

松水苑利用者向け報告会

「松水苑の未来を考える！市民病院跡地の活用案をお知らせします」実施概要

【日時】

令和7年2月26日（水）（午前の部）10時～11時（午後の部）14時～15時

【場所】

松水苑1階 大広間

【出席者】

高齢介護課：	村上課長	澤多課長代理	小井谷課長代理
F M推進課：	松村次長	脇田主幹	山本主査

【参加人数】

午前の部：32人（男：13人・女：19人）

午後の部：35人（男：19人・女：16人）

【開催の趣旨】

これまで実施した課題整理やニーズ調査の結果から、市民病院跡地への施設機能移転の候補に老人福祉センター（以下「松水苑」という。）が挙げられている状況であることから、利用者への周知を目的として、松水苑の現況や、病院跡地活用の検討状況を説明した。

【質疑応答等】

①現在、図書の貸し借りが大変困難となっていることから、新施設においては、大きな施設とは言わないので、図書館の機能を備えてほしい。（午前の部）

（市回答）図書館機能については、市民アンケートやワークショップの結果にもあるとおり、市民ニーズのある機能であることから、導入についての検討を進めます。導入においては、大きな図書館としてではなく、図書コーナー等として導入できないかを検討いたします。

②高齢者であっても、今の時代は車での移動が基本なので、駐車場は残してほしい。（午前の部）

（市回答）車社会において、駐車場の確保は一定数必要である一方で、すべての方が車で移動できるわけではないことから、病院跡地の施設における交通アクセス性については様々な観点から検討を進めていきます。

③市民病院は耐震工事をしたばかりだと思うが、建替えてしまうのか。（午前の部）

（市回答）1・2期棟については、耐震改修をしていますが、設備等もかなり老朽化していることから、活用するためには改修に多額の費用が掛かると考えられます。それならば建替えたほうが設備も新しくなりメリットが多いという意見もあり

ます。4期棟は比較的新しいが、内部にエレベーターや階段が無いなどの条件からも全面的な建て替えが候補として挙がっています。

④松水苑はクラブ活動していない人でも、健康のために日課として足を運ぶ方や機能回復訓練室の利用者がいることから、新施設にも機能回復訓練室を引き続き導入してほしい。（午前の部）

（市回答）松水苑に必要な機能は継続・バージョンアップをしたいと考えていることから、利用者のニーズを十分に把握して検討を進めます。

⑤松水苑は藤井寺市の東側に立地するため、西側に住んでいる方が利用しにくい。松水苑が市民病院跡地の場所に移る際には、藤井寺市全域の方が利用しやすいよう考慮してほしい。（午後の部）

（市回答）松水苑を病院跡地に移転する場合は、西側エリアからの交通アクセス性も十分考慮し、検討を進めます。

⑥現在の松水苑について、施設設備や職員の対応などにとても満足しているので、現状で十分だと感じる。移転した場合、施設規模は現状よりも小さくなるのかについて説明してほしい。（午後の部）

（市回答）松水苑は老朽化が進み、いずれは使用できなくなる時期が訪れます。施設の建て替えが難しい中、今回の市民病院跡地活用の機会をチャンスと捉え、松水苑移転の可能性を検討しています。

また、移転の検討においては、現状の広さが必要なのか精査を行い、必要な広さを確保したうえで、より満足度の高い施設となるよう検討を進めたいと考えています。

【報告会の様子】

（午前の部）



（午後の部）



松水苑をご利用のみなさまへ

／ 松水苑の未来を考える！ ／

市民病院跡地の活用案を お知らせします

よりよい松水苑を
めざして一緒に
考えましょう！



藤井寺市 高齢介護課
FM推進課



本日の説明内容 － 目次 －

- 01** | 病院跡地活用検討について **P.3**
- 02** | 藤井寺市の課題と今後のあり方 **P.7**
- 03** | 市民・関係団体等のニーズ **P.12**
- 04** | 病院跡地活用の基本的な考え方 **P.14**
- 05** | 老人福祉センター（松水苑）の現況 **P.16**
- 06** | 市民病院跡地活用と老人福祉センター（松水苑） .. **P.18**

01

病院跡地活用検討について

3

01 病院跡地活用検討について

1-1. 病院跡地活用基本構想策定の状況

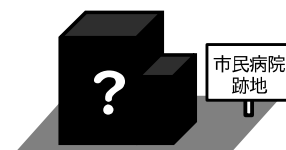
令和7年度に病院跡地活用基本構想を策定することを目指して検討を進めています

■ 検討に向けた取り組み

市民病院跡地活用に関する基本構想策定 <令和6年度～7年度>

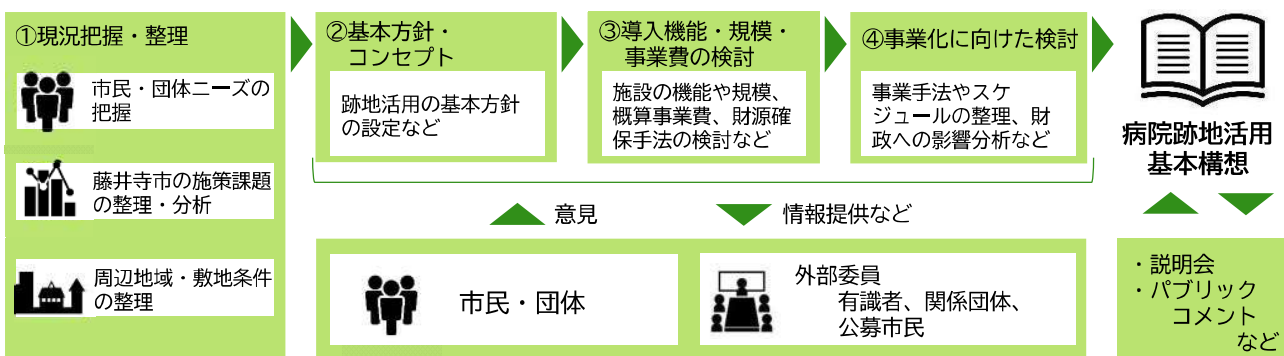
<基本構想策定にあたっての視点>

- ①多様な市民意見を反映
- ②地域活性化に寄与
- ③市が抱える課題を解決
- ④公共施設の適正配置
- ⑤市の財政状況に合った持続可能な跡地活用
- ⑥新たな価値の創造に向けた官民連携の可能性を検討



基本構想内で導入施設の規模や機能、ゾーニング、スケジュール、予算等を明らかにしていくため、現時点で詳細は未定です。

■ 基本構想策定の流れ（想定）



4

01 病院跡地活用検討について

1-2. 対象用地の概要

対象用地は、市民病院跡地と医師公舎跡地があります



項目	① 藤井寺市民病院跡地	② 医師公舎跡地
所在地	藤井寺市道明寺2-7-3	藤井寺市道明寺4-2-12
対象地の敷地面積	4,170.56㎡	391.35㎡
用途地域	第1種中高層住居専用地域 (一部近隣商業地域)	第1種中高層住居専用地域
建ぺい率／ 容積率	60％／200％	60％／200％
その他の 地域地区	準防火地域	準防火地域
ハザードマップ による浸水想定	5.0m以上10.0m未満	5.0m以上10.0m未満

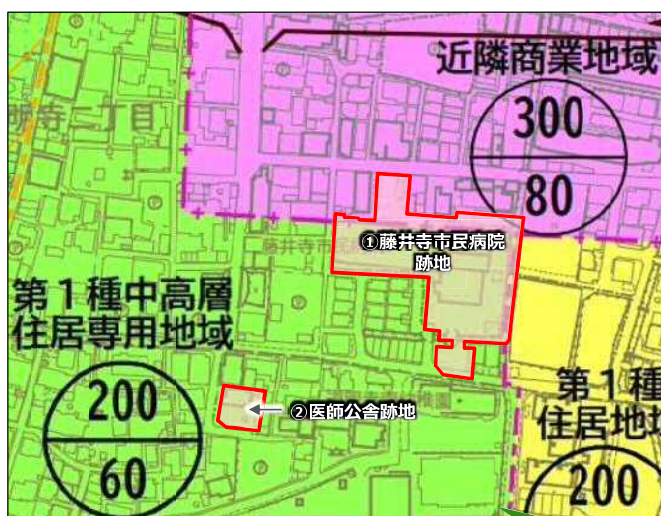
出所：地図で見る統計 (jSTAT MAP)

5

01 病院跡地活用検討について

1-3. 対象用地の用途地域

市民病院跡地は主に第1種中高層住居専用地域であり、一部近隣商業地域です
医師公舎跡地は第1種中高層住居専用地域です



【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）

建てられるものに
制限があるんです

凡 例			
市域界（都市計画区域）		容 積 率 建 ぺ い 率	
市 街 化 区 域 界			
道路河川等の地形地物による 地域界（原則としてその中心）			
道路鉄道等からの後退線 その他の見通線による地域界			
同一用途地域内の境界			
都市計画道路		建ぺい率 (%)	容 積 率 (%)
第1種低層住居専用地域		60	150
第1種中高層住居専用地域		60	200
第2種中高層住居専用地域		60	200
第1種住居地域		60	200
第2種住居地域		60	200
準 住 居 地 域		60	200
近 隣 商 業 地 域		80	300
準 工 業 地 域		60	200
高度地区（第1種）			
高度地区（第2種）			
古市古墳群周辺景観地区（古墳近傍地区）			
古市古墳群周辺景観地区（古墳群周辺住居系地区）			
古市古墳群周辺景観地区（古墳群周辺商業地区）			
流域下水道（処理場）			
公共下水道（ポンプ場）			
緑 地			
公 園			
駅前交通広場			
地 区 計 画			

出所：藤井寺市都市計画図

6

02

藤井寺市の課題と今後のあり方

7

02 藤井寺市の課題と今後のあり方

2-1. 藤井寺市の課題と今後のあり方

持続可能な行政運営のため、各種課題への対応が必要となっています

これらを意識した
検討を！



課 題



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 など

- ・財政負担の軽減・平準化を図りながら計画的な再整備
- ・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 など

- ・積極的な国の施策（補助金や地方債）の活用
- ・民間が有する優れたノウハウを活用した柔軟なサービスの提供・充実 など

8

02 藤井寺市の課題と今後のあり方

2-2. 公共施設の市の方針

時代に合った
施設整備が必要



老朽化の進む公共施設に対応するため、市では各種計画を策定しています

● 藤井寺市公共施設等総合管理計画（平成28年3月策定）

公共施設等の課題を先送りして大きな負担を残さず、市民ニーズに適切に対応して、安定した行政サービスを提供し、市民生活を向上させるため、質・量両面から公共施設マネジメントを推進することを目的とした計画

【取組の柱】

- ・計画的な保全による施設の長寿命化
- ・施設の再編による保有量の縮減

【公共施設（建築物）の原則】

- ・計画的な保全を推進する
- ・施設の更新は複合施設とする
- ・新規整備は原則行わない

● 藤井寺市公共施設再編基本計画（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】

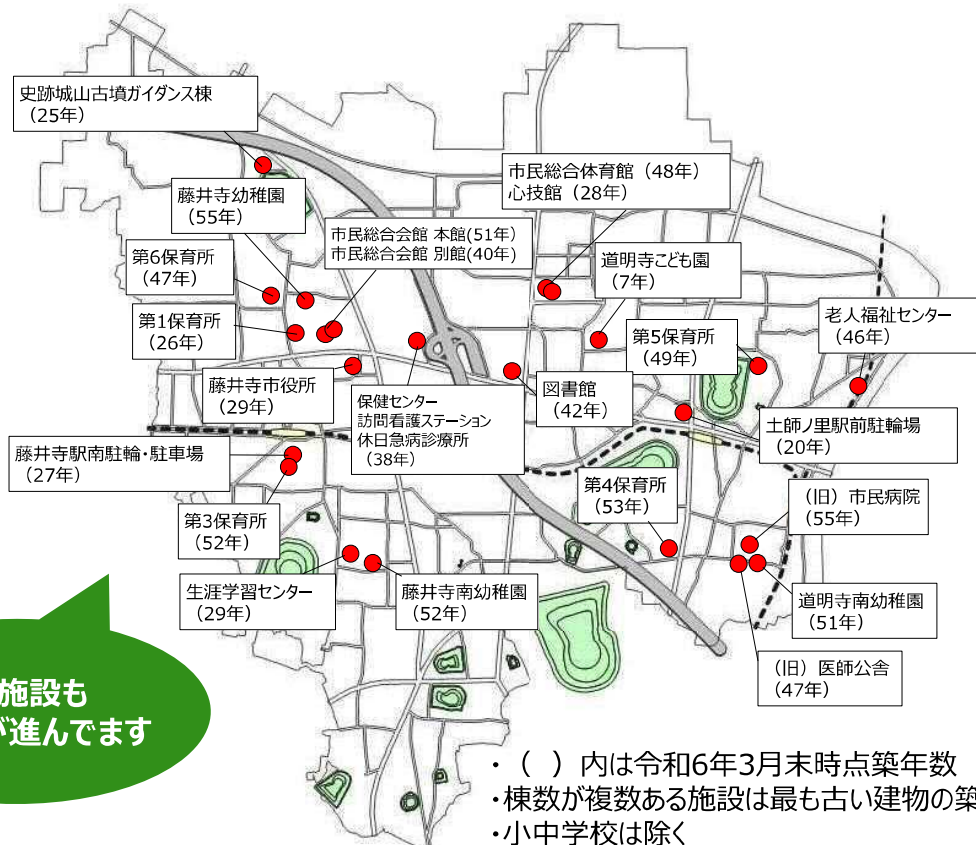
- ・新規整備は原則行わない
- ・施設の更新は複合施設とする

【数値目標】

- ・施設保有量を30年間で15%縮減

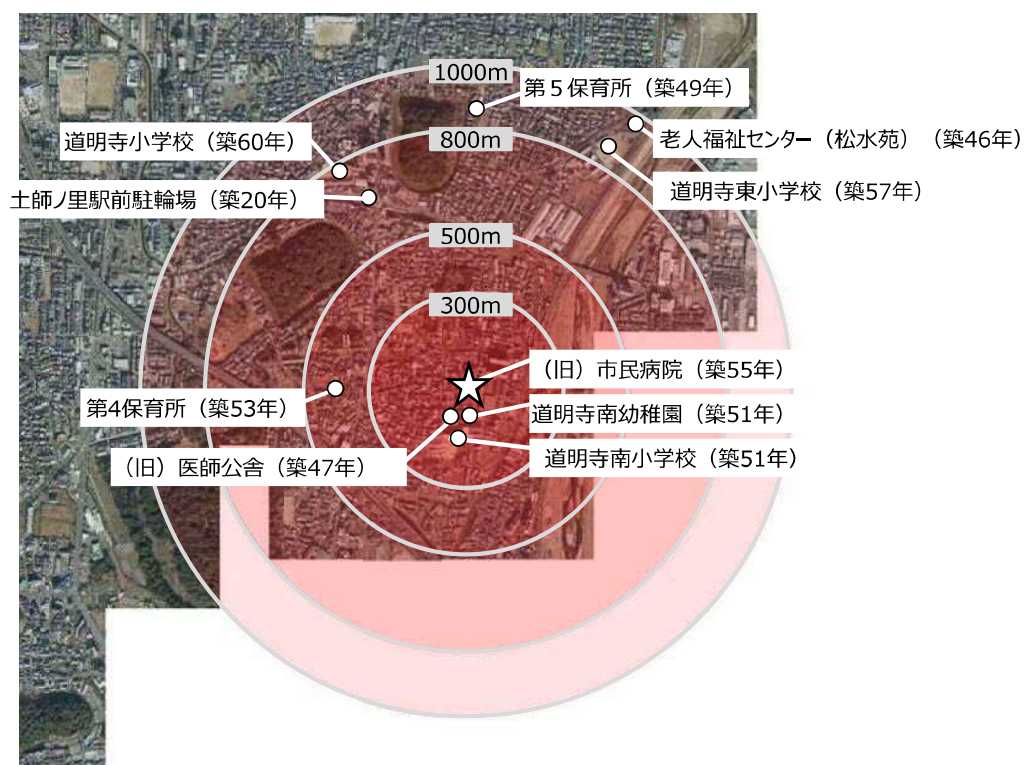
9

（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）



どの施設も
老朽化が進んでいます

（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

03

市民・関係団体等のニーズ

03 市民・関係団体等のニーズ

多くの方から
ご意見いただきました



3-1. 市民・関係団体等による意見まとめ

市民アンケート、まちづくり懇談会、市民ワークショップを通じて 市民ニーズを把握しました

【調査手法】

【主なご意見】

市民アンケート

- ・ 跡地活用の留意点 : 民間活力の利用、市民や団体意見の反映、情報公開、財政支出の軽減、避難場所の確保
- ・ 跡地の方向性について : 暮らしを便利にするような場所、安心して子どもを産み育てることができる場所、健康の管理や増進を図ることができるような場所、にぎわいが生まれるような場所、安心して住み続けることができるような場所

道明寺駅周辺まち整備 協議会との懇談会

- ・ 課題 : ①身近な病院が無い、②災害時の避難や対応が不安、③賑わいが薄れた
- ・ 求める施設機能 : ①クリニックモール、②災害対策機能、③地域に人を呼び込む機能

市民アンケート

- ・ 今後の公共施設のあり方
 - 必要な公共施設機能を維持したまま相乗効果を生み出せる機能の集約化や複合化
 - 民間事業者が担えるサービス・機能については積極的な民間活力の活用
- ・ 財政負担の軽減
 - 公共施設を一体的に活用するPPP/PFI手法や民間委託、敷地の一部を売却または定期借地
- ・ 求める施設機能
 - 子育て支援機能、防災・減災機能、医療機能、高齢者福祉機能、オープンスペース機能、教育・学習機能

市民ワークショップ

- ・ 跡地施設のターゲット
 - 市外から人を呼び込むよりは市内の子どもから高齢者を対象とした意見が多く挙げられました
- ・ 民間活力の導入
 - 公共施設だけではなく、市の財政負担軽減やサービス充実のため民間施設の複合を想定する意見が多く挙げられました
- ・ 求める施設機能
 - 多世代交流機能、防災機能、医療機能、高齢者福祉機能、保育機能、図書館機能、公園機能 など

13

04

病院跡地活用の基本的な考え方

14

04 病院跡地活用の基本的な考え方

4-1. 基本的な考え方

市の課題や市民ニーズ調査等を踏まえ、市内の幅広い世代の方々の生活の質が向上する跡地活用を目指します

■ 基本的な考え方

ターゲット

公共施設の再編や財政状況を踏まえながら、**市民の安全・安心を確保し、市内の幅広い世代の方々の生活の質が向上し、コミュニティが生まれるような機能を集約する**

➤ 導入機能の方向性

市の課題と市民ニーズを踏まえて望ましい機能を設置する

【医療機能、**高齢者福祉機能**、保育機能、コミュニティ機能、防災拠点機能、健康増進機能、収益機能、公園機能 など】

✓ **公共施設機能および民間活力による機能導入の実現可能性を検討する**

➤ 財政負担軽減の方向性

・ PFI、民間委託、売却、定借などにより、民間ノウハウの積極活用と市の財政負担軽減を図る（民間活力導入）

✓ **公共施設機能の民間による運営や土地の有効活用の可能性も検討する**

・ 起債や補助金の積極的な活用により市負担の支出を可能な限り抑える



令和6年11月25日に開催した第1回病院跡地活用検討委員会を経て、決定しました。

15

05

老人福祉センター（松水苑）の現況

16

05 老人福祉センター（松水苑）の現況

5-1. 老人福祉センターが抱える課題



時代に応じた施設機能の転換が求められます

■施設の老朽化

築後47年が経過し、建物だけでなく、設備関連の老朽化も進んでおり、改修には多大な更新費用が見込まれています。また、施設にエレベーターもなく、バリアフリーに対応できていません。



公共施設の適正配置の観点から、提供するサービスや、施設が有する機能について適切に見直しを図るなど、計画的な施設整備を行っていく必要があります。

■高齢者の意識変化

高齢者人口は増加しているものの、民間による類似サービスの拡充や、価値観・意識の多様化、利用者の固定化などの背景から、施設の利用者数が減少しています。



施設が設置された当時に比べると社会状況や高齢者のニーズは多様化しており、変化に応じた対応を図っていく必要があります。

■アクセス性・利便性

駅や幹線道路から遠く、遠方の方が利用しにくい立地です。また来訪のついでに利用できる施設（買い物、飲食、診療所等）がなく、利便性が低い状況です。



より多くの方々が利用しやすく、過ごしやすい施設へと転換していく必要があります。

17

06

市民病院跡地活用と 老人福祉センター（松水苑）

18

06 市民病院跡地活用と老人福祉センター（松水苑）

6-1. 松水苑の未来を考える！

老人福祉センターを継続的にご利用いただくため、市民病院跡地活用をきっかけに老人福祉センターのあり方について一緒に考えてみませんか？

現在の検討案

藤井寺市が抱える課題
病院跡地活用の基本的な考え方
老人福祉センターが抱える課題

ポイント！
市民病院跡地への移転機能の候補のひとつに
“老人福祉センター”があがっています

移転にあたって

各種課題の解決のために・・・

老人福祉センターの機能を引き続き提供

+

★バージョンアップ★

時代に応じたサービスや機能

実現できるか検証し、今後病院跡地活用の具体的な施設機能案を市民のみなさまへお示ししたいと考えています。

市民アンケートや
ワークショップ等から
ポイント抽出！

検討にあたって

施設規模だけでなく、利用者の方々が考える現在の老人福祉センターの課題等をお伺いしながら、検証できればと考えています。
➤ 3月にアンケート調査を実施予定

バージョンアップへのポイント（案）

- 利用者の利便性向上
- 多様な方々の居場所づくりと交流の創出
- 利用者の知識や経験を地域に活かす
- 更なる生きがいづくり、社会参画促進
- コミュニティの活性化 など