



第2回藤井寺市病院跡地活用検討委員会資料

検討の進捗状況について

■導入機能の方向性(第1回委員会で決定)

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

■公共施設機能の導入可能性の検証

各機能に対応した公共施設をピックアップし、病院跡地への機能移転の可能性を検証

<検証内容>

- ・施設の老朽化の状況、病院跡地の立地条件に対応できる施設の絞り込み
- ・各ステークホルダー(関係団体、利用者など)へのアプローチ
- ・施設や機能ごとの立地的・物理的・制度的な視点における検証 など

現在、実施中

■民間活力の導入可能性の検証

候補になっている各機能に対応した民間事業者へのヒアリング調査

<調査概要>

- ・調査期間:令和6年12月～令和7年2月
- ・調査対象:デベロッパー・建設事業者、機能別運営事業者 計9者

資料2参照

公共施設機能の導入可能性の検証

■各機能に対する公共施設(機能)と機能の絞り込み

・既存施設の集約化・複合化を念頭に絞込(公共施設再編基本計画)

機能	類似の公共施設	検討状況	
保育機能	保育所、幼稚園、こども園	○	・施設の老朽化や乳幼児の人口等を考慮し候補へ
高齢者福祉機能	老人福祉センター	○	・施設の老朽化や利用者減少などの課題対応のため候補へ ・施設利用者へ報告は実施済みで、現在アンケートによるニーズ調査中
健康増進機能	保健センター、老人福祉センター、 市民総合体育館	△	・施設の規模や用途地域の関係で市民総合体育館は不可 ・保健センターは、病院のレガシーや市民ニーズにより候補とするもの の、具体的な移転可能性については、検証中 ・老人福祉センターは高齢者福祉機能と同様の理由で候補へ
防災拠点機能	個別施設としては該当なし (既存施設の二次利用)	○	・施設整備の際に一時避難場所等の整備を検討する
コミュニティ機能	市民総合会館、生涯学習センター、 老人福祉センター	△	・施設の規模や用途により市民総合会館と生涯学習センターは不可 ・老人福祉センターは高齢者福祉機能と同様の理由で候補へ
医療機能	休日急病診療所、訪問看護ステーション (どちらも保健センター内に設置)	△	・病院のレガシーや市民ニーズにより候補とするものの、具体的な移転 可能性については、検証中
収益機能	民間活力導入の検討とともに検証する		
公園機能	公園	－	・メインの機能を設定後、施設整備の際に検討する

▶ 上記結果を踏まえて、現在移転の実現可能性の検証を進めています。

民間活力の導入可能性の検証

■各機能に対する民間による導入機能の絞り込み（資料2参照）

・民間事業者へのヒアリング調査を踏まえて、参入の可能性のある機能を抽出

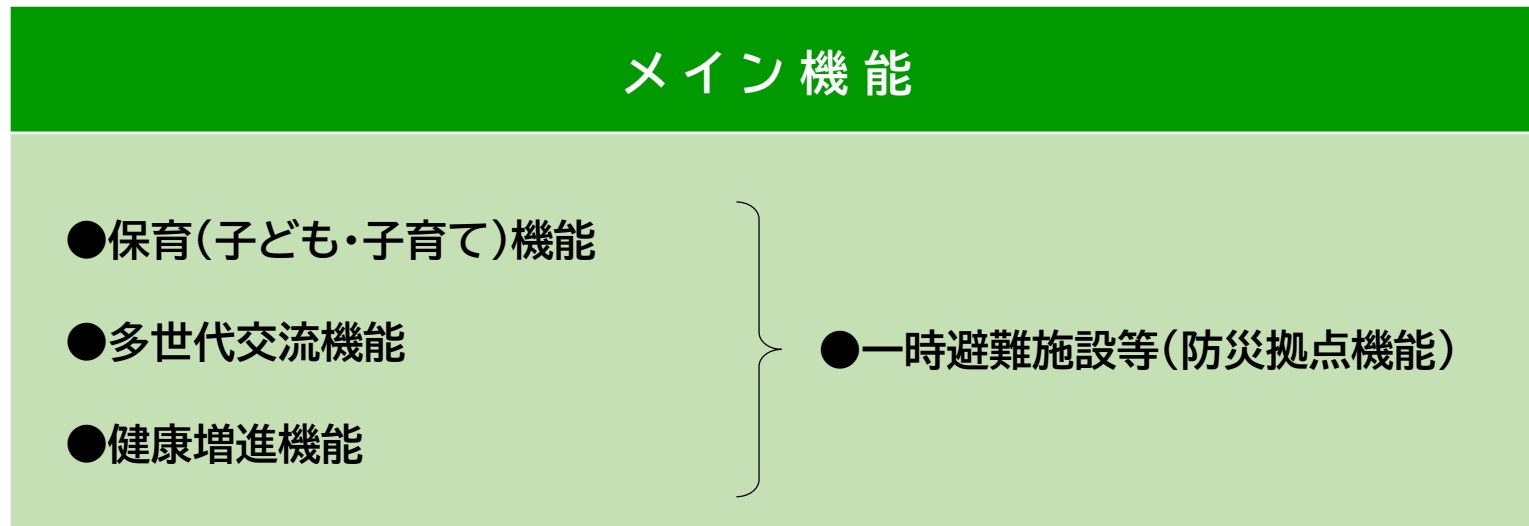
機能	参入が望めそうな機能	検討状況	
保育機能	保育所、こども園	○	・施設整備面・運営面においても参入意欲あり ・こども園との併設で、病児病後児保育や一時預かり、子ども食堂等の子育て支援機能の運営にも前向き
高齢者福祉機能	介護サービス(小規模)	△	・市内における需要は少ないものの、介護度に応じた受け入れや専門性を高めたサービスなど、特色あるサービスであれば参入見込みはある
健康増進機能	—	△	・市が設けた施設への指定管理者としての参入意欲あり
防災拠点機能	—	△	・メインの施設としての参入は困難なものの、民間が建築した建物を市民の一時避難施設として利用させてもらう可能性はある
コミュニティ機能	—	△	・市が設けた施設への指定管理者としての参入意欲あり
医療機能	小児科(診療所)	△	・保育機能との併設や近隣の医療機関との調整ができれば可能性があるが、メインの機能とするには民間参入及び事業継続の不確実性が高いなどによる誘致リスクがあるため、付加機能としての検討が望ましい
収益機能	飲食・生活サービス関連	△	・高齢者福祉機能または保育機能と併設する形で相互利用が望め、障がい者の就労支援としての位置づけであれば参入の可能性があるので、付加機能としての検討が望ましい
公園機能	—	×	・敷地面積なども考慮し、民間による公園機能整備は困難

(補足)PFIによる施設整備については、事業規模が小さく民間の参入が見込めないことがわかったため、今後の検討からは外す

病院跡地への導入機能候補(暫定)

■公共施設および民間活力導入の可能性の検証を踏まえた導入機能候補

※公共施設機能の部分が現在検証中のため、暫定版です。すべての検証が終えた段階で再精査を行うため、機能が変更する可能性があります。



<参考>メイン機能以外に要望のあった追加機能

- 小児科
- 福祉機能
- 子育て支援機能(病児病後児保育、一時預かり、子ども食堂等)
- 飲食・生活サービス関連

(補足)公共施設および民間活力導入の可能性の検証を踏まえた各施設機能別の役割分担

・公共施設の移転施設機能検証(検証中)及び民間ヒアリング結果に基づいた、基本的な考えにある機能別の役割分担一覧です。

機能	導入(見込み)施設	対象施設機能等	役割分担（※指定管理者含む）				検討状況	
			公共		民間			
			設置者	運営者	設置者	運営者※		
医療機能	保健センター	休日急病診療所	●	●			△	移転の実現可能性を検証中
		訪問看護ステーション	●	●			△	移転の実現可能性を検証中
	小児科(診療所)	－			●	●	△	他の機能とあわせた民間参入が望めれば可能
高齢者福祉機能	老人福祉センター	老人福祉センター	●			●	○	施設の機能・規模的に移転可能
	介護サービス(小規模)	－			●	●	△	跡地の方針に合い、主機能の付加価値として民間参入が望めれば可能
保育機能	こども園(保育園)	保育所、幼稚園	●	●			○	設置及び運営形態も含めた検証が必要
			●			●		
					●	●		
コミュニティ機能	老人福祉センター →多世代交流機能	老人福祉センター	●	●			○	施設の機能・規模的に移転可能。多世代化に伴う追加機能(憩い・図書スペース・遊戯施設等)は今後要検討
			●			●		
防災拠点機能	保健センター	地域医療関係の防災拠点	●	●			△	移転の実現可能性を検証中
	一時避難施設等	－	●	●			○	導入を前提
					●	●		
健康増進機能	保健センター	各種検診・健診・食育教室等	●	●			△	移転の実現可能性を検証中
	老人福祉センター	機能回復訓練機能	●			●	○	施設の機能・規模的に移転可能
収益機能	飲食・生活サービス関連施設 (カフェ等)	－			●	●	△	他の機能とあわせた民間参入が望めれば可能
公園機能	公園(防災公園)	－					－	施設機能や配置が決定後に実現可能性を検証する

検討事項

- ▶ メイン機能の確定
- ▶ 行政と民間の役割分担と機能の絞り込み
- ▶ 事業スキームの洗い出し

具体的には

事業手法(公共及び民間の土地や建物の所有区分(賃借や売却等)案)
導入規模(公共及び民間の土地や施設配置案)
事業費(上記を踏まえた概算事業費の算出と財源確保の手法など)

事業スキームの形成