

千代田区新スポーツセンター
基本計画

令和8年3月

千代田区

目次

第1部 基本計画策定の背景

P 1

- 1 はじめに
- 2 検討経緯
- 3 基本計画の位置付け

第2部 新スポーツセンターの基本的な考え方

P 6

- 1 基本コンセプト
- 2 基本方針
- 3 導入機能

第3部 新スポーツセンター基本計画

P 8

第1 施設の建設地

- 1 建設地
- 2 立地・特徴
- 3 まちづくりの動向

第2 近隣公共施設との連携

- 1 東京都千代田合同庁舎との連携
- 2 施設建築に係る対象エリア
- 3 建物ボリューム

第3 施設の基本計画

- 1 建設地の法的条件・関係法令等
- 2 施設配置計画
- 3 主要諸室計画
- 4 施設の建物構成
- 5 施設内動線計画
- 6 駐車場整備計画
- 7 セキュリティ計画
- 8 景観協議に向けた準備
- 9 DXの導入検討
- 10 構造計画
- 11 電気・空調・衛生設備計画
- 12 環境計画
- 13 ユニバーサルデザイン計画
- 14 防災計画
- 15 外構計画
- 16 雨水流出抑制計画

第4 施設の事業計画

- 1 事業費
- 2 事業方式

第5 新スポーツセンター整備のスケジュール

第6 巻末資料

- 1 検討会

1 はじめに

千代田区立スポーツセンターは、昭和47年10月に完成し、同年12月に開館して以来、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。

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。

令和6年度は、学識経験者や団体関係者から意見を聴取した上で、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い、千代田区新スポーツセンター基本構想（以下、「基本構想」という。）を策定しました。

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おり、近隣公共施設との連携により、区民へのサービス向上を実現することが期待されていることから、令和7年度は、複合施設としての機能や規模等の検討を進めてきました。

千代田区新スポーツセンター基本計画（以下「基本計画」という。）は、基本構想及び学識経験者や団体関係者で構成する新スポーツセンター基本計画検討会を踏まえ、近隣公共施設との連携により期待される機能や規模等をお示しするものです。

～スポーツの定義について～

本基本計画では、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、さらに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（現一般社団法人 千代田区スポーツ協会）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、新スポーツセンター基本計画検討会などを踏まえ、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。

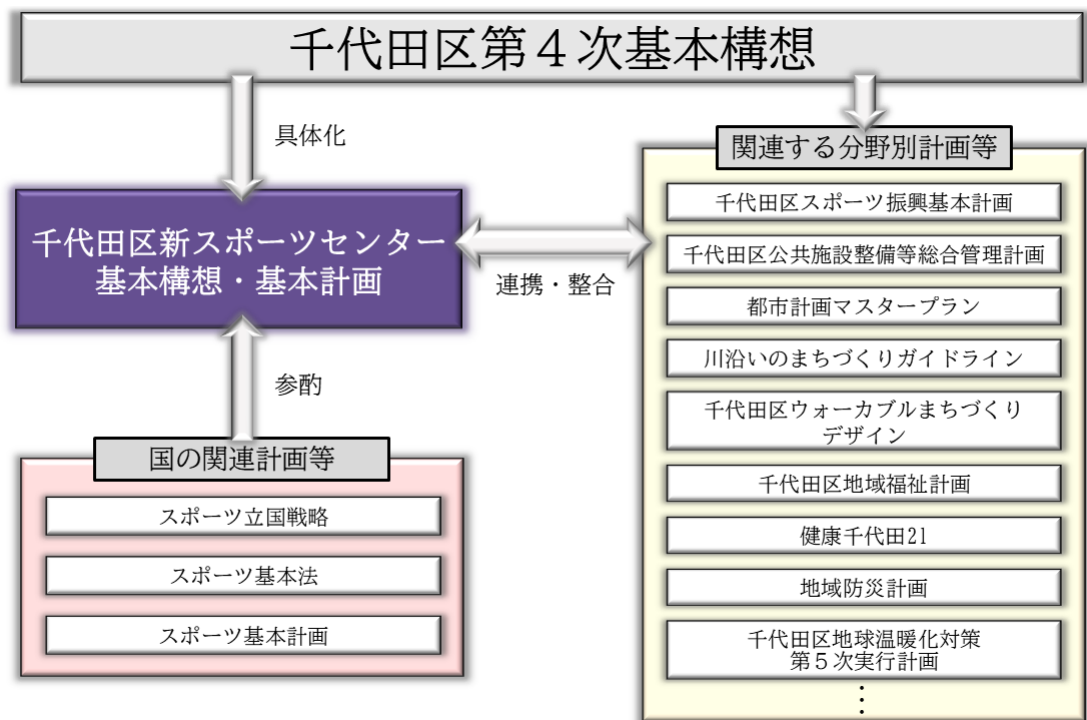
H27.3.30	○新スポーツセンター整備の「基本コンセプト」の提言の提出 千代田区スポーツ振興事業推進委員会より、平成 27 年 3 月に策定した「ちよだみらいプロジェクト」における施設整備計画を踏まえ、新スポーツセンター整備の「基本コンセプト」の提言を提出
H27.9.18	○要望書・陳情書の提出 千代田区体育協会から新スポーツセンターを小川広場に整備することについて、区及び区議会に対し要望書・陳情書が提出される。
H27.10.13	○公共施設整備特別委員会での審議が開始
H27.12.2	○新スポーツセンター建設候補地の選定 公共施設整備特別委員会の審議において、建設候補地を現在のスポーツセンター、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
R7.3	○新スポーツセンター基本構想の策定 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を策定した。
R7.4.18	○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に対する回答を受領
R7.4.20～5.30	○新スポーツセンター整備に向けた意見募集 基本構想の公開と合わせて、新スポーツセンター整備に向けた意見募集を実施した。
R7.9.12	○新スポーツセンター基本計画検討会（第1回） 基本構想の振り返り、合同整備の方針、現施設の機能と規模等について協議した。
R7.10.27	○新スポーツセンター基本計画検討会（第2回） 現機能の方向性、新たな機能の導入検討、親水空間、避難所機能、防災計画、環境性能、構造性能等について協議した。
R7.11.27～12.11	○新たなスポーツセンターの整備に向けたアンケート 千代田区スポーツ協会加盟団体及び千代田区スポーツ推進委員協議会を対象としたアンケートを実施した。
R7.12.1	○新スポーツセンター基本計画検討会（第3回） 現施設の機能と規模、新たな機能、フロア配置・平面ゾーニング、バリアフリー計画、BCP 計画、緑化促進・木材利用、事業方式について協議をした。
R7.12.1、12.23	○新スポーツセンターの整備に係るワークショップ 新スポーツセンター基本計画検討会委員を対象としたワークショップを実施した。
R8.1.26	○新スポーツセンター基本計画検討会（第4回） 現施設の機能と規模、新たな機能、フロア配置・平面ゾーニング、ワークショップ・アンケートの報告、基本計画、代替施設について協議した。

3 基本計画の位置付け

千代田区新スポーツセンター基本構想及び基本計画は、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の基本的な考え方

1 基本コンセプト

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み、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可能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3部 新スポーツセンター基本計画

第1 施設の建設地

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します。」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します。」、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。



出典：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。



出典：千代田区川沿いのまちづくりガイドライン

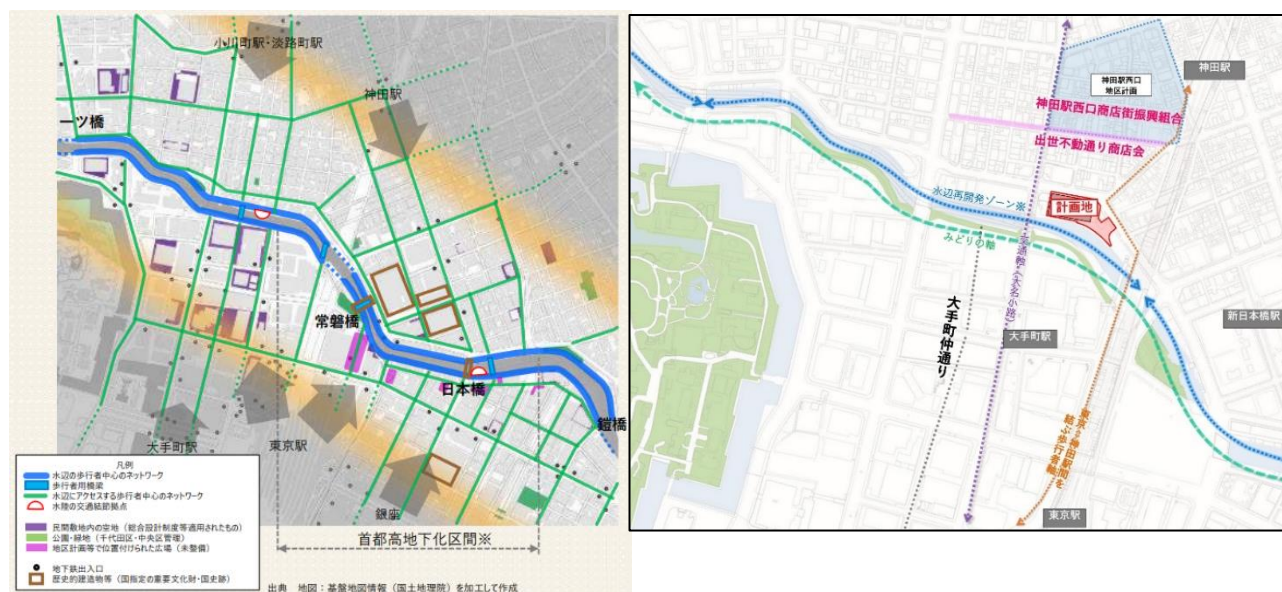
日本橋周辺では、首都高日本橋区間の地下化や民間による大規模開発などまちづくりの動きが活発化しています。また、計画地に隣接する日本橋川においても、首都高速道路日本橋区間地下化事業及び東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 96 号線による高速道路が撤去され、建設地前面の日本橋川は 2040 年に青空が広がる予定です。

工 事 の 流 れ



出典：補助第 96 号線の整備（首都高速道路日本橋区間地下化 関連事業）説明スライド

また、日本橋川周辺の特性を活かした水辺空間の賑わいや水辺景観の向上、水質改善に関する検討を行うため、東京都や区、学識委員で構成する日本橋川の賑わい創出に向けた検討会が設置され、令和 7 年 7 月に「日本橋川周辺のにぎわい創出に向けた基本方針（取組方針 Ver. 1）」が定められました。本基本方針において、建設地は、「水辺空間再生にあたってのまちづくりのゾーニング」として、先行整備区間として位置づけられています。「大手町・神田周辺」及び「日本橋周辺」からなる先行整備区間の取組みのイメージでは、日本橋川を中心に回遊性を高める歩行者ネットワークの形成に先行して取り組むこととされています。



建設地は、こうしたまちづくりの動向を踏まえたうえで、親水空間・歩行者ネットワークの形成が求められる地域です。また、まちづくりの将来像の実現に向けて関係機関との連携が求められており、今後更新されていく取組方針の内容を踏まえた対応を検討する必要があります。

第2 近隣公共施設との連携

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 施設建築に係る対象エリア

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。



敷地活用・建物配置イメージ

3 建物ボリューム

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。令和7年度は、スポーツセンターと千代田合同庁舎の合同整備に向け、新スポーツセンターと都有施設の規模を整理しました。基本構想では、この斜線制限による、建築ボリュームを検討しましたが、基本計画では、施設規模を容積率の最大値で設定し、天空率を用いることにより、建物形状を検討しました。

敷地面積	約 6,055 m ²
建ぺい率、容積率	80%、800%
延べ床面積の最高限度	約 48,440 m ²
想定延床面積（容積対象外床面積を含む）	約 50,000 m ²

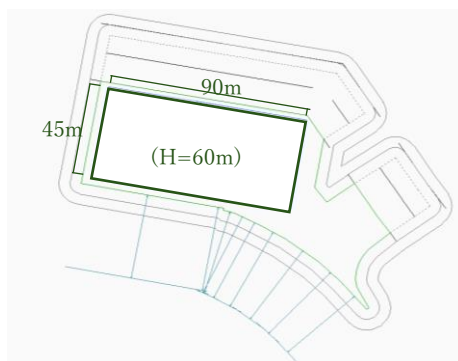
※計画規模は、今後の検討により変更になる可能性があります。

（1）天空率の算定

基本計画では、斜線制限について検討を深め、隣地境界線の取り扱いを整理し、日本橋川の隣地境界線は水面緩和（川の1/2緩和）を適用することで、天空率の算定を行い、以下のようなボリュームとします。

- ・ 計画ボリュームの天空率算定について

平面プレートは、バスケットボールコートが3面の主競技場が計画できる大きさとし、天空率がクリアできるボリュームの検討をしました。また、設計の難易度や事業期間の縮減効果が期待できることから、高さ60mを超える建築物に係る時刻歴応答解析により大臣認定を取得する必要がない60m以下の高さを基本計画に採用しました。



【天空率算定ボリューム参考図】

- ・ 日本橋川の隣地境界線について

建築基準法施行令第135条の3第1項第1号により、敷地が川・池・水路などの水面に接している場合、その水面の幅の2分の1だけ外側に隣地境界線があるものとみなすことができます。

建設地における日本橋川側の隣地境界線は、水面などによる緩和を適用できると考えられます。また、日本橋川上空の高速道路は、建築基準法第43条における道路ではなく（一自動車のみの交通の用に供する道路）また、建築物でもないことから、日本橋川側は「その公園、広場、水面その他これらに類するものに接する隣地境界線」に該当すると考えられます。

【コラム】 天空率とは

ある地点において上空に占める空の割合を数値化した指標です。建築物や構造物が周囲に与える圧迫感を定量的に評価するために用いられ、都市計画や建築設計において、良好な住環境の確保を目的として導入されています。具体的には、地上のある一点から仰ぎ見た際に、建物等によって遮られることなく視認可能な空の面積の割合を算出するものであり、数値が高いほど空が広く見渡せる、すなわち開放感のある空間であることを示します。この指標は、従来の「日影規制」や「斜線制限」に代わる形で、より柔軟かつ合理的な建築制限を可能とするものであり、特に都市部における高密度な建築計画において有効です。

【コラム】 水面などによる緩和とは

敷地の隣や道路の向かい側に河川、海、公園、広場などがある場合、そこを道路や空地とみなして「道路斜線制限」や「北側斜線制限」を緩和する建築基準法の措置です。具体的には、境界線を水面幅の1/2だけ外側にずらして算定することで斜線制限によって計画ができる規模とは異なる規模の建築を計画することが可能です。

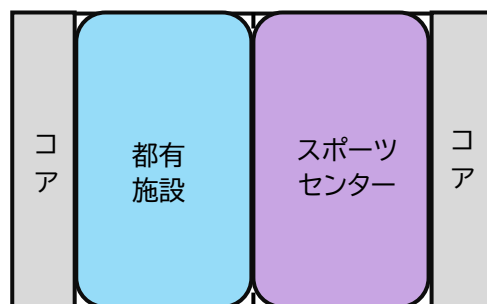
(2) 施設計画

新スポーツセンターと都有施設は、用途が異なることから、機能や規模の違いを踏まえ、階高の合理性やフロア構成、ゾーニング、構造の合理性を考慮した施設計画とします。

- ・ スポーツセンターの機能と執務室は、必要な階高が異なることに留意し、同じフロアになる諸室の配置やフロア構成には、注意し計画します。
- ・ 主競技場は大空間の諸室となるため、最上階に配置することで、大スパンの架構を実現します。
- ・ 60m以下にボリュームを抑えることで、構造計算がシンプルで経済合理性の高い計画とします。
- ・ コア位置・ゾーニングについて、以下の観点から【東西コア、東西分割案】の計画とします。
 - 東西コアとすることで、避難階段を建物四隅に配置することが可能となり、安全性の高い避難計画を実現します。
 - 東西分割案とすることで、同一フロアにスポーツセンターと都有施設の機能が共存する場合でも、正方形に近い専有部の平面計画とすることができます。ただし、避難階段まで通じる避難経路を確保する必要があり、避難時には両機能の間におけるセキュリティ確保に十分配慮して計画する必要があります。
 - 東西分割案により、スポーツセンターと都有施設の動線を明確に分離することができるため、高層階においてスポーツ施設に求められる整形で大きな平面を確保しやすい計画とします。



【コア位置】



【配置平面】

第3 施設の基本計画

1 建設地の法的条件・関係法令等

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	6,058.08 m ² （登記簿面積）
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（都道外濠環状線）
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

（1）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。

(2) 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。

2 施設配置計画

施設配置計画について、①大丸有・神田の交通軸、②歩行者動線、③日本橋川沿いの親水空間とその将来性、④敷地内の視線・動線の通り抜けを考慮した計画とします。

① 大丸有・神田の交通軸

大手町・丸の内・有楽町（大丸有）エリアと神田エリアを結ぶ広域的な交通軸の中に位置する立地特性を踏まえ、周辺道路や公共交通結節点との接続性を高めた計画とします。

② 歩行者動線

敷地周辺における歩行者動線を整理し、主要出入口をわかりやすく配置することで、歩行者が安全かつ直感的に移動できる環境を整えます。歩道幅員や広場空間との連続性、バリアフリー動線の確保により、利用者の属性を問わず快適に施設へアプローチできる計画とします。

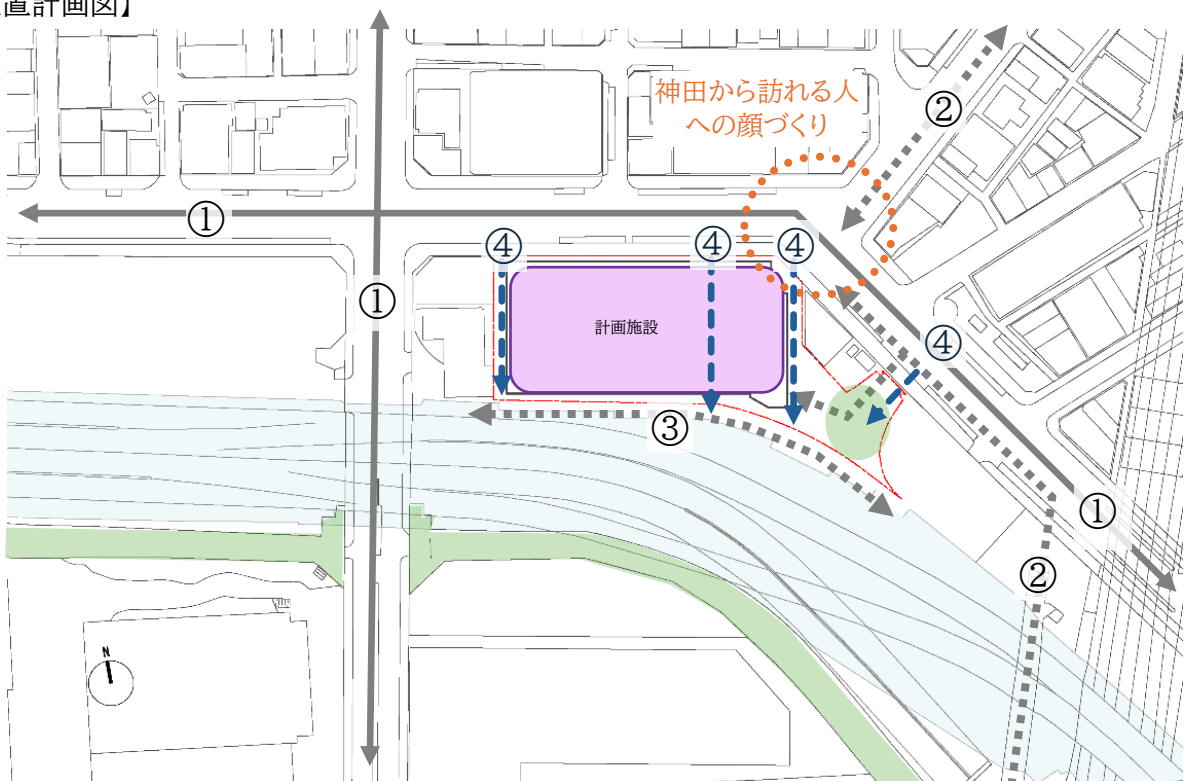
③ 日本橋川沿いの親水空間とその将来性

日本橋川沿いの親水空間の整備や将来的なにぎわい創出の可能性を踏まえ、川との視覚的・空間的つながりを最大化する配置とします。河川に向けた開放的なファサードや、川沿い歩行者空間との接続点を設けることで、水辺の魅力を活かした周辺エリアの将来価値の向上にも寄与する計画とします。

④ 敷地内の視線・動線の通り抜け

敷地内を閉鎖的な構成とせず、周囲の街区との視線や歩行動線が自然につながる、地域に開かれた施設となることを目指します。敷地の東西南北それぞれに適切に通り抜け可能なルートを設定、周辺の回遊性を損なうことなく、施設がまちの一部として機能するよう配慮します。

【配置計画図】



3 主要諸室計画

スポーツセンター機能

新たなスポーツセンターの整備にあたり、機能や規模について検討するため、学識経験者や団体関係者で構成する新スポーツセンター基本計画検討会を設置し、検討を進めてきました。これまでの検討経緯を踏まえ、各諸室の整備方針に係る基本的な考え方をとりまとめました。

(1) メインアリーナ（主競技場）

- ・ 区の中核スポーツ施設として、各種競技の国内基準で定められたコートサイズを満たした施設とし、バスケットボールコートやバレーボールコート3面が確保できる大きさを整備できるよう検討を行います。
- ・ 主競技場で行う競技の国内大会基準を満たす高さの計画とします。
- ・ 現状よりも観覧席を拡充し、口の字型の観覧席を整備できるよう検討します。また、車いす専用の観戦スペースの整備を検討するとともに、動線を考慮します。
- ・ 車いす競技が実施しやすい床材や仕様を検討します。
- ・ 国内大会が行われることを想定した設備計画とします。
- ・ 周回できるランニングコースを検討します。

(2) サブアリーナ

- ・ 大会開催時に主競技場の控室や準備スペースとして使用することや、大会開催等により、主競技場が使用できない場合の一般利用のための独立した競技空間とします。
- ・ サブアリーナで実施する競技は、主競技場と同様とすることを基本としつつ、ニュースポーツなど多目的な利用ができるよう検討します。
- ・ 観覧席を設けることを検討します。
- ・ 車いす競技が実施しやすい床材や仕様を検討します。

(3) プール

- ・ 区の中核スポーツ施設として、公認プール施設要領のうち国内プールの大会基準（短水路 25m）を満たした施設とします。（6レーン以上）
- ・ プールサイドはゆとりをもった計画とします。
- ・ 水深調整の方法を検討します。
- ・ 幼児用プールを併設します。

(4) 卓球場

- ・ 現在ダンス等で利用されていることを考慮し、卓球台を収納する器具庫を整備します。
- ・ 大会は主競技場で行うこととし、練習用として利用されることを想定した計画とします。

(5) 柔道場・剣道場

- ・ 国内公式大会を開催できる規模とし、柔道場・剣道場をそれぞれ独立した施設として整備する方針とします。
- ・ 剣道場の天井高さは、剣道実施時の動作を考慮し 4.0m以上とします。
- ・ 剣道場の床材は競技の特性に適した仕様を検討します。
- ・ 避難所として位置づけ、居住スペースに利用されることを想定した計画とします。

(6) 弓道場

- ・ 国内公式大会を開催できる規模とします。
- ・ 審判席・役員席も含め、弓道（近的 28m）の公式大会基準を確保する方針とします。
- ・ 矢道の床は、矢じり及び床を傷めないような素材を検討します。また、巻藁の置き場を考慮します。
- ・ 弓道とアーチェリーの兼用は継続しつつ、利用が重なる場合も考慮し、サブアリーナをアーチェリーで利用できるよう検討します。
- ・ 設計段階において、屋上機器設備必要スペースの検討や屋上の活用方法の検討を行った上で、屋上のアーチェリー利用も含めた多目的な利用が可能か併せて検討します。

(7) 相撲場

- ・ 相撲場が 23 区では数少ないため維持継承することを検討します。
- ・ メンテナンスの観点から他用途との兼用が難しいため、独立した施設とします。
- ・ 風呂、シャワー更衣室、トイレ等の付帯施設は、必要性を踏まえた規模を設定します。

(8) トレーニングルーム

- ・ 現況機能を維持・更新する方針とします。
- ・ リハビリを目的とした利用ができる環境の整備も検討します。

(9) スタジオ

- ・ 多目的な用途で利用可能な機能として整備を検討します。
- ・ ダンス等での利用を想定し、全面鏡を設置し、防音性能も確保します。
- ・ 現況の課題や将来の利用の柔軟さを考慮し、間仕切りなどフレキシブルに対応できる機能を計画します。

(10) ゴルフレンジ

- ・ 現状と同程度の規模で整備し、防音性の高い仕様とします。

(11) 多目的室

- ・ 多目的な用途で利用可能な機能として整備を検討します。
- ・ ダンス等での利用を想定し、全面鏡を設置し、防音性能も確保します。

(12) スポーツ集会室

- ・ スポーツ団体と生涯学習団体が共通して利用できる集会室として、整備を検討し、利用率の向上を図ります。
- ・ プロジェクターやスクリーンを設置し、映像を使用した会議やイベントを行えるよう計画します。

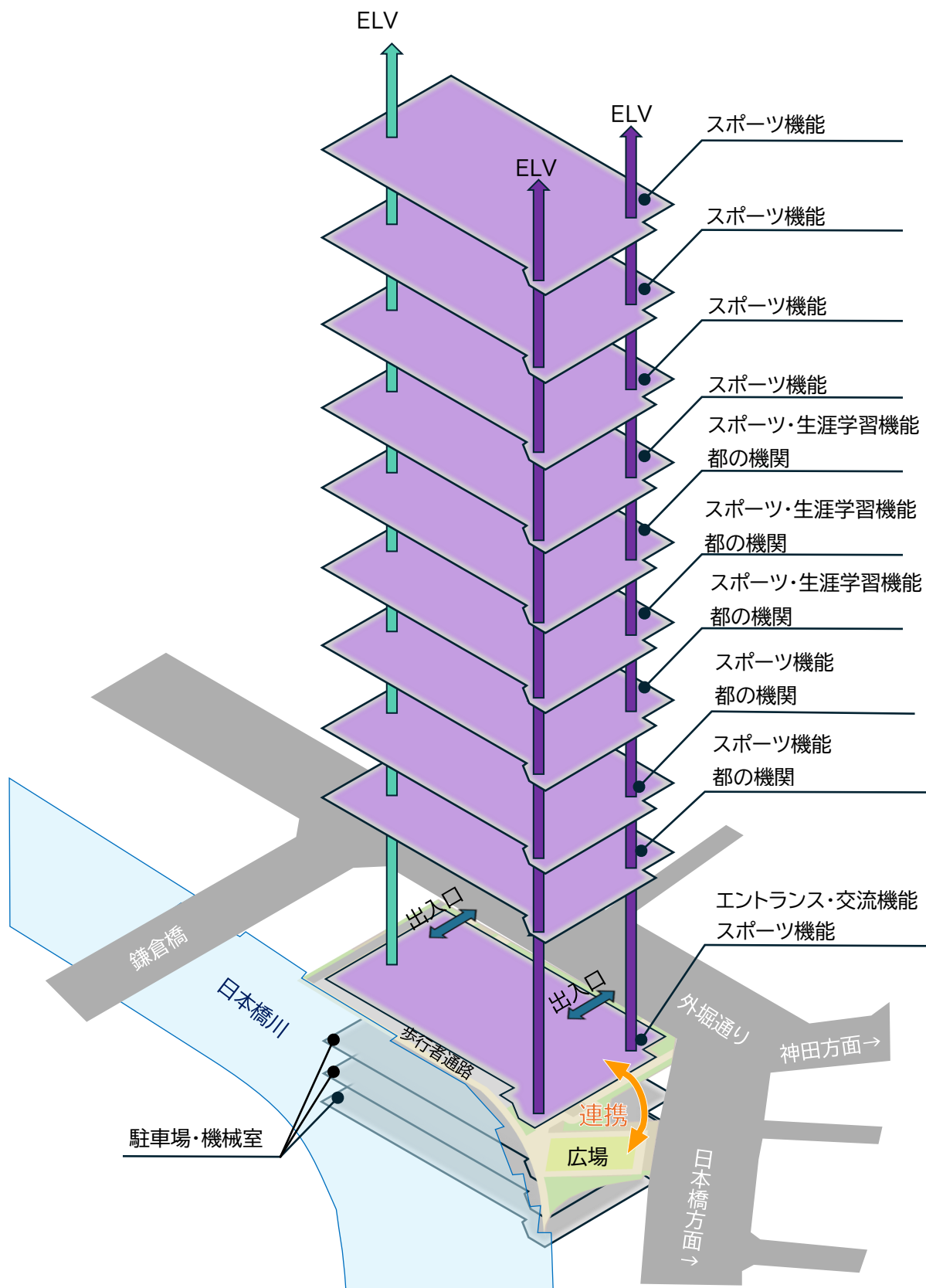
(13) 多目的ルーム・集会室

- ・ 利用率の向上を図るため、利用スポーツ団体と生涯学習団体が共通して利用できる集会室として整備します。
- ・ 集会室の一部を e スポーツが行える部屋として整備することを検討し、デジタル技術を活用した様々なスポーツを体験・体感することができる設備の導入やプログラムの開催を検討します。また、会議やイベントでの利用の際には、プロジェクターやスクリーンを使用した会議やイベントを行えるよう計画します。また、防音機能を設けることを検討します。

- ・ 多くの人が利用でき、イベントや講座を開催できる場所とすることで、地域の交流やコミュニティ活動の活発化を図ります。
 - ・ 共用部から活動の様子が伺えるような仕様とすることを検討します。
- (14) 和室・茶室
- ・ 固定の畳を整備し、舞踊や和楽器演奏、茶華道、ヨガ・体操など様々な用途に対応できるようにします。また、収納スペースや壁面鏡を備えた施設とします。
 - ・ 和室の室内に座布団、座卓等を収納するためのスペースや出入口付近に下足入れを設けます。
 - ・ 茶室は、引き続き同規模で整備する方針とし、炉や水屋を設けるなど、茶室として使用するにあたり通常支障ない仕様とします。
- (15) 料理教室
- ・ 大人数での利用があることを踏まえ、同規模で整備します。
 - ・ 食とスポーツをリンクさせた機能を目指し、スポーツ施設利用者が食の関心を持てるようオープンスペースの一角として開放的に整備することを検討します。
 - ・ プログラムの実施の際に参加者が理解しやすいように、講師の手先を映すモニター等の設置を検討します。
 - ・ 調理したものを食べられるラウンジを設け、魅力ある施設として整備します。また、ラウンジの予約がないときには、飲食可能なオープンな交流空間として検討します。
- (16) 音楽室
- ・ 防音・防振対策により、他諸室や共用部への音漏れに配慮し計画します。
 - ・ 音楽室に近接する位置に、備品を収納できるスペースを設けます。
- (17) エントランス
- ・ エントランス付近に休憩スペース、キッズスペース、情報コーナー等を整備することを検討します。
- (18) ギャラリー（メモリアル機能）
- ・ スポーツセンターを訪れる人の目に触れる場所に、区のスポーツの文化・歴史や鎌倉河岸、神竜小学校の歴史に触れられる機能を整備します。
 - ・ また、各種競技大会・講習会や活動団体の情報発信も行えるよう検討します。
- (19) 交流空間
- ・ 誰もが気軽に訪れ、スポーツをするきっかけづくりとなる機能を目指し、飲食可能な交流空間を整備します。また、川沿いの立地を活かし、日本橋川側に配置することで、川を感じられる空間として計画します。
 - ・ また、上記ギャラリー機能を有した空間としても検討します。
- (20) 温浴施設
- ・ 利用者が運動後に汗を流せる機能を整備します。
 - ・ シャワー機能の更新やサウナ機能の導入要望については、あり方を含め検討します。
- (21) 内神田収蔵庫
- ・ 現状と同規模の収蔵機能をもった倉庫として計画します。
- (22) 屋上
- ・ 利用者が楽しめる屋上空間として整備を検討します。

4 施設の建物構成

フロア配置については、低層階はプールや川沿いの賑わい創出につながる開放的な空間、避難所機能を整備します。また、中層階には、生涯学習機能を整備し、スポーツ機能との連携を図ります。上層階には主競技場を中心としたスポーツ機能を整備します。



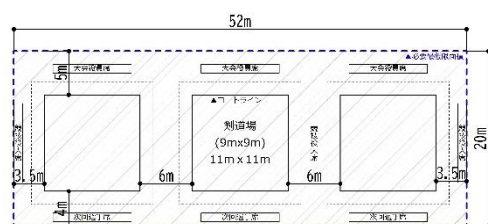
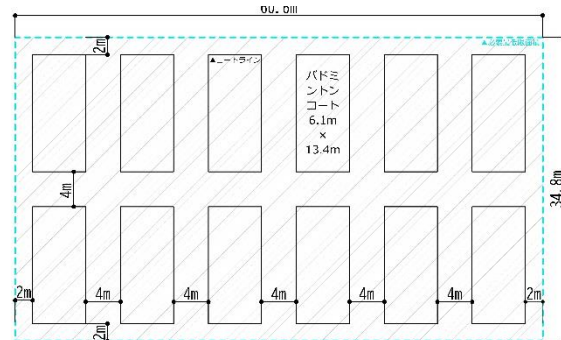
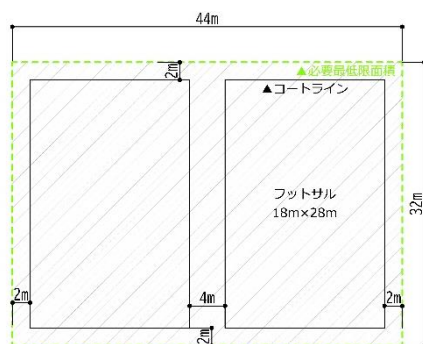
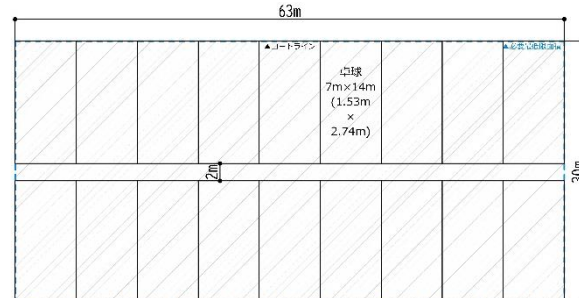
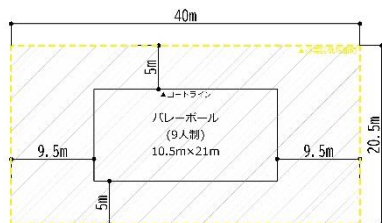
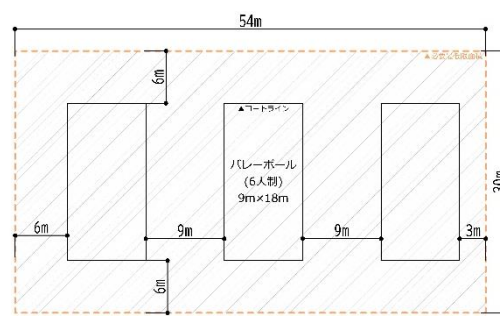
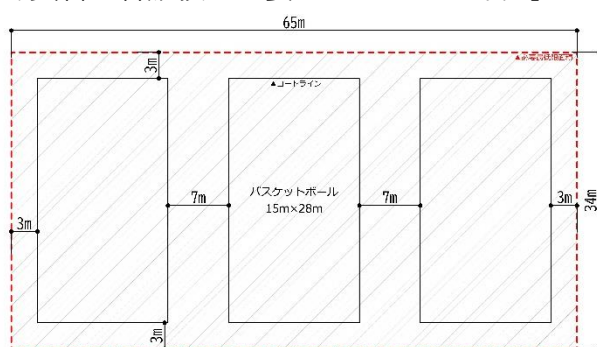
【建物構成イメージ】

各競技のレイアウトイメージ

(1) 主競技場

- ・ 主競技場は、様々なスポーツ競技での利用を想定します。また、区民によるレクリエーション等の利用や各種イベントの会場としての利用も可能な計画とします。
- ・ 主競技場は国内大会基準を満たす、バスケットボールコート3面が設置可能な65m×34m程度とし、天井の高さは日本バレーボール協会の公認の高さ(12.5m)を確保します。
- ・ 複数の団体が同時に分割利用できるように、分割用の防護ネット等を設置します。
- ・ 車椅子使用者用の観客席は、建築物移動等円滑化誘導基準に基づく数以上の観客席を設置します。

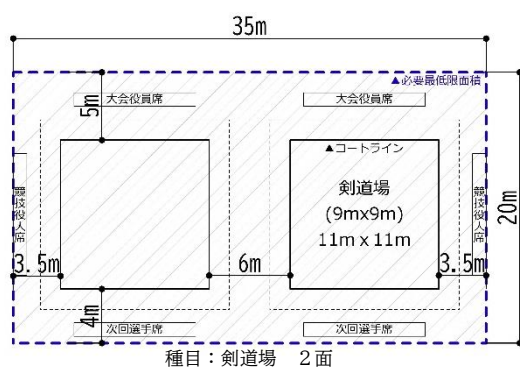
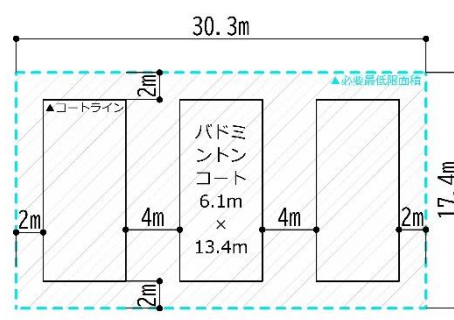
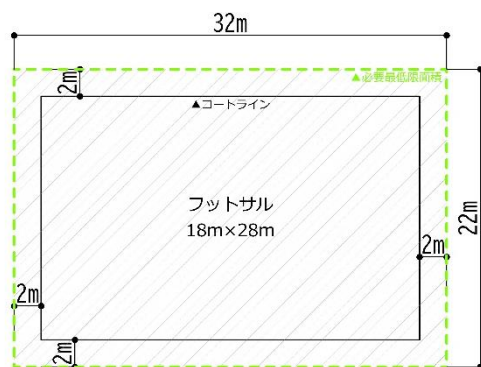
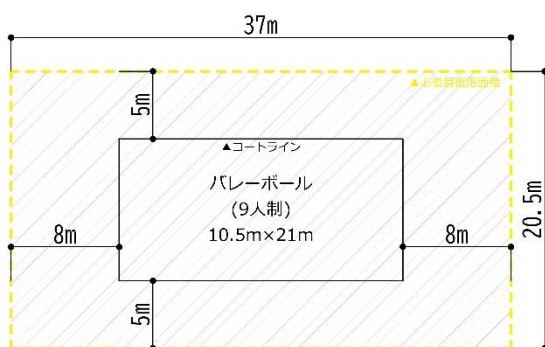
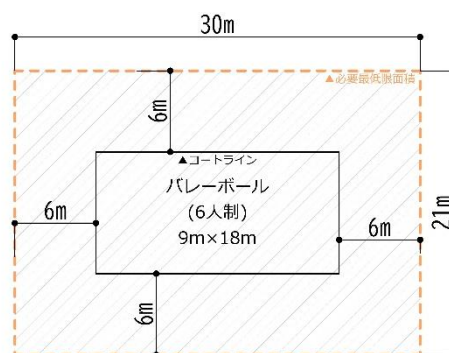
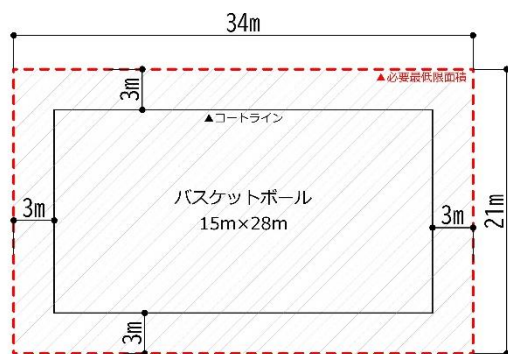
【参考資料：各競技で必要となるコート寸法】



(2) サブアリーナ

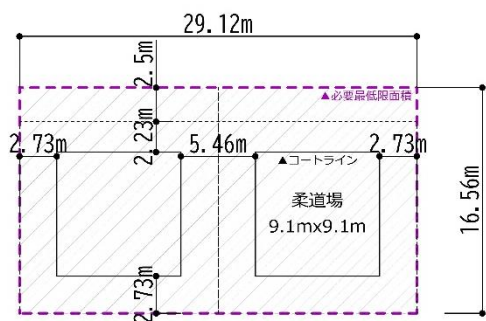
- ・ サブアリーナは、区民による日常的な利用の他、小規模な大会や大規模な大会開催時の主競技場の第2会場及びウォーミングアップ会場としての使用を想定します。
- ・ サブアリーナの規模は、バスケットボールコート1面または、バレーボール(9人制)1面の設置が可能な $37\text{m} \times 22\text{m}$ 程度を確保します。

【コートサイズの検討ーサブアリーナ】



(3) 柔道場

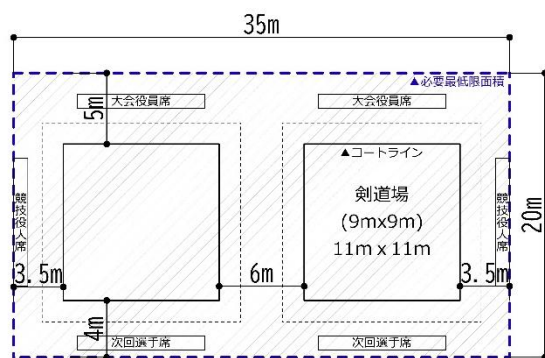
- ・ 柔道場は、柔道競技場が2面の設置が可能な施設サイズを確保します。
- ・ 柔道場は、柔道その他、合気道等の多目的な競技利用を想定します。
- ・ 柔道場に適した防振床として、畳敷きの施設計画とします。



種目：柔道場 2面

(4) 剣道場

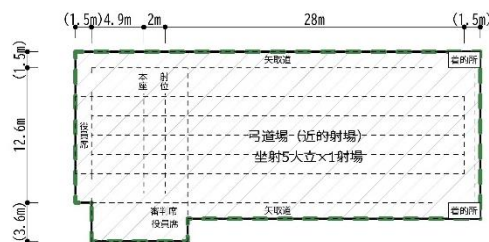
- ・ 剣道場は、剣道競技場が2面の設置が可能な施設サイズを確保します。
- ・ 剣道場は、剣道その他、エクササイズやレクリエーション活動等の多目的な利用に対応できる計画を想定します。
- ・ 剣道場に適した防振床・床材の施設計画とします。



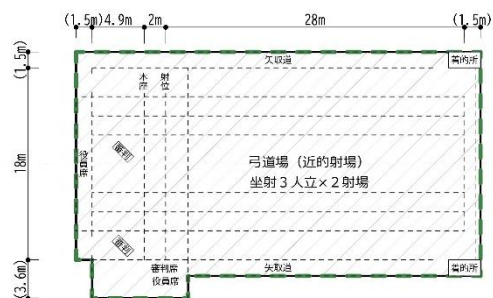
種目：剣道場 2面

(5) 弓道場

- ・ 弓道場は、近的（坐射）5人立×1射場と近的（坐射）3人立×2射場が可能な施設サイズを確保します。



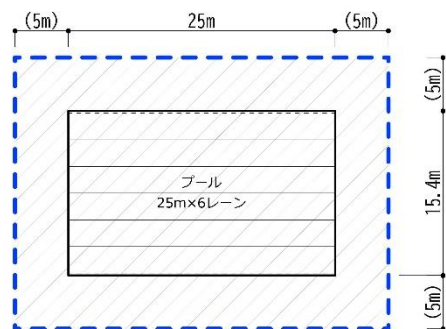
種目：近的（坐射）5人立×1射場



種目：近的（坐射）3人立×2射場

(6) プール

- ・ プールは、25m（短水路）が6レーン設置可能な施設サイズを確保します。
- ・ プールサイドは、監視員や準備スペースとしてゆとりのある幅を確保します。



種目：25mプール 6レーン

5 施設内動線計画

スポーツセンターの利用者と管理者の動線を分け、利便性が高く快適な計画にするとともに、セキュリティを確保した計画とします。また、スポーツセンター利用者とスポーツセンター以外の複合施設利用者の動線を分けることを検討します。

6 駐車場整備計画

（自動車用駐車場計画・自転車駐車場計画・コミュニティサイクルポート等）

地上部分に有効なスポーツ施設空間や執務空間を確保するため、自動車用駐車場を地下階に計画し、東京都駐車場条例又は内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画による附置義務駐車台数を満たす計画とします。なお、内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画上の集約建物を目指します。また、敷地内の利用しやすい位置に自転車駐車場及びコミュニティサイクルポートを計画します。

（例）内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画に基づく附置義務駐車台数

	普通車用	荷さばき用	障害者用
駐車場台数	104台	10台	3台

7 セキュリティ計画

多様な利用者と業務に対応し、情報資産の保護や災害時の対応力向上、施設管理の効率化、利用者の安心感の確保を目的としてセキュリティレベルの設定を行いました。レベルは利用者や資産管理の観点から1～6のレベルに分類し対象者と具体的な室を設定します。（表）

表

レベル	名称	対象者	例
レベル1	公開エリア	一般来館者	スポーツセンター、駐車場など
レベル2	共通職員エリア	すべての職員	スタッフ休憩室など
レベル3	執務専用エリア	特定部局の職員	スポーツセンター事務室、スポーツ協会・委員会事務室など
レベル4	委託業者エリア	メンテナンス・清掃業者	機械室、設備点検スペース、清掃員室など
レベル5	制限管理エリア	許可を受けた者のみ	防災センターなど
レベル6	緊急時公開エリア	一般来館者（避難時）	避難階段、避難経路など

8 景観協議に向けた準備

計画地において以下の上位計画に留意して計画を行います。

- ・ 景観法に基づく景観計画区域内における地区区分：神田川景観基本軸
- ・ 千代田区景観まちづくり計画：神田地域、神田界限、神田川・日本橋川重点地区
- ・ 東京都景観計画：皇居周辺地域の景観誘導区域 B区域
- ・ 東京都景観色彩ガイドライン
- ・ 東京都良好な夜間形成のための建築計画の手引き
- ・ 千代田区屋外広告物景観まちづくりガイドライン

本計画における景観基本方針

景観上位計画の整理から抽出されるキーワードと、川沿いの立地、都と区の合同整備の計画であること、広場がある施設特性、また基本計画検討会やワークショップで得られた意見等を踏まえ下記を基本方針として計画します。

■東京都上位計画

■千代田区界限別・重点地区景観まちづくりガイドライン
(神田界限)

■千代田区界限別・重点地区景観まちづくりガイドライン
(神田川・日本橋川重点地区)

圧迫感の軽減
水と緑の調和
首都の風格にふさわしいデザイン
10m以上の広告物への配慮
色彩基準に適合

界限の特性(下町文化)を生かす
眺めの映える場所として整備
水際のオープンスペース
川へ向けた正面性
川を感じ取れる工夫

まちと調和感のある色彩
色数を過多にしない
連続性、まとまり感
低層はにぎわい
中高層は落ち着き



川沿いの立地、都と区の合築、
スポーツ施設が主体の計画、
広場がある施設特性



千代田区の景観を先導する風格ある建築、潤いと活気のある風景の創出

9 DXの導入検討

スポーツとデジタル技術を組み合わせ、最新技術を活用したプログラムの提供や健康づくりサービスの提供を検討します。また、オンライン技術を活用した遠隔指導の検討やオンライン技術を活用した運動機会の拡大等、最新技術の動向を踏まえ導入設備を検討します。

<導入事例>

(1) 映像コンテンツの活用

- ・ プロジェクターにより映像コンテンツを投影し、フィットネスや運動を行う。



出典：AdobeStock

(2) AIカメラ

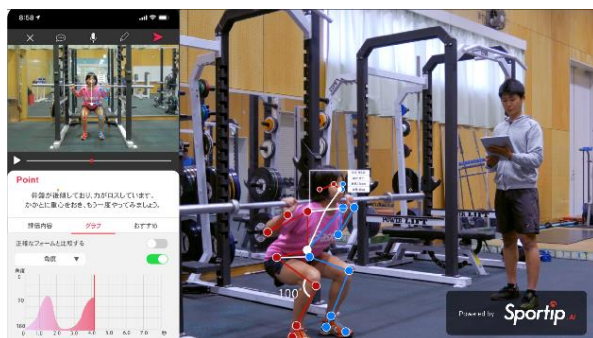
- ・ 自動で選手・プレーを追跡し、競技の分析やトレーニングに活用可能な設備で、個人やチームで振り返ることで、パフォーマンスの向上等が期待できます。



出典：データスタジアム（左及び上）

(3) 姿勢・動作分析

- ・ ボディスキャナーとアプリを組み合わせ、筋肉や骨格、歪みなどを可視化し、ジムでのトレーニング効果の可視化や健康管理等に役立てます。また、基礎的な運動からデータを分析し、最適なトレーニング内容を提示することで、効果的な運動が期待できます。



出典：筑波大学発ベンチャー、Sportip、Sportip Pro

10 構造計画

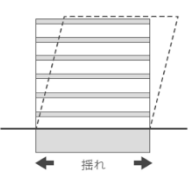
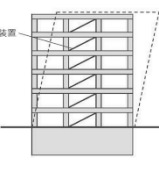
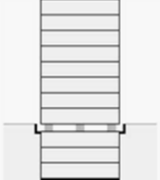
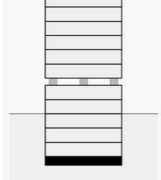
(1) 耐震性能

地域防災計画で避難所として位置づけられた施設であるため、構造体は「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説（令和3年）」に示されている、耐震安全性の分類「Ⅱ類」以上の耐震性能にて計画します。Ⅱ類以上とすることで、大規模な地震を受けた後も、構造体の大きな補修をすることなく継続した使用を可能とします。

(2) 構造種別・構造形式

主競技場やサブアリーナ等のロングスパン無柱空間を実現するために、鉄骨構造を主として検討します。地震時における必要な構造耐力と変形制限を満足するために、制振構造等の採用を検討します。

【各種構造形式イメージ図】

構造形式	耐震構造	制振構造（付加制振）	免震構造（地下1階柱頭免震）	免震構造（中間層免震）
イメージ図				

(3) 基礎構造

本建物の支持層は、過去に行われた敷地内での地盤調査結果から、地表面から約 24m以深に存在する堅固な砂礫層が考えられます。この砂礫層を支持層とした杭基礎を主として検討します。

耐震安全性の目標

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく、建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生ずるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、異動などが発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていると共に、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

11 電気・空調・衛生設備計画

(1) 設備計画共通

設備スペックの合理化や高効率システムの採用、自然・未利用エネルギーの活用などにより、快適性、省エネルギー性を考慮した設備計画とします。

機器類は更新性・維持管理が容易となるような計画とするほか、長寿命機器や材料を採用してライフサイクルコスト（施設や設備の導入から運用・維持管理、更新、廃棄までを含む総費用）の低減に配慮します。

(2) 電気設備計画

電力供給計画について、停電時には非常用発電機から必要負荷へ電力を供給します。

太陽光発電設備の設置の検討を行い、再生可能エネルギーを活用します。

照明設備はLED器具を採用し、各エリアの照度の適正化、点滅・制御方式を検討します。

映像・音響設備は、競技場などに映像モニターや音響システムの設置を検討します。

防犯設備は、各エリアのセキュリティレベルに応じてカードリーダーや防犯センサ、防犯カメラを設置します。

(3) 空調設備計画

熱源機器は汎用的な中央熱源方式や個別分散方式に加え、地域冷暖房の受け入れや廃熱利用システムについても採用を検討します。

空調機器は快適性や操作性、省エネルギー性を考慮したうえで、各種用途の特性や室空間のサイズにそれぞれ適したタイプの方式にて選定します。スポーツ施設においては特に、大空間や高天井空間の空調効率に配慮した計画とします。

中央監視装置を設け、エネルギー消費量の把握や施設の適正な維持管理支援を目的としたBEMS機能の導入を検討します。

(4) 衛生設備計画

公共水道から上水を引き込む計画とします。また、上水に加え、雨水を原水とした再生水による雑用水利用を検討します。

下水は生活排水、雨水排水とも公共下水道に放流する計画とします。雨水は千代田区の条例に基づき、一時貯留や地中浸透も併用した計画とします。

ガスは都市ガスを引き込む計画とします。

(1) 環境計画

エネルギー供給量

エネルギー消費量

④再生可能エネルギーの導入

『ZEB』
100%以上減
(Net Zero)

Nearly ZEB
75%以上減

ZEB Ready
50%以上減

ZEB Oriented
(延べ面積
10,000㎡以上)

省エネルギー

①負荷の抑制（高断熱化、日射遮蔽等）
②自然エネルギー利用（再生可能エネルギー除く）
③設備システムの高効率化

40%以上減
+ 未評価技術導入
事務所、学校、工場等

30%以上減
+ 未評価技術導入
ホテル、病院、百貨店、
飲食店、集会所等

50%以上減

基準一次エネルギー消費量

Reference Building

(2) 緑化計画

また、以下の上位計画等に留意して計画します。

- 31

(3) 木材活用

施設の建築においては、建物や工作物、什器等に木材を積極的に使うことで、CO₂の吸収・固定による地球温暖化対策に貢献し環境負荷を低減するとともに、木材の持つ調湿性や木の温もりを活かし、快適な空間づくりを行います。また、「千代田区公共建築物等における木材利用推進ガイドライン」を踏まえた計画とします。

(4) 建設工事に係る資材の再資源化

都は、建設資源循環の仕組みを構築するため、公共と民間を合わせた計画である「東京都建設リサイクル推進計画」や計画に定める施策の詳細事項を規定するものとして、「東京都建設リサイクルガイドライン」を定めています。加えて、公共工事で環境負荷の低減に役立つ資材等を使用するため「東京都環境物品等調達方針(公共工事)」を定めています。そのため、本施設の整備においては、環境に与える負荷の軽減を図るとともに、持続ある発展に資する取組みを検討します。

13 ユニバーサルデザイン計画

本基本計画のスポーツセンターエリアは、すべての利用者が安全に移動できるよう、「建築物バリアフリー条例」及び「東京都福祉のまちづくり条例」における各基準を満たす計画とします。また、年齢や性別等に関係なく誰もが快適で安心して利用できる施設として、ユニバーサルデザインに配慮した計画とします。

【サイン例】

(1) エレベーターの付近



エレベーター



障害のある人が
使える設備

(2) 便所の付近



お手洗



障害のある人が
使える設備

(3) 車いす使用者用駐車施設の付近



駐車場



障害のある人が
使える設備



オストメイト用設備／オス
トメイト



乳幼児連れ優先設備

出典：案内用図記号（JIS Z8210）

14 防災計画

千代田区災害対策基本条例をはじめ千代田区地域防災計画等の各種計画や官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説 令和3年版に基づきBCP計画を行います。想定災害は、暴風、豪雨、洪水、地震、噴火及び火災を想定します。対策期間について、72時間を想定します。（参考：東京都地域防災計画）

（１）防災設備

災害時の対策として非常照明、誘導灯、自動火災報知設備、非常放送設備などを法令に基づき設置します。

（２）排煙設備・消火設備

火災時の対策として法令に準じた排煙設備・消火設備を設置します。

（３）電気設備

電力途絶時の機能維持のため、非常用発電機を計画し、非常用発電機の運転時間は72時間以上の連続運転可能なものを採用します。非常用発電機の燃料備蓄量は、補給を行うことなく72時間の運転が可能な容量とします。重要機器についてはUPS設備（無停電電源装置）の設置を検討します。

（４）空調設備

停電その他の災害時においても、避難施設および災害対応拠点として必要な空調・換気機能が維持できる計画とします。停電対応としては発電機からの電源供給に加え、ガス燃料で自立運転可能な機器やコージェネレーション設備の採用も検討します。

（５）衛生設備

水道供給停止に備え、上水・雑用水の貯留量は、水質維持も考慮したうえでBCP対策の必要量にて計画します。排水についても、下水寸断時の対応として緊急排水貯留槽の設置を検討します。都市ガスは供給管の震災耐久性が高い中圧ガスの引き込みを検討します。

15 外構計画

(1) 歩行者動線について

新スポーツセンターの出入口は外堀通りに面して設けられます。そのため、外堀通りから円滑に出入りできる動線を確保します。さらに、スポーツセンターの東西には、日本橋川へ通り抜け可能な歩行空間を整備し、日本橋川の水辺空間と周辺市街地の回遊性を高める歩行動線を計画します。

また、敷地東側に計画される広場については、スポーツセンターからスムーズに移動できる歩行空間を設けるとともに、外堀通りから広場への歩行者動線も確保します。

(2) 車両動線について

駐車場は新スポーツセンターの地下に設ける計画であり、地上部で関係車両の走行は想定していません。ただし、新スポーツセンター東側にオイルタンクやマシンハッチの整備が想定され、車両の乗り入れを考慮した、車両動線の確保が必要です。

また、広場空間については、災害時やイベント時の対応を想定し、敷地北東側で外堀通りから広場への車両動線を確保します。これにより、日常的な運営や維持管理、非常時にも対応できる計画とすることが重要です。

(3) 空地について

計画敷地の東側には、広場空間があるため、災害時や日常時における利用について検討します。日常時には、スポーツ利用や子どもの遊び場として活用できる空間とし、災害時には災害用トイレや食事・給水を提供することが可能なフレキシブルな空間の整備を検討します。

(4) 緑化について

緑豊かな都市環境の創出と、良好な生活環境の保全・改善を図るため、「千代田区緑化推進要綱」の基準に基づき、中高木や低木地被類をバランスよく配植した地上部の緑化に加え、屋上や壁面の緑化を計画します。

さらに、「千代田区公園づくり基本方針」を参考に、区民の意見として多く挙げられた「花や木々があふれる空間」を意識し、地域特性や維持管理にも配慮した樹種選定により持続可能な自然共生にもつながる緑化を実現します。

(5) 水辺空間について

「日本橋川周辺のにぎわい創出に向けた基本方針（取組方針 Ver. 1）」や「千代田区川沿いのまちづくりガイドライン」、周辺の民間開発の動向を踏まえ、水辺空間の創出や水質浄化に向けた取り組みの検討を行います。

16 雨水流出抑制計画

「千代田区雨水流出抑制施設設置に関する指導要綱（平成6年12月）」を遵守し、水害の軽減・防止や資源循環型都市の形成に寄与する雨水流出抑制施設を整備する必要があります。

敷地内の日本橋川沿いでは、地中に旧護岸などの構造物が存在し、十分な雨水浸透が期待できない可能性があります。そのため、可能な限り水辺空間を除く敷地内で、透水性舗装の採用や浸透トレンチ、浸透枳の整備を検討することが重要です。

第4 施設の事業計画

1 事業費

本施設は、用途が異なる大規模な複合施設であり、建築事例が少ない事業計画です。また、昨今の物価上昇や労務単価の上昇などの影響により、施設整備の基本的な考え方や方針を示す基本計画段階において、実勢を踏まえた事業費を算出することが難しい状況にあります。

そのため、今後も社会経済情勢の変化に留意しながら、設計段階において建設条件を整理し、事業費を精査することとします。加えて、事業手法を含め、事業費の縮減策やスケジュールの短縮策を検討していきます。

2 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、PPP・PFIと呼ばれる民間参画の方式が取り入れられています。PPP・PFI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。

また、近年では、コスト縮減や工期短縮などを図れる可能性があることから、設計段階で施工者の持つ技術的ノウハウを取り入れた事業手法を採用する他自治体事例も増えてきています。そのため、基本構想で検討した「従来型方式」、「DBO方式」、「PFI方式」の事業手法のほか、昨今採用事例が増えつつある新しい方式として、実施設計段階から施工者が技術協力のために参画する「ECI方式」も選択肢に加え、検討することとしました。

(2) 各事業方式の概要と特徴

ア 従来型方式

概要：基本設計、実施設計を個別に設計事業者が発注します。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が発注します。

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。

イ DBO方式

概要：施設の設計、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。

ウ PFI（BTO）方式

概要：施設の設計、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、DBO方式と基本的に同様です。DBO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上挙げられます。

なお、民間資金調達による金利負担が生じることから、DBO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

エ ECI方式

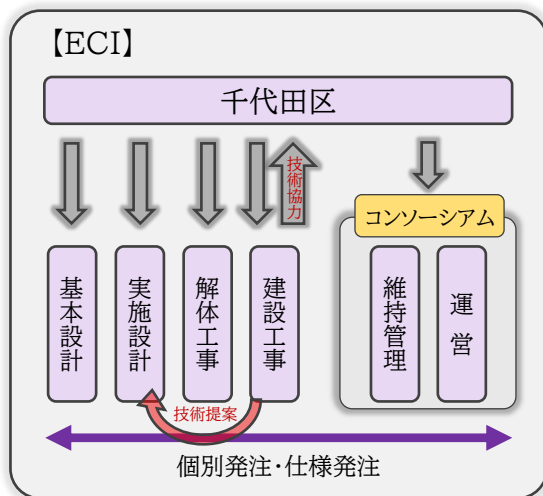
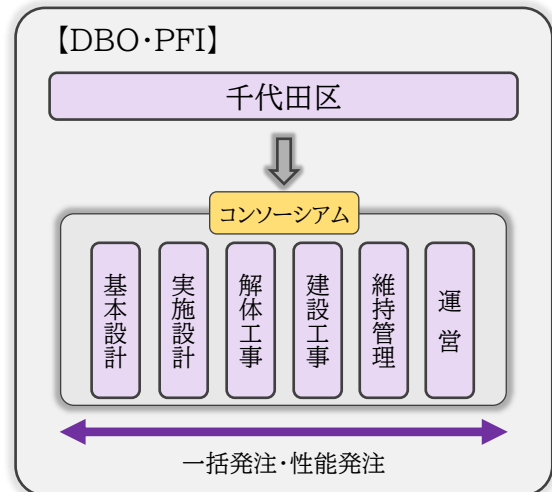
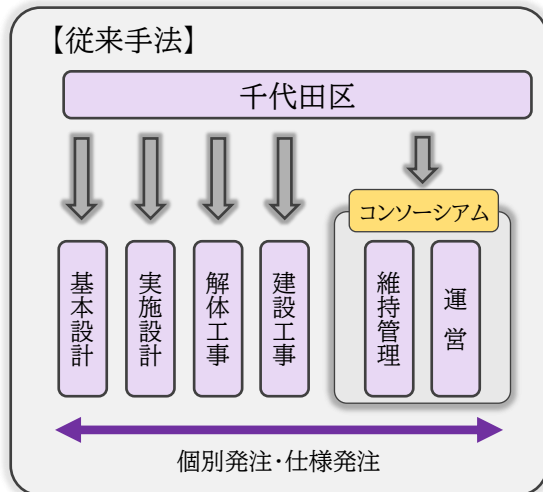
概要：基本設計、実施設計を個別に設計事業者が発注します。実施設計段階で実際の施工に係る基づく技術提案を施工予定事業者から受けます。実施設計の完了後、施工に係る仕様を詳細に提示し、建設工事を施工事業者が発注します。

設計、建設の事業者は異なるが、設計前に建設企業（施工予定者）を選定し、協定に基づき、建設企業が設計に対する技術協力を行う手法。

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。実施設計段階で、早期に技術協力を得られ、施工の事前検討が可能であることからスケジュールの短縮が期待できます。加えて、施工者の知見を活かすことで、整備費用の縮減効果が期待できます。従来方式と同様に、維持管理・運営業務において調達を行います。

(3) 事業方式の比較

従来型方式とDBO方式、PFI方式、ECI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。



	従来型方式	DBO 方式	PFI 方式	ECI 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	個別発注・仕様発注
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	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
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 ※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。
スケジュール	スケジュールの短縮は期待されない。	・発注から竣工までの期間短縮が期待される ・発注手続に一定の時間を要する。	・発注から竣工までの期間短縮が期待される ・発注手続に一定の時間を要する。	工期短縮が期待される。
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しにくい。	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。	設計段階で施工者からの技術提案により、費用縮減効果を期待できる。
区民や区の意見反映	仕様発注のため、段階別にチェック機能が働き、反映しやすい。	要求水準による一括発注のため、チェック機能が働きにくい。	要求水準による一括発注のため、チェック機能が働きにくい。	仕様発注のため、段階別にチェック機能が働き、反映しやすい。
その他	物価変動や社会情勢の変化などの長期リスクに対応しやすい。	物価変動や社会情勢の変化などの長期リスクに影響される可能性がある。	物価変動や社会情勢の変化などの長期リスクに影響される可能性がある。	物価変動や社会情勢の変化などの長期リスクに対応しやすい。

(4) 事業方式の選定

基本計画においては、新たに E C I 方式も選択肢に加え、比較検討しました。また、P P P ・ P F I の一括発注方式についても、基本設計のみ先行して個別発注する方式があることを確認し、選択肢に加え検討してきました。

本事業は、大規模建築工事であることに加え、入居施設の用途が異なることや川沿いに立地した建設地であることにより、建築と条件を整理し検討することが求められる事業です。

また、現施設の課題や区民要望へ対応し、区民や区の意向を整備計画に十分に反映できることが重要です。そのため、令和 8 年度は基本設計に着手し、最適な事業手法を選定します。

第5 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。
基本構想で示したスケジュールから、地下駐車場整備のための掘削量増加や建築業界における工期の長期化を踏まえて、基本計画において改めて検討しました。
整備スケジュールについては、今後の設計段階において精査していきます。

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	N+9年度	N+10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						→	→	→	→	→	○
ECI方式	基本構想	→										
	基本計画		→									
	基本設計			→								
	ECI業者選定				→							
	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		→									
	基本設計			→								
	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、基本設計の策定後に事業者選定手続が必要となります。

第6 巻末資料

1 検討会

(1) 趣旨

現行のスポーツセンターについては、新たな施設の整備に向けて、平成30年度に新スポーツセンター基本構想検討会を設置し、新スポーツセンター基本構想（素案）を策定、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た。

昨年度は、学識経験者や団体関係者からなる意見交換会を実施し、素案策定時点からの社会情勢の変化等について意見を聴取したうえで、新たに周辺施設との連携可能性についても検討し、基本構想（素案）を継承した新スポーツセンター基本構想を策定した。

令和7年度は、学識経験者や団体関係者からなる新スポーツセンター基本計画検討会を実施し、新スポーツセンター基本構想を踏まえ、新スポーツセンター基本計画を策定する。また、東京都千代田区合同庁舎との一体整備に向けて東京都と協議を行う。

(2) 目的

新スポーツセンター基本計画を策定するため、学識経験者や団体関係者で構成する検討会を設置し、新たなスポーツセンターの施設機能や規模等について検討する。

(3) 委員名簿

(敬称略)

分野	所属	氏名
学識経験者	早稲田大学 スポーツ科学学術院教授	◎木村 和彦
団体関係者	千代田区スポーツ推進委員	植田 浩敏
	千代田区スポーツ協会	菅野 豊
	千代田区健康づくり推進員	荘 絵里子
	千代田区障害者共助会	鈴木 やす代
	区立スポーツセンター避難所運営協議会	田熊 清徳

◎は委員長

(4) 設置要綱

新スポーツセンター基本計画検討会設置要綱

令和7年6月3日
7千地生ス発第216号

(設置)

第1条 新スポーツセンターの整備に当たり、基本構想で示したコンセプトを具体化するため、新スポーツセンター基本計画検討会（以下「検討会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 検討会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 新スポーツセンター基本計画（以下「基本計画」という。）の策定に関すること。
- (2) その他基本計画の策定に必要な事項に関すること。

(構成)

第3条 検討会の委員は、次に掲げる者のうちから千代田区長（以下「区長」という。）が委嘱又は任命する。

- (1) 識見を有する者
- (2) 区内の各種団体・機関等関係者
- (3) その他区長が必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、委嘱又は任命の日から基本計画が策定された日までとする。

- 2 委員が欠けた場合の後任の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 前2項の規定にかかわらず、区長は、必要があると認めるときは、個別に委員の任期を定めることができる。

(委員長等)

第5条 検討会に委員長を置く。

- 2 委員長は、委員の互選により選出する。
- 3 委員長は、検討会を代表し、会務を総理する。
- 4 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 検討会の招集は、委員長が行う。

- 2 検討会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 検討会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。
- 4 委員長は、必要があると認めるときは、検討会の会議に委員以外の者の出席を求め、意見を聴き、又は説明を求めることができる。

(庶務)

第7条 検討会の庶務は、地域振興部生涯学習・スポーツ課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、検討会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附則

この要綱は、令和7年6月3日から施行する。