

# 現三田市民病院跡地活用基本方針 (案)

2024年6月

三田市

## 《 目 次 》

第1章 現三田市民病院跡地活用基本方針策定にあたって.....	1
1. 現三田市民病院跡地活用基本方針策定の背景.....	1
2. 現三田市民病院跡地活用基本方針策定の目的.....	2
3. 事業用地について.....	3
第2章 サウンディング調査結果.....	6
1. 実施概要.....	6
2. 意見概要.....	7
第3章 現三田市民病院跡地活用の方向性.....	10
1. 跡地活用のコンセプト.....	10
2. 導入を想定する機能.....	10
3. 想定される事業スキーム等.....	11
第4章 跡地活用事業の推進に向けて.....	13
1. 今後のスケジュール(予定).....	13

# 第1章 現三田市民病院跡地活用基本方針策定にあたって

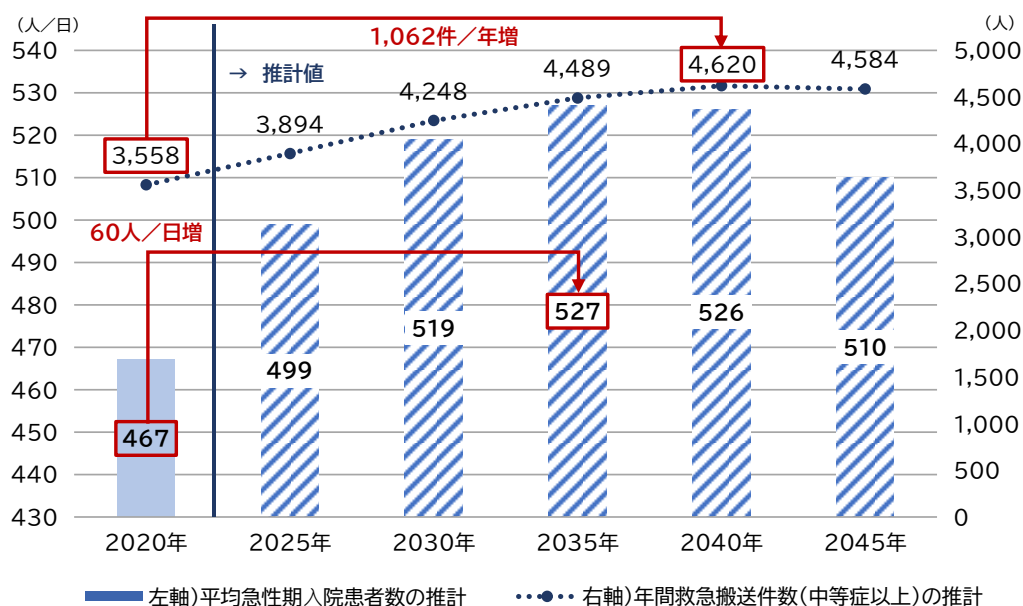
## 1. 現三田市民病院跡地活用基本方針策定の背景

三田市は、「将来的にも現在と変わらず、市民がこの地域で安心して医療を受け続けられること」の実現を目標に、急性期医療、回復期医療、慢性期医療の全てのステージにおいて、市民が安心して医療を受けることができる体制の構築を目指しています。

現三田市民病院は、「市内の急性期医療さいごの砦」として断らない救急を標榜し、市民の命を守る役割を担うとともに、市民からの厚い信頼のもと、市民病院としての機能を果たしてきました。

一方、高齢化の進行に伴い、今後、三田市及び神戸市北区北神地域(以下、「北神地域」)では、急性期医療の需要の急激な増加が見込まれており(図表 1)、これからも市民の命を守る役割を担うためには、医師の確保をはじめとする安定的な医療提供体制の構築が必要となっています。しかし、両地域の医療拠点である現三田市民病院及び済生会兵庫県病院では、新専門医制度や働き方改革を踏まえた医師の更なる確保の必要性、病院施設の老朽化等の大きな課題を抱えており、それらの課題を解決するための対応を早期に行っていかなければならないと考えています。

図表 1 三田市及び北神地域における急性期医療需要の将来推計



(出所)「第3回 北神・三田地域の急性期医療の確保に関する検討委員会」(一部参照)

この状況を踏まえ、令和4年12月に、「三田・北神地域の急性期医療の確保に関する基本構想」(以下、「基本構想」)を策定し、三田市民病院と済生会兵庫県病院の再編統

合による新統合病院の整備により、三田・北神地域の急性期医療の提供体制の充実を図るとともに、現三田市民病院跡地は、「在宅復帰に向けたリハビリテーション等の医療を提供する回復期医療の民間病院の誘致と市休日応急診療センターの移設検討に加えて、地域完結型の医療提供体制の構築」に向け、活用策を検討するとしています。

## 2. 現三田市民病院跡地活用基本方針策定の目的

本市では、新統合病院により急性期医療を充実させることとあわせて、その受け皿となる回復期医療への対応も必要となっています。回復期医療については、今後の高齢化に伴い医療需要の増加が見込まれる一方、市内の回復期病床は 60 床のみであり（図表 2）、現三田市民病院跡地には、回復期医療の確保が不可欠となっています。

図表 2 三田市内の医療機関と医療機能別の病床数

医療機関名（病床機能順）	医療機能	許可病床※
三田市民病院	高度急性期	7
独立行政法人国立病院機構兵庫中央病院	急性期	100
三田市民病院	急性期	293
医療法人社団尚仁会 平島病院	急性期	55
さんだりハビリテーション病院	回復期	60
医療法人敬愛会 三田高原病院	慢性期	360
医療法人敬愛会 三田温泉病院	慢性期	180
独立行政法人国立病院機構兵庫中央病院	慢性期	350
さんだりハビリテーション病院	慢性期	9
医療法人社団尚仁会 平島病院	慢性期	60

※一般病床と療養病床の合計。

（出所）兵庫県病床機能報告（令和4年度）

また、現市民病院跡地は、約 58,000 m<sup>2</sup>の敷地面積があり、現病院棟を含めた活用策を検討する必要があります。

そこで、引き続き市民が安心して医療を受けることのできる体制の構築につながる跡地活用の方向性について、サウンディング型市場調査による民間事業者からの意見等も踏まえつつ、多様な可能性について検討し、本市としての基本的な考え方をお示しする「現三田市民病院跡地活用基本方針（素案）」（以下、「本基本方針（素案）」）を策定しました。

今後実施する跡地活用事業者の募集及び選定における各種条件は、本基本方針を策定したうえで検討します。

### 3. 事業用地について

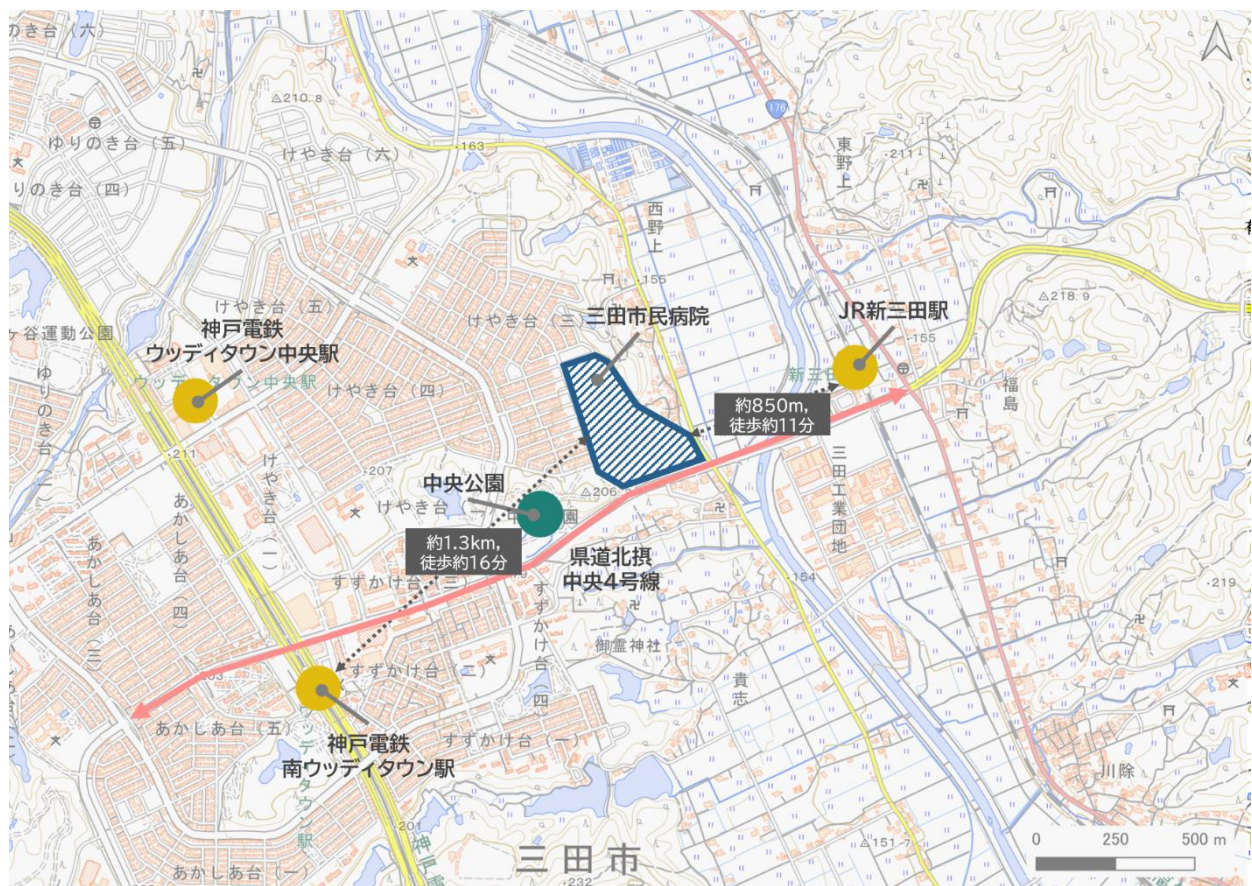
#### (1) 事業用地の位置・特性

現三田市民病院は1980年代にニュータウンとして開発されたウッディタウンの東端の、なだらかな丘陵地の東側斜面に位置しています。

JR「新三田駅」から徒歩約 11 分(約 850m)、神戸電鉄「南ウッディタウン駅」から徒歩約 16 分(約 1.3km)の距離にあり、各駅からはバスによるアクセスも可能な立地です。

事業用地北側にはウッディタウンの低層住宅を中心とした閑静な住宅地が広がり、西側に隣接して中央公園が整備されています。事業用地南側はニュータウンの主要幹線である県道北摂中央 4 号線に面しており、沿道には商業施設・中層住宅が立ち並んでいます。

図表 3 事業用地の位置



(出所)国土地理院地図より作成

## (2) 事業用地の概要

事業用地に関する情報は以下の通りです。敷地面積は約 58,000 m<sup>2</sup>で、病院棟(本館棟・増築棟)を含む複数の建築物と駐車場(駐車場 A～D 及び職員駐車場)からなります。本館棟の 2 階と駐車場 A が歩道橋により接続しており、本館棟から直接行き来することが可能となっています。

また、事業用地の中央を敷地内通路が南北に縦断しており、主に各駐車場への駐車のための通路として使われています。

### ① 敷地概要

図表 4 敷地概要

所在地	三田市けやき台3丁目1番地1
敷地面積	58,747.86 m <sup>2</sup>
区域区分	市街化区域
用途地域	第2種住居地域
建ぺい率/容積率	60%/200%
地区計画と主な規制内容	北摂三田ウツディタウン地区計画(公益・特定業務地区) 【主な規制内容】 ・最低敷地面積 150 m <sup>2</sup> ・絶対高さ制限 30m(一部 10m) ・壁面後退 1m

### ② 主な建物概要

図表 5 主な建物概要

	本館	増築棟
①竣工年月	1995年5月	2004年5月
②建築面積	7,276.64 m <sup>2</sup>	630.28 m <sup>2</sup>
③延床面積	21,317.91 m <sup>2</sup>	1,610.16 m <sup>2</sup>
④構造・階数	SRC 造地上7階、塔屋1階	S 造地上4階(一部 SRC 造)

### ③ 事業用地の現況

図表 6 事業用地の現況



## 第2章 サウンディング調査結果

### 1. 実施概要

#### (1) 実施目的

跡地活用の方向性や事業実現に向けた課題検討にあたり、民間事業者の見地から、事業用地の市場性に対する評価、導入が考えられる機能と実現にあたっての課題、事業スキームに対する意見、公募選定方法やスケジュールに対する意見等を把握するため、サウンディング調査を行いました。

#### (2) 調査対象

回復期医療を含む医療機関や関連事業の運営実績を有する法人や、跡地活用を含むまちづくり事業への実績を有する法人を中心に、8社へサウンディング調査を行いました。

##### 【サウンディング調査実施先】

- 医療法人、医療コンサルティング会社 6社
- 建設事業者 2社

#### (3) 主な調査項目

##### 【調査依頼先】

- 事業性の評価・参画意向／事業用地の評価
- 導入機能(実施事業)の可能性・課題
  - 回復期医療・外来診療の実施可能性と課題
  - 市が導入を予定する機能の民間実施の可能性 /等
- 事業スキーム
  - 現建物の活用の可能性
  - 土地・建物の取り扱い(売却または賃貸借等に関する要望や要件)
  - 工事手順のイメージ /等
- 本跡地活用事業を進める上での課題、懸念事項等
- 事業者の公募選定方法・スケジュールに関する意見等

## 2. 意見概要

### (1) 事業性についての意見

---

#### ① 事業性の評価・参画意向について

- 高い参画意向を示した事業者もあれば、事業規模や法人内の体制やリソースに鑑みると、参画意向を示しにくいとの意見もあげられました。

#### ② 事業用地について

- 現建物及び敷地を有効に活用できるとの意見もあれば、敷地・建物ともに広大で、全てを使い切るとは難しいとの意見もあげられました。
- そのため、複数の事業者からなる共同事業体による応募を希望する意見や、共同事業体を組成するための事業者間のマッチングを要望する意見があげられました。

#### ③ 売却価格または賃借料について

- 参画可否については価格によるとの意見も多く、価格の公表時期についての質問や、利用目的に応じた適正な価格設定を求める意見が多くあげられました。

### (2) 導入機能及び利活用方法についての意見

---

#### ① 回復期医療機関(病床数)について

- 現時点で想定されている病床数(70床程度※1だけ)では、事業性が低く参入が難しいといった意見が多くあげられました。

#### ② 外来診療機能について

- 提供は可能としながらも、地域の医師会等との調整による診療科目の設定が必要との意見が多くあげられました。

#### ③ 公共が導入を予定する機能の民間実施の可能性について

- 民間事業として実施が可能との意見もあれば、公共からの業務委託による実施であれば可能、あるいは、実施は難しいとの意見がそれぞれあげられました。

#### ④ その他民間による提案・事業について

- 地域で安心して住み続けられる「地域包括ケアシステム」の実現を見据えた、回復期医療機関との親和性の高い医療・介護機能に関する様々な提案があげられました。
- その他、利便性の高さを活かした、住宅としての利用可能性を検討したいとの意見もあげられました。また、まちづくりの観点からの跡地活用の検討が必要との意見もあげられました。

### (3) 事業スキームに関する意見

---

#### ① 現有建物の活用可能性について

- 築年数は経過しているものの、象徴的かつ頑強な建物で、今後も十分に活用可能との意見もあれば、老朽化が進行し、維持管理費・修繕費も高騰していることから、減築、一部閉鎖、及び、解体撤去の可能性も含めた慎重な判断が必要との意見があげられました。
- 回復期医療機関と関連する医療・福祉機能を組み合わせることで有効活用が可能との意見もあれば、想定される導入機能では十分に使い切ることは難しいとの意見もあげられました。

#### ② 土地・建物の活用・取扱いについて

- まちづくりの観点や、導入機能間の相乗効果を発揮し、より効果的な跡地活用を実現するためには、一体的な活用の方が望ましいとの意見があげられました。
- 土地・建物の全てを購入可能との意見もあれば、土地・建物の一部利用(購入または賃貸借契約)が現実的との意見もあげられました。
- また、土地・建物の全てを購入した場合でも、一部を公共が利用し賃料を市が負担することの検討が必要との意見もあげられました。

### (4) 本跡地活用事業を進める上での課題、懸念事項

---

#### ① 回復期医療の病床数について

- 事業性をより具体的に評価・検討するために、本跡地活用事業における回復期病床数の見込みについて早期に情報提供を求める意見が多く上げられました。

#### ② 現有建物の活用に係る費用見込みについて

- 現有建物の改修・活用に係る費用見込みを積算し、事業性を判断するため、建物・設備の老朽化の状況や過去の修繕・改修履歴等の関連する情報について、提供を求める意見が多くあげられました。
- また、公募時点で、市にて劣化調査を行い、その結果の提供が求める意見があげられました。

#### ③ 事業着手・開業時の状況変化について

- 新統合病院の開業後の事業開始となるため、提案時から事業着手時までの期間が少なくとも4年程度を要し、長期であることから、社会情勢や関連制度、地域住民のニーズ等が変化し、当初の計画通りに事業を展開できないリスクがあるとの意見が

挙げられました。

- また、事業着手時点において事業内容や価格、官民のリスク分担等について見直しを可能とする契約としてほしいとの要望があげられました。

#### ④ 事業者選定の進め方について

- 事業計画のより具体的な検討を行うため、市の方針や前提条件についての情報提供が必要であるとの意見があげられました。
- また、それらを踏まえて、公募までの間に、再度市との意見交換の機会を改めて設けてほしいとの意見があげられました。
- 提案段階では、詳細な事業計画を検討・立案することは難しいことから、事業者選定後に市との協議を通じて跡地活用の事業計画の詳細な検討を行う進め方を希望する意見があげられました。

※1 70床程度は三田市が跡地活用事業者に提供できる病床数として想定される病床数です。

- ・跡地活用事業における病床数は新統合病院病床数をもとに医療圏を越えた病床移動の手続きを経て決まるものです。
- ・計算式は以下の通り

$$【A=B-(D-C)】$$

A:跡地活用事業における病床数
B:三田市民病院の急性期・高度急性期病床数(300床)
C:済生会の急性期病床数(222床※2)
D:新統合病院の病床数(400~450床)
※再編統合前と再編統合後において病床数が減少していることが条件

※2 済生会の病床数 268 床のうち、高度急性期と急性期病床の合計値

高度急性期・急性期	回復期	合計
222床	46床	268床

(例)新統合病院の病床数が想定最大数 450 の場合

$$A=300-(450-222)=72$$

そして、条件を満たすためには 71 床

## 第3章 現三田市民病院跡地活用の方向性

以上を踏まえ、現三田市民病院の跡地活用の方向性を以下の通り整理しました。

### 1. 跡地活用のコンセプト

跡地活用のコンセプトとして、以下のとおり設定します。

市民の**安心**を創り出す場所



そして、ここが市民の**よりどころ**になる

### 2. 導入を想定する機能

跡地活用のコンセプトの実現のため、以下の機能の導入を想定します。

- |                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| ① 回復期医療機関                 | [新統合病院の受け皿となる]   |
| ② 外来診療機能                  | [内科・外科・整形外科等を想定] |
| ③ 休日応急診療センター機能            | [老朽化した施設の移転]     |
| ④ 病児保育機能等                 | [子育て世代の安心を創造]    |
| ⑤ 在宅医療等                   | [長寿を支える安心拠点]     |
| ⑥ 介護施設                    | [介護世代を支える]       |
| ⑦ 子育て相談・交流機能等             | [子育て世代が集まる場所に]   |
| ⑧ 子育て世代～シニア層まで幅広い市民に有益な機能 | [魅力高める可能性の追求]    |
| ⑨ 周辺地域の魅力・価値向上につながる機能     | [魅力高める可能性の追求]    |

#### 【事業者の提案により導入を想定する施設等の例示】

子ども遊具施設・フリースクール(カウンセリングルーム併設)・マンション等住宅施設・看護多機能小規模施設・ホスピス・緩和ケア・医療的ケア児(者)等障害者通所施設・ワーキングスペース・個室ブース・ミーティングブース・コンパクトシティ構想・アーバンスポーツ施設・クリニックモール など

### 3. 想定される事業スキーム等

上記の各機能の導入を可能とするため、以下の事業スキームを想定します。

#### (1) 「一体的な跡地活用」を前提とした公募条件を設定します。

跡地活用のコンセプトの実現のため、回復期をはじめとする医療機能のみならず、市民の皆さまのさまざまな“安心”を提供するための複合的な機能の導入が期待されます。各機能間の連携と相乗効果を生み出し、周辺地域を含むエリア全体の価値を高めるまちづくりを実現するため、「一体的な跡地活用」を前提とします。

そのため、単一の事業者による応募のみならず、求める複合機能に対応したノウハウを有する複数の事業者からなる共同事業体(コンソーシアム<sup>1</sup>)による応募も可能とし、「一体的な跡地活用」の実現が可能な事業者を募集できる公募条件を設定します。

#### (2) 土地・建物の取扱いに関する条件を柔軟に検討します。

民間事業者の利活用の自由度の確保の観点から、既存建物を含む病院敷地全体を一括して売却することを基本とします。

ただし、令和 11 年度以降の長期の事業計画となる不確実性のある条件のもとで導入する機能の事業採算性を確保する必要があることや、建設コストが上昇しているなかで相当規模の改修が必要な建物も含めた土地・建物を購入することに対する民間事業者の意向への配慮等の観点から、土地・建物の取扱いについてはその他の可能性も含めて柔軟に検討します。

#### (3) 跡地活用のコンセプトの実現に資する提案を評価する事業者選定方式を採用します。

「一体的な活用」による跡地活用のコンセプトの実現のため、事業者の選定にあたっては、「公募型プロポーザル方式」<sup>2</sup>を採用します。

公募型プロポーザル方式とすることで、価格だけではなく、跡地活用のコンセプトの実現に資する最も望ましい提案を行った事業者を「優先交渉権者」として選定することができます。

<sup>1</sup> コンソーシアム(consortium)。共通の目的を持つ複数の組織が事業の遂行や資金蓄積など様々な目的で協力するために結成する共同事業体のことを指します。

<sup>2</sup> 公募により提案書の提出を求め、競争入札によらず任意で契約(地方自治法施行令第 167 条の 2 に基づく随意契約)の相手方を決定する事業者選定方式。総合評価一般競争入札方式と同様に価格以外の要素(提案内容等)と価格とを総合的に評価する審査基準に基づき優先交渉権者を選定し、優先交渉権者との間で、価格も含めた契約内容の詳細を交渉により決定します。優先交渉権者ととも第二順位の次点交渉権者を選定することもできます。

公募型プロポーザル方式では、選定後に、提案時の事業計画の内容(価格を含む)等の詳細について市と協議を行ったうえで契約締結することになりますが、優先交渉権者との交渉が不調の場合は、第二順位の「次点交渉権者」との交渉が可能となります。

#### **(4) 公平性と透明性を確保した事業者選定方法を採用します。**

---

市民病院跡地は、「市内の急性期医療さいごの砦」として、市民からの厚い信頼のもと運営されてきた病院の跡地であり、今後も、三田市民にとってさまざまな“安心”を提供する重要な拠点であることから、事業者選定の過程では、市民の皆さまや関係者等に納得いただける公平性と透明性を確保した事業者選定方法を採用することが必要です。

そのため、事業者選定にあたっては、第三者の有識・学識者等から構成される附属機関「現三田市民病院跡地活用事業者選定委員会」を設置し、選定の基準や審査結果について審議します。

## 第4章 跡地活用事業の推進に向けて

### 1. 今後のスケジュール(予定)

本跡地活用事業の今後のスケジュールは以下の通りです。今後、検討状況に応じ、下記のスケジュールが変動することがあります。

令和6年7月	:本基本方針策定(公表)
令和6年9月～令和7年1月頃	:公募条件等整理
令和7年2月～5月頃	:事業者(優先交渉権者)公募及び選定
令和7年6月～8月頃	:契約協議等
-----	
令和10年度末	:新統合病院開院
令和11年度当初～	:跡地活用事業着手

図表 7 事業スケジュール

	R5年度		R6年度				R7年度				R9年度		R10年度		R11年度
	1～3	4～6	7～9	10～12	1～3	4～6	7～9	10～12	1～3	前	後	前	後		
本基本方針	検討	市民意見聴取	策定												
跡地活用事業者公募			公募条件等整理		事業者選定	契約協議等									
新病院開院												開院			
跡地活用事業														事業着手	

※現時点の想定であり、検討状況に応じ、今後変動することがあります。