

# 説明会関係補足資料

2021年9月13日

---

## 1. これまでの経緯等

---

## (1) これまでの経緯

- ✓ 本事業は、区内に不足している障害者支援施設についての増設を求める陳情等を踏まえ、また、千代田区第3次基本計画「ちよだみらいプロジェクト」で計画された高齢者施設と併せて整備の検討を重ねてきたものであり、「(仮称)神田錦町三丁目福祉施設整備基本計画」について、パブリックコメント等を実施したうえで、令和2年3月に策定しています。

平成28年2月	✓ 「障害者施設施策及び組織の拡充を求める陳情」が区議会に提出
平成29年3月	✓ 区議会定例会において「障害者施設の増設を求める決議」全会一致で可決 ✓ 「陳情者の要望をしっかりと受け止め、陳情の意に沿った対応を、スピード感持ってあたる」ことを確認
平成30年9-10月	✓ 旧千代田保健所を障害者と高齢者の施設として整備する庁内合意 ✓ 議会及び地域住民に、旧千代田保健所を、障害者と高齢者の施設を整備する場所とする方針を報告、説明
平成31年3月	✓ 「千代田区障害者支援施設整備に向けた検討のまとめ 報告書」障害者支援協議会から区へ提出
令和2年3月	✓ 「検討のまとめ」を踏まえ、障害者支援協議会・計画部会と介護保険運営協議会での議論を重ね、基本計画を策定 ✓ 策定に際しては、パブリックコメントを実施

## (2) 導入を想定している機能

---

- ✓ 現時点では、「(仮称) 神田錦町三丁目福祉施設整備基本計画」に記載のある、障害者支援施設、高齢者施設、共用施設に、昨今の状況を踏まえ、福祉避難所的機能を追加した、計4つの機能の導入を予定しています。

### ① 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)
- ・短期入所
- ・事業者提案施設

### ② 高齢者施設

- ・認知症高齢者グループホーム
- ・小規模多機能型居宅介護  
※または看護小規模多機能型居宅介護

### ③ 共用施設 (詳細は検討中)

- ・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

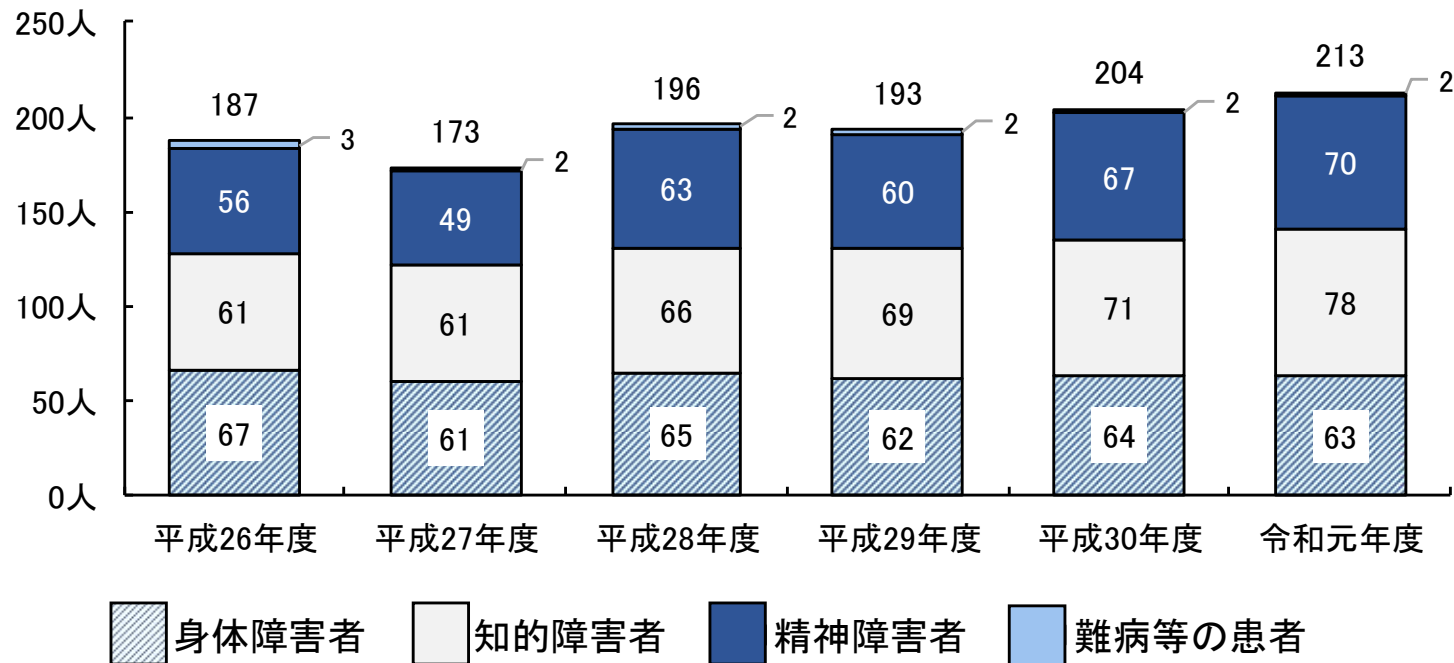
### ④ 福祉避難所的機能 (詳細は検討中)

- ・防災備蓄機能等

## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ① 障害者支援施設

- ✓ 障害支援区分認定者数に関しては、全体として増加傾向にあります。
- ✓ 障害別にみると、「難病等の患者」は各年度とも少なく、「身体障害者」がやや減少しているのに対して、「知的障害者」、「精神障害者」はやや増加傾向にあります。

■ 障害支援区分認定者数の推移／障害種別

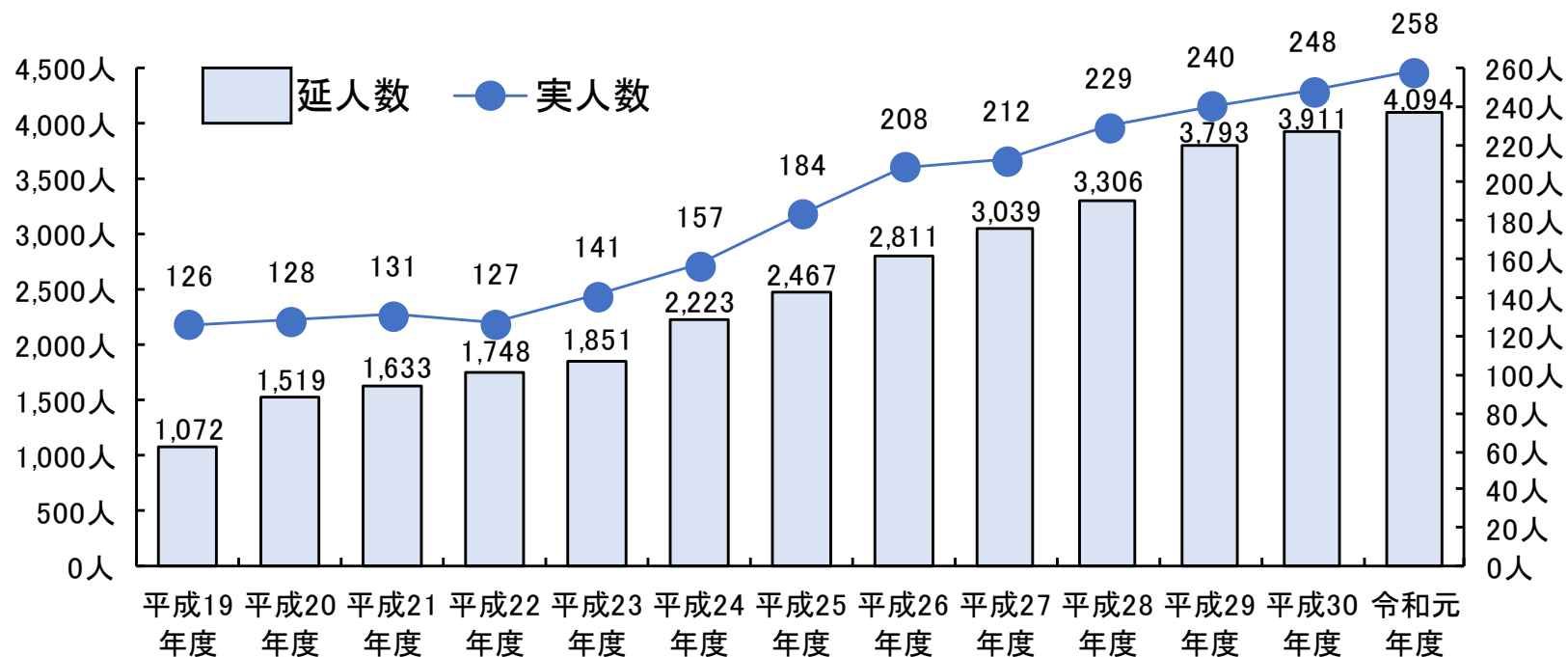


出所：千代田区障害福祉プラン

## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ① 障害者支援施設

- ✓ 障害福祉サービスの実利用人数の推移をみると、実人数、延人数ともに、一貫して増加傾向にあります。

### ■ 障害福祉サービス利用者数（実人数・延人数）の推移



出所：千代田区障害福祉プラン

## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ① 障害者支援施設

- ✓ 区内における障害者福祉サービス事業所は全般的に不足しており、特に今回整備を想定している共同生活援助（滞在型）に関しては、不足が見られます。
- ✓ 施設入所支援については、昨今の地域移行の情勢を踏まえる必要があります。

### ■ 障害福祉サービス事業所数と定員数

種類	事業所数	定員数
居宅介護	9	
重度訪問介護	9	
同行援護	4	
行動援護	1	
短期入所	1	2
生活介護	2	20
施設入所支援	0	0
共同生活援助（滞在型）	0	0
共同生活援助（通過型）	3	12
自立訓練（機能訓練）	0	0
自立訓練（生活訓練）	0	0
就労継続支援A型	1	20
就労継続支援B型	3	64

種類	事業所数	定員数
就労移行支援	16	310
就労定着支援	8	
計画相談支援	3	
地域移行支援	1	
地域定着支援	1	
障害児相談支援	1	
児童発達支援	2	20
放課後等デイサービス	3	30
保育所等訪問支援	0	
地域活動支援センター	1	
就労支援センター	1	
合計	70	

※ 千代田区障害者福祉課 平成31年1月11日調べ

※ 千代田区のサービス事業所の整備状況であり、実際には区外の事業所を利用している方もいる

出所：千代田区資料

## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ①障害者支援施設

- ✓ 他区との比較においても、千代田区内の障害者向けの入所系施設の数不足していることがわかります。

### ■各区の人口・障害者数

区名	入所施設数	入所施設定員	GH数	人口 平成30年 1月1日現在	障害者数(手帳所持者数)			備考  (障害者数のデータ)
					知的	身体	計	
千代田区	0	0	3	61,269	145	1,246	1,391	平成29年3月31日現在
中央区	1	30	10	156,823	427	2,866	3,293	平成29年4月1日現在
港区	1	40	12	253,639	803	5,143	5,946	平成29年3月31日現在
新宿区	2	55	18	342,297	1,599	11,163	12,762	平成29年4月1日現在
文京区	1	40	13	217,419	880	4,666	5,546	平成29年3月31日現在
台東区	1	30	14	196,134	967	2,291	3,258	平成30年3月31日現在

※グループホーム数は、精神障害者を対象としているものも含む。

出所：千代田区 障害者支援施設整備に向けた検討のまとめ報告書



## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ① 障害者支援施設

### ■ 千代田区内の障害者福祉サービス事業所

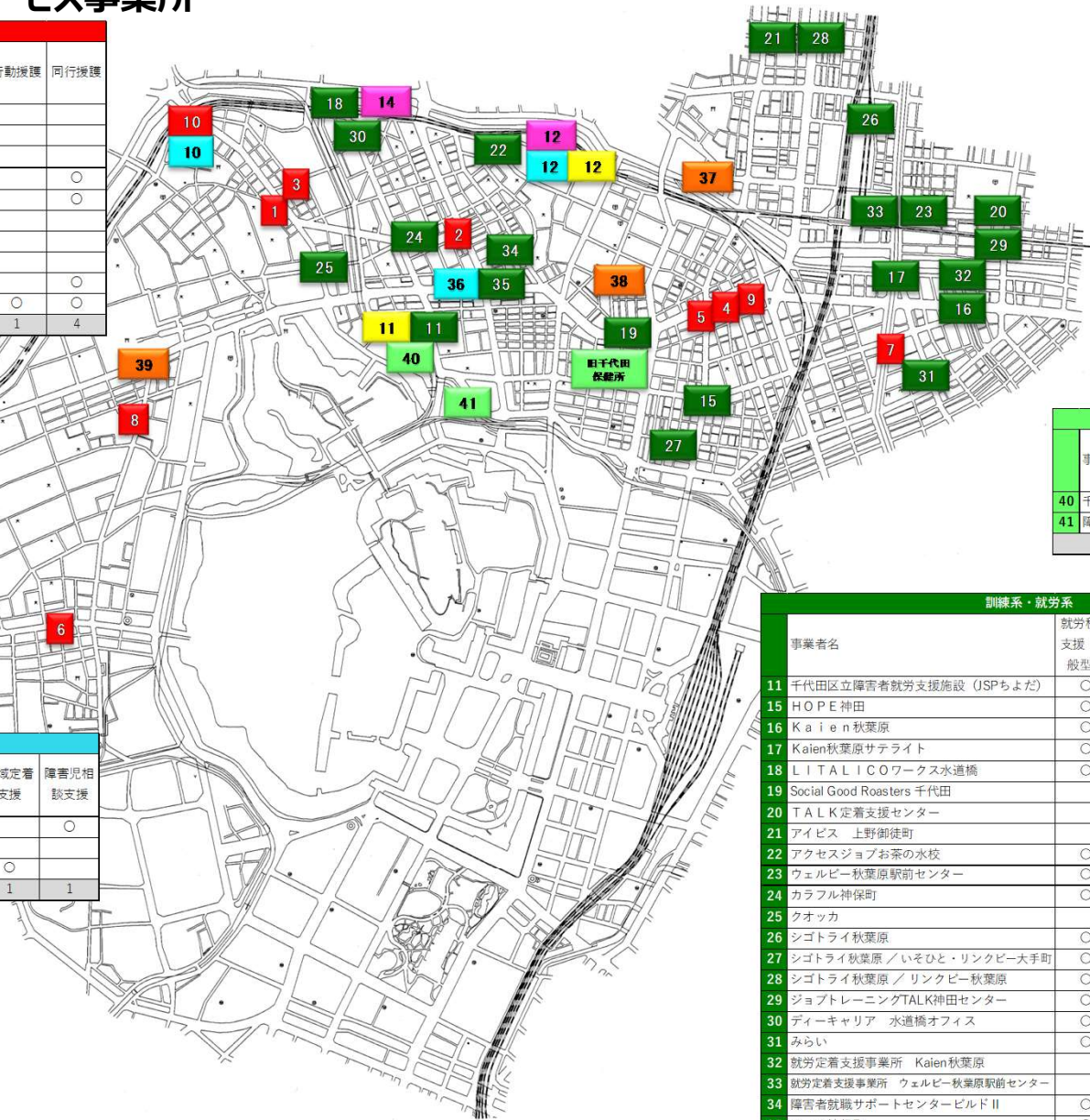
訪問系					
事業者名	居宅介護	重度訪問介護	行動援護	同行援護	
1	グッドライフケア訪問介護 千代田	○	○		
2	ケアリッお茶の水	○	○		
3	ケアワーク千代田	○	○		
4	ことりのひな	○	○		○
5	ニチケアセンター神田	○	○		○
6	パーソナル・アシスタント・サービス東京	○	○		○
7	株式会社イリスキュアシスタ	○	○		
8	在宅ケアエイド・パール	○	○		
9	同行援護事業所みつぎ				○
10	特定非営利活動法人ホープ	○	○	○	○
10施設					

日中活動系			
事業者名	生活介護	短期入所	
11	千代田区立障害者就労支援施設 (JSPちよだ)	○	
12	千代田区立障害者福祉センター (えみふる)	○	○
2施設			

居住系		
事業者名	共同生活援助 (GH)	
12	千代田区立障害者福祉センター (えみふる)	○
13	mamesso千代田 / mamesso千代田1号	○
14	城東地域生活支援センター / みさきホーム	○
3施設		

相談支援系					
事業者名	計画相談支援	地域移行支援	地域定着支援	障害児相談支援	
10	特定非営利活動法人ホープ	○			○
12	千代田区立障害者福祉センター (えみふる)	○			
36	相談支援事業所 Moi	○	○	○	
3施設					

障害児通所系			
事業者名	児童発達支援	放課後等デイサービス	
37	LITALICOジュニアお茶の水教室	○	○
38	T E N S 御茶ノ水	○	○
39	びかいち	○	○
3施設			



その他 区の施設	
事業者名	
40	千代田区障害者就労支援センター
41	障害者よらず相談 (MOFCA)
2施設	

訓練系・就労系				
事業者名	就労移行支援 (一般型)	就労継続支援 (A型)	就労継続支援 (B型)	就労定着支援
11	千代田区立障害者就労支援施設 (JSPちよだ)	○		○
15	H O P E 神田	○		○
16	K a i e n 秋葉原	○		
17	Kaien秋葉原サテライト	○		
18	L I T A L I C Oワークス水道橋	○		○
19	Social Good Roasters 千代田			○
20	T A L K 定着支援センター			○
21	アイビス 上野御徒町			○
22	アクセスショップお茶の水校	○		
23	ウェルビー秋葉原駅前センター	○		
24	カラフル神保町	○		
25	クオッカ		○	
26	シゴトライ秋葉原	○		○
27	シゴトライ秋葉原 / いそひと・リンクビー大手町	○		
28	シゴトライ秋葉原 / リンクビー秋葉原	○		
29	ジョブトレーニングTALK神田センター	○		
30	ディーキャリア 水道橋オフィス	○		
31	みらい	○		
32	就労定着支援事業所 Kaien秋葉原			○
33	就労定着支援事業所 ウェルビー秋葉原駅前センター			○
34	障害者就職サポートセンタービルドII	○		○
35	ティオ神保町	○		○
22施設				
16				
1				
3				
8				

※平成31年1月時点

## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ① 障害者支援施設

- ✓ 本事業において整備する施設のサービスの対象となる方の数は以下のとおりです。
- ✓ また、区内に同種の施設がないことから、区外においてサービスを利用している方も一定数おられます。対象者のうち、入所を希望されると想定している人数は、およそ10名から15名程度を見込んでいます。

### ■ 区内におけるニーズ

本事業において整備する施設の対象となる障害者数	
※抽出条件 ： 障害者支援区分 4～6 ： 知的障害 ： 18～65歳	58名

区外グループホーム、施設利用者数			
知的障害者	施設入所者	都内	6名
		都外	14名
	グループホーム入所者	都内	4名
		都外	5名
合計			29名

令和3年9月1日時点

## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ① 障害者支援施設

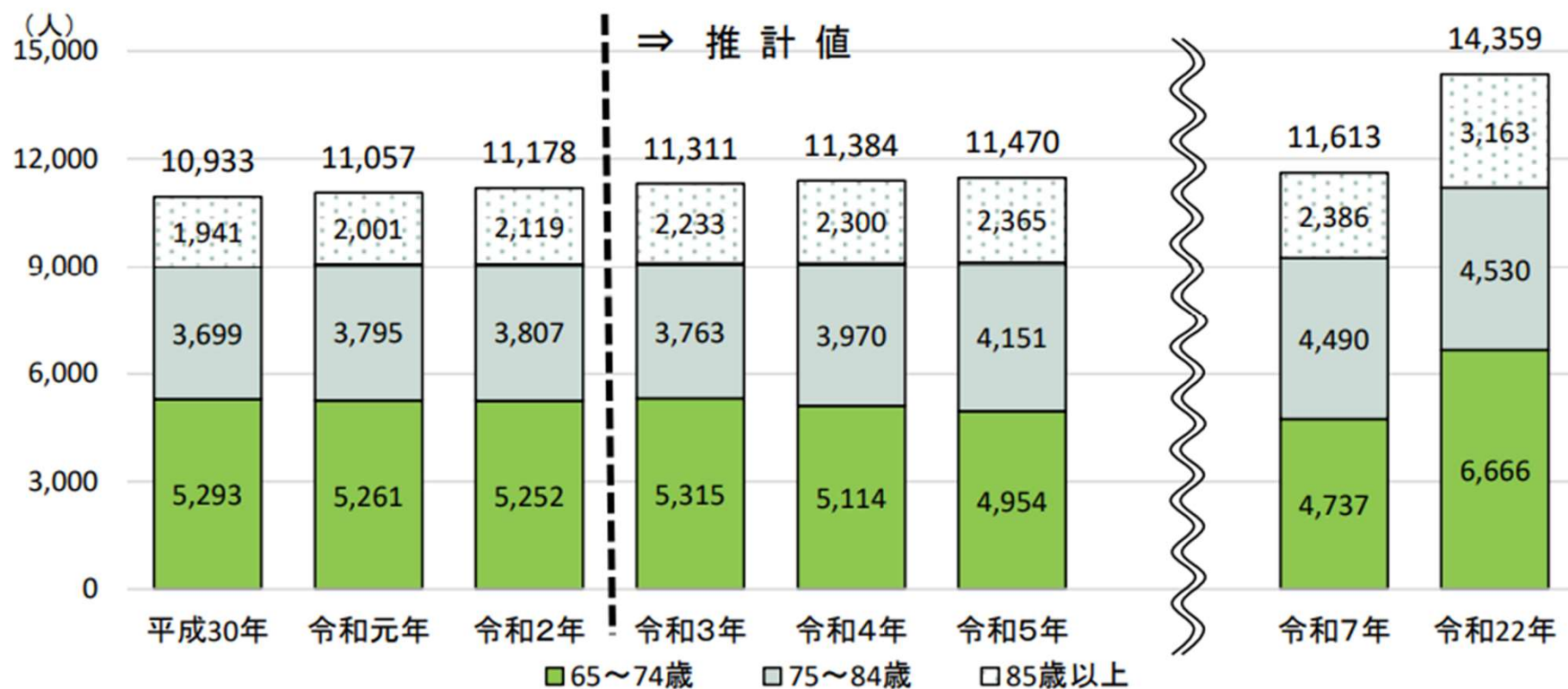
---

- ✓ 平成 29 年度に改定した障害福祉プランでは、「障害等のあるなしに関わらず、その人らしさが尊重され、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる千代田区の実現」を基本理念としています。
- ✓ この基本理念を踏まえるとともに、障害者の入所系施設整備を求める区民の声、強い要望を真摯に受け、障害者支援協議会及び同計画部会での協議・検討を経て、日中サービス支援型共同生活援助、短期入所（ショートステイ）施設を整備することを想定します。
- ✓ また、事業者提案施設については、施設規模による制約や事業者による施設運営を前提としますが、アンケート結果やその結果を踏まえた計画部会での意見や希薄な社会資源の実情を参考とし、入所系施設と共に障害者支援につながる施設を整備する予定です。

## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ②高齡者施設

- ✓ 高齡者人口は増加傾向にあり、令和5年には11,470人、令和22年には14,359人になると見込まれます。

### ■千代田区における高齡者人口

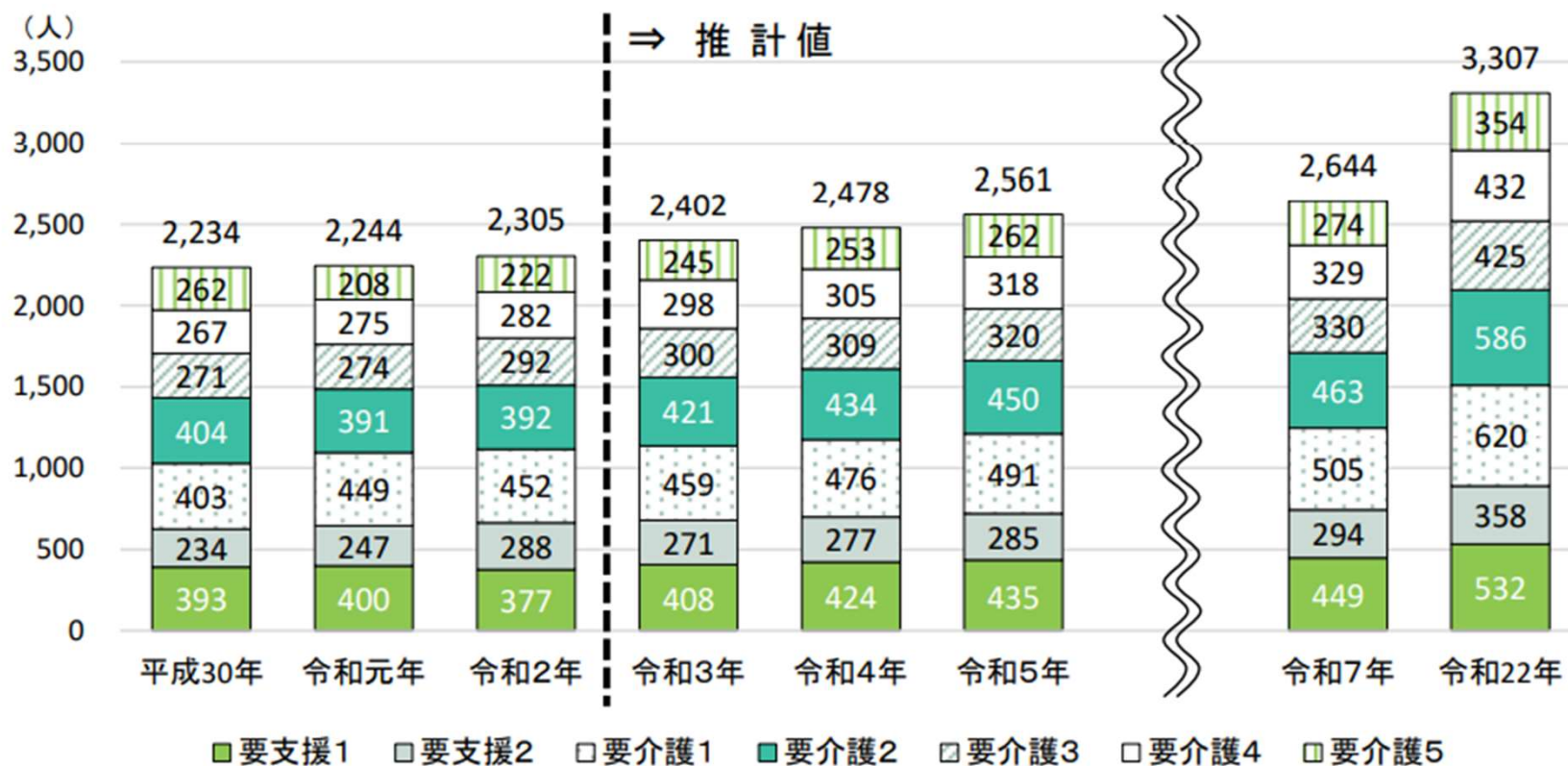


出所：高齡者福祉計画・第8期千代田区介護保険事業計画

## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ②高齢者施設

- ✓ 要介護（要支援）認定者数は増加傾向にあり、令和5年には2,561人、令和22年には3,307人になると見込まれます。介護度別にみても、どの介護度でも増加傾向にありますが、令和5年から令和22年の伸び率をみると、特に“要介護3”と“要介護4”の伸び率が高くなっています。

### ■千代田区における要介護（要支援）認定者数

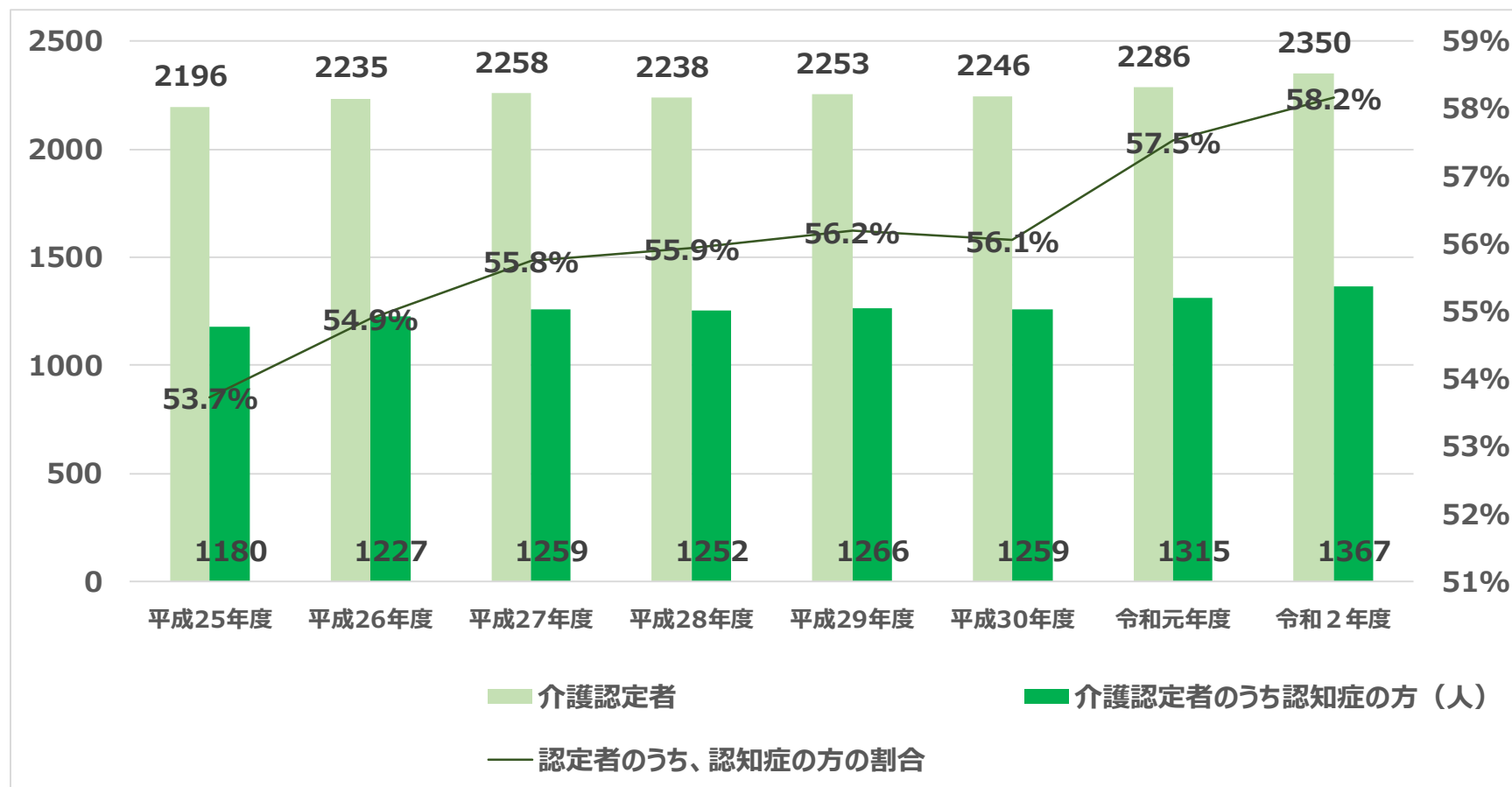


出所：高齢者福祉計画・第8期千代田区介護保険事業計画

## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ②高齢者施設

- ✓ 区内における介護認定者のうち認知症の方については、人数、割合とも上昇傾向にあります。

### ■千代田区における認知症の方の数



出所：千代田区資料をもとに作成

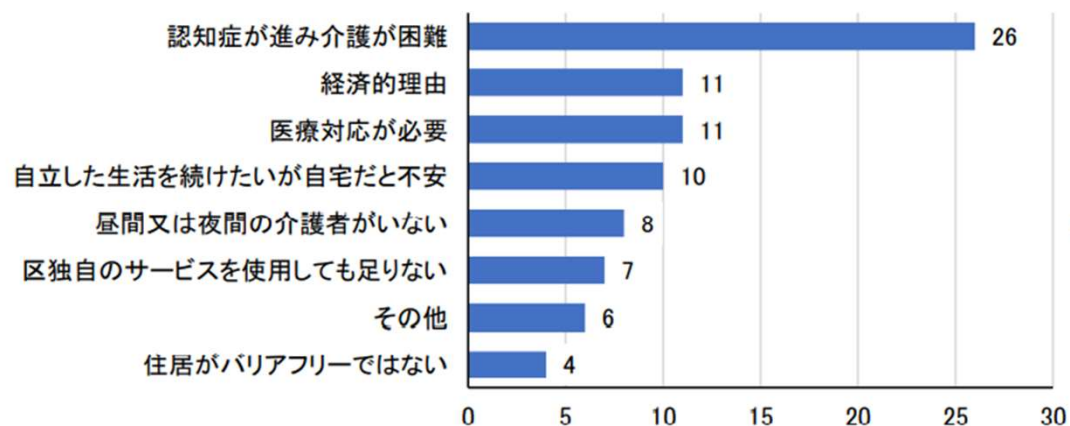
## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ②高齢者施設

- ✓ 区内の介護サービス需要を明らかにするため、区内ケアマネジャー対象の調査を実施しました。また、補足として区内あんしんセンター及び相談センターへのヒアリングを行いました。
- ✓ 現住居での在宅生活が困難な理由は「認知症の進行」が一番多く、在宅困難の最大のリスクが、認知症であることを示しています。
- ✓ 現住居での在宅生活が困難で施設入所・転居が望ましい利用者は 82 名で、入所等が適切な施設としては特別養護老人ホームが 33 名と最も多く、次いで認知症グループホームが 16 名となっています。

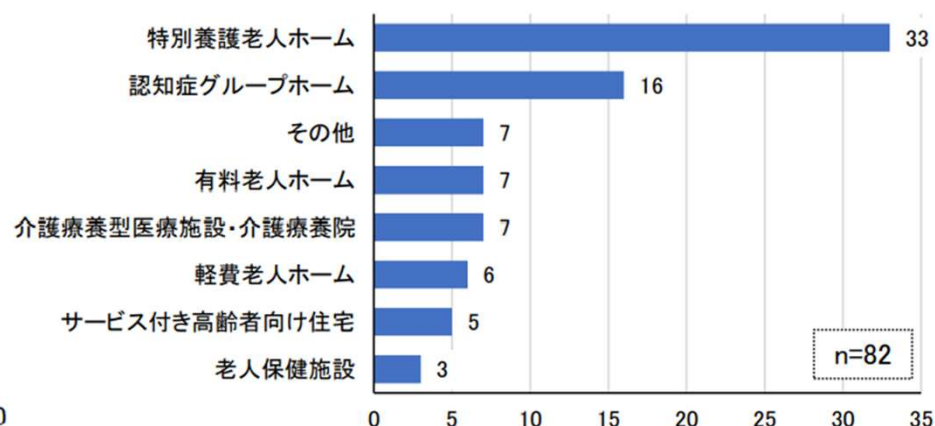
### ■アンケート概要

アンケート期間：令和元年 9 月 5 日～24 日  
アンケート対象：千代田区サービス事業者連絡会介護支援専門員部会員（47 社）  
アンケート回答状況：38 社 55 名（あんしんセンター、相談センター含む）

〔在宅生活が困難な理由〕



〔施設入所・転居が必要な利用者数と必要施設〕



出所：（仮称）神田錦町三丁目福祉施設整備基本計画をもとに作成

## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ②高齢者施設

- ✓ 一方、認知症の受け皿となる介護保険等サービスの事業所数は必ずしも多くありません。

### ■ 区内の介護保険等サービス事業所別定員数（令和3年4月現在）

事業種	全体定員	事業所名	各施設定員
小規模デイサービス	48人	レコードブック水道橋	18人
		リハビリデイサービス神田	15人
		かんだ連雀高齢者在宅サービスセンター	15人
認知症デイサービス	66人	通所介護ジロール麴町	12人
		一番町高齢者在宅サービスセンター	12人
		優っくりデイサービス淡路	6人
		岩本町高齢者在宅サービスセンター	12人
		通所介護神田佐久間町	12人
小規模多機能型居宅介護	25人	小規模多機能型居宅介護事業所ジロール麴町	25人
認知症グループホーム	54人	グループホームジロール麴町	18人
		グループホームいわもと	9人
		グループホームジロール神田佐久間町	9人
		番町グループホーム	18人
小規模特別養護老人ホーム	24人	小規模特別養護老人ホームジロール麴町	24人
特別養護老人ホーム	249人	一番町特別養護老人ホーム	82人
		特別養護老人ホームかんだ連雀	59人
		ザ番町ハウス	108人

出所：高齢者福祉計画・第8期千代田区介護保険事業計画をもとに作成



## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ②高齢者施設

---

- ✓ 区では、「高齢者が住み慣れた地域で、尊厳を保ち、いきいきと生活できるまち」を高齢者施策の柱としていますが、認知症高齢者が増加する中で、在宅生活が困難な認知症高齢者のための施設整備が、大きな課題となっています。
- ✓ このため、今回は認知症高齢者が地域で尊厳をもって暮らせる施設としての認知症高齢者グループホーム及び、「通い」「泊まり」「訪問」の多様なニーズに対応できる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）を整備することを想定します。
- ✓ 2つのサービスは、どちらも身近な地域にあることが望ましいものです。区内で認知症高齢者グループホームは麴町、岩本町、神田佐久間町に、小規模多機能型居宅介護は麴町にしかないため、今回の整備で、区内における高齢者サービス資源の地域的な偏在が縮小されると考えます。

## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ③ 共用施設

- ✓ 共用施設に関しては、平成25年3月に策定した「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」、平成26年12月に策定した「神田錦町北部周辺地区地区計画」等を踏まえ導入を行うものとし、新たな賑わい、交流を生む機能として位置付けています。

### 神田警察通り沿道 賑わいガイドライン

- ・文化的な交流を促進するような商業・業務施設などを積極的に導入する（オープンカフェ、移動販売、ギャラリーショップ、スタジオ、SOHO 拠点など）。

※本事業用地が含まれる文化・交流ゾーンのガイドライン（一部抜粋）

### 神田錦町北部周辺 地区 地区計画

- ・土地の高度利用を図り、神田警察通りの中央地区として人を惹きつける文化・交流拠点機能や、防災・緑化・環境・エネルギー・情報等のまちの価値向上に寄与する機能を有する開発を誘導する。

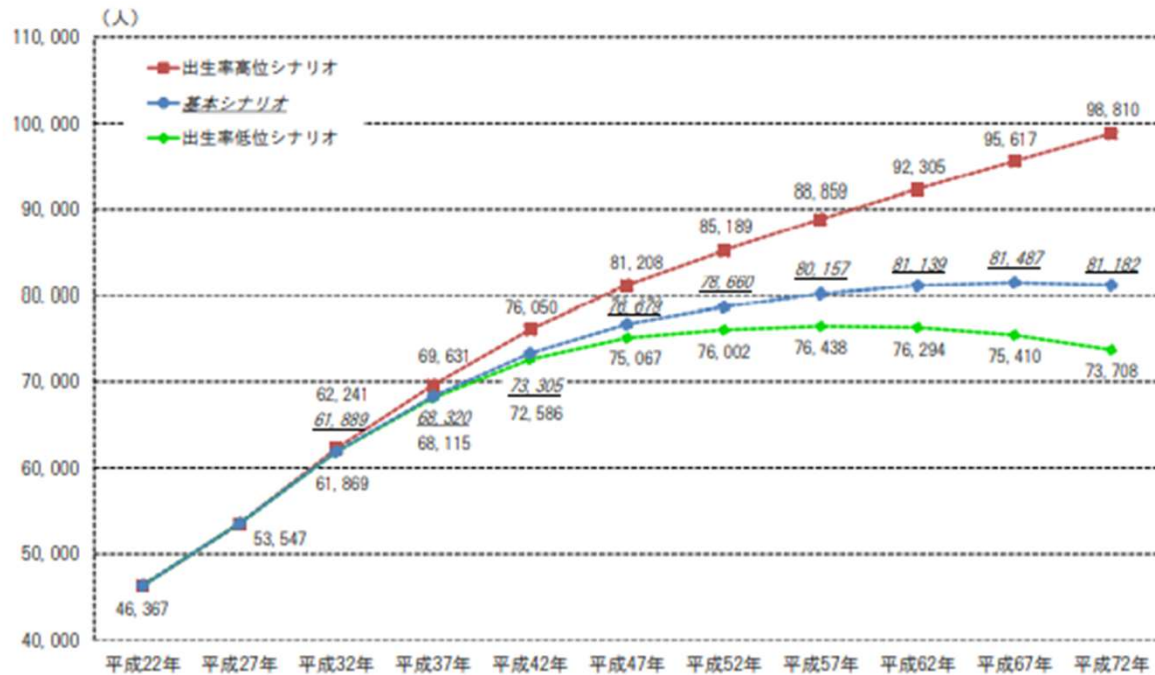
- ・また、神田警察通りに面してゾーンの中心性を発揮するような沿道空地を設け、多様な活動・交流の創出や地域の防災性向上を図る。

※本事業用地が含まれるC-2地区の土地利用方針

## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ③ 共用施設

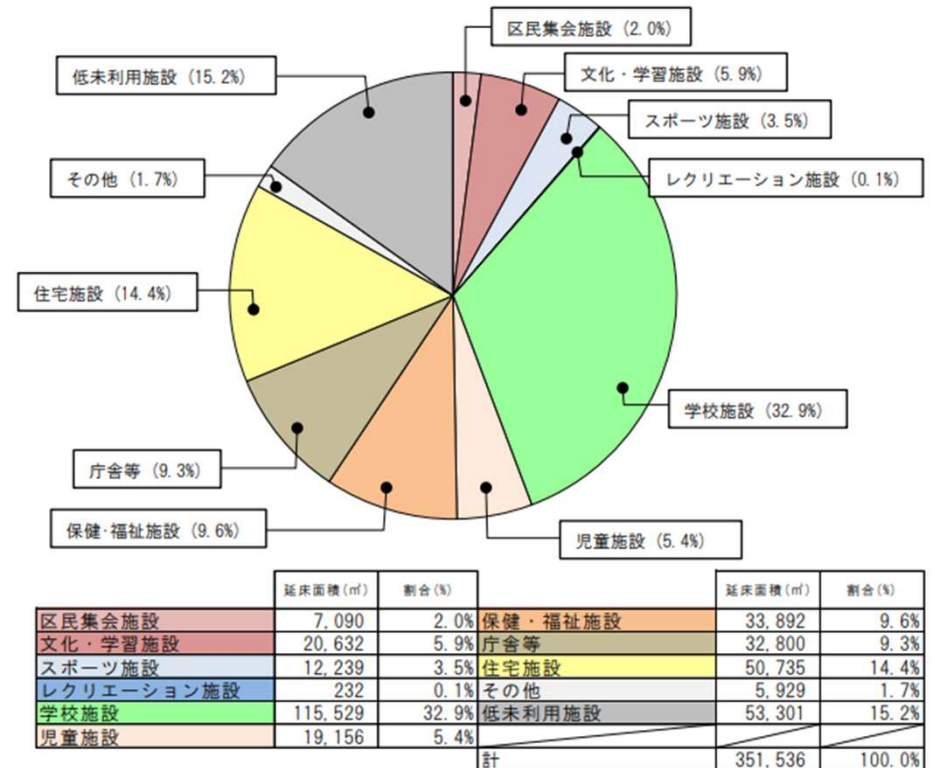
- ✓ 区が所有する土地・建物は、区民共通の貴重な財産です。また、「千代田区財産活用方針」に記載のあるように、地価が著しく高い本区においては、区有地については、有効な活用が強く求められています。
- ✓ また、人口の著しい増加が続いているなか、区民サービスの向上の観点から、公共施設の整備ニーズは高く、多様な用途に活用可能な共用施設等の整備が求められます。

### ■ 区の将来人口見通し



出所：千代田区公共施設等総合管理方針

### ■ 区内の建物の機能（用途）別の面積等（平成28年4月1日現在）

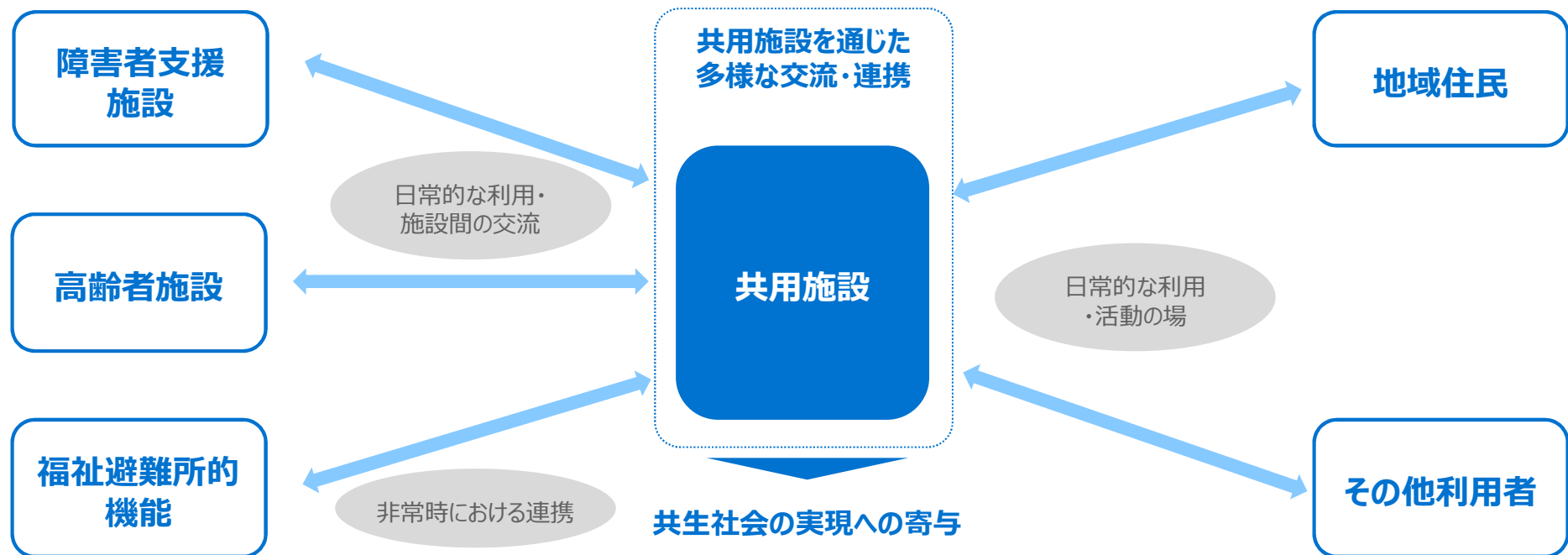


出所：千代田区公共施設等総合管理方針

## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ③ 共用施設

- ✓ 区では、「ちよだみらいプロジェクト-千代田区第3次基本計画2015」において示すように、区が区民の目線で行政ニーズを捉え、行政サービスを提供するとともに、区民、企業とそこで働く人々、大学と学生、NPOやボランティアなど千代田区で活動する様々な主体が、互いに認めあい、尊重しあう地域社会を、「共」に「生」きる「共生」の理念として、区政の柱としています。
- ✓ 共用施設には、この「共生」を体現する施設として、障害者支援施設、高齢者施設、その他の施設等を結びつける機能、地域との交流や新たな結びつきを生み出す機能が求められます。

### ■ 共用施設による交流・連携のイメージ



## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ④福祉避難所的機能

- ✓ 新型コロナウイルス感染症が拡大する中で、これまで進めてきた福祉避難所の確保や備蓄物資のあり方についても、感染症対策を踏まえ、これまでの課題と合わせて、再検討の必要があります。福祉避難所に関する課題と対応方針については、下記のとおりです。
- ✓ 本事業においては、当該方針に従って、福祉避難所機能の一部を導入することを想定します。

### ■福祉避難所に係る課題と対応

#### ① 福祉避難所数の不足

- ・現在、福祉避難所を7施設指定しているものの、未だに受入人数を十分確保できているとは言い難い状況。

#### ② 福祉避難所における多様性について

- ・災害要配慮者は高齢者や障害者、妊産婦、乳幼児の方など多様な状況にある避難者が想定されるため、可能な限り、それぞれの状況に合わせた施設の確保が必要。

#### ③ 備蓄物資のスペース不足・感染症対策関連の備蓄について

- ・千代田区では備蓄物資を置くための十分な床面積の確保が困難。

#### ④ 地域のバランスを踏まえ、福祉避難所の偏在性に留意

- ・地域における人口も考慮し、可能な限り区内の広範囲に福祉避難所を確保

- ・避難所における密を避けるため、福祉避難所の数については今後も増やしていく。
- ・特に福祉施設については、これまで同様福祉避難所への指定の協力を働きかける。

- ・福祉施設だけでなく、民間のホテルの避難所確保を進めるなど、感染症対策と併せて多様な方を受け入れられるよう施設の確保に努める。

- ・福祉避難所には、可能な限り備蓄物資のスペース確保に向けて協力をお願いします。他にも区有施設等での空きスペースなどを確保する。また、感染症対策に係る備蓄物資も増やしていく。

- ・新規の福祉避難所の指定に当たっては、空白地域が出ないように、近隣に福祉避難所が無いエリアには、指定の協力を働きかける。

## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 ④福祉避難所的機能

- ✓ 福祉避難所に関する想定避難人数（約1,340人）に対して、現状の福祉避難所として利用可能な施設は十分でなく、今後も継続した拡張が求められます。

### ■ 区内の避難対象者数

- ① 在宅の要介護認定 3～5
- ② 身体障害者 障害程度 1～2級
- ③ 愛の手帳 1～4度
- ④ 精神障害者 保健福祉手帳、もしくは自立支援医療（精神通院医療）受給者証
- ⑤ 東京都難病患者等に係る医療費助成等の助成を受けている者
- ⑥ 妊婦
- ⑦ 乳幼児

**合計 約1,340人（令和2年10月）**

### ■ 千代田区の福祉避難所指定状況

施設名	受入人数
ジロール麹町 （麹町2-14-3）	4組(8人)
THE BANCHO （二番町7-6）	20組(40人)
かんだ連雀 （神田淡路町2-8-1）	10組(20人)
いきいきプラザ一番町 （一番町12）	4組(8人)
高齢者総合サポートセンターかがやきプラザ （九段南1-6-10）	21組(42人)
障害者福祉センター えみふる （神田駿河台2-5）	21組(42人)
岩本町ほほえみプラザ （岩本町2-15-3）	53組(106人)
<b>7施設合計</b>	<b>133組(266人)</b>

## (2) 各機能のニーズ、整備理由等 まとめ

✓ ニーズ、整備理由等を踏まえた想定導入機能は下記のとおりとなります。

① 障害者支援施設	✓ 日中サービス支援型 共同生活援助	男女別、2 ユニット (1 ユニット 10 名、合計 20 名)	● P9で整理した対象者等のニーズにこたえるため、グループホームを2ユニット整備する。
3フロアを想定	✓ 短期入所	定員 10 名	● また、地域における重度障害者の緊急一時的な宿泊の場を提供するため、短期入所を併設する。
	✓ 事業者提案施設	—	● サービス利用者数の増加を踏まえ、自立訓練、生活介護、相談機能、就労継続支援などの、地域生活支援拠点の面的整備に資する障害者サービスを提供する。
② 高齢者施設	✓ 認知症対応型共同 生活介護 (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)	● P13で整理したとおり、区内における認知症の方の数は年を追って増加している。
3フロアを想定	✓ 小規模多機能型居 宅介護 (または看護小規模多 機能型居宅介護)	定員 25 名 (通い 15 名 泊まり 9 名)	● 本事業においては、認知症の方が地域で尊厳をもって暮らせる施設として、認知症高齢者グループホーム及び、「通い」「泊まり」「訪問」の多様なニーズに対応できる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）を整備する。
③ 共用施設	✓ 地域交流スペース（例：カフェ、フリースペース等） ※詳細検討中		● 「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」、「神田錦町北部周辺地区地区計画」等を踏まえた機能導入を図る。
1～2フロアを想定	✓ 防災備蓄機能 ※詳細検討中		● また、人口の著しい増加が続いているなか、多様な用途に活用可能な共用施設等の整備を検討する。  ● 避難対象者に対して福祉避難所機能が不足していることを踏まえた機能導入を図ります。  ● 必要な機能として、防災備蓄倉庫等の整備を行います。
④ 福祉避難所的機能	✓ 防災備蓄機能 ※詳細検討中		● 避難対象者に対して福祉避難所機能が不足していることを踏まえた機能導入を図ります。  ● 必要な機能として、防災備蓄倉庫等の整備を行います。
1フロアを想定			

## 2. 地下活用の検討

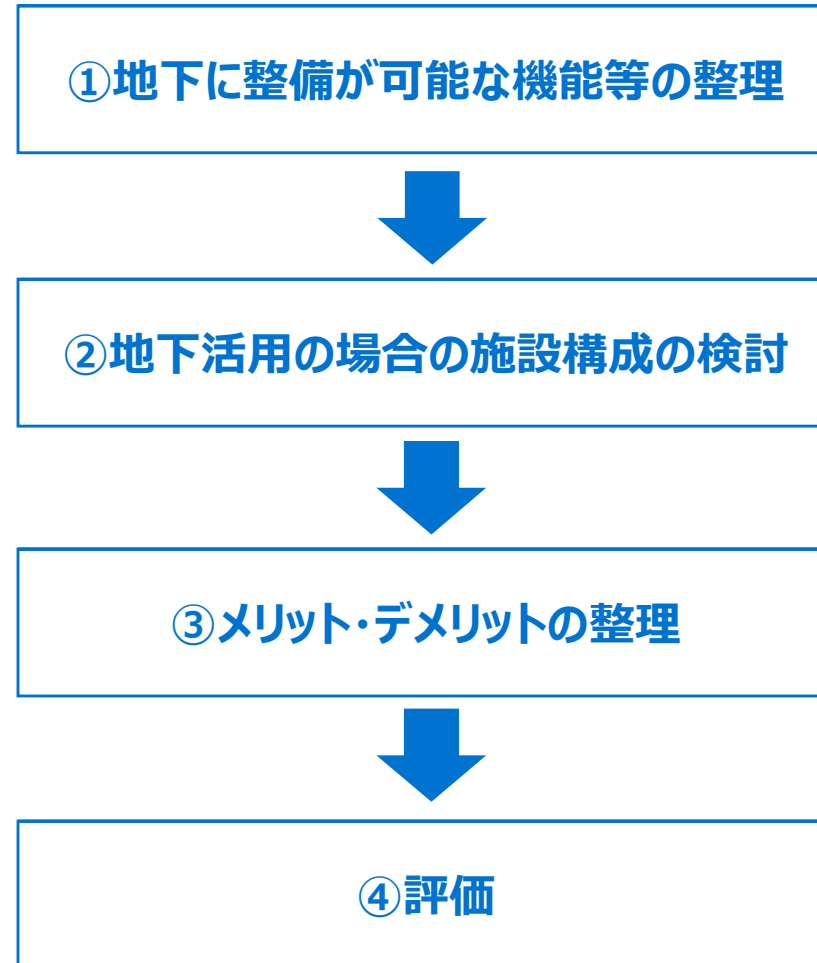
---



## (1) 検討概要

---

- ✓ 地下活用については、以下の手順で検討を行いました。



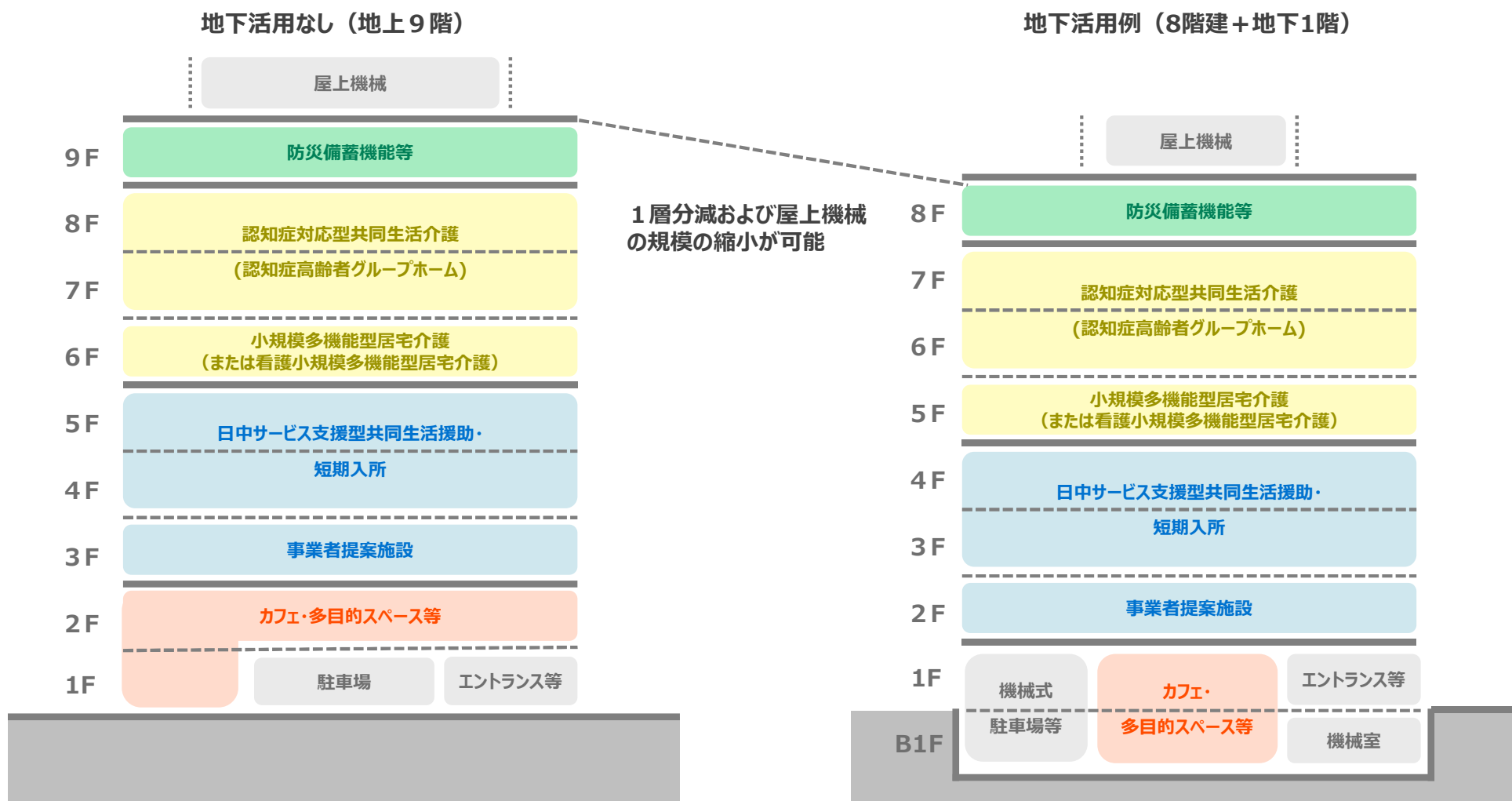
## (2) 地下に整備が可能な機能等の整理

- ✓ 各機能の地階での整備可能性についての評価は以下のとおりです。

<b>障害者支援施設 ・高齢者施設</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 居住・療養環境等の観点から、原則地階に整備することはできない</li><li>・ 一部の倉庫や会議室等、福祉施設利用者が利用しない室の地階への整備の可能性はあるが、事業の効率性や職員の負担等を考慮すると一定の課題がある</li></ul>	
<b>共用施設</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 賑わい・交流の創出という目的を踏まえると1～2階に整備することが望ましい</li><li>・ カフェ等を想定した場合の厨房やバックヤードについては地階を活用することも考えられる</li></ul>	
<b>福祉避難所的機能</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 防災備蓄倉庫等の一部を地階に整備する場合、浸水被害に対して脆弱になる可能性がある</li><li>・ 具体的には、止水板や防水扉の設置による対策が考えられるものの、水の侵入を完璧に防ぐことができるものではない</li></ul>	
<b>その他</b>	<b>屋上機械</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 一部の機械設備については、地階に整備することが可能</li></ul>
	<b>駐車場</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 機械式駐車場等とし、地下へ整備することは可能</li><li>・ ただし、福祉施設の利用者が利用する駐車場については、地上に設けることが望ましい</li></ul>

### (3) 地下活用の場合の施設構成の検討

- ✓ (2) を踏まえ施設構成の検討を行いました。
- ✓ 下記は一例ですが、地下を活用することによって、建物高さを1層分（3～4 m）減らせる可能性があること等について確認しました。



## (4) メリット・デメリットの整理

- ✓ (3) を踏まえ、メリット・デメリットの整理を行いました。
- ✓ 建物のボリュームを抑えること等にメリットがある一方、事業費の増加等のデメリットも多く想定されます。

### メリット

- 建物の高さを下げること、屋上機械の設置範囲を狭くすること等により、建物整備の周辺への影響を小さくすることが可能。
- 高さ制限のある地区であり、地下を活用することにより、容積率を最大限に消化しやすくなる（ただし、現在の計画では容積率を最大限に消化することは目指していないため、直接的なメリットとはならない）
- 斜線制限により建物の形態の制限を受けない形で床を確保することができる。（ただし、本敷地では前面道路の幅員が大きいいため影響は軽微）
- 駐車場等を地下に整備することにより、1階部分のプランニングの自由度が増す。
- 既存施設に地階があるので、ない場合に比べると地下工事による工費・工期を削減できる可能性がある。

### デメリット

- 事業費**：9階建で整備した場合と比較して、**2億円程度の施設整備費増**が見込まれる。また、機械式駐車場の維持管理についてもコスト増につながる。
- 工期**：9階建で整備した場合と比較して、**2カ月程度長く**かかると想定される。
- 防災**：機械室等を地階に整備する場合、浸水等による機械の故障のリスクが高まる
- 運用**：地下に整備する機能については、**利便性の低下**が想定される。例えば駐車場に関しては通常の駐車場と比べて、入出庫に時間がかかるようになる。

※事業費増加、工期の長期化については、一定の前提条件のもと検討した結果であり、あくまで参考値になります。

## (5) 評価

---

- ✓ (2) ~ (4) の検討を踏まえ、地下の活用については、具体的な施設整備とあわせて、今後運営事業者との協議、施設整備を行うDBO事業者の提案等を踏まえ、検討を改めて行い、確定していくこととなります。

### 3. 今後の進め方

---

# 今後の進め方

- ✓ 今後の進め方については、下記のとおりを想定しており、適宜地域住民の皆様への事業進捗状況の報告を実施する予定です。次回の区民説明会に関しては、運営予定者の募集・選定の結果を踏まえて実施することを想定しています。
- ✓ なお、あくまで現状の予定であり、適宜変更する可能性があります。

