総務常任委員会 健康福祉常任委員会 所管事務報告
資　　料
令和７年９月11日

※報告日までは外部への
資料提供はご遠慮ください。

中央病院跡地活用事業者の募集について

財務局 資産管理部 管財課 （資産活用担当）
中央病院 病院改革担当部 経営企画課
中央病院 病院改革担当部 病院統合推進課

目次

１．跡地活用の検討にかかるこれまでの経過など

（１） これまでの経過 ・・・ P3

（２） 跡地活用方針の見直し ・・・ P4

（３） 民間事業者との意見交換 ・・・ P5

（４） 地域住民との意見交換 ・・・ P6

（５） 他事例の状況 ・・・ P9

２．事業者募集の概要

（１） 対象地の概要 ・・・ P10

（２） 選定から所有権移転までのスケジュール ・・・ P11

（３） その他のポイント ・・・ P12

（４） 今後のスケジュール（再掲）・・・ P17

（1） これまでの経過

平成31年１月　兵庫県立西宮病院と西宮市立中央病院の統合再編基本協定

地域住民との意見交換

令和元年10月
第１回 地域懇談会 開催

▶ これまで 計10回 開催

民間事業者との意見交換

令和元年７月
第１回 ｻｳﾝﾃﾞｨﾝｸﾞ型市場調査 実施

▶ これまで 計４回 開催

令和４年９月　跡地活用方針 公表

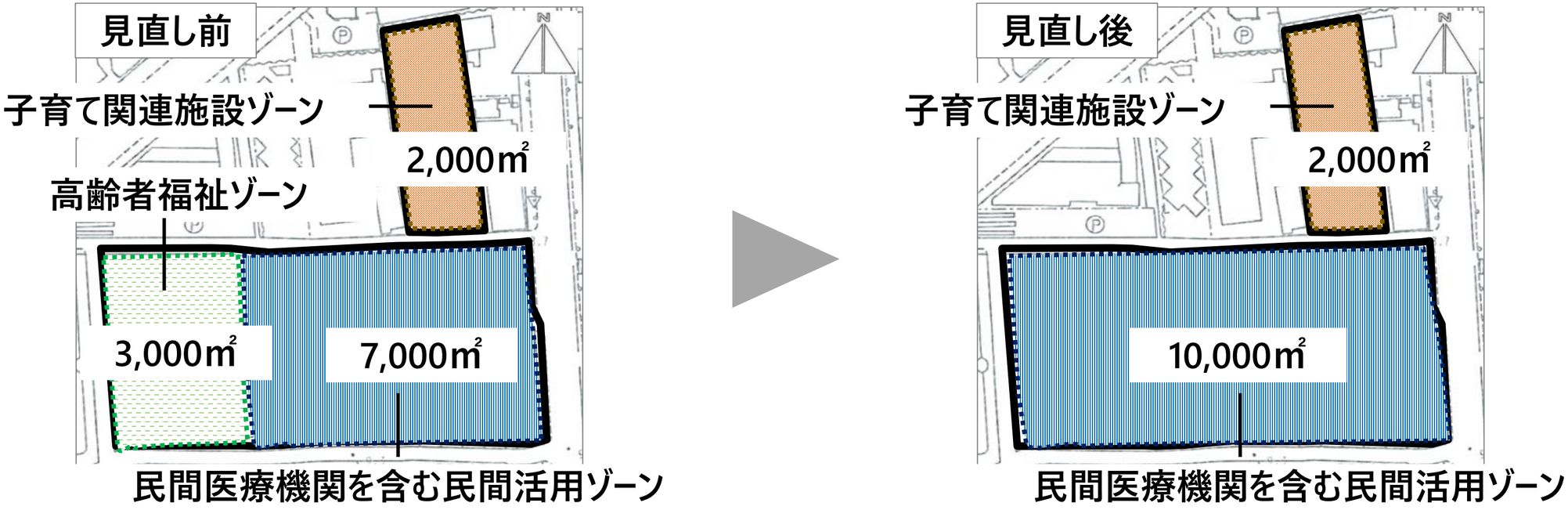
令和７年３月　跡地活用方針 見直し

令和７年10月　事業者募集開始予定

（２） 跡地活用方針の見直し（令和７年３月）

・民間医療機関を含む民間活用ゾーンとして、本館敷地（約10,000㎡）を一体的に活用します。

・土地及び建物を現状有姿で売却することを基本とします。



■ 見直し理由

・当初の計画と比較して、跡地活用による収益増を図ることができる

・既存施設の解体を民間事業者に委ねることが可能となり、効率的に事業を進めることができる

・建設事業者等と共同で事業実施することで、単独では資金捻出が難しい医療法人の参画可能性が高まる

・既存施設を改修し、医療機関として活用する提案が可能となる

（３）民間事業者との意見交換

これまで計４回のサウンディング型市場調査を実施しました。直近の第４回の結果概要は下記の通りです。

■ 実施状況

（期　間）令和６年10月28日（月）～11月８日（金）
（概　要）民間活用ゾーン（約10,000㎡）を対象に、現状有姿（土地と建物）での引き渡しを基本とし、
　　複数の外来診療科及び入院機能をもった病院の整備、運営を行うことを条件に意見交換を実施
（参加者）１２者　（医療法人３者、建設事業者等９者）

■ 実施結果

- 本件に関心のある事業者が複数ありました。
- 活用用途としては、医療機関の整備・運営の他、マンション開発などの提案がありました。
- 事業スキームや事業参画に当たっての条件や懸念事項などについて、複数の意見がありました。
- 中央病院跡地に「資産の有効活用を前提として、民間医療機関を誘致する」にあたり、複数の事業スキームが想定されるものの、建築費の高騰に伴い、病院新設にかかる整備費の負担が増大していることや、事業参画にあたり、兵庫県保健医療計画に基づく病床配分が必須であることなど、それぞれのスキームに課題があることを認識しました。

（４）地域住民との意見交換（地域懇談会）

地域住民等から幅広く意見を求めるため、**西宮市立中央病院の跡地にかかる地域懇談会（自治会、関係団体、民生委員、クリニックなどの代表者で構成）** を設置し、これまで10回の会議を開催しました。各回の概要は下記の通りです。

回	開催年月	概要
1	R1.10	・中央病院閉院による周辺地域の医療環境への影響調査の結果等を報告
2		・前回の議論を集約し、**跡地活用に関する方針として資産価値を確保したうえで、民間医療機関の誘致を中心に検討することを確認**
3	R2.10	・現時点での進捗状況を報告
4	R4.1	
5	R4.9	**・跡地活用方針（見直し前）について報告**
6	R4.10	
7	R5.11	・現時点での進捗状況を報告
8	R6.7	**・跡地活用方針の見直しの方向性について報告**
9	R6.12	**・求める医療機能（イメージ）について意見交換**
10	R7.7	**・求める医療機能や提案に盛り込む必須条件について案を提示、意見交換**

（懇談会でのおもな意見）

- 中央病院北東部の地域（樋ノ口町、段上町など）からは、中央病院が無くなることに対して強い不安の声がある。
  また、同地域は統合新病院までの交通アクセスも必ずしも良いと言えない。
- 病院を誘致できないと困る人がいることをわかってほしい。「地域の命を守ること」は市の責務である。
- クリニックモールではなく、総合病院が必要。小規模な病院と敷地のほとんどがマンションという開発には懸念の声が強い。
- 診療報酬が上がらず病院経営が苦しい状況を踏まえると、マンションなどの収益的事業との連携もやむを得ない。
- 地域では、老々介護が増えており、在宅医療の重要性が増している。
- １次救急については、応急診療所は利用者が多く、待ち時間も長い状況。
- 市の財政悪化を補填するための売却には反対。
- 長期的に医療機関を運営してもらうことが地域の希望。契約時に長期運営について担保していただきたい。

（市の方針説明）

- 地域の意見もふまえて、**医療誘致の方針で進めるが、資産の有効活用の視点も重視する。**
- 建築コストの増大や病院経営を取り巻く環境の厳しさから、参加可能な医療機関は限られるため、
  事業者とよく意見交換し、現実的な医療誘致を目指す。

（４）地域住民との意見交換（住民説明会）

令和７年７月～８月にかけて、現時点での活用方針や求める医療機能、参加資格条件などについて住民の方に説明するため、**西宮市立中央病院 跡地活用方針に関する説明会** を実施しました。

区分		参加者数　(A)	ｱﾝｹｰﾄ回答者数　(B)	回答率　(B/A)
１日目	7/29(火)18：30～＠甲東ホール	32人	27人	84％
２日目	8/3(日)9：30～＠なでしこホール	38人	36人	95％
計		**70人**	**63人**	**90％**

■　当日の質疑及びアンケート結果をふまえた市としての総括

▶ 「病院誘致の方針で安心した」など「病院の誘致・機能への期待、要望」に関する意見が多く、
参加者の中では、**一定規模の医療機関を誘致するという方針について、概ね賛同が得られていると認識しました。**

▶ また、「参加資格条件を見て少し安心した。全部クリアしていただきたい。」など、
参加資格条件や評価項目についても、概ね肯定的な意見が多数を占めました。

▶ 一方で、「医療機関にする前提で民間事業者に市の財産を売るということだが、担保や特約などをつけても、民間事業者に反故にされないか」、「医療体制の確保は市が責任を持ってほしい」など、
「市の役割・責任への言及」に関する意見も多くあり、特に事業継続の担保について、その必要性を再認識しました。

（５）他事例の状況

統合事例	後医療の誘致
兵庫県立尼崎病院（500床） 兵庫県立塚口病院（400床） ▶［平成27年開院］尼崎総合医療センター（730床）	【兵庫県立尼崎病院の跡地】 ［平成28年開院］尼崎だいもつ病院（199床） 【兵庫県立塚口病院の跡地】 ［平成31年開院］つかぐち病院（152床）
市立川西病院（250床） 医療法人協和会協立病院（313床） ▶［令和４年開院］川西市立総合医療センター（405床）	【市立川西病院の跡地】 ［令和５年開院］川西ﾘﾊﾋﾞﾘﾃｰｼｮﾝ病院（160床）
市立伊丹病院（414床） 公立学校共済組合近畿中央病院（445床） ▶［令和9年度開院予定］ 市立伊丹総合医療センター(仮称)（602床）	【近畿中央病院の跡地】 ・回復期機能を有する民間医療機関の誘致検討
三田市民病院（300床） 済生会兵庫県病院（268床） ▶［令和12年度開院予定］新統合病院（400～450床）	【三田市民病院の跡地】 ・回復期機能を有する民間医療機関の誘致検討

2．事業者募集の概要

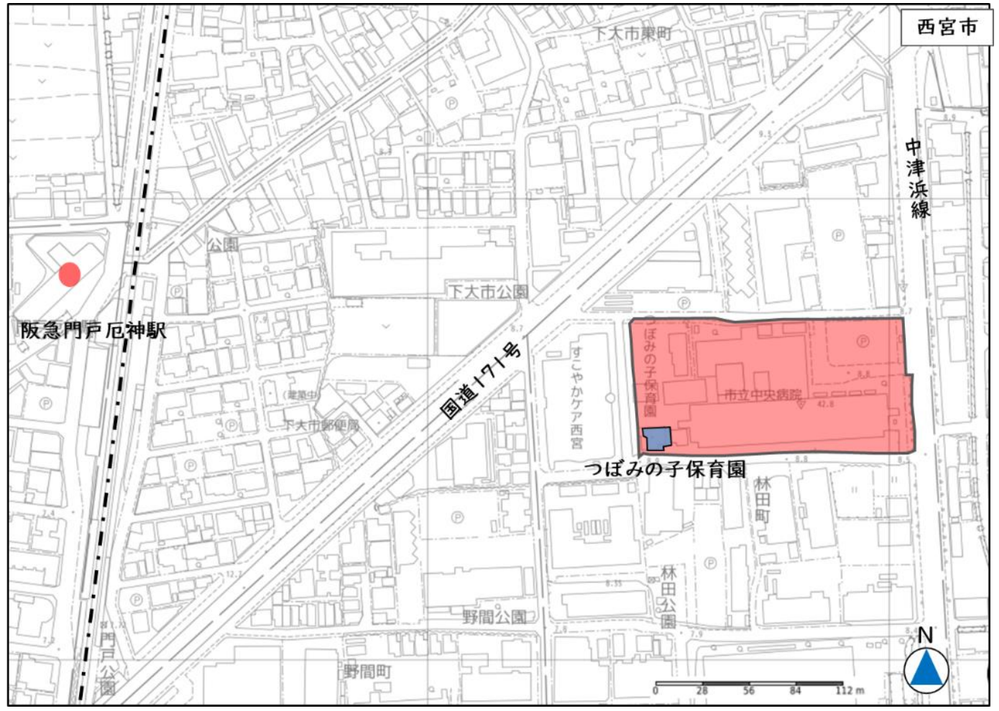
今回、事業者募集要項案を公表し、市議会はじめ関係機関からのご意見をふまえ、本年10月に募集を開始する予定です。
別添の募集要項案のうち、**主なポイント**について掲載します。

（１）対象地の概要

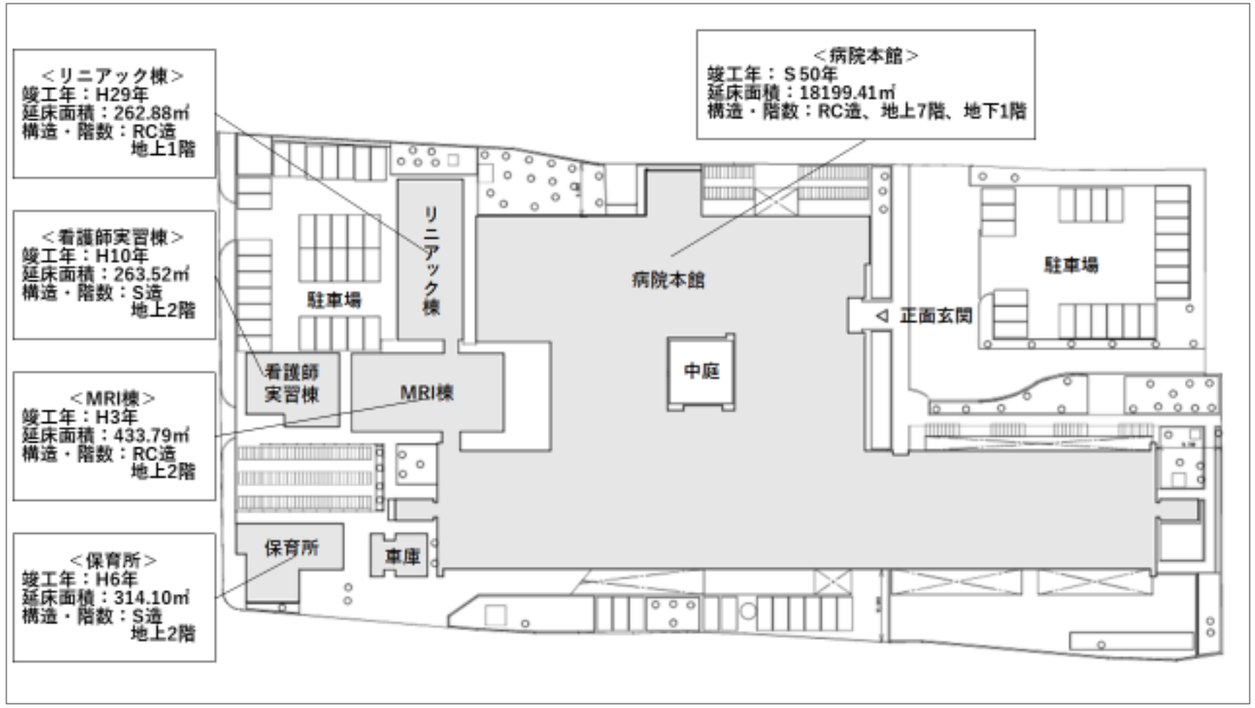
実施要項P2～4

所在地	西宮市林田町８番24号	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、準住居地域） ・建蔽率 / 容積率： 60％ / 200％ ・第３種高度地区（一部、第５種高度地区）
敷地面積	本館敷地部分　：10,616.46㎡ 駐車場（本館北側）：　2,112.97㎡		

［位置図］



［建物配置図］



（２）選定から所有権移転までのスケジュール（予定） 実施要項P5

- R7.10.1　［実施要項の公表］
- R7.10.1 ～ R7.11.4　［質問の受付・回答］
- R7.10.1 ～ R7.12.26　［現地見学会］
- R7.10.1 ～ R7.11.28　［応募申込受付］
- R8.1.6 ～ R8.1.9　［提案書類受付］
- R8.2.16 ～ R8.2.20　［提案書類審査（事業者プレゼン・ヒアリング）］
- R8.3.19　［選定結果通知・優先交渉権者公表］
- R8.4月中旬　［仮契約締結］
- R8.9月下旬　［売買契約締結］
- R8.10月下旬～12月下旬　［所有権移転］

（３）その他のポイント

① 必須条件（必ず提案に盛り込む条件） 実施要項P6

- **入院機能（100床以上の病床規模を有すること）をもった病院の整備、運営を行うこと**

  ▶ 病院の半径2km圏内に入院患者の約6割が居住し、同種同規模の病院がないことなどをふまえて100床を設定

- **内科を含む複数の診療科目を設置し、外来診療を実施すること**

  ▶ 内科以外は事業者提案

- **１次救急を実施すること**

  ▶ 新病院に引き継がれない機能、自己来院患者への1次救急対応

- **阪神南県民センター所管区域（西宮市・芦屋市・尼崎市）で提案に必要な病床数を確保していること**

  ▶ 本市が所属する兵庫県阪神保健医療圏域では、現時点で病床数を明示した病床公募が実施されていません。
  本事業では、事業者選定後に必要な病床数を確保できないなどのリスクを回避するため、
  提案書類審査前（令和8年1月末まで）に必要な病床数を確保していることを条件とします。

② 最低売却価格の公表 実施要項P15

▶ 本件では、最低売却価格を設定し、公表します。※買受希望価格が最低売却価格を下回る場合、失格となる。

▶ 不動産鑑定士から、**当該土地における最有効使用を想定した鑑定額を徴取**し、最低売却価格としました。

▶ **最低売却価格**は、更地鑑定評価額から建物等解体撤去費用を控除したもので、**21億3,200万円**と設定します。

③ 事業者選定 実施要項P12

▶ 事業者の選定は、**西宮市立中央病院跡地活用事業者選定委員会**が行います。
委員は財務局長（委員長）、中央病院事務局長（副委員長）、病院事業管理者、政策局長、都市局長の５名で構成し、必要に応じ、外部有識者などがオブザーバーとして参画します。

▶ 選定方法は**プロポーザル方式**で、**総合評価点（価格評価点 ＋ 提案評価点）が最高得点を最優秀提案事業者**、
次点を優秀提案事業者とします。

④ 評価項目と配点、審査基準 実施要項P13～14

最低売却価格は最有効使用での鑑定額を基に設定しており、**資産の有効活用については担保できている**と考えています。

一方で、**地域ニーズに沿った医療機関の誘致を目指すためには、より提案内容を重視する必要があり、**

他事例も参考にして、価格以外の配点に重点をおき、**価格：価格以外＝1：3の配点**とします。

■配点割合に関する他事例について

名称	公募年度	所在地	敷地面積（㎡）	誘致施設	配点比重	
					価格	提案
加古川西市民病院跡地	H28	加古川市	20,697	病院、介護老人福祉施設等	1.0	1.5
県立塚口病院跡地	H25	尼崎市	8,924	病院、訪問看護事業所	1.0	3.0
県立尼崎病院跡地	H25	尼崎市	17,930	病院、通所リハ、介護老人保健施設、サ高住	1.0	3.0
福岡市立こども病院	R4	福岡市	16,926	病院、健診センター、マンション	1.0	3.0
松戸市立福祉医療センター跡地	R5	松戸市	25,000	病院	1.0	4.6 ※
三田市民病院跡地	R7	三田市	56,514	病院	1.0	9.0

※最高得点を100点とするのではなく、提案価格によって変動する方式を採用しているため、提案価格が最低売却額の場合の価格点を基に配点割合を記載

2．事業者募集の概要

■評価項目

評価項目			配点
提案	（１）事業の安定性	・長期的かつ安定的に医療の提供ができる事業計画か	45
	（２）事業スケジュール	・土地建物引き渡しが遅延なく、確実に実施される計画か。 ・引き渡し後、円滑に計画通り病院を開設できる計画か。	45
	（３）医療機能		180
	①患者受入能力	・地域のニーズに対応できる病床規模、外来診療体制か	45
	②地域医療への貢献	・診療所等からの検査依頼への対応など、病診連携における取組や工夫があるか	45
		・地域の救急医療の需要を考慮しながら、診療機能に見合った救急医療が行われるか	45
		・回復期機能を有し、生活機能の維持向上に向けたケアが実施できる体制か	30
	③その他	・地域や本市、阪神圏域の医療課題の解消に寄与できる取組があるか	15
	（４）地域貢献	・地域の活性化など地域貢献につながる取組があるか	30
	小　計		**300**
価格	提案価格	・最低売却価格を上回る提案価格について、下記の通り算出する （当該提案価格／最高提案価格）× 配点	**100**
総合評価点			**400**

■審査基準

基準	E 劣っている	D やや劣っている	C 普通	B 優れている	A 特に優れている
得点	配点×20％	配点×40％	配点×60％	配点×80％	配点×100％

⑤ 事業計画の実行性確保　実施要項P16

▶ **事業予定者は、提案を行った事業を実施する**ものとしますが、提案された事業計画の長期間の実行性を確保するため、**売買契約締結の日から20年を経過するまで、本市と事業予定者は本物件について再売買の予約を行う**ものとします。

▶ 再売買予約については、**売買契約条項に違反した場合に限り、本市のみが予約完結権を行使することができます。**

▶ **再売買代金**については、将来的な地価の変動リスクを踏まえて、**契約額と再売買時の鑑定評価額とを比較して低い額**とします。

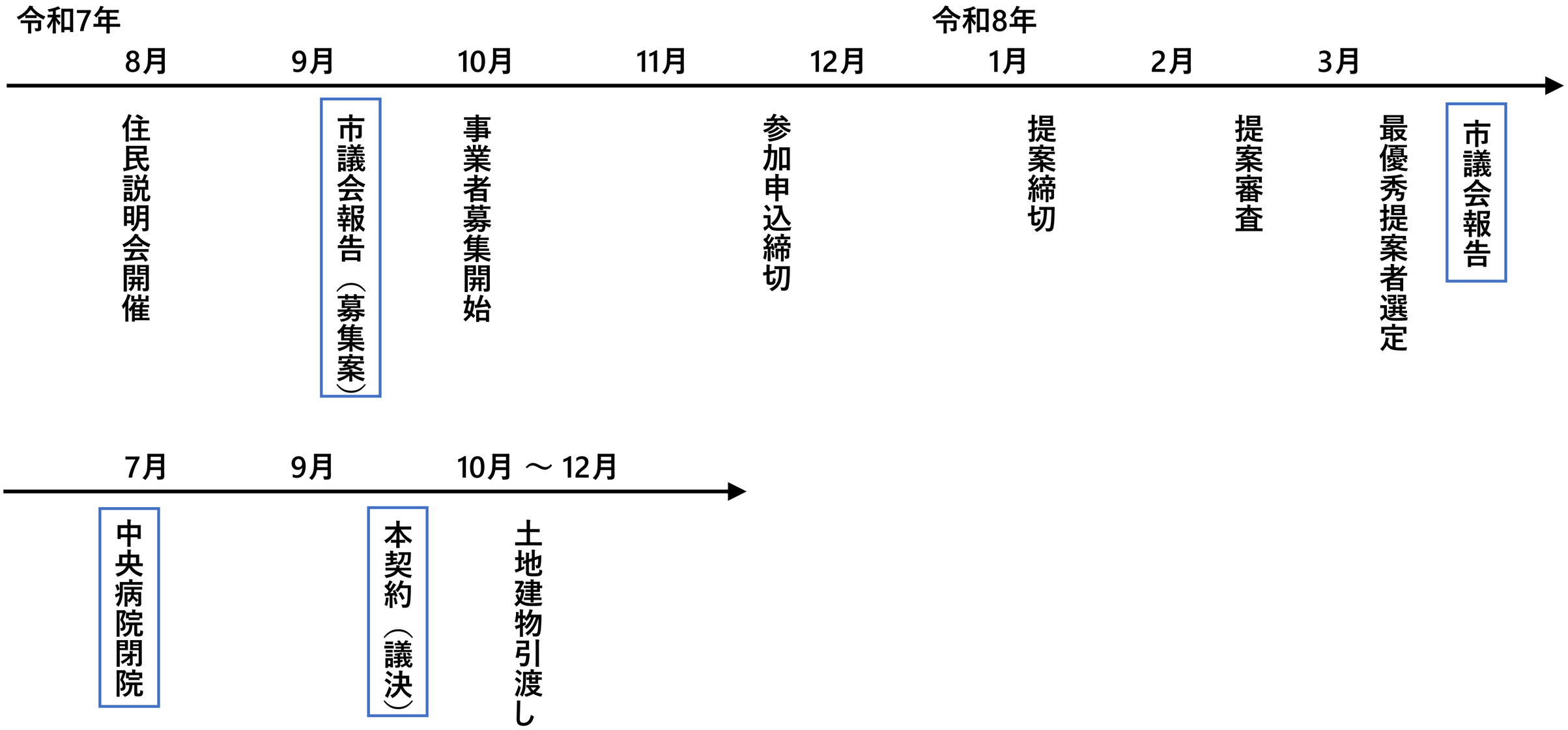
⑥ 兵庫県阪神保健医療圏域における医療体制の病床配分について

現時点での阪神圏域における県の方針としては、以下の通りです。

【兵庫県阪神保健医療圏域における医療体制の整備（病床配分）について】　兵庫県HPより抜粋

兵庫県阪神保健医療圏域において、令和6年4月、兵庫県保健医療計画の改定に伴い、既存病床数が基準病床数を下回る非過剰状態となっています。

しかしながら、阪神圏域としましては、今後発出される予定である2040年に向けた新たな地域医療構想など、国の動向を注視する必要性があることから、**現時点では、原則、阪神圏域において病床配分に関しては、より慎重に協議を行う**こととしました。

今後、病床配分の希望がある場合には、芦屋健康福祉事務所へお申し出ください。

（４）今後のスケジュール（再掲）