土地選定に係る評価結果

「現在地」、「島田市役所+プラザおおるり+中央小公園」、「金谷中学校跡地」及び「特種東海製紙㈱工場」の 4 つの候補地を選出し、「病院機能としての土地評価」と「土地機能の評価」の 2 つの観点から、病院敷地として必要な評価軸（病院機能：アクセス性、利便性、連携性、防災性、インフラ・土地機能：敷地面積、用途地域等法規制、所有者、事業費、開院日）に基づいて評価を行った。

【A】現在地
【B】島田市役所+プラザおおるり+中央小公園
【C】金谷中学校跡地
【D】特種東海製紙㈱工場

1 評価

（1）病院機能としての土地評価

① アクセス性

市の中心部に位置する【B】が高い評価となっており、【A】は鉄道駅（ＪＲ島田駅）からの距離要因において劣っている。

一方、【C】については、鉄道駅（ＪＲ金谷駅）からの距離について劣っており、バスの路線数は比較的少ない。【D】については、市の中心部に位置するものの、バスの運行本数が少なく、アクセス道路が狭あいな状況にある。

② 利便性

【A】、【B】、【D】は救急件数の多い市の中心部に位置していることから高評価となっている。

一方、【C】は、人口集中地区から遠いことに加え、市の中心部からは、勾配及びカーブの多い道路の利用が必要となることから、他の候補地に比べ劣っている。

③ 連携性

市の中心部に位置する【A】、【B】、【D】については、診療所との位置関係において、連携しやすい位置となっている。また、国道１号バイパス、国道１号に近接する【A】は三次救急病院への搬送経路について高い評価となっている。

④ 防災性

東海地震による想定震度は、【A】、【B】、【D】が６弱、【C】が６強と想定されており、いずれも６弱以上となっている。

【D】は地震、水害の影響を受けにくい場所にあるため高い評価となっている。

【B】は地震の影響を受けにくいと判断できるが、水害については浸水の可能性がある。

また、【C】はヘリコプターの離発着で調整が必要になり、【A】は他の候補地の支持基盤が地表面下 1ｍであることに対し地表面下 38ｍであるため、地盤対策が必要となる。

⑤ インフラ

病院を運営するために、【A】、【B】、【D】は問題はないと判断できるが、【C】は水道管の敷設に加え、ガスがプロパンガスでの供給となることから、病院の運営に適していない。

⑵ 土地機能の評価

① 必要面積の確保

【A】、【C】、【D】については、必要な面積が確保される。

一方、【B】については、必要面積の 78％程度しか確保できないため、駐車場を立体にするなどの工夫が必要となる。

② 法規制関連

【A】、【B】、【C】については、病院建設は可能であるが、【A】、【B】については、道路、及び隣地の高さ制限が【C】よりも厳しい。

一方、【D】は工業地域であるため、病院の建設ができない。病院を建設するには用途地域の変更が必要となる。

③ 事業実現性

【A】については、現在の施設を利用しながら、駐車場用地等に新たな施設を建設するため、建設時に利用する駐車場の確保が必要となる。

【B】については、市役所、市民会館、プラザおおるり、中央小公園への対応が必要となる。病院建設時に市役所などの施設整備を先行して行うこととなり、短期間に巨額の財政負担が生じる。

【C】については、現在、静岡県において、「ふじのくに茶の都静岡構想」の策定にあたり、同検討委員会から拠点施設の建設地としての提案がされている。また、当該候補地については、多目的産業施設を誘致するため、国庫補助事業により用地を買い増ししているため、病院を建設することは、補助事業の目的を逸脱することとなる。

【D】については、民間企業が土地を所有しているため、用地費が別途必要となる。

また、【B】、【C】、【D】については、移転に伴い、病院の関連施設である看護専門学校および院内保育所の併設を検討する必要がある。

２　総括

以上の内容を評価方法に基づき採点した結果、「病院機能としての土地評価」については、中心市街地に存する【B】が最高点となり、次に【D】に優位性が認められた。

また、「土地機能の評価」については、必要面積の確保や法規制が少ない【C】が最高点となり、次に【A】に優位性が認められた。

しかしながら、「病院機能としての土地評価」が最高点の【B】は、「土地機能の評価」において、必要面積の確保や既存施設の対応などの面で、時間的、財政的に課題解決が難しい状況がある。また、「土地機能の評価」が最高点の【C】は、地理的に人口の集中地区から離れており、「病院機能としての土地評価」では、望ましい状況とは言えない場所である。

一方、総合的な評価が最も高い【A】は、いずれの評価においても最高点ではないが、鉄道駅からの距離が劣っている点については、バスの運行本数がその課題を補完でき、防災性の地盤強度が劣っている点については、地盤対策を実施することで、その課題は解決できると判断される。

よって、新病院の建設地は、総合的な評価が高く、利便性、連携性、必要面積の確保や事業費等から見た事業の実現性の優位性が認められる【A】が望ましいと考えられる。

評価		現在地	島田市役所＋プラザおおるり＋中央小公園	金谷中学校跡地	特種東海製紙(株)工場
病院機能					
◎	優れている	9個	11個	4個	12個
○	支障はない	5個	5個	7個	2個
▲	劣っている	2個	0個	5個	2個
土地機能					
◎	優れている	1個	0個	2個	1個
○	支障はない	2個	1個	1個	1個
▲	劣っている	0個	2個	0個	1個
	病院機能	81.9点	88.1点	53.7点	83.7点
	土地機能	44.0点	20.0点	52.0点	36.0点
	合計	125.9点	108.1点	105.7点	119.7点