

旧都立市ヶ谷商業高等学校の跡地等の活用について（報告）

旧都立市ヶ谷商業高校将来活用検討分科会における検討結果について、次のとおり新宿区施設活用検討会に報告する。

1 計画地の概要

(1) 旧都立市ヶ谷商業高等学校の跡地

- ① 所在地 新宿区矢来町6番
- ② 面積 敷地面積 6,102㎡
- ③ 用途地域等 第一種中高層住居専用地域 建蔽率60% 容積率300%

(2) 新宿区立牛込第一中学校（以下「牛込第一中学校」という。）

- ① 所在地 新宿区北山伏町4番1号
- ② 面積 敷地面積 7,097㎡
延床面積 5,210㎡
校庭面積 2,572㎡
- ③ 用途地域等 第一種中高層住居専用地域 建蔽率60% 容積率300%

2 検討経緯

旧都立市ヶ谷商業高等学校については、所有者である東京都の了承を得て、平成26年4月から平成29年3月まで、愛日小学校の建替え時の仮校舎として使用し、その後、スポーツ活動を行う団体への貸出しや元気館の体育館改修時の代替施設、隣接する牛込第一中学校への教育支援として部活動等に使用してきた。

こうした中、平成28年12月に東京都から地元自治体である区に対して、旧都立市ヶ谷商業高等学校跡地の中長期的な活用についての打診があった。これを受けて、施設活用検討会で、各部の活用希望を確認し、近隣住民や区議会からの要望等を踏まえ、福祉、防災、教育等に資する場としての活用を主とし、具体的な候補案として特別養護老人ホーム等の高齢者施設の設置や防災広場の整備、牛込第一中学校の建替え等の検討を進めていくこととし、東京都と協議を進めている。

今後、旧都立市ヶ谷商業高等学校については、牛込保健センター等複合施設の建替えに伴う牛込保健センター及び新宿生活実習所の仮施設として令和6年9月まで使用することとなっており、その後の跡地等の活用について、施設活用検討会において具体的な活用方針の検討を進めることとなった。

これを受け、旧都立市ヶ谷商業高等学校の跡地等について具体的な検討を行う「旧都立市ヶ谷商業高校将来活用検討分科会」が設置された。

3 分科会における検討結果

(1) 活用方針（案）

旧都立市ヶ谷商業高等学校跡地の活用については、福祉、防災、教育等に資する場として、隣接する牛込第一中学校の敷地と一体で活用し、特別養護老人ホーム等の高齢者施設の設置、防災広場の整備、牛込第一中学校の建替えを行う。

(2) 特別養護老人ホーム等の高齢者施設

① 特別養護老人ホーム、ショートステイ

現在、区内には特別養護老人ホームが9所（定員665名）、ショートステイが11所（定員120名）あり、市谷薬王寺町国有地を活用した特別養護老人ホーム1所（定員84名）併設ショートステイ（定員12名）を整備する予定だが、区内に特別養護老人ホームに適した土地の確保が困難なため、現在のところ、市谷薬王寺町国有地以外の整備計画は未定となっている。

このため、在宅生活が困難になった要介護者を支えるため、特別養護老人ホームを整備する。地域包括ケアを推進し、併せて介護者の負担を軽減するため、在宅生活を支えるショートステイを整備する。いずれも民間事業者が行う施設整備の経費を一部補助することにより整備を推進する。

② 地域交流スペース

特別養護老人ホームの整備事業者が整備する地域交流スペースを活用し、地域の高齢者等に活動場所を提供するとともに、地域の中で高齢者の自立を支援し、多世代が互いに支え合う「地域支え合い活動」を推進するために、運営事業者に委託して「地域支え合い活動」の推進に資する事業を実施し、地域支え合い活動を行う個人及び団体を育成・支援する。

(3) 防災広場

災害発生時に一時的に避難、集合できるスペースを確保するとともに、防災設備等を設置することで、災害時の避難や応急活動等の拠点として活用する。防災広場については、避難所となる牛込第一中学校の校庭と合わせて使用できるように配置することで有効性を高める。

平常時には地域に開放し、地域の行事や活動等に利用してもらうほか、周辺の私立認可保育所は園庭の確保が難しく、園児が思い切り活動できる場所が少ないことから、子どもたちの健やかな成長と保育の質を確保するため、防災広場を運動会や戸外活動等で活用する。

(4) 牛込第一中学校

校舎は建設から約60年が経過し、これまでの間実施した増築で校舎内の動線が複雑化したこと等により学校生活に不便が生じていることから、牛込第一中学校の建替えを行う。

建替えにあたっては、屋内運動場、プール、特別教室などを地域活動の場として活用できるよう建物を整備する。

(5) 各施設の概要

別紙資料2のとおり

特別養護老人ホーム、ショートステイ

1 事業の概要

- | | |
|----------|---|
| (1) 主な施設 | 居室、共同生活室、浴室、食堂、調理室、医務室、洗濯室、汚物処理室、介護材料室、事務室、地域交流スペース |
| (2) 事業規模 | 特別養護老人ホーム100名（10名×10ユニット）
ショートステイ11名（11名×1ユニット） |
| (3) 運営主体 | 社会福祉法人等 |

2 計画趣旨

現在、区内には特別養護老人ホームが9所（定員665名）、ショートステイが11所（定員120名）あり、市谷薬王寺町国有地を活用した特別養護老人ホーム1所（定員84名）併設ショートステイ（定員12名）を整備する予定だが、区内に特別養護老人ホームに適した土地の確保が困難なため、現在のところ、市谷薬王寺町国有地以外の整備計画は未定となっている。

このため、在宅生活が困難になった要介護者を支えるため、特別養護老人ホームを整備する。地域包括ケアを推進し、併せて介護者の負担を軽減するため、在宅生活を支えるショートステイを整備する。いずれも民間事業者が行う施設整備の経費を一部補助することにより整備を推進する。

3 施設の需要予測

国勢調査に基づく人口推計によれば、新宿区における75歳以上の後期高齢者の割合は、2025年以降も増加傾向にある。また、高齢者の増加に伴い、介護を必要とする要支援・要介護認定者数についても増加するため、特別養護老人ホーム及びショートステイは、高い需要が見込まれる。

令和2年2月末日現在、新宿区内の特別養護老人ホームへの入所申込者は675名・待機者は660名となっており、今後も待機者が多い状況が続くものと想定される。

また、区内のショートステイの稼働率は、平成31年3月現在、82.5%と高い水準にある。令和元年9月～10月に実施した「新宿区高齢者の保健と福祉に関する調査」（ケアマネジャー調査）では、「ケアプランに組み込みにくいと思う介護保険のサービスは何か」との質問に対し、「短期入所生活介護（ショートステイ）」と回答した人のうち55.6%が、組み込みにくい理由として、短期入所生活介護（ショートステイ）の「サービスが不足している」と回答した。同調査の要支援・要介護認定者調査においては、「新たに利用したいサービスは何か」との質問に対し、「短期入所生活介護（ショートステイ）」と回答した人は12.4%（25項目中5位）の結果だった。こうした状況から、ショートステイの需要は高いものと認められる。

地域交流スペース

1 事業の概要

(1) 主な施設 活動室、スタジオ、ラウンジ、キッチン、トイレ 等

(2) 事業利用対象者

- ① 新宿区の区域内に住所を有する60歳以上の者
- ② ①に掲げる者を構成員の全部又は一部とする団体
- ③ 地域支え合い活動を行うもの
- ④ ③に掲げるもののほか、①に掲げる者を対象とした健康及び福祉の増進に向けた活動を行うもの
- ⑤ その他区長が適当と認めるもの

(3) 事業内容及び運営方法

地域支え合い活動を行う個人及び団体の育成・支援に関する事業や、高齢者を対象とした介護予防のための事業、地域の高齢者の趣味活動への支援の事業等を、区の委託事業として実施する。

地域交流スペースの運営は、特別養護老人ホームを整備・運営する事業者が行う。

2 計画趣旨

特別養護老人ホームの整備事業者が整備するに地域交流スペースを活用し、地域の高齢者等に活動場所を提供するとともに、地域の中で高齢者の自立を支援し、多世代が互いに支え合う「地域支え合い活動」を推進するために、運営事業者に委託して「地域支え合い活動」の推進に資する事業を実施し、地域支え合い活動を行う個人及び団体を育成・支援する。

3 施設の需要予測

薬王寺地域ささえあい館では現在、高齢者等の支援を目的とする「地域支え合い活動」を行う高齢者等支援団体が16団体登録し、高齢者自身も活動の担い手となって、館を拠点として活動を行っている。

高齢化の進展に伴い、今後は「地域支え合い活動」を推進することが一層重要となり、活動の担い手となる個人や団体を育成・支援するとともに、団体等に活動場所を提供するためのスペースについて、需要が高まることが見込まれる。

防災広場

1 事業の概要

(1) 面積

約 1, 400 m²

(2) 防災設備等

非常用屋外灯、マンホール型トイレ又は常設型防災トイレ、かまどベンチ等

2 計画趣旨

災害発生時に一時的に避難、集合できるスペースを確保するとともに、防災設備等を設置することで、災害時の避難や応急活動等の拠点として活用する。防災広場については、避難所となる牛込第一中学校の校庭と合わせて使用できるように配置することで有効性を高める。

平常時には地域に開放し、地域の行事や活動等に利用してもらうほか、周辺の私立認可保育所は園庭の確保が難しく、園児が思い切り活動できる場所が少ないことから、子どもたちの健やかな成長と保育の質を確保するため、防災広場を運動会や戸外活動等で活用する。

3 施設の需要予測

当該地域は、大規模な延焼火災やその他の危険からの避難先である「避難場所」までの距離が比較的遠い地区である。このため、災害発生時に一時的に避難、集合できるスペースを確保することで、地域住民の安全・安心に資する。また、震災時には、ライフラインが被害を受けた場合、トイレや煮炊きできる設備があることは、生命維持に必要となる。

半径 1 km 圏内の認可保育所は 19 施設あるが、多くの保育所に園庭がなく、近隣の公園を代替遊技場として利用していることから、戸外活動等の場として防災広場の利用を希望する保育所の需要は多い。なお、保育所の利用は園庭のない保育施設が月 1 回、園庭のある保育施設が 2 か月に 1 回程度利用した場合、午前の時間帯に月 15 日程度の利用が見込まれる。

牛込第一中学校

1 事業の概要

(1) 主な施設

① 校舎 普通教室、特別教室（音楽室、理科室、美術室、図書室等）
管理諸室等（職員室、保健室、放送室、給食調理室等）

② その他 屋内運動場、武道場、プール、校庭

(2) 生徒数（令和2年5月1日現在）

3クラス 105人

2 計画趣旨

校舎は建設から約60年が経過し、これまでの間実施した増築で校舎内の動線が複雑化したこと等により学校生活に不便が生じていることから、牛込第一中学校の建替えを行う。

建替えにあたっては、屋内運動場、プール、特別教室などを地域活動の場として活用できるよう建物を整備する。

3 施設の需要予測

牛込第一中学校学区の児童数は増加傾向にあるものの、近年の私立進学志向や隣接する牛込第三中学校への進学希望者の増加傾向を踏まえると現在の生徒数から大幅な増加はないが、建替え後は近隣の愛日小学校建替え後の進学希望増加と同様、かなりの進学希望増加を想定している。