

# 大淀病院跡地活用基本計画（見直し版）

令和3年3月

大 淀 町

## — 目 次 —

<b>1. 計画見直しの背景と目的</b> .....	<b>1</b>
1.1. 背景.....	1
1.2. 目的.....	1
1.3. 業務フロー.....	1
<b>2. 施設機能の見直し</b> .....	<b>2</b>
2.1. 機能見直しの方針.....	2
2.2. 施設機能 .....	2
<b>3. 認定こども園の整備検討</b> .....	<b>3</b>
3.1. 施設整備の基本的な考え方 .....	3
3.2. 認定こども園の種類 .....	3
3.3. 保育所型認定こども園の施設規模 .....	4
3.4. ゾーニング検討 .....	7
3.5. 町立大淀病院等跡地における配置検討.....	8
<b>4. 大淀病院跡地活用計画（見直し）</b> .....	<b>9</b>
<b>5. 事業計画</b> .....	<b>10</b>

## 1. 計画見直しの背景と目的

### 1.1. 背景

大淀町（以下、「町」という。）では、「大淀病院跡地及び近鉄下市口駅周辺地区まちづくり基本構想」（以下、「基本構想」という。）を平成 29 年 3 月に策定した。その内容を踏まえ、奈良県と「まちづくり基本協定」を締結し、「大淀病院跡地及び近鉄下市口駅周辺地区まちづくり基本計画」の策定に向けて、核となる「大淀病院跡地活用基本計画」を平成 30 年 3 月に策定した。

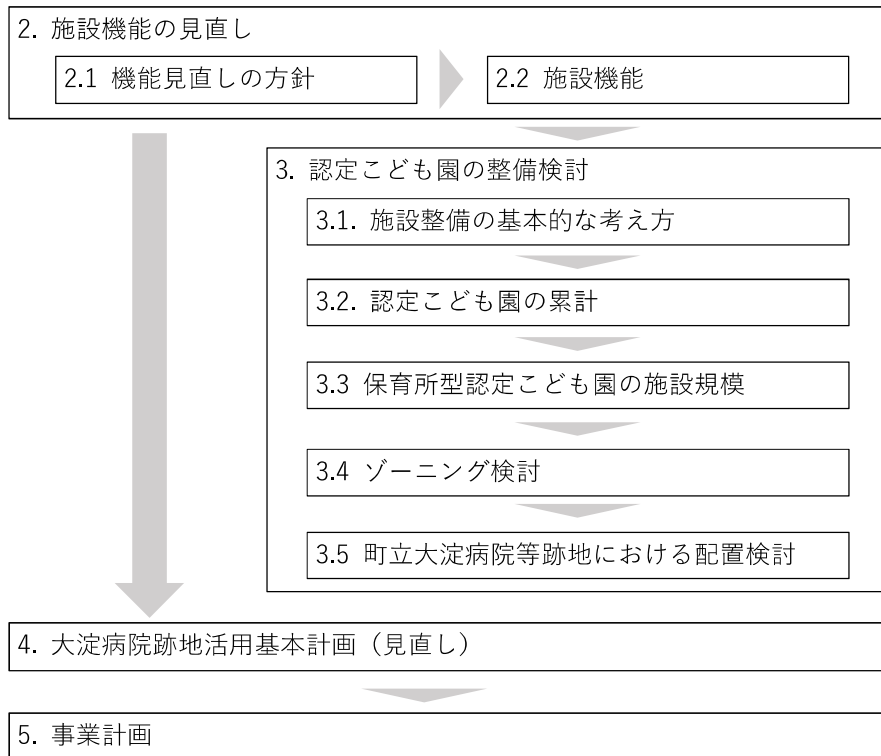
町立大淀病院跡地活用については、本事業期間中途（平成 30 年 8 月）において、町財政事情を理由として事業が先送りとなった。

### 1.2. 目的

大淀病院跡地活用事業は延期されたが、大淀病院跡地は町及び吉野への玄関口であることから、跡地活用の方針を変更せず事業規模を縮小し、段階的に跡地活用していくことを目的に大淀病院跡地活用基本計画の見直しを行うものとする。

### 1.3. 業務フロー

本業務の流れを以下に示す。



## 2. 施設機能の見直し

### 2.1. 機能見直しの方針

大淀病院跡地の機能を見直すにあたり、まちづくり基本構想のコンセプトである「医療・福祉・健康に関する機能の促進と多世代交流づくり」・「地域資源を活かした観光と交流の拠点づくり」を実現するためにも、機能を変更することで施設利用のターゲットを変更することなく、事業規模を縮小する方針とする。

### 2.2. 施設機能

保健センター及び子育て世代包括支援センターは庁舎内に機能配置することとなっているため、大淀病院跡地には整備しないものとし、子どもの遊び場については、民間ノウハウが必要であることや生駒市や天理市、近隣自治体である桜井市など奈良県内でも屋内外で遊べる施設が近年整備されていることを考慮して見直すことが望ましい。

上記2つの機能の施設利用者は子育て世代であったことから、見直しをする上では子育て支援施設を新たに組み込むことが望ましいと考える。現在、町の子育て支援施設は大淀町公共施設等総合管理計画（平成29年3月）によると第一保育所は建築年が1981年（築39年）と老朽化しており、耐震診断及び耐震補強が未実施である。また大淀西部幼稚園も1984年（築36年）、あおぞら保育所は1994年（築26年）と施設の更新の時期となっている。

「大淀町立幼稚園・保育所のあり方に関する基本方針（令和2年5月）」においても町の幼稚園・保育所の園児数は減少傾向にあり、少人数の町立幼稚園を閉園する方向性とし、保育所と幼稚園の複合的な施設である認定こども園の整備を検討している状況にある。

また、今後の地域の課題である高齢者等の介護や看護に対応するため訪問看護ステーションの整備も検討している。

以上を踏まえ、前回の活用コンセプトや基本方針は変更せず、認定こども園及び訪問看護ステーションを整備するとともに、「地域連携・コミュニティ空間」「子どもの遊び場」「小規模商業テナントスペース」は、利用者（町民や出店者）が柔軟に活用できる「フリースペース」とし、財政状況や「フリースペース」の利用状況を考慮しながら必要な機能や規模を検討し、段階的に整備する方針とする。

表 2-1 基本計画見直し前後の施設機能及び整備場所の比較

活用場所	見直し前（H29時点）		見直し後		備考
	設置施設機能		設置施設機能		
大淀病院跡地	町公共施設	保健センター	町公共施設	認定こども園	※保健センターは役場庁舎内に整備 ※子育て世代包括支援センターは役場庁舎内に整備
		子育て世代包括支援センター		子育て支援センター	変更なし
		子育て支援センター		療育教室	※認定こども園に併設
		療育教室		病後児保育室	
		病後児保育室			
	地域連携・コミュニティ空間		フリースペース	空間整備（芝生広場等）に変更 ※見直し前の機能を最大限内包できるように整備	
	子どもの遊び場				
	小規模商業テナントスペース				
	公共団体事務所	法テラス	公共団体事務所	法テラス	段階的整備に変更 ※各入居団体は未確定・継続して交渉
		医師会		医師会	
歯科医師会		歯科医師会			
商工会		商工会			
区公民館		区公民館			
民間事業所		民間事業所	変更なし		

表 2-1 基本計画見直し前後の施設機能及び整備場所の比較

活用場所	見直し前 (H29 時点)		見直し後		備考
	設置施設機能		設置施設機能		
職員宿舎 跡地	県公共施設	福祉事務所	福祉事務所	段階的整備に変更 ※各移転施設は未確定・継続して交渉	
		保健所	保健所		
県税事務所窓口	県税事務所窓口				
	—	訪問看護ステーション			

### 3. 認定こども園の整備検討

#### 3.1. 施設整備の基本的な考え方

既存の2施設（第一保育所・あおぞら保育所）の保育所の老朽化や職員不足・少子化・共働きが進行するなか、多様化する子育てニーズへの柔軟な対応や子ども・子育て支援新制度に沿った質の高い幼児教育・保育等を進める必要がある。

そのため、保護者の多様なニーズに応えるべく、一時預かり事業（一般型）、延長保育事業、地域子育て支援拠点事業（一般型）、病後児保育事業、療育教室等の事業も視野に入れて整備を検討する。

#### 3.2. 認定こども園の類型

認定こども園は、機能別に以下の4つの類型に分かれている。

本事業では、「大淀町幼稚園・保育所のあり方に関する基本方針」や町の現状を考慮し、「保育所型」の認定こども園を整備するものとして検討するものとした。

表 3-1 認定こども園の類型

類型	内容
幼保連携型	<ul style="list-style-type: none"> <li>幼稚園的機能と保育所的機能の両方の機能を併せ持つ単一の施設として、認定こども園の機能を果たすタイプ</li> <li>保護者の就労形態が多様化し、核家族化が進行する中で、保護者の就労の有無にかかわらず利用できる</li> </ul>
幼稚園型	<ul style="list-style-type: none"> <li>幼稚園が、保育を必要とする子どものための保育時間を確保するなど、保育所的な機能を備えて認定こども園の機能を果たすタイプ</li> </ul>
保育所型	<ul style="list-style-type: none"> <li>認可保育所が、保育を必要とする子ども以外の子どもを受け入れるなど、幼稚園的な機能を備えることで認定こども園の機能を果たすタイプ</li> </ul>
地方裁量型	<ul style="list-style-type: none"> <li>認可保育所以外の保育機能施設等が、保育を必要とする子ども以外の子どもを受け入れるなど、幼稚園的な機能を備えることで認定こども園の機能を果たすタイプ</li> </ul>

### 3.3. 保育所型認定こども園の施設規模

#### 3.3.1. 定員数の内訳と学級数

「大淀町幼稚園・保育所のあり方に関する基本方針」や「奈良県認定こども園の認定の要件に関する条例」を考慮し、保育所型認定こども園の定員数の内訳と保育士の数、学級数を以下に整理します。

表 3-2 保育所型認定こども園の定員数の内訳と保育士の数

年齢	児童数：保育士	1号認定	2号認定	3号認定	計	学級数
		幼稚園部分	保育園部分	保育園部分		
0歳児	3：1	－	－	9	9	－
1歳児	6：1	－	－	18	18	－
2歳児	6：1	－	－	18	18	－
3歳児	20：1	3	30	－	33	2
4歳児	30：1	3	33	－	36	2
5歳児	30：1	3	33	－	36	2
合計		9	96	45	150	

【奈良県認定こども園の認定の要件に関する条例 奈良県条例第二十二号】

第七条 認定こども園には、前条第一項に規定する認定こども園の長のほか、満一歳未満のおおむね三人につき一人以上、満一歳以上満三歳未満のおおむね六人につき一人以上、満三歳以上満四歳未満のおおむね二十人につき一人以上、満四歳以上の子どもおおむね三十人につき一人以上の教育及び保育に従事する者（以下「職員」という。）を置かなければならない。ただし、常時二人を下回ってはならない。

2 満三歳以上の子どもについては、幼稚園と同様に一日に四時間程度利用するもの及び保育所と同様に一日に八時間程度利用するもの（下「教育及び保育時間相当利用児」という。）に共通の四時間程度の利用時間について学級を編制し、各学級ごとに少なくとも一人の職員（前条第一項に規定する認定こども園の長を除く。以下「学級担任」という。）に担当させなければならない。この場合において、一学級の子ども数は、三十五人以下を原則とする。

#### 3.3.2. 施設規模および必要諸室

##### (1) 条例で定められている諸室規模の算出方法

奈良県認定こども園の認定の要件に関する条例（奈良県条例第二十二号）で定められている諸室の算出方法は以下の通りです。

##### a) 園舎の面積

園舎の面積は、次に掲げる面積を合算した面積以上とする。

【第九条第2項の規定】

算定式	二学級以上：320+100×(学級数-2)
算定結果 ①	320+100×(6学級-2) m <sup>2</sup> =720 m <sup>2</sup>

【第九条第9項の規定（満二歳未満の子どもの保育を行う場合）】

算定式	乳児室：満二歳未満の子ども一人につき 1.65 m <sup>2</sup> ほふく室：満二歳未満のほふくする子ども一人につき 3.3 m <sup>2</sup>
算定結果 ②	乳児室：44.55 m <sup>2</sup> (9+18=27名×1.65 m <sup>2</sup> ) ほふく室：59.4 m <sup>2</sup> (18名×3.3 m <sup>2</sup> ) 合計：103.95 m <sup>2</sup>

合計 ①+②	720 m <sup>2</sup> +103.95 m <sup>2</sup> =823.95 m <sup>2</sup>
-----------	--

b) 園庭の面積

園庭の面積は、次に掲げる面積を合算した面積以上とする。

【第九条第5項1号の規定】

算定式	400+80×(学級数-3) m <sup>2</sup>
算定結果 ①	400+80×(6-3) = 640 m <sup>2</sup>

【第九条第5項2号の規定】

算定式	満2歳以上満3歳未満の園児数×3.3 m <sup>2</sup>
算定結果 ②	18人(2歳の園児数) × 3.3 m <sup>2</sup> = 59.4 m <sup>2</sup>

合計 ①+②	640 m <sup>2</sup> +59.4 m <sup>2</sup> = 699.4 m <sup>2</sup>
-----------	--

## (2) 認定こども園の規模及び必要諸室のまとめ

### a) 園舎・園庭

保育所型認定こども園の整備について、求められる施設規模及び必要諸室を以下に示します。

なお、以下の各諸室面積は必要面積の下限値を示すものです。

表 3-3 条例に基づく園舎と園庭の面積

室名	定員	係数	算定面積	
園舎	園舎全体の必要面積（下限値）		823.95 m <sup>2</sup>	
必要諸室 （園舎に備えるべき設備） ※1	・乳児室	27	1.65 m <sup>2</sup>	44.55 m <sup>2</sup>
	・ほふく室	18	3.3 m <sup>2</sup>	59.4 m <sup>2</sup>
	・保育室（2歳）	1学級×18名	1.98 m <sup>2</sup>	35.64 m <sup>2</sup>
	・保育室（3歳）	1学級×16名	1.98 m <sup>2</sup>	31.68 m <sup>2</sup>
		1学級×17名	1.98 m <sup>2</sup>	33.66 m <sup>2</sup>
	・保育室（4歳）	2学級×18名	1.98 m <sup>2</sup>	71.28 m <sup>2</sup>
	・保育室（5歳）	2学級×18名	1.98 m <sup>2</sup>	71.28 m <sup>2</sup>
	・職員室 ・保健室（※職員室と兼用可） ・調理室 ・便所 ・飲料水用設備、手洗用設備及び足洗用設備	—		(476.46 m <sup>2</sup> )
必要諸室以外※2	—		—	
園庭	—		699.4 m <sup>2</sup>	

※1 算定面積：壁厚・固定家具を除いた内法の面積

※2 必要諸室以外：沐浴室、多目的トイレ、0～2歳児受入室、調乳室、一次預かり室、子育て支援室、相談室、療育教室、職員用更衣室・トイレ・シャワー、会議室（小・大）、倉庫・押入・教材庫・資料庫、給湯室、玄関、廊下、ホール、階段、EV、ホワイエ・ギャラリー、絵本コーナー、放送聴取設備、映写設備、水遊び場、園児清浄用設備、図書室、等

### b) 屋外施設

屋外施設に必要な設備を以下に示す。

倉庫・器具庫・防災倉庫、屋上広場、簡易プール、手足洗場・シャワー、菜園、倉庫、屋外トイレ、駐車場、駐輪場、ベビーカー置場、設備スペース、ごみ置き場等
--

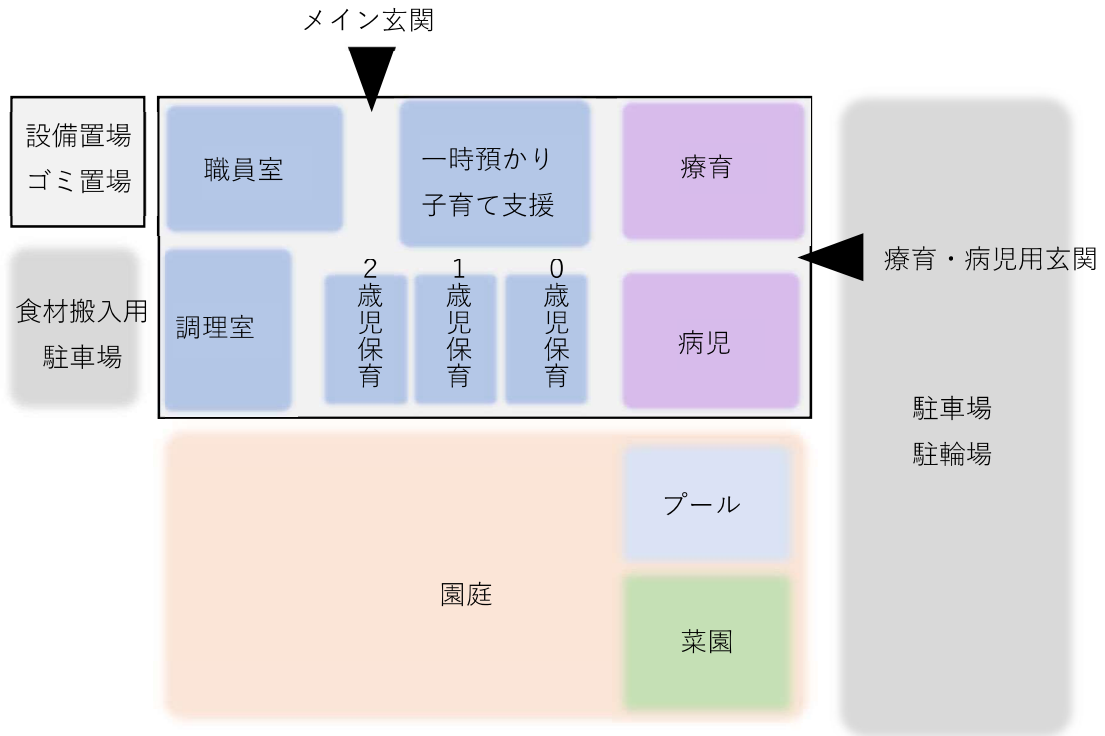


### 3.4. ゾーニング検討

前述までの内容を踏まえて、主な施設機能の配置（ゾーニング）を以下に示す。

職員室や一時預かり等などは管理体制等を考慮し、メイン玄関の近くに配置することが望ましい。また給食の食材搬入や設備置場・ゴミ置場は職員室・調理室と隣接させ、なるべく施設利用者と動線が重ならないよう配慮する必要がある。

その他、保育室の窓は南側・園庭側にすることで明るい諸室となるよう工夫するとともに療育教室と病児保育はプライバシーを配慮して、施設利用者の動線（玄関口）を分けたゾーニングとする。



### 3.5. 町立大淀病院等跡地における配置検討

保育所型認定こども園の整備場所について、病院跡地と宿舍跡地に整備した場合の比較は以下と考へ、病院跡地を整備することが望ましい。

表 3-4 保育所型認定こども園の配置検討

対象	大淀病院跡地	職員宿舍跡地
敷地面積	9,771 m <sup>2</sup>	2,863 m <sup>2</sup>
施設配置	○：敷地が広いため、現時点では施設利用者の動線等を考慮した配置計画が可能となる。	×：敷地が狭いため、園舎や駐車場等の建物以外に必要な面積を確保しようとする、建築面積を圧縮することとなり、施設内の機能配置を考慮した建築面積を確保することができない。
動線計画	○：敷地が広いため、プライバシーを考慮した動線計画が可能となる。  ○：また、車両動線と歩行者の動線を明確に分ける（歩車分離）ことができ、安全性に配慮することが可能である。  ×：現敷地はこども園以外にも今後活用することとなり、以下に記載する連携を考慮すると不特定多数の方が現敷地内を利用することとなる。	×：敷地が狭いため、認定こども園利用者と療育教室・病後児保育の利用者の動線を明確に分離することが難しい。  ×：また、車両動線と歩行者の動線を明確に分ける（歩車分離）ことができず、安全性に配慮することが難しい。  ○：現敷地すべてをこども園として活用することとなるため、利用者が限定的になる。
今後の公共整備する施設との連携	○：安全性を考慮し、外構を囲う必要があるが、残りの敷地面積の活用用途によっては、囲いの一部を開放できるようにすることで、地域に開かれたこども園とすることができる。	×：敷地すべてを保育所型認定こども園で使用することとなるため、今後整備する公共施設と連携しようとする、道路を渡る必要があり、連携は難しい。
民間誘致の効果	○：上記のように囲いの一部を開放（現敷地を移動できるようにする）できれば、ベビーカーを押して民間施設を利用することができるなど民間施設との相乗効果も図ることができる。	×：道路を挟むこととなり、アクセスがしにくくなる（ついでに寄れない）ため、民間誘致のメリットとしては効果がダウンする。

## 4. 大淀病院跡地活用計画（見直し）

### 町立大淀病院跡地に求められている活用方針

上位関連計画や町立大淀病院跡地周辺の現状から、町立大淀病院跡地はまちづくり対象地区の中核を担うエリアとして「医療・福祉・健康に関する機能の促進と多世代交流づくり」・「地域資源を活かした観光と交流の拠点づくり」をめざしたまちづくりの拠点となる活用

### 跡地活用に対する考え方

1. 奈良県南部地域の中核拠点の形成
2. 「医療・福祉・健康」の機能集約による促進
3. 地域コミュニティや交流の場の創出
4. 地域資源を活かした販売の創出と観光・地域産業の振興
5. 官民連携による「共創」の跡地活用
6. 新たな施設整備手法の導入検討

町立大淀病院跡地に求められる機能を集約し、奈良県の公共施設と町の公共施設が一体となった複合施設

### 公共施設の集約化と生活利便性施設の誘致

1. 町にある老朽化した子育て支援施設の集約化
2. 段階的に民間施設やチャレンジショップなど生活利便性施設

町の公共施設整備を足掛かりに段階的に公民の施設が連携したまちづくりの中核となる跡地活用

### 【段階的整備のイメージ】

整備段階	第1期	第2期
整備機能	認定こども園 療育教室、等 フリースペース (芝生広場+駐車場)	公共団体事務所 県施設 訪問看護ステーション



## 5. 事業計画

跡地活用事業の実現に向け、関連する事業計画を以下に示す。

事業名	事業関連者	事業内容	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	備考
町公共施設整備事業	町	大淀病院跡地活用基本計画に基づき、町公共施設（認定こども園等）を整備	土地利用計画 設計	建築許可 開発許可	工事	開所準備 移転準備	施設 開所		町が実施する施設整備の第1期工事として実施。
地域活性エリア整備事業	町・ 地域住民	大淀病院跡地活用基本計画に基づき、住民の意向を踏まえつつ、地域活性エリアとして活用できるフリースペースを第1段階として整備し、その後段階的に必要施設を整備	地域住民と検討 (地域に必要な施設・機能、などの検討)			第1段階 空間整備(フリースペース)		町財政が回復し次第 段階的に施設整備着手	町が実施する施設整備の第1期工事及び第2期以降の工事として段階的に実施予定。
県公共施設等誘致事業	町・ 県	大淀病院跡地活用基本計画に基づき、県公共施設（保健所・福祉事務所・県税事務所）等を誘致し整備	県と協議・要望 (賃貸借費用、など)			協議が調い次第 施設整備着手			県施設の集約にあたって集約移転先誘致を県に対しおこないつつ、賃貸借費用等を協議。
公共団体事務所整備事業	町・ 各種団体	大淀病院跡地活用基本計画に基づき、各種公共的団体の意向を踏まえつつ、事務所施設（貸出用）を整備	公共的団体と協議 (必要な面積・機能、など)				町財政が回復し次第 段階的に施設整備着手		町が実施する施設整備の第2期以降の工事として段階的に実施予定。
民間施設誘致事業	町・ 事業者	大淀病院跡地活用基本計画に基づき、民間事業者を誘致し整備	民間事業者誘致			誘致でき次第 施設整備着手			民間施設自体が地域のコミュニティ空間となるよう、地域住民の意見を反映した業種業態の民間事業者を誘致。

※ 現時点での事業計画です。今後、各事業実施にあたっての進捗及び財政状況により計画変更の可能性があります。