

## (2) 複合施設、共用施設の状況

### ① 複合施設

区では、施設整備における敷地の有効活用や維持管理・運営における効率化などを目的として、近年、複数の施設整備において複合化を図っています。

区が単独で所有する施設で、複数の機能（用途）がある「複合施設」は、16施設で表に示すような複合のパターンになっています。

ここでは、複合施設の中で特徴的な施設を抽出し、複合化の状況や課題について整理します。

施設No.	施設名	① 区民集会施設	② 文化・学習施設	③ スポーツ施設	④ レクリエーション施設	⑤ 学校施設	⑥ 児童施設	⑦ 保健・福祉施設	⑧ 庁舎等	⑨ 住宅施設	⑩ その他	⑪ 低未利用施設
1	神田淡路町複合施設						神田保育園	淡路にここフォーユープラザ				
4	富士見みらい館					富士見小学校 ふじみこども園	富士見わんぱく広場		防災倉庫			
10	神田淡路町施設							淡路町施設	防災倉庫	区営淡路町住宅 淡路町高齢者住宅		
12	麴町2丁目複合施設	麴町区民館				麴町小学校 麴町幼稚園			麴町出張所 ストックヤード 防災倉庫			
17	西神田コスモス館						西神田保育園 西神田児童センター		ストックヤード 防災倉庫	区営西神田住宅 西神田区民住宅		
22	神田さくら館		神田まちなか図書館			千代田小学校 千代田幼稚園 教育研究所	児童・家庭支援センター					
23	神保町ひまわり館	神保町区民館							神保町出張所	神保町高齢者住宅 区営神保町第二住宅	神保町職員住宅	
25	昌平童夢館		昌平まちなか図書館			昌平小学校 昌平幼稚園	神田児童館					
27	番町さくら館									番町さくら館(区民住宅)	番町さくら館(職務住宅)	
29	いきいきプラザ一番町							特別養護老人ホーム 高齢者住宅サービスセンター いきいきプラザ一番町		いきいきプラザ一番町 高齢者住宅		
36	ちよだパークサイドプラザ	ちよだパークサイドプラザ	区民図書室			和泉小学校 いずみこども園	いずみこどもプラザ		倉庫			
40	四番町図書館・区営四番町アパート・職員住宅		四番町図書館						防災倉庫	区営四番町アパート	四番町職員住宅	
44	区営内神田住宅・職員住宅	内神田集会室							土木事務所 防災倉庫	区営内神田住宅	内神田職員住宅	
46	一番町児童館・区営一番町住宅	一番町集会室					一番町児童館			区営一番町住宅	千代田一番町郵便局	
50	四番町併設庁舎	四番町集会室					四番町保育園 四番町児童館			区営四番町住宅		
51	九段生涯学習館・区営九段住宅		九段生涯学習館							区営九段住宅		

【施設の概要・利用状況】

- 麴町 2 丁目複合施設は麴町小学校の建替えに伴って旧番町出張所との複合化を図り、平成 15 年に「麴町出張所・区民館」と「麴町小学校・幼稚園」の複合施設として開設されました。小学校の使用時間外にはコミュニティスクールとして、特別教室の一部と体育館、校庭、温水プールが地域に一般開放され、地域の核となる施設として有効利用されています。また、区で初めて免震構造を採用し、災害に強い施設となっています。

【竣工年】平成 15 年（3 月）

【規模】地上 5 階、地下 1 階 延床面積 12,679.12 ㎡

（※建築基準法上の階数は 5 階）



4F	小学校		体育館
3F	小学校		
2F	小学校		
1F	小学校・校庭	幼稚園	
B1F	出張所	区民館	小学校・プール

【施設の維持管理・運営の状況】

- 出張所・区民館は、1 フロアで構成されており、小学校・幼稚園とのエリアも分かれていて各施設の利用動線の混在が少なく、他の複合施設に比べて明快な複合化となっています。
- 各設備系統が施設ごとに分かれていて、維持管理や改修工事等が行いやすくなっています。

【施設の概要・利用状況】

- 平成 10 年に旧神田小学校跡地を利用し、「千代田小学校・幼稚園」「神田まちかど図書館」「千代田区教育研究所」の複合施設として開設されました。平成 11 年には「児童・家庭支援センター」、平成 24 年には 0～2 歳児の保育園機能も開設、平成 25 年度から幼保一体施設として 0～5 歳児の長時間保育も開始され、総合的な教育機能を有する複合施設となっています。また、小学校の使用時間外ではコミュニティスクールとして、体育館、校庭、温水プール、特別教室等の一部を地域に一般開放し、施設を有効利用しています。

【竣工年】平成 10 年（2 月）

【規模】地上 7 階、地下 2 階 延床面積 14,760.31 ㎡



7F	アフタースクール	教育研究所		
6F	児童・家庭支援センター			
5F	小学校			
4F	小学校			
3F	小学校			
2F	幼稚園	小学校・校庭		
1F	保育園	幼稚園	小学校	まちかど図書館
B1F	小学校・体育館			
B2F	小学校・プール			

【施設の維持管理・運営の状況】

- まちかど図書館やコミュニティスクールとして地域開放されているため、十分な安全防犯管理が必要になります。
- 開設後に設計時と異なった機能が複合されたため、利用動線や管理形態が複雑になっています。
- 小学校・幼稚園の改修工事は夏休み等の長期休業中に行っていますが、その他の施設は長期休業がないため、工事の実施スケジュール等の調整が煩雑になっています。

【施設の概要・利用状況】

- 旧佐久間小学校跡地を利用し、小学校と区民施設の複合化を図り、区で第1号の都心型複合施設として昭和62年に開設しました。平成14年にはいずみこども園が整備され、平成21年には校庭が拡張されました。小学校時間外はプールや体育館、校庭、図書館、特別教室等の一部が地域に開放され、施設を有効利用しています。

【竣工年】昭和62年（7月）

【規模】地上8階、地下1階 延床面積 11,755.38㎡

【施設の維持管理・運営の状況】

- 各階で区民施設と学校施設の利用動線が混在しており、防犯管理上の問題が生じています。
- 築26年を経過し設備等の老朽化が進んでいて、大規模改修が必要となっており、小学校やこども園の仮移転の問題をはじめ、その時期や方法等の検討・調整が早急に必要となっています。



8F	パークサイドプラザ		
7F	パークサイドプラザ		
6F	パークサイドプラザ	いずみこどもプラザ	
5F	パークサイドプラザ	小学校	
4F	小学校・体育館		
3F	小学校		
2F	小学校	こども園	
1F	パークサイドプラザ	小学校・校庭	こども園
B1F	パークサイドプラザ	小学校・プール	こども園

四番町併設施設

【施設の概要・利用状況】

- 昭和55年に、住宅施設と児童施設の複合施設として、「区営四番町住宅」「四番町保育園・児童館」が開設しました。1階から3階までが保育園・児童館、4階から上部は区営住宅で構成されています。区営住宅は1フロアに4住戸、全部で16戸が設置されています。また区民に開放する集会室も設置されています。

【竣工年】昭和55年（11月）

【規模】地上7階、地下1階 延床面積 3,089.78㎡

【施設の維持管理・運営の状況】

- 平成26年度から2か年にわたり、区営四番町住宅の老朽化した給排水配管の改修工事を行う予定になっていますが、工事の実施においては、各住戸に入らなければならないため、居住者への負担も大きく、慎重な工事対応が求められます。
- 四番町保育園・児童館は、築30年以上を経過し、老朽化した設備等の全面的な改修工事が必要になっており、保育園の仮移転の問題をはじめ、その時期や方法等の検討・調整が早急に必要となっています。



7F	区営住宅		
6F	区営住宅		
5F	区営住宅		
4F	区営住宅		
3F	児童館		
2F	保育園		
1F	保育園・園庭		
B1F	集会室	区営住宅	機械室

## ② 共用施設

複合化した施設の中で、区の施設と国、東京都、民間などの他の機関の施設が同一建物を共用している施設(共用施設)は 13 施設あり、表に示すような共用のパターンになっています。

ここでは、共用施設の中で特徴的な施設を抽出し、共用化の状況や課題について示します。

施設No.	施設名	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	他施設
		区民集会施設	文化・学習施設	スポーツ施設	レクリエーション施設	学校施設	児童施設	保健・福祉施設	庁舎等	住宅施設	その他	低未利用施設	
5	障害者福祉センター(えみふる)							障害者福祉センター(えみふる)					民間
9	千代田区役所本庁舎		千代田図書館					障害者就業支援センター	本庁舎 男女共同参画センター				国
18	富士見あみだ館								防災倉庫	富士見高齢者住宅 区営富士見住宅			民間
28	九段さくら館	九段上集会室							防災倉庫	九段さくら館			民間
42	一番町職員住宅										一番町職員住宅		民間
43	災害対策用職務住宅										災害対策用職務住宅		民間
48	千代田清掃事務所								千代田清掃事務所				東京都
54	図書・文化資源課収蔵庫(東京都千代田合同庁舎地下1階)											図書・文化資源課収蔵庫	東京都
58	西神田併設庁舎							シルバー人材センター、社会福祉協議会					東京都
59	区立外神田住宅									区立外神田住宅			民間
60	万世橋出張所・区民会館	万世橋区民館							万世橋出張所				民間
62	旧千代田区公会堂											千代田区公会堂 千代田会館1階事務室 千代田会館10階事務室	民間
63	旧福祉作業所(昌平橋ビル1階)											旧福祉作業所	民間

## 【施設の概要・利用状況】

- 区役所本庁舎はPFI事業により、国の合同庁舎との共同建築として平成19年に開設しました。区の専用部には本庁舎機能の他、図書館や男女共同参画センター、障害者就労支援施設が併設されています。食堂等は国との共用になっています。

【竣工年】平成19年（2月）

【規模】地上23階、地下3階 区専用部面積 24,501.54㎡



## 【施設の維持管理・運営の状況】

- 建物全体の維持管理をPFI事業者が一体的に行うことで効率化が図られ、コストの削減がなされています。
- 国と区が所有する合築施設であるため、施設の運営や利用等について制約が生じたり、調整が複雑になる場合があります。

11~23F	国合同庁舎	
10F	食堂	千代田図書館
9F	千代田図書館	
2~8F	区役所本庁舎	
1F	合同庁舎・区役所 エントランスホール	区民ホール
B1~B3F	駐車場	

## 【施設の概要・利用状況】

- 清掃事業の事務移管にともなって、平成12年に東京都が所有する建物のうち、1階から5階までの譲与を受け、清掃事務所を開設しました。1階部分は清掃車の駐車場として、2階から5階部分は事務室、清掃作業員の控室等として使用しています。また敷地の所有者は東京都で、土地賃借料を支払っています。

【竣工年】昭和57年（2月）

【規模】地上8階、地下1階 区専用部面積 1,909.09㎡



## 【施設の維持管理・運営】

- 東京都との共用施設になっていますが、建物全体としては事業所として使用しており、利用動線も混在していないため、維持管理・運営上での大きな問題は生じていませんが、建物全体に係る改修工事等を行う場合は、東京都との協議が必要になります。
- 1階ピロティ部分の清掃車駐車場は、日中頻りに車の出入りがあるため、維持管理に係る改修工事を行う場合などは、工事車両の置場も含めてその調整が難しくなっています。

6~8F	東京都東部住宅建設事務所
2~5F	千代田清掃事務所
1F	清掃事務所駐車場
B1F	千代田清掃事務所

**【施設の概要・利用状況】**

- 昭和 46 年に民間施設との共同建築により、「万世橋出張所・区民会館」が開設されました。敷地及び建物の諸機能はそれぞれの所有区分で完全に分けられていますが、建物の構造躯体は一体で建築されています。平成 24 年に民間施設の建物側で耐震改修工事を実施し、建物全体の耐震性能が確保されています。

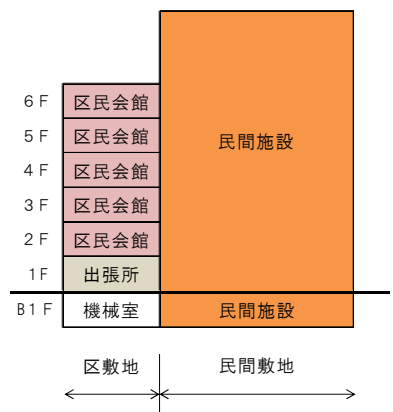
【竣工年】昭和 46 年（3 月）

【規模】地上 6 階、地下 1 階 区専用部面積 1,290.71 m<sup>2</sup>



**【施設の維持管理・運営】**

- 築 42 年を経過し建物の劣化が進行しており、建替えを行う時期がきていますが、共用している民間施設への影響を考慮すると、現在の建物を壊して建替えることが難しい状況になっています。
- 施設の建替えを別の敷地で行う場合でも、既存の建物が残るため、その管理や活用について検討が必要になります。



### ③ 複合施設、共用施設の状況について

- 複合施設については、複合化する用途や利用形態によって、維持管理・運営に大きな影響を与え、改修工事の調整が煩雑になるなど問題となっているケースがみられます。このため、今後、複合施設を計画する場合は、複合化する用途や利用形態の組み合わせについて十分に検討する必要があります。
- 別用途の複合化でも利用動線が混在しない単純なエリア分けを行っているケースは、施設運営が合理的に行え、維持管理・運営や改修工事の調整も図りやすい状況がみられます。
- 開設以降に施設の使用方法等が変わり、施設用途や部屋の使い方などを変更する場合は、設計時に想定していない利用状況になるため、特に施設の利用者動線については十分に考慮する必要があります。
- 大規模改修を行う場合は、複数年に渡って工事範囲を分散するか、仮施設への移転が必要となります。複合施設の場合は特に、仮移転先の確保等について、各施設の状況を踏まえ総合的に検討する必要があります。
- 共用施設については、建物全体に影響する工事（改築・解体、大規模改修、耐震改修、外壁・屋上防水改修、共通の設備改修等）を行う際には、施設共用者との協議、費用負担の調整、合意形成が必要になります。また、土地の所有権を持っていない場合は、建物更新を自発的に行えないなどの問題があります。