

第四中学校跡地活用計画素案について

1 経緯

第四中学校跡地の活用については、学識経験者、地元関係団体及び公募区民から構成される「第四中学校跡地活用検討懇話会」を設置するとともに、区民からの活用アイデア募集を行うなど、様々な観点から効果的な活用計画について検討を進めてきた。

平成27年10月に懇話会から提出された「第四中学校跡地活用に関する意見書」を踏まえ、基本計画やその他の計画等を具体的に推進していくため、一定規模の土地や建物が必要となる施策の活用が図れるよう更に必要な検討を行い、このたび第四中学校跡地活用計画素案として取りまとめた。

2 跡地活用の考え方

既存建物は、敷地の有効活用の観点及び今後の施設維持管理経費を考慮し、すべて解体する。また、施設整備及び運営は民間活力を活用することとし、敷地を定期借地権により事業者へ貸し付ける。

整備する施設については、喫緊の課題解決のため、特別養護老人ホーム等の高齢者施設、身体障害者入所施設等の障害者施設及び認可保育所とする。

なお、懇話会から意見のあった学童保育クラブについては、既に旧ふどう幼稚園園舎の1階部分に移転した学童保育クラブとの一体的整備を進めていくこととし、障害者放課後等デイサービスについては、整備が進んできている状況を踏まえ、今後も民間による整備を支援していくこととする。

3 活用計画素案

(1) 校舎棟・特別教室棟・運動場用地（A用地、B用地）

既存建物を解体し、敷地を2分割したうえで、南側（B用地）に認可保育所を先行して整備する（平成29年度開設）。その後、補助金協議等を経て、平成32年度を目途に高齢者施設及び障害者施設を整備する（A用地）。

(2) サブコート（C用地）

C用地は住居と近接していることから、景観や地域環境を配慮し、同じく住居系の障害者グループホームを整備する（平成29年度開設）。

(3) 暫定利用について

平成28年度以降の大鳥中学校の部活動及びスポーツ団体の学校開放利用等の暫定利用については、既存建物の解体時期等を踏まえ、早急に決定する。

(4) その他配慮すべき事項

施設の整備にあたっては、交通安全対策上必要な駐車スペースを確保する。また、最大限の整備を計画した上で、地域交流や介護予防に資する機能などを整備する。

また、避難所機能については、整備する施設内にスペースを設け、災害時には福祉避難所に位置付けるなど、整備する施設と有機的に関連する機能を持たせるとともに、備蓄品の保管については、倉庫の一部を防災備蓄倉庫として区に無償貸与させる。

なお、その他任意の事業を行うスペースを設けることは、事業者提案による。

(5) 建物配置概要

A用地 (約 6,800 m ²)	B用地 (約 1,300 m ²)	C用地 (約 500 m ²)
特別養護老人ホーム (地域交流スペース含む) 地域密着型サービス 都市型軽費老人ホーム 身体障害者入所施設 (基幹相談支援センター含む) 障害者通所施設	認可保育所	障害者グループホーム



(6) 整備施設概要

用地	施設	規模・定員等
A用地	特別養護老人ホーム	・12 ユニット、定員 144 人以上（ショートステイ 1 割以上含む） ・防災拠点型地域交流スペースを 190 m²以上設けることとするが、さらなる拡充を検討していく ・防災備蓄倉庫として倉庫の一部を区に無償使用させる（延床面積 200 m²程度）
	地域密着型サービス	・小規模多機能型居宅介護 登録定員 29 人 ・認知症対応型通所介護 定員 12 人
	都市型軽費老人ホーム	・定員 20 人
	身体障害者入所施設	・定員 20 人 ・基幹相談支援センターを設ける
	障害者通所施設	・定員 40 人 （入所施設利用者 20 人、外部通所者 20 人）
B用地	認可保育所	・定員 150 人以上 ・園庭含む
C用地	障害者グループホーム	・定員 20 人（ショートステイ含む）

4 貸付条件等

(1) 貸付期間

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こととし、貸付期間等については、A用地は 50 年間、B用地・C用地は 30 年間とする。

(2) 貸付面積

敷地測量を行い、決定する。

(3) 貸付料及び保証金

貸付料は、不動産鑑定評価により算定した額を財産の交換・譲与・無償貸付け等に関する条例施行規則第 3 条第 2 号エの規定を踏まえ 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。なお、工事期間中は、無償貸付けとする。また、保証金については、公募の時期までに決定する。

(4) 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。

5 今後のスケジュール

平成 28 年	1 月 15 日	区民意見募集 (2 月 15 日まで)
	1 月 28・31 日	近隣住民説明
	3 月	政策決定会議 (活用計画案)
	4 月以降	議会報告 (活用計画案)
		活用計画決定
		事業者公募、決定
平成 29 年度		認可保育所、障害者グループホーム開設
平成 32 年度		高齢者施設、障害者施設開設

以 上

(参考) 第四中学校跡地の概況

- (1) 所在地 目黒区下目黒六丁目 18 番 2 号
- (2) 用途地域等 第一種中高層住居専用地域
第 2 種高度地区 (絶対高さ 17m) 準防火地域
建ぺい率 : 60% 容積率 : 200%
- (3) 敷地面積 8,465.97 m² (サブコート : 522.3 m² 含む)
- (4) 既存建物 7,209.00 m²
- ア 校舎棟 地上 4 階、地下 1 階 鉄筋コンクリート造
昭和 35・36・43・44 年築
- イ 特別教室棟 A 地上 3 階 鉄筋コンクリート造
昭和 54 年築
- ウ 特別教室棟 B 地上 2 階、地下 1 階 鉄筋コンクリート造
昭和 54 年築
- エ 屋内運動場 地上 3 階 鉄筋コンクリート造
昭和 63 年築

