

令和 6 年 10 月 22 日

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 質問事項回答書

令和 6 年 9 月 13 日（金）から 10 月 18 日（金）まで受け付けました質問事項につきまして、以下のとおり回答いたします。

No.	質問	回答
1	土壌汚染に関する更なる調査（フェーズ 2 以降）実施の有無および対策費の限度額をご教示ください。	・現時点で「土壌汚染に関する更なる調査（フェーズ 2 以降）」を実施予定はありません。 ・土壌汚染があった場合、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。現時点で「限度額」について具体的な考えを持ち合わせていませんので、ご意見をお聞かせください。
2	事業スキームのパターンとして、敷地の全部売却及び全部賃借、一部売却/一部賃借を想定する場合の優先順位をご教示ください。	・事業スキームのパターンについて、本市としては「敷地の全部売却」を前提としていますが、市場性や活用可能性を広く把握するため、その他のスキームの提案も可としています。
3	想定される民間医療機関の面積、病床数、診療科目等があればご教示ください。	・民間医療機関については「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）」としており、「面積、病床数、診療科目等」については、現時点で想定を持ち合わせていません。
4	「地域貢献、社会貢献」については、民間医療機関の整備で充足するものでしょうか。何か想定があればご教示ください。	・「民間医療機関の整備」も「地域貢献、社会貢献」に該当すると考えています。 ・「地域貢献、社会貢献」について、現時点で具体的な想定は持ち合わせていませんので、ご意見をお聞かせください。
5	地下構造物等、予期せぬ除却費用が発生した場合はどちらの負担になるかご教示ください。	・現時点で「どちらの負担になるか」考えを持ち合わせていません。 ・「地下構造物等」の他、今後、公募に参画するにあたっての懸念事項があれば、ご意見をお聞かせください。
6	対話参加企業の詳細（参加企業数、業種等）が公表されるかご教示ください。	・本調査の結果（参加企業数、業種等、対話の概要）は公表する予定です。なお、内容は事前に対話参加企業に確認していただきます。

No.	質問	回答
7	現在計画地に定められている「監視地区」は今後も継続見込みでしょうか。また、規制強化や緩和の可能性についてご教示ください。	・中央病院が位置する高木北小学校区は、今後も児童数の減少が見込まれています。マンション等の住宅開発の戸数制限は、これまでも緩和されてきていますが、今後も、適切なタイミングで制限緩和等の見直しがあると聞いています。
8	現時点で想定している定性、定量の評価割合がありましたらご教示ください。	・事業者選定にかかる評価方法については、現時点で具体的な考えを持ち合わせていませんので、評価方法及び「定性、定量の評価割合」などについて、ご意見をお聞かせください。
9	開発に対する周辺住民からのご意見・対応等については、貴市が取りまとめを行うと考えてよいですか。	・開発段階における「周辺住民からのご意見・対応等」については、原則、事業者の責任において行っていただくことを想定しています。
10	子育て関連施設ゾーンの整備について民間事業者が関与する可能性はありますか。	・当該ゾーンについては、民間事業者が整備、運営することを想定しています。
11	チラーの冷暖房能力は十分でしょうか。又、ビルマルチ型空調の設置はありますか。ある場合、設置箇所をご教示ください。	・チラーの冷暖房能力で今まで問題は発生していません。 ・ビルマルチ型空調の設置はありません。
12	給排水配管に漏れ等の問題はありませんか。又、直接放流工事後に使用している配管、ピット及び排水ポンプ等の現状と課題等についてご教示ください。	・給排水配管の漏れは稀に、給湯配管（銅管）の漏水発生はある程度あり、その都度ステンレス管等に取替をしています。 ・放流配管ピットでは今のところ問題はありません。 ・排水ポンプは順次取替を実施しています。
13	リニアック棟の解体工事は市側で行っていただけますか。	・現時点では、リニアック棟も含めて現状有姿での売却を検討しており、既存建物(リニアック棟含む)の解体は買主にお願いしたいと考えています。
14	地歴調査業務報告書 48 頁に令和 3 年 2 月に P C B 含有機器は無くなると記載されていますが、現状はいかがでしょうか。	・令和 3 年 2 月 6 日に院内保管場所より搬出し、令和 3 年 2 月 22 日に処理処分を完了しています。
15	再利用可能な備品等の処分方針をご教示ください。	・医療機器、備品、什器等のうち統合病院で必要となる物品については、統合病院に移設する予定です。その他の物品については、市で処分する、または事業者にとりまとめて引き渡すといった選択肢がありますが、希望があれば、ご意見をお聞かせください。

No.	質問	回答
16	今後のスケジュール(入札時期や契約時期等)をご教示ください。	・現時点では「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」する予定です。希望する時期(早く、遅くなど)があれば、ご意見をお聞かせください。
17	単純入札もしくはプロポーザルになるのかご教示ください。	・「単純入札もしくはプロポーザルになるのか」は現時点では未定です。事業者選定にかかる手法について希望があれば、ご意見をお聞かせください。
18	売却条件をご教示ください。	・現時点では下記の2点を必須条件としていますが、今回のサウンディング型市場調査での意見交換等も踏まえて、最終的な条件を決定することになります。 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。 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。
19	優先される診療科目及び最低必要科目数はありますでしょうか。	・現時点で「優先される診療科目及び最低必要科目数」の想定はありません。内科をはじめとする一般的な外来機能を有することが望ましいと考えています。
20	優先させる病床種別及び必要最低病床数はありますでしょうか。	・現時点で「優先させる病床種別及び必要最低病床数」の想定はありません。なお、「兵庫県地域医療構想」においては、本市が位置する阪神圏域においては、回復期機能が不足することが課題とされています。
21	売却予定の10,000㎡の内、医療施設で使用しなければならない最低面積はありますでしょうか。	・現時点で「医療施設で使用しなければならない最低面積」の想定はありません。
22	既存建物を活用する場合、当該地における医療機関の最低事業継続期間はありますでしょうか。	・現時点で「当該地における医療機関の最低事業継続期間」の具体的な期間の想定は持ち合わせていませんが、既存建物の活用の如何に関わらず、最低事業継続期間の設定は必要と考えています。なお、既存建物を活用する場合については、現在、建物の使用可能年数を算出することとしており、当該使用可能年数との整合を図る必要があると考えています。

No.	質問	回答
23	西宮市様で解体費用の目安があればご教示願います。	・現時点で「解体費用の目安」の想定はありませんが、公募する段階においては、本市においても解体費用を積算したうえで、最低売却額の算出に反映することを想定しています。
24	不動産流動化の観点から、整備後第三者への譲渡は可能でしょうか。	・現時点で「整備後第三者への譲渡は可能」とするかどうかについて、具体的な想定はありませんが、第三者への譲渡にあたり、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）を整備し、一定期間運営していただくことは前提になると考えています。
25	現行の活用方針においては貸付となっていたが、売却も可とした理由をお伺いしたい。	・現行の活用方針については、本市の財政構造改善の取組の一環として見直しを検討しております。このたび No.26 に記載のとおり高齢者福祉ゾーンについて他の場所での整備を行うことにより本館敷地全体を民間医療機関を含む民間活用ゾーンとして一括活用できる可能性が出てきたため、売却も含めた活用可能性を把握したいと考えています。
26	現行の活用方針においては高齢者福祉ゾーン（特別養護老人ホーム・養護老人ホーム）を 3,000 m ² 想定しているが、こちらについては他の場所で活用地が見込まれたという理解でよろしいか。	・高齢者福祉ゾーンについては、現在、他の場所での活用が可能か検討しています。
27	子育て関連施設ゾーンについては、整備する内容や規模はある程度決まっているのか。	・子育て関連施設ゾーンに関する現行の方針（令和 4 年 9 月に公表）は下記のとおりです。 以下の事業を一体的に実施する事業者を公募 ・保育所又は認定こども園（0～5 歳児対象） 受入枠 90 人 ・放課後児童クラブ（小学 1 年生～4 年生対象） 定員 40 名 ・病児保育（0 歳児～小学 6 年生対象） 定員 6 名 ・子育てひろば（0～2 歳児と保護者対象） 週 5 日実施
28	病院の規模については、地域のご意見等から鑑みると、どのくらい確保できるのが一番望ましいと考えているか。	・病院の規模について、現時点で「望ましい」とする具体的な想定は持ち合わせていません。

No.	質問	回答
29	貴市で病院を整備・所有・運営することは検討されているか。	・現時点で、本市が病院を整備・所有・運営することは検討していません。
30	これまでの地域懇談会の中では公園整備についてもご意見が上がっていたが、導入を希望する公共的な施設はあるか。	・現時点で、「導入を希望する公共的な施設」はありませんが、地域貢献、社会貢献の取組みが提案にあると望ましいと考えています。
31	解体費については土地代と相殺等で貴市に負担いただくことも可能か。	・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。解体費については、「土地代と相殺等」することで、本市が負担することを想定しています。
32	今後の詳細なスケジュールをご教示いただきたい。	(No.16 の回答と同じ) ・現時点では「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」する予定です。希望する時期（早く、遅くなど）があれば、ご意見をお聞かせください。
33	民間活用ゾーンについて、「10,000 m ² を一括売却等」へ見直し検討されている理由をお聞かせ願えればと考えております。	(No.25 の回答と同じ) ・現行の活用方針については、本市の財政構造改善の取組の一環として見直しを検討しております。このたび No.26 に記載のとおり高齢者福祉ゾーンについて他の場所での整備を行うことにより本館敷地全体を民間医療機関を含む民間活用ゾーンとして一括活用できる可能性が出てきたため、売却も含めた活用可能性を把握したいと考えています。
34	現状有姿（土地と建物）での引き渡し（売却）を基本とされた理由についてお聞かせ願えればと考えております。	・新たに施設等を整備する場合、既存建物の解体を買主側で実施していただくことが合理的であると考えており、「現状有姿（土地と建物）での引き渡し（売却）を基本」としています。
35	「複数の外来診療科及び入院機能をもった病院」とありますが、具体的な診療科目があればお聞かせ願えればと考えております。	・現時点で「具体的な診療科目」の想定はありません。内科をはじめとする一般的な外来機能を有することが望ましいと考えています。

No.	質問	回答
36	開示されている平面図以外に、既存建物図面がございましたら開示いただけますでしょうか。	・活用方法を検討するにあたり、「既存建物図面」の他、必要な資料があれば建築当初の各種図面等を貸出すことが可能です。 ・各種図面等でご希望の内容をすべて網羅できているかわかりませんので、一度現物をご確認のうえ、必要な資料等を選択していただければ幸いです。 ・なお、各種図面等は紙媒体で保有しているため、同一の図面等に対して複数の貸出の希望があった場合は、順番に対応させていただきますので、予めご了承ください。
37	敷地内のインフラ関連の配置状況が分かる資料がありましたら開示いただけますでしょうか。	
38	周辺道路を含めた地盤レベルの分かる資料の開示をいただけますでしょうか。	
39	対象地の求積図等ございましたら開示いただけますでしょうか。	