

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 実施要領

1. 調査目的

湯島総合センター（文京区本郷三丁目10番18号）は、ユニバーサルデザインや設備等の新たな基準や技術への適応、持続可能な運営に資する施設整備など、今後の長期的な利活用の観点を踏まえ、「建替え」による抜本的な整備を予定しており、文京区（以下「区」という。）では、令和7年3月に、施設整備の基本理念等を示した「湯島総合センターの整備方針」（以下「整備方針」という。）を策定しました。

湯島総合センターの建替え（以下「本事業」という。）にあたっては、現行の機能を基本としつつ、地域における防災性・公共性に配慮したスペースや、地域の賑わいが創出されるスペースを検討するとともに、多世代が利用する施設となることが想定されるため、世代間交流やコミュニティ形成を促進するような施設の整備を進めていく必要があります。

また、建替え後の湯島総合センターには、異なる機能を有した施設を複合的に整備するため、施設が一体となり、有機的に運営される工夫を行うとともに、誰もが利用しやすい施設とすることを目指して整備を行います。

整備方針の理念を実現するため、本事業においては、供用開始後の施設の管理・運営に関する基本的な方針として「管理・運営計画」の策定を予定しており、設計者の知見を取り入れながら施設整備を見据えた計画にしていきたいと考えています。

このため、管理・運営計画の策定支援等を担う事業者と基本・実施設計等を担う事業者を、それぞれ選定し区とともに連携しながら進めていくことを予定しています。

本調査では、各事業者募集手続きに先立ち、民間事業者の皆様から、湯島総合センターの建替えに係る事業手法に対するご意見を伺うことを目的としております。

2. 調査スケジュール

時期	内容
令和8年2月20日（金）	実施要領の公表
令和8年3月6日（金）まで	参加申込書の受付
令和8年3月11日（水）～ 令和8年3月13日（金）	意見交換の実施 ※左記期間終了後も、年度内は意見交換の実施を受け付けます。
令和8年5月（予定）	調査結果の公表

3. 調査の概要

① 参加申込

参加を希望される事業者は、様式1「参加申込書」を記入の上、3月6日（金）までに「7. 参加申込・その他連絡先」に記載したE-mailアドレス宛てに電子メールによりご提出ください。

② 意見交換実施期間

令和8年3月11日（水）～3月13日（金）

※ただし、意見交換実施期間終了後も年度内の参加申込書の提出及び意見交換の実施を受け付けます。

③ 場所

参加申込者に別途通知します。

④ 対象者

本事業に係る基本・実施設計業務または管理・運営計画策定支援業務の実施主体となる意向を有する法人または法人のグループ

4. 意見交換の実施方法

別紙「湯島総合センターの建替えに係る事業手法について」を基に、様式2「質問・回答票」の質問事項に沿って参加者からご説明いただき、それを踏まえて、意見交換をさせていただきます。

意見交換は様式2「質問・回答票」の質問事項に沿って進行いたしますので、意見交換実施日までに「7. 参加申込・その他連絡先」に記載したE-mailアドレス宛てに電子メールによりご提出ください。

5. 調査結果概要の公表

調査結果は、後日、区ホームページ等で公表します。

公表内容については、事前に参加者に確認した上で、参加者の名称、知的財産に係る内容などについては公表しないこととします。

6. 留意事項

- ・本調査への参加の有無は、本事業の事業者公募において、何ら制約を与えるものではありません。
- ・本事業の事業者公募手続きにおいて、本調査への参加実績が、事業者選定に優位性を与えるものではありません。
- ・意見交換には、「湯島総合センター建替えに係る整備等事業者公募支援業務委託」の業務受託者が同席します。
- ・意見交換の内容は、双方の発言とも、あくまで調査時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。
- ・必要に応じて、追加調査や文書照会、アンケート等を行うことがありますので、可能な限りご協力をお願いします。
- ・本調査への参加に要する費用は、参加者の負担とします。

7. 参加申込・その他連絡先

連絡先	文京区企画政策部企画課（担当：大島、大澤（信））
所在地	〒112-8555 東京都文京区春日 1-16-21
TEL/FAX	03-5803-1126 / 03-5803-1330
E-mail	b050500@city.bunkyo.lg.jp

湯島総合センターの建替えに係る事業手法について

1. 概要

令和6年度に策定した、湯島総合センターの整備方針(以下、「整備方針」という。)においては、「建物全体の維持管理や運営面での統括的なマネジメントを担う運営事業者を事前に公募し、設計段階から参画することで、管理運営に配慮した施設計画を実現する」とし、民間事業者のノウハウやアイデアを取り入れ、施設が一体的・有機的に運営される事業手法を採用することとしている。

湯島総合センターの建替え(以下、「本事業」という。)における、統括的なマネジメントを実施するための事業手法を整理し、今後、民間事業者へのサウンディング型市場調査を含めて、来年度の事業者公募に向けて取組を進めていく。

2. 事業手法

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、本事業を以下のとおり進めていく。

➤ 「管理・運営計画」の策定

管理・運営計画(以下、「計画」という。)とは、複数の運営主体が綿密に連携していくために、複合施設で提供する具体的なサービスの内容や開館日時など、供用開始後の管理・運営に関する基本的な方針を定めるものである。

計画の策定にあたっては、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。)を公募し、複合施設の統括的なマネジメントの知見を有する事業者の参画により、実際の施設運営を見据えた検討を進めていく。

➤ 設計者の知見を取り入れた計画の策定

施設整備を踏まえた計画とするため、設計者についても計画策定支援事業者と同時並行的に選定し、設計の知見を取り入れながら検討を進めていく。また、基本・実施設計においても、設計者と計画策定支援事業者が協働しながら進めることとし、供用開始後の運営を見据えた施設計画の検討を進めていく。

➤ 事業の取組体制

本事業を円滑かつ着実に推進するため、区、計画策定支援事業者及び設計者の三者の連携及び取組は以下のとおりとする。



図1 事業手法(想定)

3. 計画策定支援事業者の業務

計画策定支援事業者は、建替え後の湯島総合センターの運用を見据え、全体調整会議の開催等を通じて関係課の意見を取りまとめ、管理・運営計画の策定業務を担う。

また、湯島総合センター全体が一体的・有機的に運営されるよう、それぞれの導入機能の検討過程においても、開館後の運用を見据えた検討支援を行うこととし、プロジェクト全体の連絡・調整等のマネジメント業務を担う。

このほか、当該事業者は、設計業務に関与し、管理・運営に配慮された施設計画の実現に向けて支援業務を担う。

なお、計画策定支援事業者においては、計画策定後の後続事業として、業務への取組姿勢や遂行状況等を勘案したうえで、開館後の湯島総合センターにおける統括マネジメント業務として、全体的な管理・運営業務を担うことを想定している。

具体的な統括マネジメント業務として、湯島総合センター内に導入する施設間の調整、企画立案及び総合受付業務を担うほか、個別機能としてエントランスホール・オープンスペース、飲食施設及び屋内遊び場・憩いの広場の運営を実施するとともに、全館の維持管理業務を担うことを予定している。



図2 計画策定支援事業者の業務範囲(案) →

4. 設計者の業務

設計者は、計画策定支援事業者と相互に連携を図りつつ、管理・運営者の視点を取り入れながら設計の検討を行う。

また、計画策定への技術的助言を行うとともに、地域に根差した施設整備を実現するため、施設利用者等から施設がより使いやすくなるアイデアを伺う等の取組を行い、設計に反映する。

5. 今後の流れ(想定)

今後の流れの想定は、以下のとおりである。

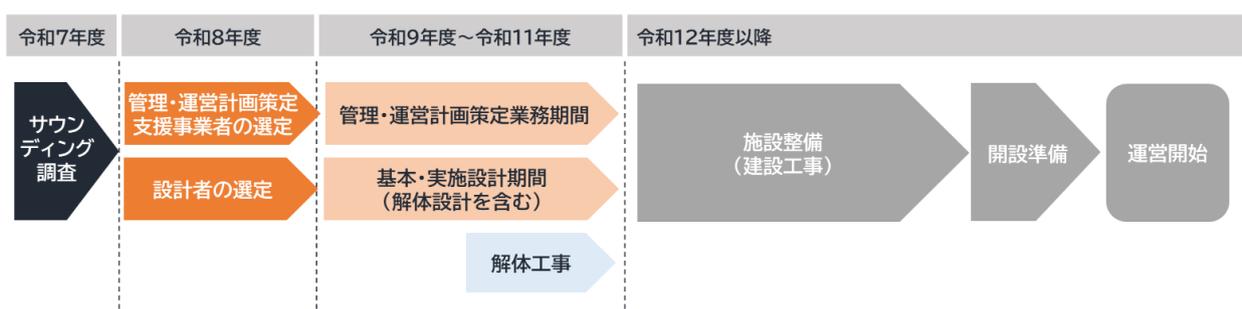


図3 今後の流れ(想定)