

旧市民病院跡地の売却等について

令和2年(2020年)1月29日(水)

熊本市 財政局 財務部 資産マネジメント課

病院局 事務局 財務課

新しく生きよう。

NEO ONE
KUMAMOTO

I これまでの経緯

昭和21年(1946年) 熊本市立民生病院として開設。病床数76床、診療科9科

昭和54年(1979年) 南館完成(鉄骨鉄筋コンクリート地下1階、地上8階)

昭和59年(1984年) 北館完成(鉄骨鉄筋コンクリート地下1階、地上8階)

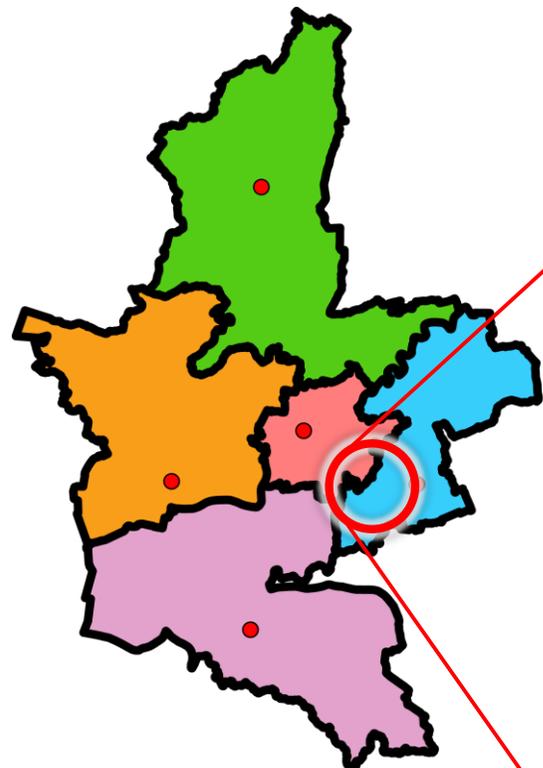
平成13年(2001年) 管理棟完成(鉄骨鉄筋コンクリート地上7階)

平成28年(2016年) 平成28年熊本地震により被災。北館、南館、立体駐車場を閉鎖。
同年9月、熊本市民病院再建基本計画を策定

平成30年(2018年) 新病院建設着工

令和元年(2019年) 6月30日新病院竣工、10月1日移転開院

II 施設の立地状況



【熊本市全域図】

《アクセス》

バス:湖東1丁目バス停(熊本都市バス)から
徒歩1分(桜町バスターミナルから約 30分)
市電:神水交差点電停から徒歩5分



中心市街地方面

熊本都市バス
「湖東1丁目」

熊本市電
「神水交差点」

健軍町方面

● :バス停留所

新しく生きよう。

NEO ONE
KUMAMOTO

Ⅲ 施設の概要（その1）

《旧熊本市民病院》

【所在地】熊本市東区湖東1丁目1-60

【建築年度】南館：昭和54年（1979年）

北館：昭和59年（1984年）

管理棟：平成13年（2001年）

【敷地面積】13,655.68㎡

【用途地域】近隣商業地域

【防火地域】準防火地域

【容積率】300%

【建ぺい率】80%

【駐車場】

第2駐車場 90台（閉鎖中）

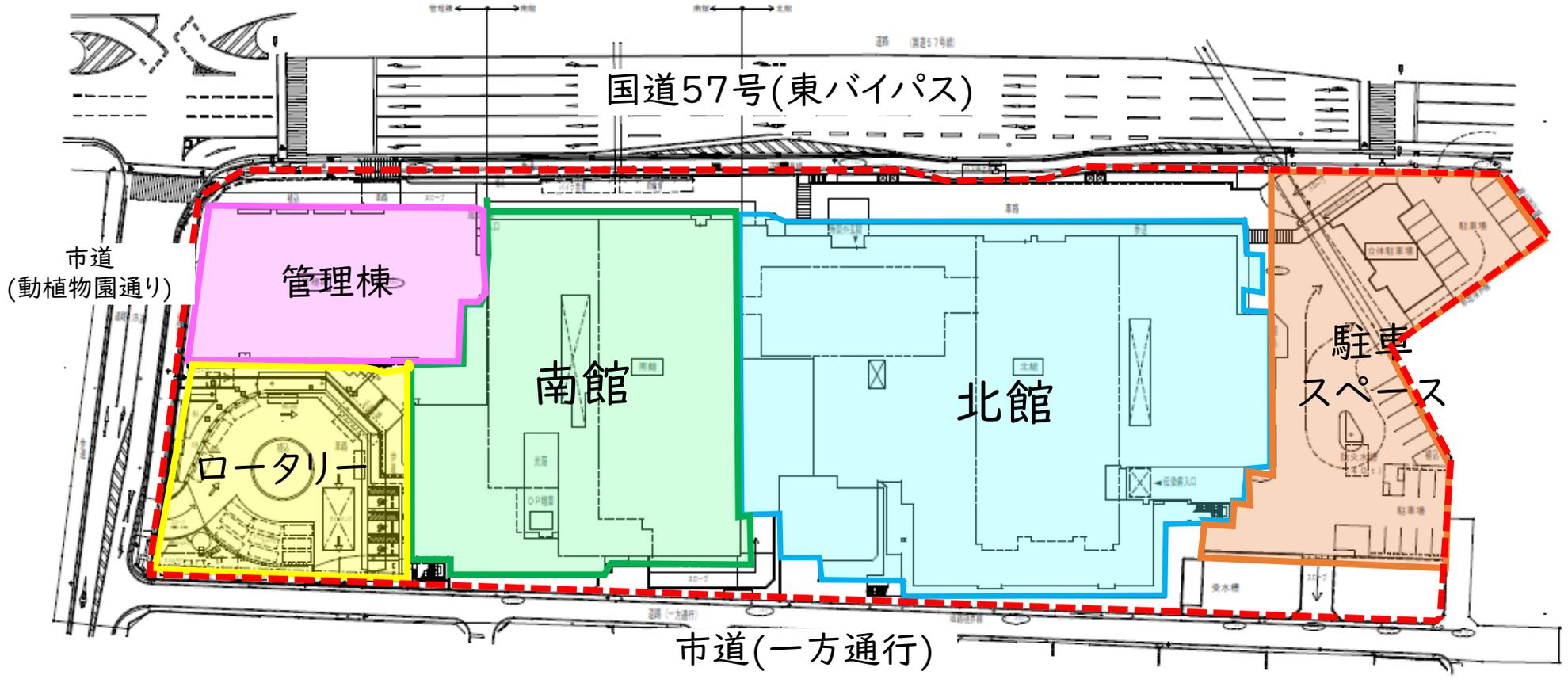
第3駐車場 17台（閉鎖中）

この他、旧病院敷地内に30台分の
駐車スペース有



III 施設の概要 (その2)

《旧熊本市民病院平面図》



Ⅲ 施設の概要（その3）

《第2駐車場》

【整備年度】平成7年

【敷地面積】2,636.25㎡

【用途地域】第1種低層住居専用地域

【容積率】80% 【建ぺい率】30%以下

※風致地区による制限



《第3駐車場》

【整備年度】平成元年

【敷地面積】444.19㎡

【用途地域】第1種住居地域

【容積率】200% 【建ぺい率】60%

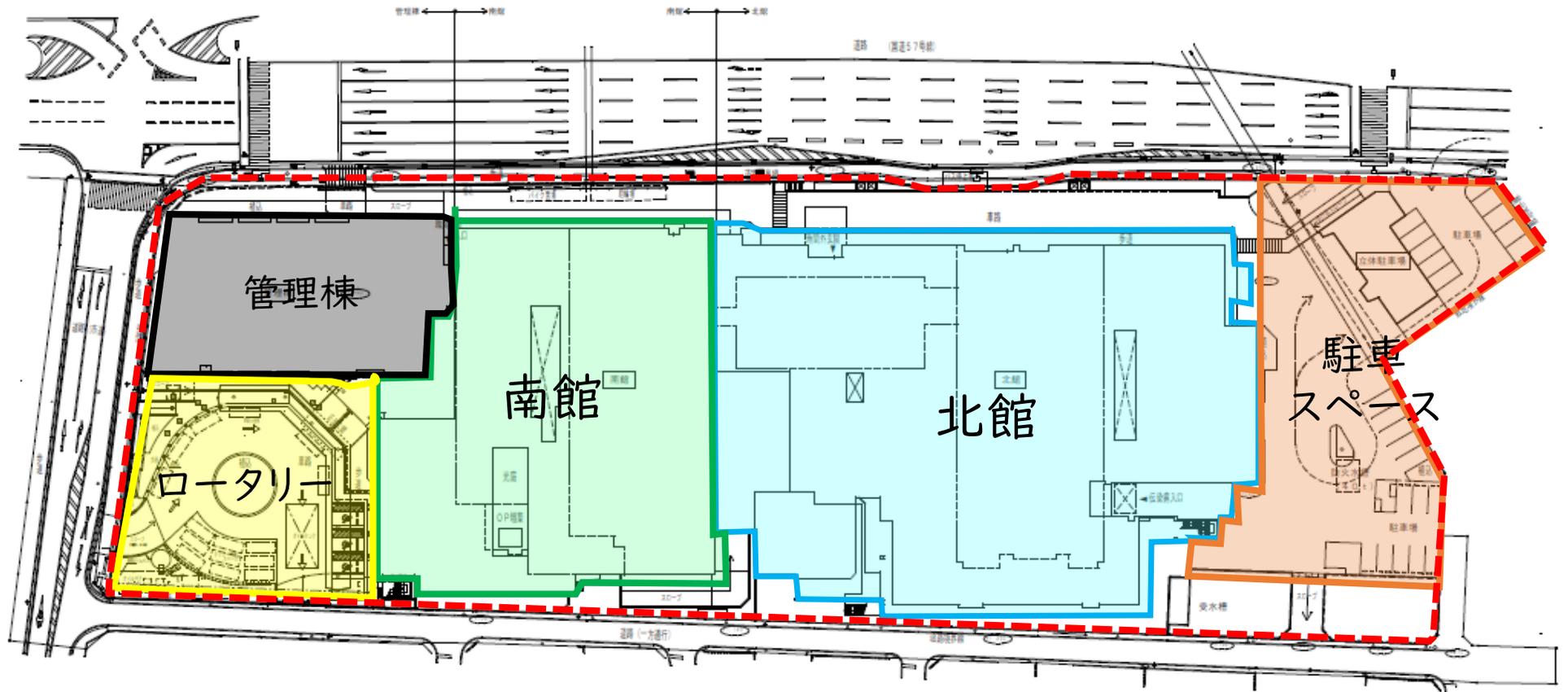


IV 旧病院解体工事

解体工事期間:令和元年10月2日~令和3年3月15日(予定)

解体箇所:北館、南館、ロータリー、駐車スペース

※管理棟については、まだ建物自体が新しいため、解体は行いません。



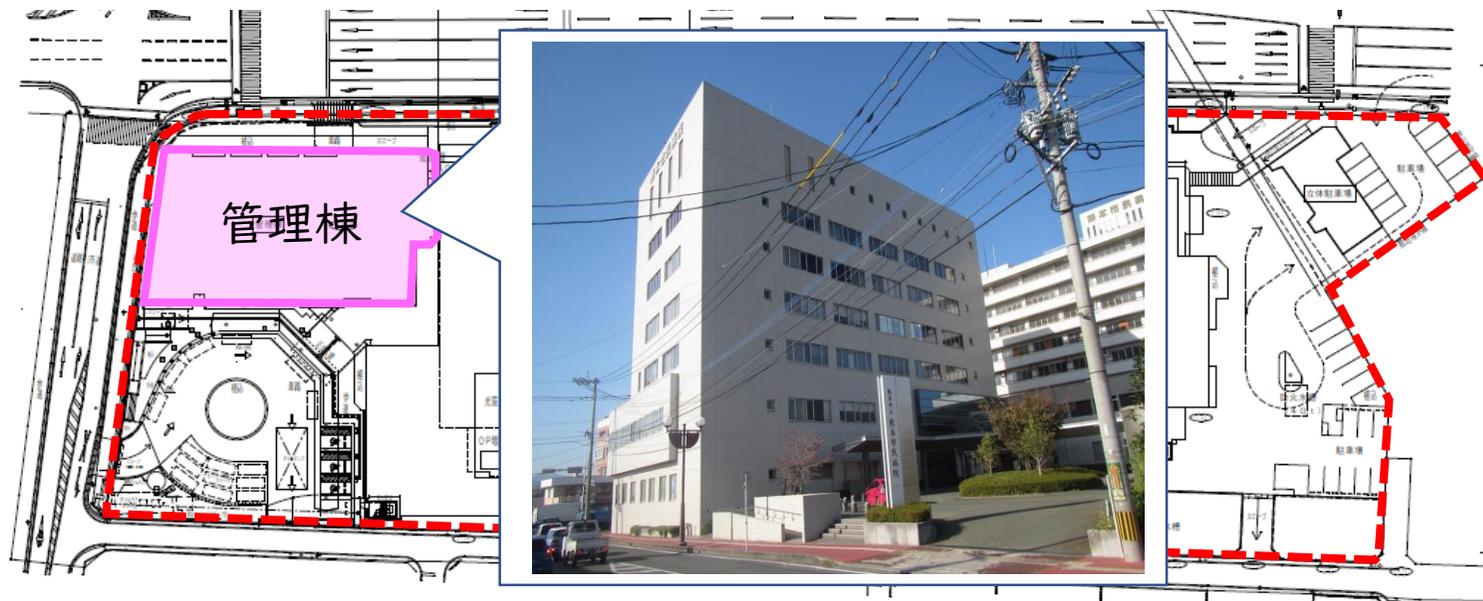
V 課題とサウンディング内容（その1）

今回、民間事業者様と次の事項について対話させていただきたいと考えています。

(1) 旧市民病院跡地の売却における課題

課題1: 「売却対象に管理棟を含めることについて」

- ・管理棟は東バイパスと動植物園通りに面する跡地の角地にあり、北館、南館等と併せて売却したほうが売却価値も上がると考えられる。
- ・管理棟の利活用が見込まれるならば、北館、南館等の敷地とまとめた売却が可能かどうか。



V 課題とサウンディング内容（その2）

課題2:「第2駐車場及び第3駐車場の取扱について」

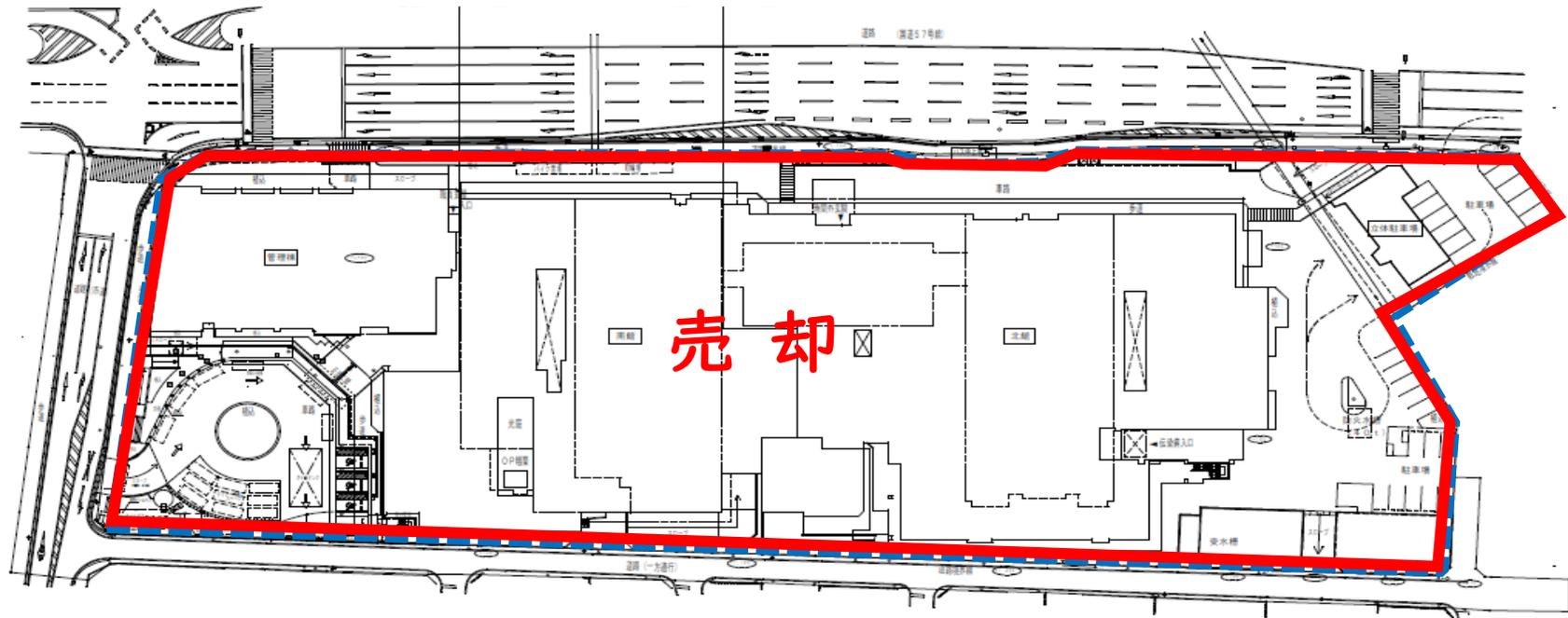
- ・第2駐車場及び第3駐車場についても、今後活用する予定はないため、旧病院跡地が商業施設やオフィスビル等になった際の従業員用の駐車場としてセットで考えることで、単体で売却するより価値が高まることなども想定されるため、旧病院跡地と併せて売却をしたい意向。
- ・但し、駐車場敷地については、位置が離れていることや敷地が不整形であることを踏まえると、逆に旧病院跡地の売却価格の低下等に影響を与えないかという懸念がある。

V 課題とサウンディング内容（その3）

(2) 旧市民病院跡地の売却方法について

上記課題を踏まえ、売却案1～3を検討中。また、売却案1～3よりよい売却案について提案をいただきたい。

売却案1：旧市民病院跡地（管理棟を含む）、第2駐車場敷地及び第3駐車場敷地を売却

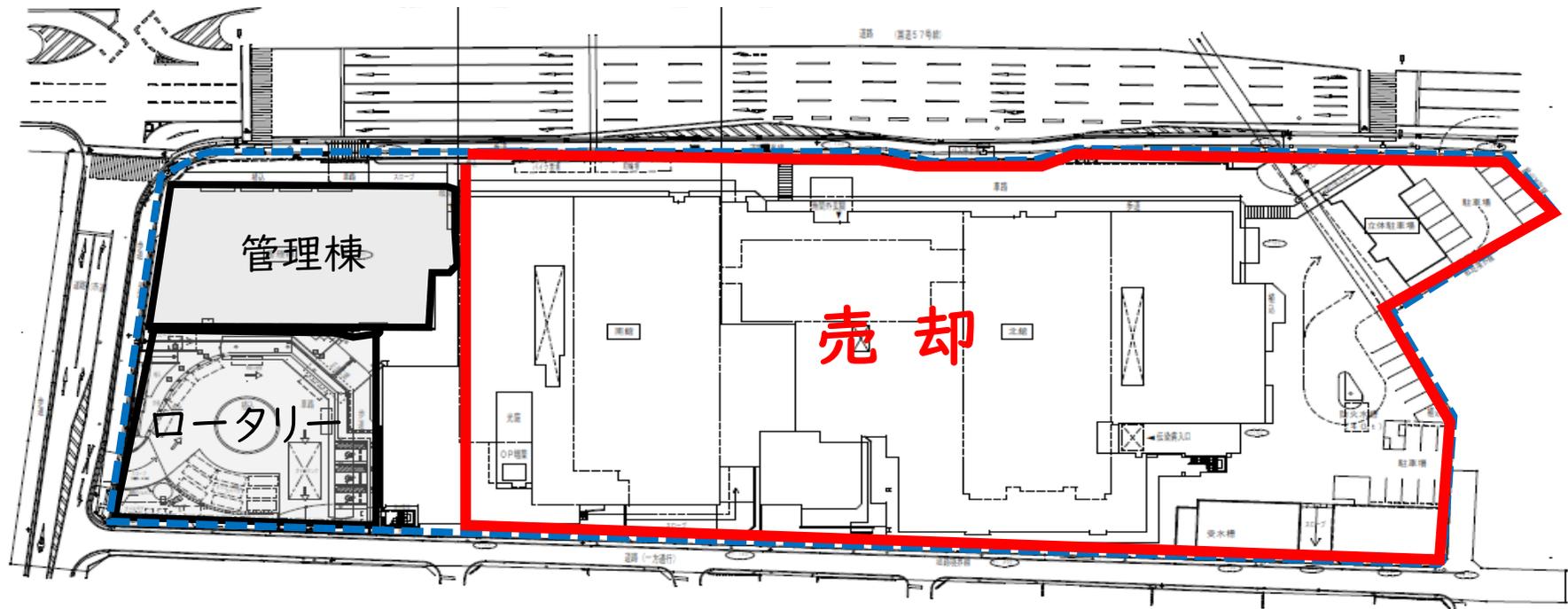


新しく生きよう。

NEO ONE
KUMAMOTO

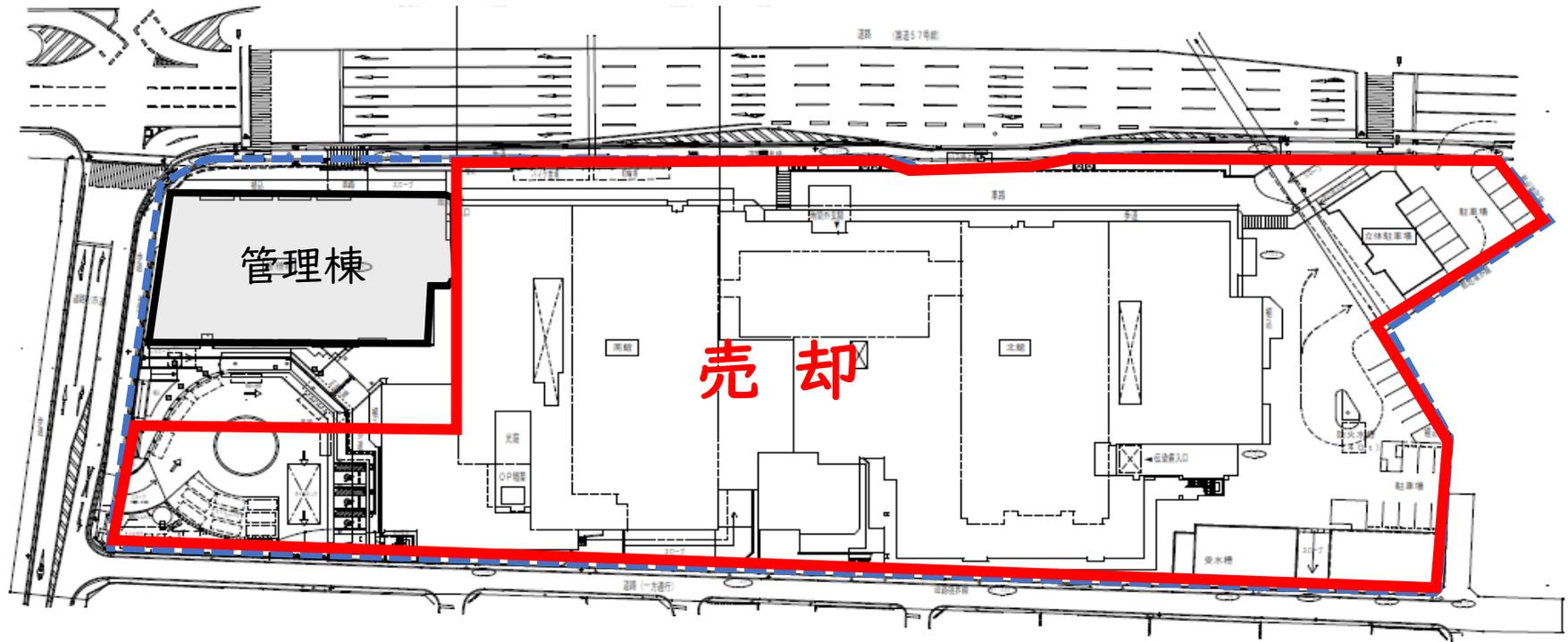
V 課題とサウンディング内容（その4）

売却案2:旧病院跡地のうち北館、南館の敷地部分、第2駐車場敷地、及び第3駐車場敷地を売却（管理棟、ロータリーは残す）



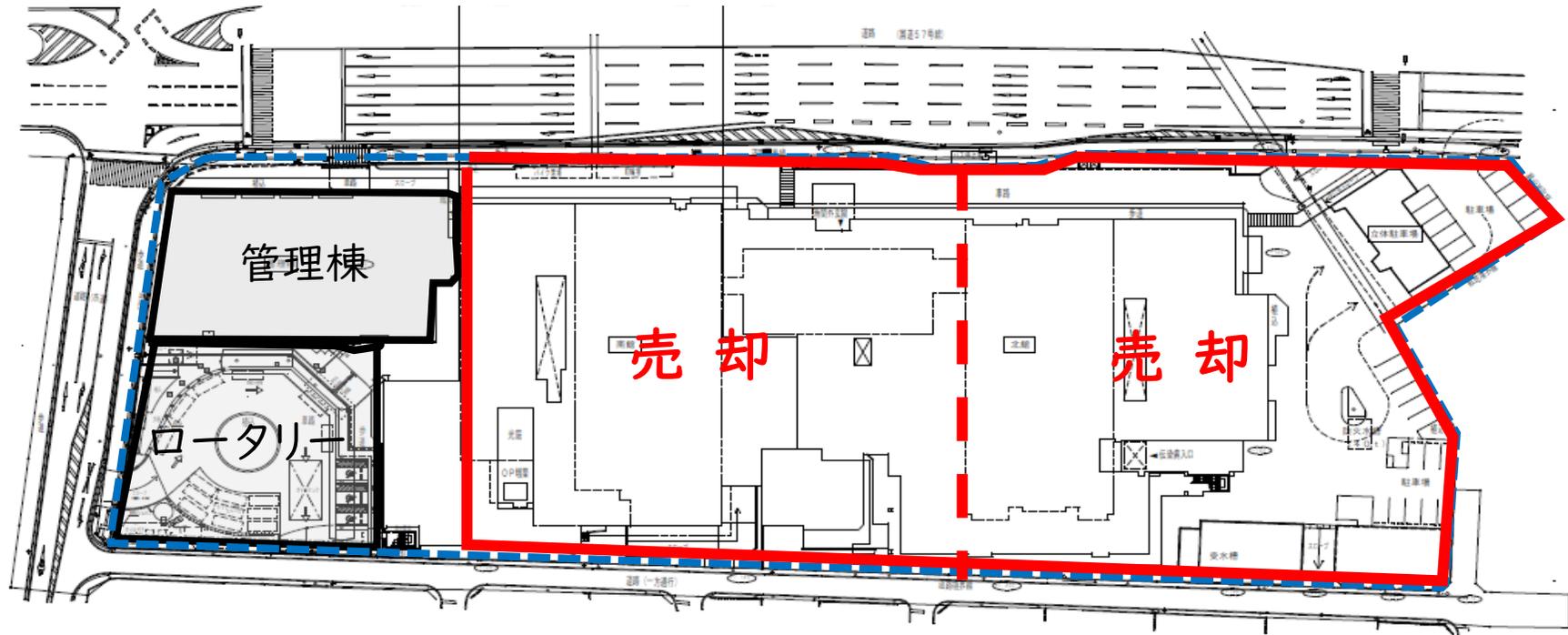
V 課題とサウンディング内容（その5）

売却案3:旧病院跡地のうちロータリー、北館、南館の敷地部分、第2駐車場敷地、及び第3駐車場敷地を売却（管理棟を残す）



V 課題とサウンディング内容（その6）

また、売却案1、2及び3で、旧病院跡地について一括で売却、又は、分割による売却のどちらがより有利か（下図は、売却案2のイメージ）



V 課題とサウンディング内容（その7）

②商業施設の導入可能性について

旧病院の跡地については、近隣住民から商業施設の誘致の要望もある。商業施設の立地の可能性の有無、また、当該跡地について商業施設以外にどのような利活用が見込まれるか。

③その他、売却以外の運用方法について

例えば、事業用定期借地権設定による長期の貸付等

VI 今後の予定

令和2年 2月13日(木) 10時 現地説明会(旧市民病院跡地)

3月中旬～下旬 個別相談会

場所:熊本市民病院(東区東町4丁目1番60号)

時間:1団体あたり 概ね1時間程度

対応:財務課職員

3月下旬～4月上旬 マーケットサウンディング結果の公表

- ✓ 現地説明会・個別相談会の詳細は、市ホームページ、市民病院ホームページに掲載する予定としていますので、別途参加申込を行ってください。(アンケート項目に個別相談会への参加希望の有無をお尋ねする箇所があります。希望される場合には個別にご案内をさせていただきます。)
- ✓ 個別相談会等への参加の有無が、今後の公募等の際に有利又は不利に取り扱われることは一切ありません。

【連絡先(電話番号、メールアドレス)】

- 資産マネジメント課(096-328-2845、shisanmanagement@city.kumamoto.lg.jp)
- 病院局財務課(096-365-1711、shiminbyouinzaimu@city.kumamoto.lg.jp)