

旧第六中学校跡地の活用素案について

1 経 緯

旧第六中学校跡地の活用については、基本計画やその他の計画等、区の施策を具体的に推進していく観点から、早期に活用策を定めていくこととし、南側跡地については、約 2,800 m²あることから、一定規模の土地や建物が必要となる施策の活用を図れるよう検討を進めてきた。

また、民間障害者通所施設の整備支援として、移転先確保が必要となったことから、あわせて、北側、スマイルプラザ中央町側用地の活用の検討を行った。

2 南側跡地

(1)用地の概要

所在地 目黒区中央町二丁目 2689 番 1 ほか

敷地面積 2,859.32 m²

用途地域 第一種中高層住居専用地域、建ぺい率 60%、容積率 200%
絶対高さ 17 m、第 1 種高度地区

(2)活用計画

用地を 2 分割し、特別養護老人ホーム及び認可保育所を整備する。

用地を社会福祉法人等に貸付け、法人等は施設の整備及び運営を行う。

(3)貸付条件等

借地借家法に基づく定期借地権により用地を貸し付ける。

- ・特別養護老人ホーム等用地の貸付期間：50 年
 - ・認可保育所用地の貸付期間：30 年
 - ・貸付料及び保証金：貸付料は、算定された額の 5 割減額を基本としつつ、事業者誘致の観点から、公募の時期までに決定する。また、保証金についても、公募の時期までに決定する。
- なお、工事期間中は、無償貸付けとする。
- ・土地の返還：貸付期間満了又は契約解除の際は、原則として事業者の負担により原状回復を行う。

(4)事業者公募にあたっての考え方

① 特別養護老人ホーム

- ・ユニット型特別養護老人ホーム定員 90 人以上（ショートステイ 1 割以上含む）の整備、施設内に介護予防拠点兼防災型地域交流スペースを設ける。
- その他任意の事業を行うことができるスペースを設けることは、事業者提案による。
- ・防災備蓄倉庫として倉庫の一部を区に無償使用させる（階高 3m 以上、延床面積 200 m²）。
 - ・接道部緑化以外に、300 m²以上の緑地を確保する。
 - ・計画道路と鷹番 2 丁目を結ぶ歩行者動線（道路同等以上の有効幅員）を確保する。
- 確保した敷地内の緑地、歩行者動線は、事業者が維持管理する。

② 認可保育所

- ・70 人以上定員の認可保育所整備（園庭含む）

(5)今後のスケジュール

27年7月上旬	地元説明会		
9月	活用案議会報告		
10月頃	事業者公募要項公表		
28年3月末	特別養護老人ホーム事業者決定	28年2月	保育所事業者決定
4月～	近隣住民説明	4月～	近隣住民説明
29年10月頃	工事着工	7月頃	工事着工
31年 3月	特別養護老人ホーム開設	29年4月	保育所開設

3 スマイルプラザ中央町用地（北側）

(1)用地の概要

所在地 目黒区中央町二丁目 2689 番 3 ほか

敷地面積 6,571.76㎡のうちの約720㎡程度

用途地域 第一種中高層住居専用地域、建ぺい率 60%、容積率 200%

絶対高さ 17m、第1種高度地区

(2)活用計画

民間障害者通所施設（2か所）を移転整備する。

(3)貸付条件等

「NPO法人青松の会（中町作業所）」、「社会福祉法人あかねの会（清水実習所）」に貸し付けることとし、貸付料は無償、権利金は免除とする。 *整備・運営は事業者*

・貸付期間：30年間

(4)配置計画

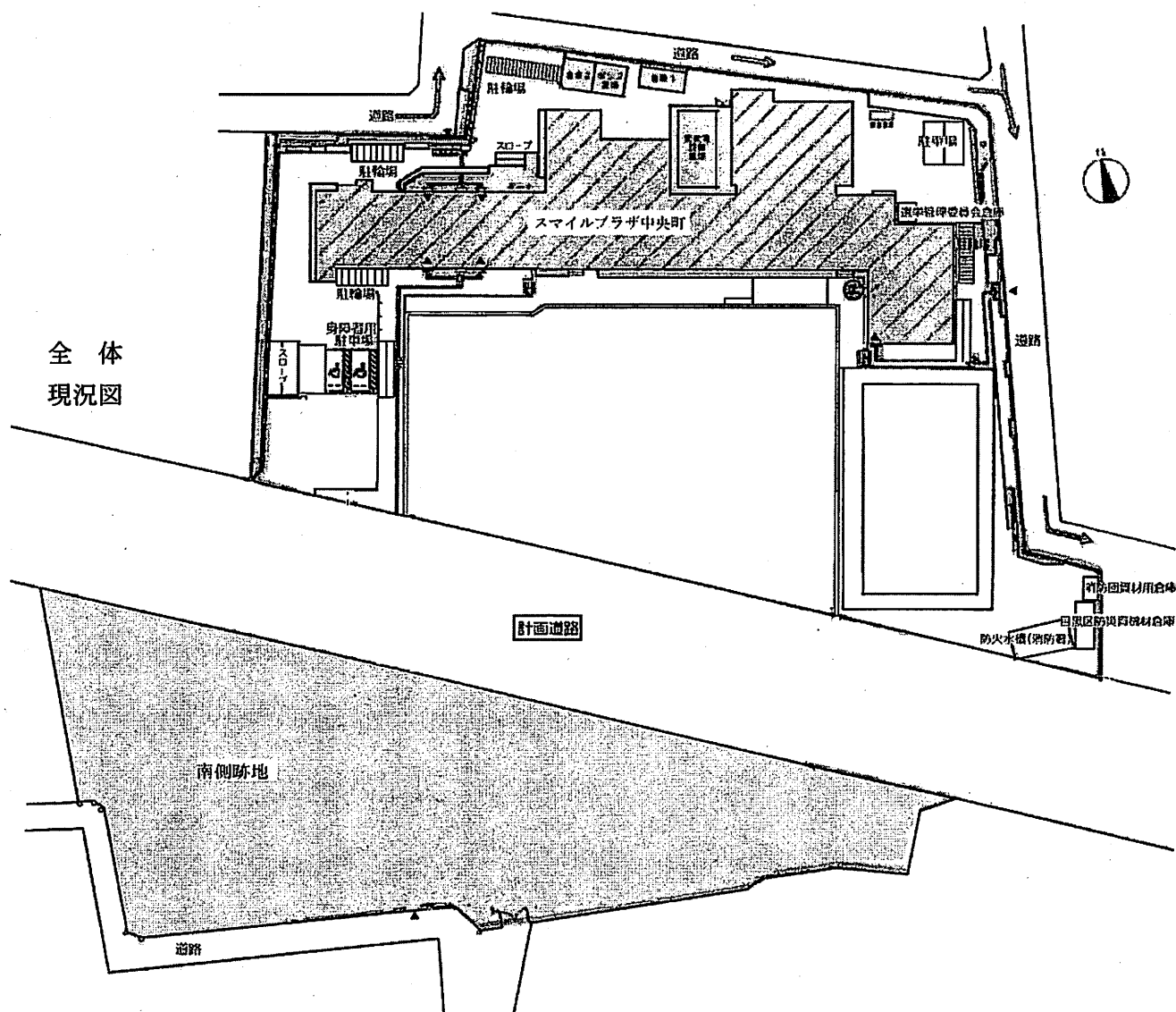
貸付場所は、スマイルプラザ中央町の運営、今後の建て替えに影響を及ぼさない場所とし、敷地区分面積等は、現況測量を実施し確定させる。

(5)今後のスケジュール

27年7月上旬	地元説明会
9月	活用案議会報告
28年10月頃	工事着工
29年5月以降	移転

以 上

全 体
現況図



(← 特養)

(→ 保育所)