

第3回 練馬光が丘病院跡施設活用検討会議 各委員からのご意見および取りまとめの方向性

意見提出期間 令和2年4月14日～4月27日

- 第3回議題
- 1 第2回会議の発言要点・追加のご説明資料を踏まえていただいたご意見
 - 2 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
 - 3 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
 - 4 検討会議報告書構成案

1 第2回会議の発言要点・追加のご説明資料を踏まえていただいたご意見

項目		委員からの意見	区からの補足説明	取りまとめの方向性
病院施設の状況	アスベスト	・アスベストの使用が判明した場合、処理の責任を費用負担も含めて明確にすべきである。	-	・「3 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」の建物改修に係る論点の1つと位置付ける。
	福祉施設の設置条件	・特別養護老人ホーム等福祉施設を設置する場合に、水回り等の設置や病院用の大型設備の変更可否について調査が必要ではないか。		
活用に向けたご意見	子育て分野	・お泊り保育、長期療養児施設は、実現させる方向にならないか。	・いずれも、現状区立施設としては設置する考えはありませんが、民間事業者からの提案事項としてはありえるのではないかと考えます。 ・また、現状ではみどりバスのルートまで検討しておりませんが、活用策決定後に検討していくものと考えております。	・「2 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」の中で、検討会議として方向性を出す中で精査する。
		・児童虐待対応において、一時保護滞在や短期、中期の滞在が可能な施設としての利用が可能ではないか。		
	災害分野	・備蓄に関連して、災害時に限定せず福祉用資材等の大型備蓄スペースや、福祉避難場所としての活用もあるのではないか。		
	施設の環境状況	・敷地周辺の緑を拡大した方が良い。光が丘公園への歩道からの出入り口の整備やバスの運行の継続なども明確にした方が良い。		
複合型施設としての活用		・「複合型」には施設をさまざまな業態の事業者が利用するという側面と行政サービスと歳入を見込んだテナントが入居するという側面がある。病院跡施設を具体的にどのような「複合化」にしていくかが課題である。	-	・「3 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」の民間事業者からの提案に係る論点の1つとして位置付ける。
区の財政面への寄与		・跡施設を積極的に活用したい民間事業者に提案させるプロポーザル方式を検討すべきではないか。	-	・「2 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」の運営主体に係る論点の1つと位置付ける。
		・区で差し迫って必要な行政サービスがなければ、事業者への一括貸与が良い。区民の受益度が高ければ、区財政への寄与を大きく期待すべきではない。		

2 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

項目	委員からの意見	区からの補足説明	取りまとめの方向性
運営主体	<ul style="list-style-type: none"> ・どんな施設にしる、民間委託が可能なもので区の新たな投資とならないものが理想であり、その点から議論を絞るべき。 ・区の活用方針があるのであれば明確にすべき。無いのであれば、事業者への一括貸与が良い。 	-	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者による運営を基本に考え、民間事業者による提案が可能な跡施設活用を検討する。
医療分野	<ul style="list-style-type: none"> ・慢性期病床に重点を置くべきである。認知症への対応が望まれ、「看取り」が質、量ともに行えることが必要である。急性期や回復期の病院との連携が強く求められ、同時に、在宅医療・訪問介護や地域包括ケアシステム等との連携も行い、一体的な運営ができればなお良い。 ・診療報酬改定の影響で移転改築後の練馬光が丘病院において地域包括ケア病床を確保できなくなったことから、光が丘地域には地域包括ケア病床の整備ができなくなってしまう。そのため、跡施設では新病院と連携し、地域包括ケアの充実を主要な機能の一つに位置付けることが良い。 	-	<ul style="list-style-type: none"> ・跡施設活用に当たり必要性が高い機能について、以下のとおり、取りまとめる。 <p><活用全体の方向性></p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療分野を中心に、医療と連携することで効果が発揮できる福祉分野など、以下の①から④の機能が望ましいと考える。 ① 医療分野に係る機能 ② 福祉分野に係る機能 ③ 医療・福祉分野における人材育成に資する機能 ④ その他の機能 <p><機能別の考え方></p>
高齢者分野	<ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化が急速に進む中で小中学校の統合・廃校が見込まれるため、第8期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画策定に当たっては小中学校施設の活用も検討してほしい。 ・特別養護老人ホームは医療施設との併設も含めて設置の可能性が高いのではないかと。地域密着型サービス・共生型サービスを設置する場合、地域包括ケアシステムとの連携が必要になるのではないかと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区立学校の適正配置については、現状検討を進めていますが、統廃合が決まった学校はありません。将来的に統廃合があった場合に、高齢者分野に限らず跡施設としての活用策を都度検討します。 ・特別養護老人ホームについては、第7期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画で設定した団塊の世代の全てが後期高齢者となる令和7年度までに必要となる800床を超える整備計画が進行中です。 ・今後の施設整備のあり方については、第8期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画を策定する中で検討していきます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・①については、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。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ある。 ・現状の区内の医療環境・病床配置状況を鑑みると、慢性期病床の確保が望まれる。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。 ・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（地域包括ケア病床など）が望ましい。 ・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。 ・②については、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る。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はある。 ・③については、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、人材育成に資する事業の提案が望まれる。 ・④については、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でき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。 ・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受け入れられるようにすることが考えられる。
障害者分野	<ul style="list-style-type: none"> ・医療分野を中心に複合化する際には、障害者施設をぜひ導入してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現状区立施設として設置する予定はありませんが、医療の必要性が高い障害児者への支援について第二次みどりの風吹くまちビジョンの取組を進めるほか、障害者計画の策定の中で検討していきます。 	
子育て分野	<ul style="list-style-type: none"> ・一時保護・滞在施設、子どもの学習支援として「科学館」等、「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）」の設置も検討できないか。 		
その他の分野	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者からの応募があれば単独で事業系や学生寮、居住型の老人ホームも排除しない。また、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も検討してもよいのではないかと。 ・医療関係を中心にしたものだけでなく占めなくてもよいのではないかと。エイジングをメインテーマにした区施設、テナント、研究所、展示室（レクチャールーム、学習室を含む）の設置はどうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現状区立施設として設置する考えはありませんが、民間事業者からの提案事項としてはありえるのではないかと考えます。 	
人材の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・需要と供給のバランスを取ることが肝要である。人材確保に留意する必要があり、人材が明らかに不足している事業に取り組むことは回避すべきである。 	<ul style="list-style-type: none"> ・必要な事業については取り組みつつ、人材の確保については議論すべきと考えます。 	

3 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

項目		委員からの意見	取りまとめの方向性
民間事業者からの提案	用途の決定	<ul style="list-style-type: none"> 中心となる用途を決めた提案を求めるなど、中心軸はあった方が良い。 用途を決めて提案を求めることが良い。 用途については、あまり限定せずに柔軟性を持たせたほうが良い。 	<ul style="list-style-type: none"> 跡施設は延床面積も広く、単一の用途に限ると民間事業者からの提案が出ない可能性もある。複数の用途を含めた提案を広く求めることとする。 区が民間事業者へ提案を求める際は、建築に係る法的な制限等の条件提示を行う必要がある。
	複数用途の活用	<ul style="list-style-type: none"> 介護と看護は対応する法律も異なり面積も大きいいため、複合施設とした方が民間事業者も受け入れやすいのではないかと。 複数の用途での提案を認める場合、区の求める機能を有していれば制限は付けない方が良い。 複数の民間事業者による施設活用は運営上難しいと考えられる。ディベロッパーとして責任の所在を決めることになる。 	
	民間事業者への対応	<ul style="list-style-type: none"> 光が丘地区におけるまちづくり、区の医療福祉施策等を反映した利用条件を事業者公募に盛り込む必要がある。 プロポーザル方式で民間事業者を募集する際、光が丘特有の法的制限等を完全に理解した事業者は多くないため、公募の際は跡施設の法的制限等の説明が必要である。 	
用途地域や地区計画で定まっている用途制限との整合性	用途地域や地区計画で禁止されている用途	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域や地区計画で禁止されていても医療・福祉分野で必要な機能であれば認めても良い。 用途外提案については、区民の利便性に資するものが良い。 用途地域や地区計画で禁止されている用途は認めず、都市計画としての整合性を保つ方が良い。 用途地域や地区計画で禁止されている用途に供することは避けるべき。 	<ul style="list-style-type: none"> 跡施設は、用途地域が第一種住居地域に指定されており、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る。基本的には、用途地域や地区計画で定まっている用途による提案を求める。
	用途変更の手続き	<ul style="list-style-type: none"> 用途変更については区が行うにしても、事業者が行うにしても、手続きに時間が必要になる。できれば、折角の施設を有効に使用する形での提案が望ましい。 	
一部のみを利用する提案や減築を伴う提案	一部利用	<ul style="list-style-type: none"> 一部使用は提案次第で認めて良いのではないかと。 一部のみ利用する提案を受けることは反対である。あまり複雑な活用の仕方は避けた方が良い。 一部のみ利用する提案は、実需に照らしてやむを得なければ認めてもよいと考えるが、その場合も活用対象以外の部分の出入り口等動線を残した活用とすべき。 	<ul style="list-style-type: none"> 提案によっては施設全体を使いきれない可能性もあるため、一部を使わない提案や減築を伴う提案も認める。その際、提案対象外の部分についても、一部利用の場合は管理者を定める、減築する場合の工事費用は民間事業者負担といった条件を設定する必要がある。 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る。 一部利用については提案対象外の部分が動線を失う等施設が活用できなくなる可能性を排するべきである。
	減築	<ul style="list-style-type: none"> 減築を伴う計画は、減築費用が民間事業者負担ではない限りは認めるべきではない。 運営のしやすさやコストの削減、区民の利便性が向上するのであれば減築の計画も認める必要がある。 	
賃料の設定		<ul style="list-style-type: none"> 減額・無償については条件を決定すべきであり、イニシアティブはどちらかと言えば区が持つべきである。 減額・無償も考慮できるが、区民の税金から拠出されることを鑑み慎重な検討を行うべきである。 減額・無償も考えられる。区の貸付建物の基準（条例等）を例示し、減免措置があることを記載するなど必要である。 無償化は多少引かかるが、賛成。目安賃料を示した上で、事業者からの提案を得ることも賛成である。 複合施設の場合、機能毎に目安賃料を定め、必要な機能であれば事業計画に基づき減額、助成金で検討する。 鑑定評価手法等を用いて、利用上の制約条件に基づく民間事業者の事業性を勘案した収益賃料等を基本として貸付料を求めることが妥当である。 	<ul style="list-style-type: none"> 基本的には有償とすべきと考える。しかし、区の条例・規則等の中で減額・無償貸付ができる事業があれば、「こういった事業・法人であれば減額・無償となりうる可能性もある」と提示した上で事業者を公募する形は考えられる。 事業者公募の際は、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。

3 (続き) 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

項目		委員からの意見	取りまとめの方向性
建物改修	役割分担	<ul style="list-style-type: none"> 基本として、躯体工事は区が行うべきである。 工事の効率性や経済性の観点から、民間事業者が区の施工すべき部分の工事を行うことも認めてよい。竣工後の財産区分や工事区分を明確にする必要がある。原状回復義務を設ける場合には、範囲についても公募時に明確に記載しておく必要がある。 病院以外の利用については建物の改修等に費用がかかるため、仮の利用設定での試算をし、概要を把握する必要がある。設備等が今後30年程度の利用に耐えられるのか検証も必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> 基本として、躯体工事は区が、内外装工事は民間事業者が行うなどの役割分担は明確にした上で事業者公募を行う必要がある。その上で、コスト面から合理的で役割分担が明確であれば、民間事業者が区の施工すべき部分の工事を行うことも認める。 構造壁を変更しても耐震上支障がなく、民間事業者負担であれば区と協議の上認めてもよい。
	構造壁の変更	<ul style="list-style-type: none"> 区が判断し、必要と認められる提案であれば（構造壁の変更も）認められる。 設計変更しても耐震上問題なく、民間事業者負担であれば弾力的に区と協議して認めてもよい。 費用の明確な分離が可能であり、構造計算上、問題なければ良い。 構造壁の変更は、耐震基準、建築基準法や消防法上の遵法性が確保され、費用が事業者負担であれば認めて構わない。 既に設置されている構造壁等を事業者が変更することは反対であり、耐震構造は基本的に維持した方がよい。 	<ul style="list-style-type: none"> アスベスト建材の有無は、改修工事を行う際、設計段階で民間事業者が調査することを想定する。事業者公募の際、役割分担を明確にした上で公募する。 事業者を公募する際に、改修経費を積算するための情報を事業者に提供するとともに、改修経費の想定を含めた提案を求める。 原状回復を求める場合も、事業者負担に配慮し、区と協議の上決定することも考慮すべきである。
賃貸借期間		<ul style="list-style-type: none"> 短期間でなければ、区で定める契約期間の中で民間事業者は事業計画を策定すると考えられる。 一定の期間は必要であると考ええる。 比較的長期の貸付期間を設定することが重要である。公募条件中の貸付期間に具体的な年数の間で提案者の提案内容によるとするのが望ましい。契約形態については、定期建物賃貸借契約を採用すべきである。 	<ul style="list-style-type: none"> 一定期間以上（例えば10年以上）の提案を求めるなどの最低限の期間を定めた上で、事業者から採算性を確保できる希望期間を含めて提案を求める。なお、契約は定期建物賃貸借とすべきと考える。

4 検討会議報告書構成案

項目	委員からの意見	区からの補足説明	取りまとめの方向性
報告書構成案	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルス感染拡大による影響が長引くと見込まれることから、ごく抽象的な報告としてもやむを得ないのではないかと。 	-	<ul style="list-style-type: none"> 跡施設に求められる機能を示した上で、広く民間事業者から提案を求められるよう区へ提言する内容とする。 マネジメントの方法については、事業主体を民間事業者として想定し、病院跡施設活用に際しての留意事項の中で条件設定する。
	<ul style="list-style-type: none"> 病院跡施設活用に際しての留意事項において、マネジメントの方法に触れる必要がある。建物利用にあたり、利用条件や事業主体、利用者像はどうかなどケーススタディしながらシミュレーションして明示できれば、報告書の内容がより明確になるのではないかと。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業のシミュレーションは、応募にあたり民間事業者が行うことになる想定されるため、報告書の中で条件設定することは難しいのではと考えております。 	