

# 旧公立藤岡総合病院跡地活用基本構想

令和2年2月

藤岡市

# 目 次

1. 構想策定の背景・目的.....	1
2. 対象地の概要.....	2
3. 市の関連計画等.....	4
4. 調査等の概要.....	6
5. 旧病院の活用に係る基本的な考え方等.....	8
6. 財源と想定スケジュール.....	11

# 1. 構想策定の背景・目的

人口減少、少子高齢化や厳しい財政状況など社会経済情勢が大きく変化しているなか、地方自治体には地域の特性を活用した自立的で持続的な社会を創生するための取り組みが求められています。

公立藤岡総合病院は多野藤岡医療事務市町村組合（以下「組合」という。）が運営しており、2017年11月に附属外来センターの敷地内に病棟を移転・統合することで新しい病院として開院しましたが、これに伴って従前の公立藤岡総合病院（以下「旧病院」という。）は用途廃止となりました。旧病院は本市の中心市街地に所在しており、その跡地は非常に大きな規模となっています。そのため、旧病院の今後の活用方針は、本市のまちづくりを考えるうえで切り離すことのできない重要な課題であると認識しています。

本市はこれまでも旧県立藤岡高等学校（現総合学習センター）や旧県立藤岡女子高等学校（現群馬医療福祉大学）など、市街地内で用途廃止となった大規模な公有財産について、市民の福利やまちの活性化のために効果的な施策を模索して、その活用を図ってきました。旧病院についても、民間事業者の活用アイデア等を聞き取るためのサウンディング型市場調査の実施や、市民や有識者等で構成する旧公立藤岡総合病院利活用検討委員会を設置して意見を求めるなど、幅広い考えを把握する取り組みを行ってきました。それらの結果も踏まえて、本市のまちづくりを計画的かつ効果的に進めるために、本構想において旧病院の跡地活用の方向性等に関する基本的な考え方を示すものです。

ただし、旧病院は組合が所有する資産であるため、その活用にあたっては組合の同意を得ることが必要となります。今後は、本構想に基づいて組合との協議を進めるとともに、市民の豊かな暮らしの実現やまちの活力向上等を図るべく、旧病院跡地の有効活用に向けた取り組みに繋げていくことを目指します。

## 【多野藤岡医療事務市町村組合について】

沿革	1950年	多野郡藤岡町外16ヶ町村多野医療事務町村組合を設立
	1955年	「多野郡藤岡町外16ヶ町村多野医療事務町村組合」を「多野藤岡医療事務市町村組合」に改称

概要	共同処理する事務	①公立藤岡総合病院の設置及び管理に関すること ②組合立介護老人保健施設（しらさぎの里）及び組合立訪問看護ステーション（はるかぜ）の設置及び管理に関すること
	構成市町村	藤岡市、高崎市、神流町、上野村

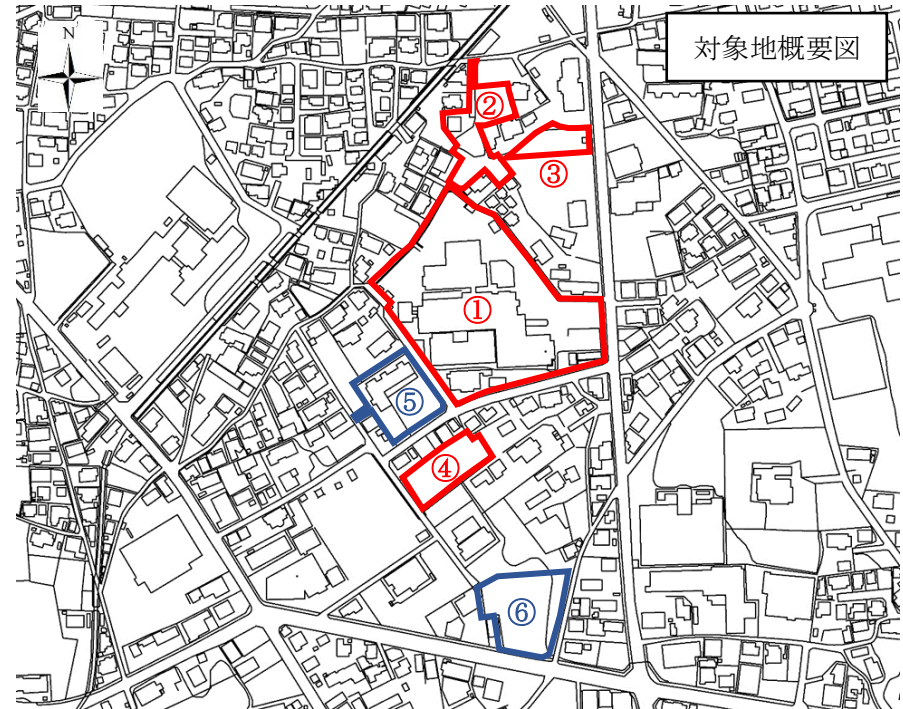
## 【公立藤岡総合病院について】

沿革	1951年	多野病院を開院
	1973年	「多野病院」を「多野総合病院」に改称
	1997年	「多野総合病院」を「公立藤岡総合病院」に改称
	2002年	公立藤岡総合病院附属外来センターを開院
	2017年	附属外来センターと病棟を統合して、新・公立藤岡総合病院を開院

概要	所在地	藤岡市中栗須813番地1
	病床数	一般395床、感染症4床 計399床

## 2. 対象地の概要

旧病院は JR 群馬藤岡駅や藤岡市役所、中央通り商店街などに近傍する市の中心市街地に立地しています。また、主要地方道藤岡本庄線に面しており、藤岡 IC から自動車でも約 6 分という距離であるため、市内・市外のどちらからもアクセスしやすい場所にあります。



番号	当時の使用用途	用途地域（建ぺい率/容積率）	登記簿面積	所有者（合計面積）
①	旧病院敷地	第一種中高層住居専用地域・第二種住居地域（60%/200%）	14,628.29 m <sup>2</sup>	多野藤岡医療事務市町村組合 (19,585.78 m <sup>2</sup> )
②	旧来院者用駐車場	第一種中高層住居専用地域（60%/200%）	2,364.49 m <sup>2</sup>	
③	〃	第一種中高層住居専用地域・第二種住居地域（60%/200%）	941 m <sup>2</sup>	
④	旧病院職員用駐車場	第一種中高層住居専用地域（60%/200%）	1,652 m <sup>2</sup>	
⑤	カルテ等の倉庫（旧北ノ原幼稚園）	第一種中高層住居専用地域（60%/200%）	2,436.46 m <sup>2</sup>	藤岡市 (5,911.08 m <sup>2</sup> )
⑥	旧病院職員用駐車場	第一種中高層住居専用地域・第二種住居地域（60%/200%）	3,474.62 m <sup>2</sup>	
			総合計面積：25,496.86 m <sup>2</sup>	



【旧病院の建物の概要（所有者：多野藤岡医療事務市町村組合）】

番号	建物名	構造	階建	延床面積	建築年(経過年)
㊦	西病棟	RC造	地上5階・地下1階建	7,581.12 m <sup>2</sup>	1971年(49年)
㊩	中央診療棟	RC造	地上4階建	2,995.76 m <sup>2</sup>	1986年(34年)
㊨	管理棟	RC造	地上3階建	906.26 m <sup>2</sup>	1986年(34年)
㊥	東病棟	RC造	地上6階・地下1階建	7,906.30 m <sup>2</sup>	1986年(34年)
㊧	放射線棟	RC造	地上1階・地下1階建	462.92 m <sup>2</sup>	1992年(28年)
㊦	MR I 棟	RC造	地上4階建	1,228.08 m <sup>2</sup>	1996年(24年)
㊨	事務棟	S造	平屋建	336.73 m <sup>2</sup>	1998年(22年)
㊦	手術棟	RC造	地上3階建	739.38 m <sup>2</sup>	2005年(15年)
合計				22,156.55 m <sup>2</sup>	

【旧北ノ原幼稚園の建物の概要（所有者：藤岡市）】

番号	建物名	構造	階建	延床面積	建築年(経過年)
㊦	旧北ノ原幼稚園	RC造	地上2階建	785.50 m <sup>2</sup>	1974年(46年)

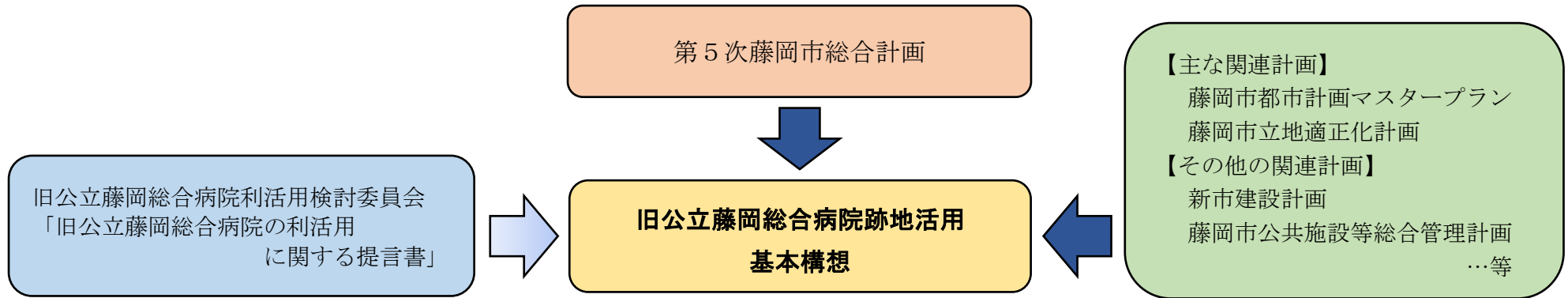
※基準年：2020年





### 3. 市の関連計画等

旧病院跡地の活用にあたっては、市の総合計画をはじめとする各種計画と整合させ、行政課題の解決や目指す将来像の実現を図ります。また、後述する旧公立藤岡総合病院利活用検討委員会からの提言を尊重し、今後に取り組む基本設計等において検討を深めていきます。



#### (1) 第5次藤岡市総合計画

##### 【目指す将来像】

郷土を愛し 未来を創生する藤岡

##### 【まちづくりの主要課題（抜粋）】

- ◇ 郊外への大型店の進出や消費者ニーズの変化、後継者問題などの影響を受けて、空き店舗が増えるなど商店街の空洞化が課題です。
- ◇ 都市機能を集約し、安全に安心して生活できる市街地の形成が課題です。
- ◇ 厳しい財政状況や人口減少が見込まれる中で、すべての公共施設等を同規模で維持していくことは難しい状況です。施設の複合化や長寿命化を実施し、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を行うことが課題です。

##### 【施策の大綱（個別施策より抜粋）】

- 商店街をはじめとした地域の特性、個性、資源などを活用しながら、人々のにぎわいと活気があふれるまちづくりを行います。
- 人口減少と高齢化への対応や自然環境の保全などの視点から、都市機能の集約、まちなか居住の誘導・促進を図り、美しい自然や農地などの緑豊かな環境の中で、生活環境や都市機能を充実させ、にぎわいと活力に満ちた魅力ある都市を目指します。
- にぎわいと活気のある中心市街地を形成し、人に優しく住みやすい、魅力的なまちづくりを進めます。
- 公共施設等の適正な規模と在り方を検討し、公共施設等の機能の維持や最適な配置の実現に努めます。

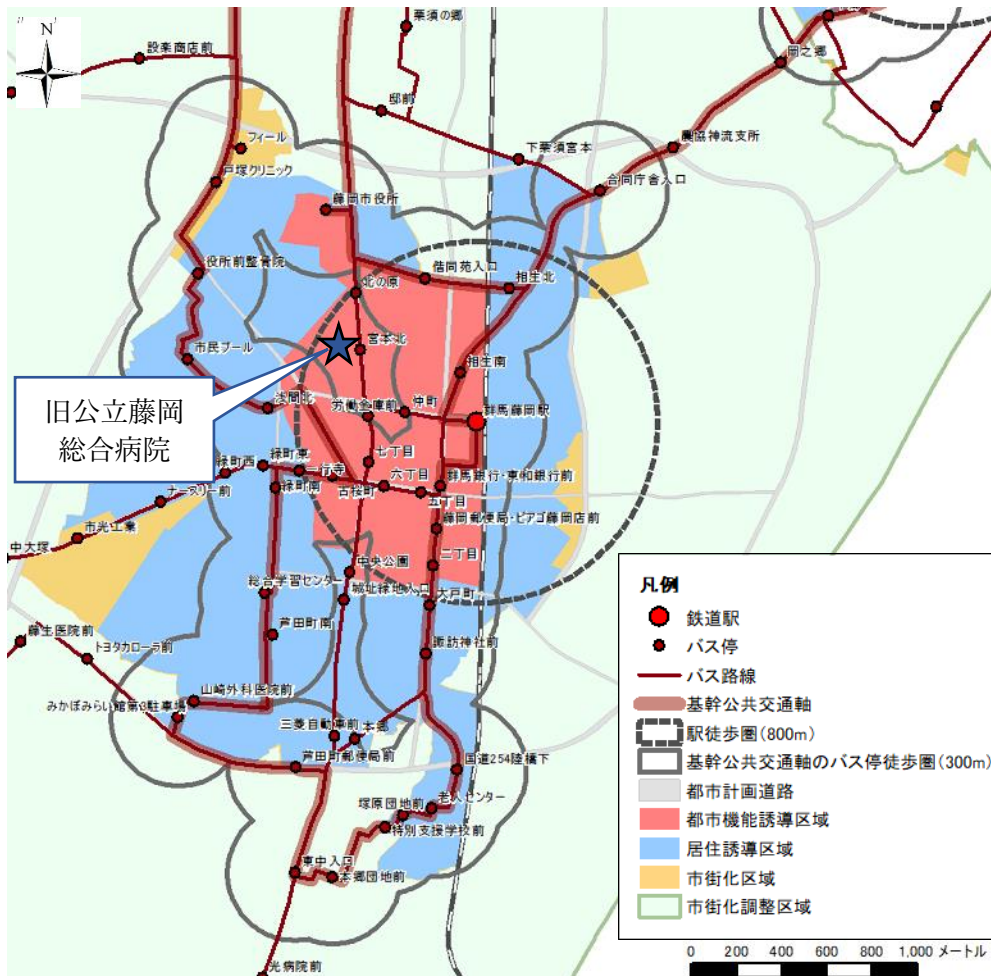
## (2) 藤岡市都市計画マスタープラン

### 【中心拠点の形成方針】

旧来から市の中心として栄えてきた主要地方道藤岡本庄線沿道及び JR 群馬藤岡駅周辺の中心市街地を「中心拠点」と位置付け、歴史・文化などの地域資源を活かしたにぎわいの再生と、市民生活を支える市街地環境の改善や都市機能施設の誘導を図ります。

## (3) 藤岡市立地適正化計画

旧病院は、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」に含まれています。



### 【都市構造評価による課題（抜粋）】

- ▶ 市街地の低密化を防ぎ、一定の人口密度を保つことで都市機能を持続する
- ▶ 若い世代の転出超過を抑制し、世代の若返りを促して都市を活性化する
- ▶ 高齢者の増加に対応した地域包括ケアの体制を確立し、活動的に暮らせる都市を形成する

### 【課題解決のための誘導方針（抜粋）】

- ◇ まとまりがあるまちを作る
  - ・ 公共施設を再編し、まちなかに誘導する
  - ・ バス路線沿線、生活サービス施設が多く集まる区域周辺での居住を誘導する
- ◇ 活力あるまちを作る
  - ・ 若い世代のまちなか居住の推進
  - ・ 生活サービス施設の立地誘導
  - ・ 多世代が共生する地域コミュニティの育成
- ◇ 持続可能なまちを作る
  - ・ 誰もが暮らしやすく、活動しやすいバリアフリーのまちづくり
  - ・ 高齢者が暮らしやすい環境づくり

## 4. 調査等の概要

### (1) サウンディング型市場調査

旧病院における民間事業者の事業アイデアや、資産の活用可能性・市場性等を把握するため、2018年3月にサウンディング型市場調査を市と組合で共同実施しました。その結果は以下のとおりですが、既存建物の市場性は乏しいものの、土地については、中心市街地という立地から民間事業者においても事業実施の可能性が見込めることが分かりました。また、参加事業者から「市の方針が示されれば、より具体的な事業提案も可能」との意見がありました。

#### 【サウンディング型市場調査の結果概要】

事業者	A	B	C	D
活用アイデア	①商業施設 ②医療介護施設の複合施設	①介護専門学校等へ進学するための予備校的学校（商業実務系専門学校） ②学校の寮 ③高齢者介護施設	事業者の意向により非公表（※1）	①公共施設 ②民間施設（商業系等）の複合施設
土地・建物	既存建物は解体して事業者が新築する。 土地は旧病院敷地、旧北ノ原幼稚園敷地、旧駐車場を活用する。	建物は旧北ノ原幼稚園を上記①で活用し、旧病院の一部を上記②③で活用する。 土地は旧病院敷地、旧北ノ原幼稚園敷地を活用する。	既存建物は解体して事業者が新築する。 土地は旧病院敷地、旧北ノ原幼稚園敷地、駐車場を活用する。	既存建物は解体して事業者が新築する。 土地の活用範囲は事業者の意向により非公表。（※1）
地域貢献等	近隣住民の利便性向上。 住民交流の場の創出。	今後、不足することが見込まれる介護人材の輩出。 寮を運営することによる市の人口増加への貢献。	中心市街地で事業を展開することによる利便性の向上。	民間の収益施設による利便性向上。雇用・にぎわいの創出など。
賃借/買取	賃借または買取	賃借	買取	賃借

※事業者名は非公開としています。

※1：対話結果の公表にあたり、参加事業者に公開可能な範囲の確認を行っています。



## (2) 旧公立藤岡総合病院利活用検討委員会

市としての旧病院利活用の方向性を見出すため、市民や市内の各種団体の代表者、有識者等で構成する旧公立藤岡総合病院利活用検討委員会を2019年5月に設置しました。当該委員会では5回の会議を開催して、2019年12月に市長に対して提言書を提出しました。

### 【旧公立藤岡総合病院利活用検討委員会からの提言概要】

目指すべきまちづくりの方向性	暮らしやすさと地域への親しみを増進させて定住・転入の促進を図るとともに、地域の魅力と豊かさを向上させて中心市街地に新しい人の流れを生み出す。
旧病院の利活用に係る基本方針	①市民の安定した生活と福祉を推進するため、暮らしやすさの向上と市民に親しまれる空間を目指した活用を図る。 ②地域の豊かさと魅力を増進させるために、地域の経済力の振興を目指して中心市街地の集客力向上に繋がる活用を図る。
旧病院等の建物及び土地について	【建物】旧病院及び旧北ノ原幼稚園の既存建物は老朽化や耐震性等の課題があるため解体する。 【土地】旧病院は市の中心市街地にあり、また、その敷地は規模が大きくまちづくりを進めるうえで重要な場所であることから、市が取得して土地利用を誘導する。その周辺の旧駐車場等の用地については、今後の市の事業計画に沿って、必要な範囲を取得して活用する。
付帯意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>✧ 市の上位計画との整合を図り、本提言の実現性を高めること。</li> <li>✧ 旧公立藤岡総合病院の周辺は、既に住宅街としての市街地が形成されているため、利活用にあたっては近隣住民の生活環境への影響に配慮すること。</li> <li>✧ 高山社跡に代表される市の歴史に根付く地域文化や、多様な人材や地場産品等の地域資源などといった藤岡市固有の特性を生かした活用や仕組みについて検討すること。</li> <li>✧ 国や県の補助金制度などと合致させて財政負担の軽減を図りつつ、基本方針に即した地域に役立つ仕組みを構築すること。</li> <li>✧ 将来世代に過度な負担を求めることが無いよう、市の財政状況や整備する施設の管理運営手法等について検討すること。</li> <li>✧ 施設の整備にあたっては、近隣市町村との連携や機能補完を検討すること。</li> <li>✧ 将来的には市民のニーズ等が変化していくことも考えられるため、施設整備を行う際には、レイアウトの自由度などといった概念を反映させた構造を検討すること。</li> <li>✧ 今後の具体的な検討にあたっては、専門家の意見を取り入れることも検討すること。</li> </ul>

## 5. 旧病院の活用に係る基本的な考え方等

### (1) 旧病院等の建物と土地に対する考え

旧病院の建物は大規模な施設ですが、その活用にあたっては以下の課題を抱えています。

- ①西病棟は建築から49年が経過しており、2002年に大規模改修を実施していますが、老朽化が進行しています。中央診療棟・管理棟・東病棟も建築から34年が経過しており、一般的に大規模改修が必要とされる建築後30年を経過しています。建物の使用期間の目安となる耐用年数が病院では39年であることを考慮すると、既存建物を活用するには老朽化に対する改修工事が必要になると考えられます。

改修費用の試算	《病院としての改修費単価：25万円/㎡》×《全体の延床面積：22,156.55㎡》＝《約55億円》
---------	---

その他に、エレベーターや給排水・空調配管などの建物附属設備も老朽化しているため、設備更新費用も必要となってきます。

- ②西病棟は1971年に建築されており、建築基準法が改正された1981年以前の建物であるため、いわゆる「旧耐震基準」で建設された建物です。そのため、耐震性能に関する懸念を抱えており、安全性を担保するためには耐震診断の実施とその結果に基づく補強工事を行う必要がありますので、上記の改修費用等に加えて耐震補強工事の費用が発生する可能性があります。

- ③建築基準法では次のとおり建物の積載荷重の基準とできる値が定められています。

	床の構造計算をする場合	大ぶり、柱又は基礎の構造計算をする場合	地震力を計算する場合
住宅の居室、住宅以外の建築物における寝室又は病室	1,800 N/㎡	1,300 N/㎡	600 N/㎡
事務室	2,900 N/㎡	1,800 N/㎡	800 N/㎡
百貨店又は店舗の売り場	2,900 N/㎡	2,400 N/㎡	1,300 N/㎡
映画館、集会場その他これらに類する用途に供する建築物の客席又は集会室（固定席以外の場合）	3,500 N/㎡	3,200 N/㎡	2,100 N/㎡

このため、病院（病室）として使用していた建物を住宅系以外の用途に変更して活用するには、不足する強度を補うための工事を実施しなければならない可能性もあり、更に費用を要することが考えられます。

④旧病院の既存建物は数回に渡る増築を行い、複数の棟の繋がりで全体が構成されているため、内部は入り組んだレイアウトとなっています。また、病院という機能上、多くの小規模な病室等で仕切られているため、建物全体を一体的・開放的に活用することに適していない構造であることも、再利用を難しくしている要因となっています。

以上の課題に加えて、サウンディング型市場調査の結果から「既存建物は解体して事業者が新築する」と考える民間事業者がほとんどであったこと、また、旧公立藤岡総合病院利活用検討委員会からも「旧病棟及び旧北ノ原幼稚園園舎は老朽化や耐震性等の課題があるため解体する」と提言されたことから、旧病院の既存建物を利活用することは非常に難しいと考えられます。

これらのことを踏まえて総合的に考慮すると、旧病院の既存建物を再利用するよりも、更地に新たな施設等を整備する方が土地利用の観点からも効果的であると考えられるため、旧病院の利活用にあたっては、既存建物は解体して、その跡地を有効活用する方針とします。

ただし、旧病院の土地と建物は組合の所有物件であるため、この方針に沿って本市が活用するには、組合との協議を行って建物を解体してもらい、更にその跡地の売買や賃貸借の同意を得る必要がありますので、今後は組合との調整を進めていきます。

また、旧北ノ原幼稚園についても、旧病院と同様に老朽化が著しいため既存建物は解体することとし、その跡地利用については旧病院跡地への導入機能と併せて検討を行っていくこととします。

## (2) 旧病院跡地等の活用の方向性

中心市街地は、若者や子育て世代・高齢者等の多世代が暮らす居住の場や、商業や公共サービス等が集積する働き場の場、多くの人が集い活動する交流の場などといった多様な都市機能を備えた「まちの中心拠点」としての役割が期待されています。また、長い歴史の中で地域の文化と伝統が育まれてきた場所であるため、地域の活性化のために極めて重要なエリアであり、必要な投資を行って拠点としての求心力を高め、期待される役割を果たしていく必要があります。

中心拠点に求められる役割を踏まえて、以下の方向性で旧病院跡地等に導入する機能を検討していきます。

### ➤ 『居住・生活の場』としての役割

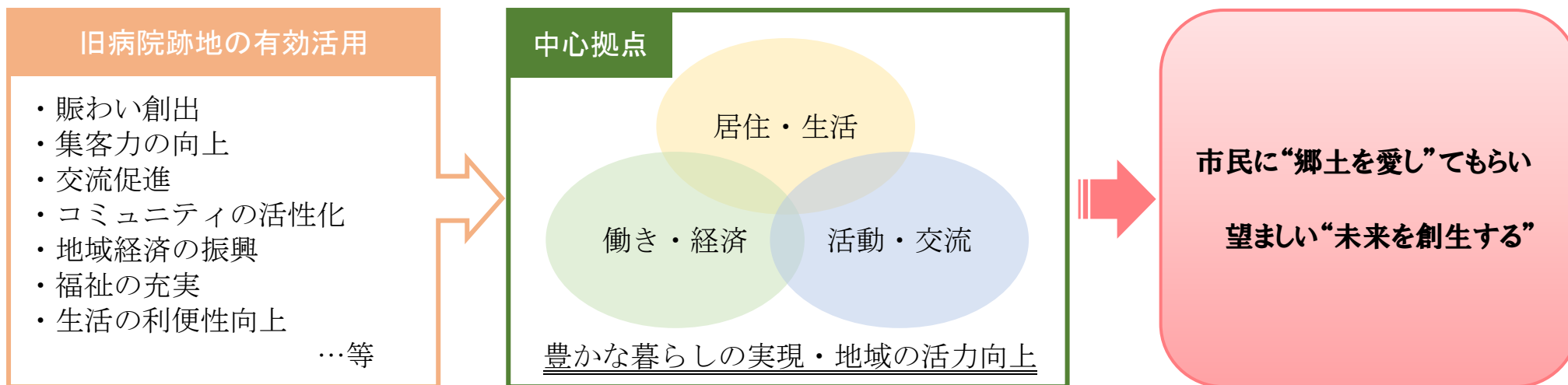
人口減少時代に対応し、定住・移住を推進するため、若者・子育て世代・高齢者等の多世代が安心して暮らすことができる環境を提供することが重要です。人口密度の低下による都市のスポンジ化などの様々な課題を想定しつつ、住民に対してまとまった便益を提供していくために中心拠点に多様な都市機能を備えて、生活の豊かさや利便性の向上等を図っていきます。

### ➤ 『働き・経済活動の場』としての役割

中心市街地には、長い歴史の中で商業や公共サービス等の多様な都市機能が集積されています。このため、過去の投資による資本ストックを活かした連携を図ることで、新たな投資に対する相乗効果の創出が期待でき、投資の効率性も確保しやすくなると言えます。中心市街地はこのように経済の好循環を生み出すポテンシャルを備えた地域であるため、地域経済をけん引する拠点としての役割を再認識し、域外需要の取り込みも見据えて地域の稼ぐ力の核となる機能導入を検討します。

### ➤ 『多様な活動・交流の場』としての役割

上記の住居（第1の場）と職場や学校等（第2の場）に加えて、近年の社会情勢の変化からサードプレイス（第3の場）が有する機能への関心が高まっています。サードプレイスとは、多様な人々が気軽に集まり交流することで、ストレスの多い現代社会の潤滑油となる役割を持った場所と表現できます。旧病院跡地に居心地の良さを感じられる空間を創出して、子どもから高齢者までの多様な市民活動を促すことで、地域の魅力とコミュニティの活力を高めるとともに、人の交流の活性化や賑わいの創出を目指します。



## 6. 財源と想定スケジュール

### (1) 財源について

近年の人口減少や高齢化等といった社会経済情勢の影響や、過去に建設された公共施設の老朽化等といった行政課題の影響から、市の財政状況は今後ますます厳しくなる局面に立ち向かっていかなければなりません。

そのため、旧病院跡地の整備にあたっては、国や県の交付金制度や有利な地方債等の活用を検討し、財政負担の軽減を図ります。

### (2) 想定スケジュール

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
旧病院建物等の解体設計・工事		■→ 解体設計	■→ 解体工事	■→			
建設設計・工事	● 基本構想	■→ 具体検討	■→ 基本設計	■→ 詳細設計	■→ 建設工事	■→	● 事業完了