

公共施設のスリム化に向けた基礎調査支援業務委託

参考仕様書

※仕様書の詳細は、本プロポーザルにおいて選定した受託候補者との協議により決定する

令和6年4月

東久留米市企画経営室行政経営課

1. 件名

公共施設のスリム化に向けた基礎調査支援業務委託

2. 発注部署

企画経営室行政経営課公共施設マネジメント担当

3. 履行場所

東久留米市役所（東久留米市本町三丁目3番1号）

4. 履行期間

契約確定日の翌日から令和8年10月30日（金）まで

5. 支払条件

業務完了後一括払

6. 業務目的

東久留米市（以下、「市」という）では、令和5年2月に改訂した「東久留米市公共施設等総合管理計画」において、建築系公共施設（参考資料1・2参照。以下、「公共施設」という。）の維持管理更新に今後30年間で約759.9億円もの莫大な費用がかかり、年単位では現在要している17億円から8.3億円もの増額になることが試算されているなか、この費用を削減し持続可能な行財政運営を進めていくために、単に施設を削減するのではなく、施設の集約化・複合化・多機能化といった視点で「機能（サービス）を重視した公共施設のスリム化」を進めていきたいと考えている。また、スリム化を進めるための具体的な手順・方針として令和5年4月に取りまとめた「未来志向の公共施設の考え方」では、施設の維持管理更新に係る費用を削減するだけでなく、公共施設に新たな付加価値を加え、市としての魅力向上につながるように、50年先を見据えた公共施設マネジメントに取り組んでいくこととしている。

スリム化の進め方としては様々な方向性が考えられるが、大前提として、最終的には財政事情に合った持続可能な施設規模にする必要がある。一方で、スリム化を単なる施設総

量の削減ではなく市の魅力向上につながる取り組みとするためには、市の現状と将来の姿を分析し、50年先を見据えて真に必要な機能を整理していく必要がある。そのため、まずは既存の施設情報や将来人口推計等の新たな基礎情報を総合的に整理・分析し、国の示す各種基準、市内各地域の人口構成や施設配置状況等を勘案のうえ、各地域に必要な施設機能の検討や、施設の集約化・複合化・多機能化等の視点も踏まえた将来的な施設数や施設配置の検討及びライフサイクルコストのシミュレーション等を行い、財政事情を考慮した施設規模及び配置の将来像を見える化して、データ分析と財政的な視点から想定される50年後の「理想の姿」を明確化しておくことが必要不可欠であると考えている。そのうえで、スリム化の方向性を定め、理想の姿に最も効率的にアプローチができる取り組みを選択して実践していくことが、スリム化の取り組みを効果的かつスピード感を持って進めていくためには重要であると考えている。

本業務は、市が50年後の「理想の姿」を明確化するにあたって参考となる各種資料の作成及び「理想の姿」の達成に向けて今後市が策定予定の「(仮称) 公共施設のスリム化に向けた基本構想」の素案作成を目的とするものである。

7. 本業務における大切な考え方

公共施設のスリム化の取り組みは、一見すると単に「財政的に厳しいから施設を減らす」というネガティブな見方をされがちである。確かにその視点があることも事実ではあるが、一方で市ではこの取り組みを「市民が使いたくなるような施設をつくる取り組み」、「市の魅力向上につながる取り組み」としてポジティブなものとして捉え、費用の削減を図りつつも市民サービスの向上につながるものとしていきたいと考えている。受注者においてもこの考え方を大切に、本業務の履行に努められたい。

また、実際の施設再編にあたっては、データ分析による数値的な将来予測や財政的視点以外にも各施設独自の事情や市民意見等、様々な視点から検討する必要がある、それらを踏まえて最終的にどの施設を複合化する、集約化する、あるいは廃止する等の判断や、施設の再編の結果として公共施設にどのような付加価値を加えていくのかの判断については、市が責任をもって意思決定すべき範囲であると考えている。そのため、本業務は、「個別の事情は抜きにして、各種基礎情報の分析結果から客観的に判断できる、あるいは予測される情報をもとに、財政事情に合わせて50年先の市内公共施設の将来像をシミュレーションするとこういう姿が想定され、その場合の工事スケジュールやライフサイクルコストはこうなる」といった、市が今後具体的なスリム化の取り組みを進めていくにあたってのたたき台となるような資料の作成を主目的として実施するものである。

8. 業務内容

(1) 市の公共施設及び将来人口に関する基礎情報の整理・分析

① 将来人口推計の作成・分析

今後 50 年間（令和 55 年・西暦 2073 年まで）の、町丁別・年齢別の将来人口推計を作成し、地域（「東久留米市都市計画マスタープラン」で示す市内を 8 つに区分した地域をいう。以下同じ。）毎の人口や年齢構成の変化等について分析を行う。

なお、本業務で作成する将来人口推計は、今後市が別途策定を予定している他計画での利用も見込むものであるため、上記の町丁別・年齢別推計をもとに、市全体の人口推計も作成すること。また、作成する将来人口推計は、今後市が再度独自に推計を行う場合に二次利用ができるよう、推計方法をわかりやすく整理し、計算を行うデータシートについても活用しやすいものとなるように留意して作成すること。

推計の方法は「第 5 次長期総合計画策定に係る主要指標の推計（人口フレーム・財政フレーム）」に記載のある人口フレームの推計方法をベースとすることを想定しているが、詳細は受託候補者の提案を踏まえ市との協議により決定する。実際の市の状況を踏まえ、より実態に即した推計方法を検討し、積極的に提案をすること。

- 前回推計時の元データの提供はできないが、推計に用いた仮定値やスキームについてまとめた資料を提供するため参考にすること。ただし、前回推計では町丁別推計は行っていない等、今回の業務で求める推計の水準とは差異があるため、改めて今回の業務におけるスキームを検討すること。
- 住民基本台帳のデータは、月別の町丁別・年齢別の人口データを住基システムより出力した PDF データの形式で過去 10 年分の提供が可能である。

② 既存施設情報の整理・分析

「東久留米市公共施設等総合管理計画」等で整理されている施設情報をもとに、各地域における公共施設の規模や利用状況、老朽化の状況及び更新時期等、地域毎の公共施設の状況及び特徴を整理するとともに、地域において公共施設が担っている役割や課題を整理する。

また、学校施設をはじめ、施設の規模や有する機能から将来的に他施設との複合化の拠点になると考えられる施設については、都市計画法上の用途地域や建築基準法上の各用途地域に建築できる建築物、容積率等の視点から施設の状況を調査し、複合化等の可能性について検討する。

③ 地域において必要な施設機能についての検討

①・②を踏まえて、今後 50 年を見据えて各地域に必要となる施設機能について検討する。なお、学校施設については別途、下記（2）の検討を行うこと。

(2) 学校施設の適正規模・適正配置の検討

① 将来の児童・生徒数、学級数及び学校数の適正規模について

本業務で作成した将来人口推計をもとに、学区別・町丁別の児童・生徒数の推計デ

ータを整理し、現状小学校 12 校、中学校 7 校ある各学校の学級数が今後 50 年間でどのように変化するかを検証し、将来的な学校の適正規模について文部科学省の基準に照らした検討を行う。

② 通学区域、学校の適正配置について

通学区域に関する文部科学省の基準等、通学区域制度の弾力運用等の諸制度や他自治体の動向等を整理するとともに、現学区における通学環境（距離、時間、安全性、交通等）を整理し、将来の学区域について市の意見も踏まえた検討を行う。

さらに、学校の適正規模や学区域の検討の結果を踏まえ、将来的な学校施設の適正な配置についての検討を行う。

(3) 財政事情を踏まえた市内全公共施設の将来像及びライフサイクルコストのシミュレーション

前述（１）（２）での検討及び市の意見を踏まえ、文部科学省の基準等を踏まえた将来的な学校施設数や配置、今後 30 年間の公共施設の維持管理更新に係る年間費用等について与条件を整理のうえ、市内全公共施設について、集約化・複合化・多機能化等を行うことによる施設規模や配置の将来像を検討し、ライフサイクルコスト算出を含めたシミュレーションを 4 パターン程度行う。

- 施設規模や配置の将来像の検討は、「公共施設のスリム化」についての市の考え方を十分理解したうえで実施すること。
- 施設の集約化や複合化を検討する場合は、地域における防災機能・避難所に関する視点や、複合化による地域交通や近隣住民への影響等を考慮したうえで検討すること。
- ライフサイクルコストのシミュレーションは施設の更新に要する費用のほか、「東久留米市施設保全計画」に基づいて実施する大規模改修・中規模改修工事（更新前の施設に対する工事も含む）や日常の維持管理修繕費用も含めて試算すること。
- パターン毎に現在からの延床面積の削減規模を算出すること。

(4) 基礎情報分析結果報告書の作成

（１）～（３）までの各業務の実施内容や分析・検討結果等をまとめた報告書を作成する。

(5) 工事スケジュール案の作成

（４）の報告書を踏まえて市が設定した「データ分析と財政的視点による 50 年後の市公共施設の理想の姿」の達成に向け、「東久留米市施設保全計画」で定める建物構造別の目標耐用年数及び大規模改修・中規模改修の工事サイクルの考え方や、既存

施設の改修履歴や劣化状況を踏まえつつ、二重投資の防止や費用の平準化を考慮した工事スケジュール案を3案程度作成する。

- 工事スケジュールの期間は全公共施設の更新が完了するまでを想定しているが、詳細は市との協議により決定する。
- 既存施設の改修履歴は、新築時からの大規模改修工事、中規模改修工事の実施年度データを市より提供する。
- 既存施設の劣化状況については、令和2年度に実施した劣化調査結果を市より提供する。(施設所管課職員が「(参考資料4) 劣化調査シート」により施設点検を実施し、施設保全担当部署にて建物区分ごとに「建築」・「設備」・「プール」・「総合」それぞれの項目をA・B・C・Dの4段階で評価した「(参考資料5) 劣化度一覧シート」を提供)

(6) 「(仮称) 公共施設のスリム化に向けた基本構想」の素案作成

(1)～(5)までの検討を踏まえ、市との協議により、公共施設のスリム化に向けた考え方、集約化・複合化・多機能化等の方針、施設毎のスリム化実施方針、50年先の公共施設の将来像、実現に向けた課題、全体スケジュール等を整理した基本構想の素案を作成する。

(7) その他付随業務

① 打ち合わせの実施及び打ち合わせ記録簿の作成について

本業務に関して、市は受注者に対して12回以下の範囲でオンラインまたは面会での打ち合わせを求めることができる。打ち合わせ終了後、受注者は打ち合わせの議事要旨をまとめた「打ち合わせ記録簿」(任意様式)を作成し、原則として打ち合わせの翌日から起算して7日以内に市へデータにて提出し、市の承認を受けること。なお、市から打ち合わせ記録簿の修正の依頼があった場合には、修正依頼日から7日以内に修正したデータを提出すること。なお、軽微な連絡調整等については、この打ち合わせの対象としない。

② 他自治体の事例調査について

複合化等のシミュレーションを実施するにあたり、必要に応じて他自治体の複合化事例等を調査し、資料にまとめること。

③ 会議資料作成支援について

受注者は、市が本業務の進捗に応じて実施する各種会議等に際して、本業務の内容に関する報告及び内容を踏まえた検討を行うことを目的とした会議資料の作成支援を行う。なお、資料の作成支援を要する会議は契約期間中3回程度を想定している。

④ 本業務にかかる助言及び提案について

本業務の委託目的を実現する観点から、受注者は市に対して、本業務の進め方や作

成する資料等についての助言及び提案を積極的に行うこと。

9. 提出書類

本業務における成果品以外の提出書類は以下のとおりとする。

(1) 業務開始時

受注者は、本業務の実施にあたり次の書類を作成し、速やかに市に提出すること。

- ① 業務着手届
- ② 業務実施計画書
- ③ 予定行程表（各業務について上下2段書きとし、上段に予定行程を記入すること）

(2) 業務完了時

- ① 業務完了届
- ② 完了実績行程表（上記（1）③の下段に実施工程を記入すること）

10. 成果品及び納期

(1) 成果品

前述「8. 業務内容」の各業務における下記の成果物をそれぞれの期限までに提出すること。なお、すべてCD-R、DVD-R等の電子記憶媒体にデータを保存して提出することとし、提出するデータはPDF形式のほか市が加工可能なデータ形式でも提出すること。ただし、下記①及び③については、別途、紙ベースでファイルに綴ったものを5部提出すること。

また、契約期間中においては、各成果品提出後であってもその後の市内部の議論等を踏まえ、市から修正の依頼があった場合には応じること。

- ① （1）～（3）までの各業務の実施内容やその結果をまとめた「基礎情報分析結果報告書」及び将来人口推計等、報告書作成にあたり整理・分析・試算を行った資料一式

納期限：令和7年3月28日（金）

※本提出の前段で報告書素案を令和7年1月24日（金）までに提出すること。

- ② （5）の業務における工事スケジュール案（3案程度）

納期限：令和7年7月31日（木）

- ③ （6）の業務における「（仮称）公共施設のスリム化に向けた基本構想」素案

納期限：令和8年9月25日（金）

- ④ 上記のほか本業務の実施にあたり作成した資料一式

納期限：令和8年9月25日（金）

⑤ 打ち合わせ記録簿

納期限：令和8年10月30日（金）

※打ち合わせ記録簿は、打ち合わせの都度市に提出し、市の承認を受けること。

上記期限には、市の承認を受けた全打ち合わせ記録簿を提出すること。

(2) 納入場所

すべて、東久留米市企画経営室行政経営課公共施設マネジメント担当

1 1. その他

- ① 受注者は、本仕様書に記載のない内容であっても、市との協議により、本業務の委託目的を達成するために必要と認められる業務を行うこと。また、受注者が企画提案した内容については、本業務の業務内容として遂行すること。
- ② 受注者は、本業務完了後であっても、受注者に起因する不良な箇所が発見された場合は、速やかに市の必要と認める修正、その他必要な作業を、受注者の責において実施するものとする。
- ③ 本業務における成果品の権利については、委託料の支払いが完了した時をもってすべて市に帰属するものとし、市の承認を受けずに複製、他に公表及び貸与してはならない。なお、契約期間中において公表する必要がある成果品の権利については、必要に応じて市及び受注者が協議の上、市に帰属させるものとする。
- ④ 受注者は本業務を円滑に実施できる十分な知見、専門知識、他自治体における実績、必要な資格等を有する担当者を配置し、業務に従事させることとする。
- ⑤ 受注者は業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。契約の解除及び期間満了後においても同様とする。
- ⑥ 本仕様書の解釈に疑義が生じた場合は、市と受注者が協議してこれを定めるものとする。

公共施設のあり方や今後の方針及び市の将来像等に関する市の各種計画等について

➤ 公共施設等総合管理計画

<https://www.city.higashikurume.lg.jp/shisei/sesaku/keikaku/1009021.html>

➤ 公共施設白書

<https://www.city.higashikurume.lg.jp/shisei/gyousaisei/1004653/1004666.html>

➤ 公共施設のあり方に関する基本方針

<https://www.city.higashikurume.lg.jp/shisei/sesaku/keikaku/1006543.html>

➤ 施設保全計画

<https://www.city.higashikurume.lg.jp/shisei/sesaku/keikaku/1006676.html>

➤ 施設整備プログラム

<https://www.city.higashikurume.lg.jp/shisei/sesaku/keikaku/1009030.html>

➤ 未来志向の公共施設の考え方

<https://www.city.higashikurume.lg.jp/shisei/sesaku/keikaku/1022392.html>

➤ 第5次長期総合計画

<https://www.city.higashikurume.lg.jp/shisei/sesaku/keikaku/choki/1011913/1017092.html>

➤ 第5次長期総合計画策定に係る主要指標の推計（人口フレーム・財政フレーム）

<https://www.city.higashikurume.lg.jp/shisei/sesaku/keikaku/choki/1011913/1013257.html>

➤ 東久留米市人口ビジョン

https://www.city.higashikurume.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/017/210/jinko.pdf

➤ 東久留米市デジタル田園都市国家構想総合戦略

<https://www.city.higashikurume.lg.jp/shisei/sesaku/keikaku/1023336/index.html>

➤ 東久留米市における脱炭素化・再生可能エネルギーの利用に向けた最適化の基本的考え方

<https://www.city.higashikurume.lg.jp/shisei/sesaku/keikaku/1022132.html>

➤ 財政健全経営計画（改定版）

（「財政健全経営計画に関する基本方針」及び「実行プラン」）

<https://www.city.higashikurume.lg.jp/shisei/sesaku/keikaku/1005219/1018080.html>

➤ 都市計画マスタープラン

<https://www.city.higashikurume.lg.jp/shisei/sesaku/keikaku/1003044.html>

➤ 国土強靱化地域計画

<https://www.city.higashikurume.lg.jp/shisei/sesaku/keikaku/1019851.html>