

令和 8 年度公共施設最適化推進支援事業 仕様書

1. 業務名

令和 8 年度公共施設最適化推進支援事業（以下「本業務」という。）とし、仕様を指定する。

また、本業務の調達には公募型プロポーザルによることとしている。

本仕様書の他、契約者がプロポーザルの際提案した内容は本業務の仕様を含むものとする。

2. 本業務目的

(1) 本市の公共施設最適化手法

本市では、平成 27 年 7 月に本市の保有する公共施設の今後のあり方を位置づける「新潟市財産経営推進計画」（公共施設等総合管理計画）を策定。

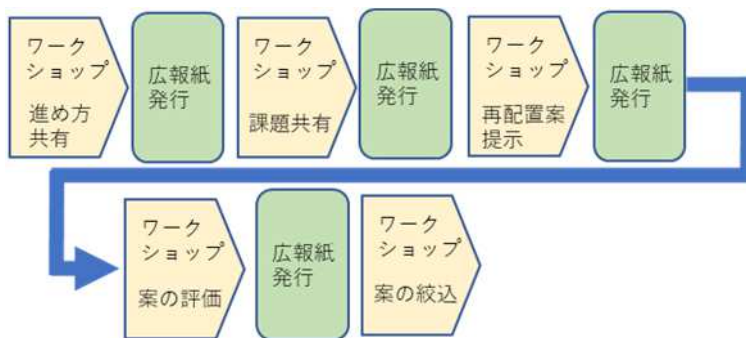
総量削減とサービス機能の維持を中心に将来世代への負担を減じ、公共施設の最適化を進めていくことを定めた。

また、公共施設最適化を着実に進めるため、市内を 55 の中学校区に分け、各地域の具体的な公共施設の配置等を規定する「地域別実行計画」（個別施設計画）の策定を進めるものとした。

(2) 公共施設最適化を進める上での課題

①地域別実行計画策定における地域特性に応じた柔軟な策定スキームがない

再編対象施設が少ない地域であったとしても、原則、下記スキームによる検討を行っていたため、地域別実行計画策定だけを見ても長期化していた。



②最適化に関する事務に一貫性がなく長期化している

地域別実行計画策定以降の集約施設の規模検討や被集約施設等の地域に存する遊休財産の民間活用需要調査等との事務と一貫性がないことから事業完了まで多くの時間を要している。



③公共施設総量削減に係る KPI が設定されていないこと

公共施設最適化の本懐は将来世代の負担を低減すること。

しかしながら、過去の地域別実行計画策定時には総量削減の KPI を定めていなかったため、サービス機能の維持（地域課題の解決）という側面が強くなり、総量削減に繋がらないケースも多々見受けられた。

④統一的な効果額の算定方法が確立されていないこと

各地域における公共施設の効果を測定する統一的な基準が確立されていないことから、各地域間の比較ができないことに加え、親計画である財産経営推進計画に定める数値目標の達成度合いを計ることができていない。

【財産経営推進計画数値目標】

- ・令和 33 年度までに公共施設総延床面積を 9%削減
- ・令和 13 年度までに公共施設経営に係るコスト 10%削減

3. 本業務概要

各項目の詳細業務は本仕様書「7 業務内容」を参照する事

(1) 公共施設最適化基本方針の作成

「2.」に挙げた課題を解決するため下記ア～エを踏まえること。

詳細は「7. 業務内容」によるものとする。

- ア. PPP/PFI の手法導入による公共施設最適化に係る事務の一貫管理
- イ. 地域実情に応じた柔軟な地域別実行計画策定スキームの確立
- ウ. 地域実情に応じた適切な KPI の設定
- エ. 統一的な効果額算定方法の確立

(2) 公共施設最適化の取り組みを進める地域における支援

本市 55 の中学校圏域による地域の内、6 地域における支援を行うこと。

詳細は「7. 業務内容」によるものとする。

※支援を実施する地域名及び詳細は契約後に伝達する。

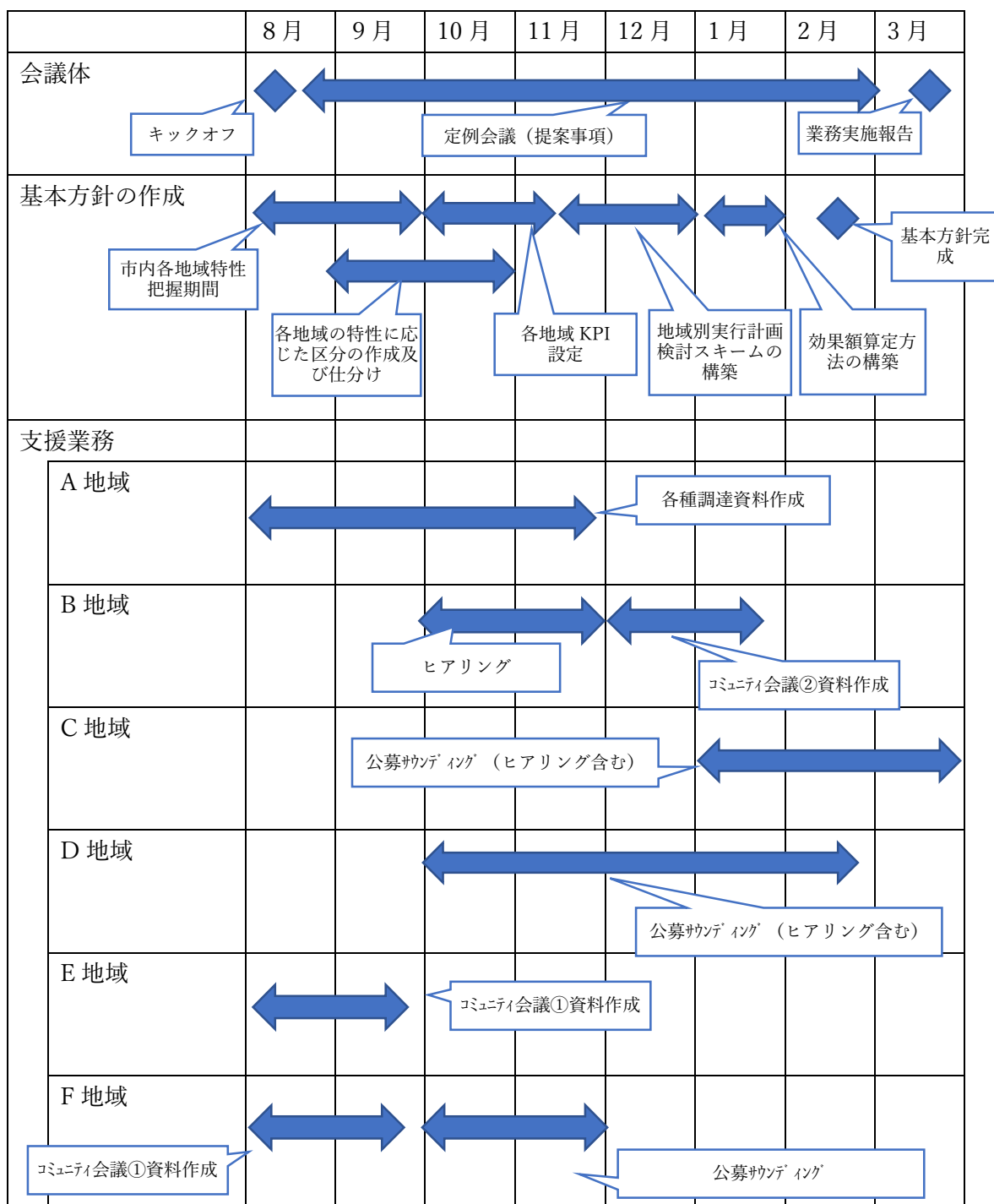
4. 本業務の期間

本業務契約日（8 月中旬を想定）～令和 9 年 3 月 31 日まで とする。

本業務実施スケジュールの本市の考えるマイルストーンは次のとおりであるので、請負事業者にて週単位の詳細スケジュールを作成し、「6. 市とのコミュニケーション」に規定する「キックオフ会議」までに本市に提出すること。

なお、詳細スケジュールは原則提案時に記したのから変更の無いようにすること。

本業務実施に係るマイルストーン



5. 業務実施体制

下記人員を配置すること。また、配置された人員の所属・氏名・保有資格・連絡先等を記載した、実施体制表を「6. 市とのコミュニケーション」に規定する「キックオフ会議」までに本市に提出すること。

(1) 統括責任者

本業務実施においてはPPP/PFIに経験豊富な統括責任者を配置し、本業務における請負事業者側メンバーの指揮・統括を行うこと。

※本業務の請負事業者がジョイントベンチャー、コンソーシアムである場合でも、統括責任者を配置（複数名でも構わないが、複数社職員としないこと。）すること。

(2) 連絡担当窓口

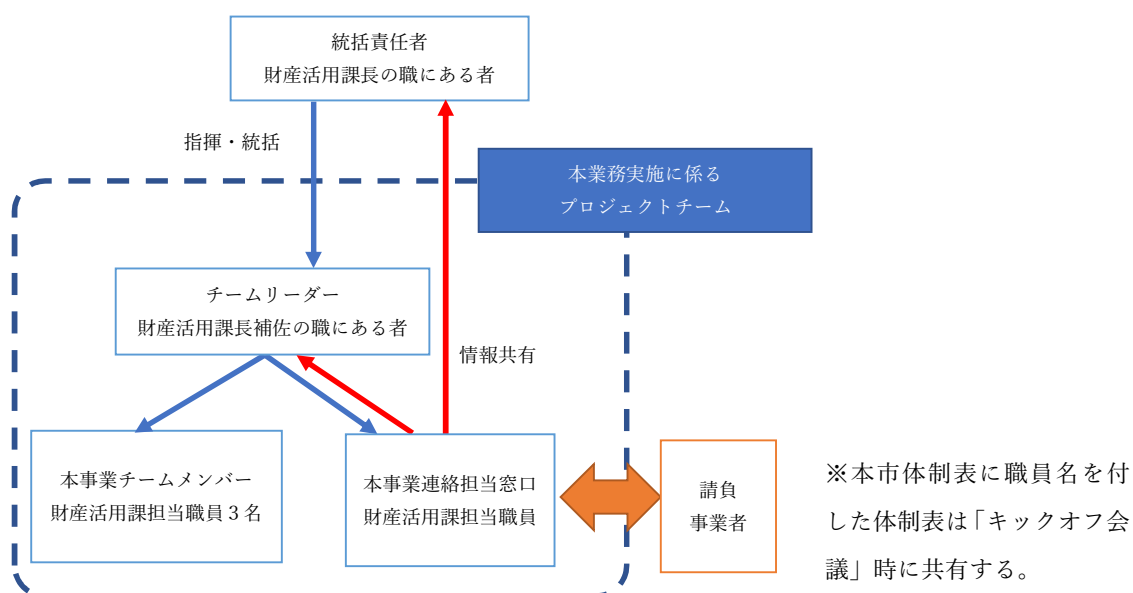
本業務を行う上で、請負事業者の連絡担当職員を一元化し、当該職員が本業務における一切の連絡及び連絡整理（本業務における進行管理の他、経理関係の窓口も兼ねること。）を行うものとする。

※本業務の請負事業者がジョイントベンチャー、コンソーシアムである場合においても、連絡担当窓口職員は必ず1名の配置（主任・副任の別がある場合複数名でも構わないが、複数社職員としないこと。）とすること。

(3) その他のメンバー

本業務を実施するにあたって、統括責任者及び連絡担当窓口職員の外、PPP/PFIに経験豊富なメンバーを本業務を実施する上で必要な人数配置すること。

参考：本市の実施体制



6. 市とのコミュニケーション

本業務実施に際して市の意向を遅滞なくくみ取るために次のコミュニケーションに係る会議体を構築すること。

なお、各会議実施後には「会議報告書」を作成し提出すること。

(1) キックオフ会議

「5. 業務実施体制」に挙げる請負事業者及び新潟市職員が一堂に会して、「4. 本

業務の期間」の確認をするものとする。

(2) 定例会議

市の意向を遅滞なくくみ取るために定例の会議体を構築すること。

(3) 業務実施報告会議

「8. 成果物」に示す「完成図書」の納品及び検査を実施するものとする。

7. 業務内容

(1) 公共施設最適化基本方針の作成

ア. 市内各地域特性把握と市担当者の意向確認

本業務調達に係る資料の他、本市 HP に公表する「公共施設再編案」の他、「財産経営推進計画」、「公共施設のこれからを考える基本的な指針」、「新潟市個別施設計画」等関連する資料を確認したうえで、新潟市とコミュニケーションを図り、地域別実行計画基本方針について市の意向及び方向性を確認すること。

イ. 市内 55 地域の区分け

地域における再編対象施設の老朽度や、施設の床面積の状況、施設数等は様々であるにもかかわらず、現状では本仕様書「2.」「(2)」「①」のとおり、地域特性に応じた対応ができていない。

そこで、本市が考える下記の地域特性に応じた区分表のように、各地域に応じた地域分けを実施すること（計画策定済みの地域も含む）。

【各地域の区分（案）】

区分	内容
① 単独検討地域	・老朽が進む又は利用需要があまりない過大な施設が複数あり、集約等が必要 ・遊休財産があるが市場需要は見込める ⇒単独地域で総量削減を実施
② 単独施設検討地域（大）	・公共施設が1施設（おおむね 3,000 m ² 以上）のみで、老朽度が高い ・遊休財産有無は地域による ⇒施設単独で総量削減を実施
③ 単独施設検討地域（小）	・公共施設が1施設（おおむね 3,000 m ² 未満）のみで、老朽度が高い ・遊休財産有無は地域による ⇒施設単独で総量削減を実施
④ 複数検討地域（コア）	・老朽が進む又は利用需要があまりない過大な施設が複数あり、集約が必要。 ・財産価値が高い遊休財産がある

	⇒下段のパートナー地域と複合的に取り組みを進める。
⑤複数検討地域（パートナー）	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽が進む又は利用需要があまりない過大な施設が複数あり、集約が必要。 ・市街化調整区域など、財産価値が低く、需要が見込めない地域 ⇒上段のコア地域と複合的に取り組みを進める
⑥将来課題が発生する地域	・公共施設がない又は1施設のみかつ老朽度が低いなどすぐに対応必要となる遊休財産がない

ウ. 公共施設最適化に係る PPP/PFI を活用したスキームの構築

本仕様書「2.」「(2)」「②」のとおり、公共施設最適化を進める上で一貫性ある事務を実施できていないという課題がある。

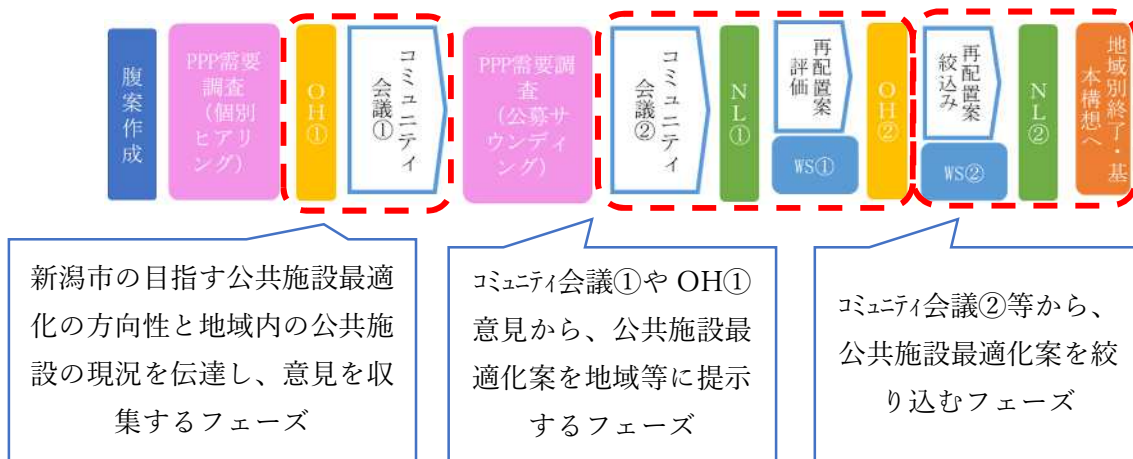
前項「イ」により区分分けした地域に応じた最適な PPP/PFI を活用したスキームを作成すること。

なお、本市におけるこれまでの地域別実行計画策定経験から、下記を想定している。

※下記フローに示す「コミュニティ会議」「OH」「NL」「WS」は次頁「コミュニケーション手法」を参照されたい。

【各地域の区分における想定されるスキーム（案）】

① 単独検討地域における検討スキーム



※①、②という数字は回数ではなく、フェーズを表す

※次の「単独施設検討地域（大）」における各フェーズも「単独検討地域」と原則同じと想定しているが、「単独施設検討地域（大）」ではコミュニティ会議②で最適化の絞り込みまで行うものと想定

② 単独施設検討地域（大）



③ 単独施設検討地域（小）



※基本的に単独施設の「改修」についてコミュニティ会議で検討

④ 複数検討地域（コア）及び⑤ 複数検討地域（パーター）

本市実績において経験のない取組になる。

上記「**①**単独検討地域における検討スキーム」をベースとした進行と考える。

⑥ 将来課題が発生する地域

現時点において、公共施設最適化の必要のない地域である。

必要となる時期に、上記「**①～⑤**」地域の再判定を行い地域別実行計画の策定を進めていく。

【コミュニケーション手法】

本市では公共施設最適化を進めていく際、下記 4 つの手法を用いて地域住民の意見を丁寧に聞き取るものとしている。

本業務において作成する PPP/PFI を活用したフローにあっても、地域住民の意見を十分に反映するべく、コミュニケーションを取り入れて作成すること。

パネル展示型説明会（OH）

施設情報や検討状況などを示したパネルを地域の公共施設や商業施設などに展示し、地域のみなさんにお伝えしながら、ご意見を伺います。



コミュニティ会議

公共施設の利用者や地域で活動している団体の方へ個別にご意見を伺います。



ワークショップ（WS）

参加者のみなさんの間でグループ討議により議論をしていただきます。その際、第三者的立場で議事進行をするファシリテーターが議論を円滑に進め、みなさんのご意見を取りまとめます。



エ. 総量削減に資する KPI の設定

広報紙（NL）

市の検討や地域のご意見などを、回覧などでみなさんにお伝えし、ご意見を伺います。



過去の実績では、本仕様書「2.」「(2)」「③」のとおり、総量削減（施設保有面積を削減すること。）に対する KPI を定めていなかったため、総量削減に繋がらない地域もあった。

前2項「イ」により作成した区分分け（以下単に「各区分」という。）に応じ適切な KPI を設定すること。

なお、KPI 設定に際しては、対象施設の範囲を財産経営推進計画総量削減に対する数値目標にどのように寄与するのかという視点を念頭に置いて作成すること。

【対象施設種類の範囲の補足】

財産経営推進計画において、地域別実行計画対象施設は圏域Ⅲ（本市の施設圏域については財産経営推進計画を参照のこと。）のすべての公共施設となっているが、各施設の状況に応じて全ての施設を地域別実行計画の対象とすることが難しい現状がある。

各区分に応じて対象とすべき施設の種類（本市の施設種類にあつては「公共施設のこれからを考える基本的な指針」を参照のこと。）を明確にすること。

<参考>

- 学校施設、保育園、市営住宅にあつてはそれぞれ所管部局による適正配置計画及び方針が策定されていることから地域別実行計画の取り組みの中では基本的に検討対象としていない。
- 圏域Ⅱ施設において、その施設内に圏域Ⅲ施設を複合する施設等がある場合、地域別実行計画の対象として検討を進めている。

オ. 統一的な効果額算定方法の確立

（ア）効果額算定項目の確立

本仕様書「2.」「(2)」「④」のとおり、これまで、統一的な効果額算定に係る方法を策定していないことから、過去実績の効果比較や、財産経営推進計画の数値目標への寄与度を計ることが困難である。

下記に示す項目に応じた定型的な効果額算定方法を確立すること。

※現在本市活用している効果額算定シートは別紙1のとおりである。

【効果額算定方法確立に向けて必要な項目】

①建物工事㎡単価

「新潟市個別施設計画」に基づき本市の建物改修に係る周期は次のとおりである。各工事における工事単価を作成すること。

<改修工事周期>

- ・築20年目及び60年目に「新潟市公共建築物保全計画」にて保全対象部位とした箇所の修繕工事
- ・築40年目に施設全体の改修を行う大規模改修工事
- ・築80年目に解体・改築工事

②建物解体㎡単価

③外構に係る建設㎡単価及び解体単価

公園、駐車場に係るものを作成すること。

④遊休財産等の民間売却や貸し付けに係る歳入の計算方法

⑤ランニングコスト計上項目の定義

本市で把握するランニングコスト項目は別紙1の効果額算定シートに記載されているが、項目計上において特に課題となるのが人件費及び事業費の計上である。

<ランニングコスト計上に係るこれまでの本市の実績>

○地域別実行計画検討地域外に機能の移転があった場合、全市的に見れば移転する機能の人件費、事業費は「なくなる」が、最適化検討地域からは「なくなっている」ことから、効果額ありと算出している事例があった。

○地域別実行計画対象外施設としている学校や保育園について、効果額に算定している事例があった。

(イ) 地域別実行計画策定後の検証体制の確立

前項「(ア)」により定めた効果額の算定方法を用いて、地域別実行計画の検証をどのように進めていくのか、時系及び検証項目を定めること。

なお、前項及び「エ」により定める財産経営推進計画の数値目標にどのように寄与するののかという視点を念頭において作成すること。

カ. その他

方針策定に係り提案者の考える必要な事項及び「ア」の意向確認によって、必要な事項がある場合、作成項目として追加すること。

(2) 既に実施検討を進めている地域における支援業務

次のア～カの地域における支援を実施すること。

※具体的な地域名については本業務の契約者に別途伝達する。

ア. A 地域

地域内に将来廃校となる学校が3校あり、本3校の民間活用を進めていく必要のある地域であることから、現在サウンディング型市場調査を行っている。

令和8年度末に民間活用に係るプロポーザルを実施予定であるので、請負者はかかる公告資料一式の作成をすること。

【想定する資料】

- ・募集要項
- ・選定基準（予定価格設定含む）
- ・基本協定書（案）及び契約書（案）
- ・選定委員会に係る資料（設置要綱及び選定委員会内での活用資料含む）
- ・「①～④」に係る各種様式その他、関連資料

※本件は公募型プロポーザルにより広く民間提案を受け付けることを想定し、「横須賀市田浦月見台活用事業 事業者候補公募型プロポーザル」をベンチマークしているため、本件に応じた資料の作成を進めること。

https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4821/kikaku/tsukimidaijutaku_proposal.html

イ. B 地域

老朽化した地域のコアとなる施設の建て替え又は改修と、地域内の遊休財産の売却等を実施する必要がある地域。

現在、コミュニティ会議①を終え、サウンディングに係る資料作成を行い、これから公募を掛けるところである。

(ア) 事業者との個別ヒアリング対応 (WEB)

対話希望のあった事業者との個別ヒアリング (WEB) を実施し、対話の進行及び記録を行うこと。

また、ヒアリング結果について事業者提案や意見を整理・分析し、とりまとめること。

※サウンディング実施の説明会は本市で対応する。

(イ) コミュニティ会議②資料作成

これまで実施したコミュニティ会議①や、サウンディングの結果を受けて、地域住民や施設利用者に、公共施設の最適化案を提示するコミュニティ会議②を実施するので、公共施設最適化案を作成すること。

※最適化案の構成等は別途打ち合わせるものとする。

※コミュニティ会議①での意見は市から提供する。

ウ. C 地域

老朽化した地域のコアとなる施設の建て替え又は改修のみを対象とする地域である。

また、PPP/PFI 優先検討基準 (新潟市 PPP/PFI 推進基本方針) の対象となることが予想されるため、現在クローズド環境下で市内建設事業者等中心に市場需要調査を進めている。

(ア) 公募型サウンディング調査資料作成

「新潟市サウンディング型市場調査実施ガイドライン」に沿って下記の資料を作成すること。

【想定する資料】

①実施要領

②ヒアリングシート

③個別ヒアリング日程調整表

(イ) 事業者との個別ヒアリング対応 (WEB)

対話希望のあった事業者との個別ヒアリング (WEB) を実施し、対話の進行及

び記録を行うこと。

また、ヒアリング結果について事業者提案や意見を整理・分析し、「宮浦地域個別ヒアリング資料」としてとりまとめること。

※サウンディング実施の説明会は本市で対応する。

エ. D 地域

老朽した地域のコアとなる施設を中心に、複数の公共施設の最適化や、地域内の遊休財産の売却等も併せて実施する必要がある地域。

また、PPP/PFI 優先検討基準（新潟市 PPP/PFI 推進基本方針）の対象となることが予想されるため、現在クローズド環境下で市内建設事業者等中心に市場需要調査を進めている。

(ア) 公募型サウンディング調査資料作成

「新潟市サウンディング型市場調査実施ガイドライン」に沿い下記の資料を作成すること。

【想定する資料】

①実施要領

②ヒアリングシート

③個別ヒアリング日程調整表

(イ) 事業者との個別ヒアリング対応（WEB）

対話希望のあった事業者との個別ヒアリング（WEB）を実施し、対話の進行及び記録を行うこと。

また、ヒアリング結果について事業者提案や意見を整理・分析し、とりまとめること。

※サウンディング実施の説明会は本市で対応する。

オ. E 地域

老朽した地域のコアとなる施設を中心に、複数の公共施設の最適化や、地域内の遊休財産の売却等も併せて実施する必要がある地域。

(ア) コミュニティ会議①資料作成

地域内公共施設の概要（別紙2「石山・東石山地域の公共施設概要」を参考にすること）を作成すること。

※記載する利用率などのデータや建物外観写真は市が提供する。

カ. F 地域

老朽した地域のコアとなる施設を中心に、複数の公共施設の最適化や、地域内の遊休財産の売却等も併せて実施する必要がある地域。

また、PPP/PFI 優先検討基準（新潟市 PPP/PFI 推進基本方針）の対象となることが予想されるため、現在クローズド環境下で市内建設事業者等中心に市場需要調査を進めている。

(ア) コミュニティ会議①資料作成

地域内公共施設の概要（別紙2「石山・東石山地域の公共施設概要」を参考にすること）を作成すること。

※記載する利用率などのデータや建物外観写真は市が提供する。

(イ) 公募型サウンディング調査資料作成

「新潟市サウンディング型市場調査実施ガイドライン」に沿って下記の資料を作成すること。

【想定する資料】

①実施要領

②ヒアリングシート

③個別ヒアリング日程調整表

※F地域にあっては対話を実施するかどうか未確定であることから、資料策定にとどめるものとする。

8. 成果物

下表に掲げる提出物を期限までに提出すること。

なお、提出物は事前に市の承認を得ること。

提出資料	期限	提出媒体及び部数
完成図書	契約期間満了まで	電子データ及び紙 ※紙は以下の成果物を、 一連にまとめ、項目ごとに タグを付し 2部
実施体制表	キックオフ会議時	電子データ及び紙 ※紙はキックオフ会議 構成メンバー数
詳細スケジュール	キックオフ会議時	電子データ及び紙 1部 ※紙はキックオフ会議 構成メンバー数
地域別実行計画基本方針	2月末まで	電子データ及び紙 20部
市内55地域の区分表	10月末まで	電子データ
区分表に応じたスキーム	12月末まで	電子データ
区分表に応じたKPI	11月中旬まで	電子データ
効果額算定方法	1月末まで	電子データ
その他追加項目	2月末まで	電子データ
A地域民間活用公告資料	11月末まで	電子データ
B地域個別ヒアリング資料	11月末まで	電子データ

B 地域コミュニティ会議②資料	1 月末まで	電子データ
C 地域サウンディング資料	1 月末まで	電子データ
C 地域個別ヒアリング資料	3 月末まで	電子データ
D 地域サウンディング資料	11 月末まで	電子データ
D 地域個別ヒアリング資料	2 月末まで	電子データ
E 地域コミュニティ会議①資料	9 月末まで	電子データ
F 地域コミュニティ会議①資料	9 月末まで	電子データ
F 地域サウンディング資料	11 月末まで	電子データ
各会議報告書	各会議 2 週間以内	電子データ

※電子データに関しては、Microsoft Office、または、Acrobat Reader にて参照可能な形式とすること。

※電子データは保存期限を設けないこと。

9. 一般事項

- ・本仕様書及び請負事業者の提案書に記載の無い事項については請負事業者及び市の双方協議の上、対応するものとする。
- ・関係法令、条例、その他関係する規則、規定等に基づき業務を実施し、それらを遵守すること。
- ・書類や資料等を提出する前に必ず市の確認・承認を得ること。
- ・書類や資料等を提出前には、必ず市の確認・承認を得ること。
- ・業務内容を熟知し、経験豊富な者を本業務のメンバーとして選任すること。
- ・本業務の成果に係る著作権は全て市に帰属し、受託者は著作人格権を行使しないものとする。市は、施策の目的に沿って成果物の複製、改変、翻案等を行い、それらを利活用することができるものとする。
- ・業務上知りえた情報等については守秘義務を順守すること。
- ・引用文献・資料等は出典を明示すること。

10. その他

(1) 改善提案

請負事業者は契約期間中いつでも、本業務実施に係る改善事項があった場合は、本市に対して積極的に提案を行うこと。

(2) 本業務の再委託

「契約書」の記載による。

(3) 契約不適合責任

「契約書」の記載による。

(4) 疑義の解釈

本業務について疑義を生じた場合は、速やかに本市と受託者で協議を行い、業務を実施すること。

(5) 業務評価の特記仕様

本業務の履行完了等、契約終了後に受託者の業務内容について、本市は下記の基準により評価を行い記録の保存を行うものとする。

なお、受託者は評価結果について異議を申し立てることはできないものとする。また、評価結果が契約条件に影響を与えることは一切ないものとする。

評価ランク	評価基準
A	成果物の品質、納入などで仕様を超える成果があった。
B	通常の指示により仕様どおりの成果を得た。
C	仕様の他に口頭の指示などにより仕様どおりの成果を得た。
D	担当者が相当程度指導するなどして、仕様レベルの成果を得た。
E	仕様を達成できなかった。(契約解除等)

(6) 法令等の順守

本業務の履行にあたっては、関係法令及び本市の条例、規則、要綱などを十分理解すること。

なお、本市で定める規定類は、本市のホームページ (<https://www.city.niigata.lg.jp/>) の例規集及び要綱集に掲載のとおりである。