

藤井寺市病院跡地活用基本構想
(素案)

令和 8 年○月

藤井寺市

目 次

第1章 はじめに	1
1-1.基本構想策定の背景と目的.....	1
1-2.基本構想の位置づけ.....	1
1-3.上位・関連計画の整理.....	2
第2章 現状と課題の整理	5
2-1.藤井寺市の課題.....	5
2-2.病院跡地の概況.....	8
2-3.病院跡地活用の検討における考え方.....	14
第3章 市民・関係団体意見の整理	16
3-1.まちづくり懇談会.....	16
3-2.市民アンケート.....	18
3-3.市民ワークショップ.....	20
第4章 病院跡地活用の基本方針	22
4-1.基本方針.....	22
4-2.基本方針の考え方.....	22
第5章 公共施設の導入可能性	24
5-1.再編する公共施設と機能の絞り込み.....	24
第6章 民間活力の導入可能性	27
6-1.第1回民間事業者へのヒアリング調査.....	27
6-2.第2回民間事業者へのヒアリング調査.....	30
第7章 導入機能及び規模	32
7-1.導入機能.....	32
7-2.土地活用と施設形態.....	38
7-3.フロアコンセプトと施設規模.....	40
第8章 概算事業費等の検討	43
8-1.概算事業費.....	43
8-2.財源確保における検討.....	43
第9章 事業手法の検討	45
9-1.事業手法の把握・整理、評価.....	45
第10章 事業スケジュールと今後の施設整備に向けた課題	47
10-1.事業スケジュール（予定）.....	47
10-2.今後の施設整備に向けた課題.....	47
参考資料	49
（参考）藤井寺市病院跡地活用検討委員会（外部委員会）意見まとめ.....	49
（参考）藤井寺市病院跡地活用に向けてのまとめ.....	56

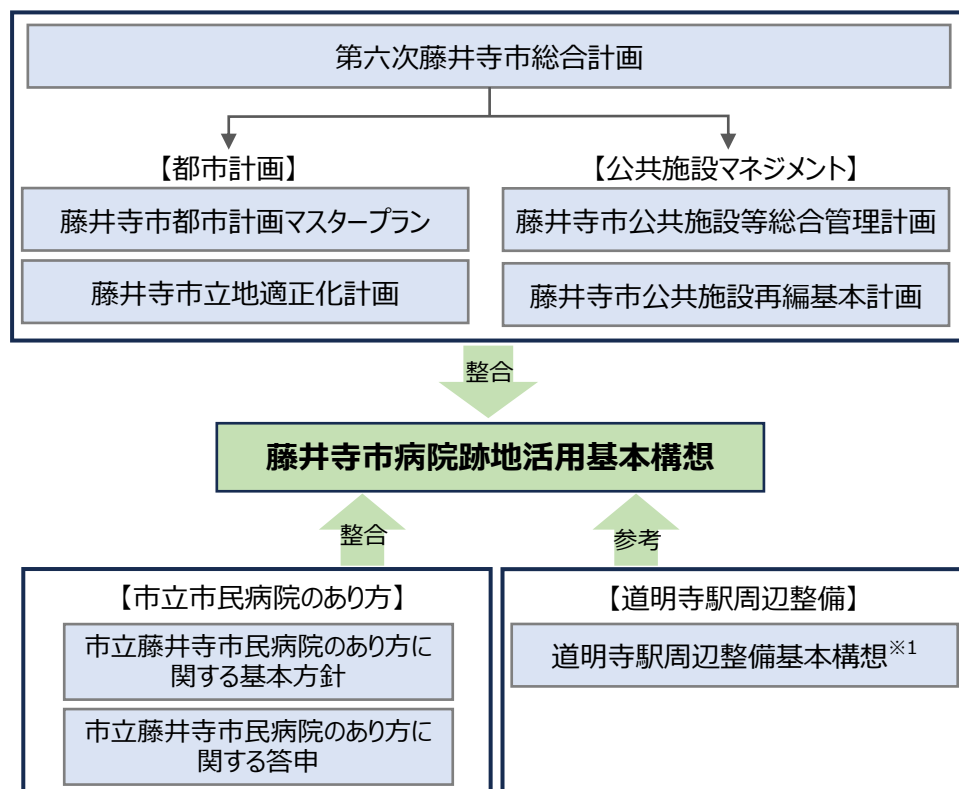
第1章 はじめに

1-1.基本構想策定の背景と目的

令和6年3月31日をもって廃院となった市立藤井寺市民病院の跡地（医師公舎跡地を含む。以下「病院跡地」という。）を、市民のご意向を踏まえつつ、新たなにぎわい創出や地域課題の解決に資する活用を推進することを目的に、市民や関係団体の意見、人口動態や財政状況などの本市が抱える課題、病院跡地の立地条件や周辺環境等を考慮し、利用者の視点に加え、学識経験者の知見、行政の実務者レベルの議論による多角的な観点から検討を行い、「藤井寺市病院跡地活用基本構想」（以下「基本構想」という。）を令和8年×月に策定しました。

1-2.基本構想の位置づけ

基本構想の策定にあたっては、第六次藤井寺市総合計画をはじめとする各種計画との整合性を確保し、行政課題の解決やめざす将来都市像の実現を図ります。本基本構想の位置づけや主な上位・関連計画との関係性は以下のとおりです。



※1 道明寺駅周辺整備基本構想は、道明寺駅周辺まち整備協議会※2 から本市に提出された計画です。

※2 道明寺駅周辺まち整備協議会は、地区の玄関口である道明寺駅を中心とした道明寺駅周辺地区を対象に、地域のにぎわいや安全性・歴史性に配慮したまちづくりを進めるため、令和2年9月に設立された団体です。会員は道明寺まちづくり協議会、道明寺天神通り商店街、道明寺地区等の道明寺駅周辺に関係する団体やその代表者で構成されています。

1-3.上位・関連計画の整理

本基本構想は、本市のまちづくりの基本目標や理念、都市計画、公共施設管理等の各分野の計画等を踏まえつつ検討を進めます。本市で策定している上位・関連計画において、まちづくりや公共施設の考え方、病院跡地に関連する記載は以下のとおりです。

<本市の上位・関連計画>

第六次藤井寺市総合計画（令和6年3月）

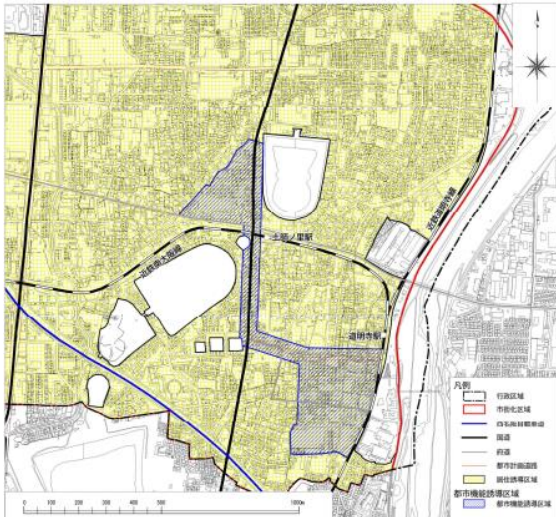
- まちの将来像として、「～人と歴史が活きる未来へ～笑顔と活気に満ちた快適なまち ふじいでら」を掲げています。
- まちの将来像の実現に向けた重点施策として、「魅力向上・観光振興」、「子ども・子育て支援」、「健康増進・支え合い促進」、「防災強化&ゼロカーボン推進」、「土地利用・空間利用と都市機能適正配置」を掲げています。
- 持続可能な行財政運営として、公有財産の有効活用に向け、施設の更新、統廃合、機能移転、長寿命化を図り、財政負担を軽減、平準化するとともに、公共施設等の最適な配置と老朽化対策を進めること、また、売却や有償貸付等を行うなどの有効活用及び財源確保を行うことを取組方針として位置づけています。

藤井寺市都市計画マスタープラン（令和7年3月）

- 第六次藤井寺市総合計画で掲げた将来像に基づき、都市づくりの将来像として「～人と歴史が活きる未来へ～ 笑顔と活気に満ちた 快適なまち ふじいでら」を掲げています。
- 都市づくりの目標を「魅力がつまったコンパクトなまち 藤井寺」とし、都市づくりの基本方向として、「藤井寺市の特性を活かした持続可能な都市づくり」、「豊かな歴史文化資源を活かした魅力的な都市づくり」、「災害に強く、強靱な都市づくり」、「人を惹きつけ、まちの活力を高める都市づくり」、「都市基盤施設を適切に維持管理・更新する都市づくり」、「多様な主体と協働・共創で進めるまちづくり」を掲げています。
- 右図のとおり都市構造図を設定しており、藤井寺駅周辺と土師ノ里駅・道明寺駅周辺を都市拠点とし、病院跡地のある土師ノ里駅・道明寺駅周辺については、日常の暮らしを支える商業・生活支援機能等の充実に努めるとともに、古市古墳群といった文化歴史の玄関口として位置づけ、周辺への誘導を図ることとしています。



出所：藤井寺市「都市計画マスタープラン」
（令和7年3月策定）

藤井寺市立地適正化計画（令和 8 年 3 月）	
● 立地適正化計画で取り組む重点課題として、「人口減少・少子化・高齢化等に対応した都市構造の再編」、「都市の活力の維持と市街地空洞化の防止」、「持続可能なモビリティ・マネジメンツの推進」、「激甚化する災害に対応できる地域防災機能の強靱化」を掲げています。 ● 重点課題及び都市計画マスタープランを踏まえて、まちづくりの基本方針として、「住み続けられるまちづくり」、「豊かな暮らしを支えるまちづくり」、「地域公共交通の充実」、「安心・安全のまちづくり」を掲げています。 ● 都市計画マスタープランに基づき、右図のとおり、土師ノ里駅・道明寺駅周辺を都市機能誘導区域と位置づけ、必要な誘導施設の機能の考え方を「日常の暮らしを支える商業・生活支援機能等の充実」と「藤井寺市病院跡地活用検討を踏まえた機能の導入」としています。	 出所：藤井寺市「立地適正化計画」（令和 8 年 3 月策定）
藤井寺市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月）	
● 効率的・効果的な公共施設マネジメントを推進するための重点的な取組の柱として「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」を掲げています。 ● 重点的な取組の柱を実現するための公共施設（建築物）の原則として、「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」を掲げています。 ● 数値目標として、施設保有量（延床面積）を 30 年間で 15%縮減するとしています。	
藤井寺市公共施設再編基本計画（平成 29 年 3 月）	
● 公共施設再編方針として、「機能のあり方を見直す」、「必要な機能を維持する」、「利用状況・コストを踏まえる」、「市民ニーズを反映する」を掲げています。	
市立藤井寺市民病院のあり方に関する基本方針（令和 5 年 9 月）	
● 閉院（廃院）後の跡地の利活用については、答申に示された内容を尊重し、本基本方針とは別に示すものとされています。	
市立藤井寺市民病院あり方検討について答申（令和 5 年 6 月）	
● 市民病院が閉院（廃院）した場合、残される建物と土地の活用について検討すべきであり、その際、医療以外の機能も導入するなど、浸水地域であることも踏まえたうえで、地域貢献できるものを最優先に検討すべきであるという意見が付されています。	

<参考とする計画>

道明寺駅周辺整備基本構想（令和４年３月）

- 道明寺駅周辺を対象に、地域住民が主体となって、本市と一緒に将来のまちの姿やその実現に向けた事業を推進していくための指針として、道明寺駅周辺まち整備協議会により策定されました。
- コンセプトとして「歴史と文化が薫る住む人・訪れる人にやさしいまちづくり」を掲げられており、以下のとおり道明寺駅周辺地区の整備方針が示されています。



出所：道明寺駅周辺まち整備協議会「道明寺駅周辺整備基本構想」（令和４年３月策定）

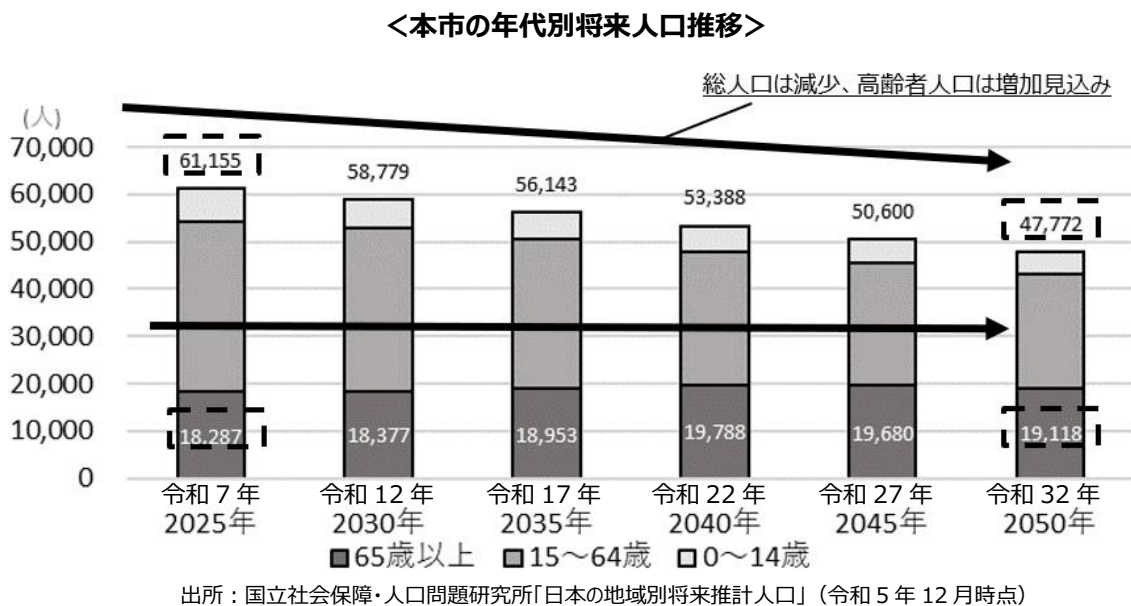
第2章 現状と課題の整理

2-1. 藤井寺市の課題

地域の課題解決に資する病院跡地活用を実現するため、まずは本市が抱える主な課題を整理します。

(1) 人口減少、少子化・高齢化の進行

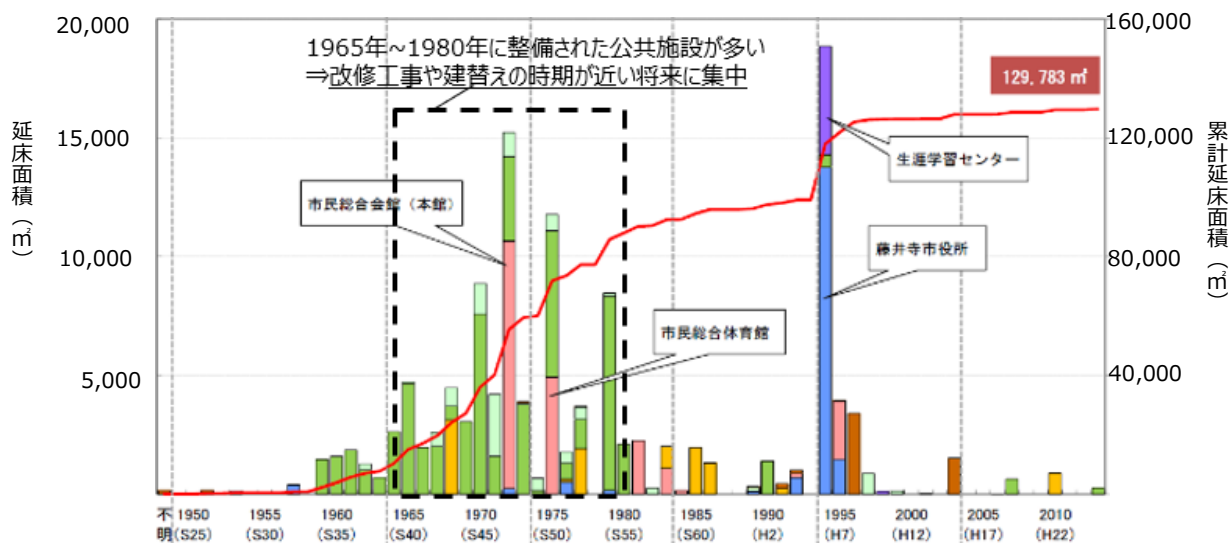
本市では人口減少や少子化・高齢化の進行が課題となっています。本市の総人口は、令和 7（2025）年～令和 12（2030）年までの間で 6 万人を下回る見込みです。また、高齢者以外の人口（0～14 歳、15～64 歳）が減少する一方で、総人口に占める高齢者の割合は増加し続け、令和 32（2050）年には、およそ 10 人のうち 4 人が 65 歳以上となる見込みです。



(2) 公共施設の老朽化

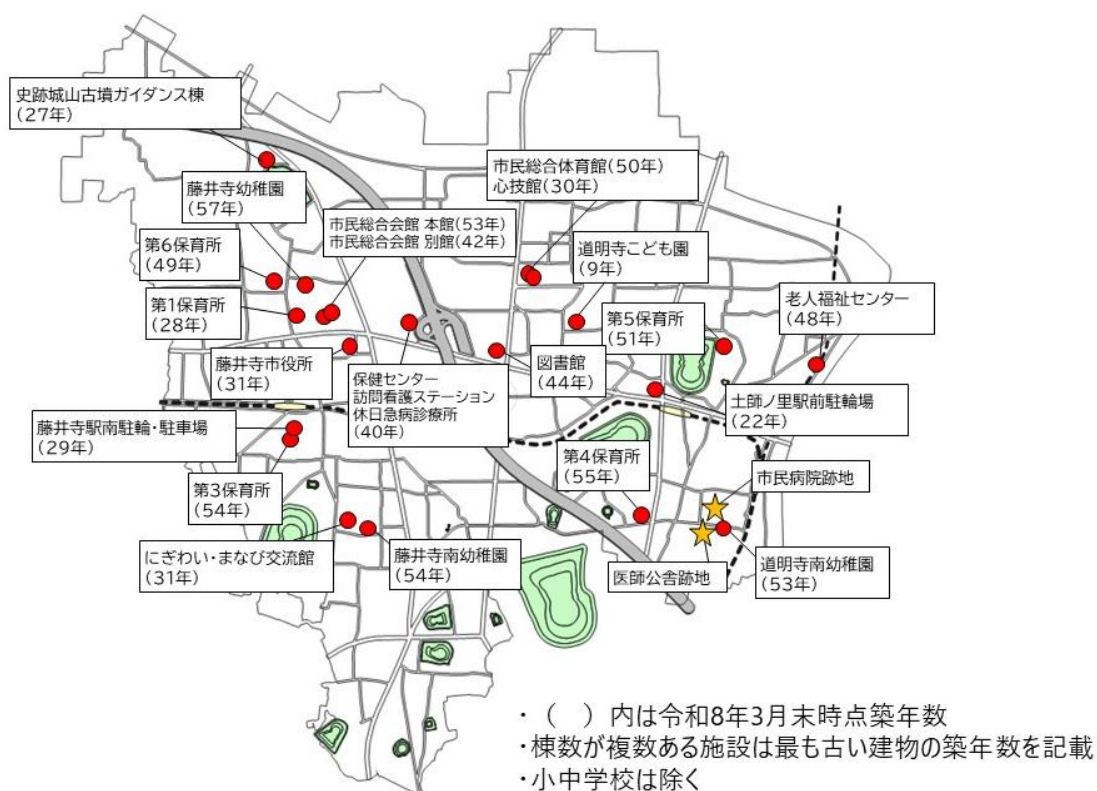
全国的な問題となっている公共施設の老朽化が本市においても進んでいます。公共施設の多くは、経済成長や人口増加が著しかった昭和 40～50 年代に建てられており、現在、その多くの施設が老朽化し、大規模改修工事や建替えが必要な時期に差し掛かっています。

＜整備年度ごとの公共施設延床面積＞



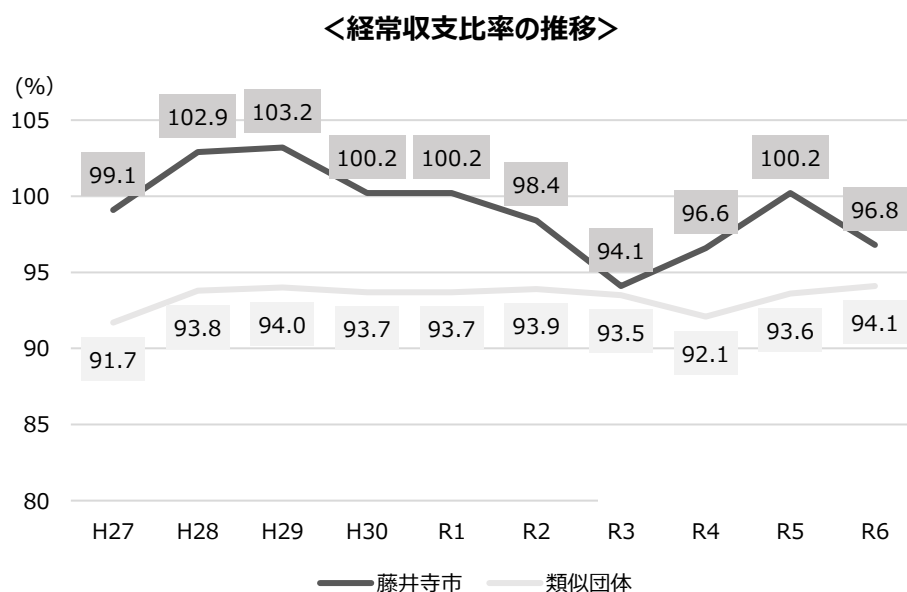
出所：藤井寺市「公共施設等総合管理計画」（平成 28 年 3 月策定）

＜（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）＞



(3) 厳しい財政状況

本市の財政状況に関して、財政構造の弾力性を示す経常収支比率※をみると、平成 27 年から令和 6 年まで、類似団体より高い水準にあり、財政の余裕が少ない状況にあります。令和 3 年には 94.1%まで改善したものの、令和 5 年には 100.2%となり、令和 6 年度も 96.8%と類似団体の水準を上回っています。



出所：藤井寺市「ふじいでらしの「家計簿」」令和 6 年度決算

※経常収支比率は、経常的な一般財源に対して、人件費、扶助費、公債費など毎年度経常的に支出される経費がどの程度充てられているかを示す指標であり、一般にこの比率が高いほど財源の余裕が少なく、100%を超えると経常的な収入だけでは固定的な支出を賄っていない状態を意味します。

2-2.病院跡地の概況

病院跡地活用の検討にあたり、病院跡地に設置可能な施設や導入可能な機能を精査するため、対象用地の位置と現状、周辺環境や用途地域及び災害リスクを整理します。

(1) 対象用地の位置と現状

対象用地は本市の南東部に位置しており、市民病院跡地と医師公舎跡地があり、各敷地の間には住宅地と道路が存在し、それぞれ独立した状態となっています。病院跡地は、既存施設が残っていることに加え、建築後 50 年以上経過している建物もあり、設備関係とともに老朽化が進んでいます。また、周辺は住宅密集地となっており、道路は比較的狭い状況となっています。市民病院跡地については、敷地内に水路があるなど整形地となっておらず、接道部も限定されています。敷地の規模や用途地域、現存する施設の規模等は以下のとおりです。

<対象用地の位置>



出所：総務省統計局「地図で見る統計（JSTAT MAP）」市区町村境界（最終アクセス：令和 8 年 4 月 22 日）

<対象用地の現況>

【①市民病院跡地】



【②医師公舎跡地】

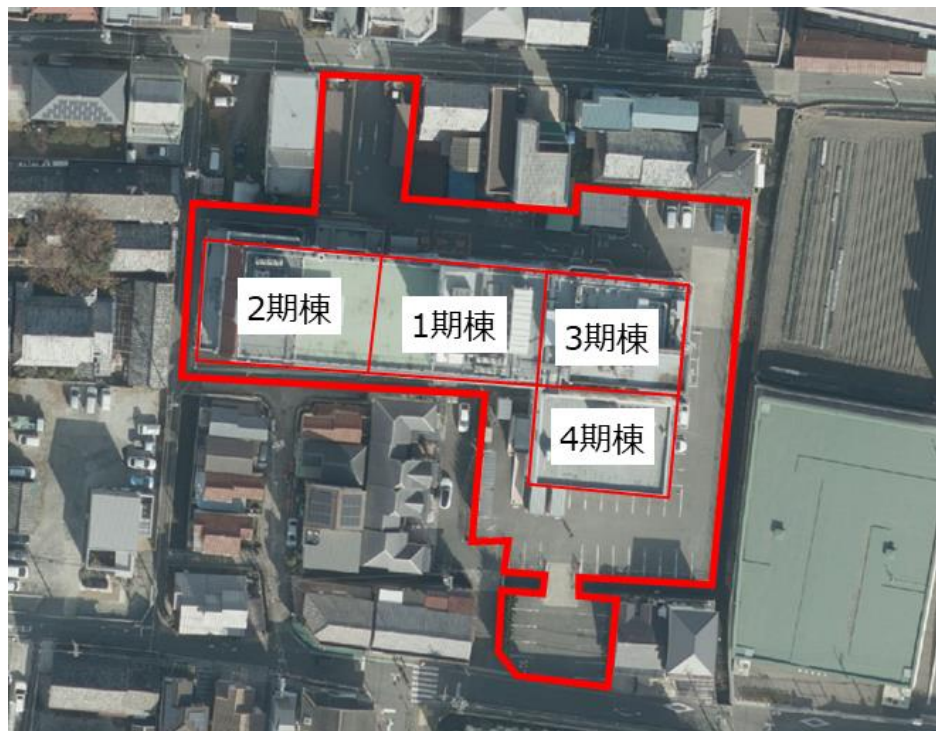


<現存する施設の概況>

	市民病院	医師公舎
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％
地域地区	準防火地域	準防火地域
施設用途	医療施設	住居施設
土地所有状況	市	市
構成諸室	内科、外科、整形外科、小児科、消化器内科、放射線科、リハビリテーション科、看護部、薬局、検査科、事務局	洋間、和室、食事室、浴室など
駐車台数	41 台	数台
接道条件	北側道路：幅員 6.5m 西側道路：幅員 3.0m 南側道路：幅員 5.0m	西側道路：幅員 3.7m 南側道路：幅員 3.2～3.4m
インフラ等	上下水道：可、電気：可、ガス：可	上下水道：可、電気：可、ガス：可
留意事項	解体など建物の形状を変更して使用する場合は、土壌汚染対策法上の手続きが必要になる場合があります。	

<市民病院の概況>

建物名称	主体構造	建築年	階数		延床面積 (㎡)	耐震 診断	耐震 改修
			地上	地下			
1 期棟	鉄筋コンクリート	1969 年	3	0	3,122.22	二次 診断済	改修済
2 期棟	鉄筋コンクリート	1974 年	3	1			
3 期棟	鉄筋コンクリート	1987 年	3	1	1,316.10	不要	不要
4 期棟	鉄骨造	2010 年	3	0	889.43	不要	不要



＜医師公舎の概況＞

建物名称	主体構造	建築年	階数		延床面積 (㎡)	耐震 診断	耐震 改修
			地上	地下			
医師公舎	鉄筋コンクリート	1976 年	2	0	121.31	未実施	未実施

（２）対象用地の周辺環境や用途地域

病院跡地周辺には、幼稚園や小学校等の教育施設、コンビニや商店街（スーパー）、郵便局、クリニックなどの生活利便施設が整っています。また、病院跡地から徒歩約３分の場所に近鉄南大阪線の道明寺駅が立地しており、アクセス性に優れています。その他、道明寺や道明寺天満宮などの歴史資源も有しており、東には石川河川公園があり、貴重なオープンスペースとなっています。

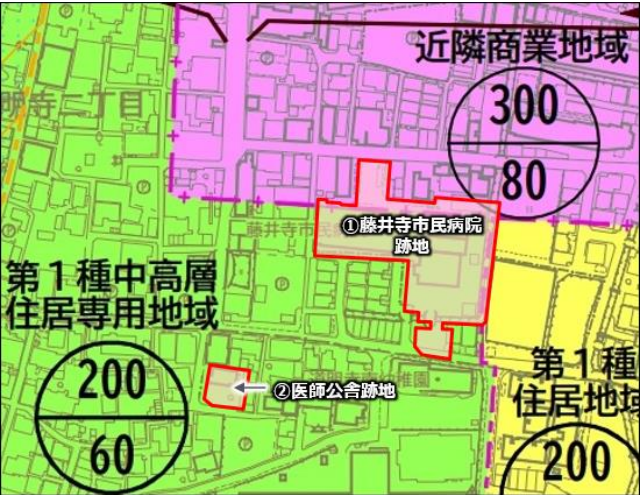
<対象用地の周辺環境>



出所：総務省統計局「地図で見る統計（JSTAT MAP）」市区町村境界（最終アクセス：令和８年４月２２日）

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。また、医師公舎跡地は第1種中高層住居専用地域です。市民病院跡地の大部分及び医師公舎跡地は第1種中高層住居専用地域であることから、当該用途地域における建築物の用途制限が適用されます。

＜対象用地の用途地域＞



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）			
道路鉄軌道等からの後退線 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

出所：藤井寺市「都市計画図」（令和7年10月31日時点）

建設可能な建物と建設ができない建物は以下のとおりです。

＜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	子育て機能	保育所、屋内あそび場、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	障害者福祉機能	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

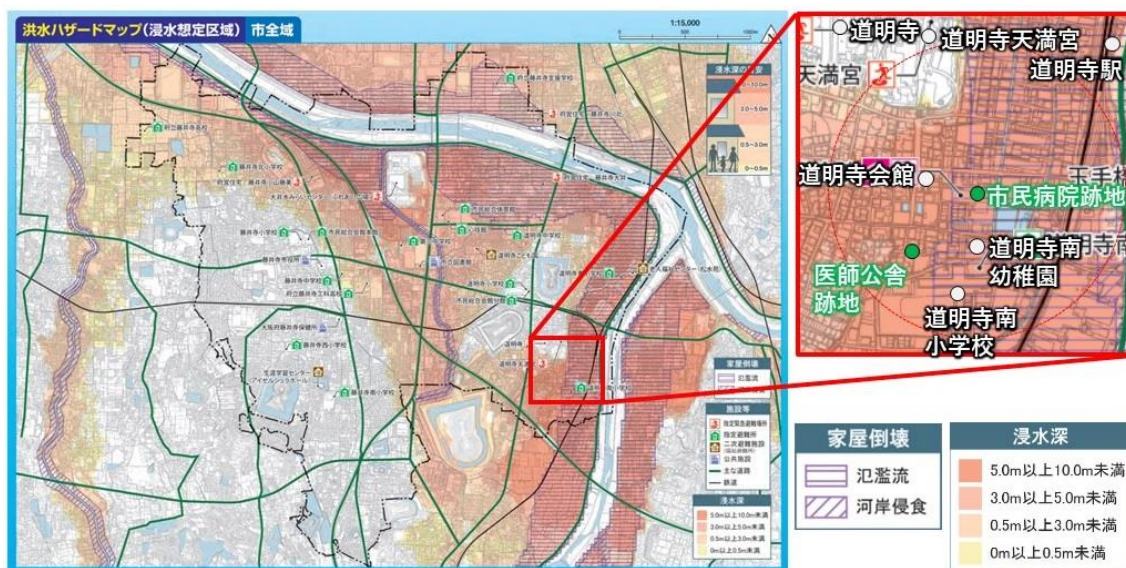
＜対象地に建てられない建物（例示）＞

- 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）
- 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）

（３）対象用地の災害リスク

本市は洪水による浸水リスクが高い地域が多く、特に病院跡地周辺は石川に近いことから 5.0m 以上 10.0m 未満の想定浸水深となっていることに加え、木造家屋の倒壊の恐れがある氾濫流の想定区域にもなっています。

＜対象用地の洪水ハザードマップ＞



出所：藤井寺市「藤井寺市防災ガイドブック」（令和４年４月発行）

2-3.病院跡地活用の検討における考え方

持続可能な病院跡地活用を検討するため、本市の課題や病院跡地の現況及び周辺環境等を考慮し、病院跡地活用の検討における考え方を整理しました。

(1) 藤井寺市の課題に対するあり方

「2-1. 藤井寺市の課題」のとおり、本市では、人口減少、少子化・高齢化への対応のみならず、人口割合の変化に伴い、これまで以上に厳しい財政状況となることが見込まれます。さらに、そういった状況の中、公共施設の老朽化への対応も課題となっており、今ある公共施設を全て改修・更新することは非常に困難な状況となっています。一方で、多様化する市民ニーズに対応した行政サービスの提供が求められています。

今後の病院跡地活用の検討にあたっては、財政負担の軽減を図りながらこれらの課題への対応を検討していく必要があることから、本市の主な課題に対するあり方を以下のとおり整理しました。

①人口減少、少子化・高齢化への対応

- ・子育て支援の充実などによる、若年層の定住促進
- ・高齢者が安心して住み続けられるような取組
- ・高齢者に積極的な社会参画を促すような取組 など

②公共施設の老朽化への対応

- ・財政負担の軽減・平準化を図った計画的な再整備
- ・施設の多機能化（集約化・複合化）や統廃合、用途転換といった再整備による、施設の維持管理費の縮減 など

③財政負担の軽減

- ・国の支援の活用
- ・民間活力を活用したサービスの提供・充実 など

（２）病院跡地の概況に対するあり方

「2-2. 病院跡地の概況」のとおり、病院跡地は既存施設が残っていることに加え、老朽化も進んでいます。また、病院跡地が不整形であり、接道部も限られていること、病院跡地周辺が住宅密集地であり、狭い道路環境であることなども踏まえ、敷地の活用法や建物のあり方を検討することが求められます。その他、周辺に立地している生活利便施設や駅からのアクセス性などの条件に加え、用途地域や災害リスクについても考慮する必要があります。

今後の病院跡地活用の検討にあたっては、こういった病院跡地や周辺の環境、用途地域といった各種制約などを踏まえ、病院跡地の概況に対するあり方を以下のとおり整理しました。

①敷地条件・周辺環境への対応

- ・敷地条件と新たな施設機能に適した土地・建物の活用
- ・周辺環境に配慮した施設設計

②用途地域への対応

- ・第1種中高層住居専用地域であることから、一定規模の商業店舗やホテル、旅館、スポーツ施設等は建設対象外とする

③災害リスクへの対応

- ・想定浸水深が5～10mであることから、水害時のリスクを考慮した施設とする

第3章 市民・関係団体意見の整理

市民・関係団体のニーズを踏まえた基本構想とするため、今後の公共施設のあり方、財政負担の軽減、整備にあたってのコンセプトや導入機能等について意見やアイデアを収集することを目的に、まちづくり懇談会、市民アンケート、市民ワークショップを開催しました。

3-1.まちづくり懇談会

病院跡地のある道明寺地区の玄関口である道明寺駅周辺を中心に、地域のにぎわいや安全性・歴史性に配慮したまちづくりを行っている「道明寺駅周辺まち整備協議会」とのまちづくり懇談会を開催しました。懇談会では、病院跡地周辺の現状と課題、病院跡地活用後の施設に持たせるべき機能などについて意見交換を実施しました。

(1) 開催概要

開催日時	令和6年8月27日（火） 19:00～21:00
開催場所	道明寺会館
出席者	【道明寺駅周辺まち整備協議会会員 計11名】 ・ 道明寺南小学校 PTA 2名 ・ 道明寺まちづくり協議会 2名 ・ 道明寺地車保存会 1名 ・ 地域学校協働活動推進員 1名 ・ 道明寺地区会 2名 ・ 道明寺満寿会 1名 ・ 道明寺天神通り商店街 1名 ・ 道明寺天満宮 1名
意見交換のテーマ	＜テーマ1＞ 病院跡地周辺及び道明寺駅周辺の現状と課題の洗い出し ＜テーマ2＞ 病院跡地活用後の施設に持たせるべき機能・サービス ＜テーマ3＞ 事業の理解醸成を目的とした市民への周知方法

(2) 結果概要

<テーマ 1：病院跡地周辺及び道明寺駅周辺の現状と課題の洗い出し> について意見交換
① 身近な病院が無い ② 災害時の避難や対応が不安 ③ にぎわいが薄れた
<テーマ 2：病院跡地活用後の施設に持たせるべき機能・サービス> について意見交換
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
<テーマ 3：事業の理解醸成を目的とした市民への周知方法> について意見交換
① 地区の役員などのキーマンから地域へ情報発信する ② 市 LINE 公式アカウントや公共施設の利用者に対して情報発信する

<まちづくり懇談会の様子>



3-2.市民アンケート

病院跡地活用に関する市民のご意見を把握するため、令和 6 年度に 2 回のアンケート調査を実施しました。いただいたご意見の概要は以下のとおりです。

(1) 第 1 回アンケート（令和 6 年 6 月実施）

病院跡地活用の検討を始めるにあたり、市民から検討の方向性についてのご意見をいただくことを目的に実施しました。

①調査概要

対象	市民（在住・在勤・在学）ほか
実施期間	令和 6 年 6 月 1 日（土）～ 6 月 2 1 日（金）
実施方法	・ オンライン窓口システムによる Web アンケート ・ 公共施設（ 8 か所）及び道明寺周辺郵便局（ 3 か所）に設置した紙アンケート

②結果概要

項目	主な意見
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	・ 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

(2) 第2回アンケート（令和6年9月実施）

病院跡地活用の検討にあたり、第1回アンケートの結果を踏まえ、具体的な施設機能に関する市民のご意見を把握し、基本構想策定のための基礎資料として活用することを目的に実施しました。

① 調査概要

対象	市内在住の18歳以上の3,000人（住民基本台帳から無作為抽出）
実施期間	令和6年9月17日（火）～令和6年10月4日（金）
実施方法	・ 郵送方式：調査票を郵送で配布し、郵送で回答 ・ インターネット方式：調査票を郵送で配布し、調査票の二次元バーコード（もしくはアドレス）からアクセスし、専用フォームで回答

② 結果概要

項目	主な意見	考察
今後の公共施設のあり方について	・ 「施設を集約化や複合化することで管理面積を減らしつつ、施設価値を高める」、「利用頻度が低い施設は、他の用途に転用する」、「施設の建替えや管理運営に民間のノウハウや資金を活用する」の3つにおいて、「重要である」「とても重要である」の回答割合が8割を超える結果となりました。	・ 市として必要な公共施設機能を維持したまま、機能同士の相乗効果を生み出すことが期待できるような集約化や複合化をめざす必要があると考えられます。 ・ 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が望まれています。
財政負担の軽減について	・ 「公共施設は市が所有したまま、サービスや機能を民間事業者へ業務委託する」、「未活用地の一部を民間事業者へ売却または定期借地する」の2つの回答割合が7割を超える結果となりました。	・ 公共施設の一体的活用を前提に、PPP/PFI手法の導入や民間委託、さらに敷地の一部について売却または定期借地による活用の検討が求められます。 ・ 敷地一括の売却と定期借地は望まれていないと考えられます。
市民病院跡地に求める機能について	・ 「重要である」及び「とても重要である」の割合をみると、「子ども子育て機能」「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」が上位6つを占めています。	・ 幅広い世代の方々が安心・安全に利用できる施設とする必要があると考えられます。

3-3.市民ワークショップ

地域住民が抱える課題や、病院跡地への期待を直接伺い、その声を活用検討の参考にすることを目的として、ワークショップを開催しました。ワークショップは、市長タウンミーティングの企画として開催しており、最終回の第3回目ではグループの意見交換結果を市長へ提案する場も設けました。

(1) 開催概要

対象	公募により自主的に参加された15歳以上の市内在住・在勤の計33名
テーマ 実施日時	<第1回「地域を知る」> 令和6年10月5日(土) 14:00～16:00 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 <第2回「跡地を考える」> 令和6年10月19日(土) 14:00～16:00 跡地活用のコンセプトづくり <第3回「跡地を活かす」> 令和6年11月2日(土) 14:00～16:00 跡地に必要な施設・機能について意見交換し、市長へ提案
参加者数	・ 第1回：31名 ・ 第2回：28名 ・ 第3回：24名
開催場所	・ 道明寺会館（第1回、第3回） ・ イオン藤井寺ショッピングセンター 2階イオンホール（第2回）
実施方法	参加者を6グループに分けて、意見交換を行い、発表する

(2) 結果概要

項目	主な意見
病院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する
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行う
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
既存市民病院施設の利用	・ 施設の老朽化が顕著であり、建て替えた方が良い

＜第 1 回ワークショップの様子＞



＜第 2 回ワークショップの様子＞



＜第 3 回ワークショップの様子＞



第4章 病院跡地活用の基本方針

4-1.基本方針

本市が抱える課題である、人口減少・少子化・高齢化の進行、公共施設の老朽化、厳しい財政状況に対応する今後のあり方や市民アンケート及びワークショップ等を通じて把握した市民・団体ニーズを踏まえ、以下を基本方針とします。

＜病院跡地活用基本方針＞

公共施設の再編や財政状況を踏まえながら、市民の安心・安全を確保し、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機能を集約する。

4-2.基本方針の考え方

（１）公共施設の再編

本市の公共施設マネジメントの基となる「藤井寺市公共施設等総合管理計画」にて、施設の更新の際は複合施設とするという方針を定めていることに加え、市民アンケート及びワークショップにおいても施設の集約化・複合化を進める意見が多くを占める結果となりました。そのため、市内の公共施設の内、老朽化の状況や、現状の施設機能と市民ニーズの適合性等を考慮しながら、公共施設の再編を視野に入れたものとします。

（２）財政負担の軽減

昨今の建築費高騰や本市の厳しい財政状況を考慮し、施設及びサービス内容と財政負担のバランスがとれた持続可能な病院跡地活用を検討します。あわせて、条件の良い補助金や地方債の活用に加え、市民アンケート及びワークショップにおいても多くの意見をいただいた民間活力の活用なども検討し、サービスの維持・充実を図りつつ、本市の財政負担の軽減をめざします。

（３）安心・安全の確保

対象地が浸水想定区域であることから、まちづくり懇談会やワークショップにおいても水害時の避難に対する不安の声が多く寄せられました。これを受け、地域住民が安心して住み続けることができるよう、水害を想定した施設機能とします。

（４）コミュニティ・多世代交流

本市の課題である少子化・高齢化のあり方や市民アンケート及びワークショップの結果を踏まえ、子どもから高齢者までが安心して過ごせる施設をめざします。また、施設機能の複合化も踏まえて、様々な世代の方々が集い、交流し、にぎわいやコミュニティを創出できる病院跡地活用を検討します。

（５）生活の質の向上

施設の多機能化や民間活力の導入によるサービスの充実といった物質的な豊かさをめざすだけでなく、地域活動や交流の促進を図ることで、居場所や生きがいを創出し、充実度や満足度の向上もめざします。

（６）旧市民病院施設の建て替え

旧市民病院施設の扱いについては、以下の理由により建て替えることとします。

- ・ １期棟と２期棟は築後５０年以上、３期棟も４０年を迎えようとしており、施設だけでなく設備関係の老朽化が著しい。
- ・ ４期棟については、築後約１５年と比較的新しいものの、４期棟内に階段やエレベーターを有しておらず、リニューアルの際は新たに外付けで設置する必要があることと、敷地の真ん中に立地しており、敷地全体の土地活用に制約が生まれる。
- ・ 当該敷地は、昭和２５年から道明寺村の国保直営道明寺病院として開院して以来、これまで病院として活用されていた。他市の事例では病院跡地においては土壤汚染が確認されるケースが多く、本市においてもその懸念はある。現在の検討案に保育機能がある中で、既存建物を解体し、調査を経て、結果に応じた必要な対策を講じ、市民に安心・安全に施設を利用していただく必要がある。
- ・ 第３章で示したとおり、市民ワークショップにおいて建て替えとする意見が多かった。

第5章 公共施設の導入可能性

5-1.再編する公共施設と機能の絞り込み

基本方針に基づく機能として、保育機能、高齢者福祉機能、健康増進機能、防災拠点機能、コミュニティ機能、医療機能、収益機能、公園機能を導入候補として大きく分類し、各機能に対する公共施設と機能を絞り込みました。

（１）保育機能

保育機能については、幼稚園、保育所、認定こども園が対象の公共施設となります。児童数の動向や施設の老朽化などに加え、令和7年3月に策定した「藤井寺市立幼稚園・保育所再編実行計画（後期計画）」の内容を踏まえて、近隣の幼稚園と保育所の病院跡地への再編を検討します。

（２）高齢者福祉機能

高齢者福祉機能については、老人福祉センターが対象の公共施設となります。老人福祉センターは、建物や設備関連の老朽化だけでなく、施設内にエレベーターが設置されていません。また、民間事業者による類似サービスの拡充や高齢者の意識の変化、利用者の固定化等の背景から、高齢者人口の増加に反して利用者が減少しています。こういった要因を踏まえて、病院跡地への再編を検討します。

（３）健康増進機能

健康増進機能については、老人福祉センター、保健センター、市民総合体育館が対象の公共施設となります。老人福祉センターについては、高齢者福祉機能とともに病院跡地への再編を検討します。なお、市民総合体育館については、施設規模や用途地域の制限により再編ができず、保健センターは、病院跡地の立地環境による駐車場・動線の確保等の課題から施設の再編（一部も含む）は困難ですが、一部検診や講座等の機能のサテライト実施を検討します。

（４）防災拠点機能

防災拠点機能については、現在、市内に、備蓄倉庫を除いて専用施設として該当する公共施設はありませんが、病院跡地は5～10mの浸水が想定される区域であるため、その特性を考慮し、水害時でも機能する避難場所（一時避難場所）としての整備を検討します。

（５）コミュニティ機能

コミュニティ機能については、老人福祉センター、にぎわい・まなび交流館（アイセルシュラホール）（以下「交流館」という。）、市民総合会館が対象の公共施設となります。老人福祉センターは高齢者福祉機能及び健康増進機能と同様に、病院跡地への再編を検討します。交流館は、令和7年4月より従

来の生涯学習センターとしての役割に加え、観光拠点も担う複合施設へリニューアルしたことから、再編は行いません。また、市民総合会館も施設規模や用途地域の制限により、再編は行いません。

（６）医療機能

医療機能については、保健センター内にある休日急病診療所と訪問看護ステーションが対象の公共施設（機能）となりますが、病院跡地の立地環境下での運営が困難であることから再編は行いません。

（７）収益機能

収益機能については、収益を主目的とした公共施設はありません。そのため、民間活力の導入とあわせて検討します。

（８）公園機能

公園機能については、市内各所に都市公園があることや敷地条件を鑑み、公園を中心とした整備は困難であることから、全体の施設整備の中で、公園の持つ休息や遊戯、レクリエーション等の機能の導入を検討します。

<既存公共施設の集約化・複合化可能性>

機能	類似の公共施設	既存施設の集約化・複合化可能性	
保育機能	保育所、幼稚園、認定こども園	○	児童数の動向や施設の老朽化を考慮し再編対象
高齢者福祉機能	老人福祉センター	○	施設老朽化や利用者減少などへの対応のため再編対象
健康増進機能	保健センター	△	立地環境による駐車場・動線の確保等の課題から再編は困難だが、一部検診・講座等のサテライト実施を検討
	老人福祉センター	○	高齢者福祉機能と同様に再編対象
	市民総合体育館	×	施設規模や用途地域により再編不可
防災拠点機能	個別施設としては該当なし	○	施設整備時に一時避難場所等の整備を検討
コミュニティ機能	老人福祉センター	○	高齢者福祉機能と同様に再編対象
	交流館	×	施設規模や令和7年度に観光拠点機能を含めた複合施設へリニューアルした関係で再編不可
	市民総合会館	×	施設規模や用途地域により再編不可
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）	×	立地環境による運営の課題等から再編は困難
収益機能	—	—	民間活力導入とあわせて検討
公園機能	—	—	他の導入機能を設定後に検討

第6章 民間活力の導入可能性

6-1.第1回民間事業者へのヒアリング調査

病院跡地活用の基本方針に基づいた、具体的な導入機能の方向性を検討するにあたり、民間事業者からみた病院跡地の市場性を把握し、導入の可能性がある民間機能や整備手法、公民連携機能に加え、今後の事業者選定にあたっての条件整理の参考とするため、民間事業者へのヒアリング調査を実施しました。

(1) 実施概要

調査期間	令和6年12月17日～令和7年1月17日
調査方法	オンライン、対面
調査対象	9事業者（デベロッパー・建設事業者：4社、機能別運営事業者：5社）
調査内容	事業展開内容（導入機能のアイデア、活用が想定される対象地の活用範囲、想定される事業手法、参入意向・時期、行政に求める支援、その他）
調査手法	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。

(2) 結果概要

第1回民間事業者へのヒアリング調査の結果、地域の活性化に資する様々な施設利活用のアイデアが出されました。

①対象地の活用範囲

病院跡地、医師公舎の両方の活用が見込める一方で、病院跡地と連動した医師公舎の活用が見込めない場合、医師公舎の売却が望ましいという意見をいただきました。

②事業手法

敷地を分割し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、市が建設した施設内のテナントへ事業参入の可能性があることがわかりました。

③導入機能

一部の機能は導入にあたって要件等があるものの、保育機能、高齢者福祉機能、健康増進機能、コミュニティ機能、医療機能、収益機能の導入可能性があり、防災拠点機能については、民間施設の場合においても一時避難場所としての利用が可能であるという意見をいただきました。また、高齢者向け、保育機能との相乗効果が期待される障害児者向け施設の可能性もあることがわかりました。

その他、第1回民間事業者へのヒアリング調査の主な意見は以下のとおりです。

＜機能別の導入可能性＞	
●	<u>医療機能</u> ・ 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と考えられる。 ・ クリニックモールは難しいが、単体のクリニック（小児科）を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がある。
●	<u>高齢者福祉機能</u> ・ 老人福祉センターの機能を移転集約し、多世代で使える空間とするのが望ましい。また、公共施設として設置する場合、指定管理者による運営が可能である。 ・ 特別養護老人ホームや介護老人保健施設は敷地面積が不足する。 ・ その他の介護施設は、地域でのサービス供給量が足りているため、参入は見込めない。意欲がある地元事業者であれば参入が望めるのではないかと。
●	<u>保育機能</u> ・ 認定こども園や保育所などの参入が見込める。 ・ 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はある。
●	<u>健康増進機能</u> ・ 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である。
●	<u>コミュニティ機能</u> ・ 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である。
●	<u>収益機能</u> ・ 敷地条件により収益施設単体の導入は難しいと考えられる。 ・ 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、障害者就労支援としての位置づけでの参入は可能性があり収益が見込める。
●	<u>公園機能</u> ・ 収益を上げながら公園を設置・管理することは難しい。 ・ 公共施設として設置する場合、指定管理者による運営が可能である。

● <u>その他</u> ・ 高齢者向け機能や保育機能との相乗効果が期待される障害児向け施設（児童発達支援、放課後デイサービスなど）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薄い。
--

＜導入機能のアイデアについて＞
● <u>機能間の相乗効果</u> ・ 施設や機能同士だけではなく、子どもや高齢者、障害児者などの幅広い方々との交流を含めた相乗効果が期待できる。 ● <u>避難所利用の可否</u> ・ 民間施設の場合でも一時避難場所としての利用が可能である。

＜活用が想定される対象地の活用範囲＞
● <u>病院跡地</u> ・ 活用の可能性がある。 ● <u>医師公舎跡地</u> ・ 周りが住宅で道路からの視認性が無い為、売却して住宅用地とするのが良いと考えられる。 ・ 医師公舎跡地単体でのクリニックは難しい。

＜想定される事業手法＞
● <u>PFI の活用</u> ・ PFI の活用は事業規模が小さいため適さない。 ● <u>定期借地、売却、事業参入</u> ・ 敷地を分割して売却又は定期借地し、公共施設（指定管理者として参入）と民間施設を整備することが考えられる。 ・ 市が建てた施設内のテナントへの事業参入が考えられる。

＜参入意向について＞
● <u>機能別運営事業者（５社）</u> ・ 複数社参入意欲がある。 ● <u>デベロッパー・建設事業者(４社)</u> ・ 敷地条件の観点から民間事業者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の検討可能性がある。 ・ 参入意向は公募の時期による。 ・ 参入意向は低い。

＜行政に求める支援＞
・ 低廉な価格での売却と定期借地を求める。 ・ 補助金等の財政的支援を求める。

＜その他の意見・アイデアについて＞
● <u>運営について</u> ・ 複合施設の場合、一つの事業者が複数機能を一体的に運営することで各機能のスムーズな相互連携が可能となる。 ● <u>懸念点</u> ・ 建築費の高騰や人手不足等により、事業規模やスケジュールに影響が生じる可能性がある。

6-2.第 2 回民間事業者へのヒアリング調査

第 1 回民間事業者ヒアリング結果を基に、本市内で事業展開している事業者に対し、高齢者介護関係の施設や子育て支援機能の導入可能性、土地・建物の所有手法等を把握し、具体的な導入機能や公民連携事業の検討にあたっての参考とするため、一部の民間事業者へ再度ヒアリング調査を実施しました。

（１）実施概要

調査期間	令和 7 年 5 月 14 日～令和 7 年 5 月 16 日
調査方法	対面
調査対象	2 事業者（機能別運営事業者：2 社）
調査内容	介護関係の施設における本市の市場性、民間事業者による認定こども園運営の有無に対する付加機能（子育て支援機能や収益機能、医療機能、障害児者支援機能等）導入の意向、土地や建物の取扱い等について

（２）結果概要

いずれの事業者においても、認定こども園の参入が見込めるのであれば、医療機能、高齢者福祉機能、健康増進機能、コミュニティ機能、収益機能の参入も可能であり、他の機能との相乗効果を考慮し障害児者支援機能についても参入が可能という結果でした。また、複合施設を一体的に運営することも可能であるという意見をいただきました。

第２回民間事業者へのヒアリング調査の主な意見は以下のとおりです。

＜参入意向について＞
・ 認定こども園への参入が見込めるのであれば、小児科クリニック、放課後デイサービス、児童発達支援事業、障害者就労支援事業（カフェ）、アフタースクール、こども食堂等の参入も見込める。 ・ 高齢者、子育て世帯等、多世代を包括的に支援する施設にすることも一案である。 ・ 高齢者介護関係の施設について、藤井寺市では施設数も十分にあり需要がない。介護老人保健施設は市内に１か所しかないため可能性はあるが、病院跡地の敷地では手狭である。 ・ 認定こども園への参入が見込めない場合、指定管理者として福祉事業のみへの参入の可能性はゼロではないが、収益性等を考慮すると、その他の付加事業（子育て支援機能や障害児者支援機能、医療機能等）への参入は困難であるとする。
＜一体的な運営について＞
・ 複合施設を一体的に運営することは可能である。
＜土地や建物の所有手法について＞
・ 保育所や認定こども園等を民間事業者で行うのであれば、一部の土地を購入もしくは定期借地することは可能だが、現在検討している施設機能や効率的な施設運営を考えると一体整備が望ましい。 ・ 保育機能の付加機能のみを整備するために、民間事業者自ら土地を調達し、建物の建設まですることは採算面から困難である。保育機能と一体整備か、市で整備した建物の中に入ることが望ましい。
＜その他＞
・ 施設面積やゾーニングについては、市の計画に則る。 ・ クリニックの面積は、病児病後児保育施設を併設する場合は、約 200 ㎡必要になる。
＜懸念事項＞
・ 園児の安全性や施設利用者の利便性等を考慮した駐車場の設置が可能であるのかが懸念される。

第7章 導入機能及び規模

7-1.導入機能

第1章から第3章の本市の課題整理や病院跡地の現況把握、市民・団体意見の整理に基づき第4章で病院跡地活用の基本方針を定めました。

その後、第5章の公共施設の導入可能性の検証及び第6章の民間活力の導入可能性の検証を実施し、その結果を基に以下の機能を備えた複合施設として集約しました。

なお、各機能の導入検討にあたっては、基本方針に則り、第5章で検討した再編対象施設の単なる機能移転やセット化に留めるのではなく、利便性の向上や交流促進、施設の相互利用による効率化といった相乗効果が生まれる複合施設とすることや水害時の安心・安全の確保、多様な世代が集い、交流し、にぎわいやコミュニティを創出することなどを踏まえます。

(1) 保育機能

①認定こども園

老朽化が進んでいる近隣の市立道明寺南幼稚園と市立第4・第5保育所を再編し、公私連携幼保連携型認定こども園^{※1}を設置します。^{※2}

※1 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律「第34条に規定される幼保連携型認定こども園の運営方式の一つで、公私連携法人との協定書を元に提供すべき教育・保育の内容について一定の担保が可能となります。

※2 藤井寺市立幼稚園・保育所再編実行計画（後期計画）に基づく第一次実施計画を反映

【事業効果】

- ・ 老朽化が進む近隣の市立幼稚園・保育所の再編により、安心・安全な保育環境の提供及び公共施設の再編の推進が可能になる
- ・ 保育機能を民間事業者が担うことにより、他の機能への参入が見込める
- ・ 複合施設内の他の機能との連携により、新たな教育や子育て世代へのサポート機能の充実が期待できる

(2) 子ども・子育て支援機能

①（仮）子育てひろば

子どもや保護者が自由に集い、妊娠から出産、子育てに関する各種取組に気軽に参加できる場とするため、屋内で安心して遊べる場や情報交換・交流の場を提供するとともに、各講座なども開催し、地域の子育てをサポートします。

<内容例>

● 屋内あそび場

子どもたちが遊びを通じて豊かな感性を育める空間を創出し、楽しくにぎわいのある遊び場

の提供を検討します。気軽に集える空間を利用し、交流会等のイベント会場としての活用も検討します。

〔事例：（堺市）さかいっこひろば〕

遊具を使って楽しめる屋内ひろばで、プレイルーム内で、育児相談だけでなく、子どもの発達に関する講習会や親子のふれあい体操、ベビーマッサージなどの各種講座やイベントを実施。また、「助産師による育児ひろば」を定期的開催し、妊娠中から産後のお母さんと赤ちゃんの健康や発達に関する相談、赤ちゃんの体重測定やワンポイント子育てアドバイスを実施するなど、気軽に集える環境を活かした取組を行っている。

- 講座・教室等

保健センター等で実施している子育て支援に関する講座や親子の交流事業のサテライト化を検討します。（例）親子交流会、マタニティ教室等

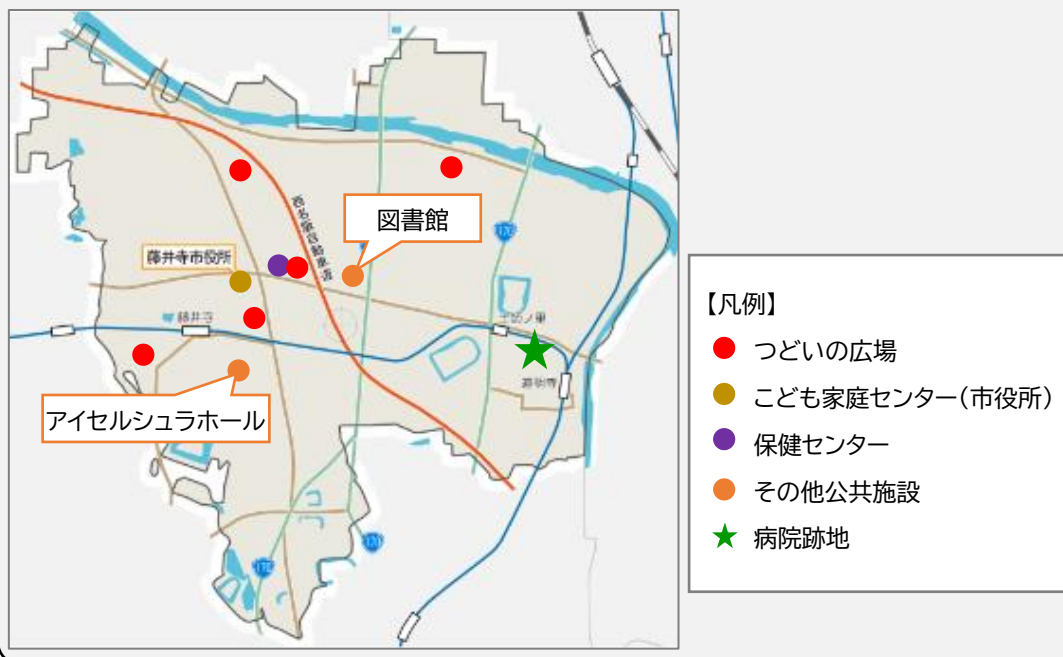
- 食育事業

保健センターで実施している座学や実習を通じた食育事業のサテライト化を検討します。（例）親子クッキング、離乳食講座等

【事業効果】

- ・ 屋内のあそび場の設置により、高い市民ニーズに応えることが可能になる
- ・ 市に今までなかった気軽に集い、交流ができる新たな機能を常設することで、子育て支援に寄与することが可能になる
- ・ 市全体の子育て支援を強化することが可能になる

<（参考）市内の子育て世帯の利用施設（抜粋）>



(3) 多世代交流機能

①多世代交流（地域コミュニティ）センター

子どもから高齢者まで気軽に集え、居場所や交流が生まれる場を創出するとともに、老人福祉センターのサークル活動を継続しつつ、多世代利用も可能とすることで、活発な地域コミュニティの場を提供します。

<内容例>

- 交流（コミュニティ）スペース

施設利用者だけでなく、市民が気軽に集え、居場所づくりや交流を図るためのスペース（ロビー）を検討します。また、幅広い世代の来館のきっかけとなる図書コーナーの設置や、地域及び行政の情報、各種市民活動を気軽に発信・入手できる情報発信コーナー、イベントや発表の場としての活用を見込めるロビー兼イベントスペース、屋上広場の設置をめざします。

- 貸館

老人福祉センターのサークル活動をはじめ多種多様な地域活動やイベントに利用可能な貸館の設置を検討します。また、食育事業や防災機能としての展開も想定した調理室の設置を検討します。また、若い世代の利用促進のため、自習室や音楽スタジオの設置も検討し、公共施設を普段利用しない層の利用を促進することで、新たな交流の創出をめざします。

【事業効果】

- ・ 機能間を分けず、共有化することで、世代に関係なく様々な方が同じ場所を日常の居場所として活用することが可能になる
- ・ 来館のきっかけとは別のイベントや地域活動に触れる機会が増え、来館者同士や活動の出会いを促すことが可能になる
- ・ 現在の老人福祉センターが抱える課題に付加価値を加えた上で、解決できる
- ・ 公共施設の再編の推進が可能になる

（４）健康保健・健康増進機能

①健康保健・健康増進に関する各種事業の実施

一部機能を除き、他の機能の諸室等を活用し、健康に関する相談窓口や各種イベント、検診などを実施し、多くの世代が健康の維持・増進を図ることができる場とします。

<内容例>

- 機能回復訓練（トレーニングルーム）

老人福祉センターの機能回復訓練室を多世代が利用可能な機能へ転換することを検討します。機能転換にあたり、フィットネスマシン等を導入し、新たな講座やイベント、利用者同士の交流促進をめざします。

〔事例：（大津市）老人福祉センター〕

老人福祉センターの利用者数減少対策と浴場の代替え機能として、トレーニングルームを設置。設置後、利用者は倍増し、新規利用登録者数が前年度比で 30 倍に。利用者間でのコミュニケーションも生まれ、交流の場としての成果もあげている。

- 検診事業

病院跡地で実施可能な検診の実施を検討します。検診の充実化を図るため、公民連携により、企業のノウハウを活用した血管年齢測定や Inbody などの健診測定の展開をめざします。

〔事例：（羽咋市）各種健診等とあわせた公民連携事業〕

各種健診等にあわせ、企業と連携した健康測定（血管年齢測定やベジチェックなど）や健康セミナーを実施。

- 健康相談

全ての世代が気軽に健康について相談できる窓口の設置を検討します。

- 栄養・食育事業

多世代を対象に、調理室での実習や座学を通じて、食育事業や食事・栄養相談の実施を検討します。（例）3 世代クッキング、低栄養予防講座等

- 展示・啓発活動

健康事業に関する各種展示、啓発活動の実施を検討します。

（例）禁煙啓発、ピンクリボン啓発等

- 講座・イベント

健康関連の講座やイベントの実施を検討します。（例）健康講座、介護予防講座等

【事業効果】

- ・ 老人福祉センターにある健康関連事業を多世代も利用可能とすることや保健センターの一部機能をサテライト実施することで、より多くの市民にサービスを提供でき、健康増進に寄与することが可能になる
- ・ 身近な施設で健康関連事業を行うことで、様々な取り組みに参加しやすくなるとともに、無関心層へのアプローチも可能になる
- ・ 様々な事業への参加や健康への意識向上がフレイル予防となるだけでなく、健康寿命の延伸により、介護サービス費や医療費の抑制なども期待できる

（５）防災拠点機能

①指定緊急避難場所

病院跡地における水害時の想定浸水深（5m以上 10m未満）を考慮し、避難が遅れた方などが緊急的に一時避難できるよう、10m以上の階層部を水害時の指定緊急避難場所と位置づけ、一時的に滞在できる場所とします。

＜内容例＞

- 滞在（避難）スペースと調理室

上層階に貸館の調理室と大きめの多目的室を設置することで、有事の際には緊急避難時の滞在スペースや短期間の滞在時に炊き出し等ができる場所とすることを検討します。

- 備蓄倉庫

避難時における短期間の滞在に対応できるよう、一定の備蓄品を備えられる倉庫の設置を検討します。

【事業効果】

- ・ 水害時における地域の安心・安全に寄与することができる
- ・ 施設利用者やこども園の安心・安全の確保が可能になる

<導入を検討している機能>

機能名	機能詳細	備考
保育機能	公私連携幼保連携型認定こども園	市立道明寺南幼稚園、市立第4・第5保育所の再編
子ども・子育て支援機能	屋内あそび場、子育て支援講座、食育事業 等	保健センター等の子育て支援機能のサテライト化
多世代交流機能	コミュニティスペース（図書コーナー、ロビー兼イベントスペース、情報発信コーナー、屋上広場）、貸館 等	老人福祉センターの再編及び多世代利用化
健康保健・健康増進機能	機能回復訓練室、健康相談、検診事業、講座 等	老人福祉センターの再編及び多世代利用化、保健センター機能のサテライト化
防災拠点機能	避難スペース（貸館の調理室や多目的室）、備蓄倉庫 等	上層階の多世代交流スペースを指定緊急避難場所として活用

（６）民間事業者からの提案を求めて検討する機能

民間事業者から、上記（１）～（５）の機能と親和性が高く、相乗効果により各種機能の充実を図ることができる機能の提案を医師公舎の跡地も含めて求めます。民間事業者からの提案を求めて検討する機能としては以下が想定されますが、民間事業者へのヒアリング調査結果を踏まえ、今後、民間事業者への認定こども園の運営に関する公募等とあわせて提案機能を求める中で、施設機能を加える必要性や床面積などの物理的制約を加味するなど、総合的に導入可能性を検討し、判断します。

<民間事業者から提案を求めて検討する機能>

機能名	検討内容
子育て支援機能	施設の中心となる機能の補完や相乗効果を生む新たな機能の提案を求め、機能を検討する。
飲食提供機能	民間事業者からの提案を求める際に運営可能な事業者を公募する。障害者の就労支援に資する機能を検討する。
医療機能	新しい認定こども園の導入にあたって、医療的な機能の導入が可能か検討する。
福祉機能	施設の中心となる機能の補完や相乗効果を生む新たな機能の提案を求め、機能を検討する。

7-2.土地活用と施設形態

市民ニーズや既存公共施設の課題、民間事業者の意向等を踏まえ、導入機能の整理や複合化の可能性を検討してきました。これらの検討結果をもとに、市民病院跡地及び医師公舎跡地の取扱いをはじめ、周辺環境や敷地条件、導入機能等を考慮した施設の構成を検討します。市民病院跡地と医師公舎跡地における土地活用と施設形態は以下のとおりです。

（１）市民病院跡地について

土地の形状や広さ、接道部の制限などの敷地条件や民間事業者による参入意向のある機能と土地利用の意向内容等を踏まえ、「保育機能」、「子ども・子育て支援機能」、「多世代交流機能」、「健康保健・健康増進機能」、「防災拠点機能」、「民間事業者から提案を求めて検討する機能」が一体となった複合施設を市が整備することとして検討します。その他、認定こども園以外の民間活用部分については、引き続き機能内容や運営形態とあわせて検討します。

次に、施設の配置パターンについては、施設跡地北側に位置する商店街及び道明寺駅からの動線、認定こども園の園児の安全性や園庭配置等を考慮し、以下の配置パターンを候補として検討します。ただし、今後のフロア構成や設計、駐輪駐車場の配置等の検討段階において、配置図の精査を行い、適切な配置やフロア構成を検討します。また、市立道明寺南幼稚園については、認定こども園として再編する見込みとなっており、跡地が市民病院跡地に隣接する土地となることから、駐車場として活用するなど、病院跡地と一体的な土地活用を検討します。



（２）医師公舎跡地について

土地の形状や広さ、市民病院跡地から離れた場所にあるといった立地条件から、現時点の導入機能と連動した活用方法が見込めない状況です。一方で、民間事業者へのサウンディング調査結果では、市民病院跡地と医師公舎跡地の両方の活用が見込めるといった意見もあることから、認定こども園の運営と付加機能の提案を求める際に、医師公舎の活用に関する提案もあわせて求めることとします。ただし、病院跡地と連動した医師公舎の活用が見込めない場合は、売却や賃貸借等も検討します。

7-3.フロアコンセプトと施設規模

これまでの検討経過や導入機能ごとの利用者属性をはじめ、安全性、利便性、交流促進等の観点、機能間の連携などから、各機能の施設配置と施設規模を集約します。ただし、一部に民間事業者から提案を求める機能も含まれていることや今後検討することとなるより詳細な機能内容や運営形態、施設設計等の各種検討段階において、より効率的かつ効果的なフロア構成を引き続き精査していくことから、あくまでも現時点における各フロアのコンセプト及びその内容に応じたフロアイメージ、施設規模を以下のとおりとし、今後本事項を基に詳細な内容を検討することとします。

また、今後詳細な施設設計を検討するにあたっては、複合施設とすることに鑑み、機能ごとに諸室を設け、エリア分けをするのではなく、可能な限り機能同士が一体的に利用できる部屋割りとし、貸館機能を有効的に活用して機能間で相互に利用できる形にすることで、交流促進を図るだけでなく、効率的な施設規模となるよう精査します。

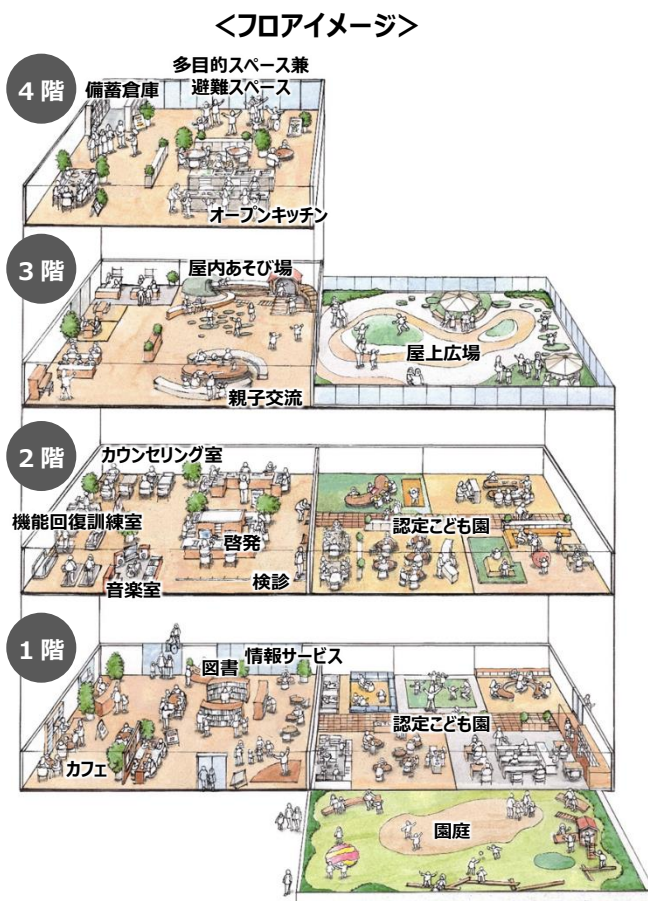
(1) 各フロアコンセプト

① 1階フロア

エントランスロビーやカフェを設置し、市民が気軽に集い、交流し、居場所となるスペースをめざします。図書機能や情報発信機能を併設することで、様々な活動の発表及び情報の発信や入手ができる場とし、多世代の交流を促進するとともに、多くの市民が地域についてより理解を深める機会の創出をめざします。認定こども園については、他の施設と区画を分けることで、園児の安全性を確保します。

② 2階フロア

老人福祉センターのサークル活動等ができる機能と、検診や健康に関する相談・講座などの健康機能を多世代に開放することで、多世代の交流促進に加え、より多くの市民の健康増進へ寄与します。また、自習室や音楽室を同フロアに設置することで、若年層の来館を促進するとともに、老人福祉センターのサークル活動参加者との交流促進をめざします。また、1階と同様に、認定こども園については、他の施設と分けることで、園児の安全性を確保します。



③ 3 階フロア

これまで市内になかった常設型の屋内あそび場を設置し、子育て世代のニーズに応えます。また、親子が交流する場の提供や多世代の交流事業・イベントの展開をめざします。屋上広場を活用し、子育て世帯のみならず、多世代が交流できる場の創出をめざします。

④ 4 階フロア

平常時は、離乳食や高齢者向けの健康食などの講座を行う調理スペース、講習会やサークル活動などを行う多目的スペースとして活用し、水害による有事の際は指定緊急避難場所としての役割を果たします。

(2) 施設規模

施設規模については、各フロアの導入機能で下記のとおり必要となるスペースを検討した結果、4,500㎡前後を想定しています。

- ・ 再編対象となっている市立幼稚園・保育所の規模及び周辺地域の児童数を考慮し、今後の整備検討の中で、認定こども園の適正な定員数と施設規模を検討しますが、現時点では、再編対象である各保育施設における現在の園児数を合計し、その数に応じた施設規模として、認定こども園で1,500㎡前後、園庭で750㎡前後と仮定する。
- ・ 導入を検討している屋内あそび場や調理室、屋上広場などの新設機能がある。
- ・ 老人福祉センターの機能等として、不要なスペースを精査しつつ、現在行われているサークル活動の継続が可能なスペースが必要となる。
- ・ 民間事業者からの提案を求める機能を一定考慮したスペースが必要となる。
- ・ 病院跡地における想定浸水深が5m以上10m未満であることから、指定緊急避難場所としての役割を果たすため、建物の高さを10m以上とする必要がある。

<各フロアの導入機能>

フロア	導入施設
屋上	受変電設備、空調室外機等
4 階	防災拠点機能、多世代交流機能
3 階	子ども・子育て支援機能、多世代交流機能
2 階	健康保健・健康増進機能、多世代交流機能、保育機能
1 階	多世代交流機能、保育機能

※各階に民間事業者から提案を求める機能（子育て支援機能、福祉機能など）も入る可能性があります。

<外観イメージ>



第8章 概算事業費等の検討

8-1.概算事業費

昨今の建築費高騰の影響により国等が示す建築単価と実際の建築単価が大きく乖離し、概算事業費の算出が困難な状況となっています。そのため、近隣自治体が数年内に整備した類似施設の事業費を参考に本施設の概算事業費を算出しました。

本施設の延床面積を約 4,500 m²と仮定し、近隣自治体の類似施設の整備単価等を基に本施設の概算事業費を試算すると、約 30 億円になると見込まれます。

なお、昨今の建築費高騰の影響を考慮し、事業費の縮減手法を引き続き検討するとともに、都度、事業費を算出しながら検討を進めていきます。なお、場合によっては施設規模や建築時期等を見直しする可能性もあります。

8-2.財源確保における検討

本施設は、子育て支援や社会福祉等の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設であり、防災拠点としての役割も担うことに加え、既存施設の除却もあることから、財源確保のため都市構造再編集中支援事業交付金及び地域未来交付金（地域未来推進型）の活用を検討します。また、機能や設計内容に応じて活用可能な補助金を検討するなど、財政負担の軽減に努めます。

<都市構造再編集中支援事業の概要>

都市構造再編集中支援事業

○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等
国費率：1/2（都市機能誘導区域内等、地域生活拠点内）、4.5%（居住誘導区域内等）※基幹事業「こどもまなまぢの事業」の国費率：1/2

対象事業

＜市町村、市町村都市再生協議会＞
○都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援。
※市町村が作成する都市の再生に必要な公共施設の整備等に関する計画

【基幹事業】
道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設、賑わい交流創出施設等）、誘導施設※、広域連携誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまなまぢの事業、暑熱対策事業、地域産業支援施設 等

【提案事業】
事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実装等）、地域創造支援事業（事業に基く事業）

【居住誘導促進事業】
住居移転支援、元地の適正管理 等

＜民間事業者等＞、＜都道府県等＞（複数市町村もしくは都道府県が広域的な立地適正化の方針等を定めた場合に限る。）
○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設・広域連携誘導施設の整備
※基幹事業等に対する支援については、市町村又は都道府県が事業主体に対して、公共施設等造成等を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援は補助率（補助対象事業費の2/3）に自費率を差し引いた額に引き上げられ、補助率の向上を図る。また、事業主体に対する市町村の支援は補助率（補助対象事業費の2/3）に自費率を差し引いた額に引き上げられ、補助率の向上を図る。また、事業主体に対する市町村の支援は補助率（補助対象事業費の2/3）に自費率を差し引いた額に引き上げられ、補助率の向上を図る。

※地域生活拠点内では、一部の基幹事業を除く。
※誘導施設については、三大都市圏の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行う場合は政令市を支援対象とする。

施行地区

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」
※大規模災害発生後に想定される大規模災害等を受けて復興計画等を行う場合、かつ、立地適正化計画を有しない市町村において（復興計画等に都市機能の回復の方向・誘導に関する方針を定め、一定の期間内に立地適正化計画の作成を着手・完成することが確実であり、当該区域として定めることが確実である区域を含む。）

○立地適正化計画に位置付けられた「地域生活拠点（都市計画区域外）、都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分以内」※
※立地適正化計画を有しない市町村が復興計画・地域創生計画において、地域生活拠点として位置付けられた区域を含む。

○その他、以下の地区においても実施可能
・立地適正化計画に基づき誘導施設を整備・整備する場合、廃止された施設の跡地等
・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において、まちづくり計画がある場合、計画に位置付けられている事業
・市町村域内の居住誘導区域にあり、あるべき事業を提示している場合、跡地等の整備
・はたして復興計画が市町村域内の復興計画の2/3以下の市町村の居住誘導区域外、災害復興計画に位置付けられた区域にあり、市町村化区域を市町村化区域に編入した当該区域、から居住誘導区域への居住の誘導を促進するために必要な事業

ただし、都市計画適用設計に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害リスクを有している市町村、市町村調整区域で都市計画第3.4条第1.1号に基づき集約の区域を指定、住所等が暫定的に指定している場合など適切な運用を行っている市町村は対象外。

市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域、居住誘導区域等を設定

市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集中支援事業による支援

<地域未来交付金（地域未来推進型）の概要>

地域未来推進型の概要①

- 地方の大きな伸び代と地域特性を最大限に活かし、地方の暮らしの安定を実現するとともに「強い経済」を構築するため、地場産業の付加価値向上など、地方公共団体の地域独自の取組を幅広く支援する。
- 従来の地方創生に資する取組のみならず、各自治体による産業クラスター計画や地場産業の成長戦略が、真に地方の活力を最大化することに繋がるような取組を推進する。

◆制度概要

- 地方の暮らしの安定を実現し、各自治体による産業クラスター計画や地場産業の成長戦略が、真に地方の活力を最大化することに繋がるような、地方公共団体の地域独自の取組等を支援。
※地方版総合戦略に基づき、目指す将来像及び課題の設定等、KPI設定の適切性に加え、自立性、地域の多様な主体の参画等の要素を有する事業を支援。
- ソフト＋ハードや分野間連携の事業を一体的に支援
※申請の効率化を図る観点から、ハード・ソフトが一体となった事業も含め、一本の申請で受付。
- 事業の検討・実施・検証の各段階において、地域の多様な主体が参画
※多様な主体の参画による事業の進捗状況・効果測定を実施し、効果検証及び評価結果・改善方策の公表を行うこととする。

◆評価基準（S～Dの5段階評価）

目指す将来像及び課題の設定

KPI設定の適切性

自立性

地域の多様な主体の参画

	事業計画期間	交付上限額・補助率
ソフト事業	原則3か年度以内 (最長5か年度)	1自治体当たり国費 都道府県：15億円/年度 中核中核：15億円/年度 市区町村：10億円/年度 補助率：1/2
拠点整備事業	原則3か年度以内 (最長5か年度)	1自治体当たり国費 都道府県：15億円/年度 中核中核：15億円/年度 市区町村：10億円/年度 補助率：1/2
インフラ整備事業	原則5か年度以内 (最長7か年度)	1自治体当たり事業計画期間中の 総国費 都道府県：50億円 (半年度目安10億円) 中核中核：20億円 (半年度目安4億円) 市区町村：10億円 (半年度目安2億円) 補助率：1/2等 (各省市の交付要綱に従う)

(注1) 半年度の交付上限額は目安とする。

(注2) 拠点整備事業の1事業当たりの事業計画期間における交付上限額（国費）について、都道府県・中核中核都市は15億円、市区町村は10億円を目安とする。

(注3) インフラ整備事業は、ソフト事業又は拠点整備事業との組み合わせを要件とする。

(注4) 広域リージョンとして複数自治体で実施する事業については、通常の申請件数・交付上限額の算定とは切り分けて取り扱い、1リージョンあたり申請可能な事業数は最大5事業、交付上限額（国費）は最大10億円/年度。複数の広域リージョンに参画することは可能だが、当該自治体が広域リージョンとして申請できる事業数は、それぞれ最大3事業までとする。

出所：内閣府「地域未来推進型の制度概要について」（令和8年1月時点）

第9章 事業手法の検討

9-1.事業手法の把握・整理、評価

公共施設等の建設・維持管理等については、行政と民間事業者が連携して取り組むことで、民間事業者の創意工夫を取り入れた公共サービスの向上、公的資金の効率的な運用が期待されます。

利用者にとって効果的な施設利用を行うことができる適切な事業手法を検討します。適用が想定される各種事業手法の業務範囲と各項目の評価は下表のとおりになります。

PFI 手法については、事業者ヒアリングを通じて、本事業の規模では PFI 手法での参入はできないとの意見をいただきました。

DBO 方式では、民間事業者のノウハウの発揮を十分に見込むことができますが、運営事業者候補、デベロッパーから設計・建設・運営の一括発注を想定しないとの意見をいただきました。

DB+O（O 先行型）方式では、先に運営事業者を選定することにより、効果的な施設利用が見込めるものの昨今の建築費高騰の影響により、入札が不調になるケースが多発しており、スケジュールに大きく影響する可能性があることから、社会情勢を考慮しながら、DB+O（O 先行型）方式と従来方式を有力な事業手法としながら、引き続き効果的な事業手法を検討します。

＜事業手法の比較＞

		公設公営	公設民営（PPP）		公設民営（PFI）	
		従来方式	DB+O (EOI)	DBO	BT+O (EOI)	BTO
事業 実施 主体	設計	公共（請負）	民間（請負）	民間（事業）	民間（事業）	民間（事業）
	建設	公共（請負）	民間（請負）	民間（事業）	民間（事業）	民間（事業）
	運営	公共	民間	民間	民間	民間
財源 調達	主体	公共	公共	公共	民間 (+ 公共)	民間 (+ 公共)
	財源 内容	補助金 起債 一般財源	補助金 起債 一般財源	補助金 起債 一般財源	補助金 起債 融資（民間）	補助金 起債 融資（民間）
所有		公共	公共	公共	建設中：民間 運営中：公共	建設中：民間 運営中：公共
併用開始までに要する期間		◎ 短い	○ 比較的短い	△ 比較的長い	× 長い	× 長い

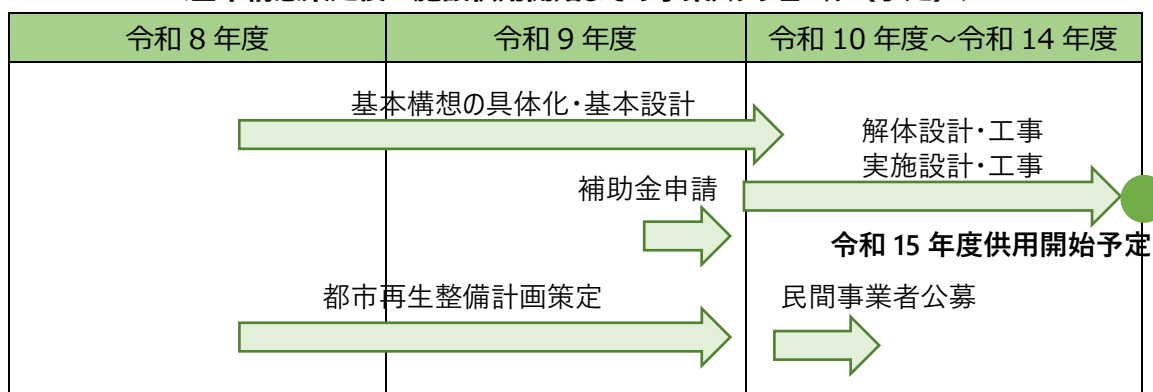
	公設公営	公設民営 (PPP)		公設民営 (PFI)	
	従来方式	DB+O (EOI)	DBO	BT+O (EOI)	BTO
財源負担の 軽減	× 軽減余地なし	△ 設計・施工一括、発注により 一部軽減	○ 長期包括発注 により軽減	△ 設計・施工一括発注により 一部軽減	◎ 長期包括発注
行政の関与	◎ 個別契約ごと に関与可能	○ 設計・施工と運 営別に関与可 能	△ 関与できる幅 が小さい	○ 関与可能	△ 関与できる幅 が小さい
民間事業者 のノウハウ発 揮	× 民間事業者の 自由度・ノウ ハウ発揮余地 が小さい	△ 設計・施工一括 発注で発揮余 地あり	○ 民間事業者の 自由度・ノウ ハウ発揮余地 が大きい	△ 設計・施工一括 発注で発揮余 地あり	◎ 資金調達も含 め自由・発揮 余地が大きい
民間事業者 の参入可能 性	○ デベロッパー の参入可能性 あり	○ 運営事業者及 びデベロッパー の参入可能性 あり	△ 運営事業者 候補及びデベ ロッパーが DBOを検討 していない	× 事業規模 30 億円以上が 対象となる	× 事業規模 30 億円以上が 対象となる
導入評価	△ 効果的な施設 利用を検討す るにあたり民 間事業者の ノウハウ活用 が十分に見 込めない	○ 先に運営事業 者を選定する ことにより効 果的な施設利 用が可能にな る	× 効果的な施設 利用を検討す るにあたり運 営事業者を 先に選定す る	× 民間事業者 参入の可能 性がない	× 民間事業者 参入の可能 性がない
手法の概要	公共が資金 調達を行い、 設計・建設、 維持管理、 運営を単独で 発注し、公共 が維持管理・ 運営を行う	公共が資金調達 を行い、先行決 定した運営事業 者の意見を踏ま えて民間事業者 が設計・施工を 一括で行い、運 営事業者が維持 管理・運営を行う	公共が資金 調達を行い、 民間事業者 が設計・建設・ 運営・維持管理 を一括で行う	民間事業者 が資金調達 を行い、運営 事業者を先 行決定し、民 間事業者が 設計施工を 一括で行った 後公共に所 有権移転を 行う	民間事業者 が資金調達 を行い、設計・ 施工一括で 行った後、公 共に所有権 移転を行い、 その民間事業 者が維持管 理・運営を行 う

第10章 事業スケジュールと今後の施設整備に向けた課題

10-1.事業スケジュール（予定）

上述のとおり、本事業は都市構造再編集集中支援事業補助金及び地域未来交付金（地域未来推進型）の活用を想定しています。令和8年度から令和9年度頃にかけて基本構想の具体化及び基本設計を作成し、令和9年度に補助金の申請を行う予定です。令和10年度から解体設計・工事、実施設計・工事を進め、令和15年度に施設の供用開始を見込みますが、土壌汚染調査結果や文化財調査結果、本市を取り巻く社会情勢の変化等により、事業スケジュールが変更となることも想定されます。

＜基本構想策定後～施設供用開始までの事業スケジュール（予定）＞



10-2.今後の施設整備に向けた課題

今後、基本構想を具体化していく過程で、事業手法や管理運営手法の絞り込み、再編対象となっている公共施設の移転調整、補助金・交付金にかかる各種調整等の課題への検討を進めていく必要があります。

事業手法については、民間事業者の参入可能性や建築費高騰等の社会情勢を踏まえ、本事業の実現性が高い事業手法の絞り込みが課題となります。あわせて、民間事業者のノウハウを活かすために効率的な維持管理や役割分担の明確化に資する管理運営手法の整理が必要です。

また、再編対象となっている公共施設については、市民サービスの継続性や利用者の利便性を確保するため、適切な移転時期等の調整を行い、円滑な機能移転に向けて関係機関との連携を図ることが課題です。

補助金・交付金の活用に向けては、導入機能や事業手法、整備スケジュールとの整合を図りつつ、国の予算動向等を踏まえ、機能ごとの財源の組合せを柔軟に対応できるよう、関係機関との協議や申請準備を計画的に進める必要があります。

その他にも各種課題の整理・調整を進め、基本構想の具体化に向けた検討を行っていきます。

参考資料

（参考）藤井寺市病院跡地活用検討委員会（外部委員会）意見まとめ

本事業を進めるにあたり、学識経験者や市内関係団体の代表者、公募市民等で構成した藤井寺市病院跡地活用検討委員会（外部委員会）（以下、「委員会」という。）へ諮問しました。委員会は計6回開催し、委員から意見を伺いました。各委員会の概要と委員からの主な意見は以下のとおりです。

【第1回委員会】

第1回委員会では、本市の主な課題とそのあり方、市民アンケート等の市民・団体ニーズ調査の結果、周辺地域や敷地条件等について報告し、これらの現状把握・整理を踏まえた病院跡地活用の基本方針と今後の進め方について、意見交換し、方向性の共有を図りました。

＜市民・団体等のニーズ調査の結果報告説明資料 ※第1回審議会資料抜粋＞

3. 市民・関係団体等のニーズ

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 ※資料2	・ 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
まちづくり懇談会 ※資料3	・ 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 ※資料4	・ 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 ※資料5	・ 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

<病院跡地活用の基本的な考え方（案）説明資料 ※第 1 回審議会資料抜粋>

4. 病院跡地活用の基本的な考え方（案）

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

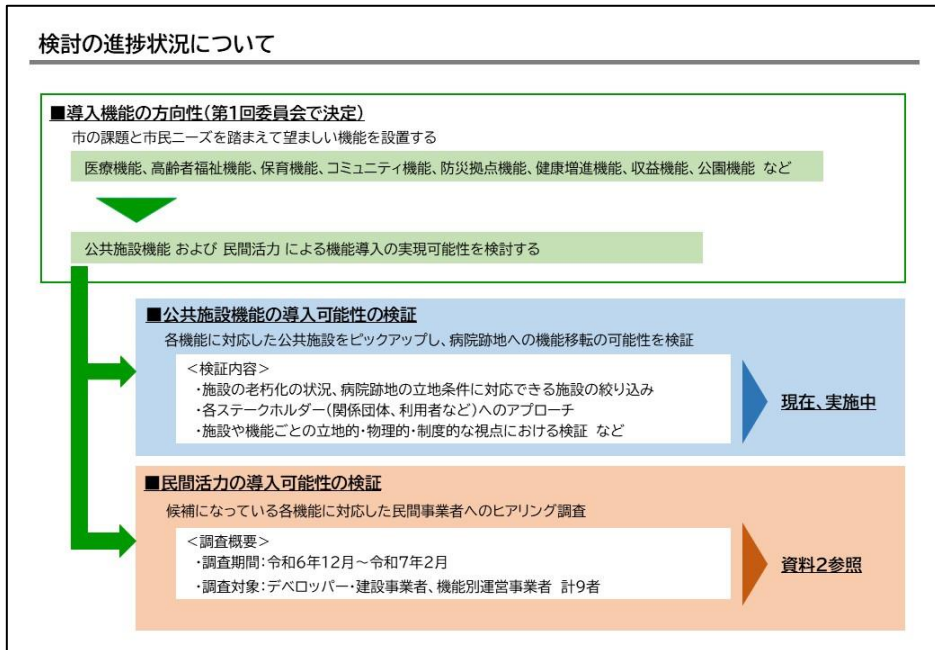
第 1 回審議会における主な意見は以下のとおりです。

- ・ 道明寺地区は浸水深が高いことを考慮し、水害時に病院跡地を活用できることを検討してほしい。
- ・ 多機能な施設とすることを前提とするが、敷地条件を考慮した上でどのような機能が集約できるのかを検討してほしい。
- ・ 基本的な考え方に沿った形で、民間事業者へのヒアリング調査とともに、公共施設の集約化・複合化の調査も実施してほしい。次回委員会では、各調査結果を踏まえた活用方針案を提示し、その内容について議論する。

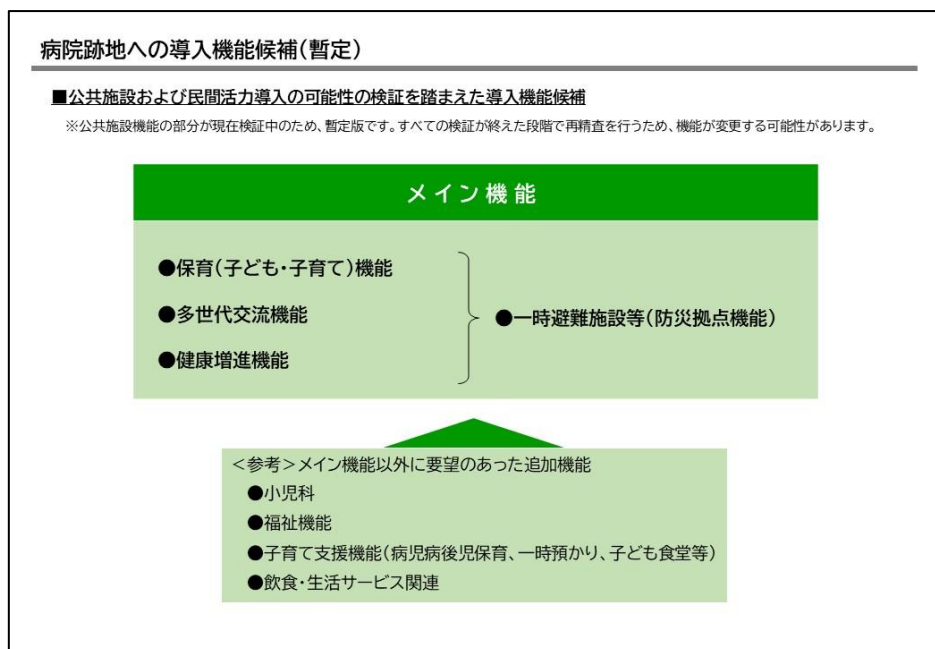
【第 2 回委員会】

第 2 回委員会では、民間事業者へのヒアリング調査及び公共施設の集約化・複合化の調査の状況を報告し、各種調査内容を踏まえた導入機能候補や集約化・複合化の可能性のある公共施設の方向性について意見交換し、方向性の共有を図りました。

＜検討の進捗状況説明資料 ※第2回委員会資料抜粋＞



＜病院跡地への導入機能候補（暫定）説明資料 ※第2回委員会資料抜粋＞



第2回委員会における主な意見は以下のとおりです。

- ・ 現在の老人福祉センターの状況や高齢者の価値観の多様化、民間事業者へのヒアリング調査結果を踏まえ、老人福祉センターを病院跡地に移転するのであれば、多世代利用化することが望ましいのではないか。

- ・ 多世代交流ができコミュニティの場となるような施設が望ましい。
- ・ 一つの事業者が複数機能を一体的に運営することが望ましいのではないか。
- ・ 事業化をするにあたり、公共と民間の運営手法は今後の検討課題となる。
- ・ 災害時に避難場所となる施設が近隣にあると安心する。災害時の対応を考慮して建物のイメージを作してほしい。
- ・ 地域の人々が、相談できる機能も必要ではないか。
- ・ 市立幼稚園・保育所を再編するのであれば、病院跡地に隣接する道明寺南幼稚園の敷地も含めて一体的に検討することが望ましい。
- ・ メイン機能とそれに関連する付加機能の検討を進めてほしい。

【第3回委員会】

第3回委員会では、これまでの検討経過を踏まえて、本事業の中心となる機能内容や民間事業者から提案を求める機能、施設の機能構成等のレイアウトイメージについて意見交換を行いました。また、委員からの要望の高かった多世代交流機能のあり方についての意見交換も行い、全体的な方向性の共有を図りました。

＜導入機能の内容（案）説明資料 ※第3回委員会資料抜粋＞

機能の内容(案)について		
■中心となる機能 ～運営形態を含め検討へ～		
中心となる機能	具体的な機能	再編対象 公共施設
保育（子ども・子育て）機能	認定こども園	近隣保育所・幼稚園の移転・再編
子ども・子育て支援機能	子育て支援（健康保健関連、屋内遊戯施設など）機能	保健センターの一部（詳細は調整中）
多世代交流機能	多世代交流（地域コミュニティ）センター（図書コーナー、情報発信コーナーなど含む）	老人福祉センター（松水苑）の移転・多世代化
健康保健・健康増進機能	機能回復訓練、健康保健関連、相談窓口等	老人福祉センターの移転 保健センターの一部（詳細は調整中）
防災拠点機能	水害時における地域の指定緊急避難場所としての活用、備蓄倉庫など	
■その他に要望のあった追加的な機能		
追加的な機能	内容	
子育て支援機能	民間からの提案を求め、新たな施設の機能の充実・向上がなされるよう民間活力の導入手法や運営のあり方なども含め検討	
飲食提供機能		
医療機能(小児科など)		
福祉機能		

＜建物の配置（案）説明資料 ※第 3 回委員会資料抜粋＞

建物の配置(案)について

※現在の機能案をイメージしやすいよう仮配置図として落とし込んだもの

■パターン1



■パターン2



※道明寺南幼稚園は駐車場としての利用を検討中

第 3 回委員会が出た意見は以下のとおりです。

- ・ 施設の出入口の設置場所は、施設周辺の道路状況を考慮し、安全第一で考えるべきである。
- ・ 主要な機能となる保育機能と健康増進機能を繋ぐ機能として、多世代交流機能を設ける想定の中で、多世代交流が機能する仕掛けや工夫を検討してほしい。
- ・ 認定こども園と老人福祉センターの機能を集約する際に、専門となる部署や利用者の意見を取り入れることが重要だと考える。
- ・ 施設エントランスにカフェを設置する場合、民間事業者には地元の資源を活用してほしい。
- ・ 各機能を民間事業者が担うか否かを決めていくにあたり、藤井寺市の財政状況や運営可否を考慮し検討することになると思われる。施設を事業化させるにあたり、市の意向・意見を詳細にすることで、民間導入が着目され、当事業の進捗も捗るのではないか。
- ・ 多世代交流機能は、成功例と失敗例があり、交流促進の仕掛けがイメージできる事例を今後示してほしい。
- ・ 全ての施設を公営か民営のどちらにするかではなく、施設の各機能に応じて個別の議論が必要になる。庁内の関係部署と検討を進める時に、本委員会の意見を踏まえた議論としてほしい。

【第4回委員会】

第4回委員会では、これまでの検討経過を踏まえ、本事業の中心となるより詳細な機能内容や民間事業者から提案を求める機能及び施設のレイアウトイメージについて提示し、意見交換を行いました。また、委員からの要望の高かった多世代交流機能のあり方について、事例報告と意見交換を行い、全体的な方向性の共有を図りました。

＜中心となる機能（案）説明資料 ※第4回委員会資料抜粋＞

中心となる機能		【機能案①】保育機能	【機能案②】子ども・子育て支援機能
検討の方向性 - 本市の幼稚園・保育所が抱える課題及び方針を踏まえ、様々な子育てニーズに対応し、子育て世代が安心して子どもを預けられる環境を整備するため、保育機能の導入をめざす。 - 本市の子ども・子育て支援に関する課題や方針（第三期藤井寺子ども・子育て支援事業計画等）を踏まえながら、妊娠から出産、子育てに関する相談や交流等の各種取組に気軽に参加できる場を整備し、子育てをサポートする機能の導入をめざす。			
認定こども園 近隣の公立幼稚園及び保育所を再編し、認定こども園とする。			
（仮）子育てひろば 子どもと保護者が自由に集い、屋内で安心して遊べる場や情報交換・交流の場を提供するとともに、各種講座なども開催し、地域の子育てをサポートする。			
■屋内あそび場 子どもたちが遊びを通じて豊かな感性を育める空間を創出し、楽しく賑わいのあるあそび場として提供		■講座・教室等 子育て支援に関する講座や親子の交流事業を実施 （例）親子交流会、マタニティ教室等	
＜親子等の交流促進＞ 気軽に集える空間を利用し、交流会等のイベントの会場としての活用も検討 【事例：（堺市）さかいっこひろば】 プレイルーム内で、育児相談だけでなく、子どもの発達に関する講習会や親子のふれあい体操、ベビーマッサージなどの各種講座やイベントを実施。また、「助産師による育児ひろば」を定期的に開催し、妊産婦から産後のお母さんと赤ちゃんの健康や発達に関する相談、赤ちゃんの体重測定やフットポイント子育てアドバイスを実施するなど、気軽に集える環境を活かした取組を行っている。		■食育事業 産学や実習を通じた食育事業の実施 （例）親子クッキング、離乳食講座等 市内の子育て世代の利用施設（抜粋）	
事業効果 ● 屋内のあそび場の設置により、高い市民ニーズに応えることができる ● 市に今までなかった気軽に集い、交流ができる新たな機能を常設することで、子育て支援に寄与することができる ● 市全体の子育て支援を強化することができる ● 公共施設の再編		【凡例】 ● つどいの広場 ● こども家庭センター（市役所） ● 保健センター ● その他公共施設 ★ 市民病院跡地	

＜追加的な機能（案）説明資料 ※第4回委員会資料抜粋＞

追加的な機能	民間から提案を求める機能の取扱い
検討の方向性 ・更なる機能の追加にあたっては、本市の課題をはじめ病院跡地における市民ニーズやこれまでの検討経過を踏まえ、中心となる機能と親和性が高く、相乗効果により、各種機能の充実が図れるものとする。 ・民間活力の導入という趣旨に鑑み、民間が持つノウハウ等を活かすことができる機能の導入をめざす。 ・上記の考えに基づき、機能別による一定の取扱いを下記に示すが、あくまでも追加的な機能となることから、中心となる機能が決定した後に、新たな施設機能を加える必要性や床面積などの物理的制約などを検証する。 ・民間事業者へのヒアリング調査を踏まえ保育機能を民間にて運営が可能な場合は、認定こども園の運営形態の検討とあわせて導入の可否について判断する。 ・医師公舎の跡地も含めて、活用の提案を求める。	
子育て支援機能 ● 施設の中心となる機能を補完したり、相乗効果を生む新たな機能の提案を求め、機能を検討する。	
飲食提供機能 ● 民間からの提案を求める際に運営可能な事業者を公募する。 ● 障害者の就労支援に資する機能を検討する。	
医療機能 ● 新しいこども園の導入にあたって、医療的な機能の導入が可能か検討する。	
福祉機能 ● 施設の中心となる機能を補完したり、相乗効果を生む新たな機能の提案を求め、機能を検討する。	

第4回委員会で出た意見は以下のとおりです。

- ・ 基本構想では建築的な具体的な内容を確定させるのではなく、設計要件となるような事項を掲載しておいてはどうか。
- ・ ハコモノ行政に終始せず、運営者のソフト的工夫や、地域との協力関係が重要である。
- ・ 予算を下げるが故にこれまでと違いがわかりにくいような中途半端な建物ではなく、しっかりと違いがわかる整備をめざして欲しい。
- ・ 民間事業者から、よりよい提案を引き出せるようなプロセスをめざしてほしい。
- ・ 導入する機能が多ければ多いほど、必要となるアイデアや知見も増えるため、民間活力を活用することも有効な手段である。指定管理等を活用すると市の財政的にもよいと考えられる。

(参考) 藤井寺市病院跡地活用に向けてのまとめ

基本方針

本市の課題や今後のあり方、市民ニーズ等を踏まえ基本方針及び基本方針の考え方を整理しました。

基本方針

公共施設の再編や財政状況を踏まえながら、市民の安心・安全を確保し、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機能を集約する。

導入機能

基本方針に則り、各機能の導入にあたっては、利便性の向上や交流促進、施設の相互利用による効率化といった相乗効果が生まれる複合施設とすることや水害時の安心・安全の確保、多様な世代が集い、交流し、にぎわいやコミュニティを創出することなどを踏まえます。

保育機能

近隣幼稚園・保育所を再編し、公私連携幼保連携型認定こども園を設置
＜内容例＞
公私連携型認定こども園



子ども・子育て支援機能

(仮)子育てひろばを設置し、親子が集い交流を通じて地域の子育てを支える場を創出
＜内容例＞
屋内あそび場、講座・教室、食育事業



多世代交流機能

多世代が気軽に集い交流できる場の創出により、地域コミュニティの活性化を図る
＜内容例＞
交流（コミュニティ）スペース、貸館



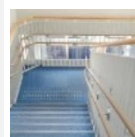
健康保健・健康増進機能

健康に関する相談窓口や検診等を実施し、健康の維持・増進を図る
＜内容例＞
機能回復訓練、検診事業、各種健康増進事業



防災拠点機能

水害時を想定し、10m以上の階層部を指定緊急避難場所として活用
＜内容例＞
滞在（避難）スペースと調理室、備蓄倉庫



民間提案を求める機能

各種機能と相乗効果を図ることができる機能の提案を医師公舎跡地も含めて求める
＜内容例＞
子育て支援機能、飲食提供機能、医療機能



施設配置

周辺環境や導入機能、動線等を考慮し、以下の施設配置パターンを候補として検討します。

病院跡地

- ✓ 病院跡地北側に位置する商店街や道明寺駅からの動線を考慮
 - ✓ 認定こども園の園児の安全性や園庭の設置を考慮
- ※医師公舎跡地については、活用提案を募り、活用が見込めない場合は売却もしくは賃貸借等も検討

【施設配置パターン】



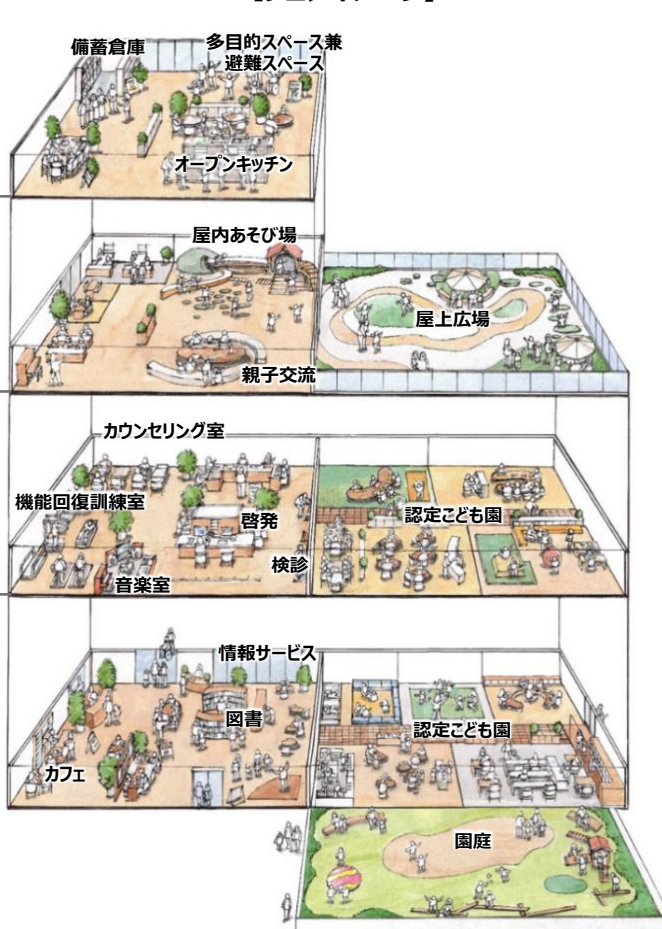
フロアコンセプト

導入機能ごとの利用者属性や安全性、利便性、交流促進等の観点、機能間の連携などを踏まえ、現時点における各フロアのコンセプトと、その内容に応じたフロアイメージを整理しました。

【フロアコンセプト】

- | | |
|-----|--|
| 4 階 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 平常時は多目的スペースとして活用 ✓ 水害による有事の際は、指定緊急避難場所としての役割を果たす |
| 3 階 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 市内初の屋内あそび場を整備し親子が交流できる場の創出 ✓ 屋上広場活用による交流促進 |
| 2 階 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 老人福祉センターのサークル活動の継続 ✓ 健康関連の講座などの健康機能 ✓ 自習室等の若年層の来館促進 |
| 1 階 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 市民の居場所となるスペース ✓ 活動発表や情報発信・入手ができる機能の併設による交流促進 ✓ 施設の 1～2 階の右半分は認定こども園を設置 |

【フロアイメージ】



藤井寺市病院跡地活用基本構想

編集・発行：藤井寺市 令和8年●月

〒583-8583 大阪府藤井寺市岡1丁目1番1号

藤井寺市政策企画部政策推進室 FM 推進課

電話：072-939-1111（代表）

メール：shisan@city.fujiidera.lg.jp