

練馬光が丘病院跡施設活用検討会議  
報告書（素案）

令和 2 年 7 月

練馬光が丘病院跡施設活用検討会議



## はじめに

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民全体の貴重な財産であることから、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検討するため、令和2年2月に「練馬光が丘病院跡施設活用検討会議」が設置されました。

新型コロナウイルス感染症は、令和2年4月7日に国が緊急事態宣言を発令するなど、区民生活にも大きな影響を与えています。東京都に対する緊急事態宣言は5月25日に解除されましたが、今後も再度の感染拡大や経済社会活動への影響が懸念されています。

本会においても、5回の会議のうち1回は書面開催になるなど対応を余儀なくされましたが、活発な議論・検討を重ねてきました。

議論の結果を集約し、跡施設の活用に向けた提言として報告書にまとめました。今後、練馬区が本報告をもとに、区民全体の貴重な財産である病院跡施設の有効活用を図ることを期待します。

令和2年7月

練馬光が丘病院跡施設活用検討会議

## 目 次

I 提言	1
1 病院跡施設に求められる機能	1
(1) 施設概要	
(2) 運営主体	
(3) 求められる機能	
2 活用に当たって整理が必要な事項	14
(1) 法的な条件・まちづくりへの対応	
(2) 民間事業者から提案を求めるに当たっての条件整理	
II 資料集	19
・練馬光が丘病院跡施設活用検討会議の設置について	
・練馬光が丘病院跡施設活用検討会議 委員名簿	
・練馬光が丘病院跡施設活用検討会議の経緯	

# I 提言

## 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。

移転後の現病院建物（跡施設）は、延床面積が約17,000㎡あり、区が所有する中でも大規模な建築物です。区民ニーズを踏まえた有効な活用策の検討が必要となっています。

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 <sup>2</sup>
建築面積	4,625.07 m <sup>2</sup>
延床面積	17,394.23 m <sup>2</sup>
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）

## (2) 運営主体

- ・民間事業者による提案・運営を基本と考える。
- ・複合型運営も検討していく必要がある。その際、複数事業者による運営も想定し、代表者を定めた共同事業者による提案も可能とすべきである。

求められる機能の検討に当たっては、運営主体についての検討も切り離すことができず、民間事業者による運営のみを考えるのか、区の運営も考えるのか、整理しておく必要があります。

新型コロナウイルス感染拡大による財政への影響の長期化が懸念され、区自らが行う新たな施設整備は慎重に考える必要があります。跡施設の活用に当たっては、民間事業者による提案・運営を基本とすべきです。

跡施設の延床面積が約 17,000 m<sup>2</sup>と広いことから、単独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。このため、運営に当たっては、複数の機能を含む複合型運営も検討していく必要があります。

複合型運営においては、複数事業者による運営も考えられます。その場合は、代表者を定めた共同事業者による提案を可能とすべきです。

### (3) 求められる機能

- ・跡施設に求められる機能としては、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しい。
- ・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。

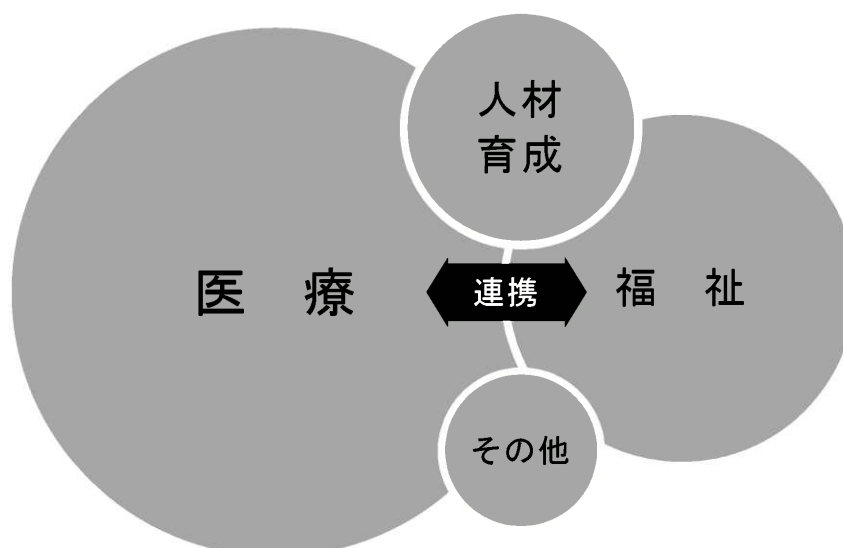
民間事業者から提案を求める上でも、区有財産であることから、跡施設の活用が区民ニーズにどう貢献できるかという視点は欠かせません。

跡施設に求められる機能としては、医療分野が最も望ましく、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しいと考えます。

一方で、事業者から提案を求める際は、その他の機能も含め、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と考えます。

求められる機能ごとの考え方は以下のとおりです。

図表－3 跡施設の機能イメージ





## ① 医療分野に係る機能

- ・23区中で人口10万人当たりの一般・療養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。
- ・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。
- ・区内の医療環境・病床配置状況を鑑みると、慢性期機能の病床確保が望ましい。
- ・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。
- ・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。

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。現状が病院として活用されているということも踏まえ、医療分野の整備が最も望ましいと考えます。

その際、区内の既存の医療・福祉に係る機能と重複せず、連携が図れる病床・機能を求めていくべきです。

練馬光が丘病院の移転改築に伴い、光が丘地域の高度急性期・急性期の病床は充実が図られます。光が丘地域の回復期病床としては、移転改築後の練馬光が丘病院で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床以上の病院で地域包括ケア病床の設置ができなくなり、移転改築後に病床数が457床となる練馬光が丘病院では地域包括ケア病床が設置できなくなりました。

回復期リハビリテーション病床は、脳梗塞や大腿骨骨折等対象となる疾病を限定し、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います。地域包括ケア病床は、疾病を限定せず、急性期を脱した患者に対して、入院中に治療やリハビリを通じて在宅復帰支援を行うとともに、在宅療養患者の一時的な受入れも担います。いずれの回復期機能も、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。急性期を脱した患者がすみやかに回復期機能を持つ病床へ移ることができるよ

うになると、より多くの患者への円滑な対応が可能となります。

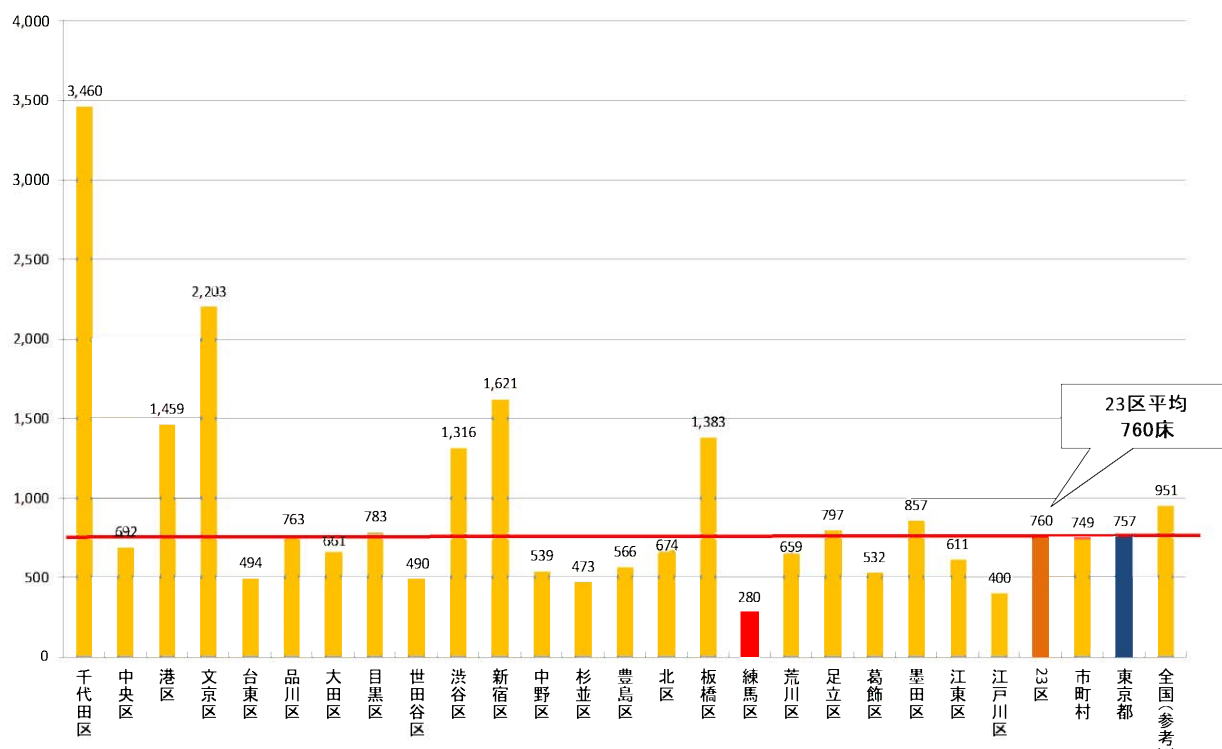
移転後の練馬光が丘病院で地域包括ケア病床が設置できなくなったことを考慮すると、移転後の病院と連携できる地域包括ケア病床の確保が望ましいと考えます。

練馬区に必要な病床機能や主要疾病への対応等について練馬区医療施策検討委員会がまとめた「医療施策の方向性に関する提言」（平成30年5月）によると、慢性期機能病床を整備する必要性が提言されており、区内の医療環境・病床配備状況を鑑みると慢性期機能の病床確保が望ましいと考えます。

その他、緩和ケア病棟も区内に設置されている病院はないため、区民の療養環境の向上に資するものであり求められています。在宅療養後方支援病床も、在宅療養を支える医療提供体制の充実につながるものであり求められています。

一方、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。事業者から提案を求める際もこの点の考慮が必要と考えます。

図表－4 人口10万人当たりの病院の一般・療養病床数（令和元年6月1日現在）



図表－5 病床の機能区分

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

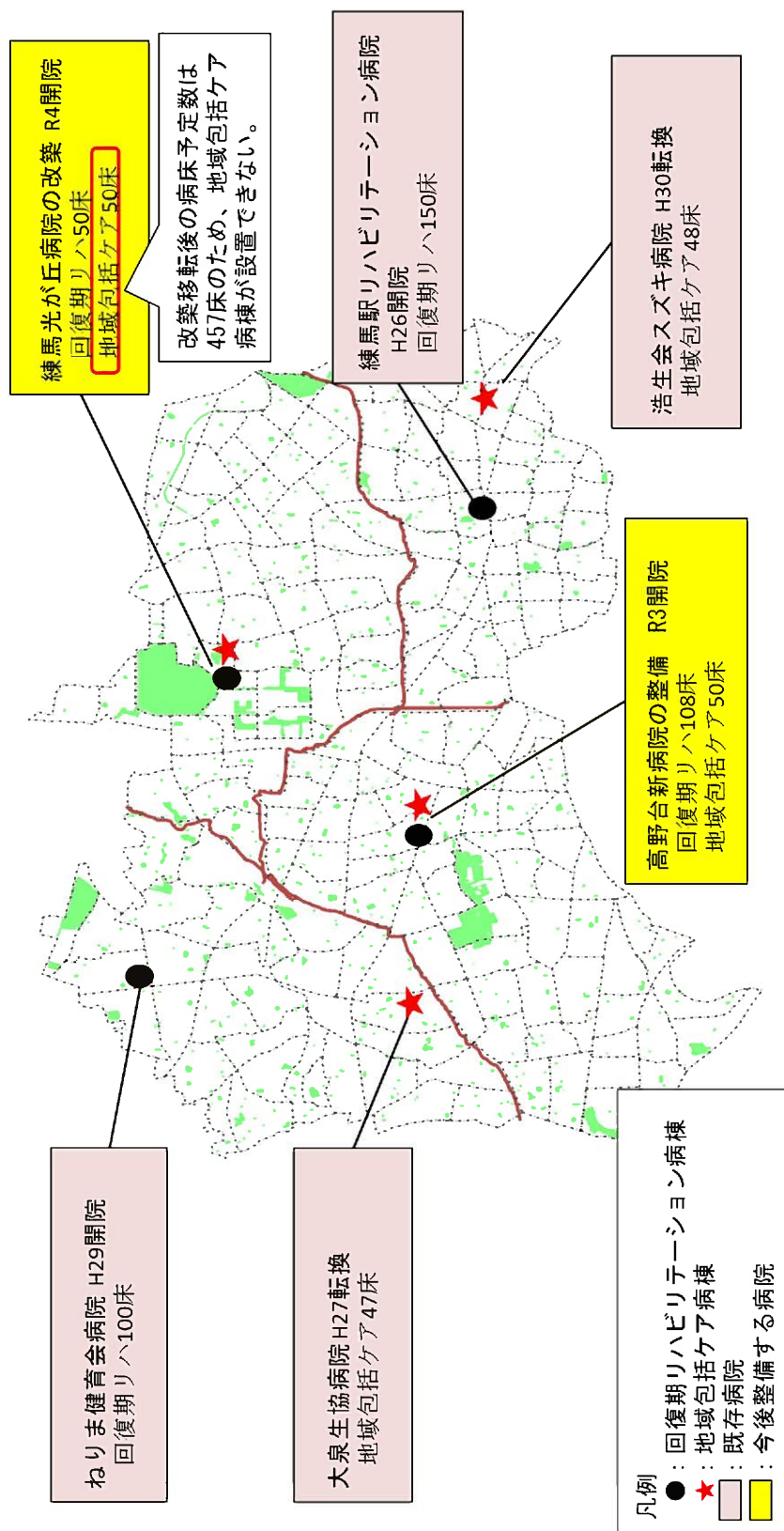
高度急性期・急性期	回復期	慢性期
精密検査のほか、救急や重症患者の治療を行う。	在宅復帰を目指すリハビリを中心とした治療を行う。	長期間の療養が必要な患者の治療を行う。



回復期機能は、以下の2種類の病棟に分類される。

回復期リハビリテーション病棟	地域包括ケア病棟
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。	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－6 回復期リハビリテーション病棟および地域包括ケア病棟の整備について（令和元年度時点）



## ② 福祉分野に係る機能

- ・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。
- ・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。

福祉分野は、高齢者福祉・障害者福祉・子育て支援をはじめとして、裾野が広い分野です。幅広い活用が想定されますが、跡施設には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ます。

その際、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ります。また、光が丘地区や周辺地域の各施設の整備状況についても十分留意する必要があります。

サービスごとの考え方は以下のとおりです。

### 【高齢者福祉サービス】

今後の高齢者福祉サービスにおける整備目標等は、今年度末に策定される第8期練馬区高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（令和3年度～令和5年度）にて示される予定ですが、跡施設の活用に当たっては医療との連携により効果が発揮できる機能や、地域包括ケアシステムの確立に貢献する機能の提案が望まれます。

< 検討会議で提案があった機能 >

- ・特別養護老人ホーム
- ・地域包括ケアシステムと連携した地域密着型サービス、共生型サービス、ショートステイ
- ・デイサービス
- ・健康増進・介護予防施設
- ・居住型の高齢者関連施設

### 【障害者福祉サービス】

障害者福祉サービスにおける整備目標等は、今年度末に策定される次期練馬区障害者計画（令和3年度～令和8年度）・第六期障害福祉計画・第二期障害児福祉計画（令和3年度～令和5年度）にて示される予定ですが、跡施設活用に当たっては、医療と連携した提案が望まれます。

＜検討会議で提案があった機能＞

- ・ 医療的ケアに対応したショートステイ

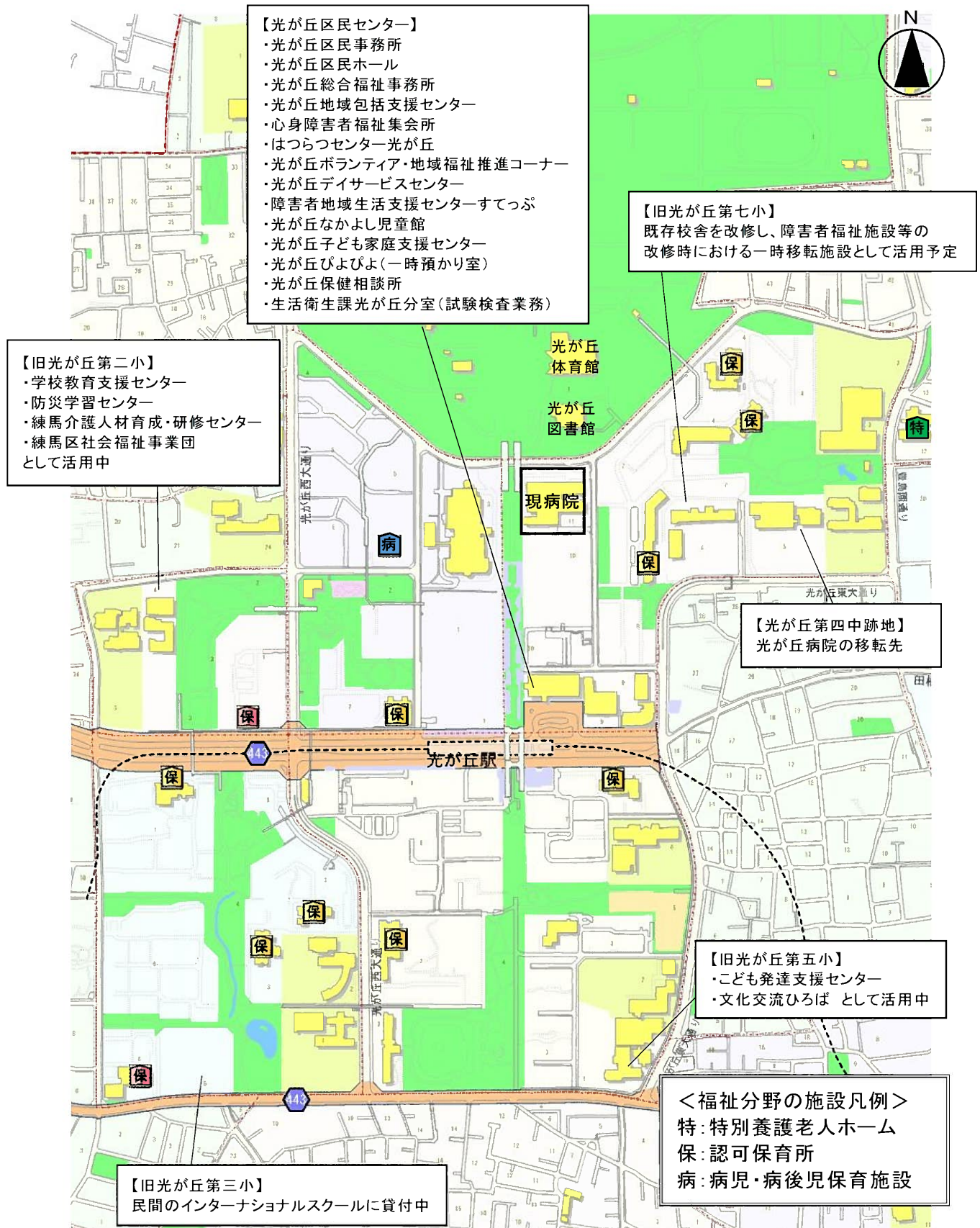
### 【子育て支援サービス】

子育て支援サービスにおける整備目標等は、第2期練馬区子ども・子育て支援事業計画（令和2年度～6年度）の中で位置付けられており、当該計画に基づき検討されることとなります。跡施設活用に当たっては、医療と連携した提案が望まれます。

＜検討会議で提案があった機能＞

- ・ 病児・病後児保育施設
- ・ 児童虐待に対応した短期・中期の滞在施設
- ・ 科学館等子どもの学習支援種施設
- ・ 子ども交流プラザ（子ども図書館や遊び場、親子相談センター等）
- ・ お泊り保育のための施設
- ・ 長期療養児や難病児のための施設

図表－7 光が丘地区 施設配置図



### ③ 医療・福祉分野における人材育成に資する機能

・医療・福祉分野における人材育成に資する提案が望まれる。

医療・福祉分野に係る施設・機能について検討する中で、人材の確保も運営上の重要な視点であるとの意見交換がなされました。

区でも介護人材の確保・育成・定着に向けた事業が行われていますが、区内には介護・看護・保育系の人材育成機関が乏しい状況です。

跡施設活用に当たっては、医療・福祉分野における人材育成に資する事業の提案も望まれます。



#### ④ その他の機能

・事業者へ提案を求める際は、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られるようにすることが適当である。

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、併設することにより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。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ます。

検討会議でも様々な機能の提案がありました。

区が民間事業者へ提案を求める際も、①から③までに掲げた医療、福祉、人材育成に係る機能を提示しつつも、それ以外の提案についても幅広く受け入れられるようにすることが適当であると考えます。

#### <検討会議で提案があった機能>

- ・福祉避難所
- ・エイジングをメインテーマにしたテナント、研究所等
- ・インキュベーションオフィス、シェアオフィス
- ・学生寮
- ・従業員寮
- ・区内事業者のサテライトオフィスや研究所

## 2 活用に当たって整理が必要な事項

検討会議では、跡施設において求められる機能の検討とあわせ、活用に当たり整理が必要な事項についても検討し、取りまとめました。区が活用策を決定する上では、以下の事項についても配慮が必要と考えます。

### (1) 法的な条件・まちづくりへの対応

- ・ 光が丘地区は、建築基準法第 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。
- ・ 用途変更を行う場合も、まちづくり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。

光が丘地区は、建築基準法第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ます。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おり、第一種低層住居専用地域や第一種中高層住居専用地域などの住居専用地域より比較的建築可能な用途が多く認められています。

病院から用途変更を行う場合も、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を基本とすべきです。

区が民間事業者に提案を求める際も、光が丘地区の法的制限等について明確に提示することが必要と考えます。

図表－8 跡施設で建設可能な主な建物用途

住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	図書館等
店舗等※	病院
事務所等※	診療所、保育所等
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等
大学、高等専門学校、専修学校等	老人福祉センター、児童厚生施設等

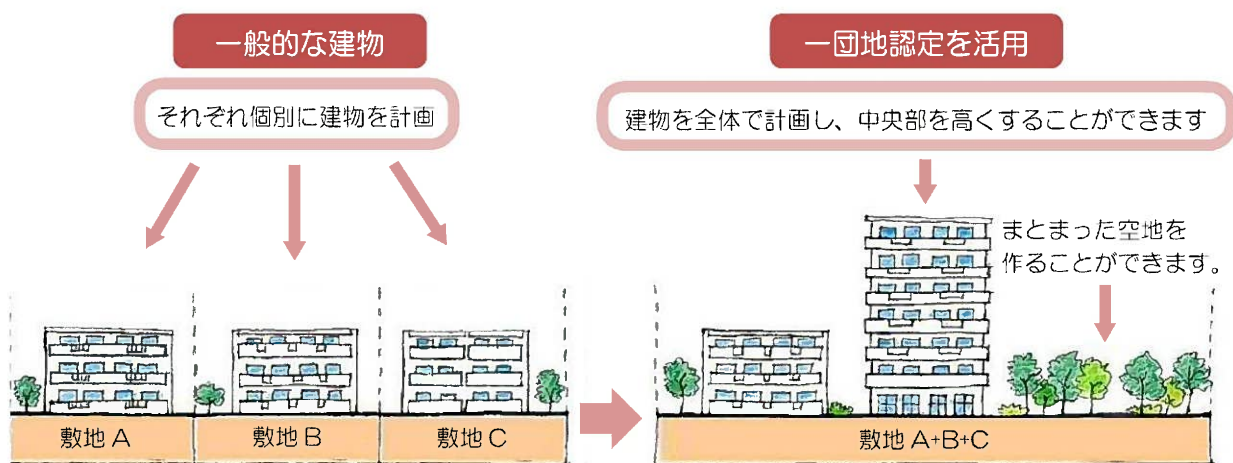
※床面積が 3,000 m<sup>2</sup>以下のものに限る。

図表－9 一団地認定制度の概要

● 光が丘の建築手法 — 一団地認定制度（法86条制度）の活用 —

「グラントハイツ跡地開発計画」で決定した、“周辺部は低く、中央部が高い（3階～30階）”まちなみを実現するために、光が丘では「※一団地認定制度（法86条制度）」を活用しています。

この制度では、建物の計画をそれぞれ個別で考えるのではなく、大きな区域全体で考えることができます。区域全体で建物の規模などを検討できるので、土地を有効に利用することができます。



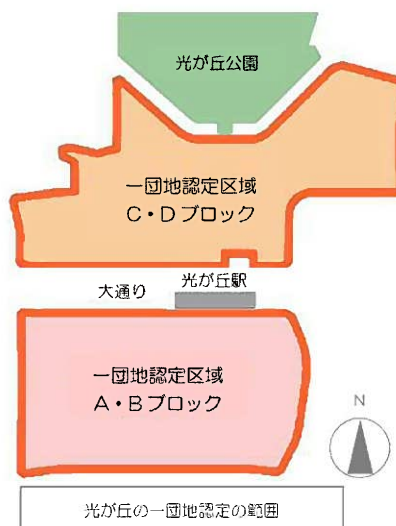
※「一団地認定制度（法86条制度）」とは、建築基準法第86条に基づき特定行政庁（光が丘の場合は東京都）が建物の計画を認定することにより、2つ以上の建物の敷地を一つとしてみなして、個々の建物の制限を緩和することができる制度です。

● これから建物を建てる場合 — 必要な手続き —

光が丘では、幹線道路をはさんだ南側と北側の2つの区域がそれぞれ一団地認定を受けています。

光が丘で建物を建てる場合、新たな建物を東京都に認定してもらうことが必要です。たとえ小規模な建物（屋根付き自転車置場やフレハブ倉庫など）でも一団地認定の手続きは必要となります。

また、認定を受ける際には、認定区域内の全権利者（土地所有者や借地権者）に対して、建物の計画について説明する必要があります。



## (2) 民間事業者から提案を求めるに当たっての条件整理

跡施設の土地・建物は貴重な区有財産です。所有は区のままとし、建物を民間事業者に貸し付けることを前提としますが、区が民間事業者からの提案を求める上では、提案条件等を整理する必要があります。区が、以下の事項についても十分考慮した上で事業者を公募することを求めます。

### ① 一部利用・減築

・ 一部を使わない提案や減築を伴う提案も認めてもよい。

跡施設は延床面積が約 17,000 m<sup>2</sup>と広いため、跡施設全てを活用する提案しか認めないとすると、事業者からの提案が限られる可能性もあります。一部を使わない提案や減築を伴う提案も認めてもよいのではないかと考えます。

一部利用を認める場合も、提案対象外の部分を含めた建物全体の管理者を定める、建物の何割以上は活用を求める、提案対象外の部分の動線を確認するといった条件設定をすべきです。

提案対象外の部分が生じた場合は、区が活用することも考えられます。

減築を認める場合は、減築部分について区と十分協議の上、工事費用は民間事業者負担とすべきです。

## ② 建物改修

・建物改修に係る区と民間事業者の役割分担を明確にすべきである。

躯体部分の改修は区、内外装の改修は民間事業者が行うことを基本とするなどの役割分担は明確にすべきです。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と考えます。

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のではないかと考えます。

アスベスト建材の有無の確認などの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す。

改修経費を積算するための情報を区から事業者に提供し、改修経費の想定を含めた提案を求める必要があると考えます。

建物の貸付期間が満了し、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と考えます。

## ③ 賃料

・有償を基本とすべきである。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・無償も考えられる。  
・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。

民間事業者に貸し付ける際は、区の財政面への寄与のためにも有償を基本とすべきです。ただし、公益的な目的に資する提案であり、区が条例等に定める基準に合致すれば、減額・無償を検討してよいのではないかと考えます。

賃料は、提案内容によるところが大きいいため、募集の際は目安となる賃料を示した上で、事業者から提案を求めることも考えられます。

#### ④ 貸付期間

- ・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。
- ・契約期間満了により返却される契約形態とすべきである。

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。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ます。

契約形態は、定期建物賃貸借（契約期間満了により返却）とすべきではないかと考えます。

## Ⅱ 資料集

### 練馬光が丘病院跡施設活用検討会議の設置について

#### 1 設置目的

令和4年10月に移転する練馬光が丘病院跡施設の有効活用について検討するため、練馬光が丘病院跡施設検討会議（以下「検討会議」という。）を設置する。

#### 2 役割

検討会議は、つぎに掲げる事項について検討し、「検討会議報告書」をまとめ、区長に報告する。委員は、練馬区民全体の視点に立ち、公平・公正の観点で発言するとともに、多角的な議論を行う。

- (1) 区民ニーズを踏まえた跡施設活用策
- (2) 活用に当たって整理が必要な事項
- (3) その他区長が必要と認める事項

#### 3 組織

検討会議の委員は、つぎに掲げる者をもって構成する。

- (1) 有識者
- (2) 地元関係者
- (3) 公募する区民

#### 4 任期

委員の任期は、委員の委嘱をした日から区長に報告書を提出する日までとする。

#### 5 会長および副会長

検討会議に会長および副会長をおき、有識者のうちから委員の互選により選出する。

会長は、検討会議を主宰し、検討会議を代表する。

副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときまたは会長が欠けたときは、その職務を代理する。

#### 6 幹事および事務局

検討会議に幹事を置く。幹事は、練馬区企画部長および関係する部長とする。事務局は、練馬区企画部企画課に置く。また、検討内容に応じて、関係課長が出席する。

練馬光が丘病院跡施設活用検討会議 委員名簿

◎：会長 ○：副会長

		氏名 (敬称略)	現職等
◎	1	都市計画 分野 瀧本 裕之 たきもと ひろゆき	一般財団法人 日本建築センター 理事
	2	建築・不動産 分野 中島 徳克 なかじま のりかつ	一般財団法人 日本不動産研究所 資産ソリューション部 次長 兼 資産活用推進室長
	3	産業分野 高内 恒行 たかうち つねゆき	東京商工会議所 練馬支部 会長
	4	医療分野 伊藤 大介 いとう だいすけ	一般社団法人 練馬区医師会 会長
○	5	福祉分野 今井 伸 いまい しん	十文字学園女子大学 人間生活学部 人間福祉学科 教授
	6	地元関係者 高橋 司郎 たかはし しろう	光が丘地区連合協議会 会長
	7	清水 きよゑ しみず きよえ	光が丘地区連合協議会 副会長
	8	公募区民 大内 幸司 おおうち こうじ	田柄在住
	9	河原 啓子 かわはら けいこ	小竹町在住
	10	谷口 とし子 たにぐち としこ	高野台在住

(幹事) 練馬区技監 (都市整備部長) 宮下 泰昌  
 企画部長 森田 泰子  
 施設管理担当部長 伊藤 良次  
 地域医療担当部長 佐古田 充宏  
 (事務局) 練馬区企画部企画課



## 練馬光が丘病院跡施設活用検討会議の開催経緯

回	開催日・場所	議題
第1回	令和2年2月26日(水) 19:00～21:00 練馬区役所 本庁舎5階 庁議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・検討会議について</li> <li>・これまでの経緯について</li> <li>・病院施設について</li> <li>・検討に当たっての区の基本的な考え方について</li> <li>・練馬区の課題について</li> <li>・施設活用ニーズについて</li> <li>・今後の進め方について</li> </ul>
第2回	令和2年3月19日(木) 15:30～17:00 練馬区役所 本庁舎5階 庁議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・病院施設の状況について</li> <li>・第1回会議の主な意見について</li> <li>・活用に向けた意見交換</li> </ul>
第3回	令和2年4月14日(火) ～4月27日(月) 書面開催	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第2回会議の主な意見について</li> <li>・医療・福祉分野における区としての整備の方向性および跡施設活用の可能性</li> <li>・跡施設活用に当たり検討が必要な事項および検討の方向性</li> </ul>
5月12日に、各委員からいただいたご意見を正副会長により取りまとめ		
第4回	令和2年6月15日(月) 19:00～21:00 練馬区役所 本庁舎5階 庁議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3回会議の各委員からの意見と取りまとめの方向性について</li> <li>・検討会議報告書(素案)について</li> </ul>
第5回	令和2年7月7日(火) 19:00～21:00 練馬区役所 本庁舎5階 庁議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・検討会議報告書(案)について</li> </ul>