

西宮病院跡地の活用に関するサウンディング型市場調査の 実施結果概要について

閉院後の西宮病院跡地について、利活用のアイデアや市場性の有無等を把握しながら、有効な活用方法を検討していくため、民間事業者等を対象にサウンディングを実施しました。

1 参加事業者数 15 者

【内 訳】

業 種	数
不動産・建設/総合不動産・デベロッパー	11 者
その他（住宅展示場、小売業、ホテル、医療）	4 者

2 サウンディング調査結果の概要

別紙のとおり

3 スケジュール・経過

- | | |
|--------------------|------------------|
| （１）要領等の公表 | 2月3日（月） |
| （２）参加申込 | 2月3日（月）～2月28日（金） |
| （３）事前ヒアリングシートの提出期限 | 2月28日（金） |
| （４）対話の実施 | 3月3日（月）～3月14日（金） |
| （５）実施結果概要の公表 | 5月14日（水） |

※事業者のノウハウ等保護のため、参加事業者に公表内容を事前に確認しています

1. 市場性の有無

- ・ 阪神西宮駅まで徒歩圏内であり、国道2号線に面しているため、住宅、商業ともに市場性が高い
- ・ 複数の鉄道路線と駅が利用可能であり、生活利便施設も充実しているため、住宅としての市場性が高い
- ・ 市役所、駅の利用者を対象とした業種の需要もある
- ・ 複数の鉄道路線と駅が利用可能であり、生活利便施設も整っているため、住宅のポテンシャルがある
- ・ 阪神西宮駅北エリア再開発、本庁舎周辺の再整備により、相乗効果を発揮する
- ・ 阪神間は、住みたい街ランキング上位常連の人気エリア
- ・ 国道からアクセスがよく、視認性も高いため、広域からの集客が可能
- ・ ビジネスマンをはじめ、阪神甲子園球場など観光資源もあり、ホテルの市場性が高い
- ・ 阪神西宮駅、JR西宮駅の徒歩圏であり、主要幹線道路の国道2号線に面しておりポテンシャルが高い
- ・ 阪神西宮駅北エリア再開発により、さらなる集客と利便性の向上が見込まれる
- ・ 生活利便施設（生鮮食品スーパー・ドラッグストアなど）までの距離が近い
- ・ 病院という特殊な建物であり改修後25年経過しているため、同規模病院の居抜き移転は難しく既存建物の解体撤去が必須
- ・ 駅まで徒歩圏内であり、集合住宅としての市場性が高い
- ・ 駅近かつ沿道に立地しているため、特に分譲マンションの市場性が高い
- ・ 収益性の観点からみると、マンションの市場性が最も高い。国道2号線に面しているため、商業施設の需要もある。ただし、現状有姿渡しは解体費用などのハードルがあり、市場性を下げる可能性がある
- ・ 商業、ホテルは、工事費高騰により価格転嫁が難しく、住宅に比べて収益が見劣りする可能性がある

2. 想定される土地の活用（業種、収益性の高い活用等のアイデアなど）

- ・ 官民複合施設、または民間収益施設
- ・ マンション×商業/クリニックモール、商業施設
- ・ 住宅＋生活利便施設
- ・ 住宅（ファミリー、またはコア向け分譲マンション）＋ウォークアブルな駅前空間を創出する施設（シェアオフィス、カフェ、ライブスペース）
- ・ 住宅展示場
- ・ 大型家電量販店
- ・ 宿泊特化型ホテル
- ・ 複合施設（住宅、商業、介護施設、オフィスなど）
- ・ シニア向け分譲マンション
- ・ マンション＋商業施設（クリニックなど）
- ・ 集合住宅（分譲住宅、賃貸住宅、高齢者など）
- ・ 下階に商業施設、上階に分譲マンション
- ・ マンション、商業施設、大学・専門学校
- ・ 住宅＋商業施設等（商業施設、福祉施設、医療施設、インターナショナルスクールなど）
- ・ 住宅＋商業施設等（商業施設、図書館、幼稚園・保育園など）

3. 既存建物の取扱（改修、解体撤去など）
・ 解体撤去を希望（15 者）
4. 跡地の契約形態（購入、借地など）
・ 購入を希望（5 者） ・ どちらかというで購入を希望（3 者） ・ 借地を希望（3 者） ・ どちらかというと借地を希望（3 者） ・ どちらでも（1 者）
5. 公募条件への希望
◆入札方式・審査方法に関すること ・ 公募型プロポーザル方式を希望（複数意見） （定性と定量の評価の配点は 1：1 に近い比重での評価、価格だけでなく提案内容を重視、価格だけでなく地域貢献、公共性等を評価、IRIマネジメントの要素を評価、西宮市との連携を評価など） ・ 公募を開始した日から企画提案書の提出期限までは、十分な期間を確保した募集日程を希望（複数意見） ・ 公募型プロポーザル方式の場合、定性と定量の割合の考え方を明示 ◆解体工事に関すること ・ 行政負担で、解体更地渡しを希望（複数意見） ・ 行政での解体の場合、事業スケジュールについて協議が必要 ・ 昨今の建築費の高騰を踏まえ、事業者側での解体となる場合、解体費の正当な評価を希望 ・ 事業者での解体の場合、土地購入価格、または借地料から解体工事費の相殺を想定（複数意見） ・ 事業者での解体の場合、現有施設の見学を希望 ・ 土地引渡し後、想定外の地中障害物が発生した場合の費用負担は、別途協議を希望（複数意見） ・ 既存建物（地下埋設物を含む）図面、解体管理記録等の提供を希望（複数意見） ◆その他に関すること ・ 契約形態は、売却、または借地のどちらかに絞ったうえで公募を希望。一方で、どちらの提案も受ける公募型プロポーザルも可という意見もあり ・ 3 号棟と 2 号棟をつなぐ渡り廊下に係る解体工事の主体の明確化（複数意見） ・ 土地引渡し後、売却できるしくみを希望（複数意見） ・ 地元要望の明記 ・ 期待する機能などのとりまとめや意思決定プロセスの明記

6. 土壌汚染の有無による影響（利活用計画、購入価額など）

- ・土壌汚染の有無により、利活用計画、購入価格（借地料）などに影響する（複数意見）
- ・汚染の程度や物質の種類によっては住宅での計画困難。一方で、業種によっては利活用計画に影響しないという意見もあり
- ・公募前に、行政負担で土壌汚染調査（地歴調査、表層・深度調査）を実施し、調査結果を公開したうえで公募を希望（複数意見）
- ・土壌汚染対策は、行政負担を希望（複数意見）
- ・事業者負担の場合は、土地購入価格（借地料）から土壌汚染対策費の相殺を希望（複数意見）
- ・土壌汚染を考慮した土地の鑑定評価額を希望
- ・土地引渡し後に想定していない土壌汚染が発覚した場合の費用負担は、別途協議を希望（複数意見）
- ・井戸水引用の有無の調査が必要

7. 対象地における地域貢献の取組

- ・事業期間中の継続的なイベント等におけるにぎわいづくり、商業施設を取り入れることによる雇用創出など
- ・地域に開けた施設（コミュニティルーム、広場など）が検討できる
- ・地域課題を解決するための取組。市役所、駅など地域と連携した取組
- ・既存の六湛寺公園等を生かした取組
（オープンスペースの確保、エリアマネジメントによる芝生化活動、地域のシンボルを生かした供用ラウンジ設計等）
- ・県内情報を発信できる場の創出（インフォメーションブース）
- ・家電量販店を通じた生活の質の向上
- ・災害に対するレジリエンスの向上。自治体との地域防災協定の締結
- ・公開空地を活用した交流広場整備することにより、ウォークアブルな駅前空間を創出可
- ・文教住宅都市としての特性を考慮し、大学など文教施設の誘致を検討可
- ・シニア向け住宅供給を通じた地域貢献
- ・地域医療の維持、およびファミリー層から高齢者層まで安心して暮らせる医・食・住空間を創出し地域ブランド力を構築可
- ・商業などにぎわい施設の併設や、集会室など共用部分を開放するといった取組を検討可
- ・駅近、沿道立地を生かした賑わい創出、西宮市が進めるウォークアブルなまちづくりへの貢献を検討
- ・地域の利便性向上のため、スーパーマーケットやイベントスペース、子育て支援、福祉施設等を誘致し、住民の利便性を高める取組。また、建物管理においても可能な限り地元事業者との連携を検討
- ・防災拠点となる建物や、集客・回遊性向上が見込まれる施設を検討可能。また、エリアマネジメントにも積極的に取り組み、まちの防災性向上や地域の賑わいづくりに寄与
- ・公共施設を用いた入居者と地域住民との関係構築や地域活性化イベントなど開催。運営組織の組成も可

8. その他事業化の課題・条件、行政への期待に関すること

- ・ 地区計画等による規制緩和（容積率の緩和、高さ制限の撤廃等）（複数意見）
- ・ 敷地面積が広く、業種によっては容積率を消化できない可能性がある（複数意見）
- ・ 借地の場合、PPP/PFI 手法の検討の余地がある。例えば、老朽化した施設の移転新築＋民間収益施設のような複合型スキーム
- ・ 駐車場整備地区の緩和
- ・ 本庁舎周辺再整備ビジョンの実現に向けた、県と西宮市による支援策（補助金・助成金・支援金など）