

【別紙 2】

練馬光が丘病院跡施設活用基本計画

令和 2 年 9 月

練馬区

目 次

1	計画策定の目的・経緯	1
	計画策定の目的	
	計画策定までの経緯	
2	病院跡施設の概要	2
3	活用の基本的な考え方	3
	跡施設の利用想定	
	運営主体の考え方	
4	跡施設に求める機能	4
5	民間事業者に提案を求めるに当たっての条件	8
6	活用スケジュール（予定）	10

1 計画策定の目的・経緯

計画策定の目的

練馬光が丘病院は、令和4年度中に旧光が丘第四中学校跡地に移転・改築が予定されています。

移転後の跡施設は区が土地・建物を所有していることから、区民ニーズや区政における課題を踏まえ、将来にわたり最も区民の利益に資する活用を行う必要があります。

本計画は、今後の跡施設の有効活用について区の基本的な考え方についてお示しするものです。

計画策定までの経緯

区では、移転後の練馬光が丘病院跡施設活用の検討を行うため、令和2年2月に有識者、地元関係者、公募区民からなる「練馬光が丘病院跡施設活用検討会議（以下、「検討会議」という。）」を設置しました。

検討会議では、令和2年2月から7月にかけて5回にわたり会議が開催され、跡施設の活用について議論・検討が重ねられました。

検討の結果として、跡施設の活用に向けた提言として「練馬光が丘病院跡施設活用検討会議報告書」が令和2年7月13日に区へ提出されました。本計画は、この報告書を踏まえ、策定したものです。

2 病院跡施設の概要

練馬光が丘病院跡施設の概要は、以下のとおりです。

図表 - 1 練馬光が丘病院位置図



図表 - 2 病院跡施設概要

所在地	練馬区光が丘二丁目 11 番 1 号
敷地面積	9,513.72 m ²
建築面積	4,622.19 m ²
延床面積	17,338.45 m ²
階数・構造	地下 1 階 地上 7 階 鉄骨鉄筋コンクリート造（一部鉄筋コンクリート造）
完成年月	第一期工事 昭和 61（1986）年 11 月 第二期工事 昭和 63（1988）年 10 月 増築棟 平成 11（1999）年 3 月
都市計画上の制限	用途地域：第一種住居地域 地区計画：光が丘地区地区計画（住宅・商業複合地区）

3 活用の基本的な考え方

跡施設の利用想定

跡施設は、昭和 61 年に建設され、その後増築されています。鉄骨鉄筋コンクリート造(一部鉄筋コンクリート造)であり、これまでも定期的な改修を行うなど、適切な管理を行ってきました。今後も一定程度の長期使用が可能な建物です。

光が丘地域は、建築基準法第 86 条に基づく一団地認定制度を活用したまちづくりが行われています。一団地認定区域内では、区域全体を一つの敷地とみなして、建蔽率、容積率の制限が適用されます。建築や増改築等を行う場合には区域内の権利者への十分な説明など、地域への周知、配慮が必要となります。

跡施設活用に当たっては、施設の増築は行わず、現在の床面積の範囲で将来の光が丘地域全体の施設更新までの間、施設を活用します。

運営主体の考え方

跡施設の活用に当たっては、土地・建物を民間事業者に貸し付けることとします。区が求める機能を明らかにした上で、公募により事業者から提案を受け選定します。

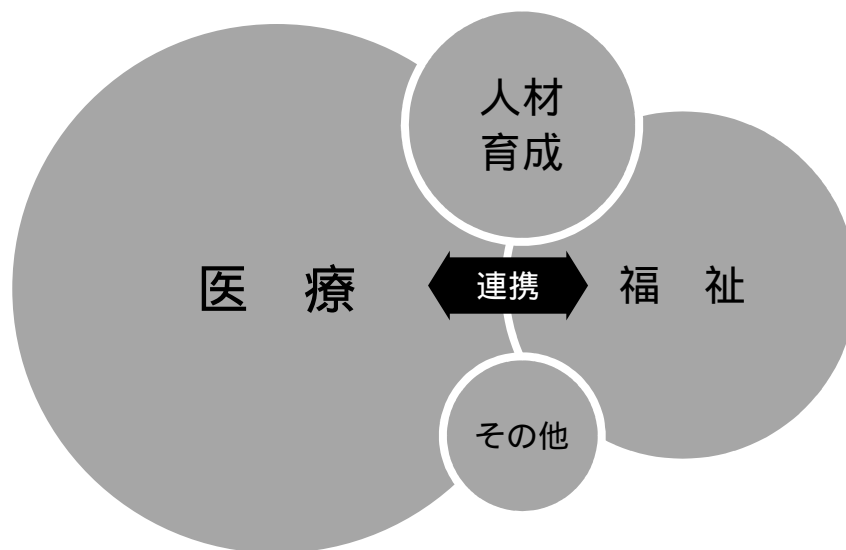
事業者が複数となる場合も、代表者を定めた共同事業者による提案を求めるとします。

4 跡施設に求める機能

跡施設に求める機能は、以下のとおりです。

【必須機能】 医療分野に係る機能
【提案を望む機能】 医療と連携することで効果が発揮できる福祉分野に係る機能 医療・福祉分野における人材育成に資する機能
【提案が可能な機能】 その他の機能

図表 - 3 跡施設の機能イメージ



【必須機能】

医療分野に係る機能

練馬区の人口 10 万人当たりの一般・療養病床数は、23 区平均の約 3 分の 1 であり、23 区で最も少ない状況です。高齢化の進展に伴う医療需要を見据え、引き続き病床確保に向けた取り組みを進める必要があります。

跡施設の活用に当たっては、現状が病院として利用されていることや、更なる病床確保が必要なことを鑑み、事業者から提案を求める際は、医療分野に係る機能として、100 床から 200 床程度の病院の提案を必須とします。病院に求める機能としては、以下の機能とします。

なお、病院の整備には東京都から配分される病床を確保する必要があります。区が病床配分を申請し、配分された病床を用いて事業者が病院を開設します。

・地域包括ケア病床

光が丘地域では、練馬光が丘病院の移転・改築に伴い、高度急性期・急性期の病床の充実と、回復期病床の設置を予定しています。

回復期病床には、回復期リハビリテーション病床と、地域包括ケア病床の 2 種類の病床があります。いずれも、地域包括ケアシステムを支える重要な役割を果たすものです（図表 4 参照）。

移転・改築後の練馬光が丘病院では、回復期リハビリテーション病床（50 床）と地域包括ケア病床（50 床）の新設が予定されていました。しかし、令和 2 年度診療報酬改定により 400 床以上の病院は地域包括ケア病床が設置できなくなり、移転・改築後に病床数が 457 床となる練馬光が丘病院も計画の変更を余儀なくされています（図表 5 参照）。

このため、地域包括ケア病床を必ず含む提案を求めるものとします。

・慢性期機能病床およびその他の機能

区内の医療環境・病床配備状況を鑑みると、慢性期機能病床の更なる整備が必要な状況です。

その他、区内に設置されていない緩和ケア病棟や、在宅療養を支える医療提供体制の充実につながる在宅療養後方支援病床も望ましい機能です。

図表 - 4 病床区分

病院の機能にはそれぞれ専門分野があり、患者の容体に応じて連携して治療を行っている。

高度急性期機能	急性期の患者に対し、状態の早期安定化に向けて、診療密度が特に高い医療と提供する機能
急性期機能	急性期の患者に対し、状態の早期安定化に向けて、医療を提供する機能
回復期機能	急性期を経過した患者への在宅復帰に向けた医療や、リハビリテーションを提供する機能
慢性期機能	長期にわたり療養が必要な患者を入院させる機能

回復期機能には、以下の2種類の病床に分類される。

回復期リハビリテーション病床	脳梗塞や大腿骨骨折等の急性期病床から直接自宅に戻ることが難しい患者に対し、在宅復帰を目指すために集中的なリハビリテーションを行う。
地域包括ケア病床	急性期を脱した患者に対して、最長60日間の入院中に治療やリハビリを通じて在宅復帰支援を行う。また、在宅療養患者の一時的な受入れも担う。

図表 - 5 練馬光が丘病院の移転・改築に伴う病床数の比較表

(令和2年度診療報酬改定後の予定含む)

	現病院	新病院 (当初計画)	新病院 (変更後)
一般病棟	342床	357床	402床
回復期リハビリテーション病床	-	50床	55床
地域包括ケア病床	-	50床	-
計	342床	457床	457床

令和2年度診療報酬改定により、400床以上の病院では地域包括ケア病床の新設ができないことに

【提案を望む機能】

跡施設の延床面積が約 17,000 m²と広いことから、医療分野に係る機能のみでは建物全体を活用できない可能性があります。複数の機能を含む複合型運営も想定し、 および を、医療分野に係る機能とあわせ、提案を望む機能とします。

医療と連携することで効果が発揮できる福祉分野に係る機能

高齢者福祉サービス、障害者福祉サービスおよび子育て支援サービスの中で、医療と連携することで効果が発揮できる福祉分野に係る機能の提案が望まれます。

その中でも、各分野の事業計画に整備目標等が定められているものが望ましい機能です。練馬光が丘病院跡施設活用検討会議報告書に記載があるものも参考とします。

高齢者福祉サービスおよび障害者福祉サービスは、現在整備目標等を定める次期事業計画の策定作業を行っているため、各計画の検討状況を見据えつつ、事業者公募を行います。

医療・福祉分野における人材育成に資する機能

区内で必要とされる医療・福祉人材の育成も重要な課題です。医療・福祉分野の人材育成機関なども、提案が望まれます。

【提案が可能な機能】

その他の機能

医療・福祉分野に係る機能について事業者から提案を求めた際、関連する機能や、併設することでサービスの向上が期待できる機能の提案も想定されます。事業者公募の際は、 および 以外のその他の機能についても提案を可能とします。

5 民間事業者に提案を求めるに当たっての条件

都市計画法等に定める用途制限への対応

跡施設は用途地域で第一種住居地域に、光が丘地区地区計画で住宅・商業複合地区に指定されています。建築可能な用途として、病院、各福祉施設、医療・福祉分野の人材育成機関として想定される学校、専門学校をはじめ、3,000㎡以下であれば店舗や事務所についても認められています。

病院から一部他の用途に変更する場合も、用途地域や地区計画で定まっている制限に基づき事業者からの提案を求めていくこととします。

賃料

賃料については、有償を基本とします。事業者公募の際には目安賃料を示すこととし、事業者から賃料を含めた提案を求めます。事業者からの提案内容により、減額・無償とすることも検討します。

貸付期間等

契約形態は、契約期間満了により返却される定期建物賃貸借とします。

貸付期間については、将来の光が丘地域全体の施設更新までの間が前提になります。事業者が投資回収できる期間も考慮し、貸付期間は事業実施期間に工事等準備期間を加えた期間とします。事業実施期間は10年から20年までの間で事業者からの提案を求めます。

貸付期間満了後の再契約も可とします。再契約の際の貸付期間は、光が丘地域の施設更新の状況を見据え判断します。

一部利用・減築

事業者公募の際は、跡施設全体を活用する提案を求めることとし、一部を使わない提案は原則として認めません。

減築も原則として認めませんが、減築することが建物利用上やむを得ないなど合理的な理由がある場合は、例外的に減築を認めることとします。その際、工事費用を事業者負担とした上で、減築部分について区と十分協議の上認めていくこととします。

建物改修

改修工事の内容や範囲は事業者の提案内容によるところが大きいため、事業者による改修工事を基本とします。改修経費のうち、区が負担すべき部分を明確にします。

構造壁の変更についても、構造上必要な強度が担保されるのであれば、工事費用を事業者負担とした上で、区と協議の上認めます。

6 活用スケジュール(予定)

	令和2年度	令和3年度～4年度	令和5年度以降
練馬区	事業者公募 選定		
事業者		設計 建築法令手続	改修工事 開設

練馬光が丘病院跡施設活用基本計画

令和2年（2020年）9月

発行 練馬区企画部企画課

住所 〒176-8501 練馬区豊玉北 6-12-1 練馬区役所本庁舎 6階

電話 (03)-3993-1111（代表）

FAX (03)-3993-1195

練馬区公式ホームページ <https://www.city.nerima.tokyo.jp/>