

湯島総合センターの建替えに係る事業者公募に向けた実施方針について

1 概要

湯島総合センターの建替えについて、令和8年3月に実施したサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、以下のとおり事業者公募に向けた実施方針を取りまとめたため報告する。

2 公募概要

整備方針における、統括的なマネジメント及び管理運営に配慮した施設計画を実現するため、以下の事業者を同時に公募する。

- (1) 管理・運営計画策定支援事業者（以下「計画策定支援事業者」という。）

供用開始後の管理・運営を見据え、具体的なサービスの内容や開館日時などの管理・運営に関する基本的な方針を整理した「管理・運営計画」の策定を支援する事業者

- (2) 設計者

管理・運営者の視点を取り入れながら、基本・実施設計を行う事業者

※ 計画策定支援事業者及び設計者に対しては、業務実施にあたって区を含めた三者間で相互に連携することを求める。

3 サウンディング型市場調査の結果

別紙のとおり

4 サウンディング型市場調査を踏まえた本事業の実施方針

- (1) 計画策定支援事業者と設計者との連携を担保するため、区及び両事業者の役割や責任分担を明確化するとともに、事業者選定後に区と両事業者の三者で取り決めを交わすこととする。
- (2) 供用開始後は指定管理者制度による管理・運営を予定しており、計画策定支援業務への取組姿勢や遂行状況等を勘案し妥当であると認められる場合は、計画策定支援事業者を供用開始後の管理・運営者として選定する。

5 今後の予定

令和8年8月	募集要項（計画策定支援業務委託、基本・実施設計委託）の公表
令和9年1月	プロポーザル方式による事業者選定
令和9年度	契約締結、管理・運営計画及び設計の検討に着手

(令和7年度)湯島総合センター建替えに係るサウンディング型市場調査結果

1. 実施概要

- 実施時期： 令和8年3月中旬から下旬
- 参加企業： 設計分野 8者
管理・運営計画策定支援分野 6者
両分野 1者

2. ヒアリング結果

(1) 事業手法

① 設計と管理・運営計画の策定を同時に実施する事業手法

- 設計において運営を見据えた施設計画の検討を行うことが可能なため、有用な手法であるとの回答が得られた。
- 設計者と管理・運営計画策定支援事業者との間をマネジメント・調整する役割を区が担うことが望ましいとの意見が複数あった。
- 施工者が早期から事業に参画しないため、工事費の算定方法や、施工段階での技術者の配置に工夫が必要との意見があった。
- 設計業務又は管理・運営計画策定支援業務のいずれかが入札不調になった場合の事業スケジュールへの影響を懸念する意見があった。
- 設計者の中立性を確保することや、積極的な区内事業者の活用を選定において評価することを要望する意見があった。

(2) 基本・実施設計業務に関する事項

① 業務範囲

< 管理・運営計画策定への協力業務を含めることについて >

- 基本・実施設計業務に管理・運営計画策定への協力業務を含めることは、全社から対応が可能という意見が得られた。
- 具体的な協力業務の内容としては、管理・運営計画の検討のための図面提供や、設計与件を踏まえた管理・運営計画への提案等が挙げられた。

< 基本設計・実施設計・解体設計を業務範囲とすることについて >

- 本事業の基本設計・実施設計を一体的に行うことについては全社から対応可能という意見が得られた。
- 解体設計については、基本設計・実施設計と一体的に行う場合、地下を含む既存躯体の活用の検討等が可能となるため、効果的であるとの回答が得られた。一方、既存

躯体の一部活用等を想定しない場合には、基本設計・実施設計と別発注となっても問題は無いという意見が得られた。

- 基本設計・実施設計を行った者が、工事監理まで一体的に行うことが、設計意図の伝達等において優位性があり、望ましいという意見があった。

<設計段階で施設利用者等からアイデアを聴取する取組について>

- 施設利用者へのアンケート調査や、意見交換会等を実施し、設計に反映することは可能という意見が得られた。
- ワークショップ等の実施を業務に含める場合には、あらかじめ想定される実施回数等を条件として示したうえで、実施方法等を事業者の提案に委ねることが望ましいという意見があった。

②参画方法の想定

- 設計業務の中での担当分野や参画方法の想定は、単独事業者としての参加や、複数事業者でグループを組成しての参加など、事業者によって様々な回答であった。

③参画要件

- すべての導入機能の設計実績を要件として求めた場合、参画できる事業者が限定的になるため、公共複合施設(用途の指定なし、又は導入機能のうちの一部用途を複合)の設計実績を要件とすることが望ましいという回答があった。
- 配置技術者に関して、実績要件が課されると参画のハードルが高いという意見が複数あった。また、技術者不足の状況や長期間の業務となることが想定されることを踏まえ、技術者の固定配置の要件を規定することは望ましくないという意見もあった。

④設計期間

- 通常的设计業務に加えて、施設利用者等からアイデアを聴取する取組や管理・運営計画策定業務との連携及び調整が必要になることから、通常的设计期間よりも長めに3年程度を要するとの回答が多くあった。

⑤要望、意見

<設計要件の提示について>

- 公募時には、区の想定するフロア構成、諸室の利用用途・利用人数等の設計要件や、既存施設の情報(図面等を含む)は可能な限り開示されることが望ましいとの意見があった。
- 設計要件を示す際には、必須条件となる内容と、参考情報に留め応募者の提案に委ねる内容を明確にする必要があるとの意見があった。

<提案期間及び提案書の枚数について>

- 提案期間は3～4か月、提案書の枚数はA3判2～3枚程度が想定されるという回答が多くあった。
- 提案にあたってのテーマが多岐にわたると決められた提案書の枚数の中で整理しきれないため、区が重視する内容に絞って提案テーマを設けることが望ましいとの意見があった。

<その他(設計業務の進め方について)>

- 管理・運営計画策定支援事業者の知見を施設計画に反映するうえでは、設計段階で特定のメーカーを想定することはなく、複数のメーカーから情報提供を受けながら仕様を定めることが想定されるという意見があった。

(3)管理・運営計画策定支援業務に関する事項

①業務範囲

<設計への協力業務を含めることについて>

- 管理・運営計画策定支援業務に設計への協力業務を含めることについては、全社から対応可能という回答が得られた。
- 管理・運営計画策定支援業務を行う事業者から詳細な設計与件を提案することは難しいため、設計者の作成した設計案をベースに、意見や助言を行い、運営者の視点を反映していく進め方が望ましいとの意見があった。
- 設計業務と連携するにあたっては、区を含めた三者で協定等を締結することや、仕様書にて明確に役割分担されていることが必要であるとの意見があった。

<管理・運営計画の作成に係る対象業務範囲について>

- 計画策定支援事業者の業務範囲に示された業務は、全社から対応可能との回答が得られた。
- 本施設では複数の主体が関与することが想定され、また、管理・運営計画策定支援業務の対象範囲も限られることから、区を含む事業全体の明確な役割・責任分担を求める意見があった。
- 複合施設内の機能のうち、事業者の業務範囲が限定的であると、複数機能間での連携や相乗効果が見込まれにくく、ひいては本件業務への参画意欲に影響するとの意見が示された。
- 飲食施設については、採算性や他事例等を踏まえた検討が必要との意見があり、人件費を抑えた無人店舗や自動販売機の設置の可能性が示された。

<設計段階で施設利用者等からアイデアを聴取する取組について>

- アンケート調査や、ヒアリング、ワークショップを実施し、施設利用者の意見を聴取することは可能という意見が得られた。
- ワークショップ等の実施を業務範囲に含める場合には、想定される実施回数やどのようなことを求めるかを条件として示したうえで、実施方法等を事業者の提案に委ねることが望ましいという意見があった。

<その他の要望>

- 管理・運営計画策定支援業務は、設計業務との連携や、施設利用者等からアイデアを聴取することが想定され、業務仕様により業務量が大きく変わってくることが考えられるため、公募時には業務仕様の詳細等が示されることが望ましいとの回答があった。

②参画方法の想定

- 参画方法は、単独事業者としての参加や、グループを組成しての参加など、事業者によって様々な回答であった。

③参画要件

- 本業務の性質から、公共複合施設の維持管理・運営を担った事業者を実績要件とすることが望ましいとの意見があった。
- 運營業務の実績を求める場合には、個別機能のすべての運営実績を求められると競争性に懸念が生じるという回答が多く、複合施設全体のマネジメント実績を考慮してほしいという意見があった。

④管理・運営計画策定期間

- 設計業務との連携や、関係者との調整期間を踏まえ、管理・運営計画の策定には概ね2年程度は要するとの意見が多かった。

⑤後続業務

<実施設計期間中や工事期間中に必要な業務について>

- 設計・施工等への意見(モニタリング・レビュー)、運営体制の構築、計画及びマニュアル整備、機運醸成等の業務が必要という回答が得られた。
- 設計・施工等への意見(モニタリング・レビュー)を行うためには、管理・運営計画策定後も、区と運営予定者が契約関係にあることが望ましいという回答が複数あったが、開館準備業務からの参画で良いという意見もみられた。

<開館準備業務について>

- 開館準備業務として必要な期間は、前述の実施設計期間中や工事期間中に実施する業務の状況による部分もあるが、1年程度という意見が多かった。
- 必要な業務としては、人員配置・研修、仕様書やマニュアルの作成、事前予約受付やその周知等が挙げられた。仕様書やマニュアル作成にあたり、施設の利用ルールを一から検討する場合には、1～2年程度の期間が必要になるとの意見もあった。
- その他、多岐にわたる機能を複合する施設となることから、各機能の運営事業者や地域団体、関係団体との連絡・調整を供用開始前から実施することが望ましいという意見があった。

<供用開始後の管理・運營業務の業務範囲について>

- 統括マネジメント、一部機能の運営、全館維持管理を業務範囲とすることについて、大きな懸念は示されなかった。
- 管理・運営計画の作成に係る対象業務範囲と同様に、より広い業務範囲の設定を望む意見があった。

<供用開始後の管理・運營業務の発注方式について>

- 発注方式については、指定管理者制度を希望する意見がほとんどであった。

<管理・運營業務を想定した公募について>

- いずれの事業者も後続業務である管理・運營業務を専門としており、後続業務の受託が前提となることで管理・運営計画の策定支援業務への参画判断ができるという意見があった。管理・運営計画策定支援業務の公募時に、一定程度、管理・運營業務の受託を前提としていることや、管理・運営段階の業務量が示されることが、参画意欲に大きく関わるとの意見が示された。

<管理・運營業務期間について>

- 管理・運營業務期間は長期であるほど望ましく、最短でも5年、概ね10年程度が必要との回答が得られた。
- 管理・運營業務期間については、管理・運営計画策定支援業務の発注段階で示されることが望ましく、その際に短期間の設定であると、管理・運営計画策定支援業務への参画判断に影響するとの意見が示された。

以上