新宿区施設白書作成等業務委託仕様書

１　件名

新宿区施設白書作成等業務委託

２　目的

公共施設のあり方について検討を行い、総合的かつ計画的な管理を行うための基本的な方針を定める「新宿区公共施設等総合管理計画」を改定する際の基礎資料とするため、本区の全ての公共施設（公衆便所など小規模な施設等を除く。道路・橋を含む。）に係る建物の状況、築年別整備状況、利用状況、維持管理費用等の現状データの整理、分析、評価や将来的な施設の更新費用及び予算不足額の試算を行うことで課題を整理する「新宿区施設白書」（以下「施設白書」という。）を作成する。

３　履行期間

契約締結の翌日から令和８年３月３１日（火）まで

４　履行場所

新宿区指定の場所

５　業務内容

（１）業務計画書の提出

　　業務着手時において、業務概要、工程、打合せ計画、業務進行管理表などを記載した業務計画書を作成し、区が指定する期日までに提出する。また、業務計画をより当該事業の目的に則したものとするため、必要に応じて区が委嘱する外部アドバイザーとの打ち合わせに区の担当者とともに出席し、掲載内容や分析手法などについて協議する。

（２）基礎データの整理

施設白書作成にあたり、区が提供する公共施設に関する基礎データ（固定資産台帳、区有施設の現況、利用状況、行政コスト及び区民意識調査結果など）を基に情報の整理を行う。また、データ整理のために特定の入力フォームなどが必要な場合は、適宜作成する。

（３）データ分析及び施設白書の作成

上記の基礎データ等を活用し、以下の項目での分析等を行い、新宿区施設白書及び施設白書（概要版）等を作成する。

施設白書の作成にあたっては、令和８年度以降に改定する予定の「新宿区公共施設等総合管理計画」を見据えた内容とするとともに、区有施設等の現況を広く周知するため、施設の現況等のデータについては図表やグラフ等を用いて分かりやすくまとめた内容で掲載する。

① 新宿区の概要

(ア) 歴史、地勢等

(イ) 人口動向（人口動態、産業別就業者数、地域別人口、将来推計等）

(ウ) 財政状況

② 区有施設の現状と分析手法

(ア) 区有施設の概況（類型別内訳、築年別整備状況等）

　　 （イ）分析手法の解説

　　　　 …実態把握をするためのデータの見方や留意点、データの分析手法について解説する。

③ 区有施設の実態把握及び分析

(ア) 区有施設の配置状況

…区の施設の立地状況を図示する。必要に応じて、区民が利用できる国、東京都、民間の施設がある場合は同様に図示する。

(イ) 施設の類型別の分析・評価

…施設の類型ごとに実態（設置目的、行政サービスの現況、建物の状況、老朽化度、利用状況、稼働率、維持管理・事業運営コスト等）をまとめ、分析・評価を行う。

(ウ) 施設の地域ごとの実態把握

…特別出張所単位（１０地区）を基本として、区有施設の配置等に関する実態をまとめる。

　　 （エ）　土木インフラについての分析・評価

　　　　 …道路・橋りょう・公園といった土木インフラについて、現況をまとめるとともに老朽化度、維持管理コストの分析と評価を行う。

④ 公共施設マネジメントの進め方についての整理と将来予測

(ア) 課題整理

…区有施設の現況分析等から現状における課題を整理し、今後の区有施設の見直しの進め方を提示する。

(イ) 公共施設マネジメント手法の整理

…公共施設マネジメントを推進するに当たって今後活用が考えられる手法（統廃合、多機能化、ＰＰＰ／ＰＦＩなど）について整理する。

（ウ）将来予算不足額の試算

…現状の区有施設等を将来にわたって維持する場合に必要となる更新費用（大規模修繕及び建替え等に必要な費用）について、施設の更新単価や改修単価を設定し、今後４０年間の区有施設の将来更新費用を算出する。また、区の予算や決算額等から将来予算不足額を試算すること。試算にあたっては、施設白書作成後も随時将来更新費用や将来予算不足額の試算が行えるよう、Microsoft Excelファイルでツールを作成し、別に提出すること。

　　 （エ）想定される対策

…将来的な区有施設の老朽化や財源の不足を想定したうえで、どのような対策が取り得るかを例示する。

　　⑤ 資料編

1. 区有施設一覧

…建物ごとに所在地、敷地面積、延床面積、構造、老朽化率、用途地域、容積率、建蔽率などの情報を掲載した一覧を作成する。

1. 令和７年度区民意識調査（抜粋）

　　 …令和７年度に実施する区民意識調査のうち、区有施設のあり方に関する部分

の調査結果の抜粋を掲載する。

（４）　延床面積のデータの作成

区が別に指定する区有施設６０施設程度の土地について、現況の建物の建替えを想定した場合に、新たにどの程度の延床面積を確保できるかについて、所在地や敷地面積から当該施設の土地の属する用途地域における日影規制や高度地区、斜線制限などの建築形態規制を考慮したうえで簡易的に算出した想定建物データを作成する。想定建物データは、想定建物ごとに詳細を記載した個別データ（各階床面積・階高・延床面積・イメージ図）と、施設名称及び建替え前後の延床面積がわかる一覧表をそれぞれ作成する。

６　資格要件及び業務責任者

　　　受託者は、施設の将来更新費用や将来予算不足額等を試算するにあたっては、一級建築士、建築コスト管理士、認定ファシリティマネージャー（CFMJ）等の資格を有する者を選任するものとする。

　　　また、受託者は本業務について主として区と連絡調整を行う業務責任者を指定することとする。

７　成果物

（１） 施設白書本編　　２５０部

（２） 施設白書概要版　３００部

※ (1)及び(2)の規格は、Ａ４判冊子、上質紙、４色刷りとする

（３） (1)及び(2)の電子データ（PDFファイル及びMicrosoft Word、Excel、PowerPointのいずれか）

（４） 将来更新費用や予算不足額の試算を行えるツール（Microsoft Excelファイル）

（５） 延床面積のデータ一式（PDFファイル及びMicrosoft Word、Excel、PowerPointのいずれか）

（６） 本業務に関して受託者が取得・作成したバックデータ（PDFファイル及びMicrosoft Word、Excel、PowerPointのいずれか）

８　検査及び補修

　　　受託者は全工程終了後すみやかに成果品を提出し、区の検査を受けるものとし、本仕様書に適合しない場合は、受託者の負担において補足、補修を行い、区の検査承認を得るものとする。

９　支払方法

区の検査完了後、受託者の請求に基づき一括して支払う。

１０　遵守事項

　（１）本業務履行により知り得た情報は、業務終了後も漏洩してはならない。

　（２）本業務で得られた成果物の著作権は新宿区に帰属する。

（３）事故等の防止に努めるほか、発生時には必要な措置を講じるとともに区に速や

かに報告すること。

（４）公契約条例に定める労働環境の適正性の確認について理解し、契約締結後に必要な書類（労働環境確認報告書等）を提出すること。

　（５）本契約の履行に当たって自動車を使用し、又は使用させる場合は、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。

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等の提示又は写し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）契約の履行にあたっては、「新宿区における障害を理由とする差別の解消を推進するための職員対応要領」にある障害者への配慮等の実践に努めること。

　（７）本業務の履行にあたって、受託者は新宿区環境マネジメントの取り組みに協力すること。

（８）受託者は、感染症予防対策を講じて、本業務を実施すること。

（９）これらのほか仕様書に定めのない事項及びこの仕様書に疑義が生じた場合は、別途協議するものとする。