

区有施設及び区有地の活用・検討支援業務 業務仕様書

1. 業務名

区有施設及び区有地の活用・検討支援業務

2. 履行期間

- ・ 契約締結日の翌日から令和3年3月31日（水）まで
- ・ ただし、下記「5. 業務内容（1）②平和小学校跡地及び周辺区有施設及び⑤千川中学校」については、契約締結日の翌日から令和2年8月31日（月）までとする。

3. 履行場所

区指定場所

4. 検討対象範囲

今回対象とする施設・敷地については、以下の通りとする。

対象施設・敷地

施設名	既存住所	現状など
① 千登世橋教育文化センター	雑司が谷 3-1-7	<ul style="list-style-type: none">・ 敷地内に教育、文化、スポーツの複合施設あり。・ 施設は東京メトロ副都心線と直結。
② 平和小学校跡地及び周辺区有施設	千早 2-39 他	<ul style="list-style-type: none">・ 跡地内に行政施設（西部区民事務所）、千早地域文化創造館多目的ホール、暫定開放グラウンドあり。・ 過去に整備活用計画を検討したが、現在凍結中。
③ 池袋図書館	池袋 3-29-10	<ul style="list-style-type: none">・ 池袋図書館と集会施設の複合施設。
④ 旧保健福祉部分庁舎	巢鴨 4-22-7	<ul style="list-style-type: none">・ 敷地内に2棟の建物が現存。
⑤ 千川中学校	高松 1-9-21	<ul style="list-style-type: none">・ 中学校として利用中。

5. 業務内容

各施設・敷地の業務内容については、以下の内容とする。

(1) 利活用・整備計画の検討

- ① 千登世橋教育文化センター

(ア) 大規模改修・改築の比較検討

- 当該施設は、現在、スポーツ施設、文化施設、教育センター等の複合施設である。施設利用の状況などを踏まえ、当該施設の再整備として、大規模改修・改築のいずれが望ましいか、以下の点に留意して比較検討を行い、検討経緯、結果について提示する。
 - 複合施設の機能検討
 - 既存施設の利用状況、区が登録団体へ実施した調査などを参考にし、現状の課題を把握する。
 - 現施設整備時からの社会環境変化を踏まえて、区が実施する適切な施設規模等の検証の支援を行う。
 - 改修ないしは改築の場合の概略費用の比較
 - 改修・改築それぞれにおいて、見込まれる整備費用について提示する。

(イ) 改築時の公民連携事業の検討

- 当該施設は、東京メトロ副都心線に直結し、明治通りに面した位置に存することから、公民連携事業等による事業スキームの検討を行う。
- 公民連携を行わない場合との比較・検証を行う。

【留意点】

- 各施設の広さは現在の延床面積を基本とするが、入居する施設については区が指定する。なお、延床面積の増減については区が現状や登録団体及び施設運営者のヒアリング等を踏まえて指示をする。
- 区が登録団体及び施設運営者へのヒアリング等を実施する場合には、調査内容の策定等、区の支援を行うこと。

② 平和小学校跡地及び周辺区有施設

(ア) 平和小学校跡地での複合施設の検討

- 平和小学校跡地に下記表「集約化を検討する施設」に掲載したもののうち、区の指定に基づいて集約化を図る。なお、区は施設を追加する場合がある。
- 区が指定する集約化の各パターンについて図面を作成した上で、整備費用、整備期間等を積算しメリット、デメリット等をまとめる。

集約化を検討する施設

施設名	既存住所
西部区民事務所	千早 2-39-16
西部障害支援センター	要町 1-5-1
西部高齢者総合相談センター	
暫定活用グラウンド	千早 2-39
千早地域文化創造館多目的ホール	千早 2-39-1 6
千早図書館	千早 2-44-2
千早地域文化創造館	千早 2-35-12
西部子ども家庭支援センター	千早 4-6-14
備蓄倉庫	

※施設については追加する可能性がある。

(イ) 千早図書館及び千早地域文化創造館の検討（大規模改修・改築等）

- 千早図書館及び千早地域文化創造館については、区が指定するパターンに基づき、大規模改修や改築、複合化等の概略費用を算出した上で、メリット・デメリットを比較検討し、とりまとめる。

改修・改築等についても検討する施設

施設名	既存住所
千早図書館	千早 2-44-2
千早地域文化創造館	千早 2-35-12

③ 池袋図書館

(ア) 改築案の検討

- 当該施設の近接位置にある都市計画道路補助 173 号線（みたけ通り）について、図書館敷地の間にある区有地（現在、図書館駐輪場として使用）・区有通路を活用して接道を行った場合に想定される容積率を前提に、改築案を検討する。

(イ) 公民連携事業の検討

- 上記（ア）の場合を想定し、公民連携事業等による事業スキームの検討を行う。
- 公民連携を行わない場合との比較・検証を行う。

- (ウ)旧大明小学校（みらい館大明）へのアクセス改善の可能性検討支援
- 当該施設西側に近接する旧大明小学校（みらい館大明）は、災害時の救援センターと位置付けられているが、狭い道路にのみ接道していることから、今後、区が検討する旧大明小学校へのアクセス改善の可能性検討の支援を行う。

④ 旧保健福祉部分庁舎

(ア)ボリュームチェックの実施

- 国道17号線との接道関係の調査を基に、建築基準法、建築基準関係の諸規定及び関係法令を踏まえ、最大規模の高さ、配置、建築面積及び延床面積などを検討し、資料として提出する。
- ※ なお、隣接した巢鴨三丁目児童遊園の面積を含めた上で、検討すること。

(イ)建物レイアウト案の検討

- 上記のボリュームチェックを踏まえ、敷地内に建設可能な建物レイアウト案（骨格配置レベル）を作成する。

⑤ 千川中学校

(ア)ボリュームチェックの実施

- 建築基準法、建築基準関係の諸規定及び関係法令を踏まえ、最大規模の高さ、配置、建築面積及び延床面積などを検討し、資料として提出する

(イ)建物レイアウト案の検討

- 上記のボリュームチェックを踏まえ、敷地内に建設可能な建物レイアウト案（骨格配置レベル）を作成する。

(2) 打ち合わせの実施

① 定期打ち合わせの実施

- 計画策定業務に当たっては、定期的な打ち合わせ（1か月に2回程度想定）のほか、区の要望に応じ適宜打ち合わせを行うこととする。

② 打ち合わせ資料・議事録の作成

- 打ち合わせに必要な資料については、区と相談の上、受託者側にて作成を行うこと。
- 打ち合わせの議事録について作成を行うこと。

(3) 庁内検討会議の支援

- 本計画策定において、区が実施する庁内検討会議において、会議にて使用する資料の作成を行う。

(4) 検討に伴う必要資料の作成

- 本計画策定において、区の要請に応じ、検討に必要となる資料作成を行う。

6. 成果品

計画策定業務が終了した際、以下のものを成果品として区に提出すること。

(1) 本業務委託に関する報告書

- 5部（庁内検討会、地元説明会、利用者説明会、打ち合わせ資料等、本業務で用いたすべての関係資料を含むものを作成する。）

(2) 上記の電子データ

- 1部（CD-Rにて納品すること）

【留意点】

- 報告書の様式は自由とする。
- 報告書には、「6.業務内容」にて検討した結果を記載し、区が今後活用プランや基本計画を検討していく上での、基礎資料となるデータを示すこと。
- 成果物策定においては、文言の表記については、可能な限り平易な表現を使用し、専門用語等を使用する場合は、注釈等をつけること。
- 報告書は「2. 履行期間」にて記載した履行期限ごと作成し、提出すること。

7. 成果品の帰属

成果物の権利については、全て区に帰属するものとする。受託者は区の許可なく成果物を公表、貸与、利用してはならない。

8. 支払

検査合格後受託者の請求に基づき、一括で支払う。

9. その他

(1)受託者は、常に豊島区と緊密な連絡体制を取り、調整を図ること。

- (2) 受託者は「区有施設及び区有地の活用・検討支援業務プロポーザル」時に提出した提案書の内容に基づき、作業を進めること。
- (3) 受託者は、本業務を実施するにあたり、区の意図及び目的を十分理解したうえで、経験のある適切な人材を配置して、正確かつ迅速に本業務を実施するものとする。
- (4) 業務に際して知り得た豊島区の内部情報及び個人情報については、調査実施期間のみならず、本契約終了後も、一切第三者に漏らさないこと。
- (5) 本契約を履行するために使用する自動車は、下記のものとする。
 - ① ディーゼル自動車以外の自動車（天然ガス車、LPG 車、ガソリン車など）
 - ② 「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）に適合するディーゼル自動車なお、ディーゼル自動車を使用する場合は、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の提出を求められた場合には、速やかに提示又は提出すること。
- (6) 受託者は、常に従事者の健康管理に留意の上、健康状態を把握し、業務に支障がないようにすること。
- (7) 業務において生成されたデータは、すべて区が所有権を有するものとする。
- (8) この仕様書に定めのない事項については、区と協議のうえ決定するものとする。

10. 問い合わせ先

豊島区 政策経営部 企画課 施設計画グループ
電 話 03-3981-4594
FAX 03-3980-5093
E-mail A0010108@city.toshima.lg.jp