

---

# 公共施設整備の基本的な考え方

---

～ 土地・建物（区有施設）についての整理 ～

令和4年11月

千代田区政策経営部施設経営課



## 目次

---

第1部	はじめに	1
1.	公共施設に関するこれまでの方針等	1
2.	区有施設に関する整理	2
(1)	「整備」の考え方の必要性	2
(2)	今後の展開	3
第2部	現況と課題	4
1.	社会状況の変化等	4
(1)	人口等の変化	4
(2)	働き方やライフスタイルの変化	7
(3)	持続可能な社会づくり	8
2.	区有施設の現況	9
(1)	区有施設（土地）の現況	9
(2)	区有施設（建物）の現況	10
(3)	民間活用・民間等との共同事業の状況	16
3.	未利用・暫定活用財産の現況	18
4.	区有施設の課題	21
第3部	整備にあたっての検討の視点	26
1.	社会性（地域・景観）	26
2.	環境保全性	29
3.	安全性（防災・防犯）	31
4.	機能性	32
5.	経済性	34
	〔参考〕整備内容を検討する各段階（第3部関係）	36
第4部	整備にあたっての考え方	37
1.	必要性・優先順位等の考え方	37
2.	未利用・暫定活用財産の考え方	39
3.	土地取得の考え方	41
4.	民間活用・民間等との共同事業の考え方	42

5. 区民参画の考え方.....	45
第5部 複合施設について.....	46
1. 複合施設に関する現状.....	46
(1) 複合化の状況.....	46
(2) 複合用途の組合せ.....	49
2. 千代田区の地域特性（用途・容積）.....	52
3. 複合化にあたっての考え方.....	54
(1) 複合化の効果.....	54
(2) 複合化の留意点.....	55
〔参考〕整備内容を検討する各段階（第4部及び第5部関係）.....	57
第6部 おわりに.....	58
資料編.....	59

## 第1部 はじめに

第1部では、公共施設に関するこれまでの方針等を振り返ります。  
そして、公共施設の中での区有施設(土地・建物)について、「整備」の考え方の必要性和今後の展開について整理します。

### 1. 公共施設に関するこれまでの方針等

区ではこれまで、公有財産である公共施設の状況について、時点ごとに整理を行い、管理に関する方針等をまとめてきました。

まず、平成14年の行財政構造改革推進大綱において、区有施設・区有財産の有効活用について掲げました。そして、平成17年4月に設置した区有財産活用懇談会からは、区有地の活用については区の行政需要に対応すべきものであること、対応する行政需要がない土地については積極的に有効活用に努めるべきことが示されました。

その後、新たな未利用地も生じている状況に鑑み、平成22年12月に「千代田区財産活用方針」(平成24年2月更新)を策定しました。この方針では、区が所有する低未利用財産を有効活用するための基本的な考え方を再整理した上で、個別財産についても活用の方向性を示しています。

また、平成26年3月には、公有財産についての整備状況、運営状況及び維持コスト等を整理するとともに、将来の更新等にかかる経費を試算した「千代田区公有財産白書」を策定しました。この白書は、公共施設を将来にわたって維持し、効率的に活用していくためのありべき姿を議論するための基礎資料としての役割も担っています。

さらに、国における「インフラ長寿命化基本計画」(平成25年11月)の策定と、それに伴う総務省からの通知「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」(平成26年4月)を受け、平成29年3月に「千代田区公共施設等総合管理方針」を策定しました。この方針では、「公有財産白書」での整理を踏まえつつ、現状の把握と将来の見通しを更新するとともに、公共施設の管理に関する基本的な考え方や方針、今後の方向性を示しています。

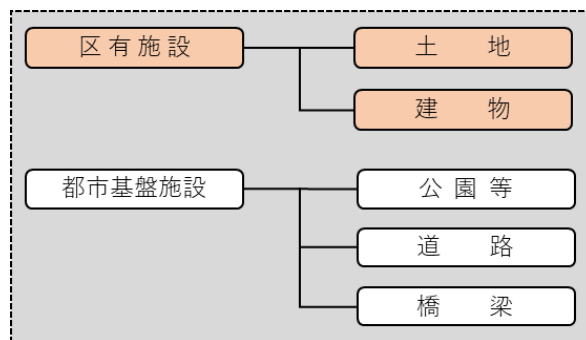
## 2. 区有施設に関する整理

### (1) 「整備」の考え方の必要性

図表1に示すように、千代田区公共施設等総合管理方針では、区有財産である公共施設を区有施設と都市基盤施設に大別して整理しています。このうち区有施設は、公園・道路・橋梁以外の「土地・建物」を指しており、具体的には、学校や公営住宅、庁舎といった建物とその敷地（土地）が該当します。

いずれの施設についても、これまでに策定した方針等に基づき、日々適切な維持管理を行っていくことは勿論ですが、特に建物については、築年数の経過に伴う大規模修繕や建替えといった「整備」が必要となる場面も増えてきています。

図表1：公共施設（区有財産）の中での区有施設と都市基盤施設  
(千代田区公共施設等総合管理方針 H29 より)



公衆便所、公園施設（便所、倉庫など）は、都市基盤施設に含まれます。  
区立都市公園・区立児童遊園・区立広場を公園等と定義します。

前述のとおり、区ではこれまで、公共施設の現状の整理や将来経費の試算、管理に関する基本的な方針等を示してきましたが、この間にも社会状況の変化に伴う施設需要や行政ニーズは多様化し、公共施設を取り巻く状況は日々変化しています。

このような中、建物を「整備」する場面は、新たな行政ニーズに積極的に対応できる機会でもあります。従前機能の維持・継続だけでなく検討が求められます。

整備の検討にあたっては、一般的な建物の性能に加え、災害の際には支援活動の拠点となる場合があるなど、公共施設ならではの性能について留意する必要があります。そして、行政に求められるサービスは時代とともに変化し、多様化・高度化していきます。建物の耐用期間を通じてそれらに適宜対応できるよう、柔軟な計画を行う必要もあります。

また、整備にあたっては、敷地となる土地の確保も必要です。区が所有している土地は限られているため、活用にあたっては将来需要も見越した適切な検討が求められます。

このように、建物の整備内容を検討する際は、現時点での利便性はもちろんのこと、将来を見越した機能性や経済性といった多角的な視点が重要となります。

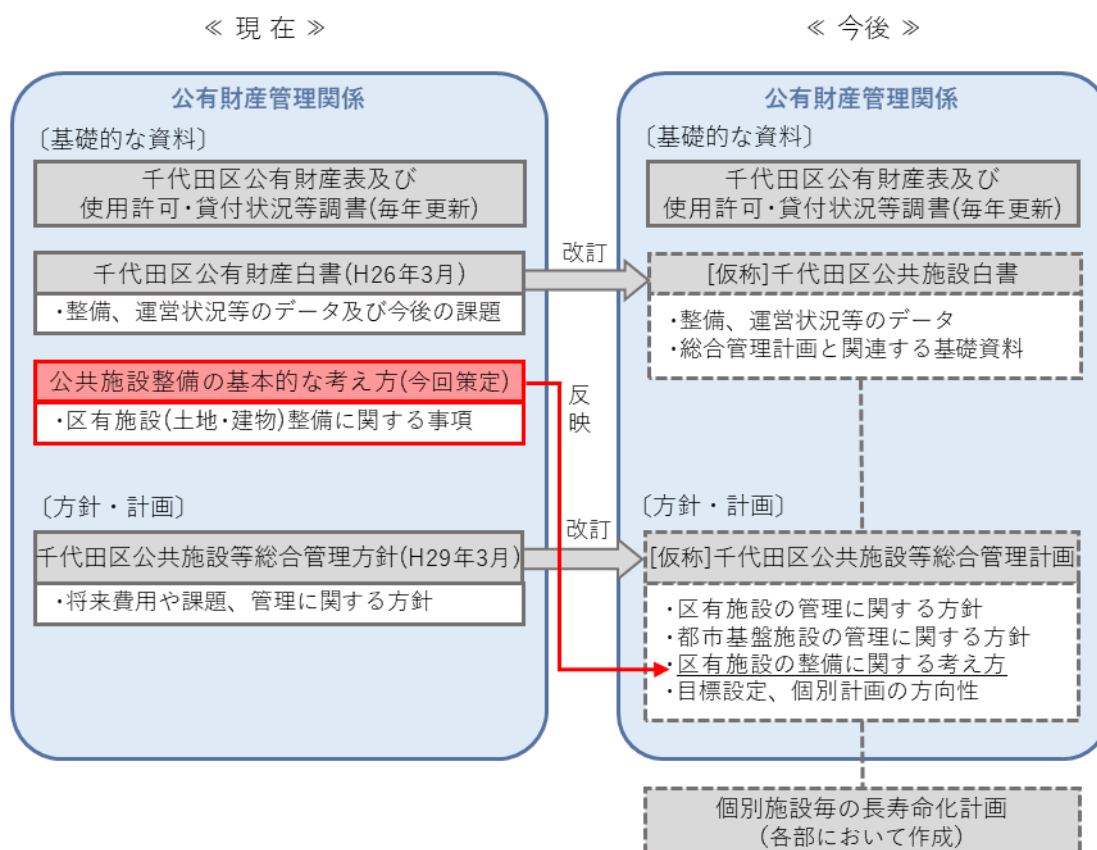
そのため、今回、公共施設のうち区有施設（土地・建物）について、現況と課題、近年の技術的知見といった、整備内容を検討する際の留意事項を「公共施設整備の基本的な考え方」としてまとめます。

## (2) 今後の展開

今回策定する「公共施設整備の基本的な考え方」は、千代田区公有財産白書と共に区の公有財産管理に関する基礎的な資料の一つとしての役割を担い、区有施設（土地・建物）に関する建築計画や改修計画を具体的に検討する際に活かしていきます。

なお、千代田区公共施設等総合管理方針は、総務省の「公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針（令和4年4月1日改訂）」を踏まえ、今後改訂していきます。そして、当該改訂の中に、今回の「基本的考え方」の内容を整理して取り込んで行くこととします。

図表2：今後の展開



## 第2部 現況と課題

第2部では、人口やライフスタイルの変化、区有施設の現況について確認します。  
そして、それらを踏まえた計画的な整備・改修の必要性や、未利用・暫定活用財産、複合施設といった公共施設(区有施設)を取り巻く課題について整理します。

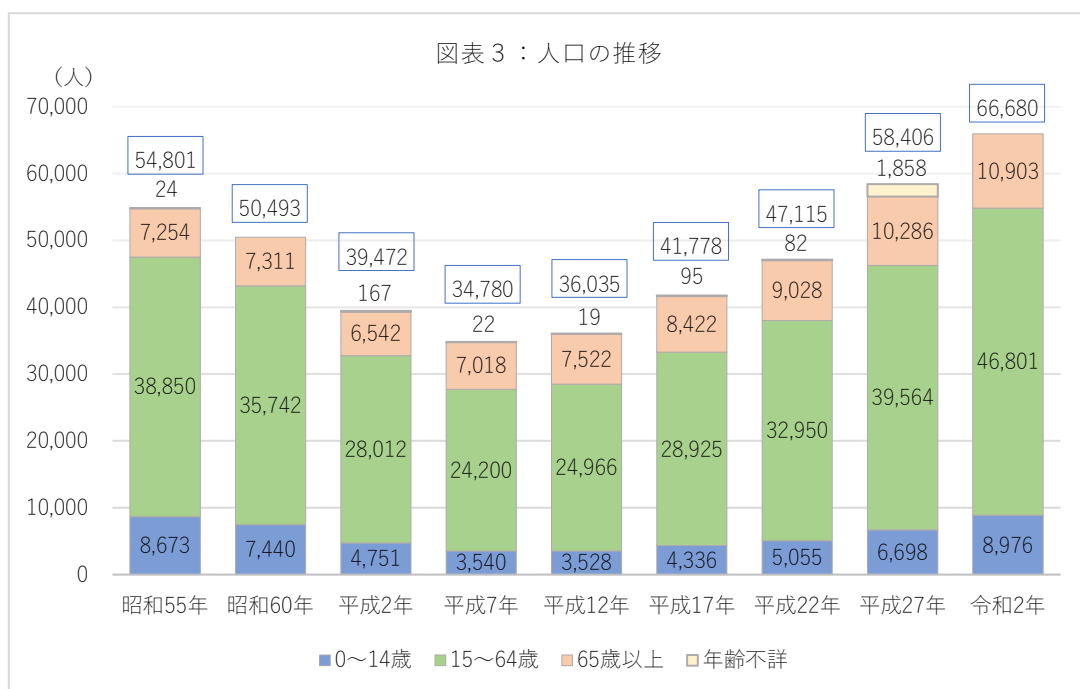
### 1. 社会状況の変化等

#### (1) 人口等の変化

##### ① 人口の推移

国勢調査結果によると、千代田区の総人口は減少傾向にありましたが、都心への人口回帰に伴い、平成7(1995)年を境に増加に転じ、令和2(2020)年時点で66,680人となっており、最も人口が少なかった平成7年の約1.9倍まで増加しています。

年齢3階層別人口をみますと、総人口と概ね同様の推移を示しており、平成7年(年少人口は平成12年)を底として、それぞれ増加を続けています。増加率が最も高いのは0~14歳で、次に15~64歳となっています。



出典：国勢調査結果（昭和55～令和2年）

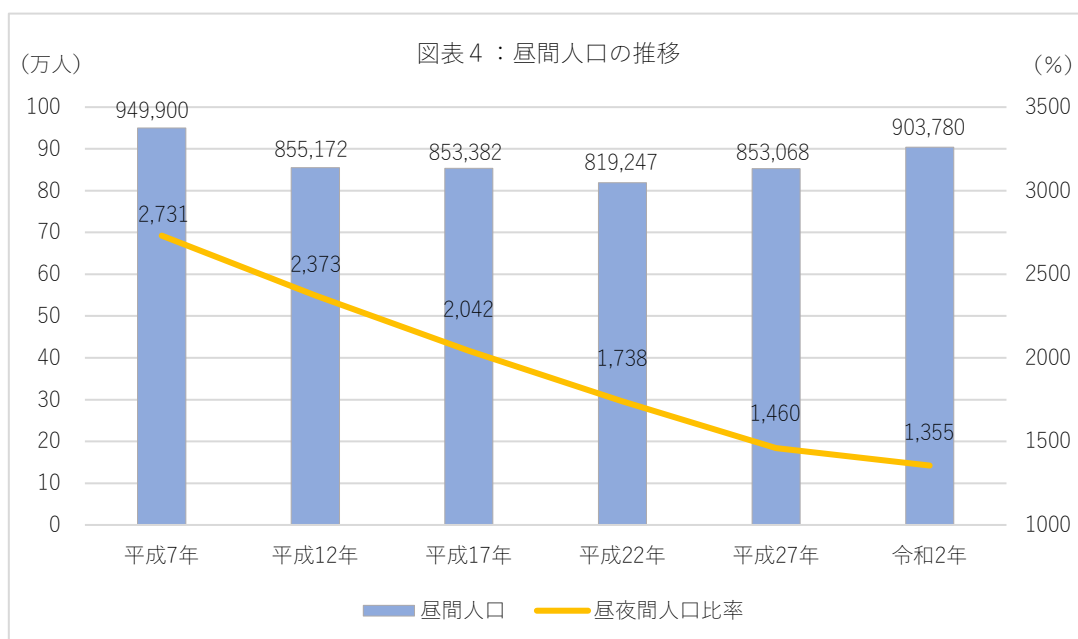
※四角囲みの数値は総人口



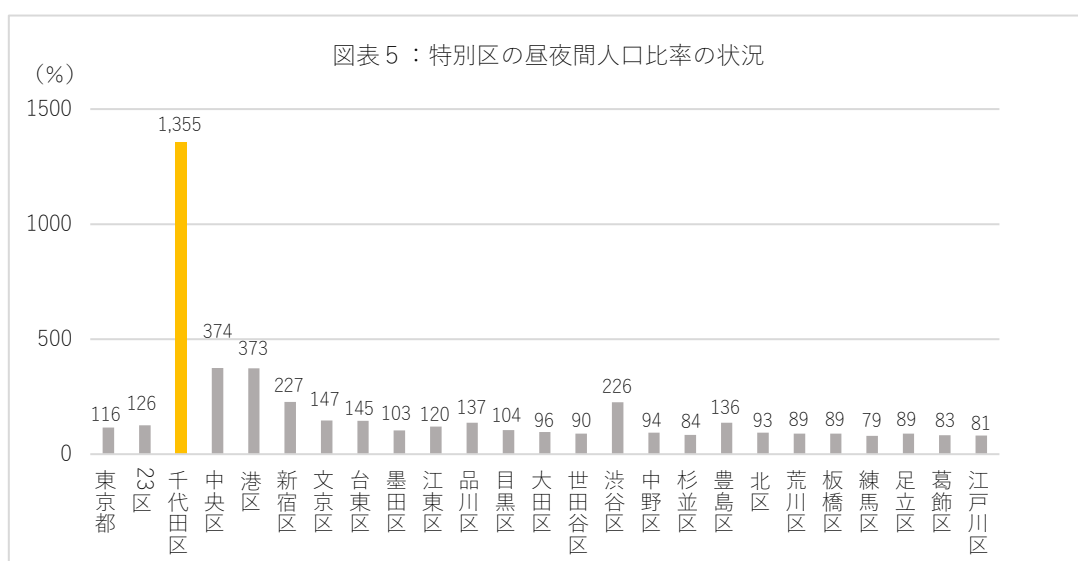
## ② 昼間人口・夜間人口の推移

千代田区では、区内へ通勤・通学している人（＝昼間人口）が概ね 90 万人おり、区に常住している人（＝夜間人口）を大幅に上回っています。近年の夜間人口の増加により、昼夜間人口比率は若干の減少傾向にあります。それでも 1,355%（夜間人口の約 13.5 倍）となっており、特別区で比較すると、2 位中央区の 3.6 倍の水準です。

※数値はいずれも原数値による。平成 27 年以降、国勢調査結果として原数値のほか不詳補完値（令和 2 年国勢調査：昼間人口 1,169,399 人、昼夜間人口比率 1,754%）が公表されているが、本稿では過去の数値と同条件で比較するため、原数値を用いている。図表 4、5 も同じ。



出典：国勢調査結果（平成 7～令和 2 年）

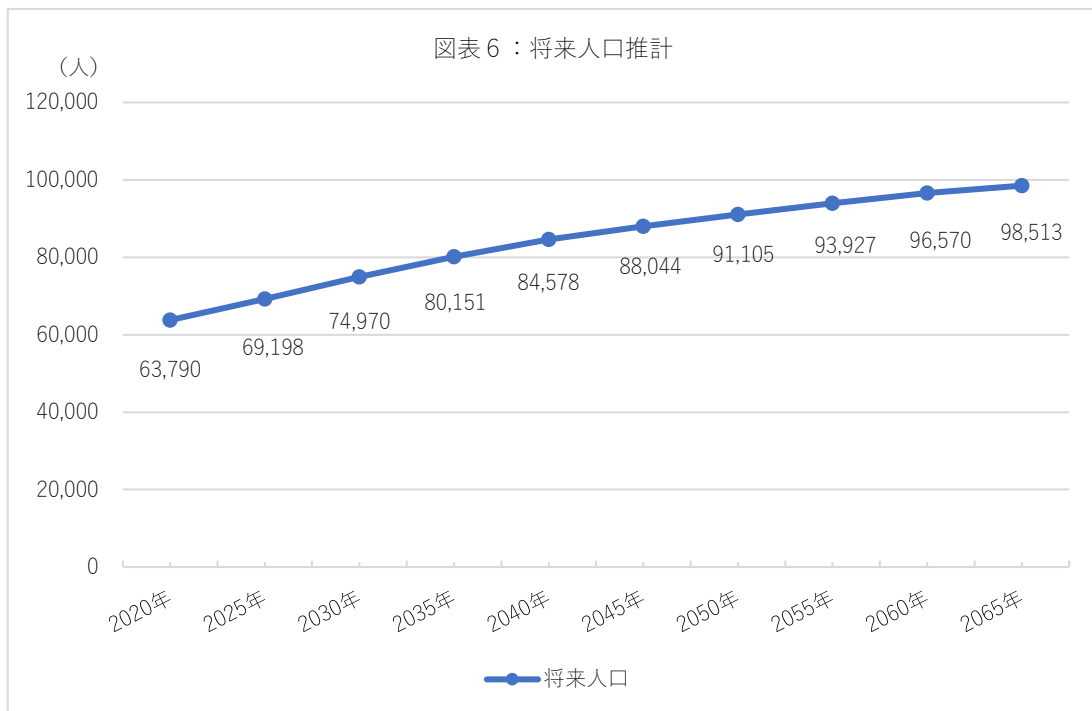


出典：国勢調査結果（令和 2 年）

### ③ 将来人口の見通し

区では「千代田区人口ビジョン（令和3年度）」において、令和47（2065）年までの人口推計を行っています。

推計では今後も人口の増加が続き、令和47（2065）年には令和2（2020）年の約1.5倍まで増加することが見込まれています。



※千代田区人口ビジョン（令和3年度）による推計

※推計には外国人人口は含みません

## (2) 働き方やライフスタイルの変化

### ① D&I の推進

近年、D&I（ダイバーシティ アンド インクルージョン）\*1という考え方が推進されています。これは、性別・年齢・国籍などが異なる多様な人々を受け入れ、それぞれが力を発揮する組織や社会の実現を目指すものです。

具体的には、女性の活躍推進や高齢者の就労推進、外国人雇用の推進、LGBTs への理解促進などが挙げられます。さらに、少子高齢化が進む現代においては「育児や介護と仕事の両立」が重要な課題でもあり、テレワークや裁量労働制の導入など、ワークライフバランスを重視した「働き方の多様性」を認める取り組みも推進されています。

### ② 新型コロナウイルス感染症による影響

令和2（2020）年より、新型コロナウイルス感染症の影響により、テレワークや時差通勤等の働き方の変化を含め、人との接触を極力避けるような生活様式へのシフトが急速に進んでいます。行政においては、窓口業務のオンライン化や予約制の導入、密を避ける待合スペースの確保等の取り組みを推進するなど、新型コロナウイルスの感染拡大防止とともにアフターコロナも見据えた行政サービスの変化・対応が求められています。\*2

\*1 D&I（Diversity and Inclusion：ダイバーシティ アンド インクルージョン）とは

ダイバーシティは「多様性」、インクルージョンは「包括・受容」を意味し、性別・年齢・国籍・障がいなどの外面の属性や、ライフスタイル・職歴・価値観などの内面の属性にかかわらず、個を尊重し、認め合い、それぞれの力を発揮する社会の実現を目指すものです。

\*2 新型コロナウイルス感染症の影響によって変化する行政サービス等

- ・窓口業務：各種申請のオンライン化や郵送の拡大
- ・待機時間：予約制の導入、密を避ける待合スペースの確保、混雑状況等のリアルタイム発信
- ・支払業務：キャッシュレス化（非現金化）、オンライン決済
- ・相談業務：オンラインによる相談対応、WEB 会議の活用
- ・施設計画：デジタル技術の活用（人感センサー、AI 検温）
- ・利用者や職員：マスクの着用、手指の消毒、備品の消毒 等

### (3) 持続可能な社会づくり

区は、地球温暖化をくい止め、気候変動の影響による被害から生命、財産、生活を守るために「千代田区地球温暖化対策条例」を定め（平成19年制定、令和3年改正）、「2050年までに二酸化炭素の排出量実質ゼロを達成する脱炭素社会をめざし、区民や事業者と協力し合って、その実現に向けて取り組むこと」を基本理念に掲げています。そして、令和3年11月には、同条例及び関係法に基づく「千代田区地球温暖化対策地域推進計画2021」と「千代田区気候変動適応計画2021」を策定し、具体の施策に取り組んでいます。

公共施設整備においては、これまでも、麴町中学校や富士見みらい館など、環境に配慮した施設整備を実施していますが、近年は、環境配慮に留まらず、より広い視点を持ったSDGs（持続可能な開発目標）\*1に向けた取組みが求められています。

SDGsはグローバル化が急速に進む社会、経済、環境上の様々な課題に対して、世界各国の市民や企業、行政が協働して取り組んでいくためのキーワードとなるなど、これからの都市づくりを考える上でも重要な視点となっています。国際ビジネス都市、観光都市でもある東京の中心にあって、官公庁・企業・教育機関が高度に集積し、多様な人々の生活・活動に対応した都市づくりが求められる千代田区には、他自治体のモデルとなるような先進的な取組みを積極的に導入・発信していく必要があると考えます。公共施設整備においては、防災や環境保全等を通じて、SDGsの17の目標のうち「目標7：エネルギー」、「目標11：持続可能な都市」、「目標13：気候変動」などに取り組むことが出来ると考えます。



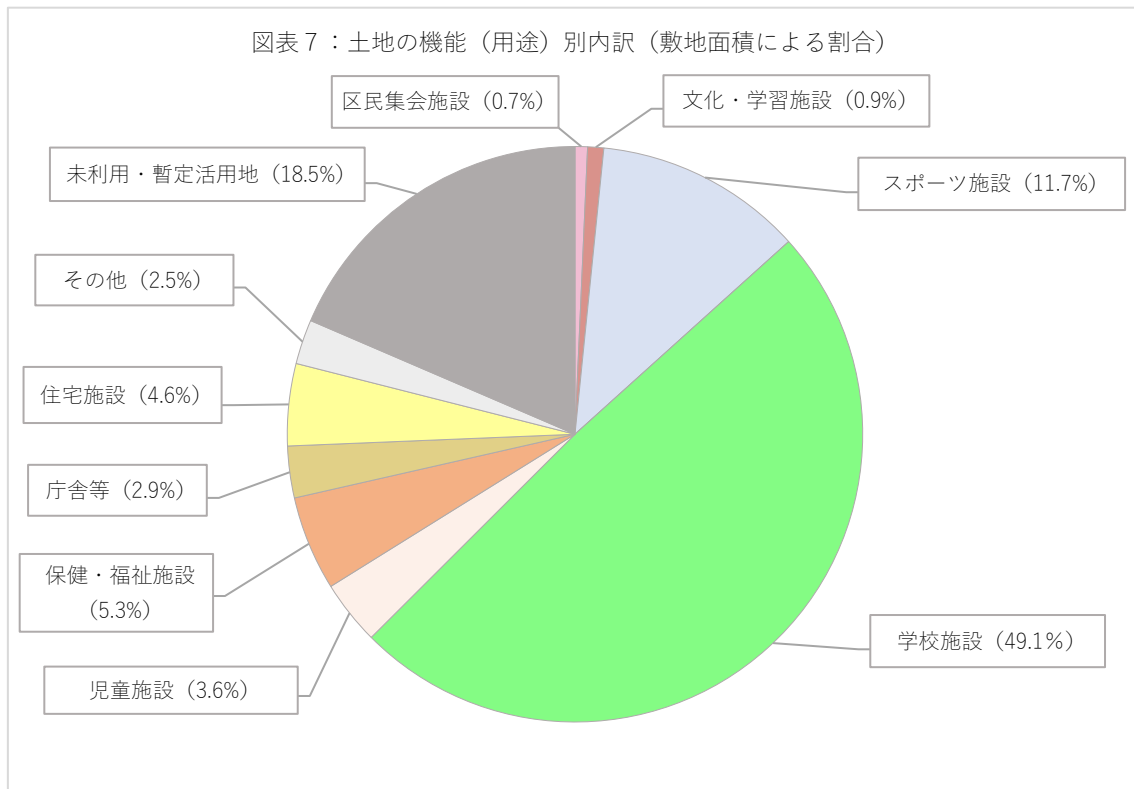
\*1 SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）とは

2001年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2016年から2030年までの国際目標です。持続可能な世界を実現するための17のゴール・169のターゲットから構成され、貧困問題をはじめ、気候変動や生物多様性、エネルギーなど、持続可能な社会をつくるために世界が一致して取り組むべきビジョンや課題が網羅されています。

## 2. 区有施設の現況

### (1) 区有施設（土地）の現況

区が所有・管理する区有施設（土地）は約 18 万 5 千㎡で、機能（用途）別にみると、「学校施設」は、ほとんどが 3,000 ㎡以上の敷地面積を有することから、49.1%と最も大きな割合を占めています。2 番目は「未利用・暫定活用地」の 18.5%。3 番目の「スポーツ施設」は、花小金井運動施設とスポーツセンターの 2 施設で 11.7%を占めています。



	敷地面積(㎡)	割合(%)		敷地面積(㎡)	割合(%)
区民集会施設	1,357	0.7%	保健・福祉施設	9,799	5.3%
文化・学習施設	1,727	0.9%	庁舎等	5,443	2.9%
スポーツ施設	21,687	11.7%	住宅施設	8,541	4.6%
レクリエーション施設	0	0.0%	その他	4,584	2.5%
学校施設	90,737	49.1%	未利用・暫定活用地	34,090	18.5%
児童施設	6,722	3.6%			
			計	184,687	100.0%

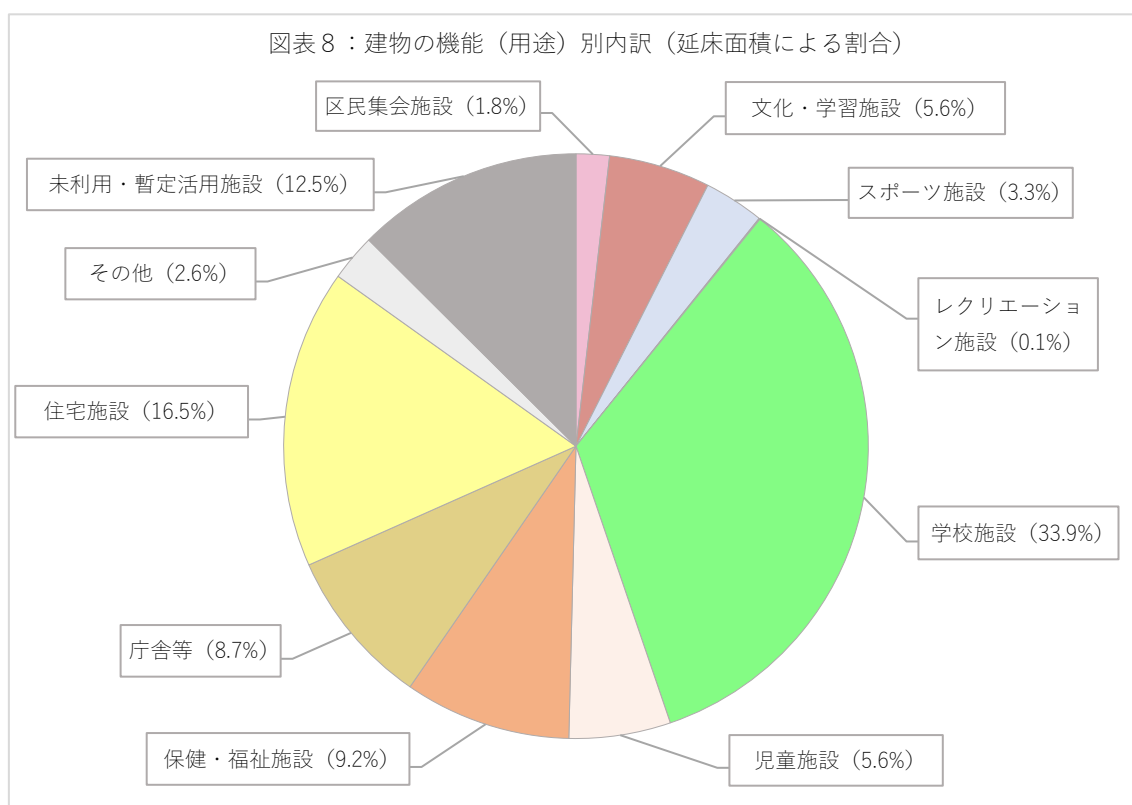
※令和 3 年 4 月 1 日現在。令和 3 年度以降の増減は含んでいません。

敷地面積は小数点第一位で、割合は小数点第二位で四捨五入を行っているため合計が一致しない場合があります。

## (2) 区有施設（建物）の現況

### ① 保有数量

区が所有・管理する区有施設（建物）の延床面積は約 36 万 8 千㎡で、機能（用途）別にみると、「学校施設」が 33.9%と最も多く、次いで「住宅施設」が 16.5%、「未利用・暫定活用施設」が 12.5%、「保健・福祉施設」が 9.2%、「庁舎等」が 8.7%を占めています。



	延床面積(㎡)	割合(%)		延床面積(㎡)	割合(%)
区民集会施設	6,775	1.8%	保健・福祉施設	33,892	9.2%
文化・学習施設	20,632	5.6%	庁舎等	32,091	8.7%
スポーツ施設	12,239	3.3%	住宅施設	60,793	16.5%
レクリエーション施設	232	0.1%	その他	9,532	2.6%
学校施設	124,790	33.9%	未利用・暫定活用施設	46,134	12.5%
児童施設	20,676	5.6%			
			計	367,786	100.0%

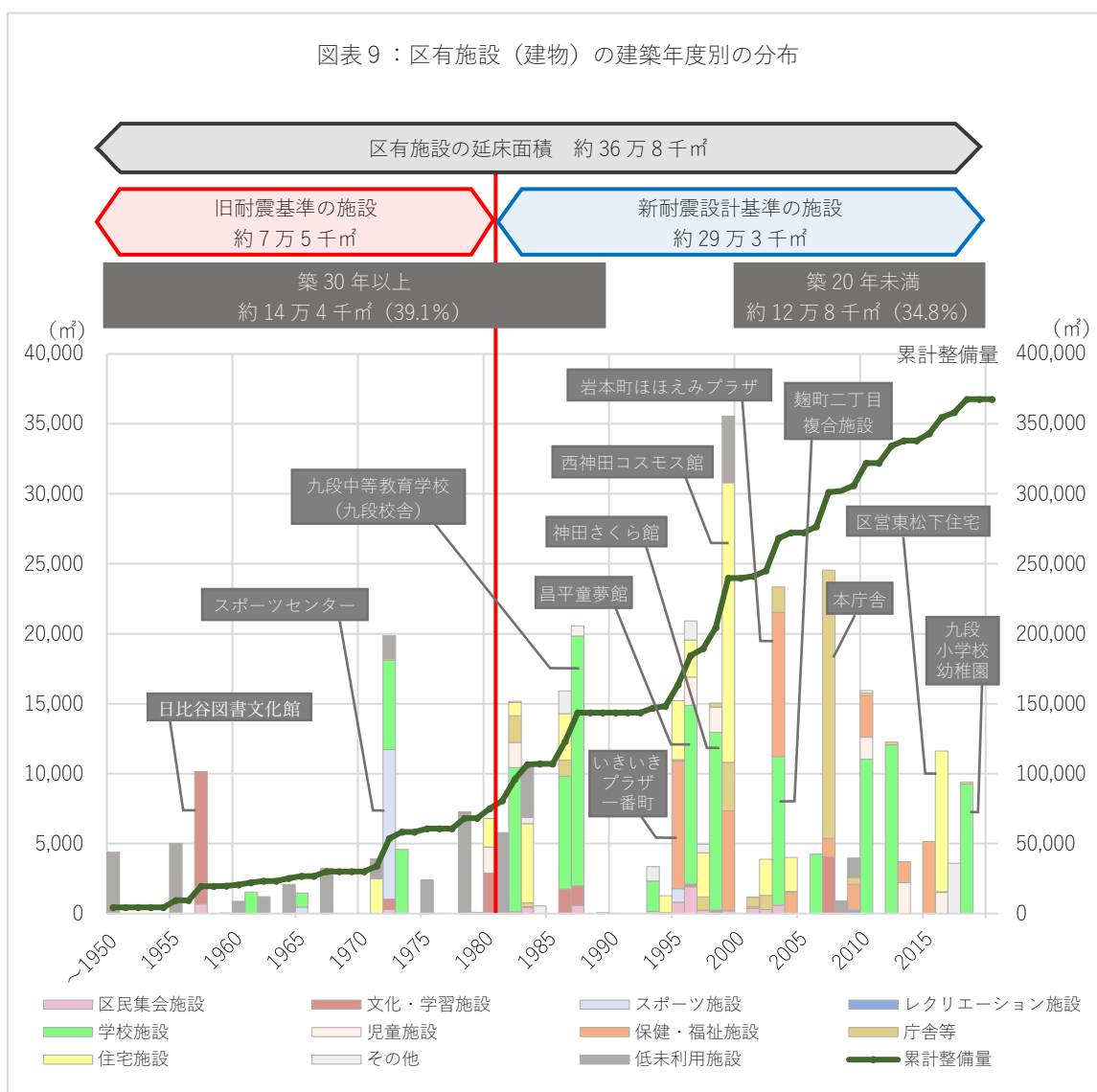
※令和 2 年 4 月 1 日現在。令和 2 年度以降の増減は含んでいません。

延床面積は小数点第一位で、割合は小数点第二位で四捨五入を行っているため合計が一致しない場合があります。

## ② 建築年度別の整備状況

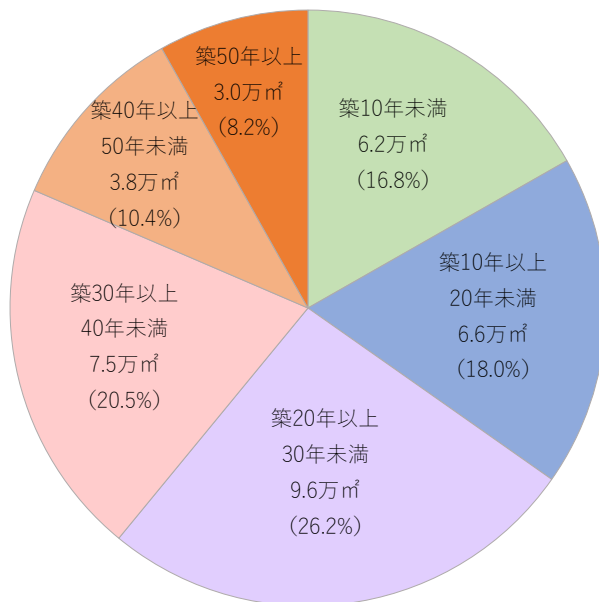
区有施設（建物）の建築年度をみると、築20年未満の比較的新しい建物が延床面積全体の約35%を占めています。

また、老朽化が懸念される築30年以上の建物については延床面積全体の約40%を占めており、築50年以上が経過した建物も約10%あります。これらの建物については、老朽化に対応した大規模改修や改築（建替え）を今後も継続して取り組んでいく必要があります。



※令和2年4月1日現在。令和2年度以降の増減は含んでいません。

図表10：延床面積からみた区有施設（建物）の経過年数別割合



※令和2年4月1日現在。令和2年度以降の増減は含んでいません。

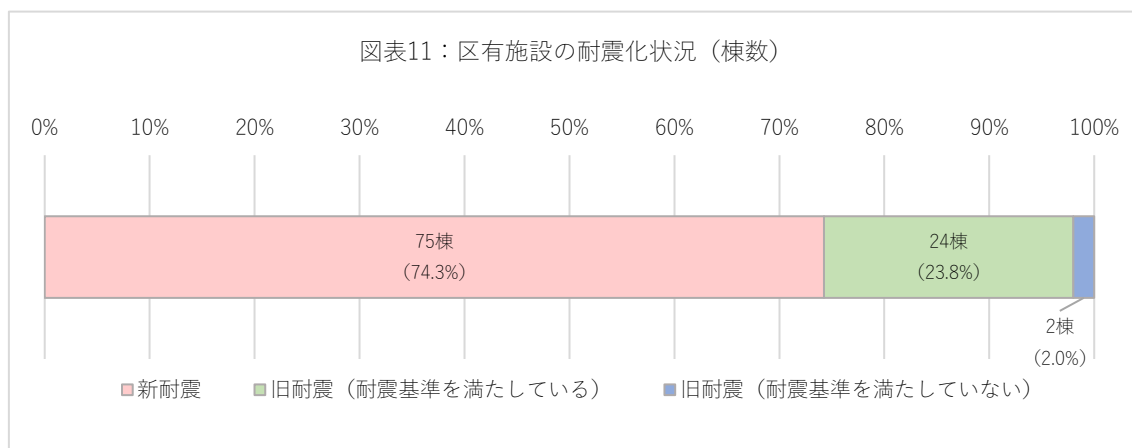
小数点第二位で四捨五入を行っているため、図表9の面積と一致しない場合があります。



### ③ 耐震化の状況

耐震化の状況を建物棟数で見ると、新耐震設計基準に基づいて整備された建物が75棟あり、旧耐震基準による建物のうち、24棟については、必要に応じて耐震改修工事を実施してきた結果、新耐震設計基準を満たしています。

なお、旧耐震基準による建物で耐震改修工事が行われていない2棟は、旧外神田住宅と旧永田町小学校です。



※令和2年4月1日現在。令和2年度以降の増減は含んでいません。

倉庫等、耐震診断を行っていない施設は除外しています。

#### 新耐震設計基準と旧耐震基準について

耐震基準は、昭和56（1981）年に大きく改正され、これ以降の建築物は、新耐震設計基準で建築されています。新耐震設計基準は大地震に対して倒壊しないように設計するもので、従来の旧耐震基準は中規模の地震に耐えるように設計されていましたが、大地震に対するチェックはなされていません。したがって、新耐震設計基準にあわせた耐震診断が必要になります。

④ 建物規模別の状況

建物ごとの規模（延床面積）についてみると、西神田コスモス館と本庁舎が特に規模が大きく、20,000㎡以上となっています。

近年では、区営東松下町住宅や九段小学校・幼稚園が9,000～10,000㎡前後の規模で建築されています。全体的には、防災倉庫など1,000㎡未満の建物も多くあります。

図表 12：延床面積規模別・建物棟の一覧

延床面積	棟数	延床面積合計	該当する建物		
20,000㎡以上	2	50,864	西神田コスモス館 本庁舎		
20,000㎡未満 15,000㎡以上	1	15,007	昌平夢館		
15,000㎡未満 10,000㎡以上	10	118,030	神田さくら館 富士見みらい館 麹町二丁目複合施設 麹町中学校 スポーツセンター	いきいきプラザ一番町 ちよだパークサイドプラザ 岩本町ほほえみプラザ 日比谷図書文化館 区営東松下町住宅	
10,000㎡未満 5,000㎡以上	10	69,731	九段中等教育学校（九段校舎） 神田一橋中学校（校舎） 旧練成中学校（校舎） 区営内神田住宅・職員住宅 旧四番町図書館・区営アパート・職員住宅[解体中]	ちよだプラットフォームスクウェア 番町小学校（校舎） 高齢者総合サポートセンター（かがやきプラザ） 旧九段中学校（校舎） 九段小学校・幼稚園	
5,000㎡未満	5,000㎡未満 4,000㎡以上	6	27,025	神保町ひまわり館 旧箱根千代田荘 九段中等教育学校（九段校舎体育館）	旧永田町小学校（校舎） 九段中等教育学校（富士見校舎） 神田淡路町施設
	4,000㎡未満 3,000㎡以上	11	38,972	番町さくら館 九段生涯学習館・区営九段住宅 神田淡路町複合施設 旧千代田保健所 九段さくら館 軽井沢少年自然の家	千代田会館・旧千代田区公会堂 旧四番町併設庁舎[解体中] 日比谷地区まちづくり関連施設 区立麹町住宅 万世橋出張所・区民館
	3,000㎡未満 2,000㎡以上	6	13,199	一番町児童館・区営住宅 千代田保健所 区営水道橋住宅	(旧) 区立外神田住宅 旧今川中学校（校舎・体育館）
	2,000㎡未満 1,000㎡以上	18	25,258	千代田清掃事務所庁舎 内幸町ホール 障害者福祉センター（えみふる） 神田一橋中学校（体育館） 西神田併設庁舎 番町小学校（講堂） 富士見あんず館 和泉橋出張所・区民館 旧万世橋出張所・区民館	旧神田保育園園舎 神保町仮住宅 旧下島ビル 千代田清掃車庫（管理棟） 三崎町中継所 メリーズ軽井沢（管理棟） 千代田万世会館 富士見出張所・区民館 麹町保育園
	1,000㎡未満	43	8,423	神田公園出張所・区民館 旧麹町保育園仮園舎・仮設建物（三番町分室跡地） 千代田清掃車庫（車庫棟） 番町幼稚園（園舎） 番町幼稚園（会議室） 東京都千代田合同庁舎 倉庫（ちよだパークサイドプラザ） 自転車駐輪場（ちよだパークサイドプラザ脇） ロイヤル一番町 土木事務所 土木事務所（倉庫） 区営神保町住宅 区営四番町アパート・自転車置き場 千鳥ヶ淵ポート場 ふれあい会館 事業用建物特別養護老人ホームかんだ連雀：[※2棟] メリーズ軽井沢（コテージ）：[※4棟] 防災備蓄倉庫・麹町消防団第一分団本部 九段中等教育学校（九段校舎物置）：[※2棟]	災害対策用職務住宅 花小金井運動施設（農具庫） 花小金井運動施設（園舎） 花小金井運動施設（便所） 花小金井運動施設（管理人住宅） 旧今川中学校（便所） 旧永田町小学校（温室） 旧練成中学校（倉庫） 旧九段中学校（体育館） 旧九段中学校（変電室） 旧九段中学校（ポンプ室） 神田一橋中学校（倉庫） 備蓄所（番町小学校） 常盤橋自転車駐車場詰所 自転車保管場所管理事務所 自転車保管場所管理事務所（大手町） 防災機材置場（麹町2） 災害対策用倉庫（都立一橋高等学校内） 猿楽町資材置場

※令和3年4月1日現在。

⑤ 築年数別の状況

建物ごとの築年数についてみると、旧永田町小学校や旧九段中学校等といった築50年以上が経過したものもあります。築年数が経過した建物の多くは、未利用・暫定活用施設となっています。

図表 13：築年数別・建物棟の一覧

築年数	棟数	延床面積合計	該当する建物	
築50年以上 (～1969年)	12	29,004	旧永田町小学校(校舎)(1937) 旧九段中学校(校舎)(1955) 日比谷図書文化館(1957) 旧九段中学校(変電室)(1959) 旧九段中学校(ポンプ室)(1959) 旧九段中学校(体育館)(1960)	番町小学校(講堂)(1961) 旧下島ビル(1962) 旧今川中学校(校舎・体育館)(1964) 花小金井運動施設(農具庫)(1965) 花小金井運動施設(園舎)(1965) 千代田会館・旧千代田区公会堂(1967)
築40～50年未満 (1970～1979年)	13	31,460	旧万世橋出張所・区民会館(1971) (旧)区立外神田住宅(1971) 番町小学校(校舎)(1972) 番町幼稚園(園舎)(1972) 西神田併設庁舎(1972) スポーツセンター(1972)	東京都千代田区合同庁舎(1975) 備蓄所(番町小学校)(1976) 旧練成中学校(校舎)(1978) 旧練成中学校(倉庫)(1978) 旧永田町小学校(温室)(1978) 番町幼稚園(会議室)(1979)
築30～40年未満 (1980～1989年)	20	75,410	九段生涯学習館・区営九段住宅(1980) 旧四番町併設庁舎[解体中](1980) ちよだプラットフォームスクウェア(1981) 千代田清掃事務所庁舎(1982) 神田一橋中学校(校舎)(1982) 神田一橋中学校(体育館)(1982) 一番町児童館・区営住宅(1982) 旧千代田保健所(1983) 区営内神田住宅・職員住宅(1983) 神田一橋中学校(倉庫)(1983)	花小金井運動施設(便所)(1983) 災害対策用職務住宅(1984) ロイヤル一番町(1984) 三崎町中継所(1986) 軽井沢少年自然の家(1986) 旧四番町図書館・区営アパート・職員住宅[解体中](1986) 九段中等教育学校(九段校舎体育館)(1986) 九段中等教育学校(九段校舎)(1987) ちよだパークサイドプラザ(1987) 九段中等教育学校(九段校舎物置)(1989)
築20～30年未満 (1990～1999年)	27	95,576	区営四番町アパート・自転車置き場(1990) ふれあい会館(1993) 千代田万世会館(1993) メレーズ軽井沢(コテージ)：[※4棟](1993) メレーズ軽井沢(管理棟)(1993) 九段中等教育学校(九段校舎物置)(1993) 神保町仮住宅(1994) 花小金井運動施設(管理人住宅)(1994) いきいきプラザ一番町(1995) 九段さくら館(1995) 番町さくら館(1996) 区営神保町住宅(1996)	昌平童夢館(1996) 内幸町ホール(1996) 神保町ひまわり館(1997) 常盤橋自転車駐車場詰所(1997) 神田さくら館(1998) 土木事務所(1998) 神田公園出張所・区民館(1999) 旧箱根千代田荘(1999) 富士見あみず館(1999) 西神田コスモス館(1999) 千代田清掃車庫(管理棟)(1999) 千代田清掃車庫(車庫棟)(1999)
築10～20年未満 (2000～2009年)	20	66,069	富士見出張所・区民館(2001) 旧今川中学校(便所)(2001) 事業用建物特別養護老人ホームかんだ連雀：[※2棟](2001) 和泉橋出張所・区民館(2002) 区営水道橋住宅(2002) 麹町二丁目複合施設(2003) 防災機材置場(麹町2)(2003) 岩本町ほほえみプラザ(2003) 自転車保管場所管理事務所(大手町)(2003)	神田淡路町施設(2004) 自転車保管場所管理事務所(2004) 九段中等教育学校(富士見校舎)(2006) 本庁舎(2007) 旧麹町保育園園舎・仮設建物(三番町分室跡地)(2008) 千鳥ヶ淵ポート場(2009) 旧神田保育園園舎(2009) 障害者福祉センター(えみふる)(2009) 倉庫(ちよだパークサイドプラザ)(2009) 自転車駐輪場(ちよだパークサイドプラザ脇)(2009)
築10年未満 (2010年～)	15	68,990	富士見みらい館(2010) 千代田保健所(2010) 麹町中学校(2012) 防災備蓄倉庫・麹町消防団第一分団本部(2012) 神田淡路町複合施設(2013) 高齢者総合サポートセンター(かがやきプラザ)(2015) 麹町保育園(2016)	猿楽町資材置場(2016) 区営東松下町住宅(2016) 日比谷地区まちづくり関連施設(2017) 九段小学校・幼稚園(2018) 災害対策用倉庫(都立一橋高等学校内)(2018) 土木事務所(倉庫)(2019) 区立麹町仮住宅(2020) 万世橋出張所・区民館(2020)

※令和3年4月1日現在。

### (3) 民間活用・民間等との共同事業の状況

区では、施設管理をより効果的・効率的に行うため、民間の能力を活用し、住民サービスの向上と経費の削減等を図ることを目的とした指定管理者制度を導入しており、主に保健・福祉施設等において実施しています。

また、施設の整備段階でも民間活用や民間等との共同事業を行っています。図表 14 に示すとおり、平成 15 年以降に建替え・新築された区有施設（建物）は 19 施設ありますが、そのうち設計から工事までを区が直接発注・建築する従来型の整備手法による施設は 12 施設であり、その他の 7 施設は区以外の者との共同事業等を通じて整備が行われています。

このうち、かがやきプラザと岩本町ほほえみプラザは、合築事業により整備され、合築の相手方が設計・工事の発注を行っています。障害者福祉センターも合築事業ですが、こちらは区が設計・工事の発注を行っています。

PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアチブ）事業のうち、富士見みらい館は区が契約した PFI 事業者が設計・工事を行い、本庁舎は合築の相手方（国）が契約した PFI 事業者が設計・工事を行っています。

同表に土地区画整理事業や市街地再開発事業とある施設は、当該事業の施行者である市街地再開発組合等から、区が権利変換等を通じて施設を取得しています。

図表 14：平成 15 年度以降に建替え・新築された区有施設(建物)

竣工年度	施設名	整備手法（発注元）
令和 2 年度	万世橋出張所・区民館	従来型（区）
令和 2 年度	区立麴町仮住宅	従来型（区）
平成 30 年度	九段小学校・幼稚園	従来型（区）
平成 29 年度	公共施設（日比谷まちづくり）	土地区画整理事業
平成 28 年度	区営東松下町住宅	従来型（区）
平成 28 年度	麴町保育園	従来型（区）
平成 27 年度	高齢者総合サポートセンター（かがやきプラザ）	合築（国家公務員共済組合連合会）
平成 25 年度	神田淡路町複合施設：平成 25 年権利変換 （神田保育園、淡路にここフォーユープラザ）	市街地再開発事業
平成 24 年度	麴町中学校	従来型（区）
平成 22 年度	千代田保健所	従来型（区）
平成 21 年度	富士見みらい館（富士見小学校、ふじみこども園、 富士見わんぱくひろば等）	PFI 事業（区）
〃	障害者福祉センター（えみふる）	合築（区）
〃	旧神田保育園仮園舎：平成 25 年寄贈	市街地再開発事業
平成 20 年度	千鳥ヶ淵ポート場	従来型（区）
平成 19 年度	旧麴町保育園仮園舎・仮設建物（三番町分室跡地）	従来型（区）
平成 18 年度	本庁舎	PFI 事業（国）
平成 17 年度	九段中等教育学校（富士見校舎）	従来型（区）
平成 15 年度	神田淡路町施設（区営淡路町住宅、淡路町高齢者住宅、 淡路町施設等）	従来型（区）
〃	岩本町ほほえみプラザ	合築（東京都住宅供給公社）

※令和 3 年 4 月 1 日現在。

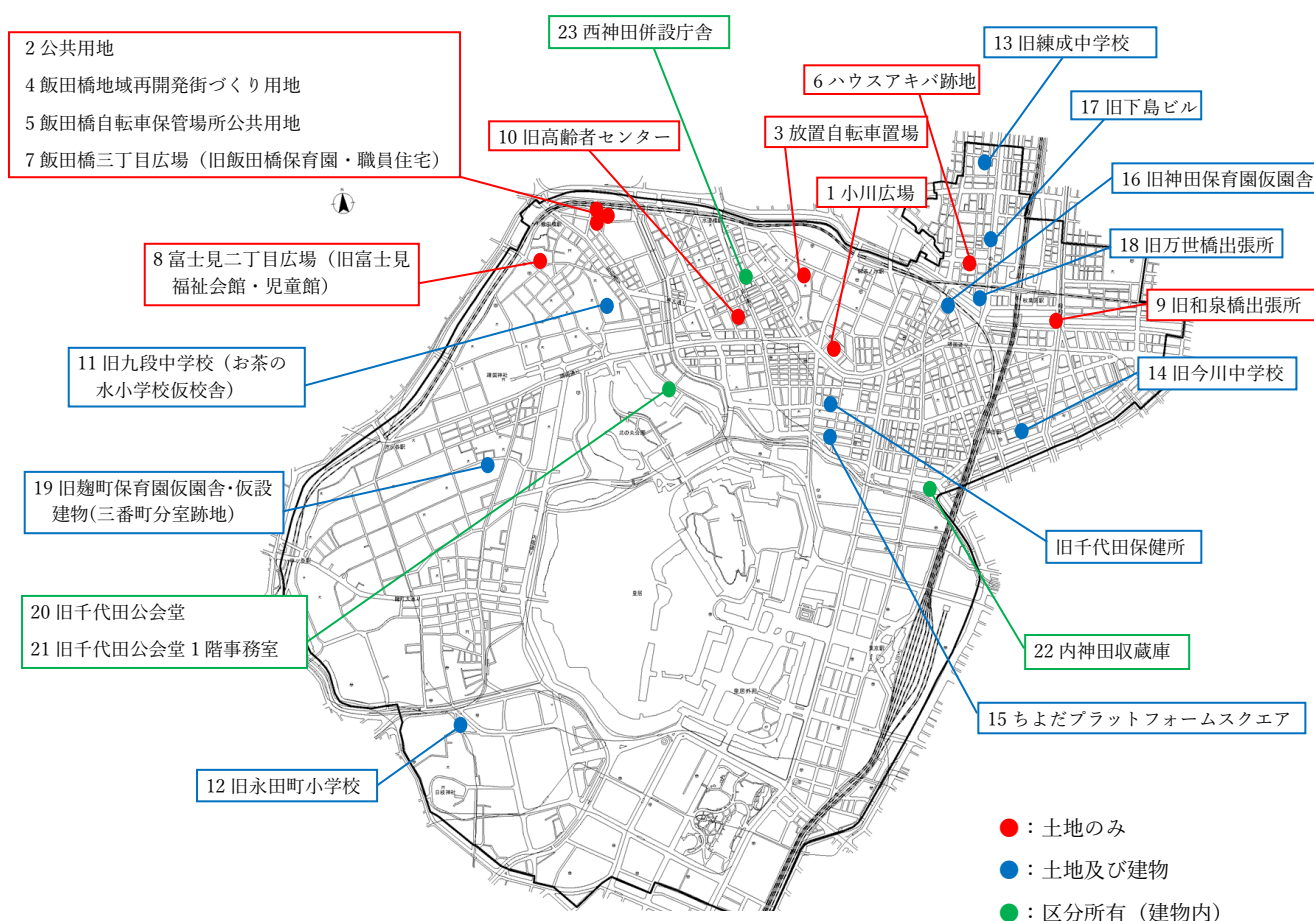
「千代田区公共施設等総合管理方針」を基に、施設を追加しています。

### 3. 未利用・暫定活用財産の現況

区有施設のうち、土地については総面積の18.5%、建物については総延床面積の12.5%が本格利用の用途が決まっていない「未利用・暫定活用財産」となっています。

具体の未利用・暫定活用財産については、千代田区財産活用方針において30箇所が示され、千代田区公有財産白書においては、新たな活用が明確になっているものを除いた25箇所について整理しています。その後、「旧千代田保健所麹町庁舎」や「旧和泉橋出張所」は解体を行い、「旧七生自然学園」は売却する等、一部の低未利用財産は処分や新たな活用を進めた一方で、以前の利用方法がなくなったことから、「旧高齢者センター」や「西神田併設庁舎」等は新たに低未利用財産となっています。

#### ① 主な未利用・暫定活用財産の位置（令和3年3月時点）



② 主な未利用・暫定活用財産の一覧（所在地・面積）（令和3年3月時点）

NO	名称	所在地	土地面積		延床面積	
			所有	面積 (㎡)	所 有	床面積 (㎡)
土地のみ						
1	小川広場	神田小川町三丁目6番11	○	3,179.63	△	-
2	公共用地（飯田橋3-22-21）	飯田橋三丁目22番21	○	960.86	△	-
3	放置自転車置場	神田猿楽町一丁目4番5	○	718.11	△	-
4	飯田橋地域再開発街づくり用地	飯田橋三丁目25番4	○	349.76	△	-
5	飯田橋自転車保管場所公共用地	飯田橋三丁目18番2	○	303.79	△	-
6	ハウスアキバ跡地	外神田一丁目21番3	○	77.65	△	-
7	飯田橋三丁目広場	飯田橋三丁目18番6号	○	772.56	△	-
8	富士見二丁目広場	富士見二丁目108番	○	705.58	△	-
9	旧和泉橋出張所	神田岩本町15番地	○	205.71	△	-
10	旧高齢者センター	神田神保町二丁目20番地31	○	424.71	△	-
土地及び建物						
11	旧九段中学校	富士見一丁目1番6	○	5,131.93	○	5,964.30
12	旧永田町小学校	永田町二丁目19番1号	○	3,975.49	○	4,413.69
13	旧練成中学校	外神田六丁目11番14号	○	3,724.39	○	7,249.72
14	旧今川中学校	鍛冶町二丁目4番2号	○	3,484.46	○	2,118.40
15	ちよだプラットフォームスクエア	神田錦町三丁目21番地1	○	1,303.09	○	5,790.46
16	旧神田保育園仮園舎	神田淡路町二丁目12番2	○	469.88	○	1,354.07
17	旧下島ビル	外神田三丁目13番2号	○	225.94	○	1,201.27
18	旧万世橋出張所・区民会館	外神田一丁目40番地1	○	235.60	○	1,290.71
19	旧麴町保育園仮園舎・仮設建物(三番町分室跡地)	三番町7	○	743.39	○	900.72
-	旧千代田保健所	神田錦町三丁目10番地	○	694.00	○	3,680.26
区分所有（建物内）						
20	旧千代田区公会堂	九段南一丁目6番17号	民間	-	○	2,787.57
21	旧千代田区公会堂 1階事務室	九段南一丁目6番17号	民間	-	○	190.90
22	内神田収蔵庫	内神田二丁目1番12号	都	-	○	326.70
23	西神田併設庁舎	西神田一丁目3番4号	都	-	○	1,643.78

③ 主な未利用・暫定活用財産の一覧（用途）（令和3年3月時点）

NO	名称	旧用途 / 平成25年度末時点の利用状況	R3年3月時点の利用状況
土地のみ			
1	小川広場	小川小学校 / 一部有料フットサルコート	一部有料フットサルコート
2	公共用地（飯田橋3-22-21）	土地区画整理事業により取得 / 工事作業用地（予定）	工事作業用地（下水道局貸付）
3	放置自転車置場	区立猿樂町住宅 / 放置自転車保管場所	放置自転車保管場所
4	飯田橋地域再開発街づくり用地	土地区画整理事業により取得 / 工場作業用地	用地貸付 （コミュニティサイクル再配置拠点）
5	飯田橋自転車保管場所公共用地	購入 / 放置自転車保管場所	放置自転車保管場所
6	ハウスアキバ跡地	購入 / 駐車場（TMO運営）	駐車場（TMO運営）
7	飯田橋三丁目広場	飯田橋保育園・職員住宅 / 未利用	飯田橋三丁目広場
8	富士見二丁目広場	富士見福祉会館・児童館 / 事務所として貸付	富士見二丁目広場
9	旧和泉橋出張所	和泉橋出張所 / 路上障害物保管庫	保育園（せいが保育園）
10	旧高齢者センター	高齢者センター	保育園（予定）
土地及び建物			
11	旧九段中学校	九段中学校 / 仮校舎（神田一橋中学校）	仮校舎（お茶の水小学校）
12	旧永田町小学校	永田町小学校 / 仮園舎・仮校舎	子どもの遊び場・保育園の代替園庭等
13	旧練成中学校	練成中学校 / 文化芸術活動拠点	文化芸術活動拠点
14	旧今川中学校	今川中学校 / 地域開放施設防災避難所	子どもの遊び場・保育園（'グローバルキッズ' 避難所等
15	ちよだプラットフォームスクエア	中小企業センター / 事務所として貸付	事務所として貸付（まちみらい千代田）
16	旧神田保育園仮園舎	寄贈 / 未利用	保育園（大きなおうち）
17	旧下島ビル	寄贈 / 未利用	事務所（TMO運営）
18	旧万世橋出張所・区民会館	万世橋出張所・区民会館	未利用（倉庫）
19	旧麴町保育園仮園舎・仮設建物（三番町分室跡地）	麴町保育園仮園舎・仮設建物	地域子育て支援事業等（あい・ぽーと）
-	旧千代田保健所	千代田保健所 / 未利用	神田警察署（貸付） （仮称）神田錦町三丁目福祉施設（予定）
区分所有（建物内）			
20	旧千代田区公会堂	千代田区公会堂 / 未利用（倉庫）	未利用（倉庫）
21	旧千代田区公会堂 1階事務室	千代田区公会堂事務室 / 事務所	事務所として貸付（観光協会）
22	内神田収蔵庫	文化財資料保管庫	文化財資料保管庫
23	西神田併設庁舎	社会福祉協議会・シルバー人材センター	貸付（まちみらい千代田）



#### 4. 区有施設の課題

千代田区公有財産白書や千代田区公共施設等総合管理方針において示された課題を基に、現在の社会状況や土地・建物の状況等を踏まえて、改めて区有施設の課題について整理します。

##### ① ニーズの変化への対応

千代田区では今後も人口が増えていくことが予想されています。また、地球温暖化等の環境問題や、新しい働き方・生活様式を踏まえた住民サービス等についても、引き続き対応が必要となります。公共施設の整備に際しては、こうした社会状況やニーズを十分に把握し、計画に反映する必要があります。

また遠い将来には、人口が減少に転じる状況もあるかもしれません。ニーズ等も日々変化していきます。建物の耐用期間内においても起こり得るこうした状況の変化にも対応できるように、施設をフレキシブルに有効活用する手段の検討も進める必要があります。

長期にわたって使い続けるためには、先進的な技術手法やトレンドを取り入れ、施設をアップデートしていくことも重要です。一方で、取り入れた技術は、公共施設の一部として機能し続けることとなります。故障や機器の取り換え等に対する迅速なフォローが不可欠であり、そのためには、将来においても当該技術やその規格が普及していることが前提となります。非常に革新的な商品を導入する場合は、その点についても留意する必要があります。

##### ② 老朽施設の計画的な改修等の実施

区における改修の考え方は、故障や不具合が生じてからその都度対応する「事後保全型」から、計画的な大規模改修などによって建物の長寿命化を図る「予防保全型」へと移行しています。そのような中、築30年以上経過した区有施設、さらには築50年以上の区有施設も存在し、老朽化状況に対応した大規模改修や建替えの検討が必要となってきております。

今後はさらに、各施設の老朽化に伴い、必要となる維持管理経費や改修工事費が増大していくことが予想されるため、各施設の経年状況やおおよその改修時期等の全体を把握しておく必要があります。

建替えの際は、さらに多大な費用が必要になる場合もあることから、財源の確保や平準化を十分に検討していく必要があります。

### ③ 代替施設の確保

利用を中断することができない施設（住宅・学校・福祉施設等）は、建替えの際に代替施設の確保が必要となります。大規模改修等の際に居ながらの工事ができない場合にも、代替施設の確保が必要となります。区有施設の中での確保が基本となることから、各施設の利用状況や更新予定等を中長期的に把握しておく必要があります。

### ④ 土地の有効利用

都市計画により、千代田区には高い容積率が指定されています。他の自治体と比較しても地価が高く、公共施設に必要な用地を新たに確保することは難しいのが実情です。このため、限られた区有地を有効利用していくことが基本となります。そして、容積率等の上限まで土地を有効に利用するためには、建物の高層化や地下利用が必要になる場合があります。結果的に用途の複合化等も含めて検討していくことになります。

一方で、例えば屋外校庭のある学校施設においては、容積率の上限までの建物利用はしていません。未利用容積率を残した計画となっています。土地の有効利用のあり方については、施設の種類ごとに整理していく必要があります。

### ⑤ 複合施設、共用施設

区有施設（建物）の中には、建物を複数の用途で使用する複合施設や、区以外の者と共に所有・使用する共用施設（合築）があります。

複合化は、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行われますが、複合化する用途や利用形態は、維持管理・運営に大きな影響を与えます。類似用途の複合化であれば、利用者もある程度限定的になりますが、別用途の複合化を行う場合は、利用者も多岐にわたることから、利用者動線を十分に検討するなど、安全防犯対策を行う必要があります。これらは、共用施設（合築）についても当てはまります。

また、用途ごとに利用者や利用状況が異なるため、大規模改修や建替えを行う場合には総合的な調整が必要となります。学校用途においては、改修工事を夏休み等の長期休業中に行っていますが、長期休業のない用途は、工事範囲や期間、仮使用や仮移転先の確保等の調整が複雑です。

特に、区以外の者と一緒に所有・使用する共用施設（合築）については、建物全体や共用部分に影響する工事を行う際には、施設共用者との協議、費用負担の調整、合意形成が必要となります。権利の状況によっては、建物更新を自発的に行えない可能性もあります。

## ⑥ 施設整備における民間活用

これまでPFI事業による公共施設整備は、本庁舎と富士見みらい館において実施されてきました。

これらの活用事例の成果等も確認しつつ、今後も導入していく際には、各施設の特徴や業務内容等を考慮したうえで、民間の能力やノウハウの活用によってより良いサービスの提供や業務の効率化を図るという観点で検討していく必要があります。

## ⑦ 未利用・暫定活用財産

新規整備や移転建替えの際はもちろんのこと、現地建替えや大規模改修の際にも、仮移転先として新たな土地・建物の確保が必要となります。まずは、区が所有する未利用・暫定活用財産の活用を検討していくこととなります。

千代田区財産活用方針では、こういった未利用・暫定活用財産の活用について、「施設需要への活用」、「地域発展のための活用」及び「財政のための活用・将来需要に対応する保有」の三つの方法に大別し、整理しています。

一方、未利用・暫定活用財産には、旧学校施設など3,000㎡を超える大きな敷地面積を有するものや、過去の経緯により建物の一部分のみを区分所有しているものなど、多様な形態があります。また、築年数が経過している建物については、どの程度の耐用期間が残されているのかについても考慮する必要があります。

具体の活用検討の際には、これらの敷地面積や築年数による分類を行い、それぞれの可能性について、時間軸と共に整理しておく必要があります。

図表 15：敷地面積による分類

敷地面積		土地のみ	土地及び建物
3,000 m <sup>2</sup> 以上		小川広場 (3,179.63 m <sup>2</sup> )	旧九段中学校 (5,131.93 m <sup>2</sup> ) 旧永田町小学校 (3,975.49 m <sup>2</sup> ) 旧練成中学校 (3,724.39 m <sup>2</sup> ) 旧今川中学校 (3,484.46 m <sup>2</sup> )
3,000 m <sup>2</sup> 未満 1,000 m <sup>2</sup> 以上			ちよだプラットフォームスクエア (1,303.09 m <sup>2</sup> )
1,000 m <sup>2</sup> 未満	1,000 m <sup>2</sup> 未満 500 m <sup>2</sup> 以上	公共用地(飯田橋 3-22-21) (960.86 m <sup>2</sup> ) 飯田橋三丁目広場 (772.56 m <sup>2</sup> ) 放置自転車置場 (718.11 m <sup>2</sup> ) 富士見二丁目広場 (705.58 m <sup>2</sup> )	旧麴町保育園仮園舎・仮設建物 (三番町分室跡地) (743.39 m <sup>2</sup> )
	500 m <sup>2</sup> 未満	飯田橋地域再開発街づくり用地 (349.76 m <sup>2</sup> ) 飯田橋自転車保管場所公共用地 (303.79 m <sup>2</sup> ) 旧高齢者センター (424.71 m <sup>2</sup> ) 旧和泉橋出張所 (205.71 m <sup>2</sup> ) ハウスアキバ跡地 (77.65 m <sup>2</sup> )	旧神田保育園仮園舎 (469.88 m <sup>2</sup> ) 旧万世橋出張所・区民会館 (235.6 m <sup>2</sup> ) 旧下島ビル (225.94 m <sup>2</sup> )

※令和3年4月1日現在。

図表 16：築年数による分類

築年数	土地及び建物	区分所有（建物内）
築50年以上	旧永田町小学校 (1937年) 旧九段中学校 (1955年) 旧下島ビル (1962年) 旧今川中学校 (1964年)	千代田会館・旧千代田公会堂 (1967年)
築40～50年未満	旧万世橋出張所・区民会館 (1971年) 旧練成中学校 (1978年)	西神田併設庁舎 (1972年) 内神田収蔵庫 (1975年)
築30～40年未満	ちよだプラットフォームスクエア (1981年)	
築30年未満	旧神田保育園仮園舎 (2009年) 旧麴町保育園仮園舎・仮設建物 (三番町分室跡地) (2008)	

※令和3年4月1日現在。

敷地面積による分類を見ると、3,000 m<sup>2</sup>以上の大きな土地があります。こういった敷地面積が大きい土地では、施設計画を立てる際の建物規模や用途の自由度が高くなり、様々な区民ニーズに対応できる可能性があります。加えて、旧学校施設であるため、地域ごとに徒歩圏の中心に立地している場合も多く、歩いて暮らせる生活に役立つ空間や施設について考えることができます。

千代田区内での大規模な土地は大変貴重なものです。将来生じる行政需要に対応する余地や、既存の公共施設を現地建替えする場合の仮移転場所等のための保有という観点も考えられます。一方、小規模な土地については、もう少し柔軟な発想も可能かもしれません。いずれにしても、大規模な土地と小規模な土地とでは、違った時間軸を見据えて検討する必要があります。

また、建物については規模と共に築年数の要素も重要です。築年数による分類を見ると、40年以上が経過した建物が多くなっています。

築年数が経過して耐用年数に近い建物については、除却までの間の暫定活用とするのか。まだ築浅で耐用期間を相当に残している建物については、将来的な見通しをどうするのか。いずれも時間軸での視点を押さえて、考えていく必要があります。

#### ⑧ 新たな土地の取得

千代田区ではこれまでも、行政需要に応じて新たな土地の取得を行ってきましたが、今後も社会状況や人口等の変化に伴って、行政需要は多様化していくことが考えられます。

一方、現在、未利用・暫定活用地となっている区有地も存在しています。そのような中、喫緊の需要への対応や、将来の潜在的需要への対応など、今後どのような場合に、どのような基準で新たな土地を取得していくのかについて、あらかじめ整理しておく必要があります。

## 第3部 整備にあたっての検討の視点

第3部では、整備にあたっての検討の視点として、区有施設(建物)が有すべき主要な性能とその技術的事項を整理します。

千代田区の区有施設(建物)が有すべき主要な性能とその技術的事項は、国土交通省の「官庁施設の基本的性能基準(令和2年改定)」の内容を基本とします。同基準が掲げる社会性、環境保全性、安全性、機能性及び経済性の5つの性能項目について、千代田区の地域特性等を踏まえて加えるべき視点についてまとめます。

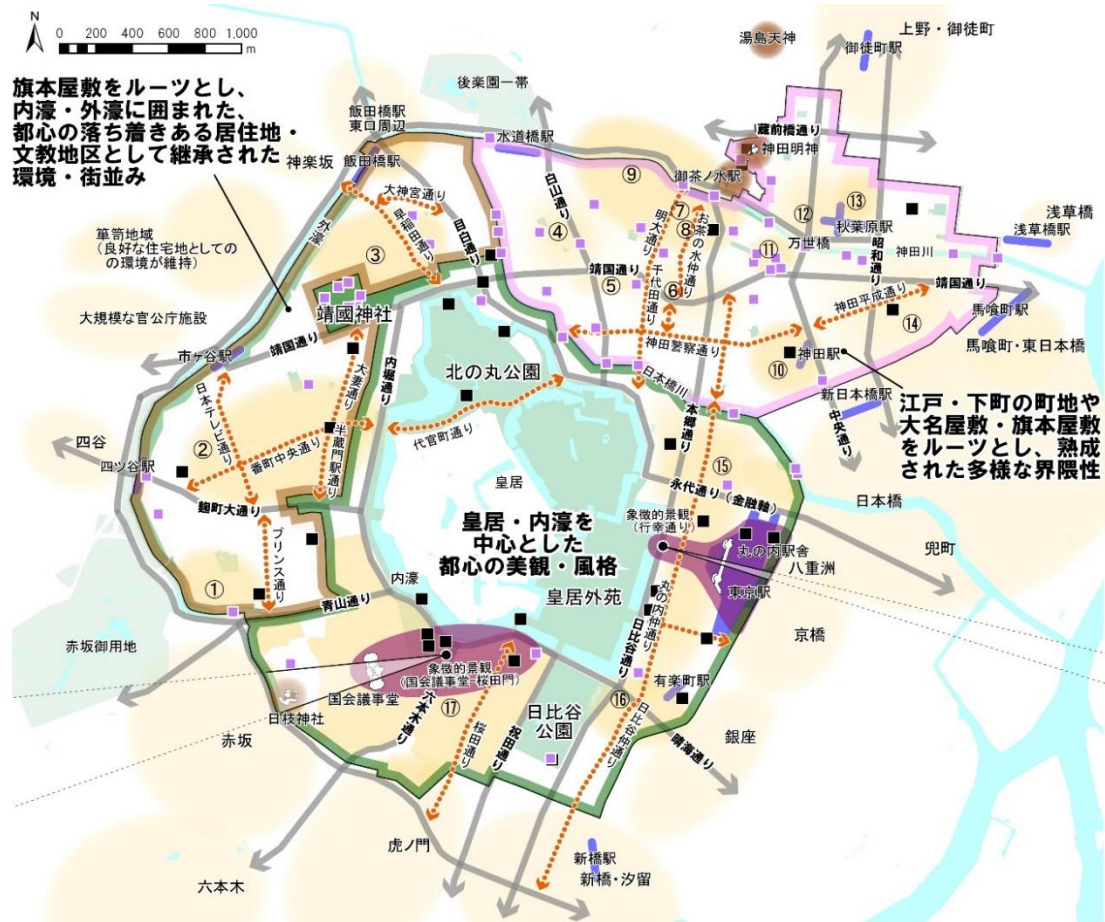
### 1. 社会性(地域・景観)

江戸城を中心に発展した江戸のまちが、ちよだのルーツです。徳川家康の関東入国以降、日比谷入江の埋立てや外堀の整備など、江戸城の建設とまちづくりが一体的に進められました。江戸のまちは地形の起伏(高低差)を巧みに利用しており、見晴らしのよい連続的な眺望やみどりと水の骨格、まちの歴史・記憶が刻まれた坂道の風情などが現代まで継承されています。

このように、自然地形を利用して建設された江戸城と、城を中心に形成された城下町が千代田区の原型です。城を囲むように武家地(城を守るため)が配され、その外側に町人地が広がりました。地形を生かして掘られた外堀は、結果的に“の”の字を書くような形状となり、そこに大名藩邸、旗本屋敷、町人地などのまちが発展し、惣構が完成しました。現在の北の丸、大手町から永田町一帯には主に大名屋敷があり、番町から駿河台にかけては旗本屋敷が大半でした。町人地は、半蔵門と四ツ谷をつなぐ現在の麴町大通り沿いや九段、神田にありました。

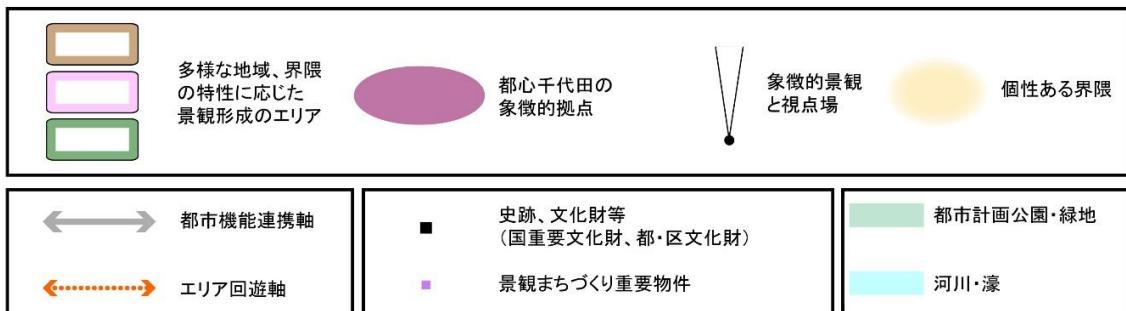
江戸城の遺構と町割を引き継ぎ、明治中期の市区改正事業を起点として、首都・東京の建設がはじまりました。関東大震災や東京大空襲で壊滅的な被害を受けましたが、二度の復興を経て都市基盤の骨格が形成されました。戦後は、高度経済成長期を通じて、首都高速道路の整備、路面電車の廃止など、都市の風景が大きく変化し、平成の時代には、急激な地価高騰や業務地化により、定住人口の減少が進みましたが、居住機能の回復の様々な取組みにより定住人口は回復基調に転じ、現在では、首都・東京の風格を継承しながら、持続可能な都市づくりを進める都市再生が進展しています。

また、千代田区内には現在、鉄道路線・駅がJRの駅数9駅、地下鉄12路線が存在しています。こういった交通利便性もまちの特徴となっています。



【千代田区の個性ある界限】

- |                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| ① 国際的シティホテルの集積地   | ⑩ 飲食店街              |
| ② 番町の落ち着いた住宅地     | ⑪ 老舗の集積地            |
| ③ 富士見の学校と緑のある住宅地  | ⑫ 秋葉原電気街・サブカルチャーのまち |
| ④ 印刷・出版街（機能転換が進行） | ⑬ 新産業拠点（情報技術産業等）    |
| ⑤ 古書店街            | ⑭ かつての間屋街（住機能が進展）   |
| ⑥ スポーツ用品店街        | ⑮ 国際的なビジネスゾーン       |
| ⑦ 楽器店街            | ⑯ 文化・芸術街            |
| ⑧ 学生街             | ⑰ 一団地の官公庁施設         |
| ⑨ 医療機関の集積地        |                     |

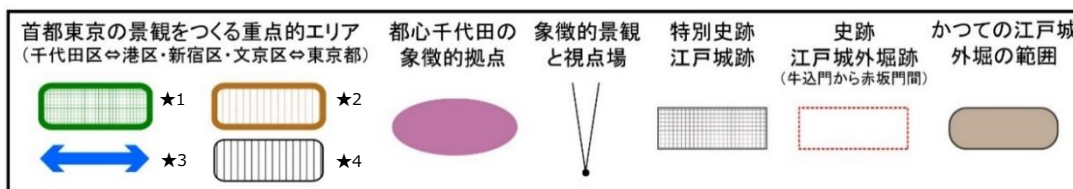
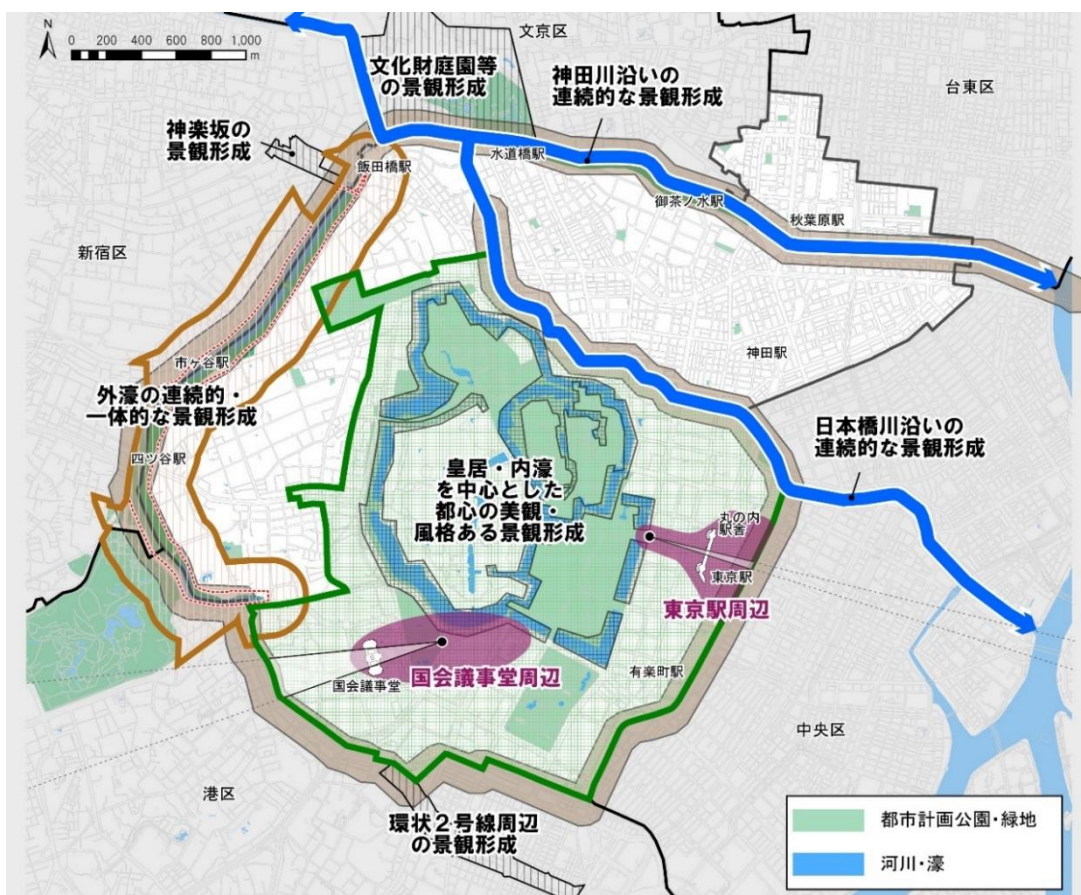


出典：千代田区都市計画マスタープラン



公共施設の整備にあたっては、このような地域ごとの特性を踏まえた上で、機能の補完や地域の活性化にも寄与するよう計画を検討する必要があります。

また、千代田区は平成 31 年 4 月 1 日に景観法に基づく景観行政団体となり、令和 2 (2020) 年 3 月に新たに景観形成の指針となる「千代田区景観まちづくり計画」を策定しています。区には、公共施設整備を通じて、地域における良好な景観形成を主導する役割も期待されています。



※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を利用して作成したものである。  
(承認番号) 2 都市基交著第 147 号

出典：千代田区都市計画マスタープラン



## 2. 環境保全性

### ① 環境負荷低減性

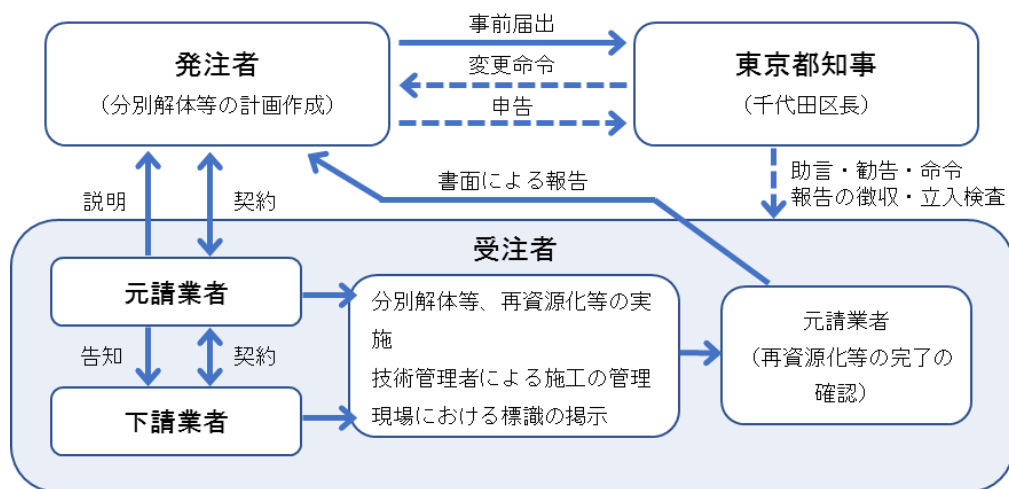
千代田区地球温暖化対策地域推進計画 2021 及び千代田区気候変動適応計画 2021 への取り組みに加え、建築物の長寿命化、省エネルギー・再生可能エネルギーの活用等にも積極的に取り組む必要があります。

LED の採用や節水のための中水利用設備（※）を採用するなど様々な角度からの検討が望まれます。

（※）中水利用設備における留意事項

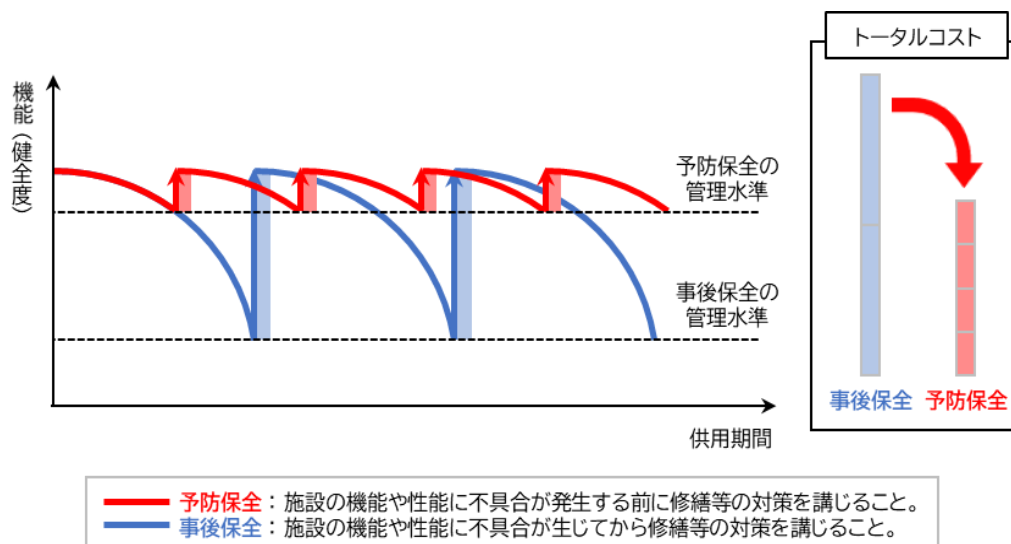
トイレ排水に雨水の利用を検討する際は、雨水が潤沢に供給可能かどうかの判断が必要。雨水の供給量が見込めないのに設備を設けると、結局上水の補給が必要となり、貯水槽、ポンプ等の設備維持費がかさむ。また、屋上面積が相当広くなければ雨水の貯留は困難なこと。雨水中の SS（suspended solids 浮遊物質）がバルブ等の機器類に悪影響を与えることも知られており、計画にあたっては留意が必要。

また、省資源に関しては、建設リサイクル法（建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律）に基づき、既存建物の解体工事等を行う際には分別解体及び再資源化を行う必要があります。特に特定建設資材と呼ばれるコンクリート、コンクリート及び鉄から成る建設資材、木材、アスファルト・コンクリートの 4 品目に関しては、重点的な再資源化に関する管理が求められます。



出典：東京都都市整備局 HP「建設リサイクル法 手続きの流れ」を一部加工

管理に関する内容にはなりますが、予防保全型メンテナンスの取組みも長寿命化の観点から有効となります。予め計画を立てて補修等を定期的に行うもので、不具合が生じてから事後的に対応するより、保守にかかる全体コストを低減することができます。



出典：国土交通省説明資料（公的ストック）

## ② 周辺環境保全性（地域生態系保全、周辺環境配慮）

自然環境が有する多様な機能を賢く利用するグリーンインフラという考え方があります。緑化整備は、雨水を保水・浸透させるとともに、晴天時には霧散効果によりヒートアイランド現象への対策にもなります。一方で、地域に生育していなかった植物を利用することにより、地域固有の生態系に悪影響を与える可能性が考えられることから、地域本来の生物多様性に配慮するためには、当該地域の環境に適合した在来種を用いるよう心がける必要があります。



千代田区役所本庁舎

### 3. 安全性（防災・防犯）

耐震や耐火の性能を確保することは勿論のこと、公共施設は災害の際に避難所などの防災拠点となる場合もあるため、被災者の利用に耐えうる性能を付加する必要があります。

水害への対策の例で言えば、荒川が氾濫した場合、氾濫水が千代田区に到達するまでに12～24時間かかり、水が引くまで2週間以上を要する見込みとなっています。このため、千代田区洪水避難地図（洪水ハザードマップ）では水平避難を原則としています。一方、神田川・日本橋川・隅田川の氾濫が予想される場合、神田川・日本橋川は水位の上昇が早く、浸水してから数時間で水が引くことが想定されているため、頑強な2階以上への垂直避難が求められています。

これらの水害により想定される浸水深さや到達時間、水が引くまでの時間等を考慮したうえで、重要な施設や設備は海拔からの高さを考慮しつつ1階には配置しない等の対策を計画段階から選択することとします。

防犯に関しては、区民及び児童生徒への危害を未然に防ぐため、出入口の限定や防犯ベル、緊急通報装置、防犯カメラ等の設置を行います。これらの防犯設備は、施設利用者が不特定多数なのか、又は住宅のような特定者利用なのかを踏まえ、プライバシー等へも配慮して計画する必要があります。

## 4. 機能性

### ① スケルトン・インフィル

公共施設を整備するにあたっては、将来の需要の変化にも対応できるよう、用途転用や可変性を視野にいれた設計を行う必要があります。

スケルトン・インフィルという考え方があり、建物のスケルトン（骨組・構造体）とインフィル（内装・設備機器）とを分離して捉え、スケルトンについては100年使える丈夫なコンクリートを使うなど長寿命を図る一方で、インフィルについては用途転用等に柔軟に対応できるよう設計するものです。今後の施設整備においては、事前に検討しておく必要があります。

### ② ユニバーサルデザイン

施設内の移動や操作に関する利便性を確保するとともに、その際、障がいの有無、年齢、性別、言語等にかかわらず、多様な人々が利用しやすいように施設や生活環境をデザイン（ユニバーサルデザイン）する必要があります。

なお、千代田区には、誰もが等しく公共施設を利用できるよう、統一的なサインの指針を示す「千代田区公共サインデザインマニュアル」が整備されています。



ピクトグラムサイン

出典：千代田区公共サイン  
デザインマニュアル



千代田区役所本庁舎

フロア案内  
外国語表記・ピクトグラムサイン

## 千代田区役所本庁舎のユニバーサルデザイン



自動ドア、誘導・注意喚起ブロック



点字案内板、誘導・注意喚起ブロック



誘導・注意喚起ブロック、床材による誘導

### ③ 室内環境

室内における音、光、熱といった環境も重要な機能です。特に空気や衛生に関する室内環境については、令和2（2020）年以降の新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の拡大により、感染症対策の視点も必要となっています。

具体的には、機械換気による常時換気のほか、開口部（窓）等を開放できるようにし換気を促進することや、衛生的に配慮された抗菌・抗ウイルス内装材の使用をすること等が挙げられます。これら衛生環境に関しては、常に最新の状況を確認し、適切な設計とすることが求められます。

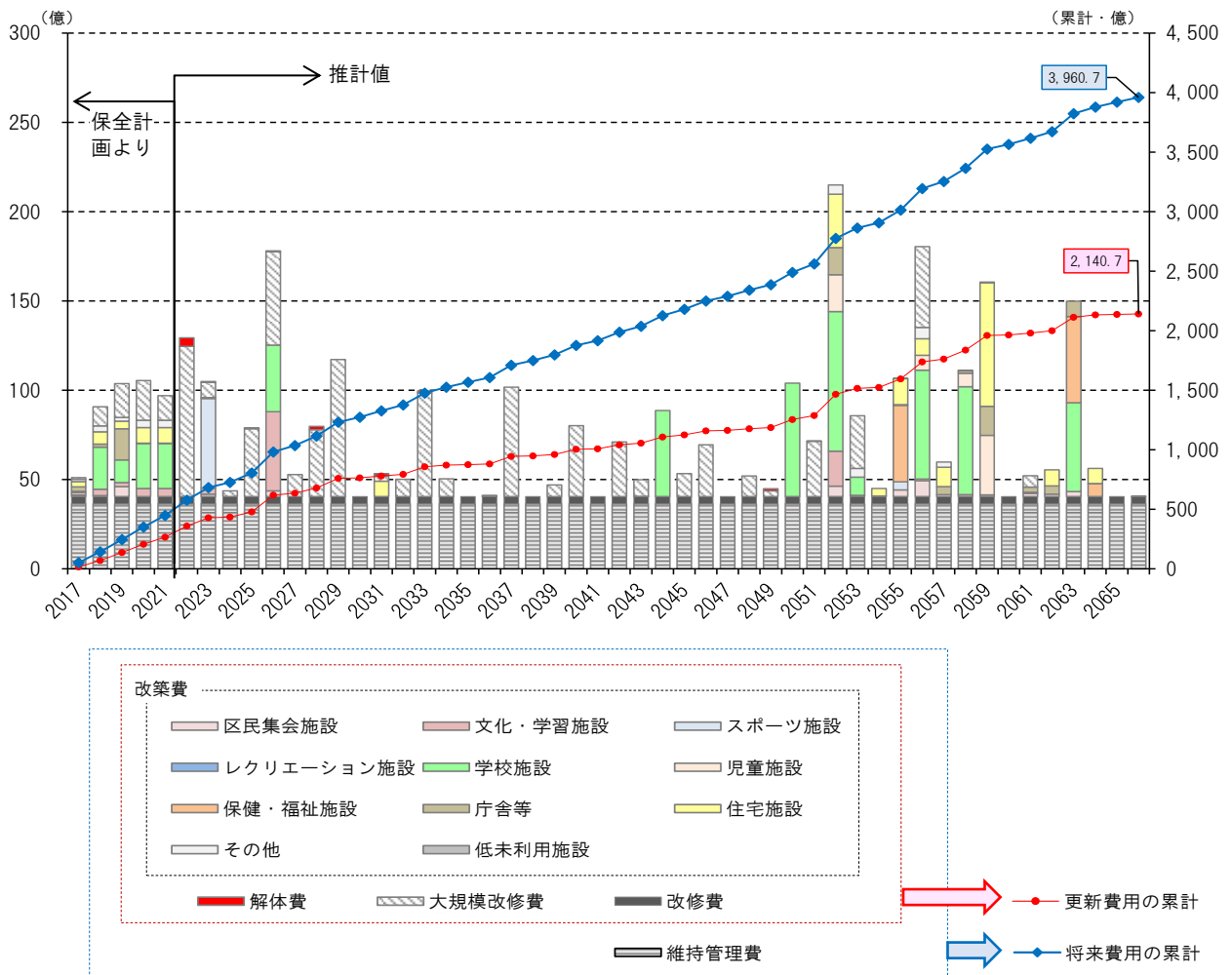


## 5. 経済性

区では規模が大きい施設を多く保有しており、施設の維持管理・更新にあたっては、従来の「事後保全型」から、長寿命化を図る「予防保全型」の考え方へと移行しています。

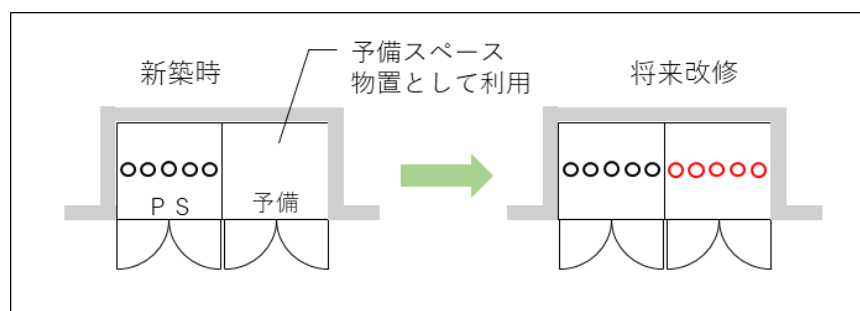
千代田区公共施設等総合管理方針では、予防保全型を想定して区有施設に関する将来費用を試算しており、経常に支出される維持管理費も含めた今後50年間で必要になる将来費用は、総額約3,961億円（年平均約79.2億円）になるとしています。

図表 17：区有施設に係る将来費用（千代田区公共施設等総合管理方針 H29 より抜粋）

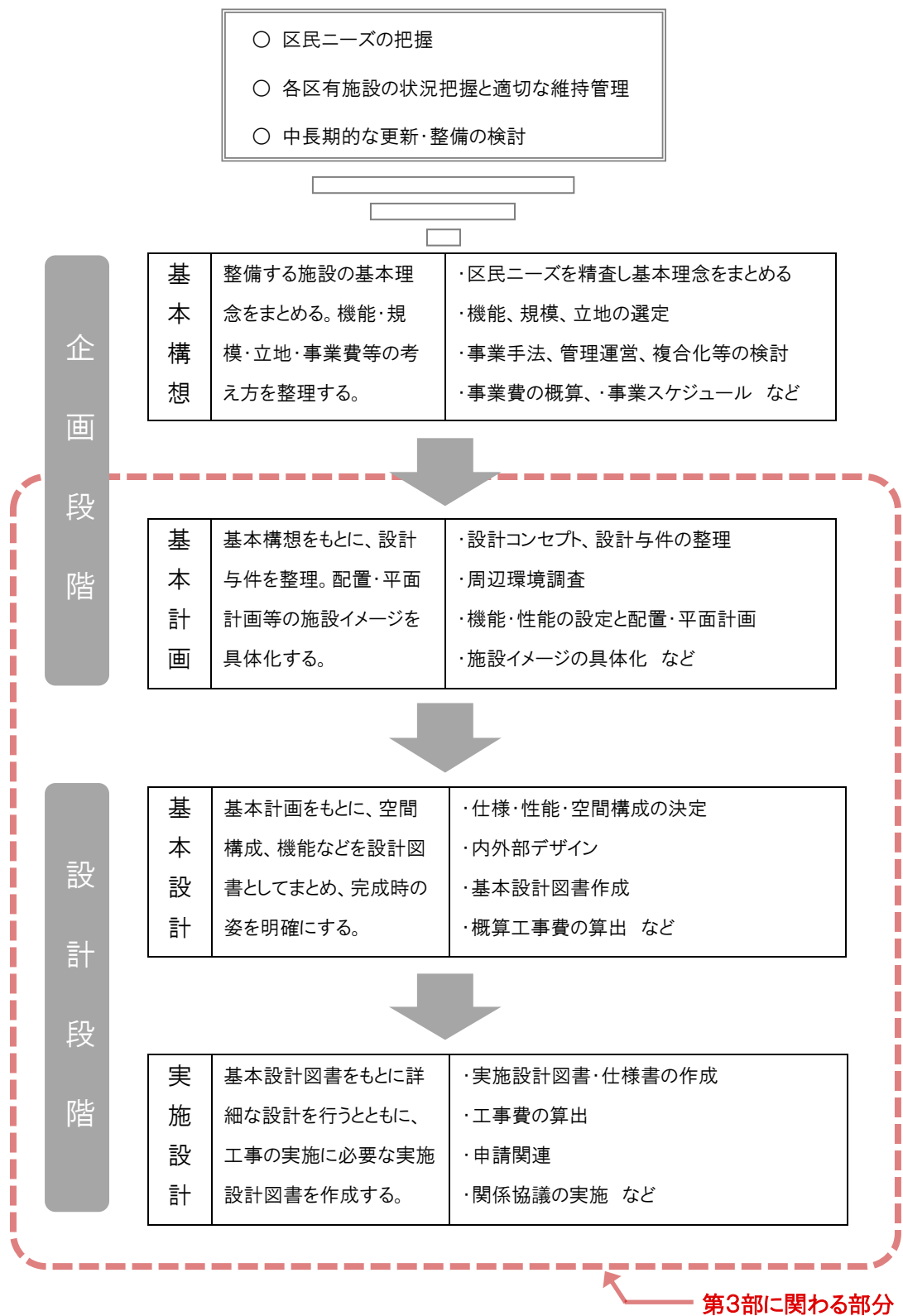


なお、区有施設（建物）の着工から除却に至るまでのライフサイクルコスト（LCC）を見ると、施設を運用している維持管理段階でも多くのコストがかかることが分かります。

そのため、維持管理のしやすい設計を行うとともに、設備更新などを含め改修工事がしやすい設計とすることで、LCC マネジメントをハード面とソフト面の両面から検討する必要があります。例えば、パイプスペースは、予備を収納するスペースを予め計画しておく、将来の設備更新等の需要に対して柔軟に対応できます。



〔参考〕整備内容を検討する各段階（第3部関係）





## 第4部 整備にあたっての考え方

第4部では、整備の必要性や優先順位、そのための未利用・暫定活用財産や民間活用といった、具体の施設計画・設計の前段で行うべき検討について、考え方を整理します。

### 1. 必要性・優先順位等の考え方

#### ① 必要性の考え方

行政サービスを提供する区有施設（建物）は、人口構成や社会状況の変化等に伴い多様化するニーズに的確に対応していくことが求められます。そのために必要／不要となる建物規模や用途について常に検討を行い、保有数量の適正化を図ることが重要です。

これらの行政需要の状況と既存施設の老朽化状況を踏まえて、施設整備（新規整備・大規模改修・建替え等）に取り組んでいきます。

また、施設整備にあたっては、技術革新により実現した高性能・高品質で、環境に配慮した整備手法を採用し、将来の施設需要の変化にも対応できるようなフレキシブルな施設の整備を行う等、長期的な視点から検討を進めることが重要です。これにより、建設コストが上昇する場合がありますが、管理運用等コストの削減にも繋がり、結果として、ライフサイクルコストの削減が期待できるというメリットが考えられます。

#### ② 優先順位の考え方

区有施設（建物）は、区民の大切な財産です。施設整備にあたっては、まずは長寿命化を踏まえた上で取り組みます。区では、「予防保全型」の改修方法を取り入れ、計画的な大規模改修を建築後30年目頃までに行うことで、建物の使用年数を構造躯体の耐用年数（標準的には60年）まで伸ばしていく考えです。

その上で、施設需要や老朽化の状況を踏まえて施設整備に取り組んでいきますが、時代の変化に伴い、施設の使い勝手等が実情にそぐわなくなる場合もあるため、整備の優先順位は築年数だけではなく、施設の利用状況等から総合的に判断していく必要があります。

### ③ 工事期間中の考え方

現地での建替えや大規模改修を行う場合は、工事の期間中に当該施設を休館にするか、又は仮移転先を整備・確保する必要があります。いずれにしても、施設管理者等と十分に調整し、利用者の理解を得たうえで実施することとなります。

仮移転先を確保する場合には、財政面への影響も踏まえ、低未利用財産の活用や既存施設の余剰スペースの活用等を考えていきますが、条件等の調整に時間を要する場合があります。

一方、移転建替えの場合は、これらの工事期間中の機能継続、仮移転の課題はありませんが、当該建設場所を新たに確保する必要があります、その立地の適切さも重要です。

これらを踏まえて、現地建替えなのか移転建替えなのか等の可否を判断していく必要があります。なお、大規模改修については、その工事内容・規模によっては、全面移転ではなく一部「居ながら工事」を実施できる場合があります。

図表 18：居ながら工事の施工計画（動線、仮設など）

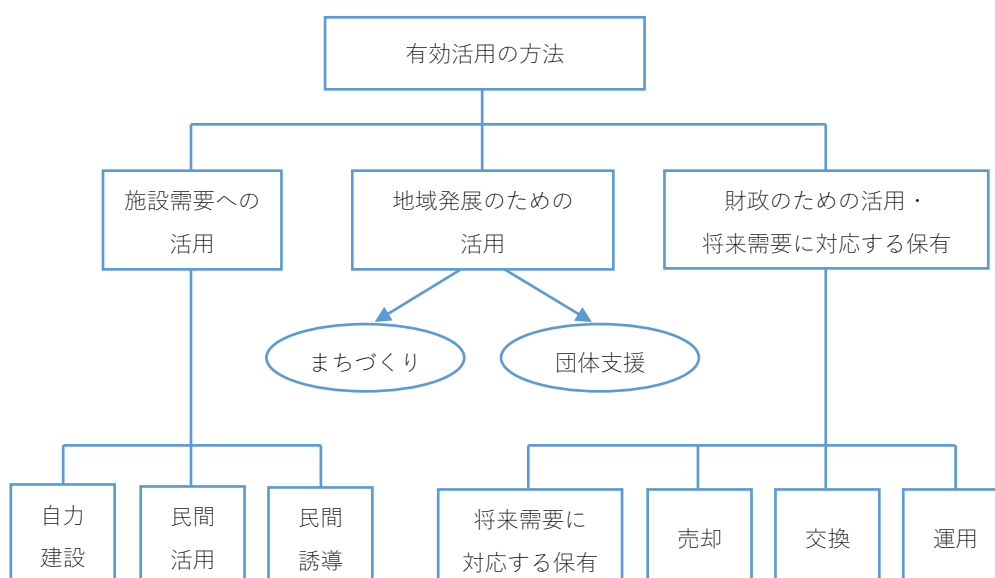
	外部工事型	区画工事型	フロア工事型
特徴			
施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・補強工事は建物外部で行います。</li> <li>・建物外周部に敷地の余裕が必要です。</li> <li>・入居者の移動は、ほとんど必要ありません。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事エリアと使用エリアを平面的に区分するため、仮間仕切壁を設置します。</li> <li>・工事の内容に応じ、平日か、夜間、休日作業となります。</li> <li>・一般的に、工事のエリアが広いほど工期も短く、工事費も安くなります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事をするフロアのテナントを他のフロアや他のビル又は、仮設事務所に移転します。</li> <li>・移転費等が別途かかります。</li> <li>・工事は平日作業が多くなり、工事量に比し、工期も短く、工事費も安くなります。</li> </ul>

- 耐震壁又はブレース補強
- 仮設足場（外部のみ）
- 工事エリア

## 2. 未利用・暫定活用財産の考え方

未利用・暫定活用財産については、第2部において、その現況と課題について整理しましたが、千代田区財産活用方針で示された「施設需要への活用」、「地域発展のための活用」及び「財政のための活用・将来需要に対応する保有」の三つの方法を踏まえて、改めて活用の基本的な考え方を整理します。

図表 19：有効活用の方法（イメージ図）



出典：千代田区財産活用方針（H24 更新版）

### ① 施設需要への活用

区の行政需要に対応するものであり、他の二つの活用方法に優先されます。区が自ら建設する手法のみならず、PFI等の民間活用手法や区有財産を貸し付けることにより民間施設を誘導する手法など、多様な手法の中から施設の用途等に応じて最適な手法を選択することとします。

## ② 地域発展のための活用

### ②-1 まちづくりの視点

まちづくりの動きがあるエリアに区有地が位置している場合には、当該地域の都市基盤整備など、広くまちづくりの推進につながっていくような活用を図っていくこととします。

### ②-2 団体支援の視点

行政の代行・補完の役割を果たし、まちづくりや区民生活の向上に大きく寄与する団体に対し、区有財産を貸し付けることによる支援を、必要に応じて進めていくこととします。

## ③ 財政のための活用・将来需要に対応する保有

### ③-1 売却・交換

上記①②の活用方法が見込めない財産については売却や交換による活用を図り、その結果生み出される収入等を区政に活かしていきます。

ただし、区内において大規模用地の新たな取得は極めて困難なため、学校跡地などの大規模用地の売却については、極めて慎重に検討する必要があります。

### ③-2 将来需要に対応する保有・運用

将来的には活用の余地がありながら、当面の行政需要が見いだせない財産は、売却や交換ではなく民間事業者への貸付等を行い、収入を確保することを検討します。

また、既存施設を現地建替え・大規模改修する場合には仮移転場所が必要なことがあり、そうした暫定利用のための保有も必要となります。

### 3. 土地取得の考え方

施設整備にあたり、区が所有する低未利用財産では対応が難しい場合、新たな土地・建物の取得を検討していくことになります。

千代田区ではこれまでも、行政需要に対応できる土地や、既存区有地の利便性向上に繋がる場合などに土地の取得を行ってきましたが、現在、低未利用地とされている区有地が存在するなかで、新たな取得については、その必要性を十分に検証する必要があります。

このため、今後の社会状況の変化や人口増加等に伴い必要となる行政需要に応じていくことを基本とし、次のような場合に区有地の取得を検討することとします。

1. 既存区有地(学校・避難所・公園など)の機能拡充や利便性の向上につながる場合
2. 一定規模以上の面積を有し、単独敷地で行政需要を満たすことが可能な場合
3. 人口の増加や人口構成の変化に伴う行政需要が生じた場合
4. 社会の仕組みが変わることで生じる行政需要や求められるニーズの変化に対応する場合
5. 行政需要に対応できるような土地交換の申し出があった場合

なお、取得の検討に際しては、以下の点に留意していきます。

- ・既存の区有地ではニーズを満たすことができないか
- ・相隣紛争等の解決手段としていないか
- ・権利関係等で問題が無いか
- ・維持管理を含めて、区の負担や不利益にならないか
- ・有効活用が図れる土地であるかの検証（不動産調査等）がなされているか

また、取得の手続きに際しては、庁内の各会議体で適切な時期に議論し方向性を諮っていき、議会との情報共有や議論を行いながら検討を進めていきます。

#### 4. 民間活用・民間等との共同事業の考え方

第2部2.(3)の「民間活用等の状況」において示したとおり、区ではこれまでも、PFIや指定管理者制度といった民間活用を行うとともに、合築や市街地開発事業といった区以外の者（民間等）との共同事業にも取り組んできました。

##### ① 民間活用の考え方

PFIや指定管理者制度といった民間活用にあたっては、適正な手法の選定、官民の役割の整理、及びノウハウの継承が重要な視点となります。完成した施設の管理運営のみならず、施設の計画・設計段階、建設段階から様々な手法があるため、活用には、検討の初期段階から十分に議論しておく必要があります。

なお、指定管理者制度に関しては、千代田区指定管理者制度ガイドライン（平成29年1月策定、平成30年9月改定）において、区としての統一的な基準や基本的な考え方を定めています。

##### ② 民間等との共同事業の考え方

###### ②-1 合築

任意の共同事業として、区以外の者（民間等）との合築により区有施設を整備する場合があります。区の土地での合築（かがやきプラザ）や、相手方の土地を区が賃借して合築（本庁舎）するケースがありますが、いずれも合築の相手方と区とが合意のもとで協定等を結んだ上で、設計や工事等の役割分担を定めながら事業を進めて行くことになります。

この手法は、その時々行政需要の状況や相手方施設との相乗効果等を踏まえて選択されることになります。しかし、完成後は区分所有の共用施設となるため、共用部分の管理や施設の改修・建替えに関して、区単独での判断が出来なくなるという側面もあります。計画に際しては、こうした共用施設の特徴に留意した上での総合的な検討が求められます。

###### ②-2 市街地開発事業

土地区画整理事業や市街地再開発事業により区有施設が整備される場合もあります。

このうち、市街地再開発事業について言えば、再開発前の宅地<sup>注1)</sup>の権利が、再開発で整備された建物の床と敷地の権利に変換（権利変換）されます。このため、再開発前の宅地<sup>注1)</sup>の権利を区が有している場合に、再開発後において、区は新たな建物（区有施設）を取得することになります。

この事業は、施行地区内の複数の地権者らとの共同事業となりますが、任意の共同事業である合築の場合と異なり事前の協定等の取り交わしは必要とせず、行政による都市計画決定<sup>注2)</sup>や事業認可を経た上で、当該認可を受けた施行者（市街地再開発組合等）が事業を進めて行きます。このため、特に事業認可以降は、事業計画と施行者のスケジュールにより事業が進められることになります。

なお、施行地区の条件によって違いはありますが、区の関わりについては、

- ㉗ 都市計画の決定等を行う行政としての区
- ㉘ 施行地区内の公共施設<sup>注1)</sup>の管理者としての区
- ㉙ 施行地区内の宅地<sup>注1)</sup>の権利者としての区

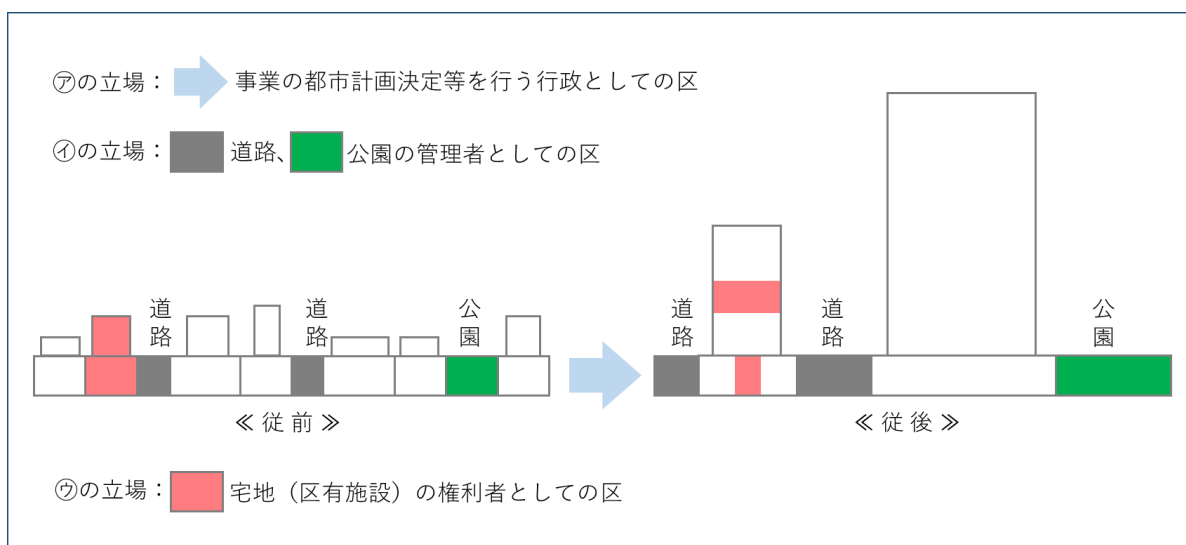
の三つの立場が考えられます。（図表 20 参照）

前述のとおり、区が㉙の立場を有しているときに、市街地再開発事業により区有施設が整備されることになります。㉗や㉘は行政ならではの立場ですが、㉙の立場は施行地区内の他の地権者らと同じであり、従前の権利に応じて従後の権利を取得する財産所有者としての立場となります。事業への関わりや、区としての判断を行っていく際は、この三つの立場の違いを意識して取り組む必要があります。

注 1) 都市再開発法の定義によります。同法では、道路、公園、広場等を「公共施設」とし、「公共施設」以外の土地を「宅地」としています。

注 2) 都市計画決定が不要な事業もあります。

図表 20：市街地再開発事業における区の立場（イメージ）



加えて区には、周辺の地域も含めたまちづくりの総合調整者としての役割も求められます。これは㉗の立場に繋がるまちづくり行政としての役割であり、地域ごとの経緯や特性を踏まえ、㉑や㉘の立場も含めた総合調整が図られていくことになります。

なお、市街地再開発事業では、基本的に敷地の共同化により土地の高度利用を図るため、整備される施設も基本的には複数地権者による共同ビル（共用施設）となります。この点については、前述「㉒-1 合築」と同様の留意が求められます。

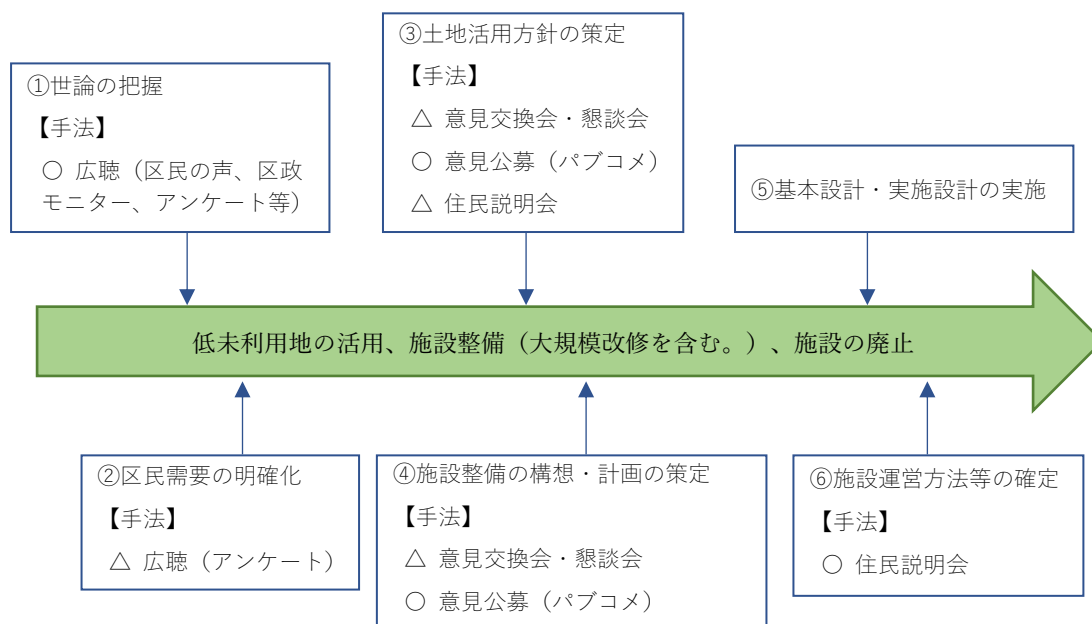


## 5. 区民参画の考え方

「千代田区参画・協働ガイドライン（平成26年4月）」では、低未利用地の活用や施設整備についての参画のルールを示しています。

施設整備にあたっては、当ガイドラインを踏まえて、世論調査等のアンケートや、意見公募（パブリックコメント）、意見交換会・懇談会などを適切な段階で、適切な手法により実施することで、区民等が真に必要とする施設の整備へと繋げていくことを目指します。

図表 21：区民参画の手法・ルール（「千代田区参画・協働ガイドライン」から抜粋）



※○…必ず実施、△…状況により実施

## 第5部 複合施設について

第5部では、千代田区において特徴的な「施設の複合化」について、その効果と留意点を掘り下げて整理します。第4部と共に、具体の施設計画・設計に入る前の検討に活かすものです。

### 1. 複合施設に関する現状

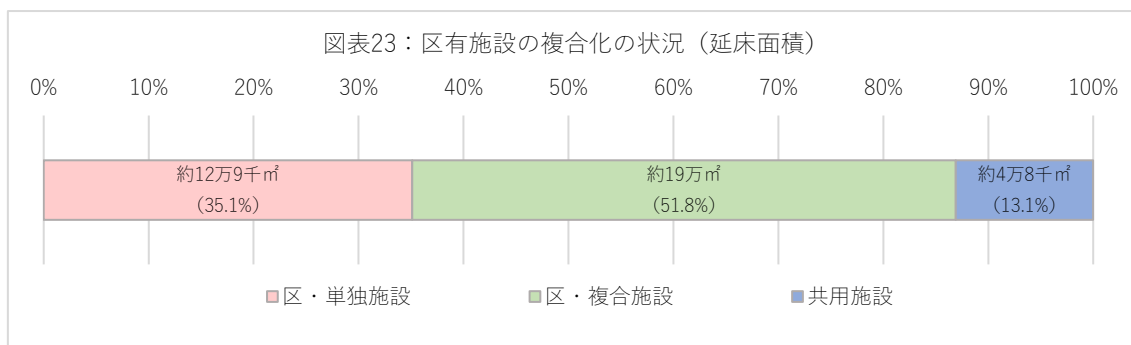
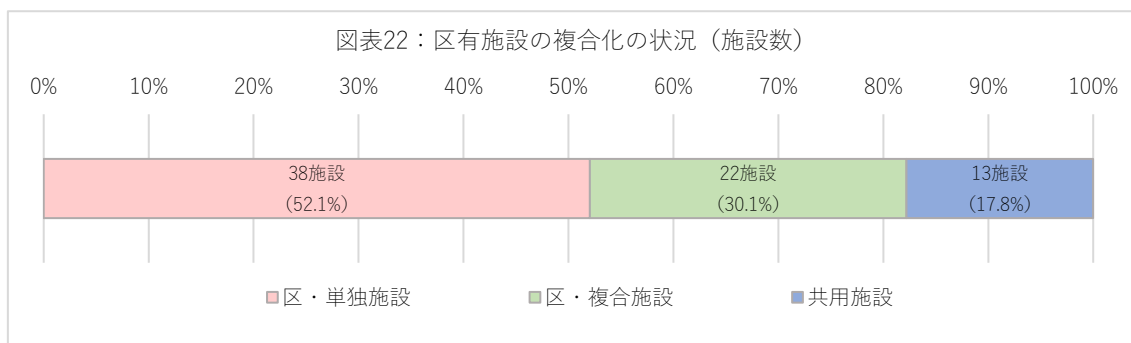
区有施設（建物）の中には、建物を複数の異なる用途で使用する複合施設や、区以外の者と共に建物を所有・使用する共用施設（合築）があります。

高い容積率が指定され地価が高いという千代田区の地域特性から、区にはこのような複合化した施設が多く存在していますが、第2部4の「区有施設の課題」において示したとおり建替え時等の課題も存在します。そのため、第4部の「整備にあたっての考え方」の整理に加えて、この第5部では「複合施設」について掘り下げて整理します。

#### (1) 複合化の状況

##### ① 施設数・延床面積

区有施設を単独・複合の別でみると、「区・単独施設」が38施設（52.1%）、「区・複合施設」が22施設（30.1%）、「共用施設」が13施設（17.8%）となっています。



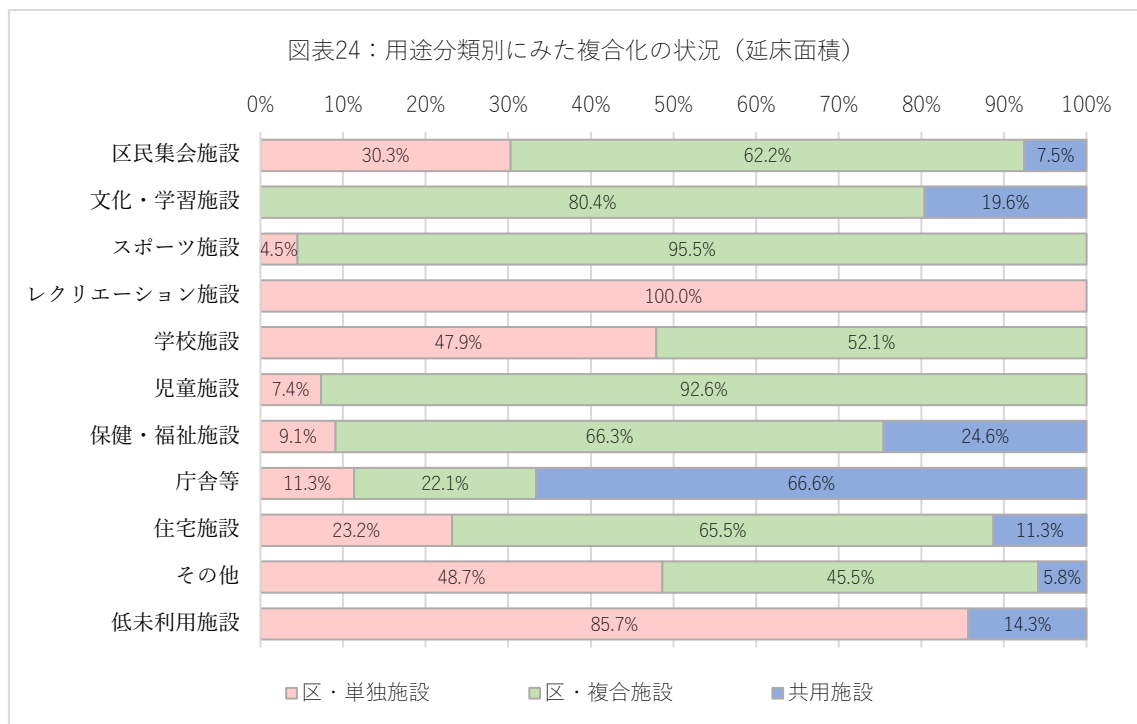
※図表 22、23 とも令和2年4月1日現在。  
令和2年度以降の増減は含んでいません。

## ② 用途分類別にみた状況

用途分類別の状況を延床面積でみると、児童施設やスポーツ施設は9割以上、文化・学習施設は8割以上、区民集会施設や保健・福祉施設、住宅施設は6割以上が「区・複合施設」として整備されています。

具体的な複合施設の構成をみると、同じ用途を集約する施設のほか、異なる用途を集約する施設があり、具体的には住宅機能を含んだ「神保町ひまわり館」や「西神田コスモス館」、学校を中心とする「ちよだパークサイドプラザ」や「神田さくら館」といった施設があります。

共用施設についてみると、国の合同庁舎と建物を共有する「本庁舎」や東京都が所有する建物の一部の譲受を受けて開設された「千代田清掃事務所」、九段坂病院と建物を共有する「高齢者総合サポートセンター（かがやきプラザ）」等があります。

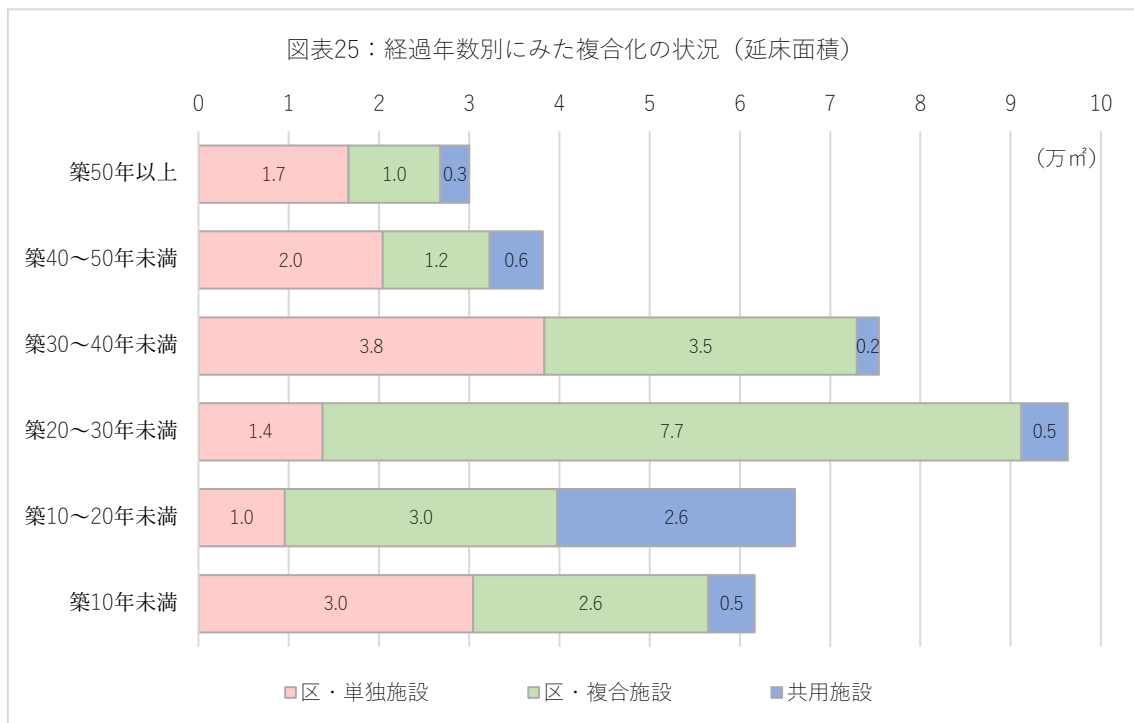


※令和2年4月1日現在。令和2年度以降の増減は含んでいません。

### ③ 経過年数別にみた状況

経過年数別の複合化状況を延床面積で見ると、築30年未満の建物に「区・複合施設」が多いことが分かります。なお、築10～20年未満の建物には、国と合築した合同庁舎にある本庁舎が含まれることから、「共用施設」が大きな割合を占めています。

また、築30年以上40年未満の施設や、築10年未満の施設でも「麴町保育園」や「区営東松下町住宅」が整備されたことから、「区・単独施設」の割合が大きくなっています。



※令和2年4月1日現在。令和2年度以降の増減は含んでいません。

(2) 複合用途の組合せ

① 複合パターンの整理

区が所有する「複合施設」は、以下の表に示すような複合パターンになっています。

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低未利用地
万世橋出張所・区民館						4階事務室	6階事務室	万世橋出張所 区民館		5階事務室	
九段小学校・幼稚園					九段小学校 九段幼稚園			防災備蓄倉庫			
神田淡路町複合施設						神田保育園	淡路にここフォーエブプラザ				
富士見みらい館					富士見小学校 ふじみこども園	ふじみわんぱく広場		防災倉庫		地域交流室	
神田淡路町施設							淡路町施設	防災課倉庫	区営淡路町住宅 淡路町高齢者住宅		
麴町二丁目複合施設	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			
岩本町ほほえみプラザ	今川記念館 多目的ホール							防災備蓄倉庫			
和泉橋出張所・区民館	和泉橋区民館							和泉橋出張所 ストックヤード 防災倉庫			
富士見出張所・区民館	富士見区民館							富士見出張所 ストックヤード			
神田公園出張所・区民館	神田公園区民館							神田公園出張所 ストックヤード			

※令和3年4月1日現在。

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低未利用地
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		
神田さくら館		神田まちかど図書館			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					
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	
番町さくら館									番町さくら館区営住宅	番町さくら館職務住宅	
昌平童夢館		昌平まちかど図書館			昌平小学校 昌平幼稚園	神田児童館					
いきいきプラザ一番町	いきいきプラザ会議室		いきいきプラザプール				特別養護老人ホーム 高齢者在宅サービスセンター いきいきプラザ一番町		いきいきプラザ高齢者住宅		
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			
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	
一番町児童館・区営住宅	一番町集会室					一番町児童館			区営一番町住宅	ちよだ一番町郵便局	
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		
旧四番町併設庁舎 [解体中]	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		
スポーツセンター	スポーツセンター集会室	生涯学習施設	スポーツセンター					リサイクルセンター			
日比谷図書文化館	日比谷図書文化館会議室	日比谷図書文化館									

② 共用パターンの整理

区が所有する「共用施設」は、以下の表に示すような共用パターンになっています。

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低未利用地	他施設
高齢者総合サポートセンター (かがやきプラザ)							高齢者総合サポートセンター					九段坂病院
障害者福祉センター (えみふる)							障害者福祉センター					民間
千代田区役所 本庁舎		男女共同参画センター 千代田図書館					障害者就労支援施設	本庁舎				国
富士見あみず館								防災倉庫 区営富士見住宅 富士見高齢者住宅				民間
九段さくら館	九段上集会室							防災倉庫 有価物一時集積所	九段さくら館			民間
ロイヤル一番町									一番町職員住宅			民間
災害対策用職務住宅									災害対策用職務住宅			民間
千代田清掃事務所庁舎								千代田清掃事務所				東京都
内神田收藏庫											内神田收藏庫	東京都
西神田併設庁舎											西神田併設庁舎	東京都
千代田会館 ・旧千代田区公会堂											千代田区公会堂 千代田会館1・10階	民間

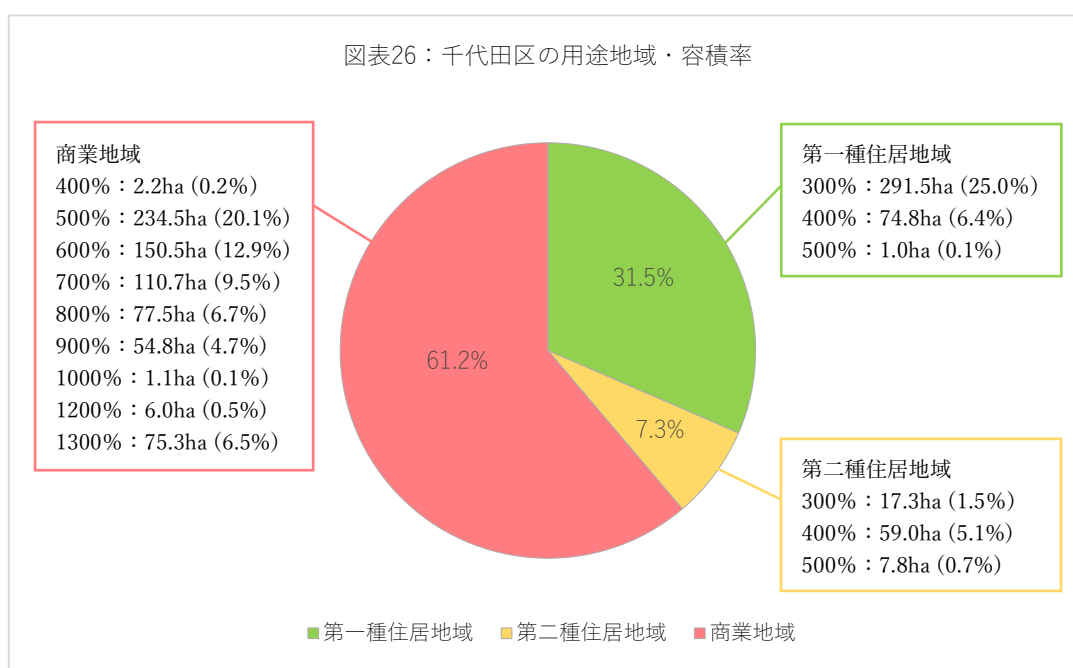
※令和3年4月1日現在。

## 2. 千代田区の地域特性（用途・容積）

千代田区は、都市計画で指定された商業地域の割合が約6割を占め、他の自治体と比較しても地価が高く、容積率も高い状況がみられます。

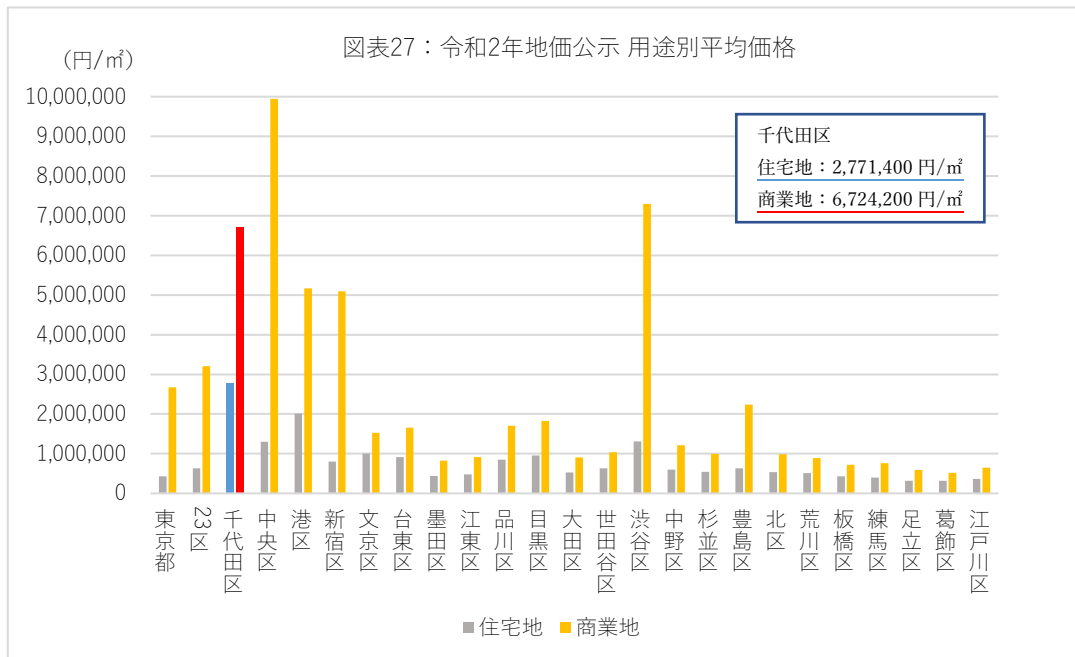
令和2年地価公示における用途別平均価格をみると、住宅地では23区内で最も高く、商業地では3番目に高い水準にあります。また、指定容積率の平均値は561.8%であり、2番目に高い水準にあります。

こうした千代田区の地域特性を踏まえると、新たに土地を取得することは容易ではありませんが、一方で高い容積率を活かした施設整備が可能です。数少ない限られた区有地において、多様化する行政需要に対応していくためには、区有地の高度利用とあわせた複合化の検討が必要な場合もあります。

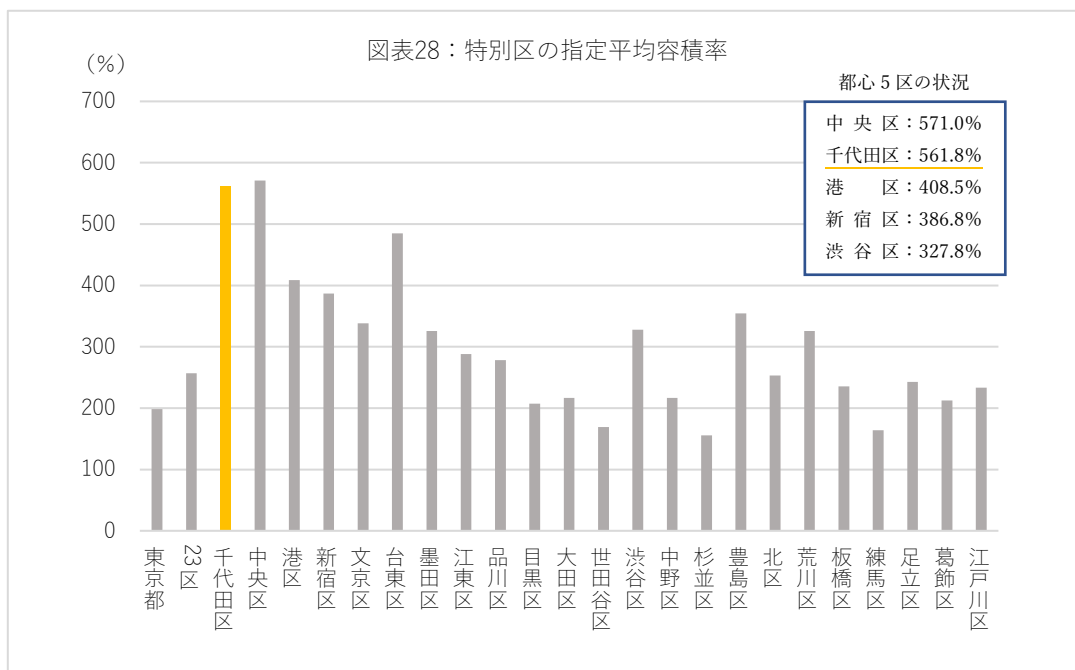


出典：2018 千代田区の土地利用





出典：東京都財務局「令和2年地価公示 区市町村別用途別平均価格一覧」



出典：東京都の土地 2018（土地関係資料集）、平成30年1月1日時点

指定平均容積率：用途地域を指定した区域において、指定容積率にそれぞれの面積を乗じた値を集計し、用途地域指定総面積で除した数値。

### 3. 複合化にあたっての考え方

上記の現状や千代田区の地域特性を踏まえて、複合化の効果と留意点を以下のとおり整理します。複合化にあたっては、これらの視点について、あらかじめ十分に検討しておく必要があります。

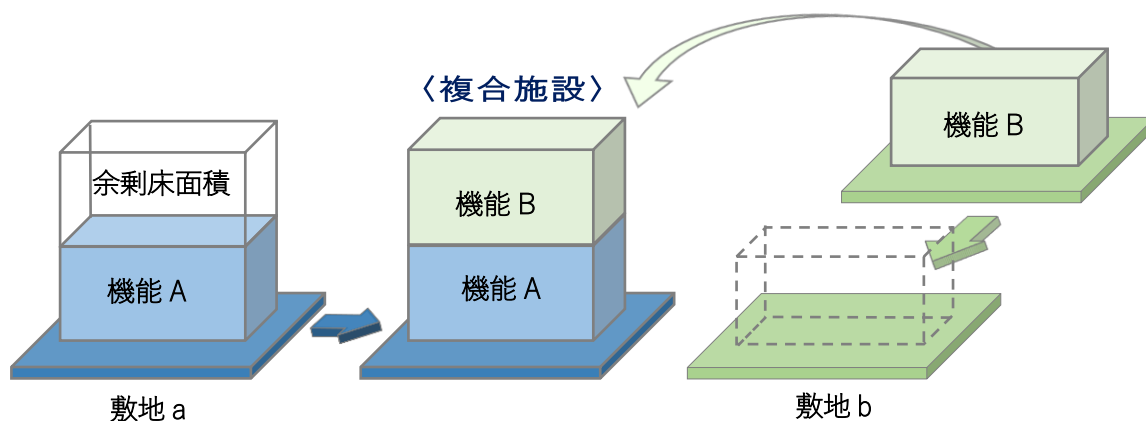
#### (1) 複合化の効果

##### ① 土地の有効利用

千代田区では地価が高く、新たな用地取得に掛かる財政負担が重くなるため、土地の高度利用が有効となります。その際、単独施設を計画してもなお、建築可能な余剰の床面積があるのであれば、他の用途と複合化していくことで有効利用が図れます。（図表 29 の敷地 a）

また、当該複合施設へ既存の機能が移転する場合（図表 29 の機能 B）は、通常の現地建替えでは工事中の仮移転を含め 2 回の引っ越しが必要となるところを 1 回の引っ越しで済ませることができます。そして、移転後の敷地（図表 29 の敷地 b）は、新たな活用について検討することが可能となります。

図表 29：複合化のイメージ



##### ② 機能集積による利便性の向上

複数の施設（機能）に同時に立ち寄ることができるため、利便性の向上に繋がるとともに、施設の利用率も高まります。また、施設利用者間の交流やにぎわいの創出などの相乗効果を生み出し、地域コミュニティの拠点や、地域防災の拠点としての役割を高めることにも繋がります。

### ③ 施設の管理・運営の効率化

施設内のサービス機能が集約できることにより、清掃や設備点検、利用者受付等の日常的な施設管理の効率化や、管理・運営のための人員・コスト及びスペースの削減が期待できます。また、施設設備の共用化によって、省エネルギー化も図ることができます。

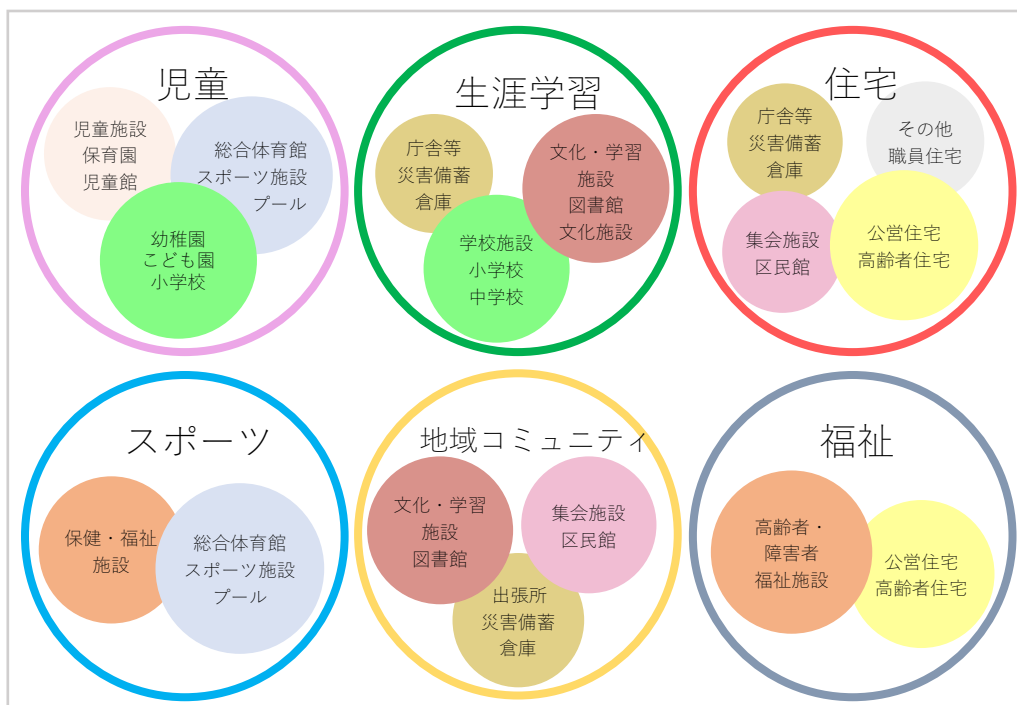
## (2) 複合化の留意点

### ① 用途の組合せと親和性

複合化では、施設間の相乗効果を生み出し、マイナスの影響が生じないような用途を組み合わせる必要があります。施設の設置目的や利用者、利用方法などの視点から、施設機能相互の親和性・相性を十分に検討する必要があります。

また、検討にあたっては、下の図表「複合用途の組合せ検討例」にて示すように、例えば「児童」・「住宅」・「福祉」などのカテゴリごとに利用者特性等を捉え、互いの機能を高め合う組み合わせは何かについて、整理していく手法などが考えられます。

図表 30：複合用途の組合せ検討例



## ② 私的空間と公的空間の分離

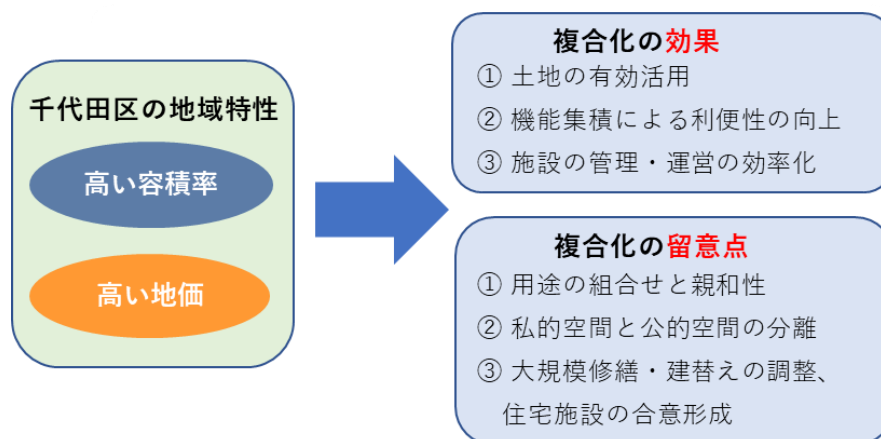
建物内での施設間移動が可能となることで、利便性が高まる一方、安全防犯上の観点からはセキュリティ計画が煩雑になることが想定されます。特に、プライベートスペース（住宅等）と不特定多数の利用に供するパブリックスペースの複合化については、一層慎重で十分な検討が必要です。

## ③ 大規模改修・建替えの調整、住宅施設の合意形成

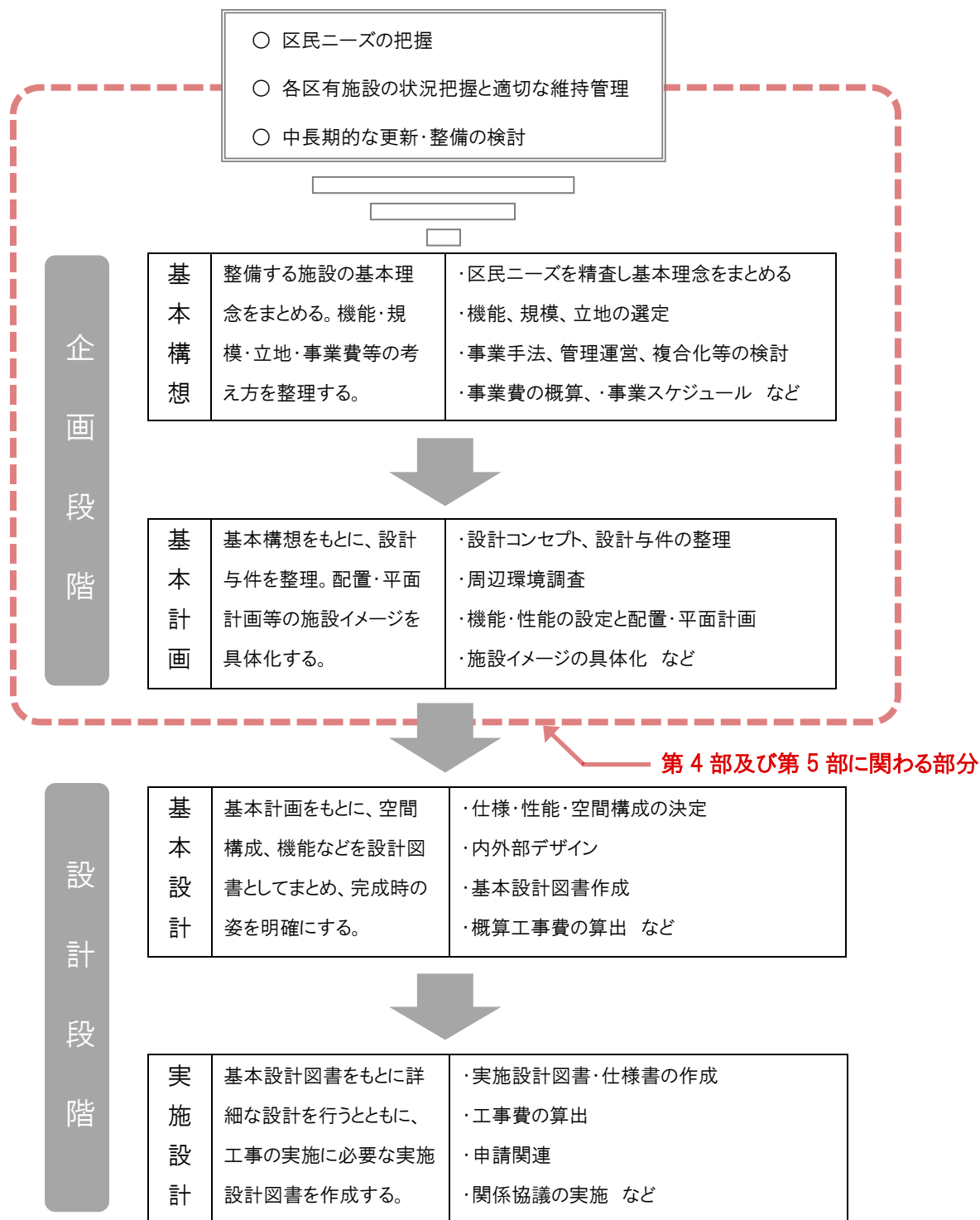
複合施設は、施設ごとに利用者や利用状況、運営時間などが異なることから、大規模改修や建替えの際の工事範囲、工事期間、仮使用や仮移転先の確保等の調整が煩雑になります。

また、住宅施設については、住み替え等が生じる住民との合意形成が非常に重要となることから、事前に十分な期間をもって協議・周知を行う必要があります。

図表 31：複合化のまとめ



〔参考〕整備内容を検討する各段階（第4部及び第5部関係）



## 第6部 おわりに

---

この「公共施設整備の基本的な考え方」では、千代田区の区有施設（土地・建物）の整備内容を検討するにあたっての、現時点での考え方や留意事項等について整理しています。

一方で、今後も技術の進歩や新たな整備手法等の開発は続き、また、社会状況の変化等に伴う区民ニーズもさらに多様化していくことが予想されます。公共施設は区民の大切な財産であるという認識のもと、整備に際しては区民参画を適切に実施するとともに、区民への説明責任を果たしていくことが重要です。それらを踏まえ、今回整理した基本的な考え方についても、適宜、状況の変化に合わせていく必要があります。

第1部 2.(2)の「今後の展開」において示したとおり、今後改訂する千代田区公共施設等総合管理方針の中に、今回の「基本的考え方」の内容を整理して取り込む予定としています。その際にも、上記のとおり、必要な見直しや視点の追加等を行っていくこととします。

## 資料編

---

- ・ 区有施設（建物）位置図
- ・ 区有施設（建物）一覧



# 区有施設（建物）位置図

神保町地域	
11	西神田併設庁舎
18	神田一橋中学校
25	三崎町中継所
31	区立神保町仮住宅
35	区営神保町住宅
38	神保町ひまわり館
40	土木事務所（一ツ橋）
44	西神田コスモス館
48	区営水道橋住宅
57	障害者福祉センター（えみふる）

富士見地域	
2	旧九段中学校
7	旧千代田公会堂・千代田会館
15	九段生涯学習館・区営九段住宅
22	旧災害対策用職務住宅
24	九段中等教育学校（九段校舎）
33	九段さくら館
43	富士見あんず館
45	千代田清掃車庫（管理棟、車庫棟）
46	富士見出張所・区民館
52	九段中等教育学校（富士見校舎）
53	千代田区役所本庁舎
58	富士見みらい館
59	千代田保健所
62	高齢者総合サポートセンター

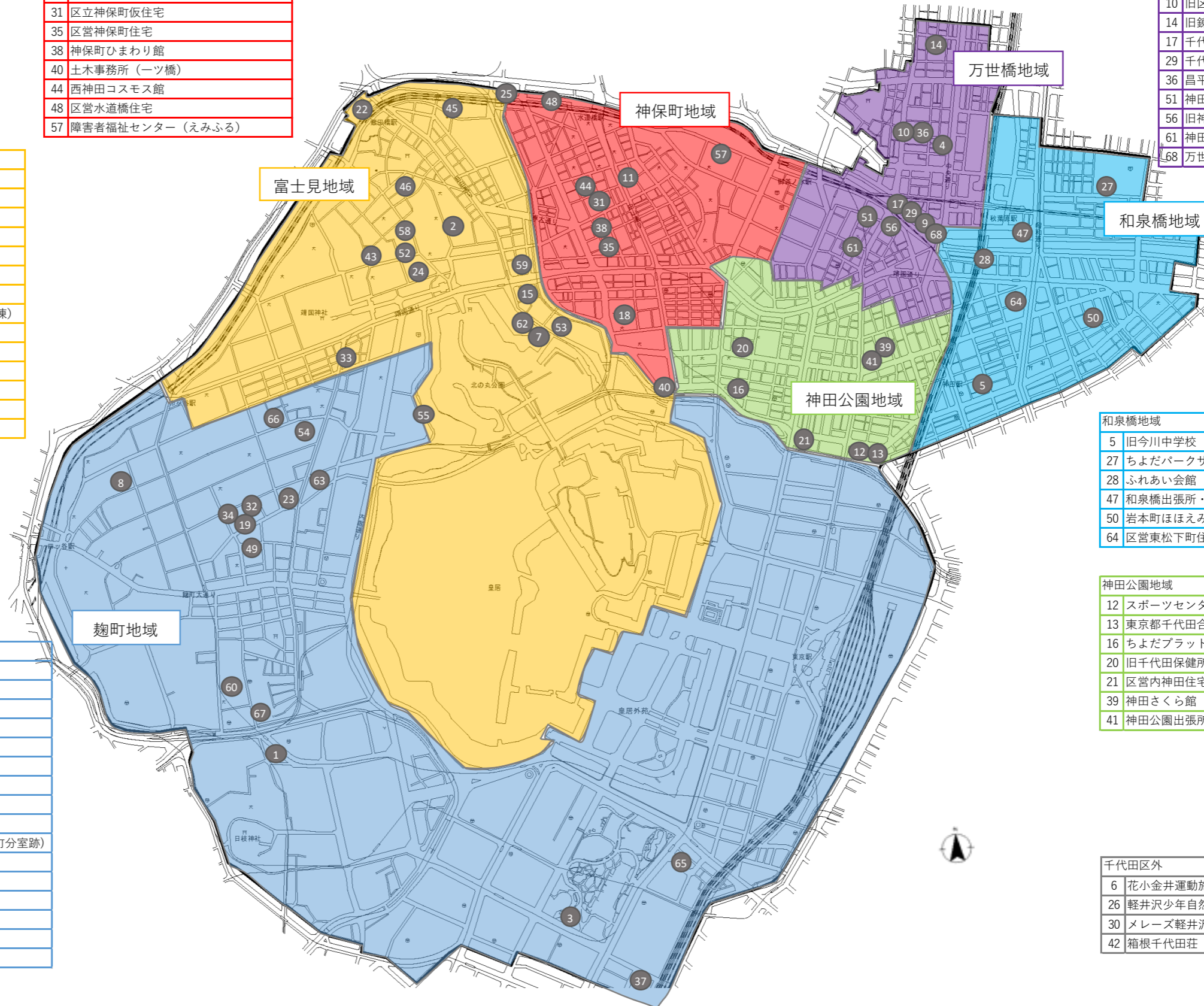
麴町地域	
1	旧永田町小学校
3	日比谷図書文化館
8	番町小学校・幼稚園
19	一番町児童館、区営住宅
23	一番町職員住宅
32	いきいきプラザ一番町
34	番町さくら館
37	内幸町ホール
49	麴町2丁目複合施設
54	旧麴町保育園仮園舎・仮設（三番町分室跡）
55	千鳥ヶ淵ポート場
60	麴町中学校
63	麴町保育園
65	公共施設（日比谷まちづくり）
66	九段小学校・幼稚園
67	区立麴町仮住宅

万世橋地域	
4	旧下島ビル
9	旧万世橋出張所・区民会館
10	旧区立外神田住宅
14	旧鎌成中学校（アーツ千代田3331）
17	千代田清掃事務所
29	千代田万世会館
36	昌平童夢館
51	神田淡路町施設
56	旧神田保育園仮園舎
61	神田淡路町複合施設
68	万世橋出張所・区民館

和泉橋地域	
5	旧今川中学校
27	ちよだパークサイドプラザ
28	ふれあい会館
47	和泉橋出張所・区民館
50	岩本町ほほえみプラザ
64	区営東松下町住宅

神田公園地域	
12	スポーツセンター
13	東京都千代田合同庁舎（地下1階）
16	ちよだプラットフォームスクウェア
20	旧千代田保健所
21	区営内神田住宅・職員住宅
39	神田さくら館
41	神田公園出張所・区民館

千代田区外	
6	花小金井運動施設
26	軽井沢少年自然の家
30	メレーズ軽井沢
42	箱根千代田荘



※令和3年4月1日現在。



区有施設（建物）一覧（経過年数順）

	施設名	所在地	所在地域	築年数	敷地面積	主用途名称（延床面積）	施設状況
1	旧永田町小学校	千代田区永田町二丁目19-1	麴町地域	83年	3975.49㎡	旧永田町小学校(4393.38㎡)	未利用・暫定活用 (こどもの遊び場(校庭))
2	旧九段中学校	千代田区富士見一丁目1-6	富士見地域	65年	5131.93㎡	旧九段中学校校舎(5030.74㎡)	未利用・暫定活用財産 (お茶小幼仮校舎)
3	日比谷図書文化会館	千代田区日比谷公園1-4	麴町地域	63年	都	図書文化館(9467.43㎡)、図書文化館会議室(687.00㎡)	(複合施設)
4	旧下島ビル	千代田区外神田三丁目13-2	万世橋地域	58年	225.94㎡	旧下島ビル(1201.27㎡)	未利用・暫定活用/建物貸付
5	旧今川中学校	千代田区鍛冶町二丁目4-2	和泉橋地域	56年	3484.46㎡	旧今川中学校校舎・体育館(2081.95㎡)	未利用・暫定活用財産/建物貸付 (こどもの遊び場(校庭)、緊急保育施設)
6	花小金井運動施設	小平市花小金井南町三丁目2-7	(小平市)	55年	18485.95㎡	運動施設園舎(450.31㎡)	
7	旧千代田公会堂・千代田会館	千代田区九段南一丁目6-17	富士見地域	54年	民間 ※50.59㎡		10階研修室、未利用・暫定活用：公会堂/建物貸付（1階事務室：千代田区観光協会）
8	番町小学校・幼稚園	千代田区六番町8	麴町地域	49年	7005.86㎡	小学校(5725.18㎡)、幼稚園(638.90㎡)、小学校講堂(1524.09㎡)	
9	旧万世橋出張所・区民会館	千代田区外神田一丁目1-11	万世橋地域	49年	民間 ※235.60㎡	旧万世橋出張所(975.85㎡)、旧万世橋区民会館(314.86㎡)	新施設建設後、未利用施設 ※外神田一丁目計画構想
10	旧区立外神田住宅	千代田区外神田三丁目4-1	万世橋地域	49年	645.83㎡	旧区立外神田住宅(2495.34㎡)	未利用施設
11	旧西神田併設庁舎	千代田区西神田一丁目3-4	神保町地域	48年	都	旧西神田併設庁舎(1643.78㎡)	未利用・暫定活用/建物貸付
12	スポーツセンター	千代田区内神田二丁目1-8	神田公園地域	48年	3201.16㎡	スポーツセンター(6125.80㎡)、スポーツセンター共有(4590.52㎡)、リサイクルセンター鎌倉橋(116.17㎡)、スポーツセンター集会室(288.00㎡)、生涯学習施設(733.31㎡)	(複合施設)
13	東京都千代田合同庁舎（地下1階）	千代田区内神田二丁目1-12	神田公園地域	45年	都	内神田収蔵庫(326.70㎡)	未利用・暫定活用 (図書・文化資源収蔵庫)
14	旧練成中学校（アーツ千代田3331）	千代田区外神田六丁目11-4	万世橋地域	42年	3724.39㎡	旧練成中学校校舎(7239.91㎡)	未利用・暫定活用/建物貸付
15	九段生涯学習館・区営九段住宅	千代田区九段南一丁目5-10,5-12	富士見地域	40年	601.36㎡	生涯学習館(2817.33㎡)、区営住宅(895.14㎡)	(複合施設) ※再開発エリア(予定)
16	ちよだプラットフォームスクウェア	千代田区神田錦町三丁目21-1	神田公園地域	40年	1303.09㎡	ちよだプラットフォームスクウェア(5790.46㎡)	未利用・暫定活用/建物貸付
17	千代田清掃事務所	千代田区外神田一丁目1-6	万世橋地域	39年	都	清掃事務所(1909.09㎡)	※外神田一丁目計画構想
18	神田一橋中学校	千代田区一ツ橋二丁目6-14	神保町地域	38年	6260.39㎡	中学校校舎(8517.18㎡)、中学校体育館(1776.33㎡)	
19	一番町児童館、区営一番町住宅	千代田区一番町10,10-22	麴町地域	38年	914.33㎡	児童館(1792.79㎡)、集会室(138.67㎡)、区営住宅(946.98㎡)、郵便局(93.76㎡)	(複合施設)
20	旧千代田保健所	千代田区神田錦町三丁目10	神田公園地域	37年	694.00㎡	旧千代田保健所(3680.26㎡)	未利用施設 □高齢者・障害者施設計画
21	区営内神田住宅・職員住宅	千代田区内神田一丁目1-1,1-2,1-3,1-4	神田公園地域	37年	887.75㎡	土木事務所(226.97㎡)、集会室(446.13㎡)、職員住宅(434.46㎡)、区営住宅(5647.47㎡)、防災倉庫(53.57㎡)	(複合施設)
22	旧災害対策用職務住宅	千代田区飯田橋四丁目10-1-310	富士見地域	37年	民間	旧災害対策用職務住宅(60.21㎡)	未利用・暫定活用/建物貸付
23	一番町職員住宅（ロイヤル一番町）	千代田区一番町6-1	麴町地域	36年	民間 ※245.42㎡	職員住宅(496.89㎡)	
24	九段中等教育学校（九段校舎）	千代田区九段北二丁目2-1	富士見地域	34年	9786.70㎡	中等教育学校校舎(9315.11㎡)、中等教育学校体育館(4675.11㎡)	
25	三崎町中継所	千代田区神田三崎町三丁目9-3	神保町地域	34年	414.21㎡	三崎町中継所(1076.12㎡)	
26	軽井沢少年自然の家	北佐久郡軽井沢町大字長倉字横吹1240	(北佐久郡軽井沢町)	34年	24070.01㎡ ( <i>メ-ス</i> 含む)	軽井沢少年自然の家(3388.47㎡)閉鎖中	未利用施設（閉鎖中）
27	ちよだパークサイドプラザ	千代田区神田和泉町1	和泉橋地域	33年	3963.06㎡	こども園(705.69㎡)、共用部分(1263.69㎡)、区民図書館(116.00㎡)、会議室ホール(585.3㎡)、こどもプラザ(723.93㎡)、小学校(7861.92㎡)	(複合施設)
28	ふれあい会館	千代田区神田須田町二丁目17-6	和泉橋地域	28年	民間	区民集会室(147.81㎡)	
29	千代田万世会館	千代田区外神田一丁目1-7	万世橋地域	28年	165.67㎡	千代田万世会館(1037.34㎡)	※外神田一丁目計画構想
30	メレーズ軽井沢	北佐久郡軽井沢町大字長倉字横吹2141	(北佐久郡軽井沢町)	27年	24070.01㎡ (少年自然の家含む)	管理棟(1042.46㎡)、コテージ4棟(358.74㎡)	
31	区立神保町仮住宅	千代田区西神田二丁目3-15	神保町地域	26年	都	区立仮住宅(1222.62㎡)	
32	いきいきプラザ一番町	千代田区一番町12-2	麴町地域	26年	3031.25㎡	プール(973.00㎡)、高齢者住宅(1179.36㎡)、カスケードホール会議室(293.00㎡)、共用部分(2443.89㎡)、特別養護老人ホーム(5760.45㎡)、在宅サービスセンター(937.85㎡)	(複合施設)
33	九段さくら館	千代田区九段南二丁目9-6,9-8	富士見地域	25年	646.98㎡	区民集会室(508.71㎡)、区民住宅(3022.34㎡)、防災倉庫(73.77㎡)	
34	番町さくら館	千代田区一番町12	麴町地域	25年	1033.57㎡	区民住宅(2414.68㎡)、職務住宅(1358.26㎡)	(複合施設)

	施設名	所在地	所在地域	築年数	敷地面積	主用途名称(延床面積)	施設状況
35	区営神保町住宅	千代田区神田神保町二丁目10-3	神保町地域	25年	110.11㎡	区営住宅(233.75㎡)	
36	昌平童夢館	千代田区外神田三丁目4-7	万世橋地域	24年	3412.52㎡	まちかど図書館(193.00㎡)、小学校(11672.01㎡)、幼稚園(1120.11㎡)、保育園(230.00㎡)、児童館(1792.10㎡)	〔複合施設〕
37	内幸町ホール	千代田区内幸町一丁目5-1	麴町地域	24年	1357.28㎡	区民ホール(1903.63㎡)	
38	神保町ひまわり館	千代田区神田神保町二丁目40	神保町地域	24年	831.36㎡	区営住宅(1756.35㎡)、区民館(250.62㎡)、高齢者住宅(1383.76㎡)、出張所(926.05㎡)、職員住宅(619.99㎡)	〔複合施設〕
39	神田さくら館	千代田区神田司町二丁目16	神田公園地域	23年	3379.20㎡	教育研究所(957.48㎡)、児童家庭支援センター(1244.19㎡)、発達センター(363.75㎡)、まちかど図書館(243.00㎡)、小学校(10706.30㎡)、保育園(197.80㎡)、幼稚園(1047.79㎡)	〔複合施設〕
40	土木事務所(一ツ橋)	千代田区一ツ橋二丁目1-1	神保町地域	23年	※道路上	土木事務所(272.60㎡)、倉庫(162.84㎡、2019年度築)	
41	神田公園出張所・区民館	千代田区神田司町二丁目2	神田公園地域	21年	204.60㎡	区民館(203.18㎡)、出張所(676.59㎡)、ストックヤード(104.97㎡)	
42	旧箱根千代田荘	足柄下郡箱根町強羅字向山1320-275	(足柄下郡箱根町)	21年	6306.2㎡	旧箱根千代田荘(4764.73㎡)	未利用施設(閉鎖中)
43	富士見あんず館	千代田区富士見一丁目11-8	富士見地域	21年	民間 ※435.32㎡	区営住宅(347.50㎡)、高齢者住宅(996.72㎡)、防災備蓄倉庫(174.15㎡)	
44	西神田コスモス館	千代田区西神田二丁目6-1,6-2	神保町地域	21年	3269.45㎡	区営住宅(2941.44㎡)、区民住宅(15706.01㎡)、ストックヤード(162.88㎡)、保育園(2511.97㎡)、児童センター(4617.61㎡)、防災倉庫等(265.08㎡)	〔複合施設〕
45	千代田清掃車庫(管理棟、車庫棟)	千代田区飯田橋三丁目22-18,18-4	富士見地域	21年	1792.77㎡	管理棟(1085.80㎡)、車庫棟(839.46㎡)	※再開発エリア(予定)
46	富士見出張所・区民館	千代田区富士見一丁目6-7	富士見地域	19年	446.01㎡	区民館(370.60㎡)、出張所(610.69㎡)、ストックヤード(32.64㎡)	
47	和泉橋出張所・区民館	千代田区神田佐久間町一丁目11-7	和泉橋地域	19年	259.32㎡	区民館(284.82㎡)、出張所(895.90㎡)、ストックヤード(78.84㎡)、防災倉庫(31.24㎡)	
48	区営水道橋住宅	千代田区神田三崎町二丁目22-12	神保町地域	18年	648.85㎡	区営住宅(2586.56㎡)	
49	麴町2丁目複合施設	千代田区麴町二丁目8	麴町地域	18年	6465.30㎡	区民館(352.14㎡)、出張所(1496.72㎡)、小学校(9422.50㎡)、幼稚園(1197.20㎡)、ストックヤード(54.22㎡)、防災倉庫(156.34㎡)	〔複合施設〕
50	岩本町ほほえみプラザ	千代田区岩本町二丁目15-3	和泉橋地域	17年	2350.09㎡	ケアハウス(2600.48㎡)、グループホーム(1833.04㎡)、多目的ホール集会室(243.00㎡)、在宅サービスセンター(3070.03㎡)、防災倉庫(100.14㎡)、共有部分(2815.88㎡)	
51	RAKU SPA 1010(神田淡路町施設)	千代田区神田淡路町二丁目9	万世橋地域	17年	602.04㎡	区営住宅(639.39㎡)、高齢者住宅(1800.14㎡)、浴場施設(1538.61㎡)、防災倉庫(21.93㎡)	〔複合施設〕
52	九段中等教育学校(富士見校舎)	千代田区富士見一丁目10-14	富士見地域	15年	1247.68㎡	九段中等教育学校富士見校舎(4255.11㎡)	
53	千代田区役所本庁舎	千代田区九段南一丁目2-1	富士見地域	14年	国	本庁舎(19127.54㎡)、図書館(3710.71㎡)、障害者就労支援施設(1332.67㎡)、男女共同参画センター(330.62㎡)	
54	旧麴町保育園飯園舎・仮設建物(三番町分室跡地)	千代田区三番町7	麴町地域	12年	743.39㎡	旧飯園舎(900.72㎡)	未利用・暫定活用/建物貸付
55	千鳥ヶ淵ボート場	千代田区三番町2先	麴町地域	12年	国	ボート場(232.13㎡)	
56	旧神田保育園飯園舎	千代田区神田淡路町二丁目12-2	万世橋地域	11年	469.88㎡	旧神田保育園飯園舎(1354.07㎡)	未利用・暫定活用/建物貸付
57	障害者福祉センター(えみふる)	千代田区神田駿河台二丁目5	神保町地域	11年	教会	障害者福祉センター(1847.81㎡)	
58	富士見みらい館	千代田区富士見一丁目10-3	富士見地域	11年	7261.13㎡	こども園(2453.12㎡)、小学校(8570.27㎡)、わんぱくひろば(1591.26㎡)、防災倉庫(208.59㎡)	〔複合施設〕
59	千代田保健所	千代田区九段北一丁目2-14	富士見地域	10年	482.24㎡	保健所(2948.09㎡)	
60	麴町中学校	千代田区平河町二丁目5-1	麴町地域	8年	8555.95㎡	中学校(12060.14㎡)、防災倉庫(200.42㎡)	
61	神田淡路町複合施設	千代田区神田淡路町二丁目109	万世橋地域	7年	663.66㎡	保育園(2222.77㎡)、ショートステイ(708.00㎡)、デイサービス(354.00㎡)、共用部分(416.69㎡)	〔複合施設〕
62	高齢者総合サポーターセンター	千代田区九段南一丁目5-2	富士見地域	5年	3333.75㎡	ホール(266.10㎡)、研修センター(376.17㎡)、高齢者活動センター(1349.52㎡)、社会福祉協議会(516.81㎡)、シルバー人材センター(298.38㎡)、相談センター(386.43㎡)、共有部分(1951.30㎡)	
63	麴町保育園	千代田区一番町4	麴町地域	4年	1176.78㎡	保育園(1519.87㎡)	
64	区営東松下町住宅	千代田区神田東松下町22-1	和泉橋地域	4年	1344.82㎡	区営住宅(7969.98㎡)、高優賃住宅(2018.07㎡)、防災倉庫(69.82㎡)	
65	公共施設(日比谷まちづくり)	千代田区有楽町一丁目1-4	麴町地域	3年	3602.43㎡	公共施設(3602.43㎡)	
66	九段小学校・幼稚園	千代田区三番町16-1	麴町地域	2年	4479.33㎡	小学校(8350.73㎡)、幼稚園(910.36㎡)、防災倉庫(121.94㎡)	
67	区立麴町仮住宅	千代田区平河町二丁目7-4	麴町地域	-	717.18㎡	仮住宅(3524.27㎡)	
68	万世橋出張所・区民館	千代田区外神田一丁目1-13	万世橋地域	-	607.34㎡	出張所・区民館(2413.09㎡)、児童施設(413.53㎡)、保健・福祉施設(413.53㎡)、その他(413.53㎡)	〔複合施設〕