

衛生研究所跡地事業用定期借地権設定契約に向けた覚書締結について

1 土地の概要

- 所在地 川崎区大島5丁目13番5
- 地積 1,650.61㎡
- 用途地域 第二種住居地域

2 これまでの経緯

- H21. 8 殿町3丁目における中核施設のひとつとして(仮称)産学公民連携研究センター内に(仮称)健康安全研究センターとして機能移転することを決定
- H24. 6.15 医療法人社団和光会から「川崎市衛生研究所跡地活用による『全ての人々が健康で安心して暮らすことができる川崎市のまちづくりへのご提案』」が提出される。
- H24.10 跡地活用の方向性として、医療法人社団和光会に30年間の事業用定期借地権設定契約により貸付けることを決定
- H24.11.16 「衛生研究所跡地活用に向けた覚書」を締結
- H24.11.21 健康福祉委員会に「衛生研究所の跡地活用について」報告



- H25. 2.28 衛生研究所閉所(健康安全研究所として殿町に移転)
- H25. 3.28 不動産評価委員会にて当該土地の評価額を月額128万円に決定
- H25. 9.26 「衛生研究所跡地事業用定期借地権設定契約に向けた覚書」を締結

3 医療法人社団和光会からの提案内容について

- 産科の充実
市内において産科医療機関が年々減少している。また、本市の平成22年の出生数14,779に対して分娩数約10,200で、充足率は69%であり、産科の拡充が望まれる。
- 小児二次病院群輪番への参加等による小児科の充実
全国的に小児科医が不足している状況で、本市においても小児の二次救急医療機関は少なく各医療機関ともに負担が増大しており、輪番の担い手の増加が望まれる。また、提案の小児てんかんの専門医は稀少である。
- 救急医療の充実
本市消防局の救急車が救急患者の搬送先の選定に時間を要している。また、年々、救急車の出場件数(H23は6万件超)も増加が見込まれており、今後も救急受入の拡充が望まれる。
- 早期回復、予防医療・介護予防の充実、在宅医療の強化
地域包括ケアシステムの構築に向け医療と保健・介護の連携が望まれる。

4 覚書の概要

- 契約期間
事業用定期借地権設定契約は、病院を開設する時とし、契約期間は30年とする。なお、それまでの工事期間は普通財産として貸し付ける。
- 残置物の撤去
現有建物内に残置する微量PCBを含有するトランス及びアスベストを含有する実験台撤去費用は川崎市が負担する。
- 解体工事
衛生研究所の現有施設の解体工事は、医療法人社団和光会が新築工事と一体で行う。
- 土壌汚染対策
衛生研究所の現有施設の解体及び新築工事に当たっては、土壌汚染対策法等に定める調査及び措置を和光会の負担において行う。
- 事業実績等の報告
当該土地活用計画が履行されていることを確認するため、医療法人社団和光会は、平成24年6月15日付けで提案した事業実績及び医療法で定められた事業報告書、監査報告書等を契約期間中、毎年度川崎市に提出することとする。

5 今後のスケジュール

		旧衛生研究所	南棟 (衛研跡地新築工事)	東棟 (現川崎臨港病院)	設計	備考		
平成25年	9月				基本設計			
	10月							
	11月							
	12月							
平成26年	1月				詳細設計			
	2月							
	3月							
	4月	解体工事						
	5月							
	6月					事前協議		
	7月							
	8月		準備工事			建築確認		
	9月							
	10月						普通財産貸付	
	11月							
	12月							
平成27年	1月		新築工事					
	2月							
	3月							
	4月				改修工事 連絡歩廊工事			
	5月							
	6月					建築確認検査 開設許可検査 引越		
	7月							
	8月							
	9月					新病院オープン		
	10月							
	11月							
	12月							
						事業用定期借地権設定契約(30年間)		

川崎市衛生研究所跡地の活用による
すべての人が健康で安心して暮らすことができる
川崎市のまちづくりへのご提案

2012年 6月 15日

医療法人 和光会
理事長 渡辺 嘉久

1. はじめに



医療法人 和光会
理事長 渡辺 嘉久

川崎市では、子どもから高齢者まで『誰もがいきいきと心豊かに暮らせる持続可能な市民都市かわさき』を目指して、まちづくりに取り組まれています。しかし、少子高齢化の進展や医療技術の進歩、医療に関する市民意識の変化など、社会環境は大きく変化しております。

医療法人和光会・総合川崎臨港病院は、昭和26年の開設以来、半世紀以上にわたって地域とともに市民の健康を支えてまいりました。その間、核家族化、少子化、情報化、女性の社会進出の増加など、社会の急速な変容に従ってサービスの向上・拡充を図り、現在では地域の高齢者への保健・医療・福祉サービスとともに、産科・小児科医療を特色とする病院となり、川崎区はもとより、幸区、中原区などからも、多くの患者さんに来院いただいております。

今、川崎市では、医療機関の機能分担と連携を明確にし、良質で適切な医療を効率的に提供できる体制の整備が求められています。また将来を見据えて地域で支え合う社会づくりや、疾病予防、介護予防の視点の重要性も指摘されています。さらに救急医療や産婦人科・小児科における医師不足など新しい課題も顕在化し、かわさき市民アンケートの結果や患者さんの声からも、地域の医療サービスの充実について、強い要望をいただいております。

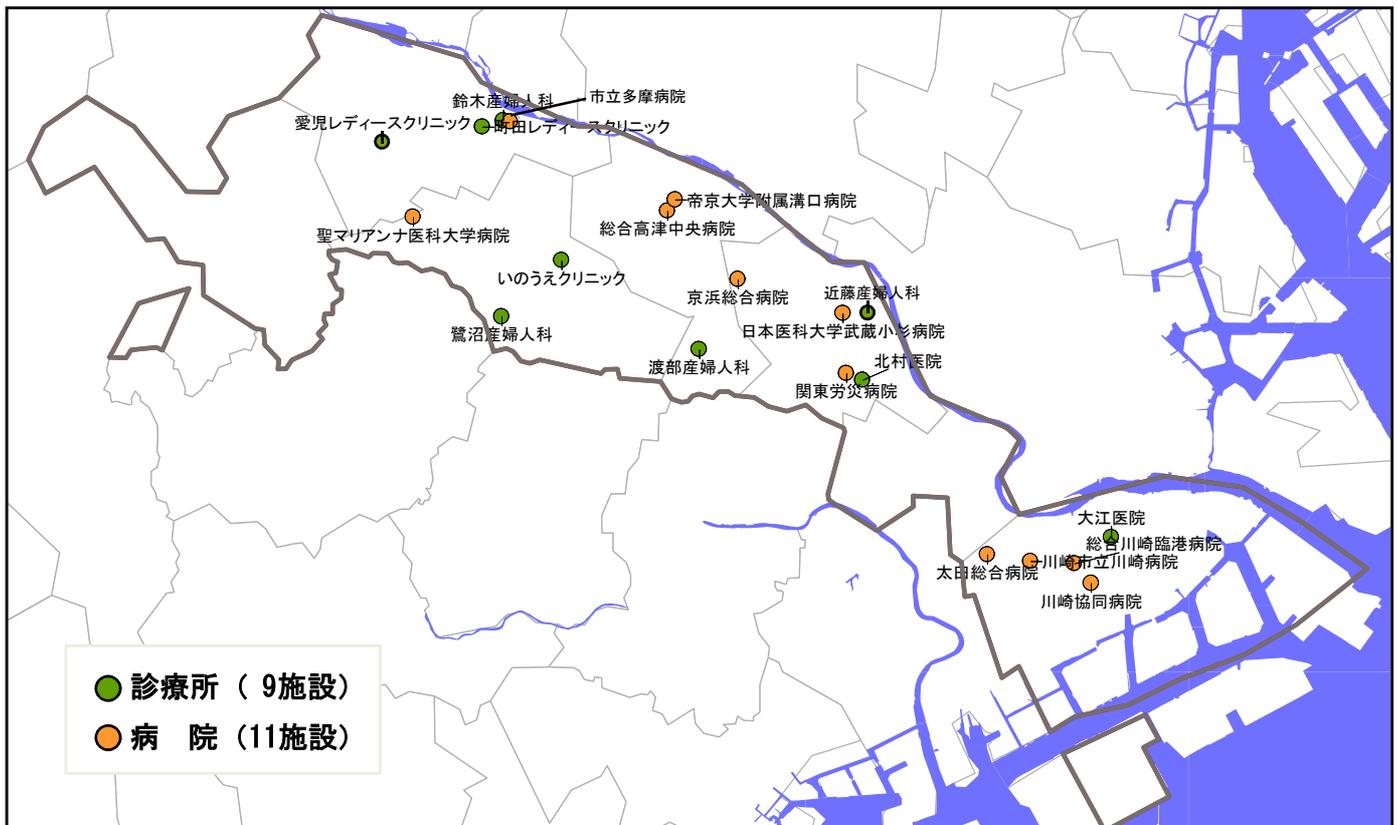
そのような中「川崎市衛生研究所」が移転するとの情報を得ました。総合川崎臨港病院と隣接していることから、研究所跡地に産科・小児科などニーズの高い医療機能を移設して新築整備するとともに、既存病院においても、移設により余裕のできたスペースを有効活用した増改築によって、救急や在宅医療の強化、リハビリテーションスペースの集約・拡充による予防や回復機能の充実、がん患者のターミナルケアへの取り組みなどの機能強化を行い、渡り廊下でつながった一体的な病院として運用することで、地域医療への取り組みをさらに強化できると考えております。

子どもから高齢者まで、すべての人が健康で安心して暮らすことができる、これからの川崎市のまちづくりの核となる事業の実現に向けて、川崎市衛生研究所跡地の活用を是非ご検討いただきたく、お願い申し上げます。

2. 計画の背景(まちづくりの課題)

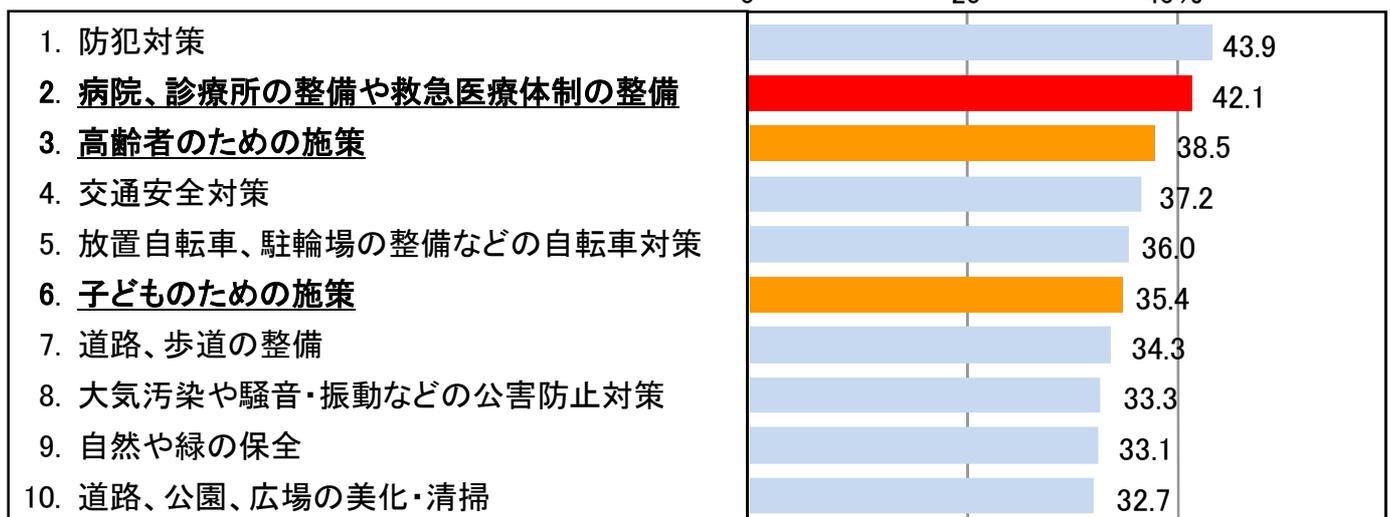
- ・川崎市は人口140万人を突破し、今後も人口増加が見込まれるため、高齢者の救急医療などへの対応が重要な課題となっています。また、年間約15,000人近い出生数に対して産科・小児科を担う医療機関が少なく、地域的な偏在も認められます。
- ・「かわさき市民アンケート」における「市政の仕事で今後特に力を入れてほしいこと」の調査結果でも「病院、診療所の整備や救急医療体制の整備」、「高齢者や子供への施策」が上位にランクされ、期待が大きいことがわかります。

川崎市の分娩施設 (「かながわ医療情報検索サービス」による検索結果)



かわさき市民アンケート報告書 (平成23年度調査)

■市政の仕事で今後特に力を入れてほしいこと



3. 活用する敷地の概要と病院等の位置関係

- ・総合川崎臨港病院は川崎市衛生研究所の北側隣地に位置し、にじのまち病院や、デイサービスセンターなどの在宅サービスとともに、長年にわたり地域の医療・福祉サービスに取り組んでいます。
- ・隣地を活用し、既存病院との一体的な運用を行うことで、予防やリハビリテーション、救急や在宅医療、産科・小児科への対応力強化など、地域のニーズに応えるための機能強化を行うことが可能になります。

敷地概要と病院等の位置関係



4. 提案の内容

- ・川崎市衛生研究所の跡地において、地域からの期待が大きい産科、小児科などの機能を強化します。
- ・また既存病院では救急医療や予防・回復、高齢者医療などを更に充実させます。
- ・渡り廊下で結合することにより、一体的な運営を可能にし、また、地域の医療機関や福祉施設、行政等とも連携して適切なサービスを提供することで、子どもから高齢者まで、地域のすべての人の健康で安心な暮らしを支えます。

提案の目的と整備の概要

子どもから高齢者まで「すべての人が健康で安心して暮らすことができる川崎市のまちづくり」の実現に向け、予防やリハビリテーション、救急や在宅医療、産婦人科・小児科等への対応力強化に取り組めます。



①川崎市衛生研究所の敷地利用による病院機能の強化



分娩室や専用病床の増加、個室化推進などの対応力強化や業務環境の改善に取り組み、将来的には医療圏内の分娩数の約1割に相当する年間600件程度の分娩を目指します。



新たに輪番制小児救急医療に取り組めます。専門医が不足しているてんかん医療を提供します。外来部門を拡充し感染対策などを強化します。



耐震性の高い新棟を整備し、災害に強い病院にします。外来面積拡充により災害時の患者受入れを可能にします。避難所・災害医療チームとの適切な連携を図ります。

②既存病院の増改築・改修による病院機能の強化

(衛生研究所跡地への産科・小児科等の機能移転によるスペースの確保)



救急部門の拡大によって、トリアージスペースの整備や感染症への対策を強化し、地域の医療機関と連携した輪番制救急医療への取り組みをより充実させます。



分散配置になっているリハビリテーションの集約・充実と屋外リハスペースの確保、健診部門の増強などによって、早期回復や予防医療・介護予防を更に充実させます。



住みなれた地域での暮らしを支える在宅医療の強化や、個室や家族のスペースの確保によるターミナルケアの取り組みにより、高齢者の安心・安全な生活を支援します。

参考. 和光メディカルグループの概要

- ・急性期医療については、総合川崎臨港病院(152床)の各科専門医、認定医が診断を担当し、東邦大学病院とは地域連携病院として指定を受けています。慈恵医大、聖マリアンナ医大、帝京大学、昭和医大、大森日赤病院、川崎市立病院、川崎社会保険病院などとの連携も密にとって、患者さまの立場からの診療に心がけてます。
- ・慢性期の高齢者医療・介護は、にじのまち病院(54床)を中心に対応し、デイサービスや訪問看護、訪問介護などの在宅サービスにも取り組んでいます。



総合川崎臨港病院



にじのまち病院

りんこう 訪問介護事業所

- ・在宅身体介護
- ・在宅生活援助
- ・介護指導

にじのまち病院

- 療養54床
- 内科、通所リハを含む
リハビリテーション科

総合川崎臨港病院

- 152床（一般118床、回復期34床）
- 内科、小児科、外科、整形外科、耳鼻科、
眼科、産婦人科、泌尿器科、皮膚科、
放射線科、リハビリテーション科

りんこう 訪問看護ステーション

- 主に寝たきりの方を
対象とした訪問看護

デイサービス センター「なごみ」

- 入浴・食事を含む
日帰り介護施設



訪問看護ステーション



デイサービスセンター「なごみ」

資料 3

衛生研究所跡地事業用定期借地権設定契約に向けた覚書（抄）

川崎市（以下「甲」という。）及び医療法人社団和光会（以下「乙」という。）は、川崎市の地域医療環境の充実に寄与することを目的として、衛生研究所跡地（川崎市川崎区大島5丁目13番5）の活用について、次のとおり覚書を締結するものとする。

（覚書の目的）

第1条 本覚書は、事業用定期借地権設定契約（以下「契約」という。）締結に向け、平成24年11月16日付け「衛生研究所跡地活用に向けた覚書」以降に確認した、契約締結までの間に甲乙双方が行うべき事項及び費用負担の考え方等必要な事項を定めることを目的とする。

（有効期間）

第2条 本覚書の有効期間は、本覚書の締結日から契約締結日までとする。

（甲乙間で確認した事項）

第3条 甲乙間で次の各号に定める事項について確認した。

- (1) 衛生研究所の現有施設の解体工事は、乙が新築工事と一体で行う。
- (2) 衛生研究所の現有建物の解体及び新築工事に当たっては、土壤汚染対策法及び川崎市公害防止等生活環境保全に関する条例に定める調査及び措置を乙の負担において行うものとする。
なお、届出区域に指定され、新たな建物竣工後においても土壤汚染対策を継続的に行うこととなった際の地下水モニタリング等の費用は、甲の負担で行うこととする。
- (3) 現有建物内に残置している微量PCBを含有するトランス（富士電機製造（1974年12月製造、製造番号31505073））及びアスベストを含有する実験台（最大86台）の撤去にかかる費用は甲の負担とする。
- (4) 衛生研究所跡地の地積は1,650.60㎡で、契約開始時期は、乙が建設する新たな建物によって医療法第27条に定める使用許可を受け、病院を開設する時とする。また、契約に係る賃貸料は、月額を128万円とし、契約期間30年間の総額は4億6,080万円とする。
ただし、乙が甲に支払う金額は、契約開始から3年間は、賃貸料の支払いを据え置き、残りの27年間で契約期間30年間の総額4億6,080万円を均等に支払うこととする。
- (5) 甲は、現有の衛生研究所建物の解体工事開始日から、乙が工事等で必要な地積及び期間について土地を貸付け、貸付料は第3号で定める月額の128万円を必要な地積及び期間で按分した額とする。
- (6) 契約に係る契約保証金については、4,608万円（契約期間賃貸料の総額の10分の1の額）とするが、乙が平成24年6月15日付けで甲に提出した「川崎市衛生研究所跡地活用による・すべての人が健康で安心して暮らすことができる川崎市のまちづくりへのご提案」（以下「当該土地活用計画」という。）で示された事業の実績及び医療法第52条

に定められた事業報告書、監事の監査報告書等（以下「事業報告」という。）を、契約期間中、毎年度、乙から甲に提出することで契約保証金の支払いを留保することとする。

ただし、賃借料の納付が滞った場合及び事業報告から当該土地活用計画が履行されていない、又は、履行されない恐れがあると甲が判断する場合には、乙は直ちに契約保証金を納付することとする。

（信義誠実の義務）

第4条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本覚書を履行し、本覚書に関し疑義のあるとき、又は定めのない事項については、誠意を持って協議しなければならない。

本覚書の締結を証するため、本書2通を作成し、当事者はそれぞれ記名押印のうえ、各自1通を保有する。

平成25年 9月26日

甲 川崎市
川崎市市長 阿部孝夫

乙 川崎市川崎区中島3丁目13番1号
医療法人社団 和光会
理事長 渡邊嘉久