

## 西宮市立中央病院跡地の有効活用に係るサウンディング型市場調査の結果概要について

### (1) 結果概要

令和元年7月22日～29日、西宮市立中央病院の跡地活用に関心を示した民間事業者等を対象としたサウンディング型市場調査を実施した。

※「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。

#### ① サウンディング型市場調査の対象者

申込みのあった以下の民間事業者13者と対話を行った。

業種	数
建設事業者	4者
不動産開発業者	5者
医療法人	3者
その他	1者

#### ② 主な意見

民間事業者から得られた主な意見は以下のとおり。

ア 現時点において想定する跡地活用について

(ア) 想定される主な用途（複数回答あり）

種別（提案者数）	内容
住居系（4者）	分譲マンション等
医療系（8者）	病院、クリニック等
商業系（6者）	ドラッグストア、スーパー等
福祉系（9者）	高齢者向け施設等

敷地全てを活用する場合、ほとんどの民間事業者が、例えば、医療系＋商業系＋住居系（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があった。

(イ) 土地利用形態（購入または借地）について

土地の購入希望と借地希望、それぞれ同数程度の意見があった。

なお、借地の場合、借地期間は10年、30年、50年と希望があった。

(ウ) 土地の引渡し形態について

ほとんどの民間事業者が更地による引渡しを希望した。

## イ その他の意見

- 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、困難と考える。
- 解体がセットとなって公募されると、参画できる事業者が少なくなると思われる。
- 契約後に土壌汚染が発見された場合は、市が別途負担することが望ましい。
- 用途地域などの規制があり、店舗は1,500㎡までしか建築できないので、規制の緩和が望ましい。
- 一事業者で敷地全てを使い切ることが難しいので、市が敷地全ての活用を求める場合、複数の事業者によるコンソーシアム等による活用になると考えられる。
- 現地から統合新病院への通院が不便となるため、この場所に病院は必要であると考え。
- 現地に病院を検討するのであれば、統合新病院と同じ機能（高度急性期・急性期機能）ではなく、異なる機能を持つ病院が望ましい。
- 市が何らかの方針を示して、必要な施策に応じた施設を設置し、その運営を民間事業者へ委ねるスキームが望ましい。
- 分譲マンションの場合、マンション住民が周辺地域の自治会と連携して、自治会活動をしたりすることでコミュニティ活性化を図り、地域貢献を行うことが可能。
- 病院移転後、スムーズに事業（解体）着手できるように、解体の1年から2年前には事業者選定が完了できるスケジュールが望ましい。

## (2) まとめ

住居系、医療系、商業系、福祉系、と様々な活用が可能であるとの回答を得た。民間事業者からの回答から判断すると以下の点が考えられる。

- 現行の用途地域（第2種中高層住居専用地域及び第1種中高層住居専用地域）では、最大1,500㎡で2階以下の店舗までしか建設できないため、複合商業施設の誘致は困難。
- 市が敷地全ての活用を求める場合、一事業者での対応は困難となり、複数の事業者によるコンソーシアム等で対応することになる。
- 民間事業者として不明確なリスクを取ることができないため、市が建物解体後、土壌汚染調査・処理をしてから更地による引渡しを行う必要性が高い（ただし、土壌汚染や地中埋設物のリスク分担が明確になっていれば、建物現況渡しの可能性はあり得る）。