

藤井寺市病院跡地活用に係るヒアリング調査

【実施結果報告】

1 ヒアリング調査概要

(1) 実施概要

実施目的	第1回委員会にて示した病院跡地活用の基本的な考え方に基づいた、導入機能の方向性を検討するにあたり、民間事業者との対話を通して、病院跡地に係る活用可能性を把握することを目的として実施しました。
実施日程	令和6年12月下旬～令和7年2月中旬
参加事業者数	9事業者 (デベロッパー・建設事業者：4者、機能別運営事業者：5者)

(2) 実施手法

今回のヒアリング調査は、限られた期間内でより具体的なアイデア・ノウハウを聴取し、各機能における導入可能性の検討を進めるため、全国展開し、自治体との連携した事例を有する事業者や、市内で実績のある事業者を中心に調査対象として抽出し、直接的な対話による意見交換を行いました。

(3) 調査内容

ヒアリング項目	対話内容								
導入機能のアイデア	<ul style="list-style-type: none"> 市が想定する導入機能の中で活用の可能性があるもの <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">医療機能</td> <td style="padding: 0 5px;">高齢者福祉機能</td> <td style="padding: 0 5px;">保育機能</td> <td style="padding: 0 5px;">コミュニティ機能</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">健康増進機能</td> <td style="padding: 0 5px;">収益機能</td> <td style="padding: 0 5px;">公園機能</td> <td></td> </tr> </table> 整備運営を行うにあたり、公共との役割分担 想定される施設内容と、施設同士でどのような相乗効果が期待できるか 緊急時の一時避難所としての利用可否 	医療機能	高齢者福祉機能	保育機能	コミュニティ機能	健康増進機能	収益機能	公園機能	
医療機能	高齢者福祉機能	保育機能	コミュニティ機能						
健康増進機能	収益機能	公園機能							
活用が想定される対象地の活用範囲	<ul style="list-style-type: none"> 市民病院跡地及び医師公舎跡地の活用範囲 								
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> どのような事業手法で参画可能か <ul style="list-style-type: none"> ➔病院跡地の一部（半分）について定期借地、売却、テナント ➔病院跡地全体または一部（半分）について公共施設部分を一括して整備する PPP/PFI 手法の可能性 ➔指定管理者として運営を委託 								
参入意向・時期	<ul style="list-style-type: none"> 参入意欲、参入時期、参入にあたっての課題、参入にあたっての条件等 								
行政に求める支援	<ul style="list-style-type: none"> 費用負担、規制緩和、PR などどのような支援を求めるか 								
その他の意見・提案	<ul style="list-style-type: none"> 上記以外の意見・提案 								

2 実施結果

ヒアリング項目	事業者カテゴリ	
	デベロッパー・建設事業者（4社）	機能別運営事業者（5社）
導入機能ごとの 施設内容の可能性 (○：可能性あり △：条件付きで 可能性あり ×：可能性なし)	① 医療	<p>クリニック (×：道が狭い、周辺人口を踏まえるとクリニック単体では収益性が低く厳しい。クリニックモールではさらに厳しい) (△：クリニック単体は難しいと考えられるが、介護施設等との複合施設であれば可能性はある。病院は入院施設を含む場合は民間が自由に開設できないためクリニックよりも難しい)</p> <p>クリニックモール (△：近年はネットで調べて来る人が多いため幹線道路沿いでなくても問題ないという事業者は一定数いるが、駐車台数の確保は必須であるため交通利便性から見ると弱い。人口減少地域になっているので徒歩でやってくる人が少ない) (△：皮膚科、小児科が1～2軒であれば可能性はあるが、幹線道路（170号線）から離れており視認性やアクセス性が低いため、参入クリニックが少ないと想定される)</p> <p>【総括】 ・視認性やアクセス性が低い敷地であり、周辺の人口規模から参入したいと考えるクリニックが少ない ・クリニックモールは難しいが、単体のクリニックが保育機能等と併設する形であれば相互利用が望めるため可能性はある</p>
	② 高齢者福祉	<p>介護施設 (○：駅から近く遠方から家族等が来やすいため、参入しようとする事業者がいる可能性はある)</p> <p>介護施設（サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）） (△：大手介護事業者の参入は見込めない。参入意欲がある地元介護事業者を探す必要がある)</p> <p>小規模特別養護老人ホーム、小規模多機能型居宅介護 (○：特別養護老人ホーム（特養）、介護老人保健施設は枠を増やすことができれば可能性があるが敷地全て使う必要がある。有料老人ホーム、サ高住は民間が自由に建てられるがこれも一定の敷地面積が必要となる。このため、小規模施設が条件に合うと考えられる)</p> <p>介護付きの有料老人ホーム (○：マーケット調査の結果、介護ニーズは一定満たされていると考えられるが、特定施設（府又は市による指定が必要）であれば事業者の参画意欲は上がると考えられる)</p> <p>老人福祉センター（松水苑）の移転と指定管理者による運営 (○：老人福祉センター（松水苑）は60歳以上の市民が利用対象となっているため、老人福祉センター（松水苑）の機能を移すと同時に多世代が利用し、交流できるスペースや居場所づくりとする) (○：高齢者だけでなく子どもも集まれる空間が望ましい) (○：高齢者が集える公共施設がないこと、老人福祉センター（松水苑）の老朽化に伴う修繕費の負担が課題と考えられるため)</p> <p>特別養護老人ホーム (×：敷地面積が不足する)</p> <p>介護老人保健施設 (×：病院跡地全体が必要なため他の機能を導入することが難しい)</p> <p>各種介護サービス (×：藤井寺市内はサービスが充実しており、需要が見込めない。特定施設等が設置できるのであれば可能性があるが、供給量が足りているため大阪府から認可がおりないのではないかと)</p> <p>高齢者デイサービス (○：藤井寺市は、サービスが充実し、近隣にも同様のサービスはあるが、当法人は実績とノウハウがあり、収益源として想定できる。軽度な方の健康増進も含めて想定している)</p> <p>【総括】 ・老人福祉センター（松水苑）の機能を移転し、多世代で使える空間とすることが望ましい また、公共施設として設置した場合には、指定管理者による運営が可能</p> <p>●介護施設について ・特別養護老人ホーム：病院跡地では敷地面積が不足する ・介護老人保健施設：病院跡地全体が必要なため他の機能を導入することが難しい ・地域でのサービス供給量は足りているため、特色あるサービスがあれば見込みはある ・大手事業者よりも地元で展開している事業者の方が参入が見込める</p>

ヒアリング調査項目		事業者カテゴリ	
		デベロッパー・建設事業者（4社）	機能別運営事業者（5社）
③	保育	保育園 (○：駅から近く遠方から家族等が来やすいため、参入しようとする事業者がいる可能性はある。併設されれば小児科が進出する可能性が高くなる) (△：藤井寺市のこども園公募があれば園事業者の参加が可能。周囲の保育園を再編する形とすれば民間が参入する可能性はある)	子どもの居場所機能 (○：不登校児童、貧困により食事が十分に接種できていない子ども、虐待を受ける子どもなどに支援を行える機能が必要なため) こども園 or 認可保育園、一時預かり、病児・病後児保育、学童保育、こども食堂、子育て支援センター (○：小児科併設となると病児保育も対応可能。園児が卒園後に必要な学童保育や、障がい者入所施設が併設できれば食堂を作ることになるため、無償提供可能なこども食堂も可能となる) (○：子どもを預ける事で親が安心して働くことができる環境整備が必要)
		【総括】 ・こども園や保育所などの参入は見込める ・病児病後児保育、一時預かり、子ども食堂などの子育て支援機能も保育機能との併設であれば導入の可能性がある	
	健康増進	公共施設等 (○：市の保健センターが30年入居すれば整備可能。市が施設を設置して、指定管理者として民間事業者が参入する可能性もある)	公共施設の指定管理者として運営 「フィットネス等」 (○：介護予防や日々の健康維持に利用できる。様々な世代が利用することで、ボランティアや有料の講座など、地域活動への参加のきっかけにつなげることが出来る。ボランティアへの登録や将来的にシルバー人材センターや有償ボランティアなどの担い手も期待できる)
	【総括】 ・保健センター等の公共施設を設置した場合、指定管理者による運営が可能		
⑤	コミュニティ	公共施設等 (○：市の施設が30年入居すれば整備可能。市が施設を設置して、指定管理者として民間事業者が参入する可能性もある)	公共施設の指定管理者として運営 「地域活動にチャレンジできるコミュニティセンター」 (○：子ども食堂や体操グループ、ボランティア活動など、市民活動に利用できるスペースや会議などで使用できる場所があれば住民活動が活発になる) 「貸しスペース」 (○：サークル活動等で現状利用してもらっているが、今後は縮小する可能性があるため小規模で良いと考えられる) 「高齢者、子ども、子育て世代の居場所やボランティア活動の練習拠点としての機能」 (○：②の機能と同様の理由による) 「地域多世代交流施設」 (○：②の機能と連携する形で対応可能)
		【総括】 ・多世代交流スペース等の公共施設とし、指定管理者による運営が可能	
⑥	収益	商業施設 (×：前面道路が狭いため車で来づらい。用途地域による制限のため施設規模が小さい。5m~10mの浸水地域である。土壌汚染の恐れがある)	配食可能なレストラン、洗濯の配達も可能なコインランドリー（障がい者雇用を想定） (○：訪問介護事業の縮小を想定し、レストランにて食の支援、コインランドリーにて洗濯配達の支援が可能となるため)
		カフェ、体験型施設等 (△：他の施設に付随する形であれば可能性はある。道明寺天満宮を活用した体験型の集客施設は考えられる（収益性が担保できないため、市だけでなく近鉄や道明寺天満宮などの全面協力があれば可能性はある)	カフェ、お弁当屋、コインランドリー（障がい者雇用を想定） (○：カフェは人が集えるような場所として有効。お弁当屋は保育園の帰りに親が購入することができる)
【総括】 ・敷地条件により収益施設単体の導入は難しい ・飲食・生活サービス関連については、高齢者向け機能または保育機能と併設する形で相互利用が望め、障がい者就労支援としての位置づけでの参入の可能性もあり収益が見込める			

ヒアリング調査項目	事業者カテゴリ	
	デベロッパー・建設事業者（4社）	機能別運営事業者（5社）
⑦ 公園	<p>公園 (×：民間で収益を上げながら緑地を管理することは難しい)</p>	<p>指定管理者として運営 「子育てしやすい広場、子ども、高齢者が集まれる場所」 (○：幼児や低学年の児童が安心して遊べるような屋外広場と、室内で休憩できるスペースを確保する。またおむつ交換が出来たりすることで子育て世代が集まりやすく、室内で休憩できることで急な天候の変化や酷暑など異常気象の際にも安全が確保される)</p> <p>「公園」 (○：子どもが遊べるような公園が少ない。利用料収入により維持管理を行うことも考えられる。防災機能を兼ねる) (○：平日は公園機能、休日はイベントを行うことで幅広い年齢層、多様な人が集えるようになるため)</p>
	<p>【総括】 ・可能性はあるものの敷地規模を踏まえ、メイン機能を設定後、施設整備の際に検討する</p>	
⑧ その他	<p>マンション (×：当法人として実施対象地域外であるため) (×：立地条件が悪く価格帯が合わないと考えられるため)</p> <p>賃貸住宅、寮・社宅 (△：参入したい事業者を見つけることが課題である)</p> <p>戸建住宅 (×：敷地面積が大きいため何十棟と建つことになるがそこまで需要が見込めない)</p>	<p>障がい児者支援機能（児童発達支援/放課後等デイサービス事業所、就労支援事業所、通所サービス） (○：障がい児者の生涯にわたる支援が必要。医師公舎跡地を活用して就労支援事業所を行うことも想定できる。障がい児者向けのサービスで市が求めるものがあれば対応することも可能)</p> <p>職員向けの駐車場・宿舍、学生向けの安価な賃貸住宅 (○：医師公舎跡地で可能性がある)</p>
	<p>【総括】 ・高齢者向け、保育機能との相乗効果が期待される障がい児者向け施設の可能性がある ・導入機能案にはないが、病院跡地部分については住宅としての活用見込みはうすい</p>	

ヒアリング調査項目	事業者カテゴリ	
	デベロッパー・建設事業者（4社）	機能別運営事業者（5社）
導入機能のアイデアについて	<ul style="list-style-type: none"> ●施設同士の相乗効果 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設集約による市民の利便性向上 ・③が併設されれば小児科が進出する可能性が高くなる ●官民の役割分担 <ul style="list-style-type: none"> ・①は民間にて行う想定 ・公共で土地の貸付または売却し、民間で整備・維持管理を行う ●避難所可否 <ul style="list-style-type: none"> ・可能 <ul style="list-style-type: none"> －緊急避難場所や防災公園の整備等 －一時避難場所や備蓄倉庫の整備等 －地方自治体と一時避難施設としての使用に関する協定締結実績あり 	<ul style="list-style-type: none"> ●官民の役割分担 <ul style="list-style-type: none"> ・公共で整備、維持管理を行い、民間で運営を行う ・地域の交流拠点や一時避難所の機能を包含する施設になるとすれば、建設に関しては、可能な限り市に参与していただきたい ・公共で実施する計画を示してもらえれば、役割分担を検討し、様々な形で対応したい ●施設同士の相乗効果 <ul style="list-style-type: none"> ・年代を問わず市民が集うことができるフリースペースがあれば、高齢者と子育て世代の世代間の交流、学習期の学習支援、地域の担い手と顔見知りになる機会が増えることで、課題の発掘や相談機能が強化できる ・高齢者のサークル活動や文化連盟メンバーの不足による活動が減退しているため、子どもや親世代と一緒に集まる場を作れば、地域が活気づく ・子どもを中心とし、高齢者、障がい児者、地域住民等が日常的に交流することができる拠点として ・「子育て支援」「インクルーシブ社会」「地域多世代交流」をキーワードとした多様な施設の集合体ができ、「地域のハブ」として機能することで、様々な世代層や障がいの有無を超えて人々が集まり、まち全体を活気づけるものになる ●避難所可否 <ul style="list-style-type: none"> ・可能 <ul style="list-style-type: none"> －災害時の一時避難所 －レストランを設置し、ローリングストックで食材管理をすることで災害時の食材備蓄にも有効 －他市では災害時における福祉避難所の開設等に関する協定書を締結している実績がある ●その他 <ul style="list-style-type: none"> ・子どもから高齢者のサービスは一体的に運営することで効果が生まれるため、②③⑤は一体的な運営を想定しており、できれば付加的な機能として障がい者の雇用の場として⑥もセットできれば望ましい
	<p>【総括】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間施設の場合でも一時避難所としての利用が可能 ・施設や機能同士だけでなく、子どもや高齢者、障がい児者などの幅広い方々との交流なども含めた相乗効果が期待できる 	
活用が想定される対象地の活用範囲について	<ul style="list-style-type: none"> ・病院跡地 <ul style="list-style-type: none"> －クリニックとする場合は、一つの建物に複数同居する形ではなく、敷地内に個別に何棟か建てる形が望ましい。また、多くの駐車台数の確保が必要のため、クリニックのみで病院敷地全てを活用することが望ましい ・医師公舎跡地 <ul style="list-style-type: none"> －周りが住宅で道路からの視認性が無いため、売却して住宅用地とした方が良い －医師公舎跡地単体でのクリニックは難しい 	<ul style="list-style-type: none"> ・病院跡地 <ul style="list-style-type: none"> －複数事業者から、特別養護老人ホームや介護老人保健施設などの介護施設については、手狭という意見がある ・医師公舎跡地
	<p>【総括】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・病院跡地、医師公舎両方の活用が見込める ・病院跡地と連動した医師公舎の活用ができない場合は、住宅用地などとしての売却が望ましい 	
想定される事業手法について (○：可能性あり △：可能性はあるものの課題がある ×：可能性なし)	<p>病院跡地全体または一部について定期借地又は売却（○） (少数意見として定期借地は採算が取れない可能性があるという意見がある)</p> <p>指定管理者として運営（○）</p> <p>市が建てた施設内のテナントへ事業参入（○）</p> <p>PFI方式 (×：SPC組成等に費用がかかるため事業規模が30～50億円以上でないと参画が難しい)</p> <p>※公共施設部分の整備が生じる場合は、設計、建設、維持管理におけるリース方式、DBO方式等であれば可能</p>	<p>指定管理者として運営（○）</p> <p>敷地を分割して売却又は定期借地し、公共施設（指定管理として参入）と民間施設を整備する（○）</p> <p>市が建てた施設内のテナントへ事業参入（○）</p> <p>その他 (△：費用削減のため既存施設の改修も想定できるが、施設の再利用の可否や必要面積の調整が必要)</p>
	<p>【総括】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・PFIは事業規模が小さいため適さない（50億円以上の規模が目安） ・以下のパターンが想定される ①敷地を分割して売却又は定期借地し、公共施設（指定管理として参入）と民間施設を整備する ②市が建てた施設内のテナントへ事業参入 	

ヒアリング調査項目	事業者カテゴリ	
	デベロッパー・建設事業者（4社）	機能別運営事業者（5社）
参入意向について	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地条件の観点から民間の商業開発等は難しいため、公共施設整備として、設計、建築、維持管理の請負であれば参画を検討する ・公募の時期による ・現時点では参入意欲は低い 	<ul style="list-style-type: none"> ・複数事業者において参入意欲あり ・時期についてはいつまでというものはなく、市の事業スケジュールに合わせる事が可能
	【総括】 <ul style="list-style-type: none"> ・機能別運営事業者のうち、複数者が参入意欲あり 	
行政に求める支援について	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の集約化に向けた必要施設の整理等をお願いしたい ・低廉な価格での売却 ・設備負担等、何かしらの支援をしていただけると進出意欲が高まる 	<ul style="list-style-type: none"> ・補助金の活用 ・事業実施のための許認可取得に対する支援 ・低廉な価格での定期借地、売却 ・①医療機能（クリニック等）を導入する場合には、医師を含む医療職の人材確保のための求人広告やPR等についての支援をお願いしたい ・③保育機能（こども園等）を導入する場合には、道明寺南幼稚園や第4・5保育所の統廃合や保育施設の役割分担も含めた大局的な視点に立った検討をお願いしたい
	【総括】 <ul style="list-style-type: none"> ・低廉な価格での売却、定期借地 ・補助金の活用 	
その他の意見・アイデアについて	<ul style="list-style-type: none"> ・民間施設を一時的な避難施設としてたり備蓄倉庫を置いたりすることができるように市と民間事業者で協定等を結ぶことは可能 ・時期と事業内容によっては、設計・建設の人手確保が難しくなる。サブコン（設備業者）の確保はさらに困難な状況 ・複数のクリニックが進出することはハードルが高いため、求められている診療科を明確にし、早期に誘致活動を行う必要がある ・民間サービスの複合施設誘致は難しい ・公共施設としてこども園、老人福祉センター（松水苑の移転）と住居を複合することは検討可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・仮に敷地半分を公共施設、もう半分を民間施設（介護系施設）として、公共施設側に指定管理者として入った場合、民間施設側と相乗効果が得られるような効率的な運営の協力は可能 ・住民活動のきっかけとなる場所が道明寺地区にはない ・若い方がイベントやサークル活動を希望しているので、そういう活動をバックアップするような事業が考えられる ・障がい者の積極的な雇用による障がい者支援 ・様々な条件に合わせて運営内容を検討することが可能 ・敷地を分割して整備するにしても、公共と民間で整備計画を十分すり合わせた上で一緒に進めていく必要がある ・ここ数年、建築コストが急騰しているため、活用できる補助金は全て活用する前提で、施設整備における資金調達ができるかが課題 ・7機能のうち複数を実施していく場合、機能ごとにそれぞれ別の民間事業者が運営を行うのではなく、一括で運営を行うほうが各機能のスムーズな相互連携による効果的な事業運営が図れる。
	【総括】 <ul style="list-style-type: none"> ・複合施設の場合は、一つの事業者が複数機能を一体的に運営したほうが各機能のスムーズな相互連携が可能となる ・建築費の高騰や人手不足などにより、事業規模やスケジュールに影響する恐れがある 	