

## 第四中学校跡地活用計画（平成28年4月11日決定）

### 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、平成28年1月に第四中学校跡地活用計画素案として取りまとめた。素案に対しては、1月15日から2月15日まで意見募集を行うとともに、1月28日・31日には区民説明会を実施し、第四中学校跡地活用計画案として取りまとめた。その後、計画案について、4月10日に区民説明会を実施したうえで、計画を策定した。

### 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

#### (1) 校舎棟・特別教室棟・運動場用地（A用地、B用地）

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）。A用地については、既存建物を解体し、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。

#### (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) 建物配置概要

A用地 (6,805.07 m <sup>2</sup> )	B用地 (1,228.48 m <sup>2</sup> )	C用地 (507.06 m <sup>2</sup> )
<p>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</p> <p>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</p>	<p>認可保育所</p>	<p>障害者 グループホーム</p>



(4) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定員 144 人以上（ユニット型。ショートステイを特別養護老人ホーム定員の 1 割以上含む。）</li> <li>・防災拠点型地域交流スペースを 190 m<sup>2</sup>以上設けることとするが、さらなる拡充を検討していく</li> <li>・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 m<sup>2</sup>程度）</li> </ul>
	地域密着型サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小規模多機能型居宅介護 登録定員 29 人</li> <li>・認知症対応型通所介護 定員 12 人</li> </ul>
	都市型軽費老人ホーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定員 20 人</li> </ul>
	身体障害者入所施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定員 20 人</li> <li>・基幹相談支援センターを設ける</li> </ul>
	障害者通所施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定員 40 人 （入所施設利用者 20 人、外部通所者 20 人）</li> </ul>
B用地	認可保育所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定員 150 人以上</li> <li>・園庭含む</li> </ul>
C用地	障害者グループホーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定員 20 人（ショートステイ含む）</li> </ul>

(5) 暫定利用について

ア 体育館

当面、平成 28 年度の 1 年間を暫定利用期間とする。

イ 校庭

4 月から 9 月末日までとする。（保育事業予定者決定のため）

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を原則とし、貸付期間については、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

- ・ A用地 6,805.07 m<sup>2</sup>
- ・ B用地 1,228.48 m<sup>2</sup>
- ・ C用地 507.06 m<sup>2</sup>

(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 事業者公募にあたっての留意事項

(1) 用地全般について

ア 事業者は、施設建設にあたり、工事にかかる騒音・振動や地域に配慮した配置・設計を行い、近隣住民に対し十分な説明を行うとともに、意見や要望に対し誠実に対応すること。

イ 地中埋設物が発見された場合は、原則として事業者負担とするが、詳細は募集要項で定める。

ウ 既存建物及び工作物等の除却にかかる経費は、事業者負担とし、貸付料の決定に当たって当該負担額を考慮するものとする。

(2) A用地について

ア 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。

イ 募集要項に掲げる施設について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事業者提案により整備する。

ウ 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。

エ 敷地内に存する歌碑については、区の負担により移設する。ただし、移設場所については、別途協議により決定する。また、区が新たに設置する記念碑についても同様とする。

オ 校舎棟の屋上に設置している固定系防災行政無線については、区の負担により移設する。ただし、移設場所については、別途協議により決定する。

(3) その他

その他詳細は、募集要項で定める。

(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 m<sup>2</sup> (サブコート: 522.3 m<sup>2</sup>含む)
- (4) 既存建物 7,209.00 m<sup>2</sup>
- 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

