

1. はじめに

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を、市民の意向を踏まえつつ、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、市民のニーズ、地域活性化への寄与、本市が抱える課題に学識経験者の知見も加え、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。）」を策定しようとするものです。

2. 現状と課題の整理

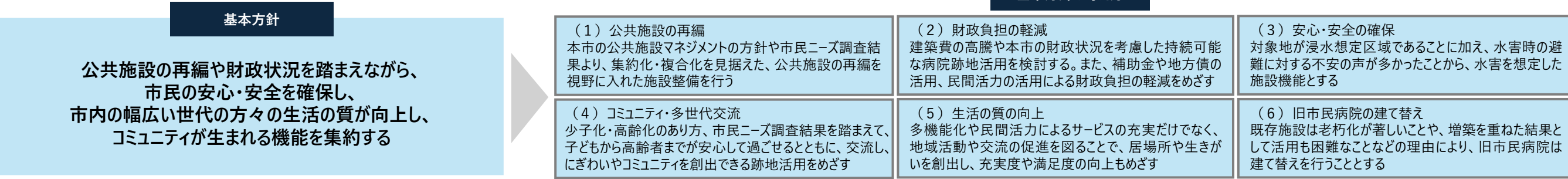
下図に示す対象用地の活用検討にあたっては、本市が抱える課題及び病院跡地の現況を踏まえ、考え方を整理しました。



■ 本市の課題と課題に対するあり方	
課題	課題に対するあり方
人口減少 少子化・高齢化の進行	子育て支援の充実/高齢者が安心して住み続けられる取組/高齢者に積極的な社会参画を促す取組など
公共施設の老朽化	財政負担の軽減・平準化/施設の多機能化や統廃合、用途転換等の再整備など
厳しい財政状況	国の支援の活用/民間活力の活用など
■ 現況に対する対応	
現況における課題	対応の方向性
建物の老朽化/周辺道路の状況等による土地利用の制約	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
第1種中高層住居専用地域による用途制限	用途地域を踏まえた施設機能の設定
想定浸水深5～10m未満の浸水リスク	水害時のリスクを考慮した施設整備

4. 市民病院跡地活用の基本方針

「2. 現状と課題の整理」、「3. 市民・関係団体意見の整理」を踏まえ、以下を基本方針としました。



5. 公共施設の導入可能性

各機能に係る既存公共施設の集約化・複合化の可能性を整理した結果、以下の施設について病院跡地への再編を検討します。
※他の施設・機能についても検討を行いました。が、立地条件や施設規模等の理由により再編対象外としました。

■ 再編対象となっている既存公共施設			
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	○	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	△	施設移転は困難だが、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
防災拠点機能	該当施設なし	○	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

3. 市民・関係団体意見の整理

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、以下のとおり市民ニーズを把握しました。

市民アンケート （令和6年6月実施）	跡地活用の留意点として多かった意見 ・民間活力の活用/市民や関係団体の意見の反映及び情報公開/財政支出の軽減/避難場所の確保 跡地の方向性として多かった意見 ・暮らしの利便性の向上/安心して子どもを産み育てられる/健康の管理・増進/地域のにぎわいの創出
道明寺駅周辺まち整備協議会との「まちづくり懇談会」 （令和6年8月実施）	病院跡地周辺及び道明寺駅周辺の現状と課題 ・身近な病院が無い/災害時の避難や対応が不安/にぎわいが薄れた 病院跡地活用後の施設に持たせるべき機能・サービス ・クリニックモール/災害対策機能/地域に人を呼び込む機能
市民アンケート （令和6年9月実施）	今後の公共施設のあり方について ・「施設の集約化・複合化」「低利用施設の他用途への転用」「民間のノウハウや資金の活用」の重要度が高く、いずれも「重要」「とても重要」の回答割合が8割超 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」の回答割合が7割超 病院跡地に求める機能について ・「子ども子育て」「防災・減災」「医療」「高齢者福祉」「オープンスペース」「教育・学習」が上位に
市民ワークショップ（全3回） （令和6年10月～11月実施）	主な意見 ・市外からの集客を重視するよりも、市内の子どもから高齢者までを主な利用対象とすべき ・市の財政負担の軽減及びサービスの充実の観点から、民間施設を複合的に導入すべき ・既存の市民病院の施設は老朽化が顕著であり、建て替えた方が良い 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

6. 民間活力の導入可能性

民間事業者ヒアリング調査を2回実施した結果、病院跡地において、認定こども園の参入を前提に、子育て支援・福祉・健康増進・コミュニティ・医療等に関する機能の導入可能性の他、公共機能への指定管理者としての参入可能性も示されました。

■ 民間事業者の参入の見込みがある機能			
機能	内容	機能	内容
保育機能	保育所、こども園 ➢併設で各種子育て支援機能の導入も可	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
		医療機能	小児科（診療所）※
高齢者福祉機能	介護サービス（小規模） ➢ただし、藤井寺市における需要は少ない	収益機能	飲食・生活サービス関連※ ➢障害者の就労支援としての活用も想定される
健康増進機能	市が設けた施設への指定管理者として	公園機能	不可
防災拠点機能	民間施設においても防災機能としての活用の可能性あり	※当該機能単独での参入は、機能面や採算面からも困難であるが、保育施設等との併設であれば、成立する可能性あり	

7-1. 導入機能

保育機能

老朽化が進んでいる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を設置
<内容例>
公私連携幼保連携型認定こども園

子ども・子育て支援機能

親子が集い、交流し、妊娠・出産・子育ての情報交換や各種講座に参加できる場とするとともに、屋内あそび場を提供し地域の子育てを支援
<内容例>
①屋内あそび場 ②講座・教室等 ③食育事業

多世代交流機能

子どもから高齢者までが集い、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地域コミュニティの場を提供
<内容例>
①交流（コミュニティ）スペース ②貸館

健康保健・健康増進機能

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を提供
<内容例>
①機能回復訓練 ②検診事業 ③各種健康増進事業

防災拠点機能

想定浸水深（5m以上10m未満）を想定し、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を提供
<内容例>
①滞在（避難）スペースと調理室 ②備蓄倉庫

民間提案を求める機能

各種機能と親和性が高く、相乗効果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る
<提案を求める機能>
①子育て支援機能 ②飲食提供機能 ③医療機能 ④福祉機能

7-2. 土地活用と施設形態

周辺環境や敷地条件、導入機能等を考慮し、市民病院跡地と医師公舎跡地の土地活用と施設形態を以下のとおり整理しました。

■ 市民病院跡地について

・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位置を考慮

・施設配置は現段階での想定案であり、今後、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決定していきます

施設配置パターン

建物

交流機能等ゾーン

こども園ゾーン

園庭

道明寺南幼稚園

再編予定の道明寺南幼稚園を含めた一体的な土地活用を検討

■ 医師公舎跡地について

・活用提案を民間事業者に募り、活用が見込めない場合は売却もしくは賃貸借等も検討

7-3. フロアコンセプトと施設規模

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、本事項を基により効率的かつ効果的なフロア構成を引き続き精査します。

■ 各階の主な機能

4F

・多世代交流・防災拠点

✓ 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

3F

・子ども・子育て支援・多世代交流

✓ 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

✓ 交流事業やイベントを展開

✓ 屋上広場の活用による交流促進

2F

・健康保健・健康増進・多世代交流・保育

✓ 老人福祉センターのサークル活動の継続

✓ 検診や健康に関する相談・講座などの健康機能

✓ 自習室などを通じた、若年層の来館促進

1F

・多世代交流・保育

✓ 市民が集い、交流し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階に認定こども園を設置

■ フロアイメージ

■ 施設規模

施設規模については、各フロアに導入する機能に必要なスペースを検討した結果、全体で4,500㎡前後を想定

認定こども園規模

園舎:1,500㎡前後

園庭：750㎡前後

新設機能の面積確保

屋内あそび場・調理室・屋上広場等

施設規模（想定）4,500㎡前後

民間提案機能

民間提案機能の導入余地を確保

避難機能

想定浸水深を考慮し高さ10m以上で設計

■ 外観イメージ

8. 概算事業費等の検討

近隣自治体の類似施設の整備事例を参考に概算事業費を算出しました。

延床面積	概算事業費	注）あくまでも仮定の延床面積に㎡単価をかけ合わせたものであり、実際の積算で算出したものではありません。今後、建築費の高騰によって変動することがあります。
約4,500㎡（仮定）	約30億円	

昨今の建築費高騰の影響を考慮し、事業費の縮減や財源確保について、引き続き検討を進めています。

9. 事業手法の検討

現時点では、DB+O（O先行型）方式※と、従来方式を有力な事業手法とします。

	事業実施主体			財源調達	所有	供用までの期間	民間ノウハウ発揮
	設計	建設	運営	主体			
従来方式	公共	公共	公共	公共	公共	短い	小さい
DB+O	民間	民間	民間	公共	公共	やや短い	やや小さい

※公共が資金調達し、民間に「設計・建設（DB）」を一括発注し、「維持管理・運営（O）」は別途委託する事業方式のこと

10. 事業スケジュール

■ 事業スケジュール（予定）（令和15年度供用開始予定）

R8

R9

R10～R14

基本構想の具体化・基本設計

解体設計・工事実施設計・工事

補助金申請

都市再生整備計画策定

民間事業者公募

供用開始予定