

健康福祉常任委員会 所管事務報告

資 料

令和3年12月10日

※報告日までは外部への
資料提供はご遠慮ください。

中央病院跡地活用検討の進捗について

中央病院 病院改革担当部 病院統合推進課

跡地活用検討の進捗状況

(これまでの経過概要)

- ・ 庁内に設置した跡地活用検討委員会（以下、庁内検討委員会）を中心に有効な活用方法を検討
- ・ 令和元年7月、跡地活用の実現可能性を把握するため、サウンディング型市場調査（1回目）を実施し、医療活用に限定せず、民間事業者から活用方法の提案を募る
- ・ 同年10月、地域の代表者等で構成される地域懇談会を設置し、中央病院閉院に伴う影響について意見交換を行った。中央病院がなくなることに對する不安の声は多く、病院北東地域ではクリニック数が比較的少ない現状がある
- ・ 中央病院閉院による影響、民間からの跡地活用に関する提案、厳しい市の財政状況などをふまえ、跡地活用の方針を「資産の有効活用を前提として民間医療機関の誘致を中心に検討」とし、令和2年2月に病院統合再編計画とあわせて公表
- ・ 以降、地域懇談会において意見交換を続けるとともに、ヒアリング調査やサウンディング市場型調査（2回目）などを実施し、検討を進める

(現時点での方針)

- ・ 現時点では、民間医療機関の誘致を進めていくことが適当であると庁内検討委員会で合意
- ・ 民間医療機関との意見交換を通して、一定の地代を負担し、跡地での医療展開を具体的に検討している事業者の意向を確認
- ・ 周辺の教育環境や用途地域の制限で、大規模な分譲マンションや商業施設での活用が困難であり、現時点では、民間医療機関の誘致においても、商業施設の誘致と比較して遜色のない地代収入を確保できる可能性があると考えている
- ・ 敷地全てを医療で活用することは現実的ではなく、残地の有効活用について引き続き検討
- ・ 庁内検討委員会では、有効活用を検討するうえで、収益面だけではなく、行政課題の解消に資する活用も視野に入れて検討

中央病院の土地・建物の現況

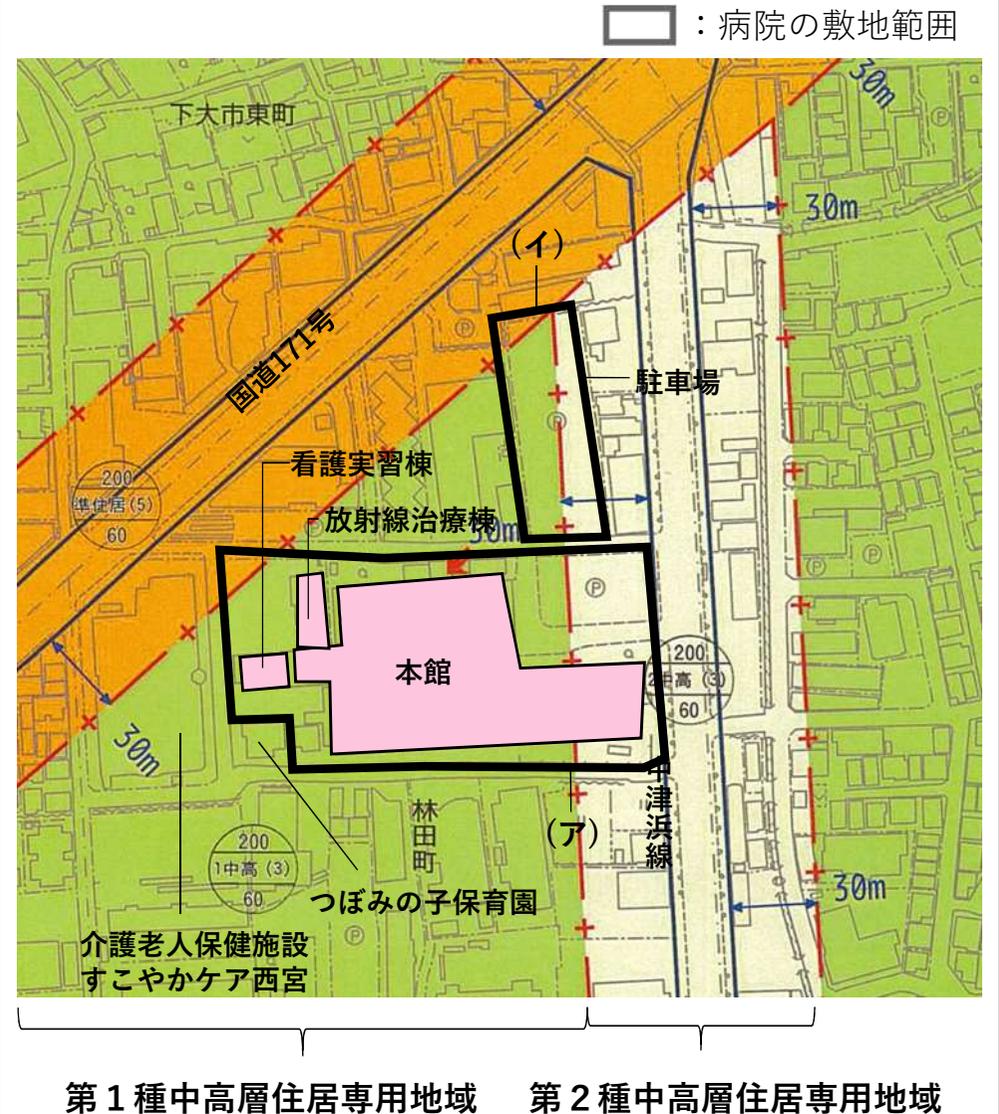
■ 土地の現況

所在地	西宮市林田町 8 番24号
敷地面積	(ア) 10257.08 m ² (イ) 2112.97 m ² (一部、市の所有)
用途地域	第1種中高層住居専用地域 (一部、第2種中高層住居専用地域) 建ぺい率/容積率：60%/200% 高度地区：第3種高度地区 (15m~20m)
開発規制	30戸以上の住宅開発を抑制 →教育環境保全住宅開発抑制指導要綱に規定

■ 建物の現況

建築物	延床面積	建設年	構造等
本館	19101.99 m ²	S 50年	鉄筋コンクリート造 地上 6 階/地下 1 階
放射線治療棟	273.44 m ²	H 28年	鉄筋コンクリート造 地上 1 階
看護実習棟	263.52 m ²	H 9 年	鉄骨造 地上 2 階
その他	170.85 m ²	-	-
医師・看護師住宅	1329.62 m ²	H 9 年	鉄筋コンクリート造 地上 5 階/地下 1 階

敷地・配置図

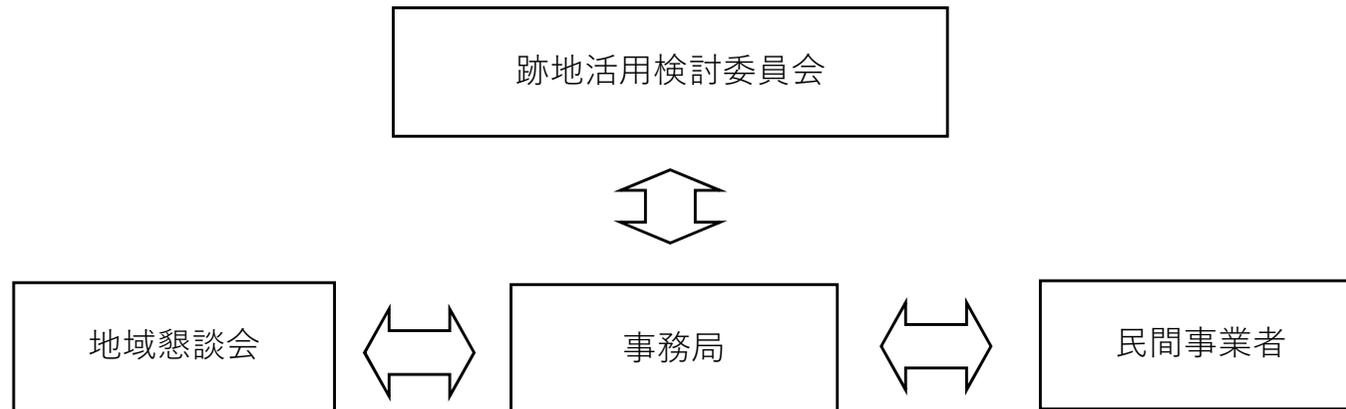


跡地活用検討の進め方

■ 検討体制

- ・ 庁内の意思決定機関として、両副市長及び関係局長で構成された「跡地活用検討委員会」を設置（H31.3月）
- ・ 地域懇談会や民間事業者と意見交換を行い「資産の有効活用を考えるうえでの3つの視点※」をふまえた活用方針を決定

<検討体制イメージ>



※資産の有効活用を考えるうえでの3つの視点（西宮市未利用地の利活用に関する方針(H28.3月策定)）

<用途>
・ 利活用の方向性（公的利用/
民間活用）の検討

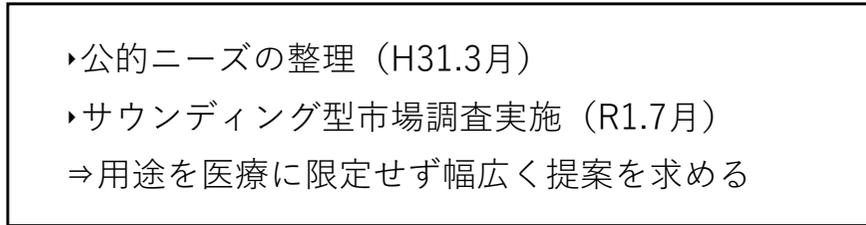
<財源確保>
・ 売却・貸付による財源確保

<周辺地域への配慮>
・ 周辺地域の住民等の意向

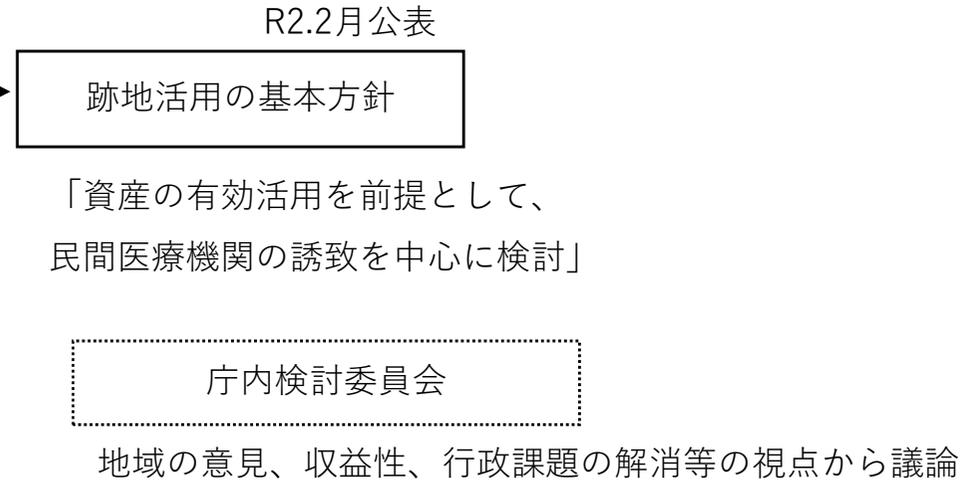
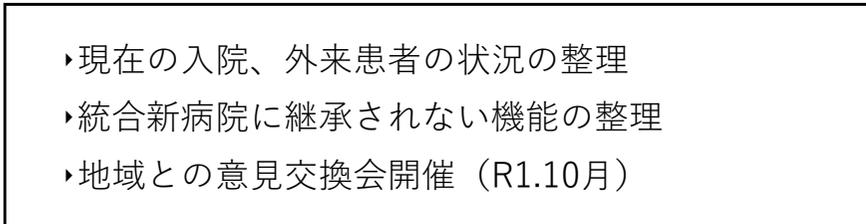
跡地活用の検討経過

■ 基本方針の策定（R1年度）

- ・有効な活用方法の検討

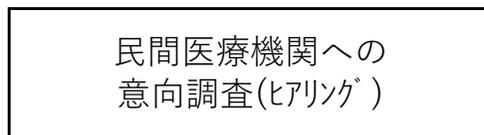


- ・中央病院閉院に伴い地域の医療環境に及ぼす影響把握

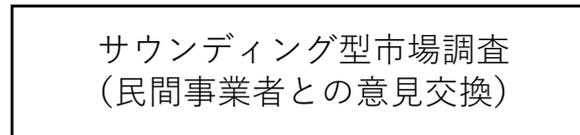


■ 民間医療機関の誘致検討（R2年度以降）

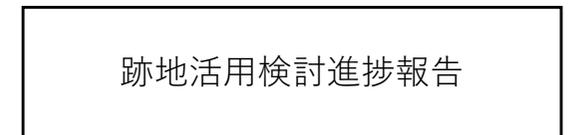
R2.3月～8月



R2.10月



R3.12月



サウンディング型市場調査実施（1回目、R1.7月）

R1.7月、民間事業者の意向を探るためにサウンディング型市場調査（活用検討の早い段階で、活用方法等について民間事業者との対話を行い、市場性の有無や事業実現性を把握する調査）を実施し、医療展開による活用に限定せず、幅広く有効な活用方法の提案を求めた。

（参加者） 13者（医療法人3者、建設業者等10者）

（まとめ）

- ・ 医療系、福祉系、商業系、住宅系での活用が可能
- ・ ほとんどの民間事業者が、例えば、医療系＋商業系＋住宅系（病院＋スーパー＋分譲マンション等）などの複数の用途での活用の提案
- ・ 商業系施設として利用できるエリアは、用途地域の制限により、中津浜線沿いの敷地 約4,000㎡程度、建物規模は2階建て 1,500㎡に制限されるため、大型の複合商業施設の整備は困難
- ・ 住宅系としては、開発規制のため30戸以上のファミリー向けマンションでの活用は困難であり、高齢者向け分譲マンションなどの活用に限定される
- ・ 既存建物をコンバージョンして活用することは、築40年以上経過しており困難
- ・ 北側の敷地（現駐車場部分）は、本館部分の敷地の活用の付帯的な活用（駐車場など）に限られる

サウンディング型市場調査実施（2回目、R2.10月）

阪神圏域の病院（63病院）を対象としたアンケート調査及び個別のヒアリングを経て、2回目のサウンディング型市場調査を実施し、医療を中心とした活用提案について意見交換するとともに、第1回に引き続き、用途を医療に限定せず有効な活用方法の提案を求めた。

（参加者） 11者（医療法人7者、建設業者等4者）

（まとめ）

- ・病院としての利用では、分院として新規に開院する提案や現病院を移転するなど複数の提案があり、想定する規模によって利用を希望する敷地面積に幅が見られた
- ・病院以外の利用としては、医療機能を有する施設が隣接することにより付加価値が付く高齢者向け分譲マンションなどの住居系施設、ドラッグストアや調剤薬局などの商業系施設の提案があった
- ・土地については購入ではなく、賃借を希望する声が多かった。また地代に関する意見については、負担可能と考える水準に幅があった。また、通常、商業系用途が最も高い収益を見込むことができるとの意見があった

民間医療機関からの主な意見等

第2回のサウンディング型市場調査における民間医療機関からの主な意見等は下記のとおり

<跡地に関心のある医療法人>

- ・この時点で、跡地に関心のある医療法人は7者で、うち4者は市内に存在

<想定する病院の規模>

- ・展開する病院の規模は、移転整備（120～180床）と分院新築（50～100床）の2パターンに大別できる
- ・病院として利用する面積としては、5,000㎡～7,000㎡が見込まれる
- ・想定する医療機能としては、高度急性期から慢性期まで幅があるが、求める医療機能に一定合致している

<条件・要望など>

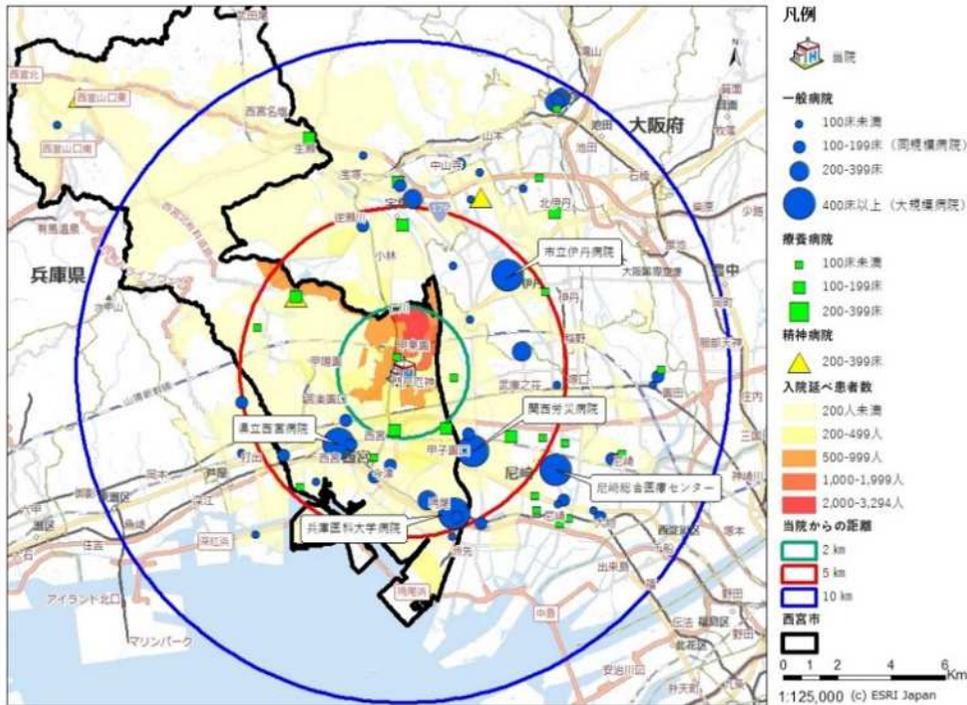
- ・希望する契約形態は、ほとんどが土地の賃借を希望
- ・開院までに（計画・設計等に）時間を要することから、早期の公募を望む意見あり
- ・現中央病院の建物の活用を前提とした提案があったが、詳細に建物や設備の状況などを調査した結果、活用を断念するとの報告があった

中央病院閉院に伴い地域の医療環境に及ぼす影響把握

■ 中央病院の入院・外来患者の住所別分布と近隣医療機関の配置状況

< 入院患者数 (H30年度実績。以下同じ) >

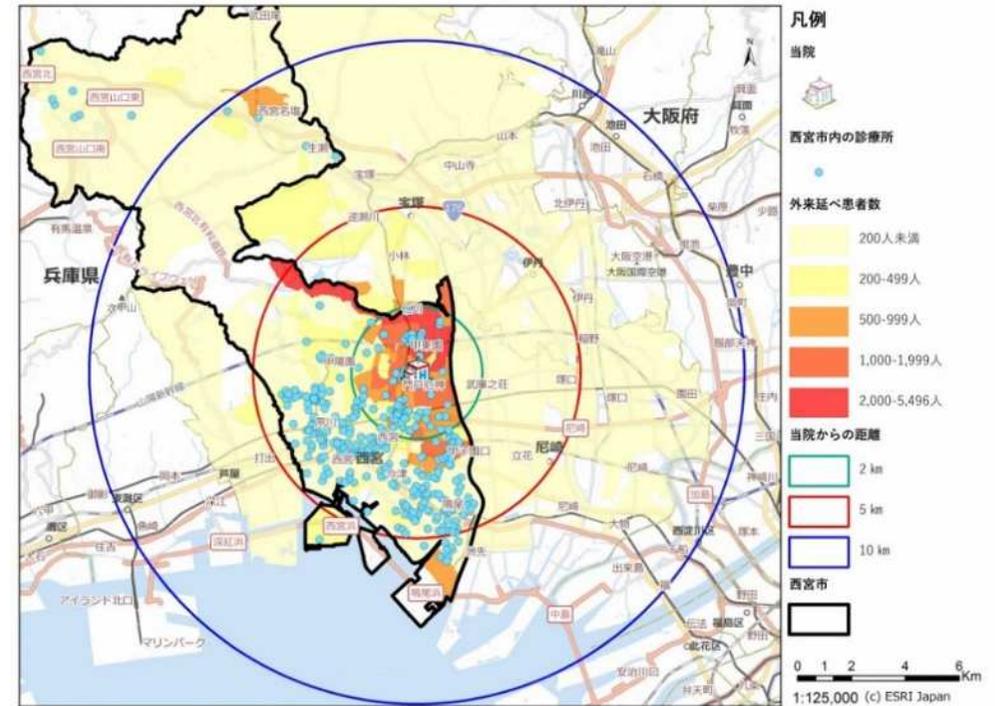
・ 延べ患者数：46,870人/年 (128.4人/日) / 実患者数：4,421人/年



- ・ 中央病院における入院患者は、近隣 (特に北側の段上町等) に多く分布、約63%は、中央病院を中心とした 半径約 2 km圏内の地域の住民
- ・ 中央病院を中心とした半径約 2 km圏内には、同種・同規模の病院が存在していない

< 外来患者数 >

・ 延べ患者数：107,436人/年(440.3人/日) / 実患者数：29,747人/年

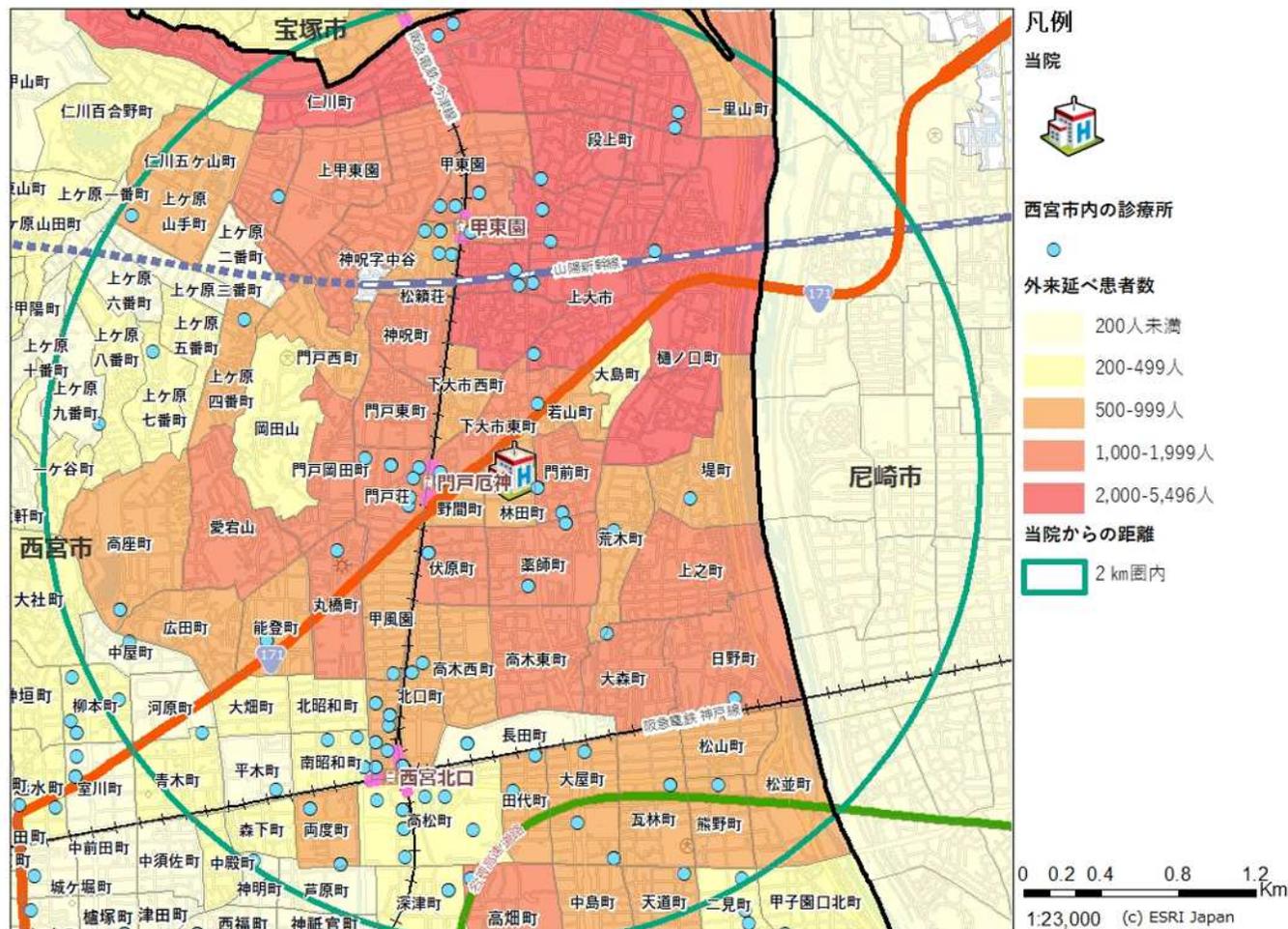


- ・ 外来患者の約61%は中央病院を中心とした半径約 2 km圏内の地域の住民
- ・ 通院手段は、約 4 割が自家用車、約 3 割が自転車・徒歩
- ・ 各エリアの診療所数

エリア(2 km圏内)	診療所	人口 1,000人当
中央病院周辺	155件	1.03件
JR西宮駅周辺	318件	1.43件

中央病院閉院に伴い地域の医療環境に及ぼす影響把握

中央病院の周辺拡大（前頁の外來患者数の図のうち、半径 2 km 圏内を拡大したもの）



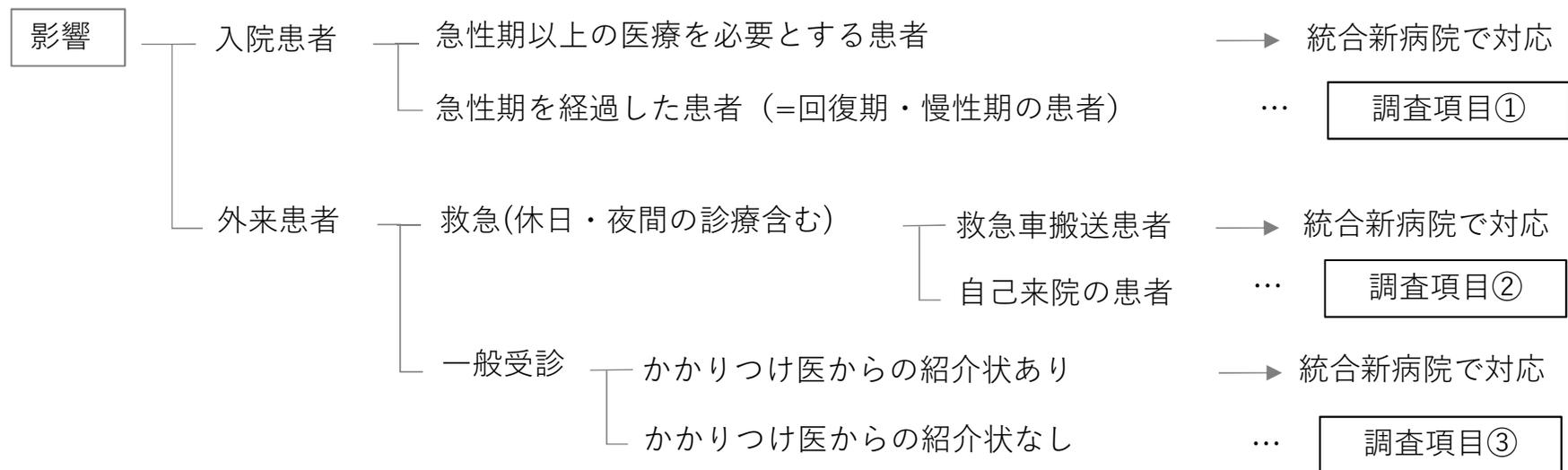
- 半径 2 km 圏内では、特に中央病院北東方面（段上町、上大市、樋ノ口など）からの患者数が比較的多い
- 診療所は、主に駅周辺に立地しており、診療所がない町も存在する

中央病院閉院に伴い地域の医療環境に及ぼす影響把握

■ 地域の医療環境に及ぼす影響把握の考え方

統合再編新病院については、地域の医療機関との役割分担や連携を強化し、西宮市域及び阪神医療圏域における高度急性期・急性期医療を担う中核医療機関となる。そのため、中央病院が果たしている役割のうち、高度急性期・急性期医療を必要とする患者以外の方は、地域の医療機関にその役割を委ねることになり、影響が見込まれる。

《考え方》

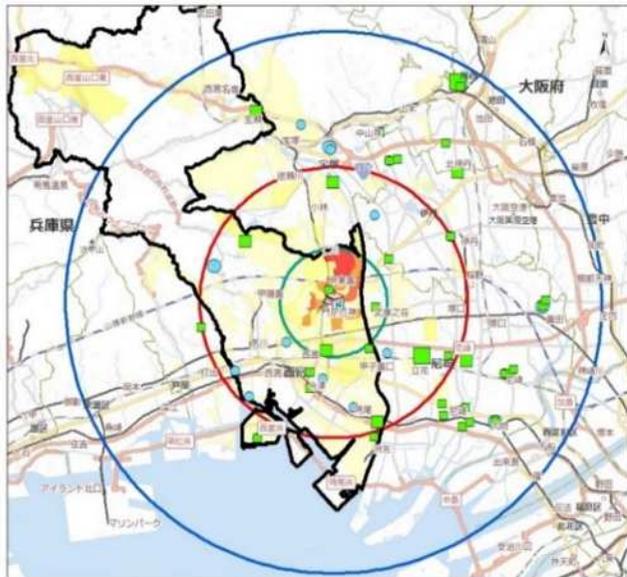


中央病院閉院に伴い地域の医療環境に及ぼす影響把握

■ 地域の医療環境に及ぼす影響

①回復期・慢性期の患者

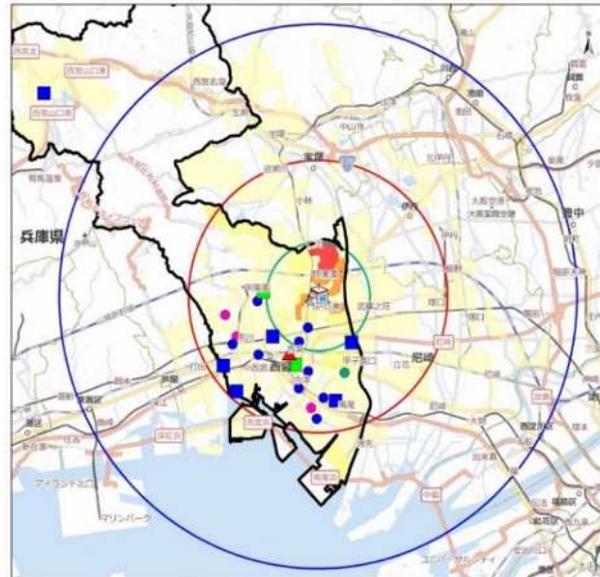
- ・ 延べ患者数：7,095人/年 (19.4人/日)
- ・ 実患者数：692人/年



- ・ 回復期・慢性期の患者は、近隣（特に北側の地域）に多く分布しており、約65%が中央病院を中心とした半径約2 km圏内の地域の住民

②自己来院の患者(1次救急)

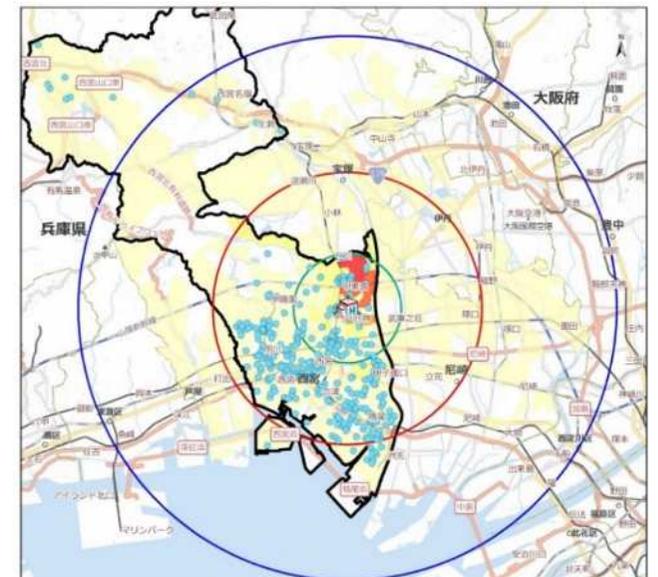
- ・ 自己来院件数：1,237件/年
- ・ (参考)応急診療所実績：17,481件/年



- ・ 中央病院に自己来院した患者は、近隣（特に北側の地域）に多く分布しており、約54%が中央病院を中心とした半径約2 km圏内の地域の住民

③かかりつけ医からの紹介状なし

- ・ 延べ患者数：10,969人/年 (45人/日)
- ・ 実患者数：4,437人/年



- ・ かかりつけ医からの紹介状のない初診の外来患者の約62%は、中央病院を中心とした半径約2 km圏内の地域の住民

中央病院閉院に伴い地域の医療環境に及ぼす影響把握

■ 地域懇談会での意見交換（R1.10月に2回開催）

周辺の自治会、団体等の代表者や医療関係者、院長をメンバーとする地域懇談会を設置し、中央病院閉院に伴う地域医療への影響について意見交換を行った。主な意見は下記のとおり。

<病院・医療機関の誘致を望む意見>

- ・ 地域の方の意見を聴いたところ、この中央病院がなくなると困る人が多い
- ・ 中津浜線東側の樋ノ口方面は西宮北口周辺と比較してクリニックがかなり少ない
- ・ 西宮北口や統合病院へのアクセスが悪い
- ・ 統合移転によりタクシー代などの経済的な負担が増える

<病院・医療機関の内容についての希望>

- ・ 一次救急についてお願いしたい
- ・ 開業医では対応できないような医療（入院や検査）ができる施設が望ましい
- ・ 回復期の患者が入院できる病院があればいい
- ・ 高齢化に伴い増加する認知症患者も受け入れてくれる病院であればよい

<その他の意見>

- ・ 跡地の活用方法として公的な利用は考えているのか
市の財政が逼迫しているので売却して収益を得るという考えもあり得ると思う

医療展開において求める機能

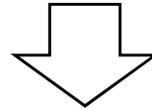
【統合新病院で対応できない医療機能】

- ・ 外来機能の充実（患者約6割が近隣に居住）
- ・ 回復期・慢性期患者への入院対応
- ・ 1次救急への対応

+

【地域からの意見要望】

- ・ 入院患者の約6割が近隣に居住
- ・ 病院北東エリアでは診療所数が比較的少ない
- ・ 在宅生活への支援や増加する認知症への対応



（求める医療機能）	（優先度）	（ポイント）
一定の病床数があり入院に対応	高	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安定した病院運営が求められる ・ 近隣での入院を期待する地域の意見に対応
内科、外科をはじめ一般的な診療科で外来に対応	高	<ul style="list-style-type: none"> ・ クリニックが比較的少ない地域への対応 ・ 一次救急の継承（中央病院の役割）
回復期・慢性期への対応	中	<ul style="list-style-type: none"> ・ 回復期病床不足という圏域内の課題に対応 ・ 高度急性期病院の後送病院としての役割
在宅生活の支援	中	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後の高齢化に対応するため在宅生活の支援（訪問看護など）

地代水準に関する考え方

■ 地代の想定①（下記他事例に基づく）

$$\begin{array}{ccccccc} 250 \text{千円} & \div & 0.8 & \times & 3.0\% & = & 9.37 \text{千円/}\text{m}^2 \quad \cong \quad \underline{780 \text{円/月、}\text{m}^2} \quad (= \text{地代利回り } 3.0\%) \\ \text{(R3年相続税路線価)} & & \text{(時価に割り戻す一般的係数)} & & \text{(地代利回り)} & & \end{array}$$

< 阪神甲子園球場南側市有地活用（R1年度） > 第2種住居地域／容積率200%

「365日賑わいのあるボールパークエリアの形成」をコンセプトに阪神電鉄が開発（敷地面積約3,200㎡）。甲子園球場と歩行者デッキで接続し、甲子園歴史館の一部移転・拡充とあわせて野球の体験施設や飲食店等が入る商業施設。

地代は利回り約3.0%（地代年額/R3年相続税路線価（265千円/㎡）÷0.8）

※地代月額単価；約832円/㎡



< 旧守口市役所跡地活用（R1年度） > 商業地域／容積率400%

「憩いの空間と新たな賑わい・交流づくり」をテーマに民間提案を募集。

選定された提案内容は、スーパー、飲食店舗、薬局、賃貸住宅等で、

対象地（約7,500㎡）は地下鉄守口駅の真上、国道1号沿いに位置する。

地代は利回り約3.0%（地代年額/R3年相続税路線価（255千円/㎡）÷0.8）

※地代月額平均単価；約800円/㎡（公表資料より試算）



（参考）公有財産規則に基づく貸付料（住居以外の用に供する場合）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{約}170 \text{千円/}\text{m}^2 & \times & 4/1000 & \times & 0.7 & = & \underline{480 \text{円/月、}\text{m}^2} \quad (= \text{地代利回り } 1.8\%) \\ \text{(R2年度固定資産税仮評価額)} & & & & \text{(規則、要綱に基づく割合)} & & \end{array}$$

地代水準に関する考え方

■ 地代の想定②（不動産鑑定機関の調査による中央病院跡地活用で見込まれる地代水準）

約650円～700円/月、 m^2 （＝地代利回り約2.5%～2.7%）

※収益性の高い活用方法として、中津浜線沿いに商業エリア約7,000 m^2
（店舗敷地（2区画）＋付置駐車場）で見込まれる地代水準を算出



第1種中高層
住居専用地域

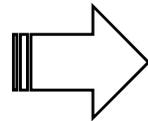
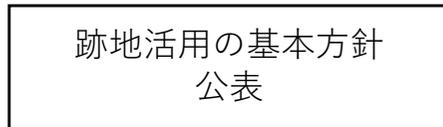
第2種中高層
住居専用地域

■ 地代の想定③（民間医療機関が負担可能な地代水準との比較について）

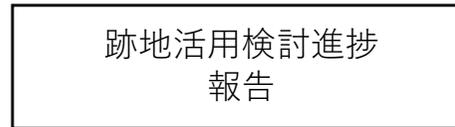
サウンディング型市場調査の結果、複数の民間医療機関との意見交換において各機関が想定する地代には幅があったが、上記「地代の想定②」程度を想定している事業者の存在も確認している。現時点では、民間医療機関の誘致においても、商業施設の誘致と比較して遜色のない地代収入を確保できる可能性があると考えている。

今後の流れ

R2.2月公表



R3.12月



「資産の有効活用を前提として、
民間医療機関の誘致を中心に検討」

今後の流れ（予定）

