

市長タウンミーティング企画

市民病院跡地の未来を考える！

まちデザインワークショップ

第3回

＜参考資料＞



第2回ワークショップ^o の振り返り

ワークショップについて

第1回 地域を知る 10/5（土）実施済み

- 座学とまち歩きを通して跡地周辺の現状や課題について意見交換します

第2回 跡地を考える 10/19（土）実施済み

- 跡地活用のコンセプトをつくります

第3回 跡地を活かす 11/2（土）本日実施

- 跡地に必要な施設・機能について意見交換し、市長へ提案します

各グループの意見

●Cグループ (更地)

C 更地

案) 跡地の役割

避難所
災害時の
応急応援
(広域)
備蓄
防犯
備蓄
拠点
防犯
公園

高齢者の
居場所
子どもの
居場所
道の駅
的打
音場

人が
集まる
コミュニティ

コンビニ
ふくあひ
倉庫

病院

教育
(図書館)

採用) 跡地の役割 (3つ)

防災・避難所 (備蓄・公園)	人が集まるコミュニティ (高齢者・子供・教育) 博物館	4又益性 (道の駅・コンビニ・ふくあひ 倉庫) クリニック
-------------------	-----------------------------------	--

役割を果たすためにできること・すべきこと

盛り土が必要	<ul style="list-style-type: none"> 歴史の街とくすすに、色々な世代の人達が集まれるような場所 ここに来れば、楽しいことがあると思えるような場所 道明寺を代表する食べ物があればいいなあ コミュニティで高齢の方が働けたり、活躍できる場所 地域の方が主役になれる場所であってほしい
--------	---

コンセプト(1つ設定)

民間と地域の方が共同して
新たなコミュニティの場を作ること

●Cグループ (既存活用)

C 既存

案) 跡地の役割

高齢者の
集まり

子供の
集まり

ふくあひ
倉庫
ふくあひ
倉庫

収益性

病院

教育
ふくあひ
図書館

老人
いこの
家

子育て
倉庫

避難
場所

採用) 跡地の役割 (3つ)

防災・避難所 (備蓄・公園)	人が集まるコミュニティ (高齢者・子供・教育) 博物館	4又益性 (道の駅・コンビニ・ふくあひ 倉庫) クリニック
-------------------	-----------------------------------	--

役割を果たすためにできること・すべきこと

水害に強い 耐震工事必要	<ul style="list-style-type: none"> 歴史の街とくすすに、色々な世代の人達が集まれるような場所であること ここに来れば、楽しいことがあると思えるような場所 道明寺を代表する食べ物があればいいなあ コミュニティで高齢の方が働けたり、活躍できる場所 地域の方が主役になれる場所であってほしい
-----------------	--

コンセプト(1つ設定)

民間と地域の方が共同して
新たなコミュニティの場を作ること

各グループの意見

●Dグループ（更地、既存活用共通）

D
案) 跡地の役割

採用) 跡地の役割(3つ)

役割を果たすためにできること、すべきこと

コンセプト(1つ設定)

~~生まれてよかった人が~~
おんごよかたを感じる
感じた街

Concepts and roles include: 公園 (Park), 図書館 (Library), 市民館 (Citizens' Hall), 市民の集まる場所 (Place where citizens gather), 市民の憩いの場 (Place for citizens to relax), 市民の交流の場 (Place for citizens to interact), 市民の憩いの場 (Place for citizens to relax), 市民の交流の場 (Place for citizens to interact), 市民の憩いの場 (Place for citizens to relax), 市民の交流の場 (Place for citizens to interact).

●Eグループ（更地）

E 更地
案) 跡地の役割

採用) 跡地の役割(3つ)

役割を果たすためにできること、すべきこと

コンセプト(1つ設定)

市民が様々な活動ができる
憩いの場

Concepts and roles include: 談話室 (Discussion Room), 公園 (Park), 市民の憩いの場 (Place for citizens to relax), 市民の交流の場 (Place for citizens to interact), 市民の憩いの場 (Place for citizens to relax), 市民の交流の場 (Place for citizens to interact).

各グループの意見

●Eグループ (既存活用)

活用
案) 跡地の役割

新しい建物
を創りたい

駐車場

保育園
(土地)

遊樂所

採用) 跡地の役割(3つ)

図書館
複合交流所

健康に
役立つ
施設

老人福祉
センター

子供も
楽しめる
施設

子供の
居場所

いこいの
場所
があること

役割を果たすためにできること: ラバキニ

図書館
複合交流所

競馬場

リハビリ
出来る
場所。

体操
教室

高齢者の
集まる場所
(クラブ)

喫茶
社中会
ホール等

おいしい
食べ物屋
さん。

ZILIE

カフェ
喫茶

コンセプト(1つ設定)

4期棟を活用した 79世代
市民参加型の交流スペース

●Fグループ (更地、既存活用共通)

F
案) 更地の役割

地域の憩いの場	居住地区	医療	高齢者向け	教育 子育て
<p>商業一部 が中心の 賑やかな エリア</p> <p>公園 (憩いの場)</p> <p>地域の 環境を 守る。</p> <p>子供の遊べる 場所</p> <p>地元産 同士の 交流の場</p> <p>地域の 賑わい になる。</p>	<p>住居を 促進</p> <p>市心の 滞在誘地</p>	<p>地域の 医療を つなぐ</p> <p>健康が充実 した診療科 が多い。</p>	<p>老人ホーム つくってほ しい人が 多かったら いい。</p> <p>福祉施設 (福祉) 老人福祉 センター 子供遊具</p> <p>高齢者 の集まる 場所</p>	<p>子供遊具 保育園 遊具に つなぐ</p> <p>若者が 集まる 場所</p>

採用) 跡地の役割

地域の憩いの場	住民を増やす	生涯学習

役割を果たすためにできること: ラバキニ

公園
(芝生、ボート)

モットー
集まる公園

コミュニティ
ファースト
(居住と交流)

他市が
やらない
独自のこ

公民館

高齢者
向けの

教育施設
子供遊具
保育園
遊具に
つなぐ

コンセプト(1つ設定)

人が集まる個性的な町づくり

第2回ワークショップの振り返り

- 第1回ワークショップの結果をもとに、跡地に担ってほしい役割を設定し、コンセプトをつくりました。

Gr	選んだテーマ	跡地に担ってほしい役割	跡地活用のコンセプト
A	施設：更地・既存活用共通 運営：公共＋民間	①人が集まれる ②災害時の避難場所（防災センター） ③医療機能の関連施設	子どもからお年寄りまで安心・安全で元気に暮らせる道明寺再生計画
B	施設：更地・既存活用共通 運営：公共＋民間	①コミュニティ ②医療・福祉 ③防災	安心・安全で住み続けることができる（いつもの場所がもしもの場所に）
C	施設：更地・既存活用共通 運営：公共＋民間	①防災・避難所（備蓄・公園） ②人が集まるコミュニティ ③収益性（道の駅、クリニック等） ※既存活用の場合は水害対策・耐震工事必要	民間と地域の方々が共同して新たなコミュニティの場を作ること
D	施設：更地・既存活用共通 運営：公共＋民間	①観光客、アーティストが集まる ②防災・交流・支所・子育て支援 ③記憶の保存	人が良かったと感じる、感じた街
E	施設：更地 運営：公共＋民間	①大人も子どもも楽しめる施設 ②地域の人が集える公園	市民が様々な活動ができる憩いの場
	施設：既存活用 運営：公共＋民間	①図書館、支所 ②健康に役立つ（老人福祉センター） ③子どもの居場所（保育園・子ども園）	4号棟を活用した市民参画型の多世代交流スペース
F	施設：更地・既存活用共通 運営：公共＋民間	①地域の憩いの場 ②住民を増やす ③生涯学習	人が集まる個性的な町づくり



**前回までの
おさらい**

市民病院の敷地について

- 跡地には、市民病院と医師公舎の施設が残っています。



- 洪水ハザードマップ上の浸水想定：5.0m以上10.0m未満



- 敷地面積：4,170.56㎡
- 延床面積：5,327.75㎡
- 築年数：<1期棟> 55年（昭和44年～）
<2期棟> 50年（昭和49年～）
<3期棟> 37年（昭和62年～）
<4期棟> 14年（平成22年～）



- 敷地面積：391.35㎡
- 延床面積：121.31㎡
- 築年数：47年（昭和51年～）

市民病院跡地に建てられる施設の制限について

➤ 用途地域に基づく制限により、建てられない建物があります。

【対象地に建てられる建物（例示）】

機能	活用策の一例
① 教育・学習機能	図書スペース、自習室、生涯学習の場など
② 子ども子育て機能	保育所、室内遊び場、子育て相談など
③ 医療機能	診療所、調剤薬局など
④ 高齢者福祉機能	介護施設、高齢者のコミュニティや活動の場など
⑤ 障がい者福祉機能	就労継続支援施設など
⑥ 健康増進機能	トレーニングスタジオ、運動機能向上施設など
⑦ 活動・交流機能	コミュニティセンター、地域活動の場など
⑧ 小規模商業機能	飲食店、物品・日用品販売店舗など
⑨ 観光機能	特産品展示販売、地域・観光情報発信拠点など
⑩ 芸術・文化機能	多目的ホールなど
⑪ オープンスペース機能	公園・緑地・広場など
⑫ 生活サービス機能	理髪店、銀行、不動産業など
⑬ 居住機能	マンション、高齢者専用住宅など
⑭ 交通機能	駐車場など
⑮ 防災・減災機能	避難施設、防災拠点施設、備蓄倉庫など

【対象地に建てられない建物（例示）】

➤ 以下の規模の商業店舗等

- ・3階以上のもの
- ・延床面積が500㎡を超えるもの

※例：小規模なスーパー

コンビニエンスストア2店舗分程度

➤ 事務所等

➤ ホテル、旅館

➤ スポーツ施設（プール、ゴルフ練習場など）

➤ 遊戯施設（ゲームセンター、映画館など）



延床面積500㎡超の店舗の例
(食品館アプロ 道明寺店 800㎡程度)

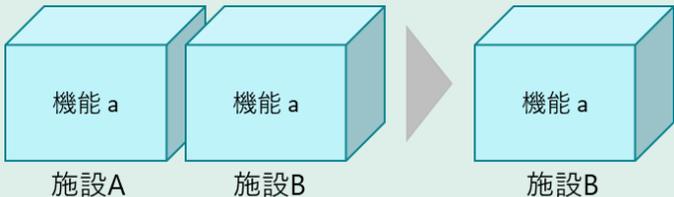
施設・機能の検討にあたっての考え方について

●課題

- ①人口減少・少子化・高齢化
- ②公共施設の老朽化
- ③厳しい財政状況

●あり方

- ・子育て支援などを充実し、若年層の定住促進を図る
- ・高齢者が安心して藤井寺市に住み続けられるような取組
- ・高齢者が積極的な社会参画を促すような取組
- ・施設の多機能化（集約化・複合化）や統廃合、用途転換による再整備で、施設の維持管理費を削減

手法	内容	イメージ
集約化	類似または同じ機能の施設を集め、1つの施設として整備することで、延床面積を最適化する。	
複合化	複数の機能を合わせて1つの施設として整備することで、利便性向上や機能の相互連携を図る。	

※施設の多機能化により、多種多様なサービスを1か所で受けられるようになったり、多世代の人々が集まって賑わいや新たなコミュニティが生まれたりするなどのメリットも期待できます。



**施設・機能の
検討にあたって**

<公共施設> 施設・機能の検討にあたって

● 藤井寺市公共施設再編基本計画について（平成29年3月策定）

市民ニーズへの対応と財政負担の軽減を図るため、公共施設の機能をできるだけ維持しながらも、将来のまちづくりの方向性を踏まえた施設の統廃合、複合化、機能の集約など、効果的な再編を進めることを目的とした計画

【公共施設（建築物）の原則】

- ・新規整備は原則行わない
- ・施設の更新は複合施設とする

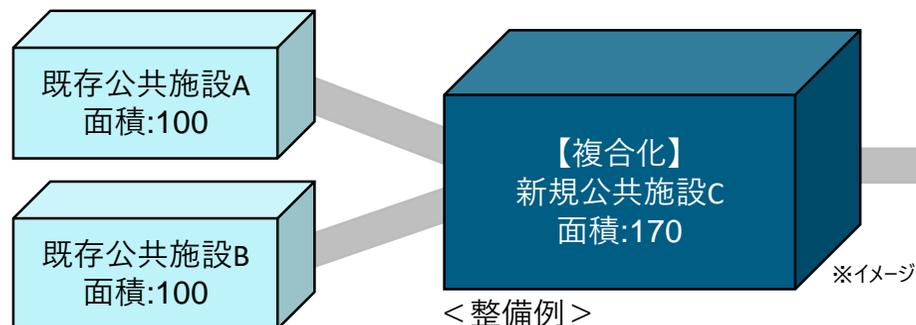
【数値目標】

- ・施設保有量を30年間で15%縮減

● 公共施設を跡地に整備するにあたって

新規公共施設

既存公共施設を残したまま新たに整備



<整備例>

- ・既存公共施設AとBの機能を同居
- ・既存公共施設AとBを除却し、新たにCを整備



<ポイント>

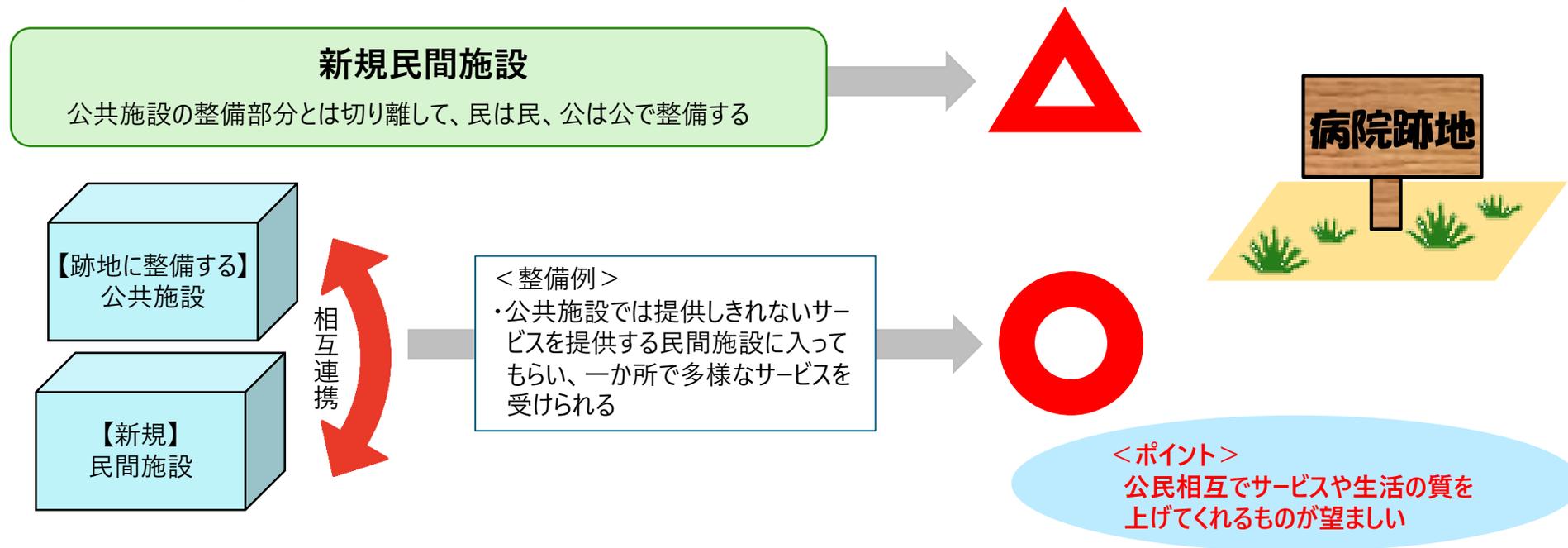
既存公共施設の機能を合わせて
相乗効果を生むことが望ましい

<民間施設> 施設・機能の検討にあたって

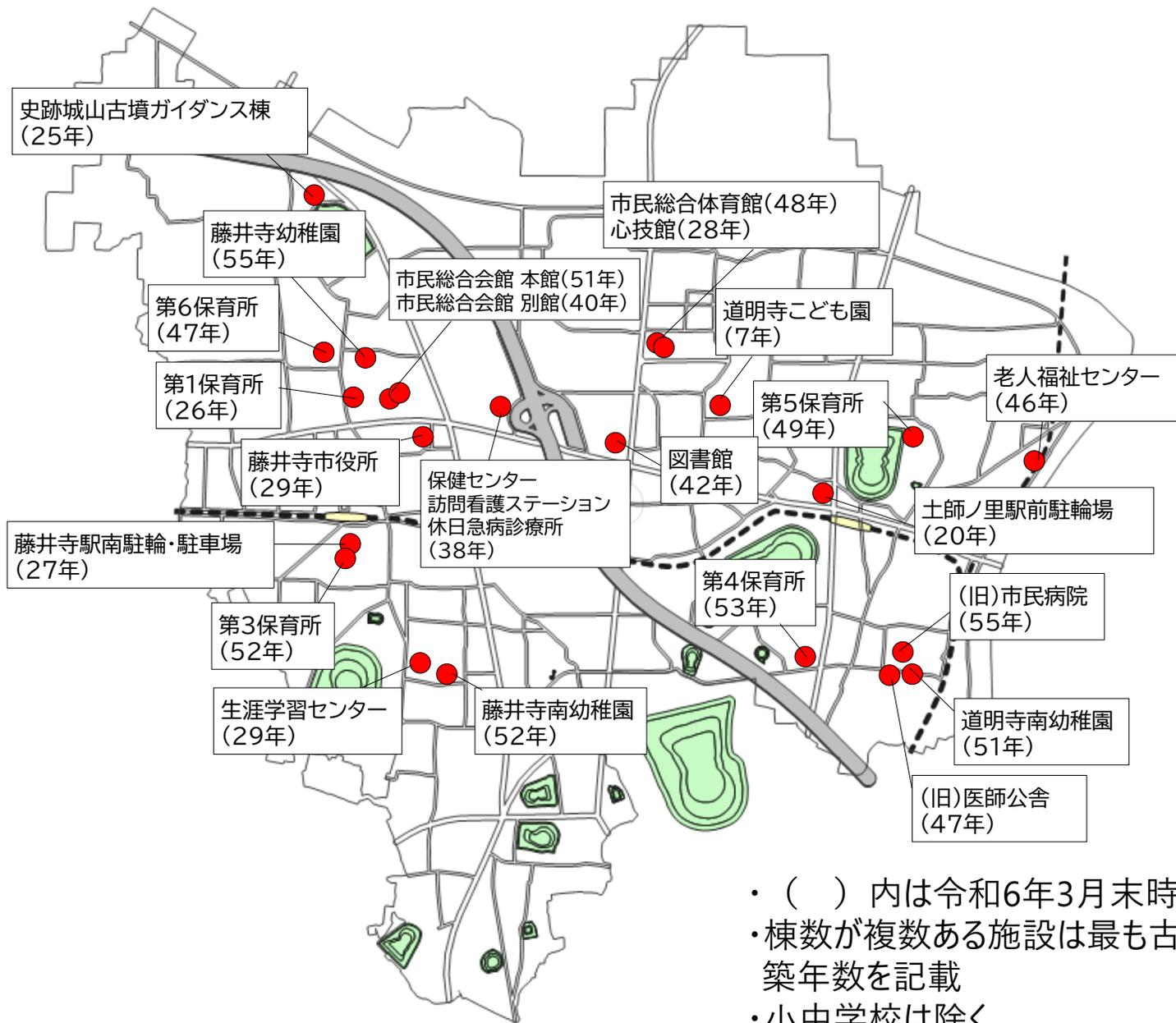
● 民間の力を導入する主なメリット

新たなサービスの導入	行政では担えないサービスを導入できる
行政サービスの提供や運営を担う (指定管理、民営化など)	民間のノウハウを使って行政サービスを実施。業態によっては市の財政負担軽減も可能
余剰な土地の有効活用	売却や定期借地することで、新たな財源の創出も可能

● 民間施設を跡地に導入するにあたって

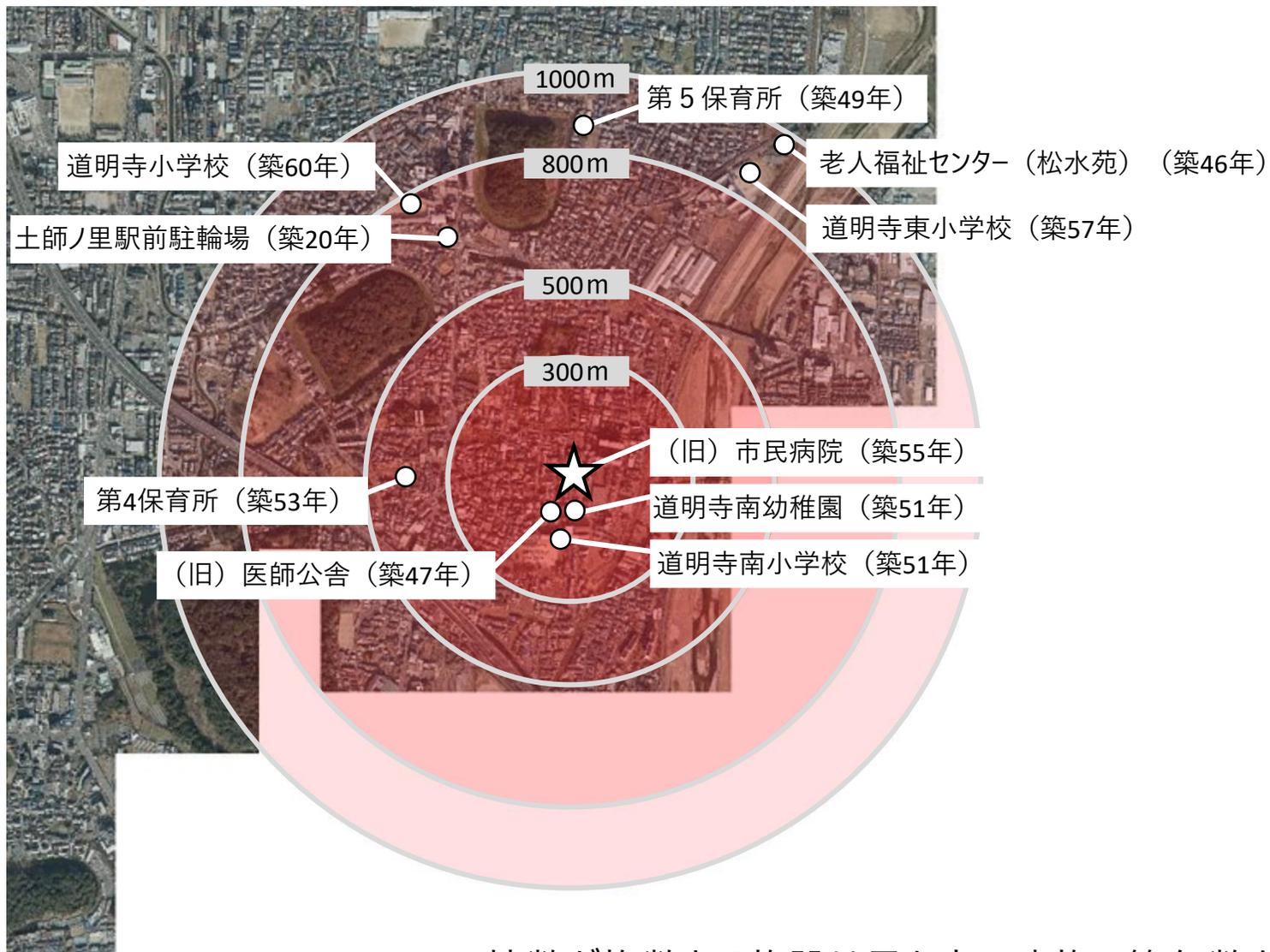


(参考) 藤井寺市の公共施設 (市民サービスを提供している施設抜粋)



- ・ () 内は令和6年3月末時点築年数
- ・ 棟数が複数ある施設は最も古い建物の築年数を記載
- ・ 小中学校は除く

(参考) 道明寺地区周辺の公共施設 (市民サービスを提供している施設抜粋)



・棟数が複数ある施設は最も古い建物の築年数を記載

(参考) 災害時の避難場所等

避難施設



- ◆一時避難場所 (地震)
- ▼広域避難場所 (地震)
- 指定緊急避難場所 (大和川・石川氾濫時)
- 指定避難場所 (風水害・地震)
- 指定避難場所 (地震のみ)
- ▲二次避難施設 (福祉避難所)

出所：藤井寺市防災ガイドブック (令和4年4月発行)

避難場所

切迫した災害の危険から一時的に逃れるための場所

◆一時避難場所 (地震)

地震発生直後、広域にわたって人命に著しく大きな被害を及ぼすと予測される場合、一時的に市民の生命の安全を確保するための場所です。

施設名	所在地
① 藤井寺小学校運動場	北岡1-2-29
② 藤井寺南小学校運動場	藤井寺3-8-1
③ 藤井寺西小学校運動場	藤井寺4-1-57
④ 藤井寺北小学校運動場	小山3-284-1
⑤ 道明寺小学校運動場	沢田3-6-37
⑥ 道明寺東小学校運動場	国府2-5-21
⑦ 道明寺南小学校運動場	道明寺4-9-18
⑧ 藤井寺中学校運動場	御舟町2-9
⑨ 道明寺中学校運動場	林6-2-21
⑩ 第三中学校運動場	林1-2-1
⑪ 府立藤井寺支援学校運動場	川北2-5-23
⑫ 府立藤井寺工科高校運動場	御舟町10-1
⑬ 府立藤井寺高校運動場	津堂3-516
⑭ 野中宮山児童公園	野中2-3
⑮ 津堂市民野球場	津堂3-620-1
⑯ ふじみ緑地	小山藤美町880-40

▼広域避難場所 (地震)

地震などによる火災の延焼拡大によって生じる熱などから身をを守るための場所です。

施設名	所在地
① 国府遺跡	惣社2丁目地内
② 津堂城山古墳	津堂地内
③ 野中宮山古墳	野中2丁目地内
④ 大井水みらいセンター (ふれあい広場)	西大井1-407-1

○指定緊急避難場所 (大和川・石川氾濫時)

大和川や石川が氾濫するおそれがある場合に、その危険から逃れるため、緊急的に一時避難する場所です。

施設名	所在地
① 大井水みらいセンター (ふれあい広場)	西大井1-407-1
② 道明寺天満宮	道明寺1-16-40
③ 道明寺	道明寺1-14-31
④ 府営住宅 藤井寺川北	川北3-5-1・6-2・7-3
⑤ 府営住宅 藤井寺大井	大井5-26-1・12-2
⑥ 府営住宅 藤井寺小山藤美	小山藤美町11-1

※④～⑥の各府営住宅は、共用部分のみ使用可能です。

避難所

一定期間滞在し、生活するための施設

●指定避難所 (風水害、地震)

家屋の損壊、滅失、浸水、流出などにより避難が必要となった場合に避難所として開設する施設で、主に市内の各学校や公共施設です。

災害の種類 (風水害、地震) によって、開設する施設が異なります。

○: 避難所として利用できます ×: 避難所として利用できません

施設名	所在地	災害種類	
		風水害	地震
① 藤井寺小学校	北岡1-2-29	○	○
② 藤井寺南小学校	藤井寺3-8-1	○	○
③ 藤井寺西小学校	藤井寺4-1-57	○	○
④ 藤井寺北小学校	小山3-284-1	×	○
⑤ 道明寺小学校	沢田3-6-37	○	○
⑥ 道明寺東小学校	国府2-5-21	×	○
⑦ 道明寺南小学校	道明寺4-9-18	×	○
⑧ 藤井寺中学校	御舟町2-9	○	○
⑨ 道明寺中学校	林6-2-21	×	○
⑩ 第三中学校	林1-2-1	×	○
⑪ 府立藤井寺支援学校	川北2-5-23	○	○
⑫ 市民総合会館本館 (パールホール)	北岡1-2-3	○	○
⑬ 市民総合会館分館	沢田3-6-36	○	○
⑭ 市民総合会館	大井1-2-20	×	○
⑮ 心技館	大井1-2-20	×	○
⑯ 府立藤井寺工科高校※	御舟町10-1	—	○
⑰ 府立藤井寺高校※	津堂3-516	—	○

※府立藤井寺工科高校・府立藤井寺高校は、地震時のみの使用となります。

▲二次避難施設 (福祉避難所)

避難所での生活が長くなると予測されるときに、高齢者、障害者などの要配慮者に配慮して開設する施設です。

施設名	所在地
① 老人福祉センター (松水苑)	国府2-5-38
② 生涯学習センター (アイセルシユラホール)	藤井寺3-1-20
③ 道明寺こども園	林3-1-25