

## 加古川西市民病院跡地活用計画



現加古川西市民病院

平成 2 8 年 3 月

加 古 川 市

## 目次

1. はじめに（趣旨、目的） .....	1
2. 対象地の概要 .....	2
3. 跡地活用の基本的な考え方 .....	3
4. 跡地活用の条件整理 .....	5
5. 民間事業者との対話 .....	9
6. 土地利用計画 .....	11
7. 民間事業者による跡地活用手法の検討 .....	12
8. 今後の進め方 .....	12

## 1. はじめに（趣旨、目的）

地域医療を守るため、本市が平成22年から進めてきた病院統合・再編事業は、平成28年7月の「(仮称)加古川中央市民病院」(以下「新病院」という。)への移転に向け、医師、看護師等医療スタッフの確保も順調に進み、その成果を着実にあげています。

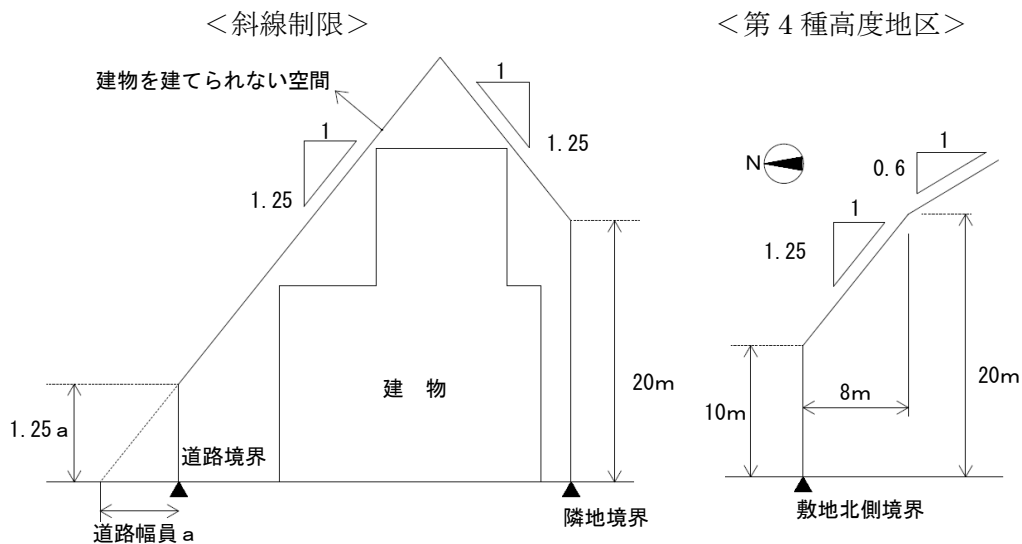
新病院への移転に伴い、現在の加古川西市民病院(以下「西市民病院」という。)は閉院し、市民病院としての機能を終えますが、この貴重な財産を有効に活用するため、本市では平成26年度より跡地活用の検討を進めてきました。

跡地活用については、職員で検討した跡地活用(案)をもとに市民の皆様との懇談会を開催し、以降、市民の皆様や市議会から多くのご意見をいただきました。平成27年7月にはこれらのご意見を踏まえた「西市民病院跡地活用方針」を決定し、この方針に基づいてより詳細な検討を行い、このたび跡地活用に関する基本的な計画としてとりまとめるに至りました。

本計画は、西市民病院跡地の土地利用計画(ゾーニング図)で、民間誘導により活用するゾーンと公共で活用するゾーンを具体的に示し、今後の医療機能を含む民間誘致に向けた準備を進めるとともに、公共活用におけるそれぞれの事業の基本的な計画を示すことにより、効果的な跡地活用を図ることを目的とします。

## 2. 対象地の概要

所在地	加古川市米田町平津字沖田 384 番 1 ほか
土地面積	29,144.28 m <sup>2</sup>
建物概要	延床面積：31,675.38 m <sup>2</sup> <b>【本館】</b> 13,477.67 m <sup>2</sup> 鉄筋コンクリート造 地下1階地上8階建 昭和53年建築 <b>【別館】</b> 10,141.48 m <sup>2</sup> 鉄筋コンクリート造 地上7階建 平成7年建築 <b>【中央診療棟】</b> 7,529.29 m <sup>2</sup> 鉄筋コンクリート造 地下1階地上4階建 平成20年建築 <b>【倉庫その他】</b> 526.94 m <sup>2</sup>
法規制等	市街化区域 用途地域：第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%） 高度地区：第4種高度地区 防火・準防火地域：指定なし
位置図	



### 3. 跡地活用の基本的な考え方

#### (1) 跡地活用方針

平成26年度には、地域の特性や課題、市民意識調査の結果等を踏まえた「跡地活用(案)」を作成し、これをもとに市民の皆様との懇談会を開催しました。

市民の皆様や市議会から多くのご意見をいただく中で、特に多かったのが医療機能に関するご意見です。本市においても今後ますます高齢化が進行すると考えられる中、日常的な医療、急性期医療を提供する病院を退院した後の医療、また休日や夜間における1次救急医療の整備を求めめるご意見が寄せられました。

平成27年7月、西市民病院の跡地活用を進めるうえでの方向性を明確にするため、これまでにいただいたご意見を踏まえて決定したのが「西市民病院跡地活用方針」です。その中心は、「医療・福祉機能の誘致」です。現在我が国では、団塊の世代が75歳以上となる2025年を見据え、急性期医療から介護まで切れ目のない提供体制の整備が求められているとともに、あるべき医療提供体制を示す地域医療構想の策定が都道府県により進められています。そういった中、跡地を活用し医療機能と福祉機能の連携を図り、いつまでも住み慣れた地域で安心して生活が送られるまちづくりを進めるものです。しかしながら、新病院に加え、さらに跡地で市が病院を運営することは本市の財政面、医師確保の面から困難であるため、民間の医療機関の誘致を含め、跡地活用においては積極的な民間活力の誘導を進めることとしました。

さらに「休日・夜間急病センターの設置」による1次救急医療の体制整備は、新病院をはじめとした医療機関との連携により、地域の救急医療体制の充実につながるものです。

また、加古川西公民館の将来の建替えに備え、用地の検討を行うこととしました。

#### ■跡地活用方針

**1 医療・福祉機能の誘致**

急性期医療を担う病院の後方支援を担う機能として、また、いつまでも住み慣れた地域で安心して生活が送れるまちづくりを進めるために、西市民病院の跡地において、新たな医療と福祉の連携を進めます。

**2 休日・夜間急病センターの設置**

現在の加古川夜間急病センターは、昭和55年に建築されたもので、老朽化が進んでいます。西市民病院跡地へ移設するとともに、休日の1次救急診療が行える機能の設置により、広域行政の課題である夜間休日の1次救急医療体制の充実を図ることができます。

**3 西公民館建替え用地の確保**

加古川西公民館の将来の建替えに備え、現在の加古川西公民館敷地と西市民病院敷地の中から、確保する用地を検討します。西市民病院の跡地活用に関する懇談会でもご意見をいただいた内容で、方針に定めることとしました。

**4 民間活力の誘導**

医療・福祉機能の誘致とあわせ、跡地を活用する民間事業者の募集を行います。医療機能との連携による効果的な事業提案を求めます。

**【今後の課題】**

医療機能の誘致を進めるためには、兵庫県保健医療計画に定められている基準病床数の範囲内で進めなければなりません。東播磨圏域(明石市・加古川市・高砂市・福美町・播磨町で構成)は現在の計画において病床過剰地域であり、新たな病院の開設や増床が認められません。平成28年4月に予定されている基準病床数の見直しの動向を注視するとともに、医療機能の誘致に向け最大限の努力をしております。



## (2) 「子育て世代に選ばれるまち」をめざして

西市民病院の跡地活用は、本市が平成27年10月に策定した「加古川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（以下「総合戦略」という。）のリーディング・プロジェクトの中で、「病院統合再編を含めた地域医療の充実」として次のように掲げています。

市民病院跡地への休日・夜間急病センターの移転や医療・福祉機能の誘致など、民間活力を生かしたまちづくりを積極的に進めます。

総合戦略では、国の「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」における3つの基本的視点（注1）を踏まえ、とりわけ「若い世代の希望をかなえる」「地域課題を解決する」の2つの視点を重視することとし、国の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」が示す4つの政策分野を踏まえ、「若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる」「暮らしの安全・安心を守るとともに、地域と地域を連携する」「地域への新しい人の流れをつくる」「地域における安定した雇用を創出する」の4つを重点項目とした地方創生に取り組み、民間活力や地域特性を最大限生かした「子育て世代に選ばれるまち」の実現をめざします。

加古川市まち・ひと・しごと創生総合戦略のリーディング・プロジェクト。

**■若年者の正社員就職を応援、子育て中の女性の多様な働き方を支援**

- ・子育てを終え復職を望む女性をはじめ、若年者を対象に紹介予定派遣を活用した支援を行い、正社員就職を応援する。
- ・子育てでママなどフルタイム就労が難しい女性を対象にテレワーク等を積極的に活用した多様な働き方を支援する。

**■地場産業・6次産業化（農商工連携）による地域の活性化**

- ・6次産業化（農商工連携）による「かごとブランド」の創出や新たなビジネスモデルの構築を目指し、地域の活性化を図る。
- ・地域資源を活用した産業クラスター形成の促進、未利用地を活用した「地場産市場（まちのえき）」の設置など。

**■工業団地周辺の産業系土地利用ニーズ調査**

- ・加古川工業団地周辺において新たな産業系用地の整備に向けた土地利用転換ニーズへの対応を図るとともに、企業の誘致を推進する。（土地利用基礎調査の実施など）

**■病院統合再編を含めた地域医療の充実（平成28年に（仮称）加古川中央市民病院を開設）**

- ・中心市街地の一角に（仮称）加古川中央市民病院を建設する。また、健康・医療を都市機能の中枢として位置付け、安全・安心で魅力的なまちづくりを推進する。
- ・民間活力を生かし、東西2つの市民病院の統合再編後の跡地を有効に活用する。
- ・休日・夜間急病センターの移転、医療・福祉機能の誘致など。

**■災害情報伝達・収集システムの整備（民間活力を積極的に活用）**

- ・民間活力を積極的に活用した地域の防災情報伝達手段の開発・整備を図る。
- ・スマートフォン防災アプリ、災害情報共有システム（Lアラート）、民間事業者が提供する放送メディアの活用など。

**"まずはやってみます！プロジェクト"**

**●東京圏における東播磨物産展の開催**

- ・本市をはじめ東播磨の特産品と観光の魅力を東京圏に向けて発信するため、物産展を開催する。

**◎民間と連携したICTまちづくり**

- ・Wi-Fi環境や観光アプリを試行的に運用し、効果を図る。
- ・ビッグデータを活用した最先端ICTの実証実験を誘致する。

**●地域循環バスやデマンドタクシー等の試行**

- ・交通不便地域の解消や市内交流の促進等に寄与する多様な公共交通の提供にチャレンジする。

**◎加古川河川敷にバーベキューサイトを整備、運営**

- ・加古川河川敷に期間を限定したバーベキューサイトを整備し、試験的に運営する。

**◎特色ある魅力的な子育て・教育環境の整備促進**

- ・待機児童の早急な解消に向け、民間事業者による保育所や地域型保育事業の設置を推進し、働きながら子育てしやすい環境を整備する。
- ・質の高い教育・保育を総合的に提供し、地域の子育て支援を行う認定こども園（幼児一体化施設）への既存施設の移行や新規設置を進める。
- ・中学校区連携ユニット12の取り組みを進展させ、創意工夫により特色ある魅力的な教育活動を積極的に展開する。
- ・総合教育会議等を通じ、市と教育委員会が教育の課題やあるべき姿を共有し、効果的な教育行政を推進する。

**◎日岡山公園周辺を舞台とした夢はくぐり公園としての再整備とまちづくり（公園と周辺地域が一体となったまちづくり）**

- ・日岡山公園周辺の歴史・文化的資源を最大限生かし、子育て世代のニーズに対応した、子どもたちの夢はくぐり公園としての再生に取り組み。
- ・また、周辺のまちづくりと一体となった整備を促進する。

**◎市内公園等への民間活力導入に関する市場調査（複現総合公園、見土丘フルーツパークなど）**

- ・民間活力を導入して、複現総合公園をはじめとする市内公園等の再整備及び利活用の可能性を探る。市内外からの観光・交流を促進する「賑わいと交流」の拠点形成を目指す。

**◎空き家や空き店舗等を活用した魅力空間づくり**

- ・空き家や空き店舗等を活用した地域の魅力を高める拠点施設の整備を促進する（地域や大学、企業等との連携による整備・運営）。
- ・コミュニティハウス、ファーマーズ、オアシス、農業シェアハウス、古民家等つなぐ人の輪作戦など。

**"知ってもらい、来てもらい、好きになってもらい、住んでもらう"プロジェクト**

**◎本市に相応しいシニアプロモーション活動の展開**

- ・「選ばれるまち」を目指し、総合的かつ戦略的なシニアプロモーションを実施する。
- ・住み心地の良いまちとしての市のイメージアップや認知度の向上につながるPRを東京圏を中心に実施する。

**◎観光まちづくりで地域の魅力創造**

- ・ふるさと意識の高揚と継続的な魅力の創造を目的とした個性あふれる観光資源の発掘と市内内外への積極的な情報発信を行う。
- ・ご当地愛 facebook、ご当地YouTube、ふるさと情報など。

**◎ニューツーリズムの開発と育成**

- ・企業や団体、地域が取り組む「体験する」「学習する」「交流する」などを目的とした着地型観光の開発と支援を行う。
- ・産業ツーリズム、ヘルス・ツーリズム、エコツーリズム、グリーン・ツーリズム、広域観光連携事業など。

**◎子育てイベントの充実と生涯学習機会の提供**

- ・子育てイベントを充実させ、子育て中の親子が集まる機会を提供する。
- ・各施設の指定管理者をはじめ、様々な企業や団体と積極的に連携し、イベントコンテンツの充実を図る。

**◎快適で便利な公共交通の充実と良質な住環境の整備促進**

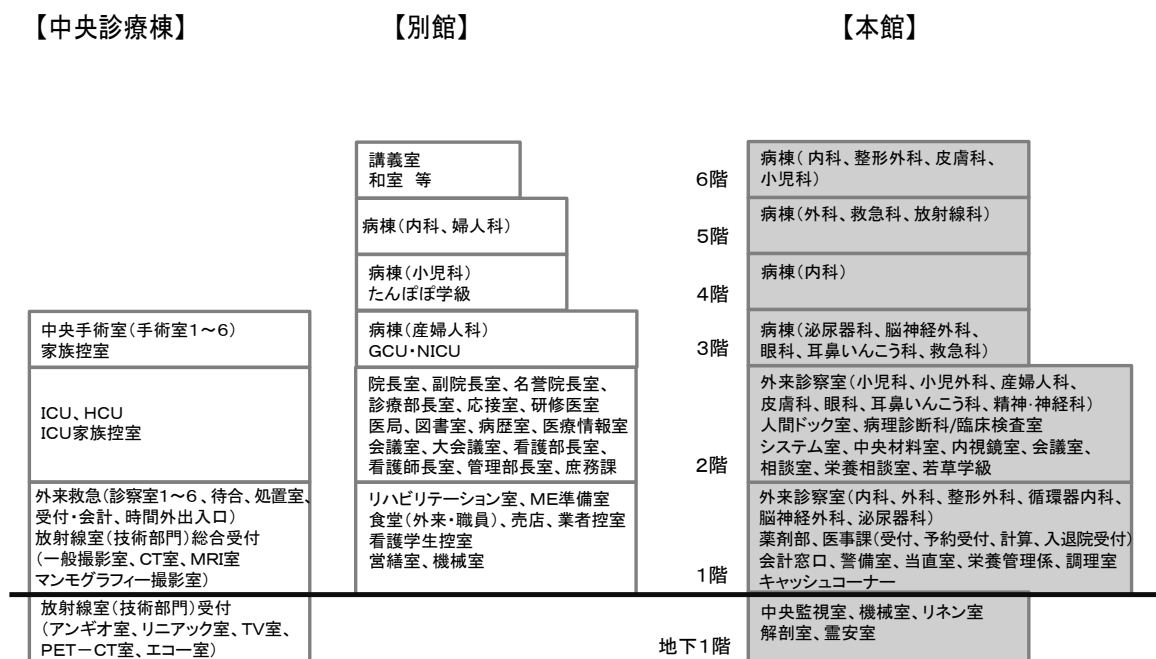
- ・交通利便性の良さを生かした良質な宅地開発を誘導し、移住・定住促進を図る。
- ・地域公共交通の再編、用途地域の指定や様々な規制誘導、空き家や空き地等を活用した魅力的なまちづくりなど。

注1 国のまち・ひと・しごと創生長期ビジョンにおける3つの基本的視点（抜粋）：①「東京一極集中」を是正する ②若い世代の就労・結婚・子育ての希望を実現する ③地域の特性に即した地域課題を解決する

## 4. 跡地活用の条件整理

### (1) 加古川西市民病院の概要の整理

西市民病院は、主に本館、別館、中央診療棟の大きな3つの棟によって構成されています。



	中央診療棟	別館	本館
敷地	29,144.28 m <sup>2</sup>		
地域地区	第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%) 第4種高度地区		
建設年	平成20年	平成7年	昭和53年 平成17年増築
構造規模	鉄筋コンクリート造 免震構造 地下1階 地上4階	鉄筋コンクリート造 地上7階	鉄筋コンクリート造 地下1階 地上8階
建築面積	2,060.14 m <sup>2</sup>	2,788.70 m <sup>2</sup>	3,992.83 m <sup>2</sup>
延床面積※	7,529.29 m <sup>2</sup>	10,141.48 m <sup>2</sup>	13,477.67 m <sup>2</sup>
合計延床面積	31,675.38 m <sup>2</sup> (倉庫その他 526.94 m <sup>2</sup> を含む)		

※ 延床面積は登記簿上の面積

## (2) 施設の特徴及び各棟の関連性

一般的に、病院施設は医療機能に特化して設計されていることから、異なる用途への転用は困難であると言われています。

また、西市民病院の本館は、耐震性が確保されていないことから、本計画では、既存施設のうち、中央診療棟と別館は活用し、本館については解体することとします。

しかしながら、別館への電力供給が本館から行われていることや、3つの棟（本館、別館、中央診療棟）の監視・制御を統合した中央監視機能も本館にあるなど、本館を解体するためには、他の建物の機能や設備との関連性への対処が必要であり、現状のままではいずれの建物も単独利用が困難な状況です。

### ■本館を解体・撤去した場合の主な影響

中央 診療棟	維持する機能	受電設備 受電に関連して維持可能な設備（上下水道・空調・給湯） 非常用発電設備 ※ガス設備なし
	喪失する機能	中央監視装置 中央監視装置に関連して喪失する設備（消防設備・電話機能）
別館	維持する機能	非常用発電設備・ガス供給
	喪失する機能	受電に関連して維持不可能な設備（上下水道・空調・給湯・コジェネレーション） 中央監視装置に関連して喪失する設備（消防設備・電話機能）



【中央診療棟】



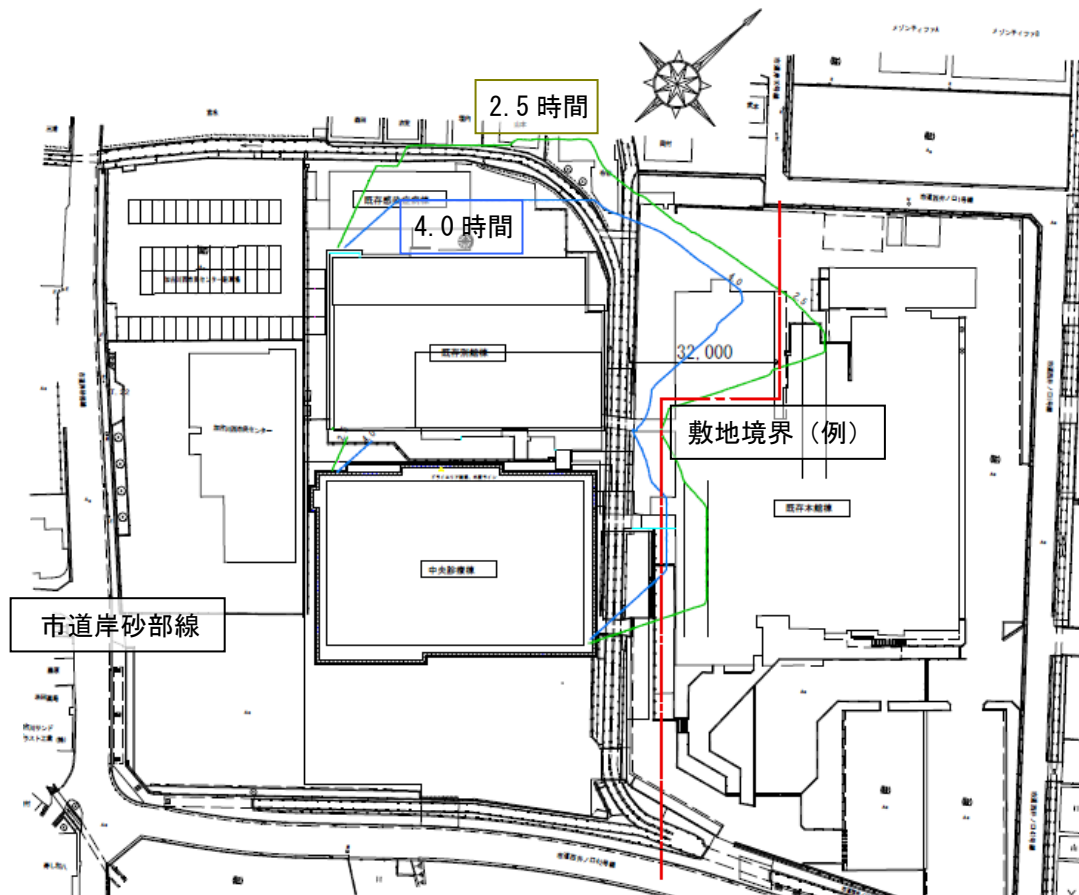
【別館】



### (3) 日影規制

西市民病院は、建築基準法上は1つの敷地にすべての建物が建設されています。

今後、本館を解体し敷地を分筆する場合には、建築基準法の日影規制を考慮しなければなりません。別館と中央診療棟の日影を考慮したときに、建物から最も離れた部分では、水路の東側約30m程度まで敷地を確保する必要があります。



### (4) 水路の扱い

前述の水路（用悪水路）が敷地の中央を通り、敷地を2つに分割しています。

原則として、水路を挟んだ土地の一体利用を目的とする場合は水路の付け替えが必要になります。また、水路に通路橋をかける、排水管を設置するなど水路を使用（占用）する場合は、市の許可を受け水路使用料を納付する必要があります。

### (5) 污水管のルート

現在、別館及び中央診療棟の污水排水は、それぞれ公民館駐車場と中央診療棟駐車場を通過して市道岸砂部線に敷設されている公共下水道に接続されています。

跡地活用においては、将来的な土地利用を考慮したうえで、これらの污水排水の取扱いを検討する必要があります。

## (6) その他

一定規模（3,000㎡）以上の土地の形質の変更の届出の際に、土壤汚染のおそれがあると都道府県知事等が認めるときには、土壤汚染対策法による土壤汚染調査の実施が必要になります。なお、土壤の汚染が確認された場合には、汚染の除去等が必要になります。

また、西市民病院敷地は文化財の包蔵地ではありませんが、試掘調査を実施する予定です。

## 5. 民間事業者との対話

### (1) 民間事業者との対話の概要

今後の事業者公募に向けた条件整理を行うため、本市が考える導入予定施設等について、民間事業者との対話を実施しました。

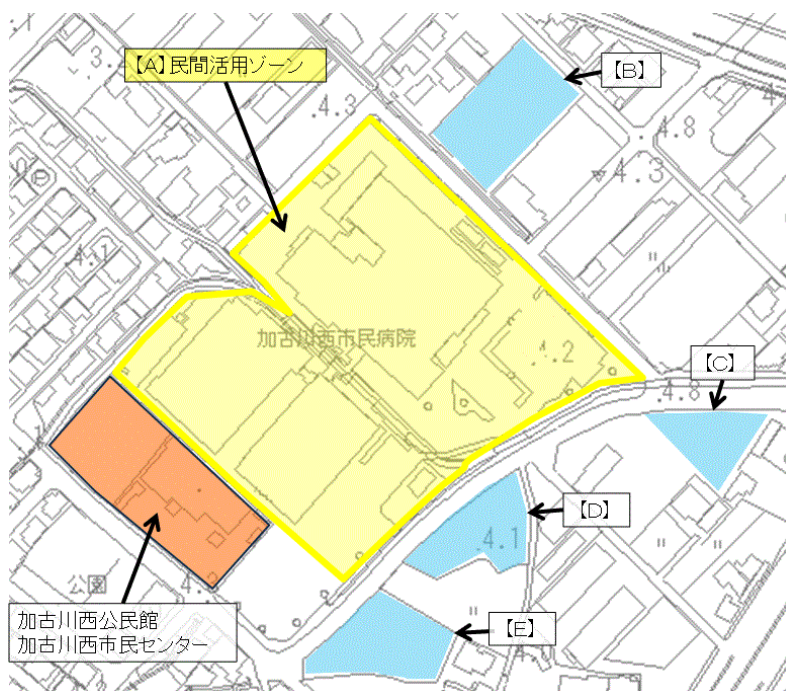
#### 「対話」とは

民間事業者との対話は、西市民病院の跡地活用について、本市が民間市場等を把握しながら事業者公募に向けた条件整理に役立てることを目的としたものです。したがって、実際に当該物件を取得し、施設の整備・運営を行う事業者を募集したものではありません。

### (2) 実施スケジュール等

7事業者より、対話の参加申込みがあり、以下のとおり実施しました。

平成 27 年	9 月 24 日	事前説明会	
	9 月 24 日～10 月 16 日	対話参加申込期間	
	10 月 19 日～10 月 23 日	対話実施	7 事業者



### (3) 実施結果の概要

#### ア 施設整備等

##### (1) 医療・福祉機能（設置の可能性、想定規模、施設の内容）

- ・公募条件（素案）で示した「医療法の規定に基づく医療機能を持つ施設を整備すること」について、複数の事業者から可能性があるとの回答がありました。その施設規模については、診療所から病院まで違いがありました。
- ・医療機能と連携する福祉機能として考えられるものでは、複数の事業者から特別養護老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅という意見があったほか、介護老人保健施設や訪問介護ステーションなどの意見がありました。

##### (2) 上記に加えて設置を想定する施設（種類、想定規模）

- ・共同住宅などの提案がありました。

#### イ 既存施設の活用に関する考え

- ・本館については、複数の事業者から利用しないとの回答がありました。
- ・中央診療棟と別館については、活用の可能性があるものの、病院建物を他用途に改修することは困難であるという意見、設備等の関連性が気になるという意見、本館を解体した場合には、新たな玄関口を設ける必要がある等の意見がありました。

#### ウ 公募対象範囲に対する考え

- ・一括で公募することにより、調和のとれた利用が図られるメリットがあるという意見があった一方で、規模が大きいため分割の提案がありました。

#### エ 事業方式について（売却方式に対する考え）

- ・定期借地権方式も考えられるという意見がありました。

#### オ 周辺駐車場（概略図：【B】～【E】）の活用に関する考え

- ・駐車場や関連事業としての利用以外に特段の意見はありませんでした。

#### カ その他

- ・公募条件（素案）で示した医療機能は設置できないが、部分的な賃借を希望するという意見がありました。

今回の対話により、公募条件（素案）で示した「医療法の規定に基づく医療機能を持つ施設を整備」について、複数の事業者から可能性があるとの回答が得られました。これにより医療機能の導入については、条件として成立する可能性があることが確認できました。しかしながら、その施設規模については診療所から病院まで異なっており、また、病院の設置は病床数の問題から困難と考える事業者もありました。本市としては、引き続き平成28年4月に予定されている基準病床数の見直しの動向を注視するとともに、医療機能の誘致に向け最大限の努力をまいりま

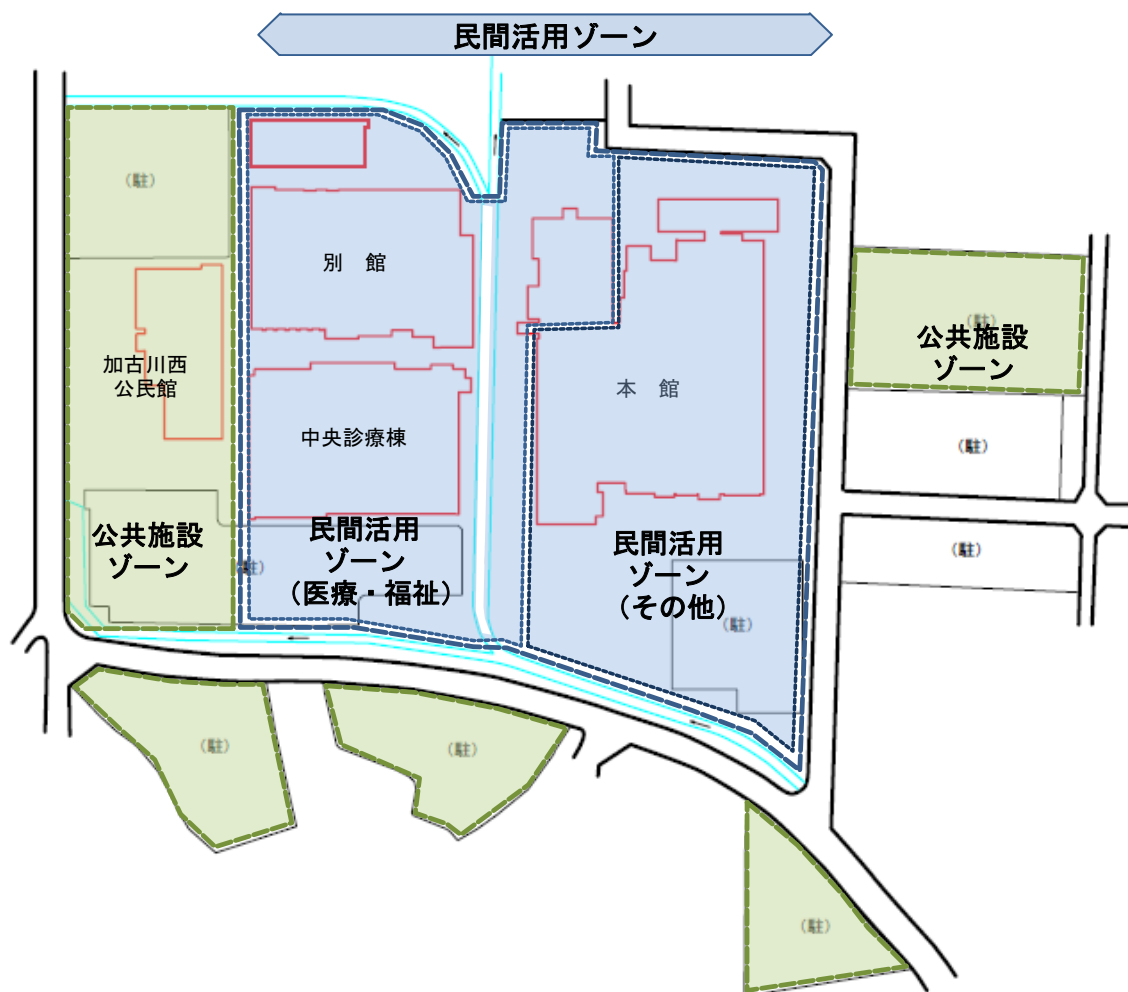
す。

また、既存施設のうち中央診療棟と別館については活用の可能性があるものの、事業者の参入判断を得るためには、建物図面や設備の状況、土壌汚染のリスクなど、事業者が懸念する事項の情報が必要であることが確認できました。さらに、医療や福祉機能に加えた活用としては、居住系の可能性が確認できました。

## 6. 土地利用計画

### 加古川西市民病院跡地活用のゾーニング

跡地活用の条件整理、民間事業者との対話の実施結果を踏まえ、ゾーニング及び跡地活用を以下のように設定しました。大きく「公共施設ゾーン」と「民間活用ゾーン」の2つで構成し、民間活用ゾーンは、さらに「医療・福祉」のゾーンと「その他」のゾーンに分かれます。



#### ① 民間活用ゾーン（医療・福祉）

医療法の規定に基づく医療機能（回復期機能等）を持つ施設及び超高齢社会に対応できる福祉機能を持つ施設を整備・運営する民間事業者（複数の事業者で構成するグループを含む。）を募集します。

#### ② 民間活用ゾーン（その他）

民間事業者により様々な提案が期待できるゾーンです。敷地はJR宝殿駅より徒歩8分程度と交通の便の良い土地で、第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）に指定されています。



### ③ 公共施設ゾーン

休日・夜間急病センターの設置と加古川西公民館（加古川西市民センター）の建替え用地として確保します。両施設とも、駐車場スペースをあわせて検討します。

整備時期、施設整備の内容等については、今後、施設ごとに検討を進めますが、加古川西公民館（加古川西市民センター）については、他の公民館の整備時期も踏まえて検討します。

## 7. 民間事業者による跡地活用手法の検討

### （1）事業者の募集方法

跡地活用の条件整理、民間事業者との対話の実施結果を踏まえ、民間活用ゾーン（医療・福祉）と民間活用ゾーン（その他）は一括売却方式を基本として公募することとします。

本計画において、本館は解体を前提としていますが、市では解体を行わず、建物の解体等は事業者が行うこととします。

なお、事業者へは建築基準法や医療法、その他国、県、市の関係法令等の遵守に加え、新たに整備等を行う際には、地域の浸水被害を防止するための雨水の貯留や浸透能力の向上への協力を求めます。

### （2）事業者の選定方法

本事業は民間事業者の様々な提案を求めるため、事業者の選定方法は、総合的な評価により事業者を選定する公募型プロポーザル方式とします。

公募型プロポーザル方式では、事業者の提案を受け、優先交渉権者、次点者を選定しますが、事業者選定委員会を設置して優先交渉権者等の審議を行い、透明性、公平性を確保します。

## 8. 今後の進め方

本計画の実現は、平成28年4月に予定されている基準病床数の見直しに大きく影響を受けるものです。本市としては、その動向を注視し、医療機能の誘致に向け最大限の努力を行うとともに、見直し結果を踏まえた事業者募集の条件を検討します。また、福祉機能についても、本市の「高齢者福祉計画・介護保険事業計画」との整合を図りながら、事業者募集の条件を検討します。