

病院統合に伴う西宮市立中央病院跡地の有効活用に係る 第2回サウンディング型市場調査の結果概要について

(1) 第2回サウンディング型市場調査の実施

令和2年2月に公表した「兵庫県立西宮病院と西宮市立中央病院の統合再編基本計画」において、西宮市立中央病院の跡地活用の基本方針を以下のとおり定めている。

市立中央病院の閉院に伴う医療ニーズへの対応は、周辺のクリニック等で一定程度は可能と思われるが、地域の医療環境に影響があることは地域の住民や医療関係者等による地域懇談会での意見交換を通して確認されている。

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する。

資産の有効活用を前提とした民間医療機関の誘致の実現可能性を具体的に把握するため、令和2年11月11日～13日、第2回サウンディング型市場調査を実施し、申込みのあった以下の民間事業者11者と意見交換を行った。

業種	数
医療法人	7者
建設事業者等	4者

※「サウンディング型市場調査」とは、市が管理する施設等の活用検討の早い段階で、その活用方法等について、民間事業者から広く意見や提案を募る「対話」を通して、市場性の有無等を把握する調査のこと。

(2) 主な意見

これまでに地域の自治会や団体、クリニックの代表者と跡地で求められる医療機能等について意見交換を行っており、その内容を民間事業者に伝える一方で、民間事業者からは想定する医療機能や規模、また、医療以外で、当該地で展開可能な収益性の高い事業など有効的な活用方法についても提案があった。項目ごとの内容については以下のとおり。

【想定する用途について】

- ・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提案等があった。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。
- ・既存建物を改修のうえ活用することを検討したいという提案もあったが、既存建物の活用は困難とする意見が主であった。
- ・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。
- ・商業系施設として利用できるエリアは、第1種中高層住居専用地域の制限により、中津浜線

沿いの敷地 4,000 m²程度、建物規模も 2 階建て 1,500 m²に制限されるため、商業系施設としてはコンビニやドラッグストアの提案にとどまった。

【医療機能等について】

- ・入院機能を備えた病院の提案が複数あったが、規模については参加事業者によって幅が見られた。
- ・回復期を中心とした提案が多く見られた一方、急性期病院の移転先とする提案もあった。
- ・外来診療については、内科を中心に地域ニーズに応じて実施するという提案が多くあった。現在中央病院で実施している診療科目のうち、実施が困難な診療科についてはクリニックモールを併設する提案もあった。
- ・老健施設やデイケアの併設等、一定の介護機能を備える提案があった。

【事業化の課題・条件等について】

- ・新規に開院する場合では、病院統合により減じた病床が配分されることが計画の前提となることを確認した。また、安定した病院経営を行うため、現病院を移転する場合についても可能であれば増床を希望する意見もあった。しかしながら、阪神圏域では既存の病床数が将来必要とされる病床数を上回っており、病床の配分は原則認められず、特例として国や県との協議が必要になることを伝えた。
- ・病院の立地として、救急車の出入り等を考慮すると幹線道路（中津浜線）沿いを望む意見が多かったが、賃料を抑えられるのであれば幹線道路に接続していなくてもいいという意見もあった。
- ・開院までに時間を要することから比較的早期の公募を望む意見があった。
- ・最低賃料や病床数などできる限り詳細な条件を事前に提供することを望む意見があった。
- ・医療機能だけでなく他の用途と一体とした応募を求める場合は、ゼネコンやデベロッパーなど応募段階において取りまとめることができる事業者とグループを組成する必要との意見があった。
- ・病院として活用する場合、定期借地権の設定を希望する意見が多くあった一方、購入を希望する意見もあった。また、医療法人が土地を購入する資金的な余裕がないのであれば、間にデベロッパー等のホルダーを挟み、医療法人に賃貸するスキームも考えられるという提案もあった。
- ・住居系施設のうち、分譲住宅として活用する場合、定期借地権の設定ではなく購入が望ましいという意見があった。
- ・医療法人の負担できる賃料としては、幅が見られた。
- ・他市の事例で商業施設等を誘致した場合程度の賃料を求められると、医療法人単体で応募することは相当困難であるという意見があった。