

湯島総合センター改築等に係るサウンディング型市場調査 結果概要

湯島総合センターの改築等については、多様化、複雑化する行政ニーズに対応するために、公共機能としての整備や民間活力を活用した整備など、様々な手法が考えられます。

区では、改築等に当たっての課題やアイデアの把握等を目的として、サウンディング型市場調査*を実施しました。

サウンディング型市場調査とは、「事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法である。また、事業の検討の段階で広く対外的に情報提供することにより、当該事業に対する民間事業者の理解の促進や参入意欲の向上を期待」（「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き」（国土交通省））として実施するものです。

1 実施概要

(1) 実施経過

| 内容 | 時期 |
|--------------|---------------------------|
| 事前ヒアリングの実施 | 令和5年 6月15日から 7月14日まで |
| 実施要領の公表 | 令和5年 10月11日 |
| 参加申込書・意見書の受付 | 令和5年 10月11日から 10月31日まで |
| 意見交換の実施 | 令和5年 11月9日から 12月6日まで |

(2) 参加者

ア 意見書の提出者数

12者（建設会社4者、不動産開発会社2者、施設管理会社2者、事業運営会社4者）

※参加申込書・意見書受付期限後に提出のあった1者を含む。

イ 対話方法

対面対話（10者）、オンライン対話（2者）

ウ 本事業への参画に当たって担うことが想定される業務（複数回答）

| 想定される業務 | 回答数 |
|---------|-----|
| 設計業務 | 4者 |
| 建設業務 | 3者 |
| 維持管理業務 | 2者 |
| 運営業務 | 6者 |
| 収益業務 | 2者 |
| その他 | 1者 |

2 主な意見

(1) 業務範囲や事業スキームについて

- ・本事業において想定される業務としては、事業概要に記載の業務のほか、施設全体の連携を促進する統括マネジメント業務が考えられる。
- ・収益性が不透明な収益業務は、民間で担うことができる事業者が確保できない可能性がある。
- ・運営事業者としては、実施設計が完了した後に参画するとなると、備品配置等の限定的な意見しかできなくなり、創意工夫を発揮することが難しい。
- ・DO方式※、DBO方式※又はO先行方式※を採用した場合、施設計画段階から維持管理や運営の視点を取り入れることで、維持管理費を含めたトータルコストの縮減や省エネを図ることが可能である。特に、複合施設内の各機能の連携や融合を前提とするような、新たなコンセプトの施設運営を計画する場合、設計への運営者の意見の反映が重要となる。
- ・DBO方式は、表裏一体である建設費と維持管理運営費の両方を意識した検討ができる点で、DO方式と比較して、コスト縮減に関する優位性がある。
- ・DO方式及びO先行方式については、先行事例が少なく、事業のイメージが難しい。
- ・事業者公募時は、参画事業者が限定されないよう、競争性が担保されるような業務範囲の設定が望ましい。

DO方式：Design（設計）、Operate（維持管理・運営）の略で、設計業務と維持管理・運営業務を一括して発注する方式

DBO方式：Design（設計）、Build（建設）、Operate（維持管理・運営）の略で、設計業務と建設業務と維持管理・運営業務を一括して発注する方式

O先行方式：建設後のOperate（維持管理・運営）を行う事業者を先行して選定し、運営準備業務として、施設の具体的な機能や運営計画を検討する方式

(2) 湯島総合センターにおける公共機能について

- ・一体的な維持管理業務や運営業務の実施により、コスト削減や業務効率化が期待できる。
- ・多世代交流を生み出すような仕掛けにより、施設全体で賑わいを創出できるとよい。
- ・地域の交流や賑わいを生み出す機能については、低層階への配置が望ましい。
- ・災害時の避難に特に配慮を要する利用者が多い機能については、低層階への配置が望ましい。

(3) 民間機能（民間施設）について

- ・飲食店、認可保育所、専門学校、スポーツ施設等が想定される。
- ・飲食機能は、利便性や賑わい創出の観点等から、低層階への配置が望ましい。
- ・民間機能の設置に係る事業方式としては、区が整備した建物に民間施設が賃貸借により入居する方式や、定期借地権を前提として公共施設と民間施設の合築による区分所有建物を整備する方式等が考えられる。

(4) 民間機能（収益施設）について

- ・飲食機能の設置や、スポーツ教室・講座・セミナーの実施については、使用料の設定等の条件により、成立する可能性がある。
- ・長期的に経営ができるのか慎重な検討が必要である。

【参考】

対話項目ごとの意見・提案

※対話項目の番号は意見書（規定様式）の設問番号

| 対話項目 | | 意見・提案概要 |
|---|-------------------------------|---|
| (1)業務範囲 や事業スキ ームについ て | 参画可能な 想定業務 (①②関連) | <ul style="list-style-type: none"> 複数の企業を取りまとめる機能としてプロジェクトマネジメント業務が必要。 |
| | 望ましいと 考える事業 方式(③関 連) | <ul style="list-style-type: none"> 設計・施工業務はDB方式、収益業務部分は借地方式（定期借地を想定するが、普通借地がより望ましい）が想定される。 区や町会等の求めるニーズを深く捉えた施設への改築が本施設では強く求められると思われる。包括的な発注方式では、各業務において、区や町会等の意向にそぐわない点、意向に添えない点が少なからず発生することが想定されるため、各業務の分離発注が望ましい。特に、基本設計業務は将来の施設の方針に大きく影響を与えるため、先行した分離発注を行い、まずは区や町会の意向に沿った基本計画の創り込みが必要。 〇先行方式を採用し、区や町会等と維持管理・運営事業者が協議の上で設計業務を進め、施工者を選定すれば、意向に沿った施設整備が実現する可能性がある。 DBO方式で、〇については指定管理者制度の導入が望ましい。 提案段階から維持管理・運営企業の意見を図面に反映させることで建築費のコストダウンや運営時の無駄をなくす取組が可能。建設のみの入札になると価格勝負となり、取組が難しくなる。 維持管理業務、運営業務を見据えた設計・施工を検討することで、LCCの縮減、省エネ等を図れるため、DBO方式・〇先行方式が望ましい。 維持管理運営目線での工夫を設計計画に反映させるため、DBO方式が望ましい。DO方式でもよいが、トータルコストを抑えるため、表裏一体の維持管理運営費と建設費の両方を意識した施設整備、維持管理運営を検討できるDBO方式に優位性がある。 長く地域に愛される公共施設となるために、運営事業者目線を取り入れた設計建築となるスタイルが望ましい。一体の公募か否かは、いずれでも問題ない。 民間機能を導入する場合、民間での資金調達は困難であるため、可能な範囲で公的負担を軽減するスキームとするが、施設目的を踏まえた効果的な施設構成並びにサービス展開ができるように、一定程度の公的負担がある事業方式が望ましい。 |
| (2)湯島総合 センターに おける公共 機能につい て | 効果的・効 率的な運営 (①②関連) | <ul style="list-style-type: none"> 各種イベントは、一体的な実施により、単体での企画より幅広いものとなる。 一体的な維持管理・運営により、実際の運営（営業時間や混雑状況等）を踏まえた点検計画、清掃計画等を作成できるため、効果的・効率的な業務が可能。一方で、運営業務それぞれが専門的であるため、一社で行うとした場合、高品質なサービス提供が難しくなる恐れがある。 一体的な実施により、日常業務の兼任など、維持管理コストの削減や人件費の削減が見込める。 |

| | | |
|--|---------------------------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ・業務委託と指定管理者制度のいずれかで民間が運営することが望ましい。一定の裁量権を指定管理者に与え、創意工夫によってサービスの向上と経費削減を図ることができ、民間企業のモチベーションアップにもつながる。(施設目的の達成にも貢献。) ・一体的運営及び中長期の事業期間設定により、効果的・効率的に業務を行える可能性がある。 ・一体として民間委託をすることで、施設としての連携可能性が高まる。業務委託では制限が大きく、業務内容が固定化するデメリットがある。 ・自由な企画・広報を実施することでにぎわいを創出する等、指定管理者制度の導入を提案。地域や関係者との連携をスムーズに進め、区立施設としての公共性と民間ならではのサービスの両立が実現できる。 |
| | 施設の魅力を高める提案、空間活用の提案 (③④関連) | <ul style="list-style-type: none"> ・多様な内容の諸施設が設置されているが、重点的に目指すべき施設内容が明確になっていない。民間機能の規模的な規制(上限2,000㎡)は、規模が小さく、提案内容をかなり狭くする。 ・建物設備は、革新的なデジタル技術や、再エネ・省エネ技術、通信技術に関し様々な進歩がある。区に必要な要素を事前に示し、事業スキームも含め民間の柔軟な提案を募ってはどうか。 ・本件の用途には、木造・木質化との相性が良いと思われる。 ・柔軟でマルチな対応で求められるサービスを提供することで利用者満足度を向上。例えば、図書館の充実。全世代に愛される話題の新刊や、漫画などを設置することで集客力、滞在時間も増える。周辺に大学も多く、若者も多い土地を活かし、若者が自然と足を運ぶような施設とすることが活性化につながる。その他、多世代交流を生み出す、イベントや仕組づくりについても想定。 ・図書館、児童館、福祉センターを一体的な施設として考え、高齢者と子どもが交流できるような仕掛けがあるとよい。高齢者が子どもに本を読んであげる空間が機能としてあると使いやすい。多世代が交差する空間に取って代わる仕掛けを設けるなど、施設で賑わいを創出。 ・親子や家族で参加できるワークショップや教育プログラムの実施、子ども向けの学習スペースの設置や学習支援の実施など。 ・地域の憩いの場、コミュニケーションを醸成する場となる機能の拡充。健康促進機能を備えた設備にすることで、地域住民へ貢献。 |
| | 公共機能のフロア配置 (⑤関連) | <ul style="list-style-type: none"> ・利便性、安全性の観点から、高齢者や子どもが利用する施設を低層階・中層階に配置し、静粛性が求められる図書館は児童館・育成室より上の階に設置するのが良い。 ・建物外への賑わいの伝播という点から、低層階に児童館、そこと福祉センターのつながりが持つ位置関係が望ましい。図書館については目的意識があってアクセスされる割合が多いと考えられるため、高層階(もしくは低層階)でもよい。 ・フロア構成、特に地上階に何が入るかが、施設の雰囲気や大きさを左右する。様々な事例があるが、新しくできる明るい施設という印象付けのためには、低層階に地域交流・子どもたちの笑顔があふれるフロアの配置がよらしい。 ・各世代の利便性の側面と、災害発生時の避難の観点からは、児童 |

| | | |
|-------------------|---------------------------------------|---|
| | | <p>施設は中層から高層階に配置するのが望ましい。ご年配の利用者が多いと思われる福祉センターは低層階に配置し、災害時の上下避難の負担を減らした視点でのフロア配置が望ましい。</p> |
| (3)民間機能(民間施設)について | 民間機能として想定される施設(①関連) | <ul style="list-style-type: none"> ・計画地の周辺、地元地域の方の意見・要望が反映された基本計画次第となる。 ・カフェなどの軽飲食、スポーツや英会話など、専門的教育に特化した保育園などは、公共施設(特に図書館)との相性が良い。 ・コンビニ、飲食店等は、類似施設においても利用者・周辺住民からのニーズが高いが、利用者数や周辺環境、外看板設置の有無など、多角的な視点から調査が必要。 ・施設計画にも影響されるが、低層階に児童館などが配置され、子どもを中心とした賑わいを生み出せるとすると、簡易なカフェ、休憩スペース等の設置が考えられる。子ども連れの方の休憩、談話等、一定のニーズはあるのではないかと。周辺は大学が多く、若者も多い。 ・認可保育園、専門学校が想定される。 ・行政財産の使用料との兼ね合い次第だが、区民がちょっとした余暇を楽しめつつ、創業を後押しできる機能や、コインランドリーの設置。隙間時間の他フロア利用という面で、効率が良い公共施設の活用が実現できる可能性がある。 ・スポーツジム、多目的室、プール、フットサルコートが想定される。 |
| | 民間機能の設置に係る事業方式(②③関連) | <ul style="list-style-type: none"> ・区分所有建物等は行わずに、区にて施設整備を行い、民間施設が入居する際は区が賃料徴収を行うという、シンプルな事業方式が望ましい。 ・公共施設床で、使用料を払い、借り受けて活用。 ・事業期間によって民間施設として実施できる内容も変わってくるが、公共施設の一部を事業者が借り受けて事業を行うことも考えられる。 ・公共施設と民間施設の合築として定期借地方式による区分所有建物を想定。 ・一部テナントとして、興味を示す企業等はいると推察されるため、民間施設は建物を公共が所有し、民間へ貸与する方式も考えられる。 ・土地建物所有者は区であり、建物の一部を定借で借りる想定。 |
| | 民間機能として必要な規模・フロア配置(④⑤関連) | <ul style="list-style-type: none"> ・賑わいやキッチンカーの設置を実現することを考えると、低層部分が望ましい。 ・カフェなど軽飲食は低層階にあると利便性がよい。 ・採算性を考えると、施設利用者だけでなく、周辺住民にも利用いただく必要があり、集客を図るため視認性の良い低層階に設置し、また、営業時間も柔軟に設定できるよう、協議が必要になる。 |
| (4)民間機能(収益施設)について | 民間機能として想定される収益事業(スポーツ教室、講座・セミナー、キッチン) | <ul style="list-style-type: none"> ・人通りも少なく、隣接の旧JFA跡地も分譲マンションとなることから、中途半端な企画では採算のとれない施設となる可能性がある。開設当初に事業者側の意気込みにより設置しても、長期的に経営ができるのか慎重な検討が必要。 ・スポーツ教室についての事業性の可能性は低い。 ・講座やセミナーについて、内容にもよるが、多額の使用料の徴収 |

| | | |
|--------|-------------------------------|--|
| | <p>ンカー等) の実施可能性(①②関連)</p> | <p>は難しい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープンスペースにおけるキッチンカーの事業採算性については、敷地使用料の金額によっては成立する可能性がある。 ・飲食機能については検討したい。 ・業態や規模などについて精査が必要だが、立地もよく、飲食機能として成り立つ可能性はある。(行政財産使用料の金額も影響。) ・スポーツ教室、講座・セミナー、キッチンカー設置については、実施可能性がある。一部業務は必須とし、その他業務は事業者提案として民間事業者に委ねることも一考である。また、施設の継続利用を促すため、安価な料金設定とした方がよい。 ・居心地の良い、多様な来館者に対応する複合施設として、飲食機能があることはメリットになる。他方で、独立採算となると立地や周辺環境により赤字のリスクもあるため、事業者募集時の官民分担及び事業者側の初期投資・占有面積・裁量・会場使用料等については幅広かつ柔軟に設定することで、有効な提案が出てくるものと思われる。 ・定期的なスポーツ教室の実施は地域コミュニティ形成にもつながる可能性がある。 ・学びの提供や利用者と呼び込むという視点でも講座・セミナーの実施は必要。 ・キッチンカー設置の事業実施可能性について、短い期間では参画する事業者が少ない可能性がある。 |
| (5)その他 | - | <ul style="list-style-type: none"> ・改修の場合はコストがかかる割に、最新の機能や提案内容が盛り込めず、中途半端な施設となり、参加が難しい。建物の形状に制約が少ない「建替え・新築」が望ましい。防災・減災の観点からも、一時的な避難場所のあり方の検討など、建替えであれば、余剰床の使い方など様々な工夫の余地が出るが、改修であれば面積要件をはじめ、様々な制約がかかり、検討が難しい。 ・様々な意見や要望を汲み上げて区として作成した基本計画等を見た上で、再度このような機会を設けて頂くことを希望する。 |