

# 仕 様 書

## 1 件 名

湯島総合センター改築等に係る活用案の検討支援業務委託

## 2 委託期間

令和5年5月1日から令和6年3月31日まで

## 3 履行場所

- (1) 資料作成等に係る事務作業  
原則として、受託者の事務所内で行う。
- (2) 各種打合せ  
原則として、文京シビックセンター（文京区春日1-16-21）内で行う。
- (3) 成果物等の提出先  
文京シビックセンター15階 文京区企画政策部企画課
- (4) その他  
履行場所を変更する場合は、事業執行担当者の承諾を得ること。

## 4 業務内容

湯島総合センターの改築等に際して、「湯島総合センター改築等における民間活力導入調査業務委託報告書」（以下「民間活力導入調査報告書」という。）等を参考に、基本的な整備条件を整理し、今後の様々な働き方に対応できるフロア形態、導入機能等の最適な配置、サウンディング調査及び公共機能として整備した場合や民間活力を導入した場合の事業スキーム等の検討を行い、効果的・効率的な活用に向けた最適な活用案を資料としてまとめること。これらの検討の結果を踏まえ、公募要項や業務要求水準書等の作成支援を行う。

### (1) 整備条件の整理

民間活力導入調査報告書に記載の整備に向けた与条件（敷地及び周辺の法規制、立地条件、施工上の技術条件等）を最新化し、整理する。

### (2) サウンディング調査の実施

サウンディング調査（対話型市場調査）を実施し、民間事業者から、想定される事業内容、用途や事業展開の仕方等、民間事業者が本計画に関与するアイデアや意見を広く聴取すること。

また、説明会等及び民間事業者との対話における進行を行うこと。

[実施例]

- ア 実施スケジュールを作成
- イ サウンディング対象者及び項目の検討
- ウ 実施要領、エントリーシート等の書類作成
- エ 説明会等の開催
- オ 民間事業者との対話（アンケート調査、ヒアリング調査）
- カ 調査結果のまとめ・公表

### (3) 事業スキーム等の検討

サウンディング調査等も参考に、公共機能として整備した場合や民間活力を導入した場合の事業スキーム・整備案及び民間活力も含めた活用をする際の事業者と区の費用負担の在り方やコスト、効果的・効率的な管理運営計画やリスク分担

等を比較整理（5案程度）し、最適な方法を提案すること。

#### (4) 活用案

上記(1)から(3)までを踏まえ、公募要項や業務要求水準書等の作成を支援すること。

#### [湯島総合センターの現況]

所在地	文京区本郷三丁目10番18号
敷地面積	1,776.99 m <sup>2</sup>
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	600%
建築面積	699.40 m <sup>2</sup> （建築確認等台帳記載事項証明書より）
構造	SRC造 地下1階、地上5階建て （1978年9月の建設工事図面）
建設年	1980年
施設内容	①湯島幼稚園（延床面積：875.66 m <sup>2</sup> ） ②湯島図書館（延床面積：487.00 m <sup>2</sup> ） ③福祉センター湯島（延床面積：634.46 m <sup>2</sup> ） ④湯島児童館、湯島育成室（延床面積：491.10 m <sup>2</sup> ） ⑤シルバー人材センター（延床面積：214.81 m <sup>2</sup> ） 延床面積計3,560.98 m <sup>2</sup> （玄関ホール、EV等を含む。）
備考	福祉センター湯島では、介護予防事業、高齢者クラブ活動、集会施設機能、入浴サービスを実施中 建物南側に約531 m <sup>2</sup> の幼稚園園庭がある。

## 5 業務実施体制

本業務の実施に当たり、総括責任者及び担当者を配置するものとし、うち一人は、直近10年以内に国・地方公共団体が発注した、公有地・公有施設の利活用に伴う、施設・事業・運営計画策定支援、民間活力導入手法検討支援、PFI導入可能性調査・アドバイザー業務、公共施設マネジメント等支援業務などの業務に携わった経験を持つものとしなければならない。

## 6 成果物

- (1) 活用案検討資料 1式
- (2) サウンディング調査結果報告書 1式
- (3) 各種打合せ資料、検討資料及び議事録 1式
- (4) 電子データ（上記(1)から(3)までを記録したメディア） 1式

※ 電子データは、出力印字原稿(PDF等)のほか、編集可能なデータ方式(Word、Excel等)も納入すること。

## 7 納品時期

成果物の納品時期については、事業執行担当者と協議の上、決定すること。

## 8 貸与資料

本業務の実施に当たり、事業執行担当者は、以下に示す資料を貸与する。その他必要な資料がある場合は、資料の存否や貸与の可否について、適宜事業執行担当者へ確認すること。

- (1) 湯島総合センター改築等検討委員会会議資料
- (2) 湯島総合センター平面図
- (3) 湯島総合センター改築等における民間活力導入調査業務委託報告書

## 9 支払方法

検査合格後、受託者からの請求書に基づき一括で代金を支払うものとする。

## 10 その他

- (1) 成果物及び使用したイラスト等の著作権は、文京区に帰属するものとする。
- (2) 本件に係る経費については、全て本契約に含むものとする。
- (3) 本仕様書の内容に疑義が生じた場合は区契約事務担当と協議の上、決定すること。
- (4) (3)に関するものを除く、契約履行上の打合せ事項に関しては、事業執行担当者を行うこと。
- (5) 本契約の履行に当たって自動車を使用し、又は使用させる場合は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年東京都条例第 215 号）の外、各県条例に規定するディーゼル車規制に適合する自動車とすること。なお、適合の確認のために、当該自動車の自動車検査証（車検証）、粒子状物質減少装置装着証明書等の提示又は写しの提出を求められた場合には、速やかに提示し、又は提出すること。
- (6) 本契約の履行に当たってハイブリッド車等の自動車を使用し、又は使用させる場合は、車両接近通報装置を備えた自動車を使用するよう努めること。
- (7) 本契約の履行に当たり、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）を遵守すること。
- (8) 本契約の履行に当たり、文京区情報セキュリティに関する規則（平成 15 年 6 月文京区規則第 50 号）を遵守すること。
- (9) 本契約の履行に当たり、文京区公共の場所における喫煙等の禁止に関する条例（平成 20 年 9 月文京区条例第 45 号）を遵守すること。
- (10) アスベストを含有していない製品を納品すること。
- (11) 本契約の履行に当たっては、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成 25 年法律第 65 号）を遵守し、また、文京区における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応要領（平成 28 年 3 月文京区訓令第 13 号）の目的等を顧慮し、障害者に対し、障害を理由とした不当な差別的取扱いをしないこと。また、障害者から社会的障壁の除去を求められた際に、その実施に伴う負担が過重でないときは、合理的な配慮をすること。
- (12) 本契約の履行に当たっては、文京区男女平等参画推進条例（平成 25 年 9 月文京区条例第 39 号）第 7 条及び「性自認および性的指向に関する対応指針（令和 3 年 3 月 31 日付 2020 文総総第 1777 号）」を踏まえ、性別（性自認及び性的指向を含む。）に起因する差別的な取扱いを行わないこと。

## 11 連絡先

区契約事務担当	総務部契約管財課契約係	TEL 5803-1150
事業執行担当者	企画政策部企画課 菊池、石塚、袖山	TEL 5803-1126