

4/25区民説明会資料

1. 施設整備概要

<施設整備概要>

- ✓ 「（仮称）神田錦町三丁目福祉施設整備基本計画」に記載のとおり、共用施設、障害者支援施設、高齢者施設の複合施設を整備する概要の機能

高層階(6 - 8階) : 高齢者施設

- 認知症高齢者グループホーム
(2ユニット、1ユニット9名、合計18名)
- 小規模多機能型居宅介護又は看護小規模多機能型居宅介護
(定員25名、通い15名、泊まり9名)

中層階(3 - 5階) : 障害者支援施設

- 日中サービス支援型共同生活援助 (グループホーム)
(男女別、2ユニット、1ユニット10名、合計20名)
- 短期入所 (定員10名)
- 事業者提案施設
(自立訓練、生活介護、相談機能、就労継続支援など)

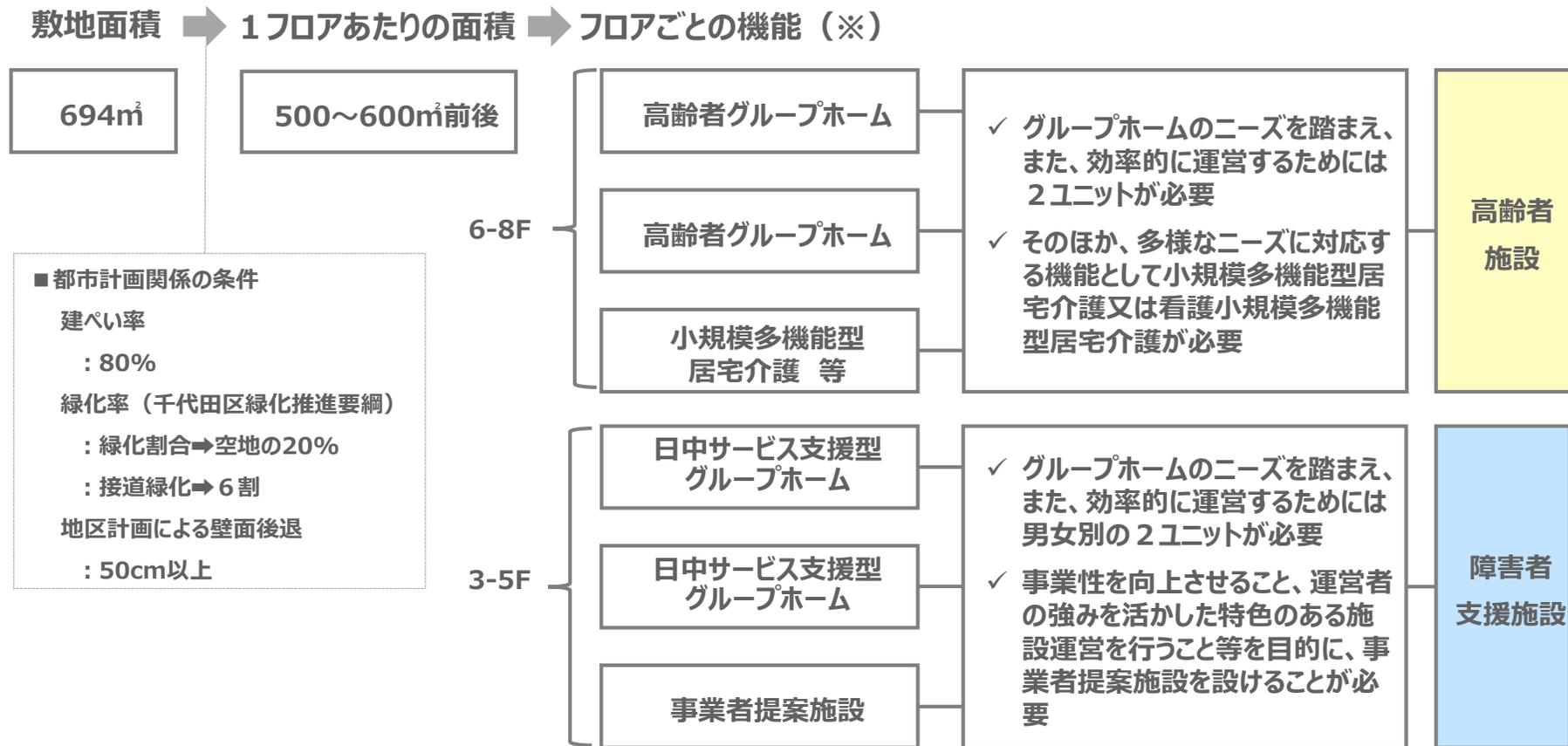
低層階(1・2階) : 共用施設

地域交流スペース (例 : カフェ、フリースペース等)
受付、駐車場 等

2. 福祉機能の規模

<福祉機能の必要性>

✓ 区内のニーズや要望を踏まえ、事業効果の最大限発揮等の観点から、高齢者施設、障害者支援施設部分に関しては、それぞれ3層ずつを確保する必要があります



※あくまで規模想定のための整理であり実際のフロア構成とは異なる可能性があります。

3. 地下活用の検討

(1) 目的・検討内容等

- 2020年12月13日の住民説明会において、主に建物のボリュームを抑えることを目的とした地下部分の活用についてご意見があったため、その実現可能性等について検討してきました。
- 具体的には、想定している施設整備プランを前提とし、地下空間に整備することができる機能を明確化したうえで、地下空間を最大限に活用した場合の施設の高さ等について整理しています。
- そのうえで、地下空間を活用する場合のメリット・デメリットについて検討し、活用可能性を整理しました。

(2) 地下に整備することが可能な機能

✓ 施設の内容を踏まえると、地下に整備することのできる機能は限定的になります

高齢者施設・ 障害者支援施設	<ul style="list-style-type: none">・入所系の施設、デイサービスを中心に訪問介護やショートステイを組み合わせた施設であり、基本的には地下には整備しない。・会議室等については、一部地下に整備することが可能
共用施設	<ul style="list-style-type: none">・カフェスペース、会議室、厨房、事務室、トイレ等の一部に関しては、地下に整備することが可能
駐車場	<ul style="list-style-type: none">・必要最低限のもの以外は機械式駐車場として地下に整備することが可能。
機械・設備関係	<ul style="list-style-type: none">・基本的には地下に整備することは可能

(3) 機能構成

✓ 地下を有効に活用した場合、地上部分を1層分減らせる可能性があります

地下を活用しない場合



地下を最大限活用した場合

▼8F	高齢者施設	
▼7F	高齢者施設	
▼6F	高齢者施設	
▼5F	障害者施設	
▼4F	障害者施設	
▼3F	障害者施設	
▼2F	共用施設	
▼1F	共用施設・その他	駐車場等

▼7F	高齢者施設	
▼6F	高齢者施設	
▼5F	高齢者施設	
▼4F	障害者施設	
▼3F	障害者施設	
▼2F	障害者施設	
▼1F	共用施設・その他	駐車場等
▼BF	共用施設・その他(※)	駐車場等

※事務室、カフェスペース、会議室、厨房、事務室、トイレ、機械・設備

(4) 地下活用のデメリット

✓ 地下を活用する場合、施設利用の面、整備費の面で様々なデメリットが生じる可能性があります

施設利用 の観点

- ・会議室、事務室については、本来は対応する高齢者施設、障害者施設と同フロアにあることが望ましく、地下に整備する場合、利用しにくくなる
- ・設備により地下の居住性を補うが、地上と比較し採光等で劣る
- ・駐車場については、地下に整備することにより、入出庫に時間がかかる
- ・水害時の浸水により被害が生じる可能性が高まる
- ・地下整備を行わない場合より工期が伸びる（想定4ヵ月程度）

整備費の 観点

- ・既存施設には地下空間が存在するものの、地下を活用するためには新たに必要なコストが発生する
- ・下記の結果として整備費が増加する。（想定3億円程度）
 - ：必要な施設性能の確保（地下土圧を受けるための外周壁厚増、その外周の防水対応、居住性を高めるための設備の対応等）
 - ：新築地下を施工するための仮設費用増加（山留深さ、仮設構台の範囲、地下湧水の対応）
 - ：機械式駐車場の整備費等

※工期の延伸、整備費の増加はあくまで現時点での想定

(5) 結論

- 地下を活用した場合、最大 1 層分の高さを抑えることができる可能性があります。
- 一方で、施設利用の面、施設整備の面からのデメリットも大きいことが確認されました。

⇒上記を踏まえると、メリットよりデメリットの方が大きいと考えています。

4. 機能向上の検討

✓ よりよいまちづくりの観点等から、防災機能整備、周辺道路整備について検討を行います。

①防災機能整備	・施設自体の防災性の向上、周辺地域における防災性の向上等の観点から、福祉避難所（※）としての機能の整備を検討していきます。
②周辺環境の整備	・施設整備とあわせ、防犯カメラや周辺道路のバリアフリー化等の地域の機能向上も検討していきます。

※福祉避難所（「千代田区福祉避難所運営ガイドライン」より）

- ✓ 災害発生時、家屋の倒壊やライフラインの途絶等で、自宅で生活することが困難になる事態が想定される。その際に、一時的に避難生活を送る場所が「避難所」であり、避難生活において特別な配慮を要する方を受け入れる二次的な避難所が「福祉避難所」である。
- ✓ 福祉避難所は原則として、災害発生から一定期間経過後の開設を想定しており、災害発生当初から開設することはない。これは、福祉避難所が平常時は入所又は通所施設として運営されており、災害時は各施設の安全確認や職員の配置等を確認した上で施設の空きスペースを利用して開設するためである。従って、施設の被災状況等によっては、福祉避難所として開設できない場合もある。また、福祉避難所の運営事業者が避難者の看護や介護等を行うものではない。

5. 施設整備事業手法

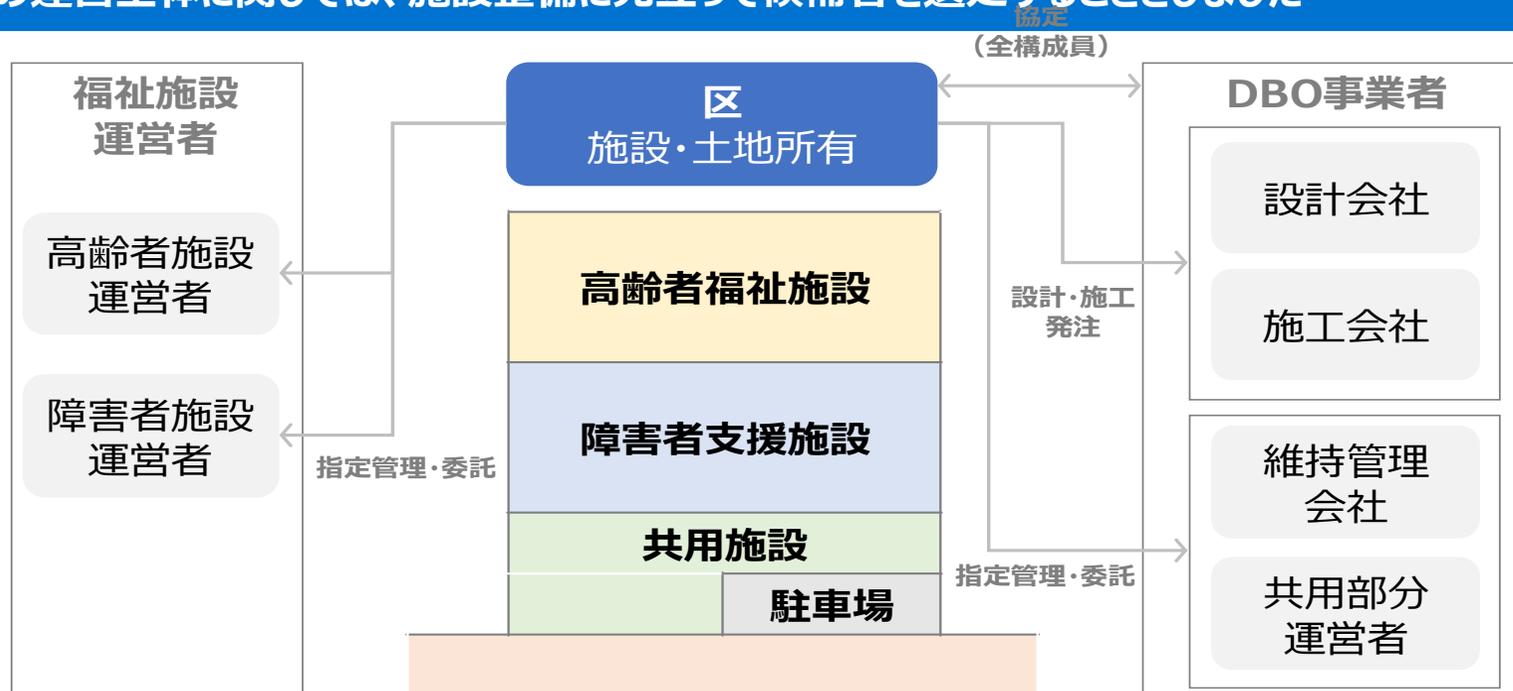
(1) 目的・事業手法の種類

- ✓ より効果的・効率的な施設整備を行うことを目的として、民間のノウハウ等を活用した施設整備手法について検討をしました

従来手法	<ul style="list-style-type: none">・これまで一般的に公共事業で用いられてきた事業者選定方式・区が設計者、施工者、維持管理・運営主体を個別に順次選定する
DBO (Design-Build-Operate)	<ul style="list-style-type: none">・民間事業者が施設の設計、施工、維持管理・運営を一体的に実施する方式
BTO (Build – Transfer-Operate)	<ul style="list-style-type: none">・PFI法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する）に基づいた事業方式・民間事業者が資金調達から施設の設計、施工、維持管理・運営を一体的に実施する方式

(2) 本事業における事業手法

- ✓ 定量的・定性的な比較を行った結果、本事業においてはDBO方式を採用することとしました
- ✓ ただし、施設を運営する主体の意見を取り入れた設計等を行う観点から、高齢者施設、障害者支援施設の運営主体に関しては、施設整備に先立って候補者を選定することとしました



DBO方式の 主なメリット

- ✓ 施設整備と維持管理を包括化することにより、コストの削減が期待できる
- ✓ 施設整備費の増加リスクを抑えることができる
- ✓ 共用部分の整備、運営について、民間のノウハウを活用した提案が期待できる 等

5. まとめ

- ✓ 現時点での検討状況の結果は以下のとおりです
- ✓ 未決定の部分は、今後も皆様のご意見などを伺いながら、引き続き検討を行います。

施設計画	導入機能	I 高齢者施設	<input checked="" type="checkbox"/> 3フロア分整備
		II 障害者支援施設	<input checked="" type="checkbox"/> 3フロア分整備
		III 共用施設・他	<input type="checkbox"/> 2フロア分整備、地域交流スペースの具体的な内容については今後検討
		IV 防災機能	<input type="checkbox"/> 福祉避難所としての機能の整備において1フロア増加の可否も検討
	その他	地下の活用	<input checked="" type="checkbox"/> 地下への施設整備は原則行わないが、可能な機能は継続して検討
		周辺環境の整備	<input type="checkbox"/> 防犯カメラや周辺道路のバリアフリー化等の地域の機能向上も検討

※建物の天空率、建蔽率は上限まで活用することはありませんが、現時点での階数の可能性は7階から9階の階層となる見込みです。

事業手法

- ✓ DBO方式で事業を実施することとする
- ✓ 高齢者施設、障害者福祉施設の運営者を施設整備に先立って選定し、運営者の意見を踏まえた整備を行う