

## 1 芦屋中央病院跡地活用計画事業者アンケート集計結果（抜粋）

実施期間：令和元年11月5日（火）から20日（水）

配布回収数：配布数165社、回収数49社（回収率29.6%）

郵送により実施

(1) 「御社で敷地と建物を含めて活用することを想定できますか。」

| 選択肢                       | 企業数 |   |
|---------------------------|-----|---|
| 1 既存建物を用途変更して活用が可能と考えられる  | 3   | ・老人ホーム及び在宅関連サービス  |
| 2 跡地活用のためには既存建物の除却が必要と考える | 15  | ・病院を改築、改修しても建物用途の変更が制限されてしまうため。<br>・築年数の古い医療施設であり、衛生管理等含め除却が望ましいと考えます。<br>・病院以外の用途で使用するのは困難 |
| 3 更地になっても敷地の活用は難しい        | 18  | ・宅地としてのニーズが困難<br>・需要が見込めない。<br>・敷地の位置   |
| 4 わからない                   | 13  |   |
| 計                         | 49  |   |

(2) 「建物除却後の敷地の活用について、どう思われますか。」

| 選択肢              | 企業数                     |                 |                          |
|------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|
| 1 敷地の活用が可能       | 0                       |                 |                          |
| 2 敷地の活用の検討をしてみたい | 4                       | ・介護施設として検討してみたい |                          |
| 3 条件付きで活用が可能     | 11                      |                 |                          |
| 内訳               | 条件 A 敷地の一部を公共が活用することが前提 | 6               | ・老朽化している他の町施設の移転用地としての活用 |
|                  | 条件 B 複数社での活用が前提         | 4               |                          |
|                  | 条件 C その他                | 1               |                          |
| 計                | 15                      |                 |                          |

## 2 芦屋中央病院跡地の活用に関するサウンディング調査参加事業者アンケート集計結果について

実施日：令和2年1月10日（金）

配布回収数：参加事業者9社

### (1) 「既存建築物の活用について」

|                      | 建物の活用は難しいと思った（その理由）   |
|----------------------|---|
| 1. 活用は難しい<br>(9社/9社) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広すぎる。</li> <li>・ 活用するならば新館+αくらいで、不要な箇所は解体すれば高齢者向けの・施設なら可能ではないかと思えます</li> <li>・ 建物全体を残しての活用は厳しいと思うので部分的な活用をする方がいいと思う</li> <li>・ 形、古さ、設備更新</li> <li>・ 活用できる施設に限られる</li> <li>・ 設備・配管の劣化・再利用業者（業種）の限定</li> <li>・ 規模の大きさとロケーション、立地</li> <li>・ 私共側の問題と改修費用</li> <li>・ 転用が効かない</li> <li>・ 改修が大変で活用したい施設になるよう改修できるかどうか不明</li> <li>・ 当社が活動している事業領域では需要が悪い</li> <li>・ 弊社の運用予定物件が高齢者施設であり、建て替えをベースに検討している為</li> <li>・ 大幅なりノベーションに多額のコストがかかりそうです</li> <li>・ 更地にされてからの活用なら十分に検討される企業があるかと思われます</li> </ul> |

|                     | どのような施設であれば活用が可能と思いましたか？ |
|---------------------|--------------------------|
| 2. 活用は可能<br>(0社/9社) |                          |

(2) 「跡地の活用について」

|                      | 敷地の活用は難しいと思った (その理由)   |
|----------------------|--|
| 1. 活用は難しい<br>(5社/9社) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の形状、周囲が住宅に囲まれている</li> <li>・事業化にする業種が限られる</li> <li>・交通インフラ・前面町営住宅入居状況</li> <li>・海側に町営住宅が2棟あり、景観が悪い (海が見えない)</li> <li>・市場が小さすぎる (人口・規模など)</li> </ul> |

|                     | 敷地の活用は可能と思った (その理由)   |
|---------------------|---|
| 2. 活用は可能<br>(4社/9社) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・先は海であることと、主要幹線道路沿いでもないので集客が難しいと思われるが、官庁の施設+芦屋の特産品を活かした (JAや漁連の協力の元) 飲食施設 (バイキング) 他地域では結構やっています</li> <li>・騒音は気になるところだが、分譲地としては良い</li> <li>・墓地が見える点が高齢者施設開設のネックになり、クリアする方策が必要となる</li> <li>・立地を魅力的なものにする為に、芦屋港その他の活性化がどのようなものになるのかにもよると考えます</li> <li>・更地にされてからの活用なら十分に検討される企業があるかと思われます</li> </ul> |

(3) 「事業参画のネックになっていること」

|         | 事業への参画にネックになっていること   |
|---------|--|
| (6社/9社) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間だけでは難しいと思います</li> <li>・立地、建物の規模</li> <li>・災害対策</li> <li>・町営住宅</li> <li>・建替えに伴う投資</li> <li>・規模と経済効果</li> <li>・解体費用</li> <li>・芦屋港その他の活性化の計画との関係で、収益性のある物件となるかが懸念事項です</li> <li>・既存建物の存在 (更地なら問題なし)</li> </ul> |

### 3 芦屋中央病院跡地の活用に関するサウンディング調査個別ヒアリング結果について

|     |   |
|-----|---|
| 日時  | 令和2年1月10日（金）14:40～15:30                     |
| 場所  | 芦屋町役場 44 会議室                                |
| 出席者 | 芦屋町役場企画政策課 3 人、係長職員ワーキングメンバー3 人、ランドブレイン 3 人 |

#### ヒアリング内容

##### 【A社（建設業）】

- ・芦屋港の再生・活性化と連動した一体的な活用が考えられる。
- ・既存の建物は使えると思うが、漏水跡が見られるなど、改修に相当の費用がかかる。
- ・既存の建物がある前提では活用の発想はしにくい。
- ・そのため、既存の建物は除却して新しい施設を作り、イメージを変えていく方が良い。
- ・面積的に2haある。更地になった場合でも広い。
- ・目の前に望海団地があり、海への眺望を阻害しており、“海（や港）との近接性”を売りにできない。町営住宅を病院敷地に建替えることも考えてもよいのでは。それをPFI事業でやっても良い。
- ・住居だけを持ってきても難しい。魅力施設と連動していきたいと考えている。  
例えば、子供を預けられる子育て支援の施設やクリニック等と連携することも考えられる。

##### 【B社（老人ホーム運営）】

- ・高齢者の施設運用をしている。施設から建設するより既存施設をM&Aの手法で事業実施している。
- ・眺望は良いが墓地が見えることが問題である。どのようにクリアするか。
- ・芦屋港のレジャー港化の計画に高齢者施設が合うのか？（高齢者施設はお呼び出ない？）
- ・町の福祉計画をみると在宅中心の計画になっており、待機の高齢者が多くないと示されているが、特定施設として運営することがベストだと考えている。
- ・リース会社と組んで、元気な高齢者の施設運営に入ることも収益が確保できれば可能性がある。
- ・運営について不安はない。物件の収益性が課題である。
- ・施設は建設及び不動産の開発から行ったものもある。サービス付き高齢者住宅もあり得ると思う。
- ・芦屋中央病院との連携を得られると強みになる。
- ・芦屋港の計画については、現状の計画では高齢者施設の立地にプラスの要素が感じられない。
- ・芦屋港計画に逆提案として、町外向け施設のみでなく、住民向けの施設もあった方が良くと思う。