

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。

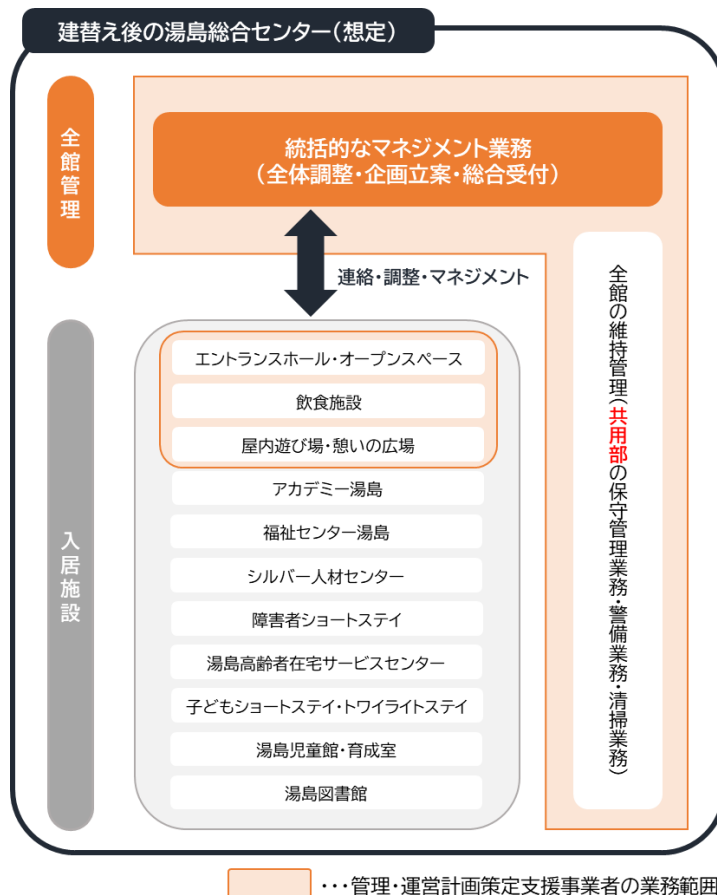


図2 計画策定支援事業者の業務範囲(案)➡

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。

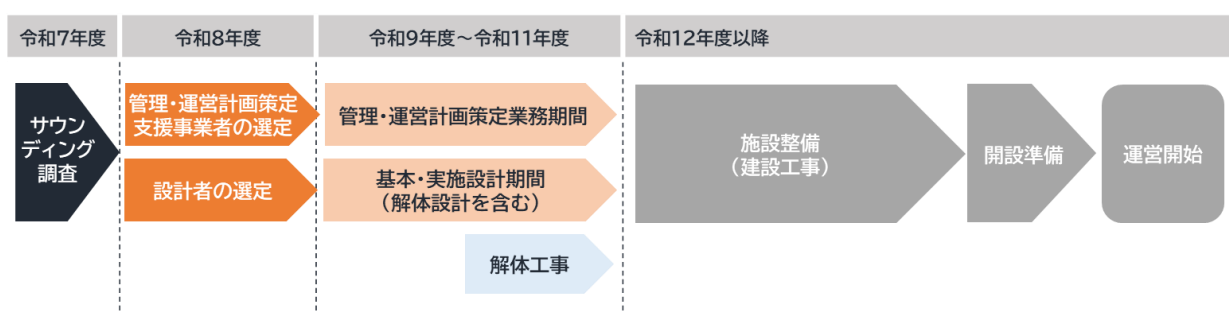


図3 今後の流れ(想定)