

(仮称)神田錦町三丁目施設整備 実施計画 概要版

令和5年1月

千代田区

1. 実施計画の位置づけ

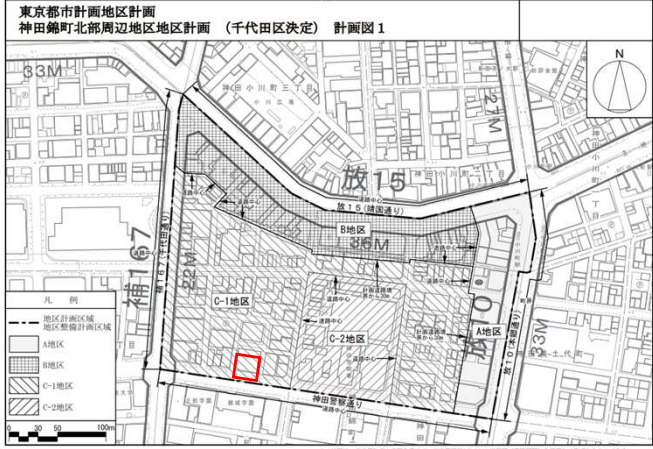
- 千代田区では、将来の障害者・高齢者数の増加を見据え、区民が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、旧千代田保健所敷地において、障害者支援施設、高齢者施設、地域交流機能を有する、神田錦町三丁目施設（以下「本施設」といいます。）の整備を計画しています。
- 令和2年3月に「（仮称）神田錦町三丁目福祉施設整備基本計画」を策定し、その後、庁内で検討を重ね、本施設の整備における事業手法として、**DBO（Design-Build-Operation）方式**を採用すること、そしてDBO事業者の選定に先立って障害者支援施設、高齢者施設の**運営予定者を選定**することで、本施設の設計にこれらの運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。
- 本実施計画は、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。

2. 上位・関連計画等（1 / 2）

- 本事業の上位・関連計画等としては、本区の全体計画、障害者・高齢者福祉に関する計画、地区計画等が挙げられます。

種別	計画	本実施計画との主な関連
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）	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 • 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。
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	<ul style="list-style-type: none"> • 『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。
	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）	<ul style="list-style-type: none"> • 本計画において、本施設の整備は、基本目標1「地域の中での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。
	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）	<ul style="list-style-type: none"> • 『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。

2. 上位・関連計画等 (2 / 2)

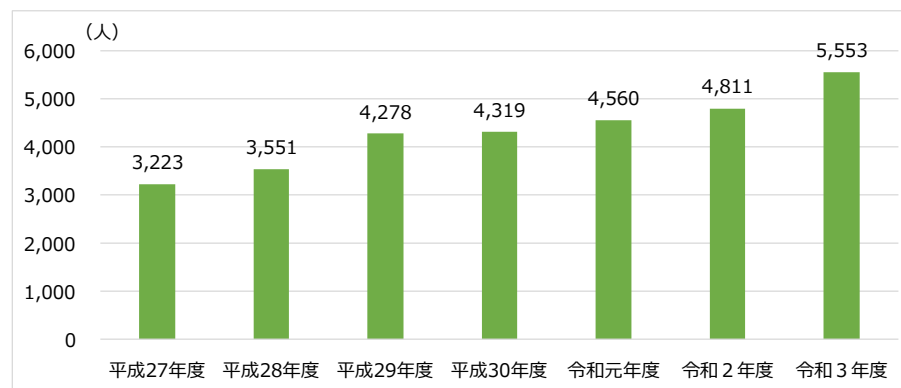
種別	計画	本実施計画との主な関連
地区計画等	神田錦町北部周辺地区地区計画	<ul style="list-style-type: none"> 神田警察通りにおいては、車中心から人と自転車を中心とした道路への転換を図るとともに、周辺のまちとのつながりや賑わいを強化する南北の回遊動線の整備や、文化・交流施設などを導入した地域の賑わい拠点となる開発の誘導を図ることを目標としている。 容積率の最高限度は600%、建築物等の高さの最高限度は40m、神田警察通りに面して自動車の出入口を設けてはならない等の制限が設けられている。 
	神田警察通り沿道賑わいガイドライン	<ul style="list-style-type: none"> 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、沿道の特色を活かした魅力ある市街地を形成することとしており、本事業の敷地は「文化・交流ゾーン」に位置づけられている。 「文化・交流ゾーン」としては、「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、平日も休日も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。」としている。

3. 区の現況

【障害者福祉】

- 人口増加に伴い、障害者数及び障害福祉サービスの利用件数は増加傾向にあります。
- 一方で、区内における障害者福祉サービス事業所数は十分とは言い難く、特に障害者向けの入所系施設については他区と比べても少ない傾向にあります。

障害福祉サービス利用件数の推移

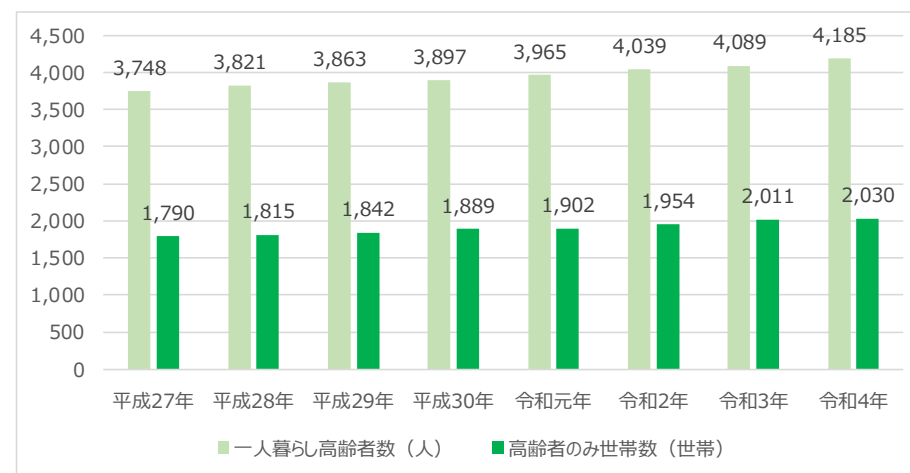


(出所) 千代田区データ

【高齢者福祉】

- 高齢者人口は一貫して増加傾向にあり、要介護（要支援）認定者数についても増加傾向にあります。
- 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。
- 一方で、区内の介護保険等サービスの事業所数は十分とは言い難いものです。

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

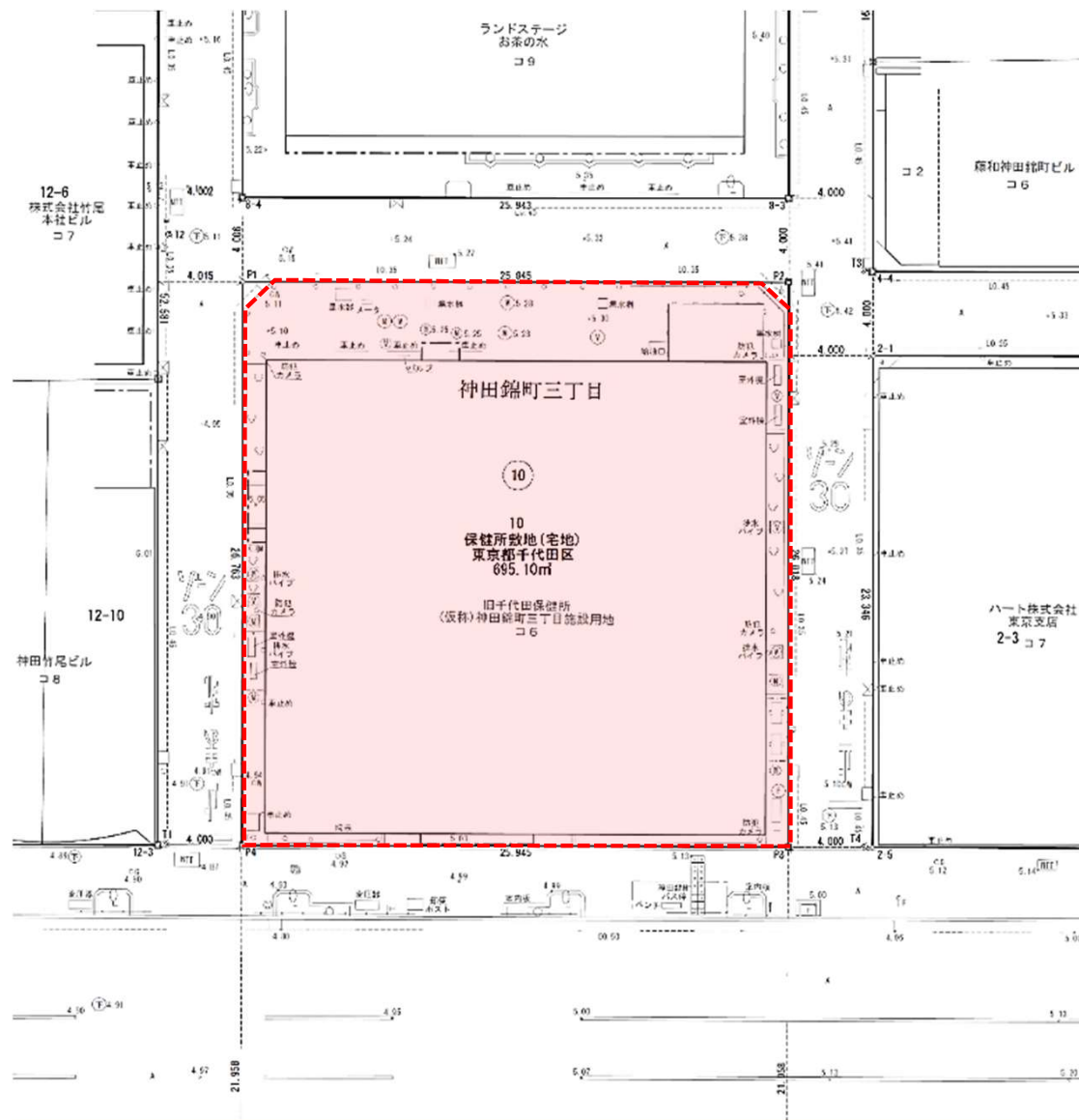
4. 導入機能

- 障害者支援施設における導入機能は、①**日中サービス支援型共同援助**、②**短期入所**のほか、選定された障害者支援施設の運営予定者との協議により③**移動支援**、④**就労継続支援B型**の機能を導入します。
- 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ています。
- 高齢者施設における導入機能は、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**、「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**の機能を導入します。
- 共用施設における導入機能は、「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、新たな賑わいや交流を生む機能として⑩**地域交流機能**を導入します。地域交流機能は、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。
- 地域交流機能は災害時において福祉避難所としての転用を想定し、避難者数に応じた⑪**防災備蓄倉庫**を設けます。

5. 敷地規模・概要

- 計画敷地の概要は以下のとおりです。

項目	内容
所在地	神田錦町三丁目10番地
敷地面積	695.1㎡
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％



6. 基本理念

- 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、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。

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。

7. 施設構成・規模（1 / 2）

- 施設構成の想定は以下のとおりです。



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（容積率算定対象外のものを含む）	
	約4,080㎡

7. 施設構成・規模（2 / 2）

- 各機能の内容等の想定は以下のとおりです。

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：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）で整備し、2つの機能の定員を柔軟に割り振りながら運用を行う ※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
	短期入所	
	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	定員25名：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

8. 福祉避難所

- 福祉避難所として、**20組40人以上の受入れを想定**しています。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。
- 福祉避難所の防災備蓄倉庫を整備します。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。

※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。基本的には要配慮者と介護人の2人1組での避難を想定。

9. 施設整備に関する方針

- 施設整備に関する方針は以下のとおりです。

福祉施設としての機能	障害者支援施設・高齢者施設・地域交流機能の利用者、周辺住民等の交流を促進する 地域に開かれた福祉施設 とする。
地域交流機能	障害者・高齢者福祉の増進に資すること条件とし、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とする。
防災機能	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、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。 地域交流機能は災害時にその一部を福祉避難所として転用 できるよう計画する。設備面においては、 非常用発電機を設置 する。
緑化・環境	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 とすることを旨とする。ライフサイクルを通じて、総合的な対策を講じた環境に配慮した施設整備を行う。また、地球温暖化の防止、循環型社会の形成等に寄与するものとする。
動線計画・セキュリティ	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する。
ユニバーサルデザイン	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。
駐車場計画	付置義務を満たすとともに、施設の維持管理・運営に必要となる駐車・荷捌きスペースを確保する。また、急病人等の搬送に配慮する。
デザイン	本区の風格ある都市計画の形成に資する施設 とする。
近隣への配慮	施設整備期間中の騒音、振動等について工夫する。また、施設計画においては 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。
ライフサイクルコスト	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。

10. 事業手法

- 本事業の実施にあたっては、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方式を採用することとしました。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します。

※DBO（Design-Build-Operate）方式：官民連携による公共施設整備手法のひとつ。民間事業者に設計、建設、維持管理・運営を一括して委ね、施設所有、資金調達は公共が行う。

- DBO方式を採用する場合のメリットは以下のとおりです。

- ✓ 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る。
- ✓ 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・運営を期待することができる。

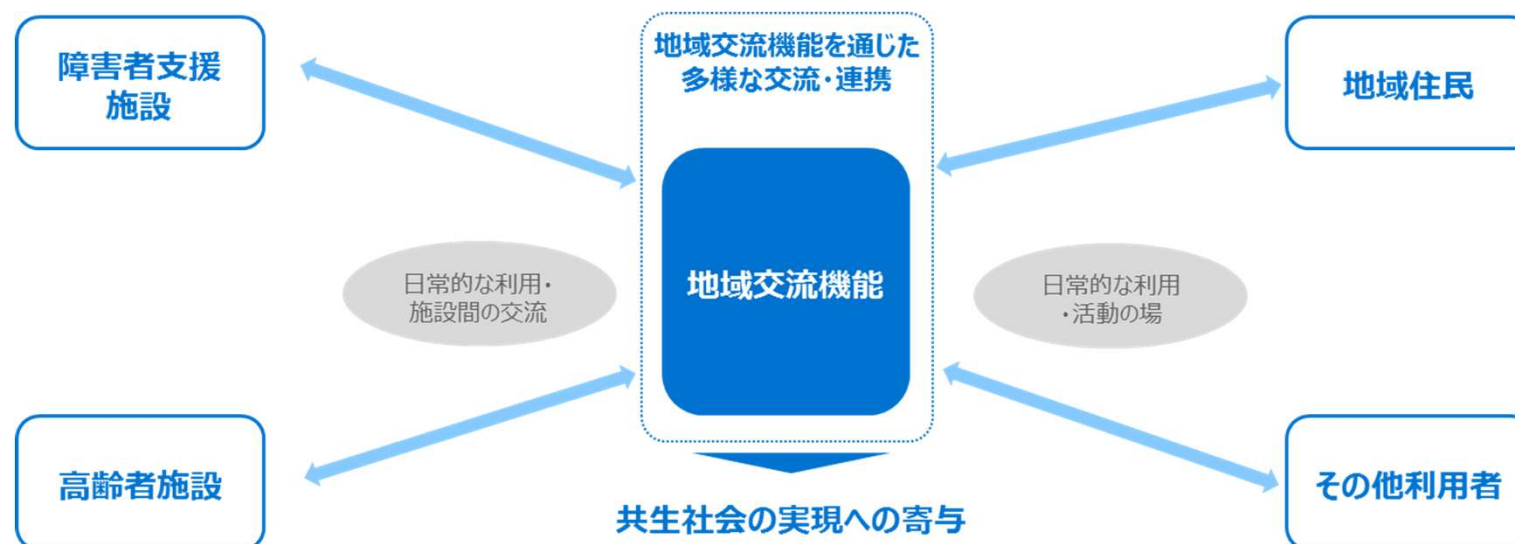
- DBO事業者は本区との契約に基づき、施設整備を行い、施設完成後は地域交流機能の運営、維持管理を行います。福祉施設部分は本区から運営予定者に貸付を行います。

※地域交流機能の運営及び施設全体の維持管理は指定管理者制度を導入する可能性あり。

- 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は本区、又は本区が別途指定する事業者が運営を行う予定です。

11. 管理・運営の考え方

- 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。
- 地域交流機能の運営はDBO事業者が行います。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。
- 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。
- 地域交流機能は、災害時において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DBO事業者が協力して行うものとします。



12. 事業スケジュール

- 本施設の整備にあたっては、令和5年度にかけて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