

検討会議での議論の結果を集約し、提言として報告書にまとめた。区が本報告を基に、病院跡施設の有効活用を図ることを期待する。

## 1 病院跡施設に求められる機能

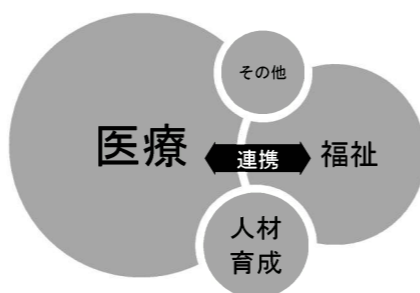
### (1) 施設概要

・練馬光が丘病院は令和4年度中に移転・改築を予定している。移転後の現病院建物（跡施設）は、延床面積が約 17,000 m<sup>2</sup>あり、区が所有する中でも大規模な建築物である。区民ニーズを踏まえた有効な活用策の検討が必要となる。

### (2) 運営主体

- ・民間事業者による提案・運営を基本と考える。
- ・跡施設は延床面積が広く、単独機能のみでは建物全体を活用できない可能性があるため、複合型運営も考えるべきである。
- ・複数事業者が運営する場合も、代表者を定めた共同事業体による提案も可能とすべきである。

<跡施設の機能イメージ>



### (3) 求められる機能

- ・医療分野が最も望ましい。医療と連携することで効果が発揮できる福祉分野、医療・福祉分野における人材育成に資する機能も望まれる。
- ・その他の機能も含め、事業者から幅広く提案を受け入れられるようにすることが適当である。

### <機能ごとの提言の方向性>

	導入機能	提言の方向性
①	医療分野に係る機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状の用途が病院であり、23区中で人口10万人当たり病床数が最も少ないということを考えれば、医療分野の整備が最も望ましい。</li> <li>・練馬光が丘病院の移転・改築に伴い、移転後の病院と連携できる病床機能（地域包括ケア病床）が望ましい。</li> <li>・区内の医療環境・病床配置状況を鑑みると、慢性期病床の確保が望ましい。緩和ケア病棟、在宅療養後方支援病床なども求められている。</li> <li>・病床の確保が課題であり、事業者から提案を求める際も考慮が必要となる。</li> </ul>
②	福祉分野に係る機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療との連携により効果が発揮できる機能の整備が望まれる。</li> <li>・ただし、区の高齢者福祉・障害者福祉・子育て支援サービスごとの事業計画に定める整備目標との整合性を考慮する必要がある。</li> </ul>
③	医療・福祉分野における人材育成に資する機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療・福祉分野における人材確保も運営上の重要な視点であり、人材育成に資する機能の提案が望まれる。</li> </ul>
④	その他の機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療・福祉分野に関連する機能や、併設することでサービスの向上が期待される機能の提案も想定される。また、医療・福祉分野に限らず、民間事業者からは様々な提案が想定される。</li> <li>・事業者へ提案を求める際も、①から③について提示しつつも、それ以外の提案についても幅広く受け入れるようにすることが適当である。</li> </ul>

## 2 活用に当たって整理が必要な事項

### (1) 法的な条件・まちづくりへの対応

- ・光が丘地区は、建物基準法第 86 条に基づく一団地認定制度や都市計画法に基づく地区計画を活用したまちづくりが行われているため、以下の事項についても配慮することが望まれる。

検討項目	提言の方向性
導入用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡施設は用途地域が第一種住居地域、地区計画では住宅・商業複合地区に指定されている。病院から用途変更する場合も、用地地域や地区計画の中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を基本とすべきである。</li> </ul> <p>&lt;跡施設にて建築可能な主な用途&gt; 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、店舗等（床面積 3,000 m<sup>2</sup>以下のもの）、事務所等（床面積 3,000 m<sup>2</sup>以下のもの）、学校、図書館等、病院、診療所、保育所等、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等、老人福祉センター、児童厚生施設等</p>

### (2) 民間事業者から提案を求めるに当たっての条件整理

- ・区が民間事業者に提案を求める上では、以下の条件等について配慮する必要がある。

検討項目	提言の方向性
一部利用・減築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一部を使わない提案や減築を伴う提案も認めてよい。</li> <li>・一部利用を認める場合は、建物の何割以上の活用を求める、提案対象外の部分の動線を確保するといった条件設定をすべきである。</li> <li>・提案対象外の部分は、区が活用することも考えられる。</li> <li>・減築を認める場合は、工事費用は民間事業者の負担とすべきである。</li> </ul>
建物改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体部分の改修は区、内外装の改修は民間事業者が負担するなどの役割分担は明確にすべきである。その上で、合理性があれば、事業者が区の施工すべき部分の工事を行い、区が費用を負担することも認めてよいのではないか。</li> <li>・構造壁は、耐震上支障がなく事業者負担であれば変更してもよい。</li> <li>・アスベスト建材の有無の確認など、改修工事を行う上で必要な調査は、民間事業者が設計段階で行うことを想定し、事業者公募の際に明確にすべきである。</li> <li>・改修経費を積算するための情報を区から事業者へ提供し、改修経費の想定を含めた提案を求める必要がある。</li> <li>・建物の耐用期間が満了し、原状回復を求める場合も、事業者負担を配慮して、区と協議の上決定できるようにすることもよいのではないか。</li> </ul>
賃料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有償を基本とすべき。ただし、公益的な目的に資する提案であり、区が定める基準に合致すれば、減額・無償とすることも考えられる。</li> <li>・目安賃料を示した上で、事業者から提案を求めることも考えられる。</li> </ul>
貸付期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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る。一定期間以上（例えば 10 年以上）の期間を定めた上で、事業者から契約希望期間を含めて提案を求めることが考えられる。</li> <li>・契約形態は、定期建物賃貸借（契約期間満了により返却）とすべきである。</li> </ul>