

# 市内不動産活用可能性調査結果報告書

令和 3 年 12 月

企画部政策秘書課

# 目次

1. 調査概要.....	2
2. なめがた地域医療センター施設概要と検討経過.....	3
3. 市内不動産活用可能性調査結果及び検証結果.....	5
4. 概算事業費比較（救命救急センター活用）.....	9
5. 救命救急センター活用計画.....	10

# 1. 調査概要

## (1) 調査の目的

なめがた地域医療センター施設の活用可能性を調査する

## (2) 調査の内容

既存施設の改修工事の検証及び概算費用の算出

## (3) 調査の期間

令和3年6月～令和3年11月

## (4) 調査委託の条件

他自治体の公共物建築物の建築、改修、調査業務の実績があり、建築物の改修に関する条件整理、法的実現可能性等の検証、利活用計画及び概算事業費の算出などの実務経験や専門的な知識を有する者であること

## (5) 調査委託先

株式会社三上建築事務所（水戸市）

- ・1級建築士事務所
- ・ISO9001（国際標準化機構品質マネジメントシステム）認証取得

## 2. なめがた地域医療センター施設概要と検討経過

### (1) なめがた地域医療センター施設概要

施設名称：土浦協同病院なめがた地域医療センター

所有者：茨城県厚生農業協同組合連合会

所在地：行方市井上藤井 98-8

敷地面積：38,821.41 m<sup>2</sup>

主要施設	病院本館		救命救急センター
主要用途	病院		病院
竣工年	平成12年/2000年6月		平成18年/2006年3月
築年数	築21年		築15年
延床面積	本館	エネルギーセンター	5,547.44 m <sup>2</sup>
	16,524.61 m <sup>2</sup>	988.74 m <sup>2</sup>	
建築面積	4,993.88 m <sup>2</sup>	518.41 m <sup>2</sup>	2,365.38 m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 (重要度係数=1.25)		鉄筋コンクリート造 (重要度係数=1.25)
階数	地上6階		地上5階
その他施設	医師住宅、看護宿舎、車庫棟、駐輪場・倉庫棟、調整池、ヘリポート		



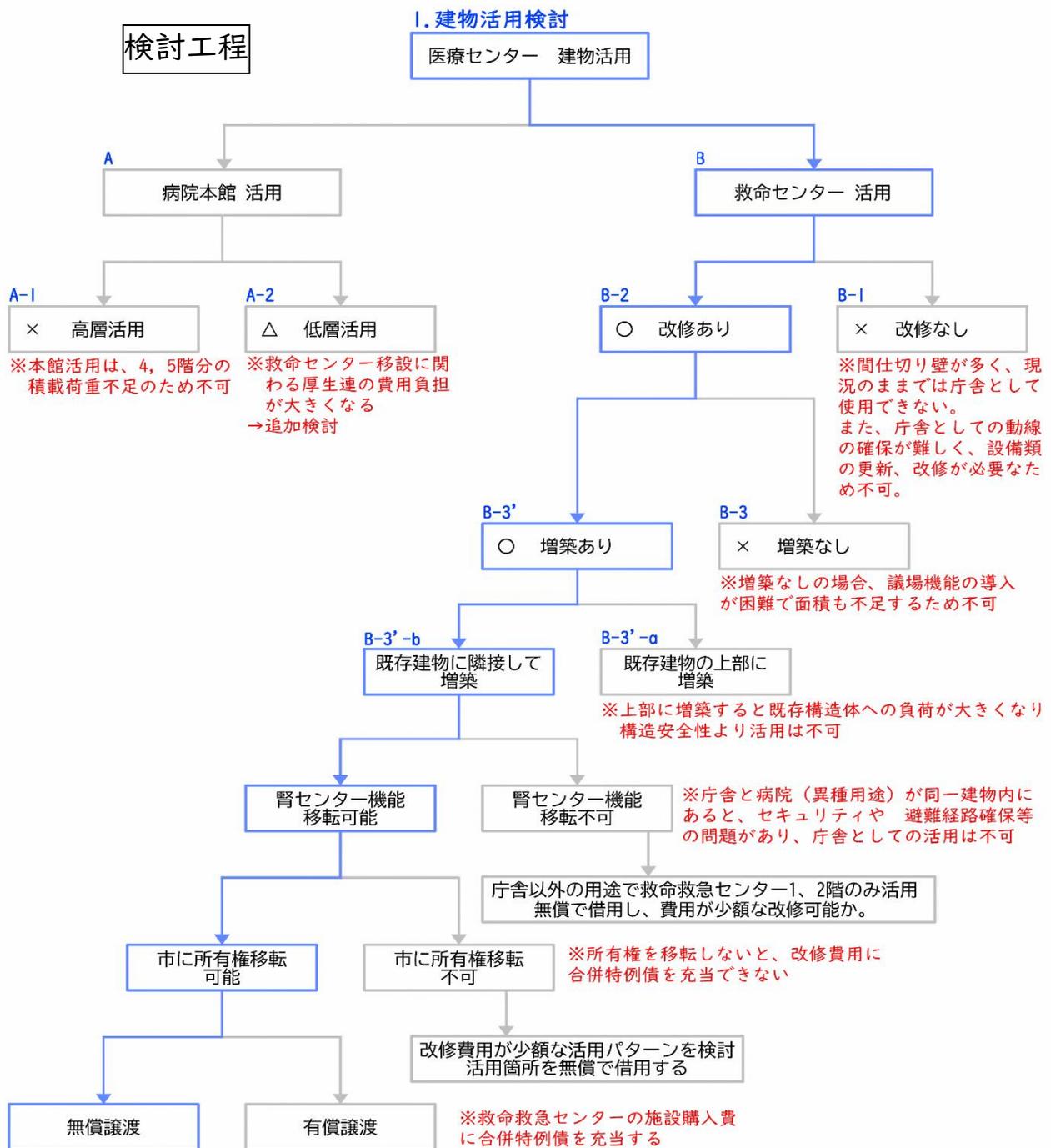
## (2) 検討経過

- 令和2年10月 行方市庁舎建設基本構想策定
- 令和2年12月 JA茨城県厚生連との協議を開始  
・庁舎建設等調査特別委員会および庁舎建設市民会議の意見を踏まえ、病院活用の協議を開始
- 令和3年5月 行方市庁舎建設基本計画策定  
・「医療センターの敷地や建物の空きスペースを調査し、経済合理性の高い事業とすることを目指す」（基本計画P.42に掲載）
- 令和3年6月 市内不動産活用可能性調査を開始  
・図面および現地調査、関係機関との協議を開始
- 令和3年8月 JA茨城県厚生連から「なめがた地域医療センター施設」活用の申し入れ
- 令和3年9月 市議会庁舎建設等調査特別委員会  
・市内不動産活用可能性調査の中間報告
- 令和3年10月 特別委員会の意見を踏まえた検討  
・特別委員会の意見を踏まえ、不動産活用可能性調査において更なる経費削減策を検討

# 3. 市内不動産活用可能性調査結果及び検証結果

## (1) 調査結果

救命救急センター : 活用可能 ⇒ (2)検証結果へ  
 病院本館 : 活用不適  
 積載荷重不足、改修移転費用等の増大

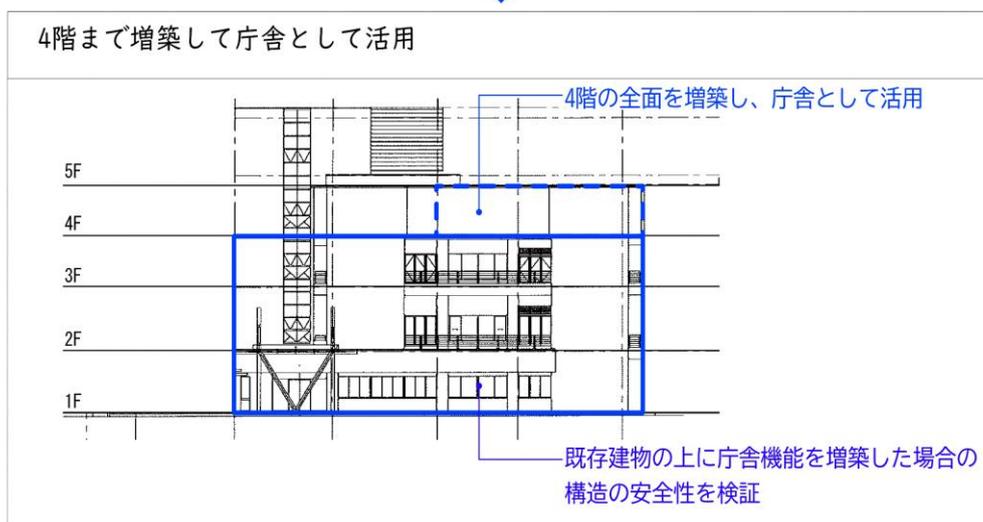
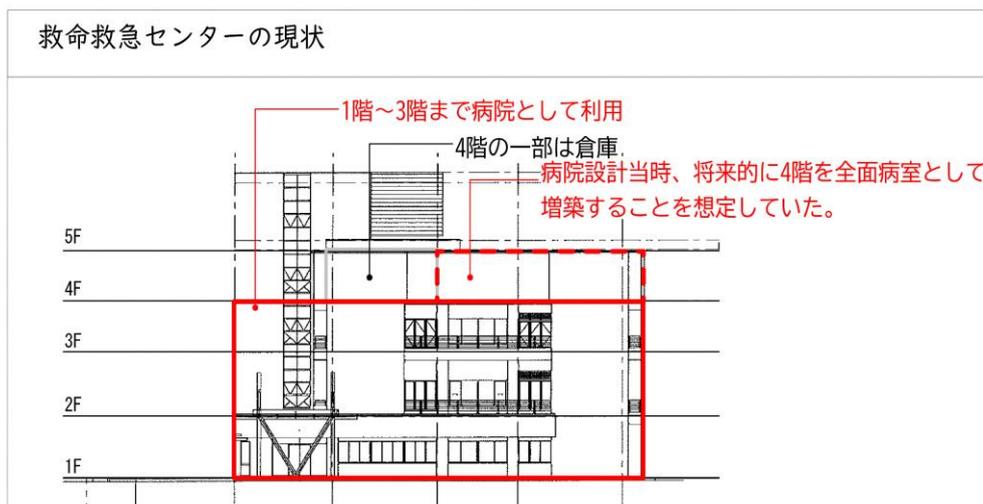


## (2)救命救急センター活用の検証結果

### ア 構造上の安全性：耐震安全性Ⅱ類を確保

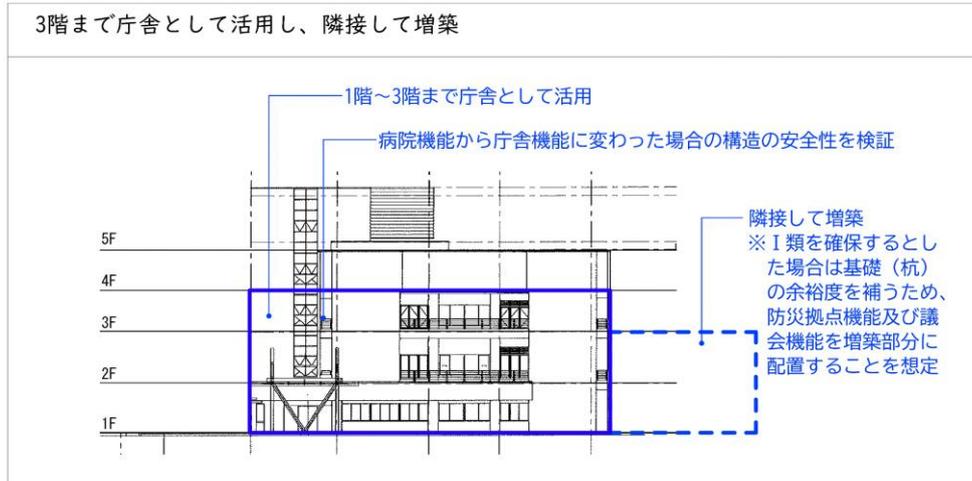
※構造安全性の検証結果

#### B-3'-a. 改修あり、既存建物の上部に増築して活用



- ・ 構造計算書を参照して、4階に庁舎を増築した場合の安全性について、部位ごとに概略検証を行った。その結果、耐震安全性Ⅱ類を満たしていないため、4階の増築は不適である。
- ・ 4階に庁舎を増築しない場合は、耐震安全性Ⅱ類を満たしている。

**B-3'-b. 改修あり、既存建物に隣接して増築し活用**



①部材毎の構造安全性の検証

- ・現状の構造計算書を参照して、3階までを庁舎に用途変更した場合の構造安全性について、部位ごとに概略検証を行った。
- ・検証結果は、右表の通り。
- ・その結果、大梁、柱、基礎(杭)において、耐力比を下回り、耐震安全性Ⅱ類を満たしている。→OK

部位	現状：病院時 最大耐力比		改修後：庁舎時 最大耐力比		耐震安全性	
	常時	大地震時	常時	大地震時	I類	II類
床スラブ	0.61	—	0.72	—	—	—
小梁	0.75	—	0.88	—	—	—
大梁	0.56	0.80	0.61	0.83	○	○
柱	0.31	0.87	0.33	0.89	×	○
基礎(杭)	0.91	0.89	0.95	0.91	×	○

3階までを庁舎に改修した場合の構造安全性検証結果  
(資料編 概略検討書参照)

**イ 改修の必要性 : 有**

※用途の変更により改修が必要

**B-1. 改修なしで活用**

	基本計画	判定
可能性 検討	フレキシブルで働きやすい シンプルな執務空間の実現性	・間仕切り壁が多く、フレキシブルな執務室が構成できない。→NG ・庁舎としての動線の確保が難しい。→NG
	ワンストップフロアの窓口機能の実現性	・動線が複雑で見通しが悪いいため、利用しやすい庁舎が実現できない。→NG
	議会機能の実現性	・6mスパンの柱により、大空間を必要とする議場を確保できない。→NG
	その他	・機械設備、電気設備の更新(特に庁舎用に照明設備の改修)が必要となる。→NG ※JIS Z9110照明基準 … 病室 100~200lx 事務室 300~750lx



B-1 改修を行わずに庁舎として活用することは不可能 ⇒ 救命センターを活用するには大規模改修が必要

## ウ 増築の必要性：有

※面積の不足（議場・市民窓ロスペース）

活用パターン		活用の可能性
B-2 改修あり	B-3 増築なし	× 可能性なし
	B-3' 増築あり	○ 可能性あり

活用パターン		活用の可能性
B-3' 増築あり	B-3' -a 既存建物 上部に増築	× 可能性なし
	B-3' -b 既存建物に 隣接して増築	○ 可能性あり

### B-3. B-3' 改修あり、増築なしで活用

B-3の 判定理由	既存躯体を活かして議場を 導入するには適さない。	平面形状：スパン8.5m<必要スパン14m程度 →NG 天井高不足：階高3.8m, 天井高2.7m <必要階高5.5m程度, 天井高4.0m程度 →NG
	面積不足	 : 4,470㎡<5,300㎡=5,500㎡-(機械室等200㎡) →NG



B-3 現状の救命センター建物に  
庁舎機能を全て入れ込むことは困難



救命センターを活用するには  
大規模改修に加えて、増築が必要

## 4. 概算事業費比較（救命救急センター活用）

(千円)

項目 (面積)	救命救急センター活用			新築
	改修①	改修②	改修③(参考)	
	議会、市民窓口増築 (5,330 m <sup>2</sup> +1,770 m <sup>2</sup> )	議会のみ増築 (5,330 m <sup>2</sup> +1,400 m <sup>2</sup> )	麻生庁舎活用 (5,330 m <sup>2</sup> +1,395 m <sup>2</sup> )	用地取得 (5,000 m <sup>2</sup> )
改修	1,771,500	1,771,500	1,771,500	—
増築	928,500	735,000	—	2,720,000
建築費計	2,700,000	2,506,500	1,771,500	2,720,000
敷地造成 外構等	105,000	105,000	175,000	460,000
<b>事業合計</b>	<b>2,805,000</b>	<b>2,611,500</b>	<b>1,946,500</b>	<b>3,180,000</b>

※5,330 m<sup>2</sup>（改修面積）・・・延床面積 5,547 m<sup>2</sup>から、5階の機械室を除いた面積

- ・救命救急センターを活用する際は、面積が不足するため、増築又は他の施設の活用が必要となる。
- ・新築については、建設用地が必要となるが、現況のまま、なめがた地域医療センター内に確保することは難しい。民有地等の取得など不確実な点が課題となる。
- ・いずれも参考積算であり、設計にあたっては事業費低減、維持管理費の軽減を検討する必要がある。

# 5. 救命救急センター活用計画

## (1) 配置イメージ



県域統合型 GIS より

## (2) 各階イメージ



作成：株式会社三上建築事務所