



千代田区新スポーツセンター 基本構想

令和7年3月
千代田区

目次

第1部 新スポーツセンター整備の背景	1
1 はじめに	2
2 検討経緯	3
3 新スポーツセンターの建設地	4
4 基本構想の位置付け	8
第2部 新スポーツセンター基本構想	9
第1 新スポーツセンターの基本的な考え方	10
1 コンセプト	10
2 基本方針	10
3 導入機能	11
第2 近隣公共施設との連携に向けた検討	12
1 東京都千代田合同庁舎との連携	12
2 敷地の活用イメージ	12
3 建物ボリュームの検討	13
第3 新スポーツセンター整備の事業方式	14
1 事業方式	14
2 各事業方式の概要と特徴	14
3 事業方式による発注単位のイメージ	15
4 事業方式の比較	16
第4 新スポーツセンター整備のスケジュール	17
第5 今後の取組み	18
1 (仮称)新スポーツセンター基本計画検討会の設置	18
2 パブリックコメント等の実施	18
3 近隣公共施設との連携	18
4 建設期間中の代替施策等	18

第 1 部 新スポーツセンター整備の背景

1 はじめに

千代田区立スポーツセンターは、昭和47年10月に完成、同年12月にオープンし千代田区におけるスポーツの拠点としての役割を担ってきました。この間、耐震補強工事や省エネルギー化工事、大規模な改修工事を実施してきましたが、建築から50年以上が経過し、施設・設備の老朽化やユニバーサルデザインへの対応などの課題を抱えています。

区では、多様化する利用ニーズや社会情勢の変化に対応した、誰もが利用しやすい新たな施設とするため、新スポーツセンター整備の検討を進めてきました。

平成30年度には、新スポーツセンター基本構想検討会を設置し、全5回にわたり検討を行い、新スポーツセンター基本構想（素案）を取りまとめました。また、令和3年度には、建設地を現地建替えとすることを決定しました。

建設地には、江戸期に鎌倉河岸という公共的なオープンスペースが立地し、様々な物資が荷揚げされ、多くの人々でにぎわっていました。江戸中期以降も水上交通のターミナルとして重要な役割を担っており、木材・竹・薪炭などが多く荷揚げされました。その後、神竜小学校が開校した後、現在のスポーツセンターが整備された歴史があります。このような価値ある歴史が地域の中で語り継がれています。また、建設地には東京都千代田合同庁舎が隣接して立地しています。今後求められる利用者ニーズに応えるためには、近隣公共施設と連携することが期待されており、その実現に向けた検討も進めています。

加えて、昨今は様々な自然災害が発生しており、スポーツセンターは災害時の避難所であることも考慮して整備を進める必要があります。また、様々な分野でデジタル技術の活用が進んでいますが、スポーツにおいてもDXなどの最新技術を活用することで、サービスの向上が期待されます。

本基本構想では、新スポーツセンター基本構想（素案）の内容を継承しながら、DXの観点や、新型コロナウイルス感染症拡大後の生活様式の変化など、素案作成時から現在に至るまでの社会情勢の変化を踏まえた更新を行っています。

今後は、幅広い区民が気軽に立ち寄れるように、区民の皆様のご意見をさらにお聞きしながら、導入機能や規模の詳細、フロア配置、事業方式などの詳細を基本計画として定め、新スポーツセンターの整備に向けた取組みを確実に進めていきます。

～スポーツの定義について～

本基本構想では、ルールに基づいて勝敗や記録を競うものから、健康を目的に行われる運動、更には遊びや楽しみを目的とした身体活動まで、その全てを幅広く含むものを「スポーツ」として定義しています。

〈スポーツの範囲（例）〉

- ・ルールに基づいて勝敗や記録を競うもの（野球やサッカー等の競技スポーツ）
- ・健康を目的に行われる運動（体操・ストレッチ、ウォーキング、ランニングなど）
- ・遊びや楽しみを目的とした身体活動（レクリエーション活動、かけっこなど）

2 検討経緯

区では、千代田区スポーツ振興事業推進委員会による提言や千代田区体育協会などの関係団体からの要望、新スポーツセンター基本構想検討会や新スポーツセンター基本構想に係る意見交換会などを踏まえ、新スポーツセンターの整備に向けた検討を行ってきました。

H27.3.30	○新スポーツセンター整備の「基本コンセプト」の提言の提出 千代田区スポーツ振興事業推進委員会より、平成27年3月に策定した「ちよだみらいプロジェクト」における施設整備計画を踏まえ、新スポーツセンター整備の「基本コンセプト」の提言を提出
H27.9.18	○要望書・陳情書の提出 千代田区体育協会から新スポーツセンターを小川広場に整備することについて、区及び区議会に対し要望書・陳情書が提出される。
H27.10.13	○公共施設整備特別委員会での審議が開始
H27.12.2	○新スポーツセンター建設候補地の選定 公共施設整備特別委員会の審議において、建設候補地を現在のスポーツセンター、小川広場、旧今川中学校、旧練成中学校の4ヶ所に絞って検討することがまとめられる。
H28.1.13	○区から千代田区体育協会へ絞り込みの依頼 公共施設整備特別委員会の要請に基づき、機能の整理を区から千代田区体育協会へ申し入れ。
H28.5.6～ H29.3.31	○新スポーツセンター建設候補地の調査の実施 新スポーツセンター建設候補地の選定に向け、4ヶ所の建設予定地において敷地条件の整理、規模設定等について調査を実施
H29.5.17	○新スポーツセンター建設候補地を3ヶ所に絞る 公共施設整備特別委員会の審議において、新スポーツセンター建設候補地が小川広場を除く3ヶ所に絞ることを確定
H29.7.27	○機能の整理の提出 千代田区体育協会から機能の整理が提出される。
H30.3	○新千代田区立スポーツセンター整備に関する提言の提出 千代田区スポーツ振興事業推進委員会より、新スポーツセンターの基本的な考え方をまとめ、委員会としての方向性を示した「新スポーツセンター整備に関する提言」が提出される。
H31.3	○千代田区新スポーツセンター基本構想（素案）の策定 「新スポーツセンター基本構想検討会」を設置し、コンセプトや規模、求められる機能などについて、様々な視点から検討を行い、千代田区新スポーツセンター基本構想（素案）を策定した。
R4.1.25	○建設地の決定 候補地の中で、公式大会基準を満たす主競技場を整備できる唯一の土地であることから、現スポーツセンター所在地に建設することを正式に決定
R4.3.28	○公共施設調査・整備特別委員会にて建設地の決定を報告
R4	○利用者アンケート、指定管理者ヒアリングの実施 新スポーツセンター導入機能等の検討にあたりニーズ等を把握するため、一般利用者、関係機関、指定管理者への調査を実施
R5	○川沿いの立地を踏まえた調査検討 敷地の大きさや形状、川沿いの立地を踏まえ調査検討を実施
R6	○基本構想の検討を継続 近隣公共施設との連携や事業方式の調査検討を実施
R7.1～2	○新スポーツセンター基本構想に係る意見交換会 新スポーツセンター基本構想（素案）時点からの社会情勢の変化や建設地の決定に関する意見交換会を実施
R7.2.21	○東京都に新スポーツセンターと東京都千代田合同庁舎の合同整備に関する協議書を送付

3 新スポーツセンターの建設地

(1) 建設地

新スポーツセンターの建設地は、現所在地とし、現スポーツセンターの所在地に現地建替えにより整備することとします。

(2) 立地・特徴

新スポーツセンターの建設地は、現地建替えを含め、旧今川中学校、旧練成中学校、小川広場などの区有地を活用した整備の可能性について検討を行い、建築可能床面積や建物高さの上限が大きいことから、現地建替えにより整備することを令和3年度に決定しました。

新スポーツセンターの建設地は、大手町駅から北東に徒歩約3分、神田駅から南西に徒歩約3分の場所に位置し、公共交通機関によりアクセスしやすく、利便性が高い立地です。



建設地が立地している内神田地区は江戸幕府以来の古いまちであり、明治～戦前は住商が混在する下町型のまちとして発展していました。関東大震災や戦災により市街地の大部分が消失しましたが、震災復興区画整理事業や地下鉄網の整備等により現在の地域の骨格が形成され、交通利便性が向上し区内でも特に業務地化が進んだ結果、現在は出世不動尊や佐竹稲荷神社などに残っている歴史、神田駅周辺の商店街、スポーツ用品店街の形成など、昔ながらの下町らしさと新しい文化の双方を感じられるまちとなっています。

また、江戸期には、鎌倉河岸と呼ばれる公共的なオープンスペースが立地していました。千代田区史には、魚・青物のような生鮮食品をはじめ、材木・茅などの物資が集まる荷上場となり、江戸中期以降も水上交通のターミナルとしての役割を果たしていたことなどが紹介されています。その後、神竜小学校（昭和41年神田小学校との統合により廃校）が開校したのち、昭和47年に現施設が整備された歴史があります。



（画像：神竜小学校閉校式）



（画像：神竜小学校跡地石碑（現地撮影））

(3) まちづくりの動向

建設地は、「千代田区都市計画マスタープラン（令和3年5月改定）」において区分されている7地域のうち、神田公園地域内に立地しています。内神田一・二・三丁目の地区別方針として、「神田駅を中心に江戸以来のまちの文脈を大事にしながら、中高層の複合市街地として、低層部で連続する店舗や多様な人が柔軟なスタイルで働く場、住まい、交流の場が広がる、多様性と創造性、活気にあふれたまちをつくります。」が掲げられています。また、神田公園地域における、環境創造軸の軸別方針として「日本橋川の親水性を高め、大手町と連携した水辺の一体的な魅力づくりや街並み形成、快適な歩行空間づくりを進めます。」、都市機能連携軸の軸別方針として「都心の骨格となる軸としてふさわしい整えられた街並みの形成を進め、自動車交通の抑制や街路樹などにより騒音・大気汚染等の沿道環境を改善するとともに、快適な歩行空間をつくります。」、エリア回遊軸の軸別方針として「近接する拠点や駅、個性ある界限をつなぎ、日常の移動経路として利用するだけでなく、街並みを楽しみ、まちの回遊の楽しさを広げる仕掛けを充実させていきます。」が掲げられています。



▲（出展：千代田区都市計画マスタープラン）

建設地は、「千代田区川沿いのまちづくりガイドライン（令和5年3月策定）」において、「日本橋川エリア」に位置付けられています。日本橋川エリアは、「神田川との分流地点である三崎橋から中央区との区界である常盤橋までの区間」とされ、建設地はエリアの中でも下流に位置しており、Cゾーンに位置付けられています。川沿い空間の南側に大手町川端緑道が整備され連続した歩行空間があることがCゾーンの特徴の1つとなっています。

また、同ガイドラインでは、日本橋川エリア、神田川エリア、外濠エリアに共通の課題として、「分断された川沿いのまちづくり」、「水辺空間の回遊性の低さ」、「水質のマイナスイメージ」、「川沿いの閉鎖空間と背を向けた建築物」、「水面から見る景色・歴史ある景観の保全」の5点を指摘しています。日本橋川エリアに絞った際には、課題として「業務集積地における空地の拡充と連続性」、「川とまちの一体感の改善」、「川の上空の閉塞感」の3点が指摘されています。

これらを踏まえた、日本橋川エリアの方針として、「防災船着場を拠点とした水上交通の回遊性向上」、「川沿いのオープンスペースの拡充と歩行者空間の連続化」、「首都高速道路の高架下空間の改善」、「エリアマネジメント団体等と連携した川沿いの活用の推進」の4点が示されています。



▲（出展：千代田区川沿いのまちづくりガイドライン）

(4)法規制等

建設地の法規制等の概要は以下のとおりです。

適用法令等	該当内容
現敷地面積	3,201.16 m ²
都市計画区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域
地区計画	内神田南部地区地区計画
その他の地域地区	防火地域
	千代田区駐車場整備地区
	都市再生駐車施設配置計画（内神田一丁目周辺地区）
日影規制	規制なし
道路斜線	1.5 適用距離 30m
隣地斜線	31m+2.5
法定建蔽率	80%
法定容積率	800%
接道道路	前面（北側）道路約 27m
景観区域区分	千代田区景観街づくり計画（神田地域）
	千代田区景観街づくり計画重点地区（神田川・日本橋川重点地区）
埋蔵文化財包蔵地	指定なし

(5)地区計画

建設地は、内神田南部地区地区計画地のB地区に位置しており、神田エリアと大手町エリアの結節点である内神田南部地区は、魅力ある水辺空間の再生とともに、双方のまちをつなぎ、人の流れと賑わいを周辺へ波及させる機能を担っていくことが求められています。

項目	内容
地区計画の目標	○土地の有効・高度利用を図りつつ、公共施設や業務・商業等の機能が共存・調和した複合市街地を形成する。 ○日本橋川に面してオープンスペースの創出や水辺に親しめる空間の演出等を図り、川に顔を向けたまちづくりを進める。 ○地域防災にも寄与する船着場の整備を誘導し、舟運も含めた水辺空間の利活用の再生に取り組む。 ○人道橋の受け地に広場等の空間を整備し、地区周辺も含めた歩行者ネットワークと賑わいの拠点を形成する。 ○大手町エリアと連携した地区内でのエネルギーネットワーク構築や緑化を誘導し、環境に配慮したまちづくりの推進を目指す。
土地利用の方針 (B地区)	○神田駅や竜閑さくら橋への歩行者動線や回遊性の向上を図りつつ、公有地・民有地それぞれの特性に応じた土地の有効利用により、公共施設や業務・商業等の機能が共存・調和した複合市街地の形成を図る。
地区施設の整備の方針	○日本橋川に面したオープンスペースの創出等を誘導し、大規模な機能更新に際しては、水辺空間の再生に資する広場としての整備を誘導していく。
建築物等の整備の方針	○日本橋川に顔を向けた設えや建築物周囲のゆとりある空間の確保に取り組む。なお、大規模な機能更新に際しては、土地の合理的かつ健

	全な高度利用と併せ、水辺の再生等に資するまとまった規模のオープンスペースの創出を誘導していく。 <建築の制限> ○壁面の制限 確保すべき空間を壁面の位置の制限として定める。 ○建築物等の高さの制限 地区周辺の地区計画等により形成される市街地像を踏まえて概ね 100m程度を目安とし、地区施設に位置付ける大規模な広場空間等を整備する場合については概ね 130m程度とする。
その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	○環境に配慮したまちづくりの推進における神田エリアと大手町エリアの連携として、既に構築されている大手町側の地域冷暖房施設を、当地区を介して神田側につなげていく。そのための洞道等の整備を進めるとともに、地区内でのエネルギーネットワークの構築を誘導していく。

(6)水辺を魅力ある都市空間に再生する条例（抄）

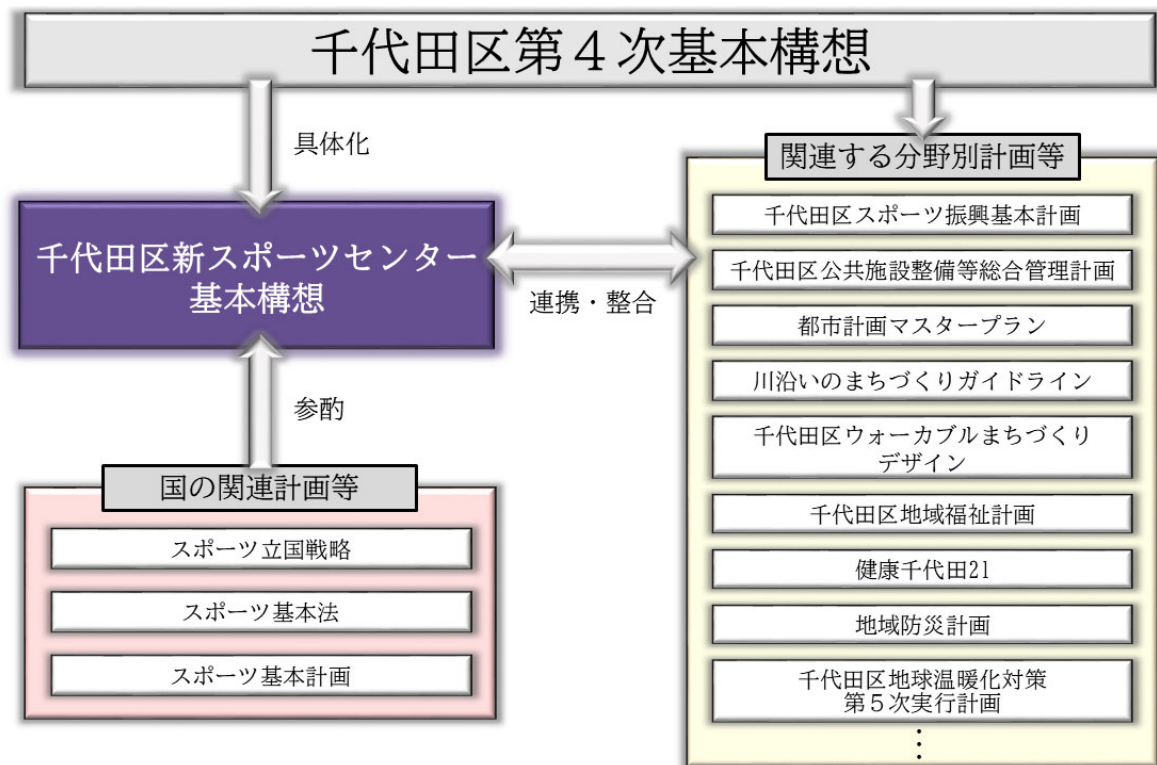
水辺を魅力ある都市空間に再生する条例において、水辺再生と周辺まちづくりに関する基本理念を定めるとともに、区の責務として、水辺の利活用の総合的推進に努めるものとしています。

条文	内容
第3条	歴史的文化的に形成された地域の特性を踏まえ、水辺再生と周辺まちづくりは、次の各号に掲げるところを基本理念とする。 (1) 水辺が自然の脅威である水害から地域を守るために人の英知を集め整備されてきた歴史を考慮し、都市生活の安全確保を踏まえた親水空間の再生を目指すこと。 (2) 水辺が歴史的に人、物、情報等の交流の場として機能してきた経過を踏まえ、様々な地域や関係団体との連携、協力及び交流を促す契機とすること。 (3) 都市生活者に憩いや潤いをもたらすとともに、水及び緑や歴史的文化的資産等を活かした環境及び景観の創造並びに観光及び産業の振興を図ること。 (4) 沿川地権者等自らが環境づくりに参画するとともに、水辺に近接する建築物の建築、橋その他の構造物の設置及び照明その他の工作物の設置は、水辺の魅力づくりに寄与すること。 (5) 水辺は、貴重な公共空間であることから、その利用の仕方、利用ルール及び環境維持の方策など、利用者を始めとする関係者及び関係機関の知恵を結集する場を形成すること。
第4条	区は、この条例の目的を達成するため、水辺の利活用を総合的に推進するよう努めるものとする。

4 基本構想の位置付け

本基本構想は、千代田区第4次基本構想に掲げるめざすべき姿の1つである、「生涯にわたり学びやスポーツに親しむことで、充実した人生を送れるようになっていきます。」の実現に向けて、新スポーツセンターの整備を進めるために策定するものです。

また、区の関連する分野別計画や国の関連計画との関係を以下に整理します。関連する分野別計画との連携及び整合を図るとともに、国の関連計画も参酌しながら新スポーツセンターの整備を進めます。



第2部 新スポーツセンター基本構想

第1 新スポーツセンターの基本的な考え方

1 コンセプト

障害のあるなしに関わらず、子どもから高齢者まで幅広い区民が気軽に楽しめ、交流を図りながら一緒にスポーツを楽しみ、生涯を通じた健康づくりに取り組める新スポーツセンターを整備するため、千代田区新スポーツセンター基本構想におけるコンセプトを以下のとおり定めます。

千代田区に住み、働き、学ぶすべての人が
気軽にスポーツを楽しみ
生涯を通じて心と体とコミュニティを育むことができる
スポーツのシンボルとなる中核施設

2 基本方針

「体育・徳育・知育」を通じて、「障害のあるなしに関わらず区に在住、在勤、在学するすべての人」が、スポーツを「する・観る・支える」ことで、スポーツを楽しみ、「生涯を通じて」心と体とコミュニティを育むことができる「スポーツ中核施設」を目指すため、基本方針を以下のとおりとします。

基本方針
①

誰もが気軽に心身の健康づくりに取り組める、
細やかで魅力的なサービスを提供します。

基本方針
②

区民の多様なニーズに応えるために、
官と民の施設・サービスの連携を図ります。

基本方針
③

生涯にわたるスポーツの振興と競技者の育成に対応した
区のスポーツの拠点施設として整備します。

基本方針
④

まちづくりや地球環境の向上に貢献します。

基本方針
⑤

安全・安心・快適で、使いやすい施設を整備します。

3 導入機能

基本方針1	誰もが気軽に心身の健康づくりに取り組める、細やかで魅力的なサービスを提供します。
✓ 各利用者層に適したスポーツプログラムの提供 ✓ 健康づくりの参加意欲向上につながる魅力的なサービス ✓ 身近な運動や健康に関する情報発信 ✓ 地域交流や休憩のためのスペースとサービス ✓ 心身を健康にする食（カフェ、レストランなど） ✓ 利用しやすく訪れやすい施設運営 ✓ 最新技術を活用したプログラムの提供、最新技術を活用した健康づくりサービスの提供	
基本方針2	区民の多様なニーズに応えるために、官と民の施設・サービスの連携を図ります。
✓ 区内の官民のスポーツ施設との連携や利用支援を行う窓口機能、センター機能を持つ区のスポーツのシンボリック施設 ✓ スポーツ関連団体の活動支援 ✓ 人材交流による細やかで効果的な指導体制の確保 ✓ 指導者の確保・育成	
基本方針3	生涯にわたるスポーツの振興と競技者の育成に対応した区のスポーツの拠点施設として整備します。
✓ 生涯にわたるスポーツの振興と競技者の育成を目的としたスポーツ中核施設 ✓ スポーツの公式大会が開催できる施設 ✓ 多様なスポーツ（障害者スポーツを含む）ができる施設 ✓ 練習風景を観たり競技者とふれあうことができる空間と機会 ✓ 最新技術を活用した競技指導や競技力の向上 ✓ オンライン技術を活用した遠隔指導の検討、オンライン技術を活用した運動機会の拡大	
基本方針4	まちづくりや地球環境の向上に貢献します。
✓ 省エネルギーや再生エネルギーの活用等による地球環境に配慮した施設 ✓ 緑化など自然に親しめ、まち並み景観に貢献する施設 ✓ 日本橋川に顔を向けた施設、川沿いの立地を活かした施設	
基本方針5	安全・安心・快適で、使いやすい施設を整備します。
✓ バリアフリー化、ユニバーサルデザインの採用 ✓ 高齢者や障害のある方、子どもや女性も利用しやすい施設 ✓ 安心して利用できる事故対策とセキュリティ対策 ✓ 快適で利用しやすく、アメニティの向上と円滑な施設運用を可能とする利便施設と設備 ✓ 大地震等災害時の避難所機能等の防災機能と空間の拡充 ✓ 感染症予防の観点を考慮した施設	

第2 近隣公共施設との連携に向けた検討

1 東京都千代田合同庁舎との連携

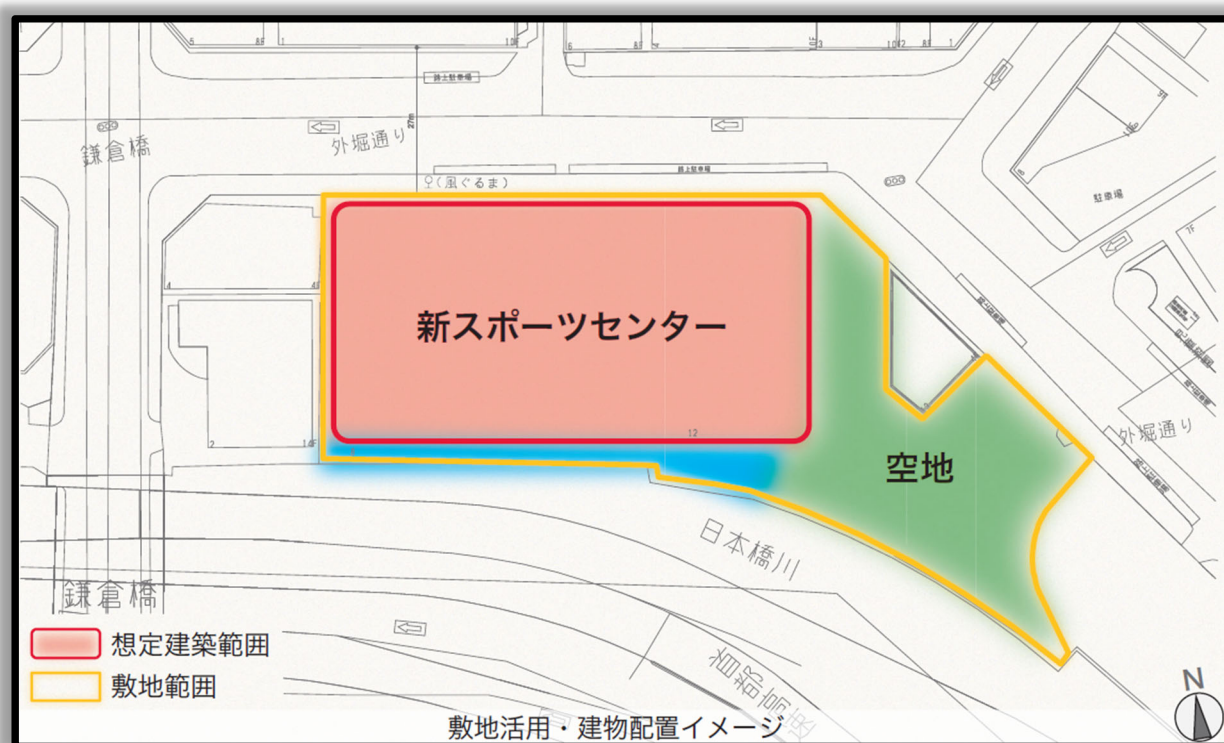
新スポーツセンターの建設地東側には、東京都の千代田合同庁舎が隣接して立地しています。千代田合同庁舎には、主税局（千代田都税事務所）、水道局（千代田営業所、中央支所、千代田給水管工事事務所）の機能が入居しているほか、千代田区の文化財収蔵庫があります。

なお、千代田合同庁舎は、東京都の第三次主要施設 10 か年維持更新計画（令和4年3月東京都財務局）において、第Ⅱ期（令和7年～令和9年）計画施設に位置付けられています。

新スポーツセンターの整備にあたっては、千代田区及び東京都の所有する敷地を一体的に活用することで、スケールメリットを活かした効果的な施設整備が可能となり、区民へのサービス向上を実現することが期待されます。さらに、敷地内の空地を活用することで、地域のにぎわいやまちづくりへの貢献も期待されます。このことから、千代田区では都区合同での施設整備について検討を行いました。

2 敷地の活用イメージ

区及び東京都の土地を一体的に活用することで、整備可能な建物の平面規模を拡大することが可能となり、敷地東側に空地を創出することが可能となります。

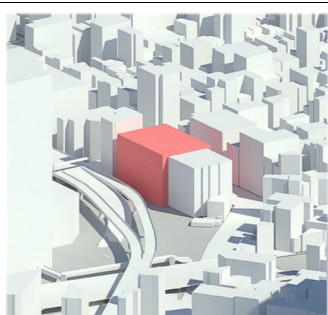


3 建物ボリュームの検討

建設地において建築可能な建物ボリュームを検討しました。

建築基準法には、道路斜線制限、北側斜線制限、隣地斜線制限の3つの斜線制限があります。建設地の用途地域は商業地域となっているため、北側斜線制限は適用がなく、考慮する必要がありません。一方で、道路斜線制限と隣地斜線制限は商業地域にも適用されるため、建物のボリュームを検討する際に考慮が必要となります。

区単独での整備のパターンにおいては、建設地の東側及び西側の隣地斜線を考慮する必要があります。一方で、区及び東京都の合同整備のパターンにおいては、建設地東側の隣地斜線（区の土地と東京都の土地の間における隣地斜線）を考慮する必要がなくなり、建物の平面規模を拡大することが可能となります。ただし、建設地西側の隣地斜線を考慮すると、建物の中層階以上のフロアは東側へ後退させる必要があります。

	区単独での整備	区及び東京都の合同整備
計画地の範囲		
敷地面積	約 3,201 m ²	約 6,055 m ²
建ぺい率 容積率	80%、800%	80%、800%
延べ床面積 の最高限度 ※1	約 25,609 m ²	約 48,440 m ²
建物 ボリューム ※2		
建築面積	約 2,500 m ²	約 3,900 m ²

※1：隣地斜線制限の影響により、実際には容積率800%で計算した延べ床面積の最高限度の建物を計画することはできません。ただし、区及び東京都の合同整備の場合は区単独での整備の場合と比較して実際に消化できる容積率が向上します。

※2：建物ボリュームはあくまでイメージです。

第3 新スポーツセンター整備の事業方式

1 事業方式

新スポーツセンターの整備に向けて、事業方式の検討を行いました。昨今の公共施設整備においては、設計と施工を個別発注する従来型方式のほか、P P P・P F Iと呼ばれる民間参画の方式が取り入れられています。P P P・P F Iは、民間の資金、技術、ノウハウなどを活用することで、効率化やサービス向上を目指すもので、その手法には様々な形態があります。

新スポーツセンター整備の事業方式については、主なものとして、「従来型方式」、「D B O方式」、「P F I方式」が想定されます。

事業方式には、それぞれのメリットとデメリットがあるため、各方式のメリットとデメリットの比較検討を進め、最適で効果の高い事業方式を基本計画において選定するものとします。

2 各事業方式の概要と特徴

(1)従来型方式

概要：基本設計、実施設計を個別に設計事業者に発注します。実施設計の完了後、施工に係る仕様を詳細に提示し、建設工事を施工事業者に発注します。

特徴：基本設計、実施設計、施工と個別に段階を踏んだ発注を行い、各工程において検討を行うことが可能です。ただし、各業務で3回の調達を行うことから、入札等の事務手続に時間を要します。また、維持管理・運営業務においても調達を行います。

(2)D B O方式

概要：施設の設計（基本設計・実施設計）、建設工事、建物の維持管理・運営業務の全てを一括して請け負う事業者グループ（コンソーシアム）を選定します。調達の段階で詳細な仕様を指定しない性能発注を行います。

特徴：施設整備に向けた調達が1回で済むことから、発注から施設整備までのスケジュールの短縮が期待されます。ただし、発注図書の作成や事業者グループの選定に一定の期間を要します。設計と建設工事を一括発注・性能発注することで、民間事業者の創意工夫を活かすことができ、整備費用の縮減が期待されます。

(3)P F I（B T O）方式

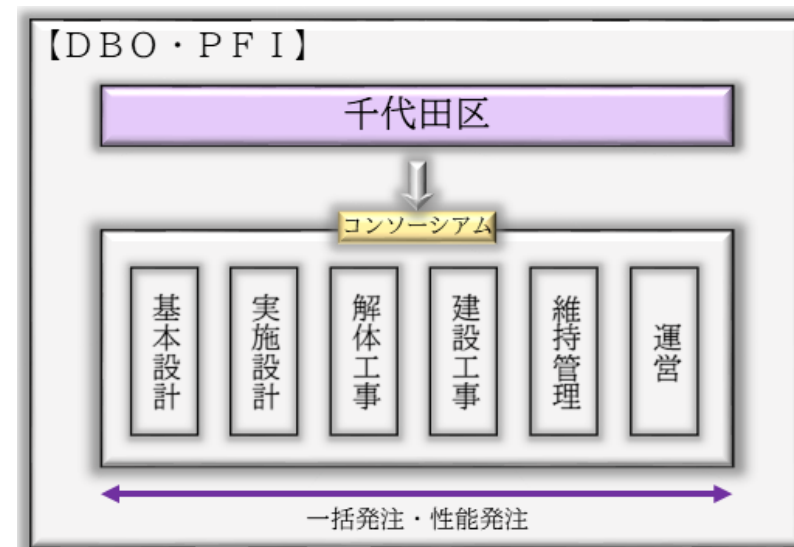
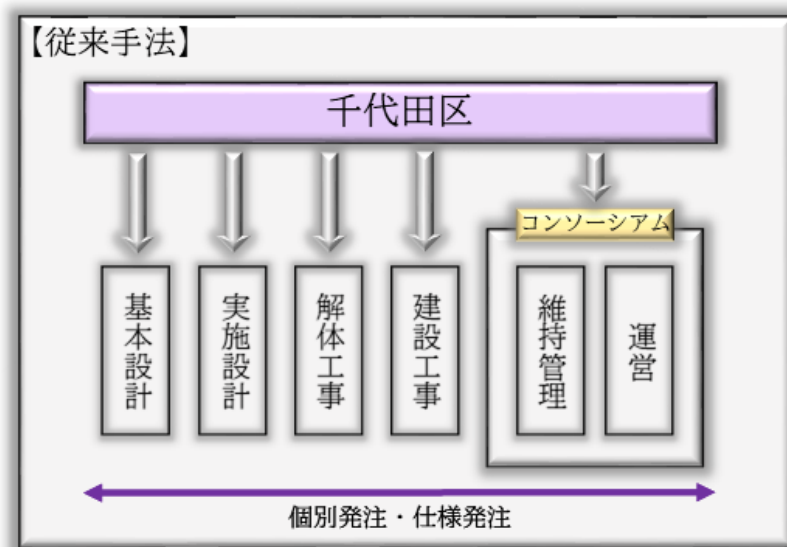
概要：施設の設計（基本設計・実施設計）、建設工事、建物の維持管理・運営業務の全てを一括して請け負う事業者グループ（コンソーシアム）を選定します。調達の段階で詳細な仕様を指定しない性能発注を行います。

特徴：事業スケジュールの特徴や整備費用の縮減効果については、D B O方式と基本的に同様です。D B O方式と比較すると資金調達を民間が行うことや民間事業者提案による附帯事業の実施などが特徴として挙げられます。

なお、民間資金調達による金利負担が生じることから、D B O方式と比較すると費用縮減に対する期待は低くなります。

3 事業方式による発注単位のイメージ

従来型方式とDBO方式・PFI方式による発注単位のイメージは以下のとおりです。コンソーシアムとは共同事業体のことをいい、複数の企業が共同して特定の事業を遂行します。



4 事業方式の比較

	従来型方式	DBO方式	PFI方式
発注方法	個別発注・仕様発注	一括発注・性能発注	一括発注・性能発注
発注業務	①：基本設計 ②：実施設計 ③：解体工事 ④：建設工事 ⑤：維持管理・運営	①：基本設計・実施設計・解体工事・建設工事・維持管理・運営	①：基本設計・実施設計・解体工事・建設工事・維持管理・運営
資金調達	公共資金 ※起債する場合は金利負担が生じるが、民間金利よりは有利になる。	公共資金 ※起債する場合は金利負担が生じるが、民間金利よりは有利になる。	民間資金 ※民間資金調達による金利負担が生じる。
スケジュール	各段階で個別に入札・調達を行うため、スケジュールの短縮は期待されない。	設計段階から解体工事・建設工事を含む全体工程を管理でき、発注から竣工までの期間短縮が期待される。	設計段階から解体工事・建設工事を含む全体工程を管理でき、発注から竣工までの期間短縮が期待される。
費用縮減効果	各業務が分断されるため、設計～建設の工程間での創意工夫は発揮しづらく、費用縮減効果は期待されない。	民間の創意工夫による費用縮減効果が期待できる。	民間の創意工夫による費用縮減効果が期待できる。
その他	物価変動や社会情勢の変化などの長期的リスクに対応しやすい。	発注手続に一定の時間を要する。 長期の運営業務を念頭にした発注が必要となる。	発注手続に一定の時間を要する。 長期の運営業務を念頭にした発注が必要となる。

第4 新スポーツセンター整備のスケジュール

新スポーツセンターの整備に向けた想定スケジュールは、以下のとおりです。

事業方式	工程	N年度	N+1年度	N+2年度	N+3年度	N+4年度	N+5年度	N+6年度	N+7年度	N+8年度
従来型方式	基本構想	→								
	基本計画		→							
	基本設計			→						
	実施設計				→					
	解体工事					→				
	建設工事						→	→	→	○
DBO方式 PFI方式	基本構想	→								
	基本計画		→							
	事業者選定手続			→	→	→				
	設計・解体・建設					→	→	→	→	○

※従来型方式は、各工程の業務を個別に発注します。

※DBO方式とPFI方式は、設計・解体・建設の業務を一括で発注しますが、基本計画の策定後に事業者選定手続が必要となります。

第5 今後の取組み

1 (仮称)新スポーツセンター基本計画検討会の設置

(仮称)新スポーツセンター基本計画検討会を設置し、多様な関係者の皆様から意見を聴取しながら、基本計画の策定に向けた検討を進めます。

2 パブリックコメント等の実施

基本計画を策定するにあたっては、パブリックコメント等を実施し、広く区民の皆様に事業計画を周知するとともに、ご意見を確認します。

3 近隣公共施設との連携

東京都千代田合同庁舎との合同整備について早期に結論を得るとともに、敷地の活用方法や建築可能な建物ボリュームを踏まえて、基本計画の策定を進めます。また、合同整備を行う場合は、フロア配置など、諸般の調整事項について東京都と協議を進めます。

4 建設期間中の代替施策等

建設期間中における、代替施策等の検討を行います。各種競技団体の皆様に近隣自治体等の施設での活動の可否等を確認し、民間施設との利用調整・利用連携の検討なども検討します。

千代田区新スポーツセンター基本構想

2025 年（令和 7 年）3 月発行

発行・編集：千代田区地域振興部 生涯学習・スポーツ課

〒102-8688 東京都千代田区九段南 1-2-1

電話：03-3264-2111（代表）

