

仕様書（案）

1 件名

矢口地区公共施設整備に係る基本方針作成業務委託

2 目的

大田区立矢口特別出張所・矢口区民センター（以下、「矢口特別出張所・区民センター」という。）は、老朽化のため施設更新の検討を進めているが、その周辺施設についても同様に老朽化が進んでおり、矢口特別出張所・区民センターの施設更新を契機として、周辺施設も一体的に整備する検討が必要となっている。一体的な整備の検討に当たっては、多角的に検証を行った上で整備計画を検討する必要がある。

効率的・効果的な公共施設整備に向け、周辺施設を含む施設整備計画の検討の一環として、基本方針作成業務を委託する。

3 業務内容（案）

以下の（１）から（４）までの検討を行い、区としての矢口地区公共施設整備に係る基本方針の作成を行う。

（１） 矢口特別出張所・区民センター及び周辺保育園等の適正配置に係る比較検討

矢口特別出張所・区民センター及び周辺保育園等（下丸子保育園・児童館、おひさま保育園）の施設更新に向け、近隣公園等を活用した施設配置案を検討し、次に例示する観点から区と協議の上、３案程度の比較表を作成する。

その中で、老朽化が進む下丸子保育園、おひさま保育園については、現地の敷地条件や周辺公園のボリュームチェックにより、本設又は仮設設置の可否を踏まえた現地更新の実現性を評価する。

なお、「高台まちづくり」に関しては、令和７年３月策定予定の「高台まちづくり基本方針」に沿った検討を進めることとする。また、比較表の作成に当たっては、「PLATEAU（国土交通省）」等を活用して３Dモデル化を行うこと。

ア 建物ボリューム

現在の施設規模を前提に各施設の整備可否を検討すること。

イ 防災機能

「高台まちづくり」や「工事中の避難所機能の継続」等の観点から検討すること。

ウ 概算工事費

刊行物又は区における類似案件等を用いて、既存建物の取壊し、仮設設置、改築等に係る概算工事費を試算すること。

エ 概算工程

施設再編に係る概算工程を検討すること。

オ 公園機能

施設再編に伴う「公園面積」や「利用勝手」等を検討すること。

カ その他メリット・デメリット

その他施設再編に伴うメリットやデメリットを検討すること。

仕様書（案）

（２） 矢口特別出張所等敷地の一体整備に係る比較検討

（１）の比較検討を踏まえ、矢口特別出張所・区民センター及び隣接する都営矢口２丁目アパートの敷地、矢口２丁目公園、矢口２丁目小公園について、矢口特別出張所・区民センター及び都営矢口２丁目アパートを一体整備することを想定し、現状の施設規模及び住宅戸数の確保に向けた配置案を検討した上で、次に例示する観点から区と協議の上、４案程度の比較表を作成する。

なお、比較表の作成に当たっては、「PLATEAU（国土交通省）」等を活用して３Ｄモデル化を行うこと。

※ 都営矢口２丁目アパートの検討は、あくまで区による仮定の検討業務であり、現時点において、東京都による更新は計画されていないことに留意すること。

ア 建物ボリューム

矢口特別出張所・区民センター及び都営矢口２丁目アパートの整備可否を検討すること。また、現状の施設規模及び住宅戸数の確保が困難な場合、どの程度縮小・減少するかを検討すること。

イ 防災機能

「工事中の避難所機能の継続」等の観点から検討すること。

ウ 概算整備費

刊行物又は区における類似案件等を用いて、概算費用を試算すること。

エ 概算工程

一体的整備に係る概算工程を検討すること。

オ 公園機能

一体的整備に伴う「公園面積」や「利用勝手」について検討すること。

カ その他メリット・デメリット

その他施設再編に伴うメリットやデメリットを検討すること。

（３） 立体都市公園に関する法的条件等調査

矢口区民センター温水プールを下丸子多摩川公園に移転する場合を想定し、立体都市公園の整備に向けた法的条件、都市計画等の手続き、運用面における課題抽出・解決方法に関する調査を行う。

（４） 区施設の老朽化状況調査

矢口特別出張所・区民センターについて、既存資料（建築基準法第１２条第２項及び第４項点検等）及び目視調査により、工事着手までの施設老朽化対策の必要性に関する検討を行う。

（５） 打合せ

区担当者やその他関係者（東京都）の意見を反映するのに適切な方法及び回数を提案すること。なお、その他関係者（東京都）との打合せについて、定例的な打合せへの参加は想定していない。

４ 履行期間

契約締結日から令和８年３月１９日（木）まで

仕様書（案）

ただし、(1)～(4)の各業務は令和7年12月26日（金）までに完了すること。

5 業務実施体制等の届出

受託者は、契約後速やかに業務履行のための実施体制を整え、以下の項目について、書面により届け出て区の承諾を得るものとする。

- (1) 業務主任担当者届
- (2) 工程表
- (3) その他契約のために必要とする書類

6 成果品

- (1) 矢口地区公共施設整備に係る基本方針及び報告書 5部
- (2) 上記(1)の電子データ

なお、編集可能な電子データ（ワード、エクセル、PDF等）を、コンピュータウィルス感染に対する予防、検出、駆除のための処理を実施したうえで併せて提出すること。

また、受託者は、データ類の収集、使用及び成果物の作成に際し第三者の著作権等に抵触する場合、その責任と費用を持って適正に処理すること。

7 納品先

大田区指定場所（施設整備課）

8 支払方法

検査終了後、請求に基づき一括して支払う。

9 その他

- (1) 受託者は、業務に関して区から開示された資料・情報を本業務以外に使用してはならない。また、業務の履行を通じて知り得た資料・情報を他に漏らしてはならない。
- (2) 受託者は、業務の詳細について担当職員と連絡を取り、十分に打合せを行い、業務の目的を達成しなければならない。
- (3) 受託者は、打合せ記録を作成し、区に提出するものとする。
- (4) 本業務に必要な区所有の資料は貸与する。
- (5) 受託者は、業務内容に疑義があるときは、速やかに担当職員の指示を受けなければならない。
- (6) 本業務の成果物に係る著作権については、大田区に帰属するものとする。
- (7) 受託者は業務の実施にあたり、労働基準法や最低賃金法をはじめとする関係法令等を順守し、業務の円滑な遂行を図らなければならない。
- (8) 受託者は、雇用者等の雇用形態に応じ、雇用者等を被保険者とする保険に加入すること。
- (9) 本仕様書に定めのない事項及び疑義が発生した場合は、区と受託者との協議の上、決定する。