

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4回サウンディング型市場調査実施要領

令和6年9月

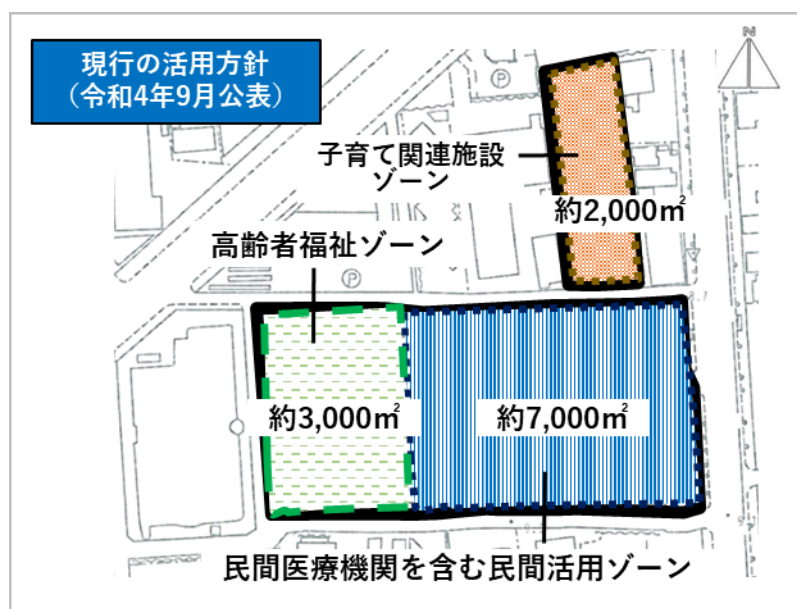
西宮市・西宮市立中央病院

1 はじめに

西宮市（以下「本市」という。）では、西宮市立中央病院（以下「中央病院」という。）と兵庫県立西宮病院との病院統合を進めており、統合新病院の開院（令和8年度上期予定）をもって、中央病院は閉院することになります。閉院後の中央病院の跡地活用については、令和4年9月に活用方針を公表しましたが、財政構造改善の取組の一環として当該方針の見直しを検討しています。

具体的には、民間医療機関を含む民間活用ゾーンについては従来の「7,000㎡を賃貸で活用」から「10,000㎡を一括売却等」に見直すことを検討しています。

【中央病院跡地活用方針の見直しについて】

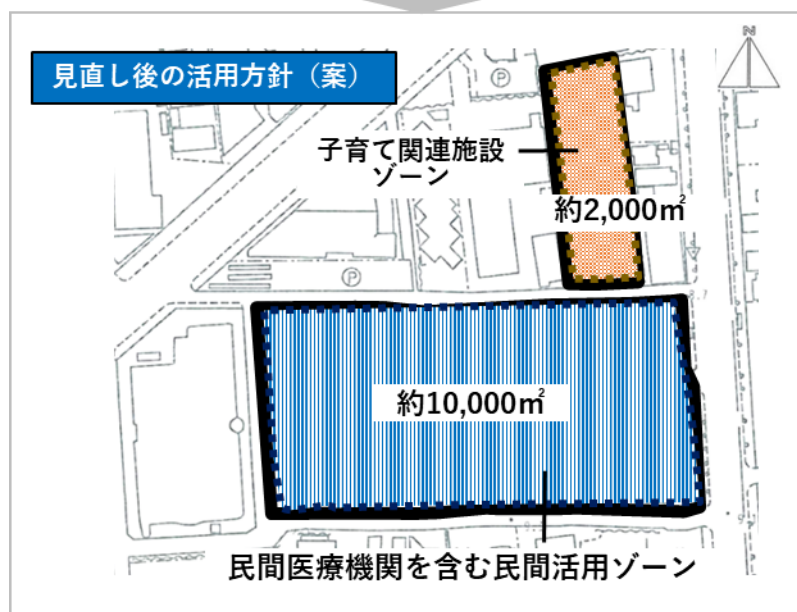


- ・ 3つのゾーンで活用
- ・ 各ゾーンは「賃貸」を想定
- ・ 各ゾーンの活用方針は以下のとおり

【民間医療機関を含む民間活用ゾーン】
入院機能・一般的な外来診療機能を有する民間医療機関の誘致を検討

【高齢者福祉ゾーン】
養護老人ホームを併設する特別養護老人ホームの整備予定地として活用

【子育て関連施設ゾーン】
保育所等の整備予定地として活用



<主な変更点など>

- ・ 本館敷地部分約10,000㎡すべてを民間活用ゾーンとして活用
- ・ 民間活用ゾーンは「売却」を想定
- ・ 民間活用ゾーンの活用方針（変更なし）

【民間医療機関を含む民間活用ゾーン】
入院機能・一般的な外来診療機能を有する民間医療機関の誘致を検討

2 サウンディング型市場調査の目的

本調査は、**民間活用ゾーン（約 10,000 m²）を対象**とします。民間事業者との対話を通じて、跡地購入の需要や用途等、土地活用の可能性を把握し、売却方針等の実現に向けて参考とすることが目的です。

＜サウンディング調査で期待する効果＞

今後の売却方針等の検討に向けて、

- (1) 売却等の条件を設定するにあたり、参考にできること。
- (2) 当該跡地活用事業に参加意欲のある事業者を把握できること。 など

3 民間活用ゾーンの事業提案に付す条件など（現時点での想定）

本調査を通じて得た情報等を基に売却方針等を確定し、今後、当該事業にかかる公募資料等を作成します。現時点で本市が想定している条件等は下記のとおりです。

（1）必須条件

- ①事業スキームは、**現状有姿（土地と建物）での引き渡し**を基本※とする。

※本市としては「売却」を想定していますが、「賃借」での活用提案も可とします。

- ②土地の全部又は一部、若しくは既存建物等を活用して、複数の外来診療科及び入院機能をもった病院（有床診療所を除く）の整備、運営を行うこと。

病院の整備については、中央病院から許可病床の継承はできませんので、事業者が既に病床を確保している場合を除き、自ら病床を確保※することを想定しています。

※令和6年4月に「兵庫県保健医療計画」が改定され、阪神圏域の基準病床数が見直されました。その結果、兵庫県が主体となり、不足分の病床数に関する取り扱いについて検討されています。

（2）補足事項

ア) 既存建物等を活用する場合

今後、本市において以下の情報を提供することを検討しています。

- ・既存建物等のエンジニアリングレポート（以下「ER」という）を公表予定です。
ERには、物件概要、建物状況調査、遵法性、修繕更新費用、再調達価格、建物環境リスク評価、土壌汚染リスク評価などの情報が掲載される予定です。
- ・現行医療法の施設基準への適合状況など

イ) 既存建物等を解体し、新たな施設等を整備する場合

- ・既存建物等の解体は買主側で実施していただくことを想定しています。
- ・土壌汚染があった場合の取扱いについては、対策費等の一部を本市が負担しますが、上限を設定することを想定しています。

(3) 提案にあると望ましいもの

- ・本市及び阪神圏域の医療課題の解消に寄与できる病院機能や取組み
- ・地域貢献、社会貢献の取組み

(4) 想定スケジュール

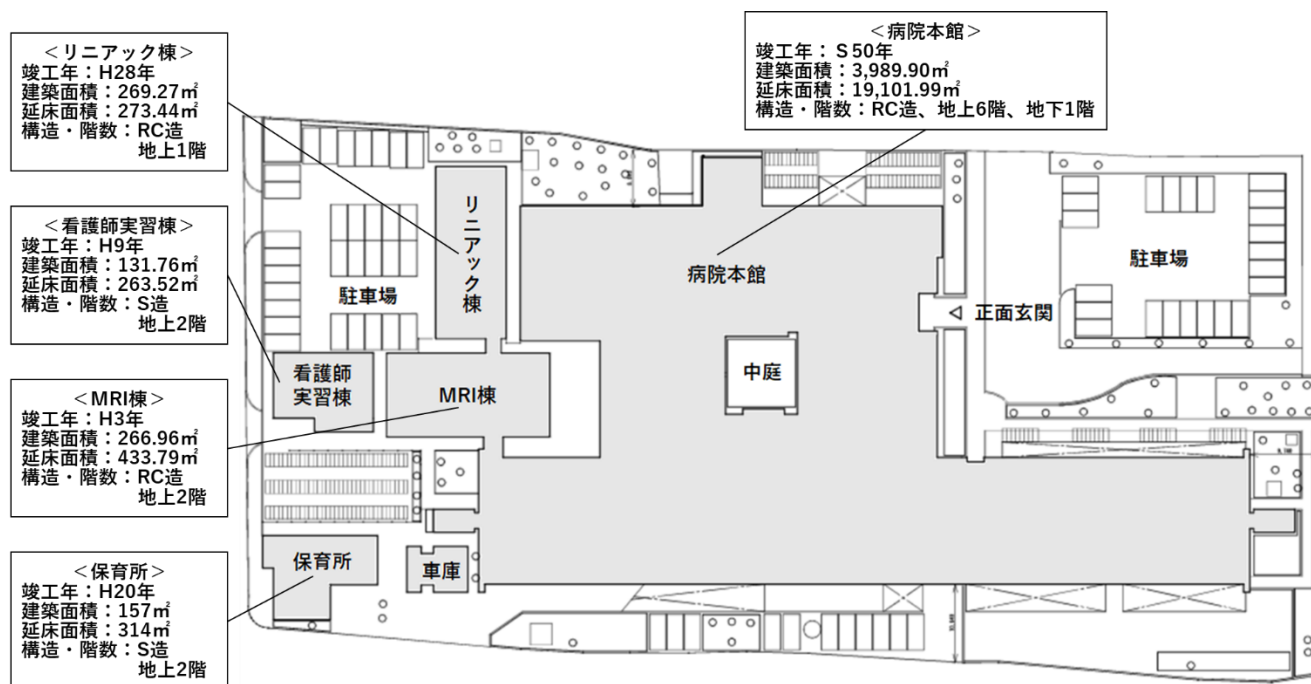
- ・本調査の結果を踏まえて、令和6年度中に跡地活用方針を確定
- ・令和7年度に公募実施（令和8年上期頃までに事業者を選定）

4 対象物件の概要

(1) 基本的事項

条件や特徴の項目	主な土地条件や特徴
所在地	西宮市林田町8番24号
敷地面積	本館部分：10,257.08 m ²
既存建物の規模	・本館：RC造、地上6階、地下1階、延床面積19,101.99 m ² ・リニアック棟：RC造、地上1階、延床面積273.44 m ² ・看護師実習棟：S造、地上2階、延床面積263.52 m ² ・車庫、自転車置場等：170.85 m ²
用途地域等	第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、準住居地域 容積率／建蔽率：200％／60％ 高度地区：第3種高度地区、第5種高度地区 
防火地域・準防火地域	指定なし
開発規制	「教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱」に規定する「監視地区」に該当
前面道路幅員 (建築基準法第42条1項1号)	(本館敷地部分を基準) ・東側道路（市道中浜津線）：幅員約20.0～22.2m ・北側道路（市道甲425号線）：幅員約6.0～7.5m ・西側道路（市有地非市道）：幅員約4.0m ・南側道路（市道甲21号線）：幅員約5.0～5.1m

(2) 配置図



(3) 建物の状況

①建物の耐震性能について

平成 29 年度に耐震改修工事を実施しています。改修後の状況は以下のとおりです。

階層	主な用途	改修後 (Is値)	
		東西方向	南北方向
P H	屋上	0.60	0.68
6 F	病棟	1.06	0.70
5 F	病棟	0.75	0.61
4 F	病棟	0.68	0.64
3 F	事務室	0.61	0.61
2 F	外来診察室	0.62	0.65
1 F	外来診察室	0.76	0.70

※建物の耐震安全性は、構造耐震指標 Is 値により評価され、Is 値 $\geq$ 0.6 の場合、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いとされています。

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針 ((平成 18 年国土交通省告示第 184 号) より)

②アスベスト分析調査について

令和 3 年 2 月に調査を実施しています。調査の結果、アスベストが検出された箇所等は別添資料を参照してください。なお、調査は第 1 次スクリーニング (書面による調査) と第 2 次スクリーニング (現場調査) により実施していますが、隠ぺい部など調査ができていない箇所にアスベストが存在している可能性があります。

(4) 土壌汚染調査 (地歴調査) の結果

令和 3 年 3 月に地歴調査を実施しています。調査の結果は別添資料を参照してください。

5 実施要領等

(1) 対話参加の申込み

様式1「参加申込書」に必要事項を記入し、E-mailに添付の上、下記申込先へお申込みください。
件名は【対話参加申込】としてください。質問については様式2「質問事項」にてお願いします。

<申込期間>	令和6年9月13日（金）～令和6年10月18日（金）
<申込先>	西宮市立中央病院 病院改革担当部 病院統合推進課（担当：宇都） E-mail：h_tougou@nishi.or.jp

(2) 対話の実施（アイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います）

<日時>	令和6年10月28日（月）～令和6年11月8日（金） 各日9時～17時 （申込後、個別に調整しご連絡します。）
<時間>	上記日時のうち30分～60分程度
<場所>	西宮市立中央病院 3階 会議室

(3) 実施要領

①対象者

中央病院の跡地活用に係る事業において、民間医療機関を含む民間活用ゾーン（本館敷地部分約10,000㎡）の活用の意向を有する法人又は法人のグループとします。

②対話の内容

ア) 参加者からの説明

現時点でお考えになっている当該跡地活用の事業提案の概要を説明していただきます。

イ) 主な聞き取り内容

- ・医療機関の開設を検討されている場合は、既存建物等の活用の有無や医療機関の概要について
- ・医療機関以外の活用を検討されている場合は、具体的な活用方法や施設について
- ・対象物件の取得可能となる価格水準について
- ・本市や周辺地域に貢献できる点について（生活の利便性の向上、地域活性化など）
- ・本市とのリスク分担が必要な項目について（土壌汚染対応など）
- ・近隣への配慮などについて（引き渡し後の防犯対策、地元説明会の開催時期や回数、近隣家屋調査の実施予定、工事関係の配慮など）
- ・その他事業参画に当たっての条件や懸念事項など

ウ) 参加者からの質疑

参加者から質疑がある場合は、可能な限りお答えします。

③対話のスケジュール

スケジュール	内容
令和 6 年 9 月 13 日（金）	対話実施の公表
令和 6 年 9 月 13 日（金）～令和 6 年 10 月 18 日（金）	対話参加の申し込み
令和 6 年 9 月 13 日（金）～令和 6 年 10 月 18 日（金）	質問の受付期間（回答は随時行います）
令和 6 年 10 月 28 日（月）～令和 6 年 11 月 8 日（金）	対話の実施
令和 6 年 12 月予定	対話実施結果概要の公表

④留意事項（※必ずお読みください）

- ・提案に際し、資料を用いて説明される場合は、資料を 6 部用意してください。
- ・対話の内容は、今後の事業実施の参考とさせていただくことを前提にご提案ください。
- ・対話への参加実績が、今後の事業者公募の応募の条件となることはありません。
- ・対話への参加実績は、今後の事業者公募の際の評価の対象とはなりません。
- ・対話での発言は、市・事業者ともに想定のものとし、今後の事業を拘束するものではありません。
- ・参加に要する費用は、参加者の負担とします。
- ・参加された事業者の名称は公表しません。
- ・対話の際にいただいた質問及び意見については、概要としてまとめ、後日公表します。ただし、事業者のノウハウにあたる事項については、公表しません。公表できない情報については、対話の際に必ずその旨をお知らせください。
- ・必要に応じ、追加のヒアリング、アンケート等を実施させていただく場合があります。

<参加除外要件（次に該当する方は、対話の参加者として認めません）>

- ・法人又は法人のグループではない者
- ・地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ・破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産手続開始の申立てがなされている者又は同法附則第 2 条の規定による廃止前の破産法第 132 条若しくは第 133 条の規定による破産の申立てがなされている者
- ・会社更生法（昭和 14 年法律第 154 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者
- ・民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号から第 6 号に該当する団体又は団体に属する者
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に規定する営業等に係る用途である場合
- ・宗教活動や政治活動を目的とした用途である場合
- ・公益を害するおそれのある用途である場合

(4) 連絡先

<担 当>	① 西宮市立中央病院 病院改革担当部 病院統合推進課（担当：宇都） ② 西宮市 財務局 資産管理部（担当：和田）
<所 在>	① 〒663-8014 兵庫県西宮市林田町 8 番 24 号 ② 〒662-8567 兵庫県西宮市六湛寺町 10 番 3 号
<電 話>	① 0798-64-1515（代表）※平日の 9 時から 17 時 ② 0798-35-3412 ※平日の 9 時から 17 時
<E-Mail>	① h_tougou@nishi.or.jp ② shisankatsuyo@nishi.or.jp

6 添付資料

別紙 1 西宮市立中央病院_地歴調査報告書

別紙 2 西宮市立中病院_アスベスト分析結果

別紙 3 西宮市立中央病院_平面図

様式 1 参加申込書

様式 2 質問事項

以 上