

(仮称) 神田錦町三丁目施設整備

実施計画

令和5年1月

千代田区

目次

第1章. 実施計画の位置づけ	1
1. 検討経緯.....	1
2. 実施計画の位置づけ.....	2
第2章. 上位・関連計画等	3
1. 区における上位・関連計画	3
2. 区の全体計画の概要	4
3. 障害者・高齢者福祉に関する計画の概要	5
4. 地区計画等の概要.....	7
第3章. 導入機能の整理	10
1. 障害者福祉に関する区の現況	10
2. 高齢者福祉に関する区の現況	12
3. 現況を踏まえ導入する機能.....	14
4. 地域交流機能に関する住民アンケート結果概要	16
第4章. 施設整備計画	18
1. 敷地規模・概要	18
2. 基本理念.....	19
3. 施設構成・規模	20

4. 福祉避難所.....	22
5. 施設整備に関する方針	23
第5章. 事業手法	25
1. 事業手法の概要	25
2. 本事業における事業手法.....	26
3. 整備・維持管理・運営の役割分担	26
第6章. 管理・運営計画	28
1. 管理・運営の基本方針	28
2. 地域交流機能を中心とした管理・運営のあり方	29
3. 区及び事業者の連携	30
4. 災害時対応.....	30
第7章. 事業スケジュール	31

第 1 章. 実施計画の位置づけ

1. 検討経緯

千代田区（以下「本区」といいます。）では、将来の障害者・高齢者数の増加を見据え、区民が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、旧千代田保健所敷地（神田錦町三丁目 10 番地）において、障害者支援施設、高齢者施設、地域交流機能を有する、（仮称）神田錦町三丁目施設（以下「本施設」といいます。）の整備を計画しています。

近年、全国的には人口が減少しているものの、本区においては増加傾向が続いており、区内における障害等のある方や介護の必要な高齢の方の人口も同様に増加が見込まれることから、今後を見据えた障害者支援施設及び高齢者施設の整備が喫緊の課題となっています。

このような状況を受け、障害者施策においては、平成 29 年第 1 回定例会にて、新たな障害者支援施設の増設を求める決議が全会一致で議決され、入所施設等の計画を、執行機関が全庁を挙げてスピード感をもって決めていくことの必要性が確認されました。

高齢者施策においては、千代田区第 3 次基本計画「ちよだみらいプロジェクト」で認知症高齢者を含む在宅生活が困難な高齢者のための施設整備を進めることとしながらも、当該施設整備計画に定めた整備目標には至っていない状況でした。

これらの喫緊の課題を踏まえ、平成 30 年度に旧千代田保健所敷地を、障害者と高齢者の施設を整備する場所とする庁内合意が諮られました。さらに施設内容や方向性検討のため、千代田区障害者支援協議会に計画部会を設置し、高齢者施設については、介護保険運営協議会に諮りながら、平成 31 年 3 月に「（仮称）神田錦町三丁目福祉施設」構想をまとめた「千代田区障害者支援施設整備に向けた検討のまとめ」として本区へ報告されました。

本区では、この「検討のまとめ」を踏まえながら協議会等で議論を重ね、令和 2 年 3 月に「（仮称）神田錦町三丁目福祉施設整備基本計画」を策定しました。

その後、庁内で検討を重ね、本施設の整備における事業手法として、DBO（Design-Build-Operation）方式を採用すること、そして DBO 事業者の選定に先立って、障害者支援施設、高齢者施設の運営予定者をそれぞれ選定することで、本施設の設計にこれらの運営予定者の意見を取り入れ、運営予定者および施設利用者双方にとってより利便性の高い施設を目指すことが決まりました。

この方針に基づき令和 3 年度末には障害者支援施設及び高齢者施設の運営予定者の選定を行い、以降、本区では運営予定者の意見を施設計画に取り入れるべく協議を実施してきました。

図表1 これまでの経緯

年度等	内容
平成 27 年度	千代田区第 3 次基本計画「ちよだみらいプロジェクト」で高齢者施設整備明示
平成 28 年度	「障害者施設施策及び組織の拡充を求める陳情」区議会に提出
平成 29 年度	第 1 回定例会「障害者福祉施設の増設を求める決議」が全会一致で議決
平成 30 年度	旧千代田保健所敷地を、障害者と高齢者の施設を整備する場所とする庁内合意 障害者支援協議会・計画部会、介護保険運営協議会で検討
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」（施設の構想）報告 障害者支援協議会・計画部会、介護保険運営協議会で検討
令和元年 6 月	地域説明会（神田公園区民館で開催）
令和元年 9 月	（仮称）神田錦町三丁目福祉施設整備基本計画 検討開始 障害者支援協議会・計画部会、介護保険運営協議会で検討
令和 2 年 3 月	（仮称）神田錦町三丁目福祉施設整備基本計画（案）パブリックコメント実施 （仮称）神田錦町三丁目福祉施設整備基本計画（案）への意見募集の結果公表
令和 2 年 3 月	（仮称）神田錦町三丁目福祉施設整備基本計画 策定
令和 2 年 9 月	第 1 回住民説明会開催
令和 2 年 12 月	第 2 回住民説明会開催
令和 3 年 3 月	DBO 方式による施設整備の決定
令和 3 年 4 月	第 3 回住民説明会開催
令和 3 年 8 月	第 4 回住民説明会開催
令和 4 年 2 月	障害者支援施設、高齢者施設の運営予定者の選定
令和 4 年 10 月	第 5 回住民説明会開催

2. 実施計画の位置づけ

本計画は、本施設の整備等事業について、運営予定者の意見を踏まえたうえで、基本的な事項をとりまとめ、以降の具体的な施設整備の指針とすることを目的に策定するものです。

第2章. 上位・関連計画等

1. 区における上位・関連計画

本事業に関連する本区の定める上位・関連計画は以下のとおりです。

図表2 上位・関連計画

種別	参照する計画
全体計画	ちよだみらいプロジェクト –千代田区第3次基本計画2015–（平成27年～令和6年）
障害者・高齢者福祉に関する計画	千代田区地域福祉計画2022 ※
	千代田区障害福祉プラン 障害者計画（平成30年～令和5年） 第6期障害福祉計画（令和3年～令和5年） 第2期障害児福祉計画（令和3年～令和5年）
	千代田区高齢者福祉計画・第8期千代田区介護保険事業計画（令和3年度～令和5年度）
地区計画等	神田錦町北部周辺地区地区計画 神田警察通り沿道賑わいガイドライン

※計画期間の設定はないが、概ね5～6年毎に改定することとしている。

2. 区の全体計画の概要

区の全体計画である「ちよだみらいプロジェクト ―千代田区第3次基本計画 2015―」の概要は以下のとおりです。

図表3 ちよだみらいプロジェクト ―千代田区第3次基本計画 2015―

項目	内容
計画期間等	平成27年～令和6年
計画の概要	<p>今後10年間に区が取り組むべき施策について、現状と課題や課題解決の方向性を取りまとめ、将来像としてめざすべき10年後の姿と、それを実現するための主な取組みを明らかにしたもの。</p> <p>施策の4つの柱として、以下を挙げている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●安全で安心できる、いつまでも住み続けられるまち ●福祉の心が通い合う、安心と支えあいのまち ●心豊かに学び、文化を創り出すまち ●人と人との触れ合いを大切にす、個性あふれるまち <p>また、重点プロジェクトとして以下を挙げている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●子育てしやすいまち ●高齢者になっても住み続けられるまち ●都心で水辺に親しめるまち ●人とのつながりを持てるまち ●自転車利用がしやすい環境にやさしいまち ●災害にそなえ「協助」が確立されたまち ●安全で、ホスピタリティあふれる魅力的なまち
本実施計画との主な関連	<p>高齢者福祉に関しては、「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」を目標に、「認知症高齢者を地域で見守り、支える仕組みを強化します」等とあり、認知症対応施設の整備に取り組むとしている。</p> <p>障害者福祉に関しては、「障害者の意思が尊重され、地域で自立して生活できるまち」を目標に、「障害があっても暮らしやすい地域をめざします」、「障害者の就労を支援します」等としている。</p>

3. 障害者・高齢者福祉に関する計画の概要

障害者・高齢者福祉に関する各計画の概要は以下のとおりです。

図表4 千代田区地域福祉計画 2022

項目	内容
計画期間等	令和4年度策定 ※計画期間の設定はないが、概ね5～6年毎に改定することとしている。
計画の概要	<p>区の保健福祉分野の各計画の上位計画として区独自の地域福祉を推進するための基本方針。社会福祉法第107条に規定される「市町村地域福祉計画」として位置づけられる。基本理念、基本目標は以下のとおり。</p> <p>基本理念：地域で暮らす多様な人々がお互いを尊重し、つながり、支え合う、「地域共生社会」を実現する</p> <p>基本目標：</p> <p>基本方針1：人にも街にも気軽にふれあえる、「ふらっと」な福祉のまちづくり</p> <p>基本方針2：支援を必要とするすべての人を包み込む、360度まるごと支援体制の構築</p> <p>基本方針3：地域に参加し、活躍する、福祉の多様な担い手づくり</p>
本実施計画との主な関連	『基本目標1』における「施策3 地域の福祉拠点の整備」において、「(2) 多世代交流・多機能型福祉拠点の検討 重点事業①拠点施設の整備検討」として、「障害者支援施設、高齢者施設、地域交流スペースの共用施設となる「(仮称)神田錦町三丁目福祉施設」の整備を進めます。」としている。

図表5 千代田区高齢者福祉計画・第8期千代田区介護保険事業計画

項目	内容
計画期間等	令和3年度～令和5年度
計画の概要	<p>高齢者の生活全般における施策を示すとともに、介護保険事業の円滑な運営を目的に策定。</p> <p>高齢者が住み慣れた地域で安心して生活を営めるよう、住まい・医療・介護・生活支援・介護予防サービスが切れ目なく提供される「地域包括ケアシステム」の実現を第7期計画から継承し、さらに推進することを目標に、目標を達成するための方策などを明示。</p> <p>基本理念、基本目標は以下のとおり。</p> <p>基本理念：『その人らしさ』が尊重され、住み慣れた地域で生き生きと暮らし続けられるまち 千代田を実現する。</p> <p>基本目標：『地域包括ケアシステムの推進』</p>

本実施計画との主な関連	『重点事項 4 介護サービス基盤の強化』における「施策 3. 施設整備の推進」において、本施設について、「介護が必要になっても住み慣れた地域で住み続けられるよう、地域で必要とされる施設の令和 8 年度開設を目指します。」としている。
-------------	--

図表 6 千代田区障害福祉プラン

項目	内容
計画期間等	障害者計画（平成 30 年～令和 5 年） 第 6 期障害福祉計画（令和 3 年～令和 5 年） 第 2 期障害児福祉計画（令和 3 年～令和 5 年）
計画の概要	障害者計画として障害等のある方に関する施策の基本的方向性を示すとともに、障害者制度の動向や国の指針を踏まえ、さらに「千代田区地域福祉計画 2016」で示された地域共生社会の理念を継続するために策定。 基本理念、基本方針、基本目標は以下のとおり。 【基本理念】 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 【基本方針】 地域共生社会を実現するための基礎である障害等への理解を促進させます。ライフステージに応じた切れ目のない支援を行います。 障害等のあるなしにかかわらず地域で住み続けられるよう支援を充実させます。 【基本目標】 地域の中でともに生きる仕組みづくり 安心して暮らす仕組みづくり 自立した生活を支える基盤づくり 子どもと家庭を支える体制づくり 就労と社会参画をすすめる仕組みづくり
本実施計画との主な関連	本計画において、本施設の整備は、基本目標 1「地域の中でともに生きる仕組みづくり」を実現するための「重点事業」として位置付けられている。 千代田区における「共生社会」の実現に向けて、本施設を「地域との交流の場や地域づくりの拠点となる施設として整備すること」が言及されている。

4. 地区計画等の概要

(1) 神田錦町北部周辺地区地区計画

① 地区計画の概要

本事業の敷地は、神田錦町北部周辺地区地区計画の区域内に含まれることから、地区計画の定める内容を踏まえた施設整備が必要となります。

当該地区計画は、神田警察通りにおいては、車中心から人と自転車を中心とした道路への転換を図るとともに、周辺のまちとのつながりや賑わいを強化する南北の回遊動線の整備や、文化・交流施設などを導入した地域の賑わい拠点となる開発の誘導を図ることとしています。

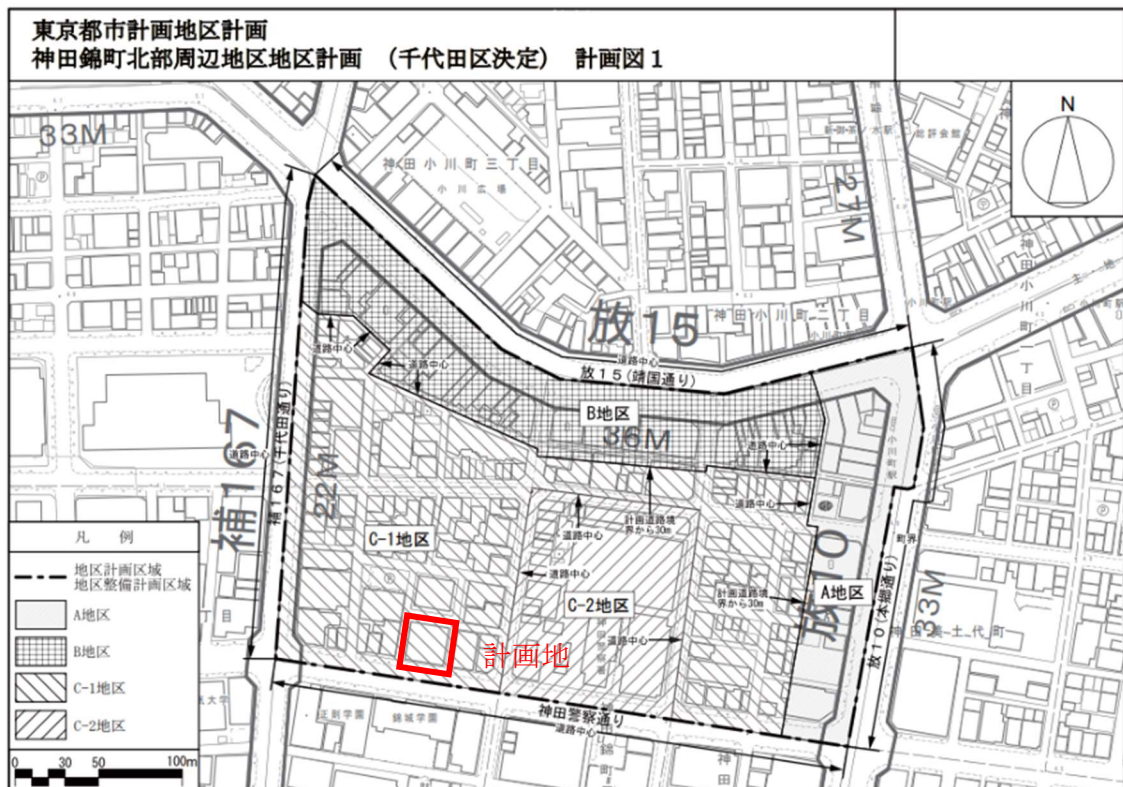
事業敷地は、地区計画において「C-1 地区」に指定されています。以下、本事業に特に関連性の強い項目、及び建築物に関する主な制限について記載します。

② 主な内容

神田錦町北部周辺地区地区計画の概要は以下のとおりです。

図表 7 神田錦町北部周辺地区地区計画の概要

【計画図（一部）】



【計画概要】

項目	具体的内容
地区計画の目標	神田警察通りにおいては、車中心から人と自転車を中心とした道路への転換を図るとともに、周辺のまちとのつながりや賑わいを強化する南北の回遊動線の整備や、文化・交流施設などを導入した地域の賑わい拠点となる開発の誘導を図る。
土地利用の方針	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。
地区施設の整備の方針	壁面の位置の制限及び容積率の緩和に合わせて、快適でゆとりある歩行者空間を形成するため、道路境界線から後退した部分を歩道状に整備するとともに、壁面の位置の制限の値を超えて後退した部分については、花壇等の緑化施設の整備を誘導する。

【主な制限等】

項目	規制内容
建築物等の用途制限	風俗営業等の用途の建築物を規制 勝馬投票券発売所、場外車券売場等の建築規制
容積率の最高限度	最高限度 600%（住宅等割増 100%）
壁面の位置の制限	建築物外壁等から道路境界線までの距離を 0.5m以上
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限線と道路境界線において、門、柵、塀等の工作物を設置してはならない。
建築物等の高さの最高限度	最高限度は 40mとする。
建築物の緑化率の最低限度	敷地面積 500 m ² 以上の緑化率の最低限度は次に掲げる数値のいずれか小さい方とする。(1) 10 分の 2.5、(2) 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則に示す割合
土地の利用に関する事項	神田警察通りに接する敷地においては、自動車車庫等の自動車の出入口を神田警察通りに面して設けてはならない。

(2) 神田警察通り沿道賑わいガイドライン

① ガイドラインの概要

本ガイドラインは、神田警察通り沿道に人を惹きつけ波及効果をもたらす拠点を整備し、沿道の特徴を活かした魅力ある市街地を形成することとしています。本事業の敷地は、ガイドラインにおける「文化・交流ゾーン」に位置しています。

② 主な内容

神田警察通り沿道賑わいガイドラインの概要は以下のとおりです。

図表 8 神田警察通り沿道賑わいガイドラインの概要

【目標・方針等】

項目	具体的内容
まちづくりの目標	整備構想が掲げるまちづくりの目標「つなぐまち神田」を踏まえ、「まち」「緑」「歴史」「文化」「人」のつながりを通して、まちの個性と魅力を価値へとつなげるまちづくりを目指す。
まちづくり方針	<ul style="list-style-type: none"> 神田警察通りを自動車中心から人と賑わい中心の道路へと転換する 神田警察通り周辺の多様な賑わいをつなげる回遊動線を強化する 神田警察通り沿道に人を惹きつけ波及効果をもたらす拠点を整備する 神田警察通り沿道の特徴を活かした魅力ある市街地を形成する 神田警察通りを軸として多様なまちづくり活動を喚起し連携する

【「文化・交流ゾーン」のガイドライン等】

お茶の水駅周辺や靖国通りの集客力、電大跡地や大手町方面での土地利用の変化を活かしながら、業務機能や文化・交流機能の充実を図る。来街者も住民も楽しめる新しいイベントの展開などと相まって、平日も休日也多様な人を惹きつけ、多様な人が出会うまちへと転換していく。

i) 広場的な雰囲気を持つ開放感ある神田警察通り沿道空間の形成（神田警察通り沿道）

- 路上イベントにも使用可能な道路空間の形成
- 神田警察通りに沿った歩行空間の充実や緑化

ii) 神田警察通りのヘソとして人を惹きつける文化・交流拠点の形成（大規模開発）

- 神田警察通りと一体的な広場空間の形成
- まちに開かれた文化・交流拠点機能の導入
- 周辺環境やまちの価値向上に寄与する機能の導入
- お茶の水や靖国通り方面からの南北回遊動線の強化

iii) ゾーン全体としての文化・交流機能や活動の充実（個別敷地・建物）

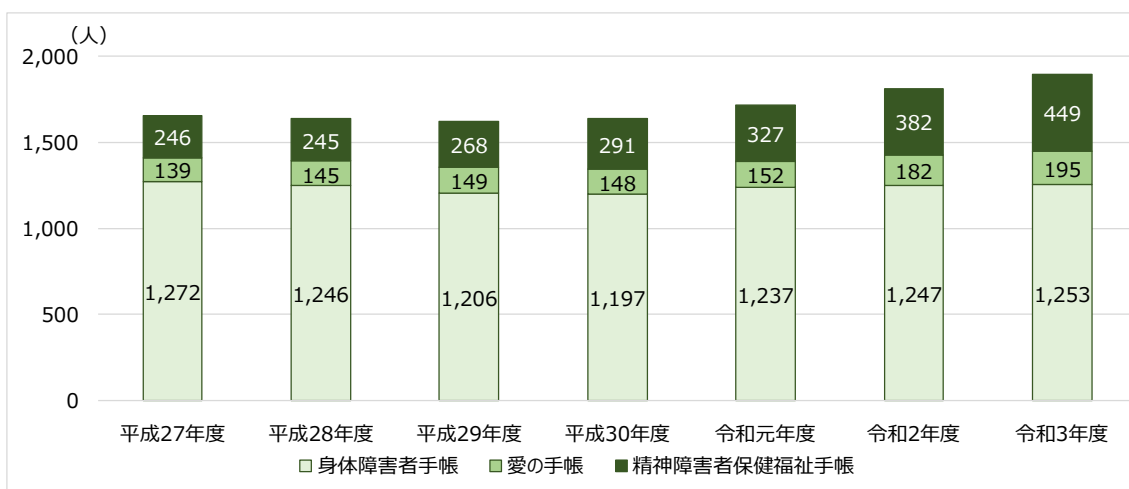
- 地域の特色となる新しい文化・交流イベントの開催
- 文化・交流機能と連携した施設の導入やまちの演出

第3章. 導入機能の整理

1. 障害者福祉に関する区の現況

本区においては、障害者手帳所持者数は増加傾向にあります。手帳種別にみると、「身体障害者手帳」所持者が一時減少傾向にあったものの令和元年度から増加傾向に戻った一方、「愛の手帳」「精神障害者保健福祉手帳」の所持者数はほとんどの年度で増加しています。

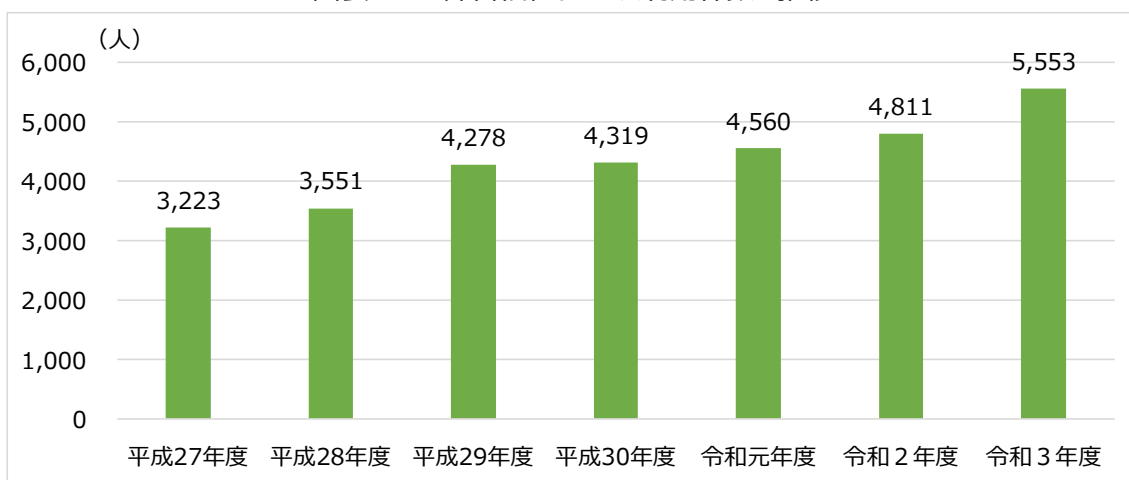
図表9 障害者手帳所持者数の推移



出所：千代田区データ

また、障害福祉サービスの利用件数をみると、一貫して増加傾向にあることがわかります。

図表10 障害福祉サービス利用件数の推移



出所：千代田区データ

このように本区においては、障害者数及びそのサービスの利用件数双方について増加しており、障害者支援に関するニーズは増加しているものと考えられます。

図表 1 1 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	障害者数（手帳所持者数）		
					知的	身体	計
千代田区	0	0	3	67,813	182	1,515	1,697
中央区	1	30	9	173,957	519	3,291	3,810
港区	2	80	14	242,444	909	5,032	5,941
新宿区	2	55	19	346,835	1,747	11,096	12,843
文京区	1	40	17	229,866	976	4,455	5,431
台東区	1	30	24	207,482	992	6,405	7,397

※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：東京都障害者サービス情報（令和4年12月1日現在）、令和3年版特別区の統計（公益財団法人特別区協議会）をもとに作成

図表 1 2 区における障害福祉サービス事業者数と定員数

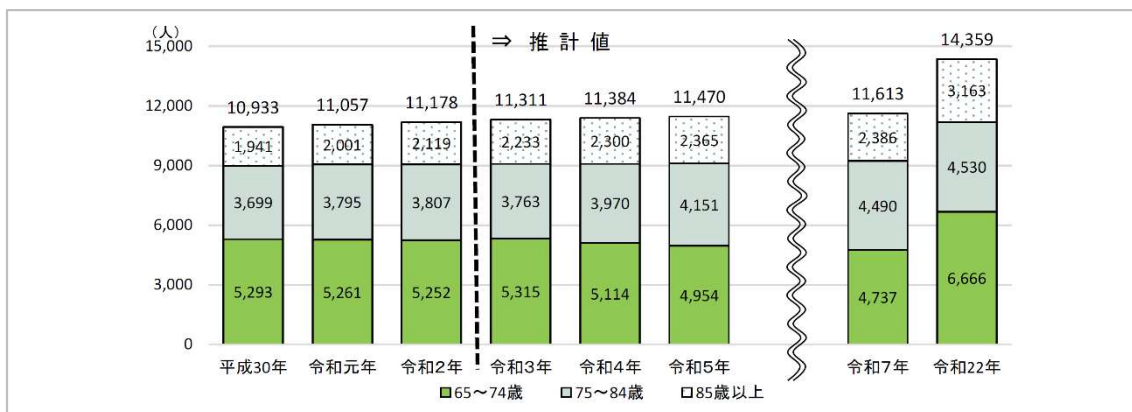
	事業所数	定員数		事業所数	定員数
居宅介護	16		就労移行支援	17	346
重度訪問介護	14		就労定着支援	13	
同行援護	2		計画相談支援	6	
行動援護	7		地域移行支援	1	
短期入所	1	5	地域定着支援	1	
生活介護	2	30	障害児相談支援	1	
施設入所支援	0	0	児童発達支援	4	50
共同生活援助（滞在型）	0	0	放課後等デイサービス	4	50
共同生活援助（通過型）	3	124	居宅訪問型児童発達支援	1	
自立訓練（機能訓練）	0	0	保育所等訪問支援	3	
自立訓練（生活訓練）	2	40	地域活動支援センター	1	
就労継続支援A型	1	20	就労支援センター	1	
就労継続支援B型	4	80	合計	107	

出所：千代田区障害者福祉課 令和4年12月1日調べ

2. 高齢者福祉に関する区の現況

本区において、高齢者人口は一貫して増加傾向にあり、令和2年には11,178人ですが、令和22年には14,359人まで増加が見込まれています。

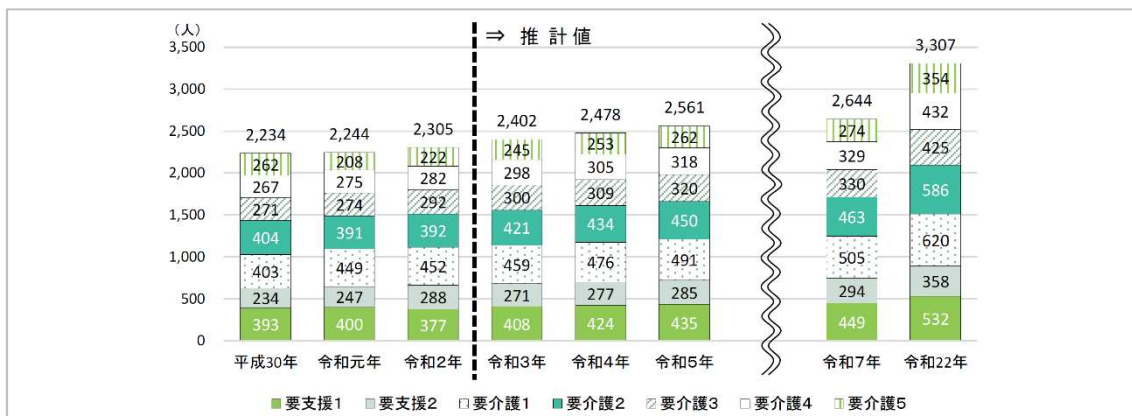
図表13 区における高齢者人口の推計



出所：高齢者福祉計画・第8期千代田区介護保険事業計画

要介護（要支援）認定者数についても増加傾向にあり、令和2年には2,305人ですが、令和22年には3,307人まで増加すると見込まれます。介護度別にみても、どの介護度でも増加傾向にあります。令和2年からの増加率をみると、特に「要介護3」及び「要介護4」の伸び率が高くなっていることがわかります。

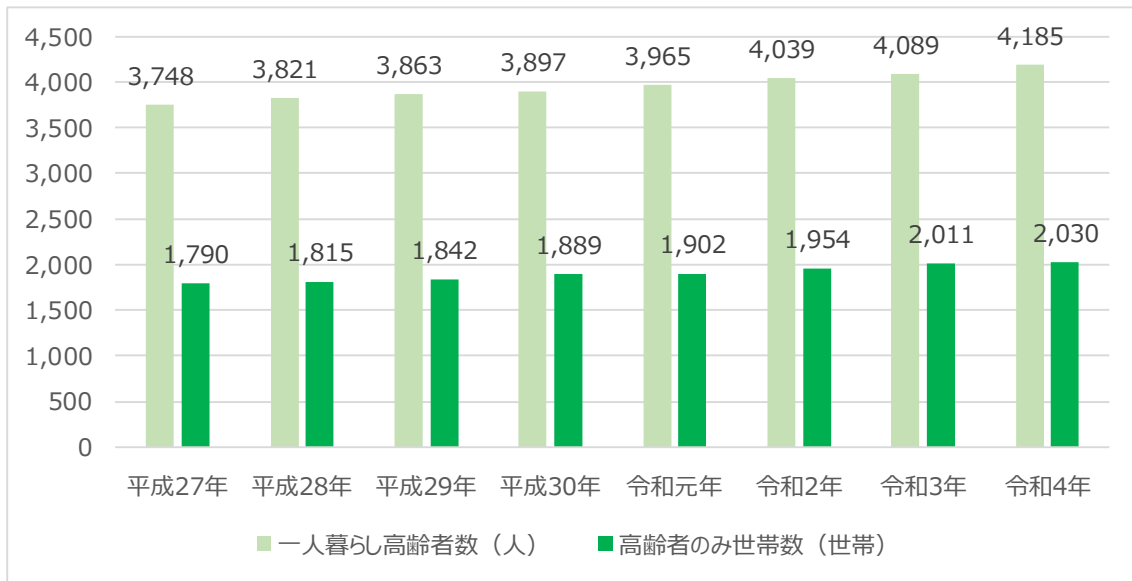
図表14 区における要介護（要支援）認定者数の推計



出所：高齢者福祉計画・第8期千代田区介護保険事業計画

また、高齢者人口の増加に伴い、一人暮らし高齢者数及び高齢者のみ世帯の増加が見込まれます。

図表 1 5 区における一人暮らし高齢者数及び高齢者のみ世帯数の推移



出所：千代田区行政基礎資料集をもとに作成

3. 現況を踏まえ導入する機能

(1) 障害者支援施設における導入機能

障害者支援施設においては、『千代田区障害福祉プラン』において掲げた基本理念「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」を踏まえるとともに、地域の実情、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とめ、障害者支援協議会及び同計画部会での協議・検討を経て、**①日中サービス支援型共同生活援助**、**②短期入所**の二つの導入機能を定めました。

その他、選定された障害者支援施設の運営予定者との協議を経て、**③移動支援**、**④就労継続支援 B 型**の機能を導入することとしました。これは、『千代田区第 6 期障害福祉計画、第 2 期障害児福祉計画策定のためのアンケート調査』の「障害福祉サービスの利用状況及び利用希望」の調査等の結果を踏まえ、運営予定者から実施の申し出があり、これを区が受け入れたものです。

また、これに加えて、現在実施している**⑤障害者よろず相談**、**⑥障害者就労支援センター**の機能を本施設に集約させることを予定します。障害者支援機能を本施設に集約させることで、より効率的・効果的な障害者支援の実現を図ります。

(2) 高齢者施設における導入機能

本区では、『ちよだみらいプロジェクト ー千代田区第 3 次基本計画 2015ー』において、「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」という施策を掲げていますが、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。

このような状況を踏まえ、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**⑦認知症対応型共同生活介護**及び、「通い」「泊まり」「訪問」の多様なニーズに対応できる**⑧看護小規模多機能型居宅介護**、**⑨訪問看護ステーション**を整備することを決定しました。

区内において、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、区内において地域的な偏在が生じていますが、本施設の整備を通じて、その偏在が縮小されるものと考えられます。

(3) 共用施設における導入機能

施設の低層階には、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、新たな賑わいや交流を生む機能として**⑩地域交流機能**を導入するものとします。

具体的な機能の内容については、DBO 事業者の提案を踏まえ決定するものとなりますが、障害者・高齢者福祉の増進に資することを条件とし、地域交流機能に関する住民アンケート結果も参考にすることを求めます。

また、福祉避難所が不足していることを踏まえ、災害時に地域交流機能の一部を福祉避難所として転用できるようにするとともに、避難者数に応じた**⑪防災備蓄倉庫**を設けるものとします。

図表 1 6 導入機能の想定

区分	機能
障害者支援施設	① 日中サービス支援型共同生活援助
	② 短期入所
	③ 移動支援
	④ 就労継続支援 B 型
	⑤ 障害者よろず相談
	⑥ 障害者就労支援センター
高齢者施設	⑦ 認知症対応型共同生活介護
	⑧ 看護小規模多機能型居宅介護
	⑨ 訪問看護ステーション
共用施設	⑩ 地域交流機能（福祉避難所）
	⑪ 防災備蓄倉庫

4. 地域交流機能に関する住民アンケート結果概要

(1) 調査目的

地域の交流や賑わいの創出に資する機能の導入を検討するにあたり、改めて周辺住民の皆様のお考えを伺い、今後の施設整備の参考とすることを目的として実施しました。

(2) 調査方法

① 調査対象

神田公園出張所地区の全戸及び希望者

② 調査方法

ポスティング

③ 配布期間

令和4年3月23日～令和4年3月29日

④ 調査期間

配布日～令和4年4月30日

(3) 調査項目

- 回答者の属性（年齢、加入している町会）
- 共用施設について
 - － 共用施設としてあってほしい機能
 - － 共用施設が整備された場合の具体的な利用イメージ
- 福祉避難所的機能について
 - － 福祉避難所的機能の規模
 - － 発災時の協力
 - － 福祉避難所的機能の整備に対する意見
- その他
 - － その他（仮称）神田錦町三丁目施設整備に対する意見

(4) 回収結果

配布数 5,203 件

回収数 558 件

回収率 10.7%

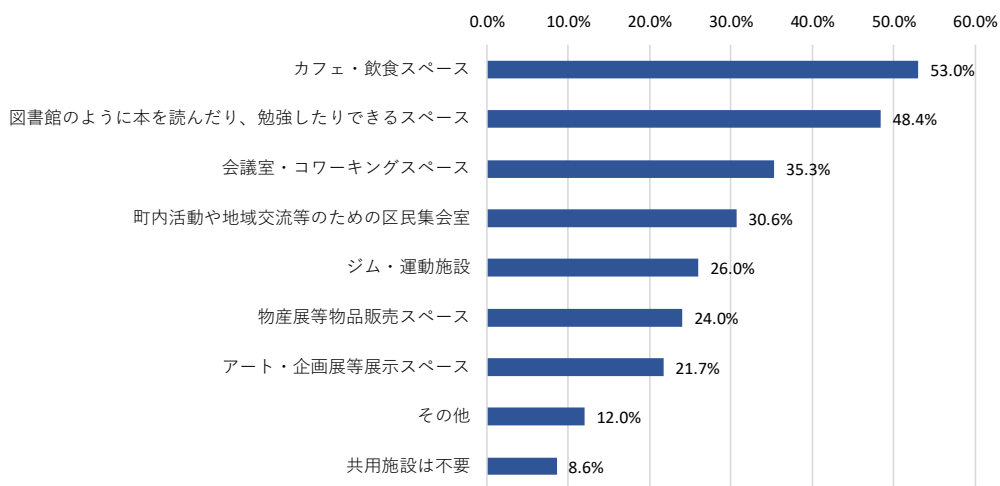
(5) 調査結果

共用施設に関する主な結果は以下のとおりです。

① 共用施設としてあってほしい機能（複数回答可）

共用施設としてあってほしい機能は「カフェ・飲食スペース」が 53.0%と最も多く、次いで「図書館のように本を読んだり、勉強したりできるスペース」が 48.4%となっている。一方で、「共用施設は不要」との回答も 8.6%ありました。

図表 1 7 共用施設としてあってほしい機能（複数回答可）

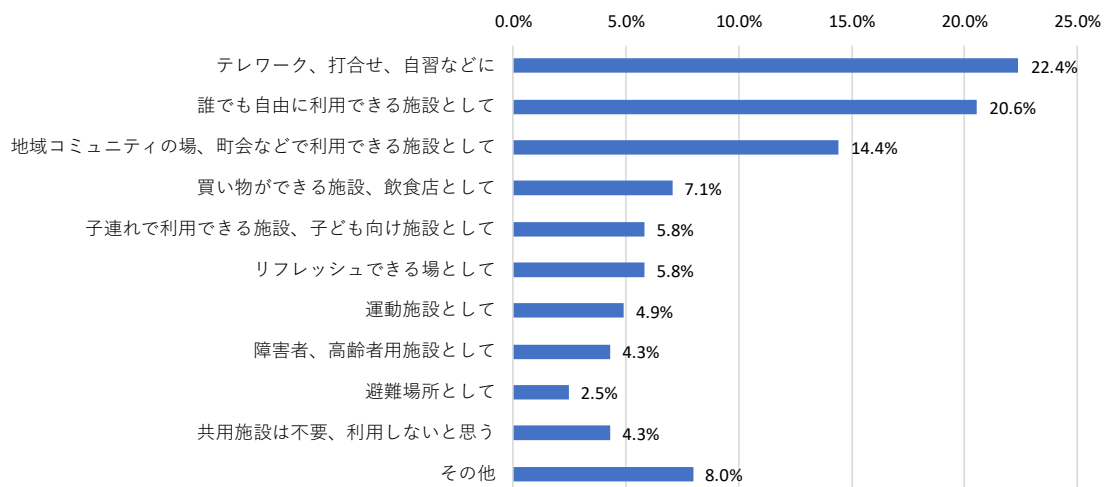


② 共用施設が整備された場合の具体的な利用イメージ（複数回答可）

共用施設をどのように利用したいかについては、「テレワーク、打合せ、自習などに」との回答が 22.4%、「誰でも自由に利用できる施設として」が 20.6%となっています。

※回答は自由記述であり、下図は回答を分類した上で作成しています。

図表 1 8 共用施設が整備された場合の具体的な利用イメージ



第4章. 施設整備計画

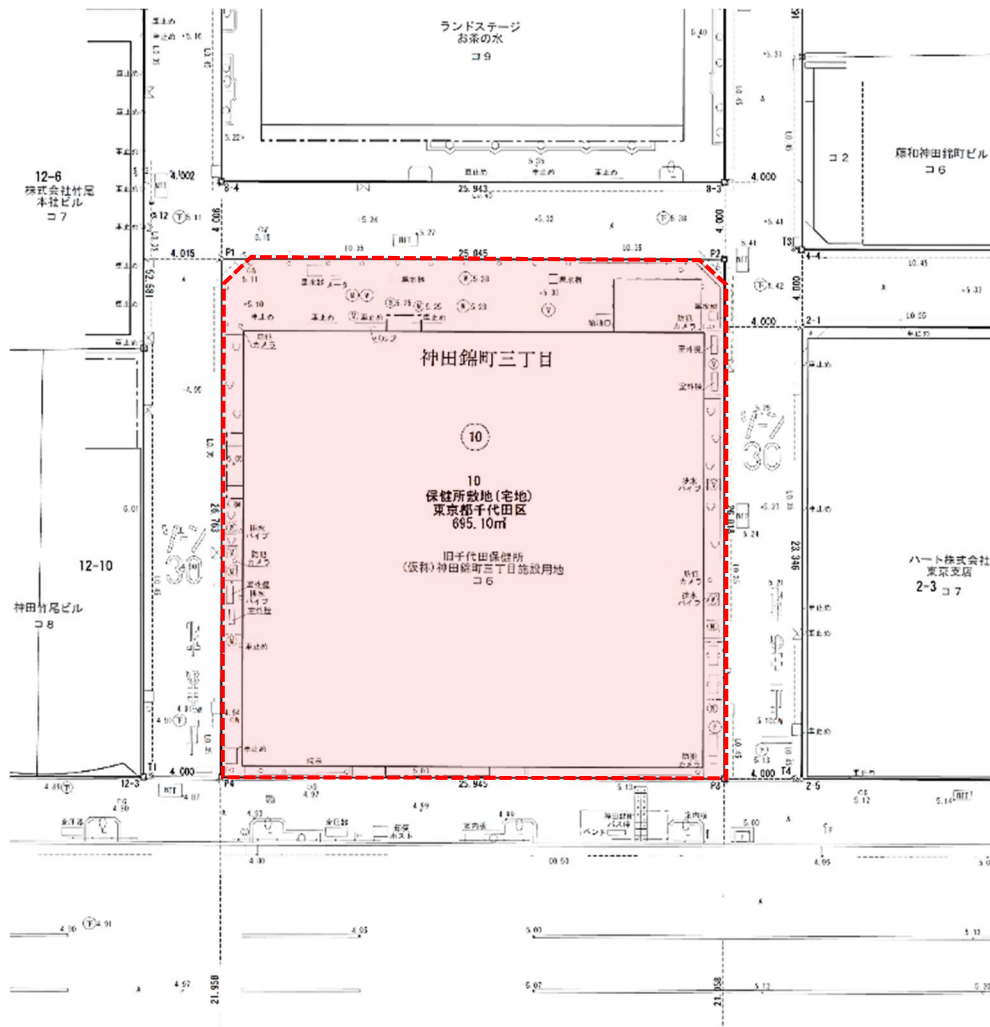
1. 敷地規模・概要

計画敷地の概要は以下のとおりです。

図表19 敷地概要

項目	内容
所在地	神田錦町三丁目10番地
敷地面積	695.1 m ²
都市計画地域	千代田区駐車場整備地区、神田錦町北部周辺地区地区計画区域内
用途地域等	商業地域、防火地域
建ぺい率/容積率	80%/600%

図表20 敷地図



2. 基本理念

本区の現状と課題、人口推計における長期的な視点から、将来の障害者・高齢者数を見据え、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、障害者支援施設、高齢者施設、地域交流機能を有する施設を整備します。

また、地域の活性化につながる機能や、地域共生社会の実現のため、障害者や高齢者に対する区民の理解の促進を図り、利用者間、世代間、地域との交流の場となる地域づくりの拠点となる施設を整備するにあたって、「（仮称）神田錦町三丁目福祉施設整備基本計画」において、以下のとおり基本理念と基本方針を定めました。

図表 2 1 基本理念

基本理念	共生社会の実現に向け、誰もが自分らしく暮らせる、地域に親しまれる施設とします。
基本方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 安心・安全な施設 <ul style="list-style-type: none"> ○いきいきと安心して暮らし続けられる施設とします。 ○災害時も運営を継続できるよう、災害に強い施設とします。 ○自分らしく暮らし、利用できるよう、プライバシーに配慮した施設とします。 2. 地域とつながり、活性化に寄与する施設 <ul style="list-style-type: none"> ○文化・交流ゾーンという周辺環境を活かし、さまざまな人々の交流が生まれる拠点となる施設とします。 ○まちの活性化につながる施設や機能を導入します。 ○賑わいの街並み形成に寄与する施設とします。 3. 人や環境にやさしい施設 <ul style="list-style-type: none"> ○誰にでも分かりやすく、使いやすいユニバーサルデザインを導入します。 ○緑のある空間を創出し、うるおいある魅力的な街並みを形成します。 ○地球温暖化対策推進のため、環境負荷の低減を積極的に図ります。 4. 永く有効に活用できる施設 <ul style="list-style-type: none"> ○社会状況や人口、ニーズの変化にも対応できるよう、施設改修がしやすい施設とします。 ○民間の高度・専門的な知識・技術を活用します。 ○地域との連携・協力を図り、永く親しまれ、活用できる施設とします。

3. 施設構成・規模

施設構成の想定は以下のとおりです。なお、面積等の詳細については、設計段階において確定するものとします。

図表 2 2 機能構成案



図表 2 3 機能配置と面積の想定

階	機能
8階	認知症対応型共同生活介護
7階	認知症対応型共同生活介護
6階	看護小規模多機能型居宅介護・訪問看護ステーション
5階	日中サービス支援型共同生活援助・短期入所
4階	日中サービス支援型共同生活援助・短期入所
3階	移動支援・就労継続支援 B 型 障害者よろず相談・障害者就労支援センター
2階	地域交流機能、防災備蓄倉庫、その他
1階	エントランス、地域交流機能、駐車場・駐輪場 等
合計面積（容積率算定対象外のものを含む）	
	約 4,080 m²

各機能の導入規模・定員について、これまでの検討を踏まえつつ、運営予定者の意見等を踏まえて調整を行いました。想定は以下のとおりです。

図表 2 4 機能配置の想定

区分	導入機能	概要・定員等
障害者支援施設	日中サービス支援型共同生活援助	共同生活援助：男女 2 ユニット（1 ユニット 10 名）合計 20 名
	短期入所	短期入所：男女別 2 名、合計 4 名 ※24 室程度の個室を 2 フロア（1 フロア 12 室程度）で整備し、需要に応じて 2 つの機能の定員を柔軟に割り振りながら運用する。 ※将来需要に応じて必要がある場合、短期入所：男女別 3 名、合計 6 名を増設する。
	事業者提案事業	移動支援、就労継続支援 B 型
	相談支援事業等	障害者よろず相談、障害者就労支援センター
高齢者施設	認知症対応型共同生活介護	2 ユニット（1 ユニット 9 名）、合計 18 名
	看護小規模多機能型居宅介護	登録 25 名まで：通い 15 名、泊まり 5 名
	事業者提案事業	訪問看護ステーション
共用施設	地域交流機能	DBO 事業者提案により具体的な機能を決定する。 災害時に福祉避難所として一定程度の面積を転用できることを要件とする。
	防災備蓄機能等	災害時に福祉避難所の利用者が 3 日間生活できるよう、物資の備蓄を行う。
その他	駐車場	障害者支援施設用に 2 台、高齢者施設用に 3 台を駐車スペースとして設けるほか、その他必要な駐車スペースを確保する。 ※東京都駐車場条例において定められる駐車施設の付置義務を満たすものとする。
	機械室	－
	共用部	エレベーターホール、廊下、エントランス等
	その他	上記の他、施設の運営・維持管理に必要な機能を適宜導入するものとする。

4. 福祉避難所

福祉避難所とは、高齢者・障害者・妊産婦・乳幼児等のうち、避難所での生活において一定の配慮を要する方（要配慮者）とその介助人（家族・避難支援者等）が利用できる避難所です。基本的には要配慮者と介助人の2人1組での避難を想定しています。

本施設においては、20組40人以上の受入れを想定しています。20組を受け入れるため、DBO事業者募集の際には、地域交流機能のうち一定程度の面積を避難所及び運営本部スペースとして転用可能な提案を求めます。

また、福祉避難所の防災備蓄倉庫を整備します。なお、福祉施設の備蓄物資については、福祉施設部分の階層で備蓄を行います。

（参考）災害対策基本法施行令第20条の6第5号

「主として高齢者、障害者、乳幼児その他の特に配慮を要する者（以下この号において「要配慮者」という。）を滞在させることが想定されるものにあつては、要配慮者の円滑な利用の確保、要配慮者が相談し、又は助言その他の支援を受けることができる体制の整備その他の要配慮者の良好な生活環境の確保に資する事項について内閣府令で定める基準に適合するものであること。」

5. 施設整備に関する方針

(1) 福祉施設としての機能

本施設は、障害者支援施設と高齢者施設、共用施設の3つの機能を持つ複合施設です。本施設においては、各機能がそれぞれ単独で互いに干渉せず独立して運営されるのではなく、各施設が連携することで相乗効果を発揮し、地域に開かれた福祉施設とします。

(2) 地域交流機能

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、新たな賑わいや交流を生む機能を導入します。

具体的な機能の内容については、DBO事業者の提案を踏まえ決定するものとしますが、障害者・高齢者福祉の増進に資することを条件とします。また、地域の住民にも使いやすく親しみやすい空間になることを目指し、区民の意向を踏まえた機能を検討します。

(3) 防災機能

本施設は、災害時に移動が困難な障害者や高齢者が多数利用する施設であることから、災害時においてもその機能を継続させることが求められます。そのため、災害時においても、施設の構造体、非構造体及び建築設備に大きな損傷がなく、また、人命の安全確保及び機能確保、二次災害の防止が図られることが重要です。また、地域交流機能については、災害時にその一部を福祉避難所として転用できるように計画するものとします。

設備面においては、電力途絶等も考慮し、非常用発電機を設置するものとします。

(4) 緑化・環境

「神田錦町北部周辺地区地区計画」等において定められる緑化基準を満たすとともに、最大限緑化を行い、緑あふれた都市づくりに貢献する施設とすることを目指します。

加えて、施設整備、維持管理から廃棄に至るまでのライフサイクルを通じて、省エネルギー・省資源、長寿命化、建設副産物の抑制、エコマテリアルの使用等を積極的に取り入れるなど総合的な対策を講じた環境に配慮した施設整備を行うものとします。

また、太陽光・太陽熱の利用など環境保全対策の先導的技術の導入を積極的に進め、地球温暖化の防止、循環型社会の形成等に貢献するものとします。

(5) 動線計画・セキュリティ

施設の1～2階は、賑わい創出や地域交流の観点から、誰でも利用できるように計画するものとしませんが、地上3階～8階は、原則として施設利用者のみが利用する施設であることを踏まえ、動線計画やセキュリティに配慮した計画とします。

(6) ユニバーサルデザイン

ユニバーサルデザインに配慮し、本施設の主な利用者である高齢者、障害者だけでなく、すべての利用者が使いやすい施設となるよう、通路やエレベーター、トイレ、サイン等を計画するものとします。

(7) 駐車場計画

東京都駐車場条例において定められる駐車施設の付置義務を満たすとともに、施設の運営において必要となる駐車台数を確保するものとします。

また、施設の維持管理・運営において必要になる駐車・荷捌きスペースを設けるとともに、急病人等が発生した際には、スムーズに医療施設に搬送できるよう、十分な工夫をするものとします。

(8) デザイン

本区の歴史、文化及び風土に配慮した素材、工法及び構法その他の手法により、地域の町並みと調和した施設とするとともに、地域の特性を踏まえたデザイン要素としたモチーフを設定し、本区の風格ある都市景観の形成に資する施設とするものとします。

(9) 近隣への配慮

計画敷地は、商業地域に位置しているものの、周辺には集合住宅が立地していることから、施設整備にあたっては、十分な配慮を行うものとします。

施設整備期間中においては、騒音、振動等について、可能な限り周辺の生活環境への影響を抑えるように工夫するものとします。

また、施設の計画においては、周辺住民のプライバシーに配慮するとともに、規模・配置等に関しても工夫するものとします。

(10) ライフサイクルコスト

施設整備にあたっては、施設整備に要する費用のみではなく、建物の維持管理や解体・廃棄に関するコストについても留意し、事業全体としてライフサイクルコストの最適化を目指すものとします。

第5章. 事業手法

1. 事業手法の概要

本施設の整備にあたっては、施設の整備と運営・維持管理を行う事業者を一括で選定する DBO 方式を採用するものとし、ただし、福祉施設部分の運営・維持管理に関しては先立って選定を行った運営予定者が実施するものとします。

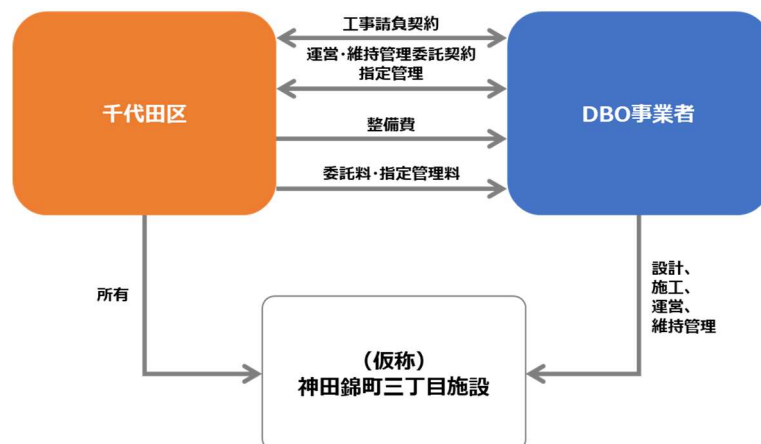
DBO 方式を採用する場合、契約時点で事業費が決定されるため、設計変更等による施設整備費の高騰リスクを低減させることができます。また、施設の運営・維持管理業務を長期間一括で発注するため、長期的な視点に基づく施設の維持管理・運営が期待できます。

その他の想定される事業手法との、資金調達方法、施設の所有権、発注方式の違いは以下のとおりです。

図表 2 5 その他の事業手法とイメージ図

種別		DBO 方式	従来方式	DB 方式	PFI 方式 (BTO)	リース方式
資金調達		区	区	区	民	民
整備費の割賦払い		不可	不可	不可	可	可
施設の所有権		区	区	区	区	民
施設の整備	設計	一括選定	個別選定	一括選定	一括選定	一括選定
	施工		個別選定			
施設の運営・維持管理	運営		個別選定	個別選定		
	維持管理		個別選定	個別選定		

※福祉施設部分の運営・維持管理はいずれの手法の場合でも、運営予定者が実施するものとする。



2. 本事業における事業手法

本事業における本区と DBO 事業者、福祉施設運営事業者の契約関係、役割分担は以下のとおり進めます。（予定）

- ① 区がプロポーザルを実施し、障害者支援施設、高齢者施設の運営予定者を選定。
- ② 区は、運営予定者の意見を踏まえ、施設整備、維持管理・運営等の内容を検討し、実施計画を策定。
- ③ 実施計画に基づき、施設の整備、地域交流機能の運営、施設全体の維持管理を行う DBO 事業者を選定。
- ④ 区は、DBO 事業者構成員との間で基本協定・基本契約を締結。
- ⑤ 基本契約締結後、区は、設計・施工・地域交流機能の運営・施設全体の維持管理を行う構成員との間で、当該業務に関する契約を締結。
※地域交流機能の運営及び施設全体の維持管理については指定管理者制度を導入する可能性あり
- ⑥ 区は、福祉施設部分の貸付を行い、あらかじめ選定した運営予定者が運営事業者として、障害者支援施設、高齢者施設の運営を行う。

3. 整備・維持管理・運営の役割分担

本事業における整備、管理・運営の区分の想定は以下のとおりです。福祉施設運営事業者は、各々貸付を受ける福祉施設部分の内装工事及び維持管理・運営を行い、その他の整備、維持管理・運営は DBO 事業者が行います。ただし、本区の障害者よろず相談・障害者就労支援センター及び防災備蓄倉庫については本区、または本区が別途指定する事業者が運営を行う予定です。

図表 2 6 維持管理・運営業務の役割分担概要（案）

階	機能	施設整備		管理	運営
		施設	内装工事、 什器・備品		
屋上	屋上機械	DBO 事業者	DBO 事業者		—
8 階	認知症対応型共同生活介護		高齢者施設運営事業者		
	共用部・その他		DBO 事業者		—
7 階	認知症対応型共同生活介護		高齢者施設運営事業者		
	共用部・その他		DBO 事業者		—
6 階	看護小規模多機能型居宅介護・ 訪問看護ステーション		高齢者施設運営事業者		
	共用部・その他		DBO 事業者		—
5 階	日中サービス支援型共同生活援 助・短期入所		障害者支援施設運営事業者		
	共用部・その他		DBO 事業者		—
4 階	日中サービス支援型共同生活援 助・短期入所		障害者支援施設運営事業者		
	共用部・その他		DBO 事業者		—
3 階	移動支援・就労継続支援 B 型		障害者支援施設運営事業者		
	障害者よろず相談・障害者就労 支援センター		区		
	共用部・その他		DBO 事業者		—
2 階	地域交流機能		DBO 事業者		
	防災備蓄倉庫		区		
	共用部・その他		DBO 事業者		—
1 階	地域交流機能		DBO 事業者		
	駐車場・駐輪場	DBO 事業者			
	エントランス・共用部・その他	DBO 事業者		—	

第6章. 管理・運営計画

1. 管理・運営の基本方針

本施設は、障害者支援施設と高齢者施設、地域交流機能からなる複合施設であり、各施設が連携し、相乗効果を発揮することによって、基本理念に掲げる「地域に親しまれる施設」とする必要があります。

管理・運営においては、各福祉施設の運営事業者、DBO 事業者が適切に役割分担をするとともに、日常的に連携する仕組みを取り入れるとともに、災害時にも円滑に避難者を受け入れられるよう、事前に役割分担等を行います。

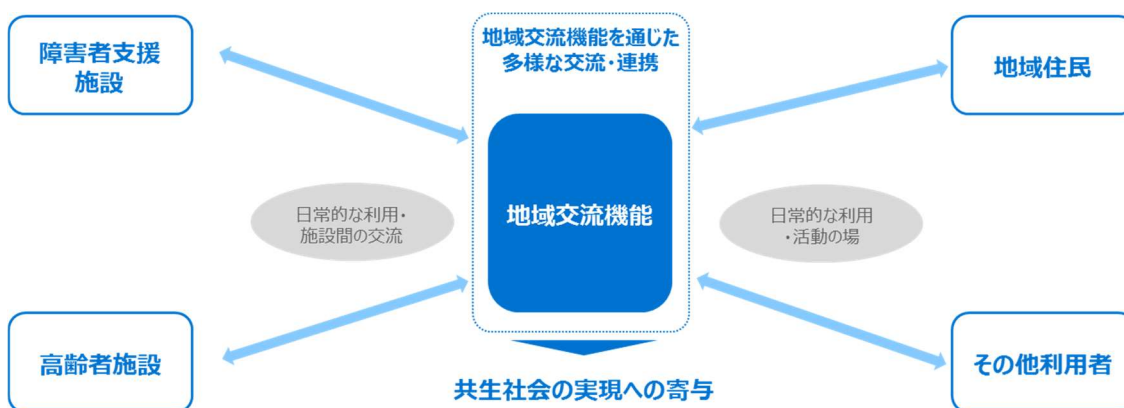
また、地域交流機能における賑わい創出、利用者や周辺住民等の交流促進についても、DBO 事業者だけでなく、福祉施設との連携による魅力づくりなど、本施設ならではの運営ができるよう工夫します。

2. 地域交流機能を中心とした管理・運営のあり方

(1) 基本的な考え方

本施設においては、新たな賑わいや交流を生む地域交流機能を設けます。地域交流機能は高齢者、障害者だけでなく、近隣の地域住民や通勤・通学で周辺を訪れている方々等も利用されることを想定しています。地域交流機能において、これらすべての利用者が思い思いに過ごし、さらにお互いに交流することで賑わいが生まれるような運営を行います。

図表 2.7 地域交流機能を通じた多様な交流・連携のイメージ



(2) 地域交流機能の運営

地域交流機能の運営は DBO 事業者が行います。地域交流機能の施設内容は DBO 事業者の提案によりますが、必要に応じて利用受付や料金徴収等についても実施するものとします。

地域交流機能の運営にあたっては、障害者支援施設及び高齢者施設とも連携し、本施設ならではの魅力を発揮できるよう工夫するものとします。

なお、地域交流機能の開館日や開館時間については、地域住民や通勤・通学の方々のニーズやライフスタイルを踏まえ、本区と DBO 事業者で協議のうえ決定します。

3. 区及び事業者の連携

本施設においては、管理・運営を担う事業者が複数存在しますが、基本理念及び基本方針の実現への寄与という視点からは、これらの事業者が適切に連携することが求められます。

特に DBO 事業者には、施設全体の管理・運営だけでなく、事業者間の調整や連携を促進し、かつ地域に賑わいを創出する役割が求められます。

そのため、本施設が複合施設として円滑に管理され、地域交流機能を中心とした賑わいの創出や非常時の対応等が実現できるよう、今後、本施設の管理運営について協議する会議体の設置等について検討します。

4. 災害時対応

地域交流機能の一部は、災害時には福祉避難所として運営することを想定しています。福祉避難所の開設・運営は、本区と D B O 事業者が協力して行うものとします。

第7章. 事業スケジュール

本施設の整備にあたっては、令和5年度にDBO事業者を選定し、令和8年度の開設を目指します。

令和5年7月	募集要項等の公表
令和5年12月～ 令和6年2月	DBO事業者の決定
令和6年3月～	既存施設解体工事・新規施設設計開始
令和6年度	既存施設解体工事・新規施設設計
令和7年度	新規施設建設工事
令和8年度	開設