

練馬光が丘病院跡施設活用に関するヒアリング
実施要領

1 実施の目的

練馬光が丘病院は、練馬地域の中核的病院として、区が土地と建物を所有し、公益社団法人地域医療振興協会が病院を運営していますが、平成 30 年 3 月、「練馬光が丘病院改築基本構想」を策定し、令和 4 年度中に移転・改築することとなりました。

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、将来にわたり最も効果的な活用を検討する必要があります。

つきましては、活用方法や活用に係る事業手法等を検討するにあたり、市場の動向や民間事業者の意向等を把握するため、事業者の方のお話をお聞きすることで、活用事業者の公募に向けた条件整理に役立てます。

2 対象用地・施設の概要



| | |
|-------|--|
| 名称 | 公益社団法人地域医療振興協会 練馬光が丘病院 |
| 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 | 4,625.07 m ² |
| 延床面積 | 17,394.23 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 |

| | |
|----------------|---|
| 地区計画 | 光が丘地区地区計画（H23.8 都市計画決定） 従前：光が丘一団地の住宅施設 （S54.1 都市計画決定、S59.11 変更） |
| 一団地認定 | 光が丘団地C・Dブロック 直近認定：H12.6.30 12 都市建指認第8号（法86の2） |
| 用途地域 | 第一種住居地域 |
| 建ぺい率、容積率限度（※1） | ① 40%、200% 地区計画（整備計画） 従前：光が丘一団地の住宅施設（全体限度） ② 40%、190% 地区計画（整備の方針） 従前：光が丘一団地の住宅施設（D街区限度） ③ 60%、300% （都市計画図基準値） |
| 防火地域 | 準防火地域 |
| 高度地区（※2） | 30m第2種高度地区 5m+1.25 勾配～15m+0.6 勾配、高さの限度 30m |
| 日影規制（※3） | 3h-2h/GL+4.0m（一団地敷地北側） 4h-2.5h/GL+4.0m（敷地内） |
| 接道状況 | 北 区道 No. 259 W=14m 東 区道 No. 310 W=10m（区域内道路） |
| 隣地状況 | 南 UR賃貸プロムナード十番街 西 都立光が丘公園緑道（W=30m、法42条適用外） |
| 敷地内外高低差 | 敷地内：ほぼ平坦 南側隣地との高低差：最大約5m 西側緑道との高低差：約5m |
| 日影地盤面高さ（※3） | 当初平均 GL=TP+36.27 を日影測定上の GL とする |

（詳細は、別添「練馬光が丘病院建替等基礎調査報告書」1-3 頁を参照）

※1 建ぺい率、容積率限度

従前の都市計画（一団地の住宅施設）では、街区毎の限度以下（②）かつ区域全体の限度以下（①）の規制であったが、現在の地区計画においては、整備計画による①のみが法的な拘束力を持つものとなっている。

※2 高度地区

H20.3 絶対高さ型高度地区指定へ都市計画変更

練馬区では、許可による既存不適格建築物の建替え特例制度を設けている。

※3 日影規制

光が丘団地では、敷地内建物全体の複合で日影許可を受けている。

直近許可：H12.6.30 第17号（法56の2-1 ただし書き）

3 跡施設活用あたっの基本的な考え方

将来の区民ニーズ、光が丘地域のまちづくりを踏まえ、建物および敷地の最も効果的な活用方法を検討します。

4 ヒアリング実施スケジュール

| | |
|-------------------------|--|
| ヒアリング実施の公表 (区ホームページ) | 令和元年 12 月 12 日 (木) |
| ヒアリング参加申込期間 | 令和元年 12 月 12 日 (木) ~ 令和 2 年 1 月 31 日 (金) |
| ヒアリングの実施 | 令和元年 12 月 12 日 (木) ~ 令和 2 年 1 月 31 日 (金) |
| 実施結果の概要の公表 | 令和 2 年 2 月 ~ 3 月頃 (予定) |

5 ヒアリングの参加対象者

練馬光が丘病院跡施設を活用する事業の実施主体となる意向を有する法人または法人のグループ（事業実施主体からコンサルティング・調査設計・工事等を受注する可能性のある法人・グループも含む）

※つぎのいずれかに該当する法人は対象としません

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、練馬区競争入札参加有資格者指名停止基準（昭和 61 年 4 月 1 日練馬区基準練総経発第 394 号）に基づく指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）および民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団または練馬区暴力団排除条例（平成 24 年 12 月 25 日練馬区条例第 54 号）に規定する暴力団に該当する者
- ⑤ 法人住民税を滞納している者
- ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

6 ヒアリングの内容

(1) 病院跡施設活用のアイデアに関する提案

- ・実施する事業の内容、整備する施設の内容等に関する提案
- ・事業方式に関する提案
- ・練馬区の施策の方向性を踏まえた提案

【参考】

- ・練馬区 グランドデザイン構想
https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/keikaku/grand_design/grand-design-release.html
- ・練馬区 第 2 次みどりの風吹くまちビジョン
<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/keikaku/vision2/index.html>
- ・練馬光が丘病院改築に係る基本構想策定懇談会 提言
<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/kaigi/kaigiroku/hoken/hikariga-okabyouin/271116kondankai4.files/teigen.pdf>

(2) 活用の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案

(3) 活用にあたって区に期待する支援・配慮

(4) その他

※近隣の「光が丘第七小学校跡施設」（別添「練馬光が丘病院建替等基礎調査報告書」2-1 頁以降参照）も、10 年程度先に空き施設となる見込みです。この施設につきましても、活用アイデアがありましたら、併せてご提案ください。（「病院跡」と「小学校跡」を組み合わせた提案、「小学校跡」単体の提案、いずれも可）

7 ヒアリングの流れ

(1) ヒアリングの参加申し込み

参加を希望する場合は、メールまたは電話にて、次の事項をご連絡ください。

- ①法人名（グループの場合は構成法人名）
- ②担当者様のお名前、連絡先
- ③ヒアリング希望日・時間帯
- ④提案の概要

※施設の現地見学を希望される場合は、その旨もお知らせください。個別に調整させていただきます。（ただし、稼働中の病院施設であるため、一般来院者と同範囲の見学となります。ご了承ください。）

(2) ヒアリングの日時および場所の連絡

ヒアリングへの参加申込のあったグループの担当者あてに、実施日時および場所を個別に連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(3) ヒアリングの実施

所要時間 30 分間程度

場所 練馬区役所内会議室（個別にご連絡します）

対応者 練馬区 企画部 企画課 職員（2名程度）

※ヒアリングは、参加事業者のアイデア・ノウハウの保護のため個別に行います。

※参加者は、1グループにつき3名以内とさせていただきます。

※ヒアリングの実施に際して、特に資料提出は求めませんが、説明に必要な場合には、区側受取分として5部を当日ご持参ください。

(4) ヒアリング結果の公表

ヒアリングの実施結果については、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

（結果公表の例）

1 実施期間 令和元年12月12日から令和2年1月31日まで

2 参加事業者数 ○法人・グループ

3 ヒアリング概要

(1) 病院跡施設活用のアイデアに関する提案

- ・○○○への活用が考えられる。
- ・○○○として活用したい。
- ・○○○と○○○として活用したい。

(2) 活用の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案

- ・○階から○階までの部分を○○として活用したい。
- ・○○○の点から、施設全体の一括活用が望ましい。
- ・賃料については、○○○を想定している。
- ・活用事業者の公募スケジュールは○○○への配慮が必要。

(3) 活用にあたって区に期待する支援・配慮

- ・○○○は、区の支援が望ましい。
- ・○○○を具体的に示してほしい。

8 留意事項

- ・ヒアリングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。
- ・ヒアリングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- ・本ヒアリング終了後も、必要に応じて追加のヒアリングやアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

9 別添

- (1) 練馬光が丘病院建替等基礎調査報告書（平成 27 年 3 月練馬区地域医療課）
- (2) 練馬光が丘病院改築基本構想（平成 30 年 3 月練馬区地域医療課）

10 申込み・問い合わせ先

練馬区役所 企画部 企画課 企画担当係 関根・岡崎

〒176-8501 東京都 練馬区 豊玉北 6-12-1 練馬区役所 本庁舎 6 階

03-5984-2448 kikaku03@city.nerima.tokyo.jp