排水）、電気・受変電設備、医療ガス、防災設備（スプリンクラー、火災報知器）の老朽化
⑥	法令チェック	建築基準法、医療法基準（廊下幅、病室内法面積）、消防法関係法令の遵守内容、既存不適格内容の確認
⑦	既存建物再利用可否	既存建物を改修して使えるか？ アスベスト調査結果の有無。
⑧	病院：建築関係図書の確認	確認申請図書の有無。開発許可申請図書の内容確認。

※案件の企画書内容によって、調査をする場合としない場合があります。
例：既存建物を解体する場合など

1 回目の提案書の進め方

④ 概算工事費

- これまでのゆう建築設計の病院実績を基にした坪単価算定
病院種別、構造種別、規模、地下の有無など
類似案件から物価上昇率を考慮した坪単価算出
(※詳細は、第2部で説明します。)
- 坪単価と面積の関係より、おおよその概算工事費用がわかります。

※ただし、坪単価は、建物の種類、デザイン仕様、地域などによって大きく変動します。

※概算工事費は、建築計画のプランと一緒に提示します。

1回目の提案書

4つの実例

■病院からの様々な問合せ内容に対して ゆう建築設計の1回目の提案書の事例

- ① T 病院（東京） 患者減少対策として病院を新しくしたい
- ② K 病院（神奈川） 隣地狭小敷地に求める病院が建てられるか？
- ③ N 病院（東京） 将来の病院建替えまでの延命改修計画を進めたい
- ④ A 病院（千葉） 病院移転：新病院条件でのプラン検討依頼