

大和高田市立病院 移転候補地の比較

資料C

		要確認項目(要判断項目)		建築不可要素					
区分	前提条件	移転候補地							
整備場所	-	①奈良県産業会館・JR高田駅東側広場の一部	②総合体育館・武道館	③近鉄大和高田駅北側駐車場	④旧大和高田市役所跡地	⑤奈良県立高田高等学校	⑥高田西中学校の南側	⑦三ツ池	
所在地	-	大和高田市幸町5-3, 8-2 及び24の一部	大和高田市幸町7-43, 7-55	大和高田市日之出西本町83-1他	大和高田市大字大中100-1	大和高田市磯野東町148他	大和高田市大字市場613-1周辺	大和高田市大字市場1-1	
現況	土地所有	奈良県・大和高田市	大和高田市	大和高田市	大和高田市	奈良県・大和高田市	民有地	地元水利組合	
	用途地域	用途地域による建築制限確認 ○ 商業地域(準防火地域)	○ 第1種中高層住居専用地域	○ 商業地域(準防火地域)	○ 近隣商業地域(準防火地域)	○ 第一種住居地域	× 市街化調整区域	△ 第一種中高層住居専用地域一部市街化調整区域	
	使用状況	既存施設の有無、使用状況 懸案事項等	- 奈良県産業会館 ※県所管部分があり協議が必要	- 大和高田市立総合体育館	- 土地開発公社駐車場(西) 市営駐車場(東)	- 民間利用 (跡地活用15年間利用) 公用車駐車場等	- 奈良県立高田高等学校 ※県所管部分があり協議が必要	- 農地 ※土地所有者との協議が必要 ※農地転用が必要	- 農業用ため池 ※水利利用者の協議が必要
	既存建物	解体工事の有無 既存施設の移転(現地建替) 移転(現地建替)の難易度	- 奈良県産業会館 - 移転計画なし △	- 大和高田市立総合体育館 - 移転計画あり △	- なし(平面駐車場) - 移転計画なし ○	- 上記利用施設建設中 - 移転済み ×	- 校舎 - 移転計画なし △	- なし - なし ○	- なし - なし ○
必要な面積の確保	① 全体敷地面積	登記面積より	10,909㎡	9,972㎡	6,440㎡	30,235㎡	48,436㎡ (うち、市街化区域31,400㎡)		
	② 建ぺい率	用途地域による建ぺい率確認	80%	60%	80%	60%	60%		
	③ 容積率	用途地域による容積率確認	400%	300%	400%	200%	200%		
	④ 許容建築面積	(④=①×②)	8,727㎡	5,983㎡	5,152㎡	18,141㎡	18,840㎡		
	⑤ 許容延べ床面積	(⑤=①×③)	43,636㎡	29,916㎡	25,760㎡	60,470㎡	62,800㎡		
	⑥ 病床単位面積想定	-	85㎡/床	85㎡/床	85㎡/床	85㎡/床	85㎡/床		
	⑦ 必要延床面積 (⑥×320床)	新病院の機能発揮が可能な延床面積の確保 85㎡/床×320床=27,200㎡ (85㎡/床×300床=25,500㎡)	○ 27,200㎡<43,636㎡・・・○ ※許容延床面積に収まる	○ 27,200㎡<29,916㎡・・・○ ※許容延床面積に収まる	△ 27,200㎡>25,760㎡ 25,500㎡<25,760㎡・・・△ ※300床の許容延床面積では収まる	○ 27,200㎡<60,470㎡・・・○ ※許容延床面積に収まる	○ 27,200㎡<62,800㎡・・・○ ※許容延床面積に収まる		
	⑧ 必要建築面積 (⑦÷階数)	新病院の機能発揮が可能な建築面積の確保 (病院棟) 27,200㎡÷5階建=5,440㎡ (立体駐車場) 7,500㎡×1.5(車路)÷5階建=2,250㎡ 合計 7,690㎡ (300床の場合 7,350㎡)	○ 5階建想定 7,690㎡<8,727㎡・・・○ ※許容建築面積に収まる	× 5階建想定 7,690㎡>5,983㎡・・・× ※許容建築面積に収まらない	× 5階建想定 7,690㎡>5,152㎡・・・× ※許容建築面積に収まらない	○ 5階建想定 7,690㎡<18,141㎡・・・○ ※許容建築面積に収まる	○ 5階建想定 7,690㎡<18,840㎡・・・○ ※許容建築面積に収まる		
	⑨ 必要敷地面積	新病院の機能発揮が可能な敷地面積の確保 □必要建設敷地面積 320床の場合 5,440㎡+2,720㎡+2,250㎡+100㎡=10,510㎡ (300床の場合) 5,100㎡+2,550㎡+2,250㎡+100㎡=10,000㎡ (設備等施設) ※病院棟の必要建設面積の0.5想定 320床 5,440㎡×0.5 =2,720㎡ (300床 5,100㎡×0.5 =2,550㎡) (立体駐車場面積) 2.5m×5.0m=12.5㎡/1区画 12.5㎡/1区画×600台=7,500㎡ 7,500×1.5(車路)÷5階建=2,250㎡ (駐輪場) 100㎡	○ 必要建設敷地面積 5階建想定 10,510㎡>10,909㎡・・・○ ※全体敷地面積に収まる	○ 必要建設敷地面積 5階建想定 10,510㎡>9,972㎡・・・× 10,000㎡>9,972㎡・・・× ※300床の場合でも全体敷地面積に収まらない	○ 必要建設敷地面積 5階建想定 10,510㎡>6,440㎡・・・× 10,000㎡>6,440㎡・・・× ※300床の場合でも全体敷地面積に収まらない	○ 必要建設敷地面積 5階建想定 10,510㎡<30,235㎡・・・○ ※全体敷地面積に収まる	○ 必要建設敷地面積 5階建想定 10,510㎡<31,400㎡・・・○ ※全体敷地面積に収まる		
	⑩ 最高の高さ	都市計画図より	- 31m	- 25m	- 31m	- 15m	- 15m		
	⑪ 道路斜線制限	建築基準法より	- 1:1.5(距離20m)	- 1:1.25(距離25m)	- 1:1.5(距離20m)	- 1:1.25(距離20m)	- 1:1.25(距離20m)		
	⑫ 隣地斜線制限	建築基準法より	- 1:2.5(立上り31m)	- 1:2.5(立上り20m)	- 1:2.5(立上り31m)	- 1:1.25(立上り20m)	- 1:1.25(立上り20m)		
	⑬ 北側斜線制限	建築基準法より	- 制限なし	- 除外	- 制限なし	- 制限なし	- 制限なし		
	⑭ 日影規制	建築基準法より	- 規制なし	- 5時間/3時間 (測定高さ4m)	- 規制なし	- 4時間/2.5時間 (測定高さ4m)	- 4時間/2.5時間 (測定高さ4m)		
大規模災害リスク	洪水ハザードマップ	堤防の決壊などにより想定される浸水深さ	○ 浸水深:0.5m未満	○ 浸水想定区域外	○ 浸水深:0.5m未満	× 浸水深:1.0m~3.0m未満 一部0.5m~1.0m未満	○ 浸水想定区域外		
	地震ハザードマップ	東南海・南海地震の予想震度	- 震度6強	- 震度6強	- 震度6強	- 震度6強	- 震度6弱		
その他	埋蔵文化財	奈良県遺跡地図Webより	○ 遺跡情報なし	○ 遺跡情報なし	○ 遺跡情報なし	○ 遺跡情報なし	× 遺跡情報あり		
	インフラ	-	○ 上下水道あり	○ 上下水道あり	△ 整備が必要(全面に本管あり)	○ 上下水道あり	△ 整備が必要		
	用地確保	用地買収の難易度	△ 一部が奈良県所有地	○ 市有地	○ 市有地	△ 一部が奈良県所有地	△ 地元水利組合		
	まちづくりの視点	立地適正化計画	○ 都市機能誘導区域	○ 都市機能誘導区域	○ 都市機能誘導区域	△ 居住誘導区域	△ 一部、居住誘導区域		
評価点数/50点満点	○:5点 △:3点 ×:0点	46点	38点	36点	39点	37点			

上記現況条件にて対象外とした

上記現況条件にて対象外とした