

仕様書

1 件名

中野区複合施設等整備計画検証支援業務委託

2 目的

中野区では、令和8年度からの10年間を計画期間とする中野区区有施設整備計画（以下「区有施設整備計画」という。）をこの3月に策定した。今後、当該計画に基づき、計画的に財源を確保しながら区民のニーズに応じたサービス提供可能な区有施設の配置及び規模の適正化に向けた再編を進めることとしている。

本業務では、区有施設整備計画において複合施設等を整備することとしている対象地のうち、「旧鷺宮小学校跡地」及び「平和の森小学校移転後の跡地（以下「平和の森小学校移転後跡地」という。）」について、当該複合施設等の整備に係る検討に当たり必要となる各種関係法令に適合するための諸条件の整理を行うとともに、複合施設に整備する施設（機能）の配置、敷地の活用レイアウト等の提示を受託者に求めてそれらの案を比較、検証し、当該複合施設の整備計画検討に資することを目的とする。

3 対象地及び整備予定施設（機能）

(1) 旧鷺宮小学校跡地

【対象地概要】

所在地 中野区鷺宮3丁目31番4号（住居表示）

土地面積 9,027㎡

用途地域 第1種低層住居専用地域（容積率150%/建ぺい率50%）

【検討対象とする整備予定施設（機能）】

以下①～⑧の整備を前提として、検討を行うこと。各施設（機能）の詳細は、**別添1**のとおり。

なお、各施設（機能）の想定必要延床面積等は、別途協議の上、通知する。

① 鷺宮すこやか福祉センター

② 健幸プラザ鷺宮

③ 鷺宮地域包括支援センター

④ 鷺宮図書館

⑤ 鷺宮区民活動センター

⑥ 鷺宮地域事務所

⑦ 防災スペース

⑧ その他（①～⑦以外を配置する可能性が生じた場合には、別途協議する。）

(2) 平和の森小学校移転後跡地

【対象地概要】

所在地 中野区新井3丁目29番1号（住居表示）

土地面積 8,515㎡

用途地域 第1種中高層住居専用地域（容積率200%/建ぺい率60%）
第1種住居地域（容積率300%/建ぺい率60%）

【検討対象とする整備予定施設（機能）】

以下①～④の整備を前提として、検討を行うこと。各施設（機能）の詳細は、**別添2**のとおり。敷地を有効活用するため、その他敷地内を自由に通行できる通路等を整備する必要がある場合には、当該通路等の形状、レイアウト等を提案すること。

なお、各施設（機能）の想定必要延床面積等は、別途協議の上、通知する。

① 複合交流拠点

- ・中高生年代向け拠点施設
- ・男女共同参画センター
- ・地域交流スペース

② 児童発達支援センター

③ 野方保育園

④ その他（①～③以外を配置する可能性又は配置しない事情が生じた場合には、別途協議する。）

4 履行場所

中野区指定箇所

5 委託期間

契約締結日の翌日から令和9年9月30日まで

※ただし、次項6に記載の委託業務ごとに、次のとおり履行終期が異なるため、留意して行うこと。

- ・次項6(1)に記載の委託内容：令和9年9月30日までとする。
- ・同 6(2)に記載の委託内容：令和9年3月31日までとする。

6 委託内容

(1) 前記3(1)「旧鷺宮小学校跡地」に関する業務

後述ア～ウに掲げる各項目の検討等に当たっては、次の2種類のパターン（以下「基本パターン」という。）に分けて検討を行うこととする。ただし、区と協議した結果、それ以外のパターンについて検討することとなった場合に

は、当該パターンについても検討等を行うこと。

【基本パターン】

- ・前記3(1)の④～⑧（⑧は近隣住民等から要望がある場合等に限る。以下同じ。）を配置するパターン
- ・前記3(1)①～⑧の全てを配置するパターン

【検討項目】

ア 基礎的条件の確認

(ア) 各種現況調査（実地調査、資料調査）

施設整備に関する上位計画・都市計画、既存資料等の調査のほか、現地の現況調査を行い、施設建築上の現況及び課題の整理を行うこと。なお、令和7年度に区が実施した測量図等の区が保有する資料については、別途提供するものとする。

(イ) 建築と条件の整理・検証（関係法令等整理）

敷地を最大限有効活用することを目的として、施設計画の検討を進める上での必要な条件、データの収集・整理、建築基準法その他法規制等の法的課題等の抽出を行うとともに、当該課題等に係る解決策等を提示すること。

(ウ) 類似事例の調査

他の自治体の類似施設の事例を調査し、整備計画の基礎資料として提示すること。

イ 建築・構造計画案の比較、検証

(ア) 想定ボリューム検証

各種関係法令上、建築することができる建築物の最大値を提示すること。その際は、前記3(1)に記載の施設（機能）を整備する上でそれぞれ必要となる諸室、共用部、機械設備等の配置を踏まえ、基本パターン全ての想定ボリュームの最大値を提示すること。

(イ) 建築・配置パターンの検討、作成

施設建築レイアウト（建物毎に各所室、共用部等のブロックプランを作図したものをいう。以下同じ。）及び建物配置レイアウトについて、基本パターン（必須）を含む計5パターン（ただし、区が5パターンを不要とする場合はこの限りではない。）を作成し、区に提示すること。

なお、作成に当たっては、前記3(1)に記載の施設（機能）を整備する上で必要となる諸室、共用部、機械設備等の配置、動線等を十分考慮するものとする。また、その際は、区と十分に協議を行い、実施するものとし、区の求めに応じて、複数回の修正・加筆等の指示に対応すること。

更に、下記ウ（ア）で関係者から得た意見等を反映した修正・加筆等についても対応すること。

また、敷地を分割して活用する必要がある場合には、敷地を分割する案を検討し、提示すること。

ウ その他

(ア) 関係者へのヒアリング、説明会等の事務局支援

近隣住民、町会等の関係者へのヒアリングを丁寧に行い、意見・要望の集約・整理を行うこと。ヒアリングについては、オープンハウス形式又はワークショップ形式で行うことを基本とする。

また、区が主催する町会との意見交換会や近隣住民説明会等の事務局支援を行うとともに、出された意見・要望の集約・整理等も行うこと。

なお、ヒアリング、説明会及び意見交換会の実施回数については、おおむね後述7(1)の区想定スケジュールのとおりとするが、区が特に変更を必要と認める場合はこの限りではない。

(イ) 区検討会議用資料作成

区が実施する近隣住民等への説明会資料、区議会への報告資料等において使用するイメージパース等の図画、文章等を、区の求めに応じて作成すること。

(ウ) 想定スケジュール作成

前記イ(イ)で作成した建築・配置パターンのそれぞれについて、施設整備スケジュールを作成すること。スケジュールの作成に当たって、考慮すべき条件(猛暑日の工期等)については、別途区から指示する。

(エ) 想定工事費試算

前記イ(イ)で作成した建築・配置パターンにおける概算工事費を試算し、提示すること。試算に当たっては、直近の工事事例等の単価等を採用し、その内訳、根拠を明示するものとする。

(2) 前記3(2)「平和の森小学校移転後跡地」に関する業務

次に掲げる各項目の検討を行うこと。

【検討項目】

ア 基礎的条件の確認

(ア) 各種現況調査(実地調査、資料調査)

施設整備に関する上位計画・都市計画、既存資料等の調査のほか、現地の現況調査を行い、施設建築上の現況及び課題の整理を行うこと。なお、平成29年度に区が実施した測量図等の区が保有する資料については、別途提供するものとする。

(イ) 建築と条件の整理・検証(関係法令等整理)

敷地を最大限有効活用することを目的として、施設計画の検討を進める上での必要な条件、データの収集・整理、建築基準法その他法規制等の法的課題等の抽出を行うとともに、当該課題等に係る解決策等を提示するこ

と。

(ウ) 類似事例の調査

他の自治体の類似施設の事例を調査し、整備計画の基礎資料として提示すること。

イ 建築・構造計画案の比較、検証

(ア) 想定ボリューム検証

各種関係法令上、建築することができる建築物の最大値を提示すること。その際は、前記3(2)に記載の施設(機能)を整備する上で必要となる諸室、共用部、機械設備等の配置を踏まえ、想定ボリュームの最大値を提示すること。

(イ) 対象地の活用方針の検討、作成

前記3(2)の施設(機能)を効率的かつ効果的に整備し、最大限の土地利用を行うため、対象地の活用レイアウトを作成すること。作成に当たっては、土地利用の効率性、合理性のみを考慮するのではなく、前記3(2)の施設(機能)の特性、利用者や近隣住民へ十分配慮したものとする。

(ウ) 建築・配置パターンの検討、作成

施設建築レイアウト及び建物配置レイアウトについて、計5パターン(区が5パターンを不要とする場合を除く)を作成し、区に提示すること。なお、作成に当たっては、前記3(2)に記載の施設(機能)を整備する上で必要となる諸室、共用部、機械設備等の配置、動線等を十分考慮するものとする。また、その際は、区と十分に協議を行い、実施するものとし、区の求めに応じて、複数回の修正・加筆等の指示に対応すること。

なお、敷地を分割して活用する必要がある場合には、敷地を分割する案を検討し、提示すること。

ウ その他

(ア) 説明会等の事務局支援

区が主催する町会等との意見交換会や近隣住民説明会等の事務局支援を行うとともに、出された意見・要望の集約・整理等も行うこと。

(イ) 区検討会議用資料作成

区が実施する近隣住民等への説明会資料、区議会への報告資料等において使用するイメージパース等の図画、文章等を区の求めに応じて作成すること。

(ウ) 想定スケジュール作成

前記イ(ウ)で作成した建築・配置パターンのそれぞれについて、施設整備スケジュールを作成すること。スケジュールの作成に当たって、考慮すべき条件(猛暑日の工期等)については、別途区から指示する。

(エ) 区が提示する建築・配置パターンの実現可能性の検証等

区が建築・配置パターンを別途提示した場合において、各種関係法令に

照らした実現可能性を検証するとともに、その実現に当たっての課題を抽出すること。

(オ) 想定工事費試算

前記イ（ウ）で作成した建築・配置パターン及び上記（エ）の建築・配置パターン（上記（エ）の建築・配置パターンを提示した場合に限る。）における概算工事費を試算し、提示すること。試算に当たっては、直近の工事事例等の単価等を採用し、その内訳、根拠を明示するものとする。

7 区の想定スケジュール

- (1) 上記6(1)に記載の委託内容：別添3のとおり
- (2) 上記6(2)に記載の委託内容：別添4のとおり

8 業務体制

- (1) 本業務の技術的管理を行う者として管理技術者を定め、この者の監督のもとに専任の担当者を定め、本業務を履行し、常に区と協議できる体制を整えること。
- (2) 管理技術者は、一級建築士の資格を有する者であること。
- (3) 受託者は、管理技術者を定め、区に通知しなければならない。
- (4) 受託者は、企画提案書により提案された業務体制により、本業務を遂行すること。
- (5) 上記(1)～(4)に変更が生じた場合は速やかに区に通知すること。

9 成果品の納品

成果品については紙資料1部提出すること。また、電子データ（PDF形式）に加工し、CD-R又はDVD-Rに格納し1部納品すること。

10 納期

次の2回とする。対象となる業務（成果品）に留意すること。

第1回納期〔前記6(2)に係る成果品提出〕：令和9年3月31日まで

第2回納期〔前記6(1)に係る成果品提出〕：令和9年9月30日まで

11 支払方法

上記10に定める各回納期に係る業務完了及び検査合格後、正当な請求を受けてから30日以内に、当該回分を支払う。

12 その他

(1) 情報資産の取扱い

本業務の実施に当たり、個人情報等の情報資産を取り扱う場合は、別添5

「情報資産を取り扱う業務委託契約事項」に記載の事項を遵守すること。

(2) 自動車の利用に関すること

本業務の実施に当たり、自動車を使用し、又は使用させる場合は、①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)他、各県条例に規定するディーゼル車規制に適合する自動車とすること、②自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法(平成4年法律第70号)の対策地域内で登録可能な自動車利用に努めること、③区が取り組みを進めている電気自動車等の導入の趣旨に基づき、環境負荷の少ない自動車(電気自動車、燃料電池車、プラグインハイブリッド車、ハイブリッド車)の利用に努めること。

なお、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。

(3) 環境負担の少ない物品等の調達(グリーン購入)の推進について

区は、「中野区地球温暖化対策地方公共団体実行計画(事務事業編)」に基づき、環境負荷の少ない物品等の調達(グリーン購入)の推進を図っている。そのため、中野区ホームページ「中野区役所におけるグリーン購入の促進について」に基づき、物品の購入等を行うこと。

(4) 障害を理由とする差別の解消の推進

本業務の実施に当たり、障害を理由として障害者でない者と不当な差別的取扱いをすることにより、障害者の権利利益を侵害しないこと。また、障害者から現に社会的障壁の除去を必要としている旨の意思の表明があった場合において、その実施に伴う負担が過重でないときは、障害者の権利利益を侵害することとならないよう、当該障害者の性別、年齢および障害の状態に応じて、社会的障壁の除去の実施について必要かつ合理的な配慮をすること。

(5) 補則

この仕様書に定めのない事項または疑義が生じたときは、必要に応じて双方協議の上、定めるものとする。

旧鷺宮小学校跡地に整備する予定の施設（機能）

旧鷺宮小学校跡地において、以下の施設（機能）を整備することを前提として、検討を行うこと。ただし、各施設（機能）の想定必要延床面積等については、別途協議の上、通知する。

① 鷺宮すこやか福祉センター

子ども、高齢者、障害のある人、妊産婦など、誰もが住み慣れた地域で安心して、自立した生活を送ることができるよう、職員によるアウトリーチ活動を積極的に進めるとともに、総合的な支援をするための身近な相談窓口・地域における支えあい活動の推進のための拠点施設。母子保健や子育て支援、精神保健などの相談支援や、健康づくり・介護予防事業などを実施している。

② 健幸プラザ鷺宮

高齢者の地域における交流及び自主的な活動の促進を図るほか、高齢者が健康で充実した生活を送れるよう、健康づくりや介護予防事業の身近な地域の拠点として機能することにより、福祉の向上を図ることを目的とした施設。

③ 鷺宮地域包括支援センター

介護保険法の規定により地域の高齢者の心身の健康の維持、保健・福祉等の向上、生活の安定のために必要な援助、支援等を包括的に行う中核機関となる施設。

④ 鷺宮図書館

図書館法の規定に基づく中野区立図書館条例の規定により設置された図書館。

⑤ 鷺宮区民活動センター

地域の課題の解決に向けた地域住民の自主的かつ主体的な取組を促進するため、地域住民による地域自治の活動の拠点となる施設。

⑥ 鷺宮地域事務所

証明書の発行業務や収納業務、福祉関係の受付業務を行い、区民の利便性を確保するために設置された出張所であり、各種証明書発行、住民異動、納税・納付、保険関係等の申請受付等を行う施設。

⑦ 防災スペース

災害発生時において、最大800名程度が一時的に避難できるスペースを確保するとともに、平時においては軽運動やイベントの開催が可能な設備等を設けることを想定する。

⑧ その他

①～⑦以外の施設（機能）を配置する可能性が生じた場合には、別途協議する。

平和の森小学校移転後跡地に整備する予定の施設（機能）

平和の森小学校移転後跡地において、以下の施設（機能）を配置することを前提として、検討を行うこと。ただし、各施設（機能）の想定必要延床面積等については、別途協議の上、通知する。

① 複合交流拠点

以下の施設で構成される多世代交流や地域コミュニティの醸成に資する複合施設をいう。

・中高生年代向け拠点施設

中高生年代のニーズに対応した居場所・遊び場機能を持ち、中高生年代の交流と社会参画を促進するための中高生年代の子どもの利用に特化した施設。軽運動やダンス、音楽活動などが可能となるよう、多目的に自由に遊ぶことができるホール、音楽スタジオの設置を想定。また、自由な過ごし方や交流を可能にする集会室・談話スペース、自習スペース、相談室の設置を想定。事務室とともに専用の玄関・ロビーを有する。

・男女共同参画センター

男女共同参画に関する相談、関係団体の交流事業等を行う機能。相談室、会議室、事務所、交流スペース等の設置を想定。

・地域交流スペース

地域住民の居場所、交流拠点として開放等を行う会議室等のスペースの設置を想定する。

② 児童発達支援センター

児童福祉法第43条に規定する地域の障害児の健全な発達において中核的な役割を担う機関として、障害児を日々保護者の下から通わせて、高度の専門的な知識及び技術を必要とする児童発達支援を提供し、あわせて障害児の家族、指定障害児通所支援事業者その他の関係者に対し、相談、専門的な助言その他の必要な援助を行うことを目的とする施設をいう。

上記のほか、障害や発達の特性に関する身近な地域での情報提供や相談支援、児童福祉法に基づく障害児通所支援の必要性の判定を行う療育相談の充実を行うことを想定する。

③ 野方保育園

現在、中野区野方一丁目35番8号に所在する中野区立野方保育園は、令和11年度（2029年度）に築60年を迎えるため、上記対象地に移転整備を検討している。なお、移転に当たっては医療的ケア児（日常生活及び社会生活を営むために恒常的に医療的ケアを受けることが不可欠である児童をいう。）への対応を行うこととする。

・想定定員

0歳児：8名

1歳児～5歳児：各14名

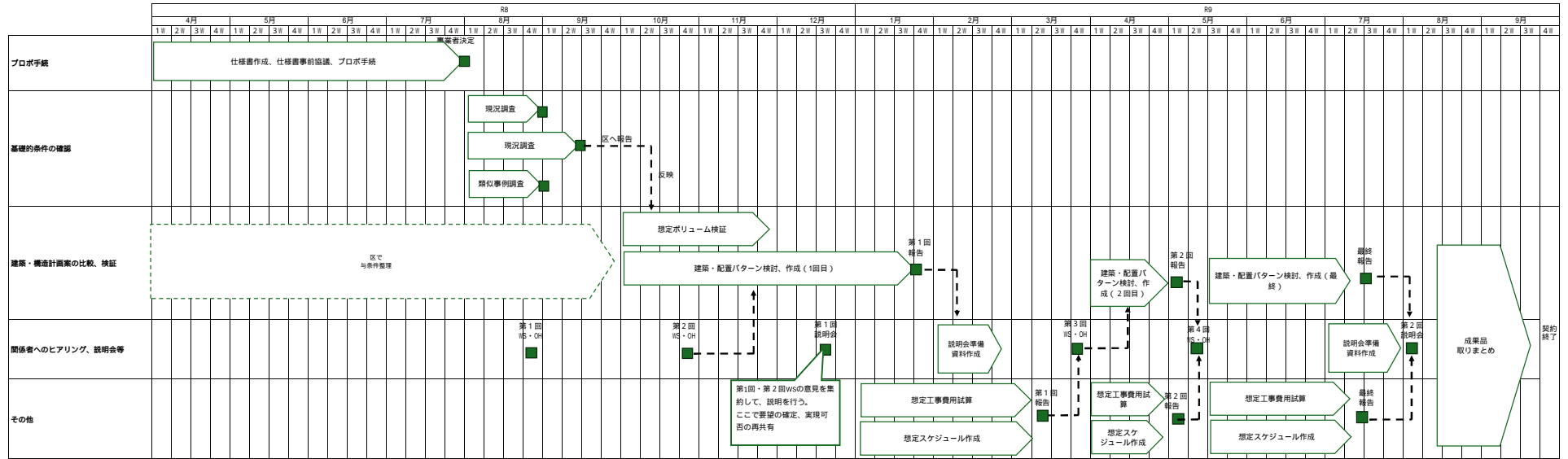
計78名

④ その他

敷地を有効活用するため、その他敷地内を自由に通行できる通路等を整備する必要がある場合には、当該通路等の形状、レイアウト等を提案すること。また、①～③以外の施設（機能）を配置する可能性又は配置しない事情が生じた場合には、別途協議する。

区想定スケジュール（旧鷺宮小学校跡地）

別添 3



WS：ワークショップ
OH：オープンハウス

情報資産を取り扱う業務委託契約事項

1 情報セキュリティ体制の整備

以下を整備し、区へ関係する文書を提出すること。

- (1) 受託者は、区に対して本契約の履行に関する責任者、監督者及び作業従事者の名簿を届け出ること。
区が作業従事者に身分証明書の提示を求めた際は、速やかに提示ができるようにすること。
- (2) 受託者は、情報セキュリティ事故等発生時の連絡体制、対応方法（対処手順、責任分界点、対処体制等）について明示すること。
- (3) 区の情報セキュリティポリシー及び情報セキュリティ実施手順を遵守すること。
- (4) 受託者は、作業従事者に対し情報セキュリティ対策について教育を行うこと。区が求めた場合は、教育の記録を提示すること。
- (5) 受託者は、区と協議のうえ、作業従事者ごとの作業場所、業務、情報資産等のアクセス制限を定めること。
- (6) 受託者は、第三者が提供するサービスを利用している場合、サービスレベルの達成状況及びセキュリティ上の要求事項が適切に実行されていることを監査または検査などで確認し、区に報告すること。
- (7) 情報セキュリティ対策の履行が不十分な場合の対処方法を取り決めること。

2 情報資産の取り扱い

(1) 取り扱い

受託者は、区が決定した情報資産の分類に基づき、区と同様に情報資産の取り扱いを行うこと。

ア 情報資産の漏えい、紛失、改ざん及び破損を防止すること。

イ 業務上必要のない情報資産を作成しないこと。

ウ 情報資産を必要以上に複製及び配布しないこと。

エ 業務以外の目的に情報資産を利用しないこと。

オ 区が決定した情報資産分類の価値が高い情報資産は、施錠できる場所での保管又はアクセス制御を行うなど、許可されていないものに対して、情報資産を使用不可又は非公開にする措置を講じること。その他の情報資産は、必要に応じて施錠できる場所での保管又はアクセス制御を行うなど、許可されていないものに対して、情報資産を使用不可又は非公開にする措置を講じること。

カ 個人情報漏えい防止のための技術的安全管理措置を講じること。

(2) 搬出入

受託者は、区が提供した情報資産の搬出入が必要な時には、事前に区の承認を得ること。また、情報資産の暗号化等の技術を活用し、盗難、不正コピー等の防止を厳重に実施すること。

(3) 記録

区が提供した情報資産の内容及び交換・持ち出し等の履歴に関しては記録すること。

(4) 記録媒体の制限

受託者は、区が提供した情報資産の不正な持ち出しや不適切な情報の混入を防止するため、業務に使用する記録媒体を制限すること。

(5) 区が提供した情報資産の返還・廃棄

受託者は、区が提供した情報資産等について本契約終了後、速やかに区に返却するか、消去又は廃棄してその旨を書面で報告すること。

(6) 記録媒体等の修理・廃棄

受託者は、区が提供した情報資産が含まれる記録媒体を有する機器を修理・廃棄する必要がある場合は、事前に内容を消去できる場合を除き修理又は廃棄事業者と機密保持義務を設けるとともに、廃棄時は情報資産の磁気破壊装置や消去専用ソフトによる消去、または物理的破壊等を行い、その旨を書面で報告すること。

(7) 情報機器の持ち込み

受託者は、業務履行のため受託者が所有する業務用パソコン等の情報機器を区の機密区域及び業務区域に持ち込む必要がある場合は、文書をもって区の承認を受けること。また、持ち込み機器を区の機器もしくはネットワークと接続する必要がある場合については、区の情報セキュリティ対策に準じた対策を図り、その対策内容を提出して承認を得ること。

3 守秘義務

受託者は、本契約に基づき業務上知り得た情報について、第三者に開示・提供・漏えいしてはならない。なお、本契約終了後も同様とする。

4 区による監査・検査

区が、受託者に対して本契約内容における情報セキュリティ対策が遵守されていることを確認するため、必要に応じて情報システム監査又は検査を行う際に、受託者は、区の情報システム監査又は検査が円滑に遂行できるよう協力すること。

5 情報セキュリティインシデント発生時の対応

受託者は、個人情報の漏えい、紛失、盗難、誤送信等の事故が発生し、又はそれらの疑いがあるときは、適切な措置を取るとともに、至急、区に報告すること。また、区が情報セキュリティインシデントについて公表する際は協力すること。

なお、事前に情報セキュリティインシデントの状況を追跡する仕組みも構築しておくこと。