

令和2年度施設活用検討会報告書

旧都立市ヶ谷商業高等学校の跡地等活用方針

令和3年1月

新宿区施設活用検討会

「新宿区施設活用検討会」（以下、「施設活用検討会」という。）における検討状況について報告する。

1 施設活用検討会の設置及び目的

施設活用検討会は、区が保有する施設等についての適正な管理、有効な活用を調査・検討を行うため設置された。

2 検討対象等

(1) 検討対象

旧都立市ヶ谷商業高等学校の跡地及び新宿区立牛込第一中学校（以下、「牛込第一中学校」という。）

(2) 計画地の概要

① 旧都立市ヶ谷商業高等学校の跡地

ア 所在地 新宿区矢来町6番

イ 面積 敷地面積 6,102㎡

ウ 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 牛込第一中学校

ア 所在地 新宿区北山伏町4番1号

イ 面積 敷地面積 7,097㎡

延床面積 5,210㎡

校庭面積 2,572㎡

ウ 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%

(3) 施設等の検討方針

第一次実行計画では、旧都立市ヶ谷商業高等学校の将来活用について、以下のとおり示されている。

●計画事業名

「旧都立市ヶ谷商業高等学校の将来活用」

隣接する牛込第一中学校の敷地と一体で活用し、福祉、防災、教育等に資する場として、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について検討を進めていきます。

(4) 検討の経緯

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」（以下、「分科会」という。）を設置した。

3 検討体制

旧都立市ヶ谷商業高等学校の跡地等の活用について、具体的な検討を行うために設置した分科会において検討を進めた。

4 分科会検討結果の概要

分科会から、資料1のとおり検討結果について報告があった。検討結果の概要は以下のとおりである。

(1) パブリック・コメントの実施結果

旧都立市ヶ谷商業高等学校の跡地等活用方針（案）について、パブリック・コメントを実施した。実施結果は「分科会検討状況報告」のとおり。

(2) パブリック・コメントの実施結果を踏まえた検討結果

旧都立市ヶ谷商業高等学校の跡地等活用方針（案）のとおり、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こととする。

(3) 活用方針

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。

① 特別養護老人ホーム等の高齢者施設

ア 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。

イ 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。

② 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。

③ 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おり、学校敷地と隣接する旧都立市ヶ谷商業高等学校の跡地とを一体的に利用することにより、土地の有効活用が図れることから、今回、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 施設活用検討会審議結果

施設活用検討会で分科会からの検討結果について審議した結果、その検討結果を施設活用検討会としての旧都立市ヶ谷商業高等学校の跡地等活用方針とし、今後、政策経営会議に付議する。

分科会検討状況報告

「旧都立市ヶ谷商業高校将来活用検討分科会」

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等学校の跡地等活用方針（案）については、令和2年11月6日に開催された政策経営会議で了承されたため、パブリック・コメントによる意見聴取を実施したところである。

これにより区民から寄せられた意見を踏まえ、旧都立市ヶ谷商業高校将来活用検討分科会における活用方針の検討結果を、次のとおり新宿区施設活用検討会（以下、「施設活用検討会」という。）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 m²
- 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 m²
延床面積 5, 210 m²
校庭面積 2, 572 m²
- 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 パブリック・コメントの実施結果

別紙1「パブリック・コメント実施結果」のとおり。

4 パブリック・コメントの実施結果を踏まえた検討結果

別紙2「旧都立市ヶ谷商業高等学校の跡地等活用方針（案）」のとおり、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こととする。

5 活用方針

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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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おり、学校敷地と隣接する旧

都立市ヶ谷商業高等学校の跡地とを一体的に利用することにより、土地の有効活用が図れることから、今回、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。

6 今後の対応

旧都立市ヶ谷商業高等学校の跡地等活用方針の検討結果を施設活用検討会に報告する。

旧都立市ヶ谷商業高等学校の跡地等活用方針(案) パブリック・コメント実施結果 概要

1 実施期間

令和2年11月25日（水）から12月24日（木）まで

2 意見提出者数および提出方法

意見提出者 22名

ホームページ	10名
持参	1名
ファックス	5名
郵送	6名
合計	22名

3 意見数および意見の活用方針への反映等

意見数 37件

意見の活用方針への反映等

A 意見の趣旨を活用方針に反映する	0件
B 意見の趣旨は、活用方針(案)の方向性と同じ	8件
C 意見の趣旨に沿って活用方針を推進する	0件
D 今後の取組の参考とする	7件
E 意見として伺う	22件
F 質問に回答する	0件
G その他	0件
合計	37件

旧都立市ヶ谷商業高等学校の跡地等活用方針（案）に関するパブリック・コメントでの意見の要旨と区の考え方

通番	分野	意見要旨	区の考え方
1	①活用	3つの施設設置については、現在・将来のニーズに合致している。高齢者施設、防災広場は必要性が高く、中学校の建替えは、教育の質の確保に繋がるだけでなく、災害時の避難等の拠点となることから、強固な建物とするため新築が妥当であると考えます。	B ご意見の趣旨は、活用方針(案)の方向性と同じです。 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います。
2	①活用	子供向け施設ではそれなりの音が発生すると思うが、個人的には活気があっていいと思う。	B ご意見の趣旨は、活用方針(案)の方向性と同じです。 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います。
3	①活用	牛込第一中学校の校舎の老朽化を考えると、建替えに異論はない。また、高齢者施設の供給が十分でない現状を考えると、高齢者施設の設置は適していると考えます。	B ご意見の趣旨は、活用方針(案)の方向性と同じです。 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います。
4	①活用	高齢者施設の整備と中学校の改築でこの場所を利用することは、高齢者と学校にとってそれぞれを理解できる機会を持つことにもなり、良い案だと思う。	B ご意見の趣旨は、活用方針(案)の方向性と同じです。 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います。
5	①活用	活用方針案は地域のニーズ・区民の要望に合致すると考えられ、賛同する。今後、団塊世代の高齢化に伴い介護の必要な高齢者人口の急増が想定されている中、特別養護老人ホームやショートステイなどの高齢者施設が不足する状況があり、高齢者施設として活用することは非常にメリットがある。また、首都直下地震がいつ発生してもおかしくない状況で、牛込第一中学校の建替えで運動場や体育館を防災広場や避難所として利用できるように整備することはこの地域のニーズに合致する。 この市ヶ谷商業高等学校の跡地を区民の福祉という観点で有効活用することを希望する。	B ご意見の趣旨は、活用方針(案)の方向性と同じです。 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います。
6	①活用	牛込第一中学校の建替え案に賛成である。学校は防災にも役立ち、一次避難場所としても最適である。将来のある子どもに対する投資に税金を使ってもらいたい。	B ご意見の趣旨は、活用方針(案)の方向性と同じです。 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います。
7	①活用	特別養護老人ホームの待機問題は切実な問題であり、特別養護老人ホームの整備は賛成である。防災広場の整備も賛成であり、四方に、江戸川橋公園、後楽園、迎賓館、戸山公園がありながら、災害時、どちらに避難すべきかの判断をする場所も情報提供の場所もないため、適切な災害情報を提供できる防災拠点として整備すべきであり、近隣の保育園に運動会等のイベントの場の提供も実現してほしい。牛込第一中学校の建替えについても賛成であり、運動場を広くできればよいし、魅力的な中学校にしてほしい。特に、建替えを機に、中高一貫校にできれば、ますます魅力化できると思う。	B ご意見の趣旨は、活用方針(案)の方向性と同じです。 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います。 なお、東京都では、延焼火災やその他の危険からの避難先として、規模の大きな公園等を「避難場所」に指定しており、区内では、後楽園一帯、迎賓館一帯、戸山公園一帯などの11箇所が避難場所に指定されています。避難場所ごとに利用地域を定めていますが、延焼の状況などに応じ、柔軟に避難していただくことを想定しています。 防災広場については、近隣の避難者が一時的に集合して様子をみる一時（いっとき）集合場所や災害情報提供の拠点となる牛込第一中学校避難所との一体的な運用ができるよう整備していきます。 牛込第一中学校の建替えにあたり、中高一貫校にする考えはありませんが、限られたスペースを有効活用し、魅力的な中学校になるよう整備していきます。
8	①活用	活用方針について、全面的に賛同する。今後も公共性を重視した活用と情報開示をお願いしたい。	B ご意見の趣旨は、活用方針(案)の方向性と同じです。 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います。 今回の方針案を具体化していく中で、必要に応じて、地域の方々へお知らせしながら進めていきます。
9	①活用	特別養護老人ホーム等の高齢者施設、防災広場、牛込第一中学校の建替えは賛成です。あわせて兄弟二人同じ保育園に通えるようにし、また、保育園児と高齢者の交流もできるため、保育園の整備も望みます。さらに、牛込第一中学校の運動場を広くできれば良いです。	E ご意見として伺います。 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います。 保育園の整備については、旧都立市ヶ谷商業高等学校跡地の近隣に複数の認可保育所を整備しており、一定のニーズには対応していると考えています。 なお、既に兄弟が在園する認可保育園等への入園希望では、同一指数となった場合の優先措置を行っています。また、既に兄弟が在園する認可保育園等への転園希望についても、調整指数に2点加算することで、兄弟が同一の園に入園できるよう配慮をしています。こうした取組みにより、兄弟の同一園への入園希望については、必要な場所への保育所整備と合わせ、引続き配慮していきます。 牛込第一中学校については、建替えにあたり、限られたスペースを有効活用し、魅力的な中学校になるよう整備していきます。

通番	分野	意見要旨	区の考え方
10	①活用	福祉、教育に資する場としての活用であれば、高齢、母子だけでなく、幅広いニーズに応えられる施設、地域交流スペースの提供を希望する。	E ご意見として伺います。 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います。 なお、区では、世代に関わらず、一人ひとりが役割を持ち、互いに助け合い、支え合う地域支え合い活動を推進しており、地域交流スペースにおいても、地域支え合い活動を行う個人及び団体を育成・支援するための事業を実施する予定です。
11	①活用	福祉、防災、教育等に資する場として活用することに賛同するが、環境も切り離すことなく一体として考慮することが真の住民サービスという観点から、環境についても留意し、リサイクル拠点の整備なども課題としてあげること。また、環境を含め、地域のニーズを汲み、将来的に有用な活用方法を検討するため、地域住民を含めた協議会の立ち上げを希望する。	E ご意見として伺います。 区民のリサイクル活動の拠点として、区では2所のリサイクル活動センター（新宿及び西早稲田）を設置しており、今後も2所のリサイクル活動センターを中心に、リデュース・リユース・リサイクル等の活動を推進していきます。 協議会の立ち上げについては、現時点では予定はありませんが、活用方針を具体化していく中で、必要に応じて、地域の方々の意見を踏まえながら進めていきます。
12	①活用	中町図書館は地下にあり、換気もあまりよくない。また、エレベーターがなく階段利用であり不便である。階段も手狭である。図書館のスペースも狭くなっている。ゆつくりと使える図書館、子どもたちや子ども連れの保護者や高齢者にも使いやすい図書館があれば助かるので、1階フロアに図書館を入れて欲しい。	E ご意見として伺います。 図書館の設置や移転等については、地域社会の知識基盤としての行政需要やITの進展を踏まえ、区有施設の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針を定めた新宿区公共施設等総合管理計画に基づき検討していきます。 なお、中町図書館にエレベーターを設置することは難しいですが、階段の昇り降りにご不便がある場合は、職員が対応するので、お声かけください。
13	①活用	河田町の韓国学校は、あの人数の小学校から高校生までが活動する施設としては、非常に手狭であり、生徒の心身の健全な発達には悪影響があると考えており、旧都立市ヶ谷商業高校跡地は第二の東京韓国学校のために使用すべきである。新宿区は早急に第二の韓国学校の用地を確保すべきである。	E ご意見として伺います。 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います。
14	①活用	活用方針案に特別養護老人ホームがあげられているが、近隣は坂も多く適していないように観光地にもほど近い神楽坂エリアの活用方法としてはもったいないと思う。 区の未来志向の考え方を発信する場として、子育て世帯のための交流や教育・保育の場所として活用されることを望む。そのような場とした方が神楽坂のイメージ向上や近隣経済にも良い影響を与える。	E ご意見として伺います。 区には現在600人を超える特別養護老人ホームの申込者がおり、今後の高齢化の進展を踏まえ、特別養護老人ホームの整備を推進する必要があります。区内には特別養護老人ホームに適した土地の確保が困難であるため、旧都立市ヶ谷商業高等学校跡地等に特別養護老人ホーム等の高齢者施設の整備を行います。 子育て世帯のための交流については、旧都立市ヶ谷商業高等学校跡地等で実施することは考えておりませんが、子ども総合センターや子ども家庭支援センター等で子育て世帯の交流の場として「親と子のひろば」を実施しており、今後もこうした取組を推進していきます。 保育園の整備については、旧都立市ヶ谷商業高等学校跡地の近隣に複数の認可保育所を整備しており、一定のニーズには対応していると考えています。
15	②整備・周辺環境	周辺地域と一体になった緑地の整備や交通量を考慮した道路の整備を将来の検討課題として提案する。	D ご意見は、今後の取組の参考とします。 区では、良好な都市環境づくりを進めるため、新宿区みどりの条例に基づき、一定規模以上の建築行為等を行うときは接道部や敷地内の緑化を進めています（緑化計画書制度）。また、みどりの保護と育成に関する計画である「新宿区みどりの基本計画」の中で、公共施設については民間施設の模範となるような緑化を進めることとしており、旧都立市ヶ谷商業高等学校跡地等の活用においても、緑化計画書制度に基づき接道部や敷地内の緑化を行うとともに、公共施設として、地域と一体となった緑地整備や、屋上緑化や壁面緑化などを取り入れた多面的な緑化など、率先して緑化を推進していきます。 道路については、跡地を活用する施設や歩行者等の利用状況を見ながら、必要な安全対策を講じていきます。
16	②整備・周辺環境	近隣には公共緑地がないため、広場周辺に植樹を希望する。	D ご意見は、今後の取組の参考とします。 区では、良好な都市環境づくりを進めるため、新宿区みどりの条例に基づき、一定規模以上の建築行為等を行うときは接道部や敷地内の緑化を進めています（緑化計画書制度）。また、みどりの保護と育成に関する計画である「新宿区みどりの基本計画」の中で、公共施設については民間施設の模範となるような緑化を進めるとしており、旧都立市ヶ谷商業高等学校跡地等の活用においても、緑化計画書制度に基づき接道部や敷地内の緑化を行うとともに、公共施設として、地域と一体となった緑地整備や、屋上緑化や壁面緑化などを取り入れた多面的な緑化など、率先して緑化を推進していきます。
17	②整備・周辺環境	方針自体は理解するが、自宅が隣接しているため、長期間に及ぶ整備工事中の騒音、車両通行、ほこりを大変懸念している。	D ご意見は、今後の取組の参考とします。 整備工事期間中、騒音については、防音対策を行います。通行については、近隣の通行状況に配慮した工程を検討します。ほこり等の粉塵については、例えば、解体工事の際は足場に養生シートを設置し、散水を行い湿潤化するなど、粉塵飛散防止に努めていきます。
18	②整備・周辺環境	地域に親しまれ共生されるには建築設計と位置は重要であり、特別養護老人ホームは、車が頻繁に出入りできる接道側に、西側にも利用口を設けると良い。	E ご意見として伺います。 当該敷地は、東西南北すべての面で接道しており、特別養護老人ホーム等の高齢者施設、防災広場、牛込第一中学校がそれぞれ有効に機能するよう設計を行います。

通番	分野	意見要旨	区の考え方
19	②整備・周辺環境	現状の周辺道路は狭隘で一方通行が多く、大型トラックの運行や各種車両の通行、小中学校の登下校、あかね苑の送迎車など、輻輳している。高齢者施設では送迎や物資の輸送で中型車が頻りに出入りし、中学校では登下校による相当数の歩行者が発生し、防災広場へは、平時に園児の徒歩移動が発生し、災害発生時に緊急車や物資輸送車のスムーズな出入りが必要となる。このことから、人と車の動線を時間帯別に整理するなど、十分な検討が必要である。 なお、アイデアとして、一方通行道路の対面通行や敷地の買収による拡幅などが考えられるが、費用対効果や実現可能性等を勘案して進めてほしい。	E ご意見として伺います。 近隣の道が狭いこと等を考慮し、生徒の登下校や園児等の歩行、特別養護老人ホーム等の車両通行において、事故が発生しないよう対応していきます。 また、災害発生時には、車両の通行も含め、避難や応急活動等の拠点として有効に活用できるよう検討していきます。
20	②整備・周辺環境	施設の整備にあたっては、周辺の日照・通風等に配慮してほしい。	E ご意見として伺います。 日照（日影）、通風も含め、整備にあたっては、法令及び当該地域に定められた規制を遵守し、整備を進めていきます。
21	②整備・周辺環境	施設の配置が未定な中で、現時点では具体的な意見は出せないが、近隣に住む者として、騒音、振動、日照に悩んできたので、静かに暮らせる環境に配慮して欲しい。	E ご意見として伺います。 日照（日影）、通風も含め、整備にあたっては、法令及び当該地域に定められた規制を遵守し、整備を進めていきます。 特別養護老人ホーム等の高齢者施設や防災広場、牛込第一中学校の運営にあたっては、地域の方々の環境に配慮していきます。
22	②整備・周辺環境	跡地の活用にあたっては、住居専用地域である近隣の住環境を書さないことが最も重要である。牛込第一中学校、特別養護老人ホーム、防災広場であれば用途的には特にマイナスの影響はないと思われるが、近隣の住環境を害することがないように配慮してほしい。 隣接道路は幅員が狭いため、自動車の往来等で交通障害や渋滞が発生しないような動線確保等に配慮してほしい。	E ご意見として伺います。 整備にあたっては、日照（日影）、4m未満の道路の拡幅整備も含め、法令及び当該地域に定められた規制を遵守して整備を進めていきます。 特別養護老人ホーム等の高齢者施設や防災広場、牛込第一中学校の運営にあたっては、地域の方々の環境に配慮していきます。
23	②整備・周辺環境	高齢者施設や牛込第一中学校の建設にあたっては、建物はできるだけ敷地南側に建て、敷地北側に建物を建てる場合は建物北側に対する日照について十分考慮し、施設内の部屋や屋上などから隣接住宅の内部を除けないように部屋の配置や窓等を考慮し、建物内での大きな音が外に出ないよう防音対策を考慮してほしい。 また、防災広場の整備にあたっては、北側は一般住宅であることから出入口を北側道路に作らず、道路や隣接住宅等にボール等を投げ入れたり出来ないようにし、利用にあたっては、周辺住民を優先してほしい。	E ご意見として伺います。 整備にあたっては、日照（日影）も含め、法令及び当該地域に定められた規制を遵守し、整備を進めていきます。 特別養護老人ホーム等の高齢者施設や防災広場、牛込第一中学校の運営にあたっては、地域の方々の環境に配慮していきます。
24	②整備・周辺環境	北側住民の日照のため、施設を南の方に寄せ、近隣に騒音被害が内容施設全体を十分に防音し、隣接住宅の中をのぞけないように配慮し、北側に出入口を作らず、ボール等が近隣に飛び込まないようにしてほしい。	E ご意見として伺います。 整備にあたっては、日照（日影）も含め、法令及び当該地域に定められた規制を遵守し、整備を進めていきます。 特別養護老人ホーム等の高齢者施設や防災広場、牛込第一中学校の運営にあたっては、地域の方々の環境に配慮していきます。
25	②整備・周辺環境	すべての建物を敷地の南側または南の地区に建設されることを願います。施設全体の騒音対策として建物を北側の塀沿いに建設する等はやめてほしい。北側住民の日照が失われ、生活の質の低下に至る。また、隣接地住宅の窓の中をのぞいて見えないように配慮してほしい。さらに、北側道路側には個人の住宅が並んで危険性が高いため、出入口を敷地北側に設置しないで欲しい。	E ご意見として伺います。 整備にあたっては、日照（日影）も含め、法令及び当該地域に定められた規制を遵守し、整備を進めていきます。 特別養護老人ホーム等の高齢者施設や防災広場、牛込第一中学校の運営にあたっては、地域の方々の環境に配慮していきます。
26	②整備・周辺環境	解体時には周辺への粉塵飛散防止をお願いしたい。また、市ヶ谷商業の北側の住居に対する日照の確保に配慮していただきたい。この点については、全体の配置の構想や関連施設の設計において強く要望する。	E ご意見として伺います。 解体にあたっては、足場に養生シートを設置し、散水を行い潤滑化するなど、粉塵飛散防止に努めます。 日照（日影）も含め、整備にあたっては、法令及び当該地域に定められた規制を遵守し、整備を進めていきます。
27	②整備・周辺環境	現存の建物は、高さがあり、防音もでき近隣に住む者にとって助かっていた。新たに建物を整備する際も、同じような建物を建ててほしい。	E ご意見として伺います。 整備にあたっては、法令及び当該地域に定められた規制を遵守し、整備を進めていきます。
28	③運営 (全般)	特別養護老人ホーム、防災広場、牛込第一中学校について、3つの施設が関連しながら、共生のトライアングルとして有機的に結合し、地域の拠点として有効に活用されることを望む。	D ご意見は、今後の取組の参考とします。 特別養護老人ホーム、防災広場、牛込第一中学校の連携については、今後、整備を進めていく中で検討していきます。
29	④運営 (特別養護老人ホーム)	特別養護老人ホームに多目的ホールを併設し、四谷スポーツスクエアのように賃貸すれば収入も得られ、幅広く地域に寄与されると思う。	E ご意見として伺います。 特別養護老人ホーム等の高齢者施設には、特別養護老人ホームやショートステイ、地域交流スペースを整備する予定であり、その他併設サービスを加えるかについては、今後の高齢者の状況や特別養護老人ホームの規模等を踏まえて検討していきます。 多目的ホールを設置し、賃貸を行うことは考えておりませんが、防災広場を地域の行事や活動等へ利用していただくことを考えています。
30	④運営 (特別養護老人ホーム)	介護施設としては、自宅と施設を行き来しながら安心して暮らせる「看護小規模多機能型居宅介護施設」を併設してほしい。また、まちの居場所となる社会福祉協議会が進めている「ふれあいいきいきサロン」の活動場所となる部屋の設置をしてほしい。サロンには色々な種類があり、①床に寝そべて活動できる部屋、②遮光カーテンがあり、部屋を暗くしてホームプラネタリウムを投影できる部屋、③お茶やホットプレートで簡単なおやつを作りながら歓談できる部屋、④カラオケができる部屋、⑤料理教室が開ける部屋など、それぞれに適した環境のある部屋がほしい。また、施設の外周に遊歩道を設置してほしい。	E ご意見として伺います。 特別養護老人ホーム等の高齢者施設には、特別養護老人ホームやショートステイ、地域交流スペースを整備する予定であり、その他併設サービスを加えるかどうかについては、今後の高齢者の状況や特別養護老人ホームの規模等を踏まえて検討していきます。 地域交流スペースでは、地域の高齢者に活動の場を提供するとともに、多世代が互いに支え合う地域支え合い活動を行う個人及び団体を育成・支援する予定です。 特別養護老人ホーム等の高齢者施設は、運営事業者が設計・建設を行います。事業者選定の際には地域との調和も考慮していきます。

通番	分野	意見要旨	区の考え方
31	⑤運営 (牛込第一中学校)	学校は安全を考慮すると閉鎖的になりがちだが、福祉、防災の拠点も隣接する等の利点を生かし、これらを総合教育の場にかすとともに、地域との交流をより進めることを希望する。特にこれからはSDG'sの観点からも福祉、環境が重要であるとする。	D ご意見は、今後の取組の参考とします。 牛込第一中学校の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していきます。また、特別養護老人ホーム等の高齢者施設等が隣接する利点をいかし、地域の方々のご協力を得ながら、学校における体験学習の実施や地域交流を深めていくこと等を検討します。
32	⑥運営 (地域交流スペース)	地域支え合い活動については、障害者、単身親家庭、乳幼児のいる家庭、病気の方を支える家庭など、総合福祉の観点で支え合いを行えるようにしてほしい。	E ご意見として伺います。 区では、世代に関わらず、一人ひとりが役割を持ち、互いに助け合い、支え合う地域支え合い活動を推進しており、地域交流スペースにおいても、地域支え合い活動を行う個人及び団体を育成・支援するための事業を実施する予定です。
33	⑦運営 (防災広場)	防災広場の園児利用については、園児飛び出し防止や周辺の交通安全対策を十分に行うとともに、不審者等の対策も適切にお願いしたい。	D ご意見は、今後の取組の参考とします。 防災広場の園児利用にあたっては、利用する保育園が、飛び出し防止等の対策を十分に行うよう、徹底していきます。
34	⑦運営 (防災広場)	教育の場に隣接していることを考慮し、防災教育の場として活用することや家庭での防災教育、避難所のあり方の検討スペースとしても活用できることを提案する。また、防災発電所の設置も検討課題とすることを希望する。	D ご意見は、今後の取組の参考とします。 発電所の設置は考えていませんが、防災教育の場としての活用等については、今後、整備を進めていく中で検討していきます。
35	⑦運営 (防災広場)	東側の杉は残して緑化面とし、現存する3階建の建物は資材置場、遊具はできるだけ少なく、人工芝で排水とホコリに気遣い、犬は入れず、開放時間は学校に準じてほしい。	E ご意見として伺います。 防災広場は、災害時の避難や応急活動等の拠点として有効に活用できるよう整備を行います。 また、防災広場の運営については、地域の行事や活動、周辺の私立認可保育所の園児の戸外活動等で活用できるよう、今後、整備を進めていく中で検討していきます。
36	⑦運営 (防災広場)	災害発生時の避難施設として、快適な避難生活ができることをめざしてほしい。例えば、3階や地下に水をプールしておき、3階の水は水洗トイレの水として上から流し、地下は飲料用等で使うことや空気を入れれば即使用できるエアマットの活用、冷蔵庫を動かせる程度のバッテリーの用意などが考えられる。 また、防災広場はスポーツ施設等の多目的かつ日常的に使用し、災害時には避難設備として即転換できるようにしていくことが肝心と考える。	E ご意見として伺います。 防災広場の整備にあたり、災害時の避難や応急活動等の拠点として有効に活用できる防災設備等の設置についても今後、検討していきます。 また、防災広場の運営については、地域の行事や活動、周辺の私立認可保育所の園児の戸外活動等で活用できるよう、今後、整備を進めていく中で検討していきます。
37	⑦運営 (防災広場)	地域開放については、日中、自由に誰もが入退場できる場所であることを希望する。公園自体が狭いため、もっと自由に遊べる場がこの地域にもあればと考えていました。万全なセキュリティ体制の構築もしてほしい。	E ご意見として伺います。 防災広場の運営については、セキュリティ体制の構築も含め、地域の行事や活動、周辺の私立認可保育所の園児の戸外活動等で活用できるよう、今後、整備を進めていく中で検討していきます。

旧都立市ヶ谷商業高等学校の跡地等活用方針（案）

1 計画地の概要

(1) 旧都立市ヶ谷商業高等学校の跡地

ア 所在地 新宿区矢来町6番

イ 面積 敷地面積 6,102㎡

ウ 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) 牛込第一中学校

ア 所在地 新宿区北山伏町4番1号

イ 面積 敷地面積 7,097㎡

延床面積 5,210㎡

校庭面積 2,572㎡

ウ 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 検討の経緯

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、区では、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、本活用方針（案）については、その後の跡地等の活用について、まとめたものである。

3 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。

(1) 特別養護老人ホーム等の高齢者施設

ア 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。

イ 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。

(2) 防災広場

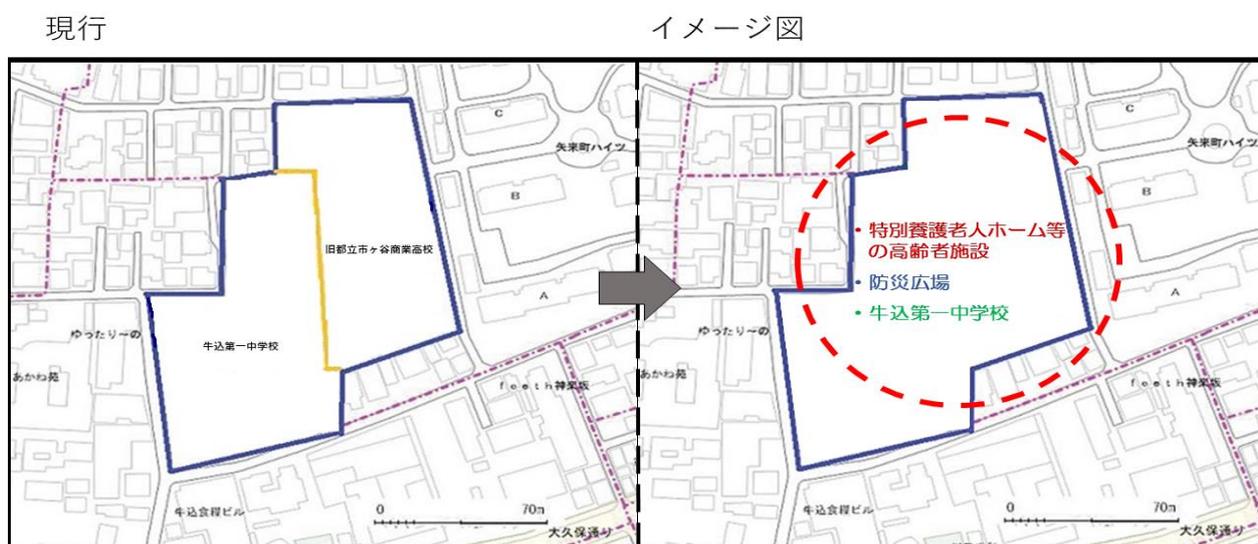
災害発生時に一時的に避難、集合できるスペースを確保するとともに、防災設備等を設置することで、災害時の避難や応急活動等の拠点として活用する。防災広場については、避難所となる牛込第一中学校の校庭と合わせて使用できるように配置することで有効性を高める。

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。

(3) 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に建物を整備する。



※この図は、令和2年11月時点のイメージ図であり、今後変更する可能性があります。