

## 跡施設活用にあたり検討が必要な事項および検討の方向性

- ・跡施設活用にあたり検討が必要な事項をお示ししています。検討にあたっての区の考え方を「明朝体」で記載し、ご意見をいただきたいポイントを矢印( )に続き「ゴシック体」で記載しています。
- ・事業者から提案を求める上で、区の方考え方およびご意見をいただきたいポイントについて、ご意見いただければ幸いです。

## 1 法的な条件・まちづくりへの対応

## 【既存建物の有効活用】

- ・光が丘地区は、地区計画や建築基準法第86条の一団地認定制度を活用したまちづくりが行われている。病院の跡施設の活用にあたっては、病院移転後の建物を有効活用することとし、施設の増築は行わず、現在の床面積の範囲内で活用する。

## 【建築に係る法的な条件への対応】

- ・活用用途によっては、建築基準法に定める用途変更等の手続きが必要となる。

## 2 施設の設置基準・近隣既存施設とのバランス

## 【施設の設置基準】

- ・建築基準法等の法的な条件に加え、活用にあたり施設設置基準が既存建物で満たせるか、どの程度の改修が必要になるかなど、ハード面での与条件を考慮する必要がある。

## 【近隣既存施設との需給バランス】

- ・近隣既存施設とのバランス等にも配慮する必要がある。

## 3 活用策の提案

医療・福祉分野を中心に、区民の福祉・生活の質の向上に資するような活用となるよう、コスト面・機能面の両面から総合的に検討する必要がある。単一用途だけではなく、複数用途での活用も考えられる。民間事業者の提案を求める場合、区と事業者の役割分担も整理する必要がある。

## 【民間事業者からの募集】

- ・医療・福祉分野を中心に地域で求められる提案を民間事業者から募集する。

- ・土地・建物の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する。
- ・複数の用途について提案があることも想定されるが、その場合も施設全体を活用する提案を基本とする。

複数の用途での提案を認める場合、半分以上は 用途など、中心となる用途を決めた提案を求めることとするか。

用途地域や地区計画で禁止されている用途の提案を認めるか( 公益上必要な建築物等であれば、民間事業者が許可を受けることで建築できる可能性がある )。

民間事業者から、施設全体は活用できないため一部のみ使用するという提案も想定される。減築を伴う計画や、一部使用しないという計画も、提案によっては認めることとするか。

#### 【賃料】

- ・貸し付ける際は有償を基本とする。

提案内容によっては減額・無償とすることも可能とするか。

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る。

#### 【建物改修】

- ・活用に当たり、躯体部分についての改修は区が、内外装の改修については民間事業者が行うことを基本とする。

区が負担すべき躯体に係る工事についても民間事業者が他の工事と合わせて実施し、区が相応の費用を民間事業者に支払うといった役割分担も認めるか。

すでに設置されている耐震上必要な構造壁等を民間事業者が設計上変更する場合、民間事業者負担であれば区と協議の上改修を認めるか。

#### 【賃貸借期間】

- ・賃貸借期間については、将来の光が丘地域全体の施設更新までの間を前提とする。民間事業者との契約は、定期建物賃貸借( 契約期間での終了が原則、双方合意を得れば再契約が可能 )とする。

民間事業者に提案を求める上で採算性を確保できる期間は必要であり、賃貸借期間も含めて提案を求めることでどうか。