

西那須野庁舎及び周辺公共空間一体活用調査検討業務委託 仕様書

第1章 総則

1.1 業務名称

西那須野庁舎及び周辺公共空間一体活用調査検討業務委託

1.2 業務の背景及び目的

本業務は、那須塩原市（以下「市」という。）が所有する西那須野庁舎及びその周辺公共空間を一体的に活用するための構想の検討に着手し、地域の活性化とコミュニティの活力向上につなげることを目的とする。従来の行政窓口を中心とした機能から、多世代が交流・探究し、日常的に集うサードプレイス（第3の居場所）への転換を目指すものである。

検討に当たっては、西那須野庁舎を解体するのではなく、既存の躯体や空間を最大限に活かしたリノベーション（機能転換）を前提とし、持続可能な都市インフラへの更新モデルを提示する。また、図書館機能をはじめとする公共機能や民間サービスの導入可能性を検討するとともに、隣接する広場等の公共空間と一体的に再デザインすることで、周辺エリア全体の価値向上を促進する。

なお、那須地域定住自立圏において公共施設マネジメントの観点から広域的な公共施設の再編・最適配置を推進していることを踏まえ、市境に捉われない最適な施設配置の実現や、圏域住民相互の利用及び広域的な交流の促進に向けた視点も盛り込むものとする。あわせて、市内3駅（那須塩原駅、西那須野駅及び黒磯駅）周辺の各拠点の役割分担及び相互の連携の観点から、本施設が担うべき役割を整理するものとする。

本業務は、西那須野庁舎の活用に向けた検討の第一歩として位置付けるものである。本年度は、現状の把握、複数の活用方向性の提示、及び住民との対話の開始に重点を置き、その成果を基に、次年度以降、住民等との対話を深めながら活用構想の具体化を図っていくものとする。

1.3 用語の定義

本仕様書において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- （1）「リノベーション（機能転換）」とは、既存建築物を解体せずに、用途の変更（コンバージョン）を含む改修を行い、新たな機能・価値を付与することをいう。
- （2）「周辺公共空間」とは、西那須野庁舎に隣接する広場、歩行者空間、駐車場その他の公共空間をいい、その範囲は1.4に定めるところによる。
- （3）「仮説素案」とは、住民との対話の叩き台とするため、方向性の異なる複数の利活用シナリオを取りまとめたものをいう。

1.4 対象施設及び対象範囲

項目	内容
対象施設	那須塩原市役所 西那須野庁舎（西那須野支所）
所在地	那須塩原市あたご町2番3号
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上4階、地下1階、塔屋1階
延床面積	6,356.00 m ²
竣工年月	平成元（1989）年9月

対象範囲	西那須野庁舎敷地並びに隣接する広場、歩行者空間及び駐車場等の周辺公共空間。詳細な範囲は、業務着手時に市と協議のうえ確定する。
------	--

1.5 履行期間

契約締結日の翌日から令和 9（2027）年 3 月 31 日まで

1.6 業務の基本方針

本業務の遂行に当たっては、次の 4 点を基本方針とする。

- （１）既存建築ストックの最大活用：建物を安易に解体せず、構造や設備状況を適切に評価したうえで、安全かつ機能的なリノベーション手法を構築する。
- （２）仮説駆動型の検討プロセス：業務着手後の早期に具体的な複数シナリオ（仮説素案）を設定し、それを叩き台にすることで議論を活性化させる。
- （３）対話の開始：仮説素案を基に、住民との双方向の対話を開始し、利用ニーズの観点から計画の方向性を確認する。本業務における対話は、次年度以降に対話を深めていくための入口と位置付ける。
- （４）実効性の高いロードマップ策定：理想論に留まらず、段階的な整備プロセスを盛り込んだ、現実的かつ持続可能なロードマップを構築する。

1.7 準拠法令等

本業務は、本仕様書によるほか、地方自治法、建築基準法、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）、消防法、都市計画法、個人情報保護に関する法律、市の条例・規則その他関係法令等に準拠して実施するものとする。

1.8 業務責任者等

- （１）受託者は、業務全体を統括する業務責任者を定め、契約締結後速やかに市に届け出なければならない。
- （２）業務責任者は、公共施設の利活用計画の策定、建築物のリノベーション（機能転換）に関する調査、公共空間の利活用に関する調査又は住民参加・合意形成に関する業務等、本業務と同種又は類似の業務の経験を有する者であることが望ましい。
- （３）企画提案書に記載した業務責任者及び主な担当者を変更する場合は、あらかじめ市と協議しなければならない。
- （４）受託者が共同企業体である場合は、業務責任者は代表構成員に所属する者とし、構成員ごとの業務分担を業務計画書に明記すること。

1.9 貸与資料

市は、本業務の実施に必要な次の資料のうち、市が保有するものを受託者に貸与する。受託者は、貸与資料を善良な管理者の注意をもって取り扱い、業務完了後速やかに返却しなければならない。

- （１）西那須野庁舎の竣工図面、構造計算書、耐震診断結果等
- （２）施設台帳、修繕履歴、設備点検記録、光熱水費等の運営・維持管理に関する資料
- （３）那須塩原市総合計画、公共施設等総合管理計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画その他の関連計画
- （４）その他、市と受託者が協議のうえ必要と認める資料

1.10 業務計画書

受託者は、契約締結後 14 日以内に、業務実施方針、業務工程、実施体制、住民意見の把握及び対話の実施計画（案）等を記載した業務計画書を作成し、市の承諾を得なければならない。

第 2 章 業務の内容

2.1 現状分析・建物等ポテンシャル調査

西那須野庁舎及び周辺公共空間について、関連計画、法的規制、構造安全性、設備及び劣化の状況等を調査・整理し、リノベーションのポテンシャルを多角的に評価する。

- （１）上位・関連計画の整理：市の上位・関連計画、那須地域定住自立圏における公共施設再編の方針、市内 3 駅周辺の拠点形成の考え方等を整理し、本施設に求められる役割を明確化する。
- （２）法的要件の整理：2.2 の各シナリオについて、用途変更時に必要となる法的要件（建築確認申請の要否、防火・避難、バリアフリー等）を整理する。あわせて、建築基準法、バリアフリー法、消防法等の関係法令への現況の適合状況を整理する。
- （３）既存資料の精査及び構造安全性の評価：既存図面、構造計算書、耐震診断結果、修繕履歴等の貸与資料を精査するとともに、現地目視調査に基づき、建物の構造安全性（耐震性能を含む。）を評価し、図書館機能等の高荷重用途を配置する場合の構造的ポテンシャルを分析する。
- （４）設備の評価：電気、空調、給排水等の設備について、貸与資料及び現地目視調査に基づきコンディションを評価し、リノベーションに伴う更新・改修範囲を明確化する。
- （５）劣化状況の調査：屋根、外壁、内装、建具、設備等の部位別に劣化状況を目視により調査し、写真記録を作成する。
- （６）周辺空間の分析：周辺の広場、歩行者動線、駐車場、接道状況等の空間分析を行い、一体整備における物理的制約及びポテンシャルを抽出する。
- （７）詳細調査の提言：新たな耐震診断、コア抜き等の破壊調査及び詳細な設備診断は本業務に含まない。これらの調査が今後必要と判断される場合は、その調査項目、概算費用及び実施時期を提言する。

2.2 仮説素案（複数シナリオ）の作成

現状分析に基づき、住民との対話の叩き台とするため、多様な利活用シナリオを示す仮説素案を、業務着手後の早期に作成する。

- （１）素案は、方向性の異なる 3 パターン程度を作成すること。
- （２）各パターンについて、導入機能、メリット・デメリット、概略の事業性を比較・整理するとともに、ゾーニングの概略及び空間レイアウトイメージ等の視覚的資料により、住民等が具体的に理解できる形で提示すること。
- （３）住民意見の把握及び対話の結果等を踏まえ、市と協議のうえ、複数シナリオの中から推奨する案（以下「推奨案」という。）を選定し、推奨案についてイメージパースを作成すること。

2.3 住民意見の把握及び対話

仮説素案を叩き台として、住民との対話プロセスを設計・実施し、利活用イメージの具体化に向けた対話を開始する。あわせて、次年度以降の対話の継続につながるよう、住民等との関係づくりに配慮すること。

- ア 住民、活動団体、子育て世代、学生、那須地域定住自立圏の圏域住民など、多様な主体の利用ニーズや意見を把握し、新たな拠点に対する親しみと当事者意識を醸成することを目的として、住民意見の把握及び対話を行う。
- イ 実施回数は2回程度とし、各回の目的は次のとおりとする。なお、活用構想（案）の報告に係る対話は、次年度に市が実施する予定である。
 - （ア）第1回：現状・課題の共有及び意見の把握
 - （イ）第2回：仮説素案（複数シナリオ）の比較に関する意見の把握
- ウ 具体的な手法（ワークショップ、アンケート、ヒアリング、オープンハウス、社会実験等）、対象者、実施時期及び参加者の募集方法は、受託者の提案によるものとし、企画提案の内容を基に市と協議のうえ決定する。
- エ 提案に当たっては、若年層や日頃行政に参加する機会の少ない層を含む幅広い意見を把握する工夫、及び多様な意見を整理・集約し構想に反映する方法を示すこと。
- オ 受託者は、実施内容の企画、資料作成、運営、記録並びに結果の分析及び整理を行う。これらに要する費用は委託料に含むものとする。なお、会場の確保及び市の広報媒体を用いた周知については、市が協力する。

2.4 活用構想（案）及びロードマップの取りまとめ

以上の検討及び住民との対話結果を整理し、2.2(3)の推奨案を基に、次年度以降の対話及び検討の基礎資料として「西那須野庁舎及び周辺公共空間一体活用構想（案）」（以下「活用構想（案）」という。）を取りまとめる。活用構想（案）には、次の事項を盛り込むものとする。

- （1）西那須野庁舎の活用コンセプト、活用方針
- （2）西那須野庁舎への導入機能
- （3）西那須野庁舎及び周辺広場等の機能配置の方向性
- （4）周辺の道路網、歩行者環境、広場等の一体的整備に係る方向性
- （5）公民連携手法を視野に入れた事業化・管理運営の考え方
- （6）事業の段階的实施（設計、改修、開業、エリアマネジメント等）を見据えた時間軸別のロードマップ（基本スケジュール）。ロードマップには、次の事項を含めるものとする。
 - ア 民間事業者との対話（サウンディング型市場調査）の実施時期
 - イ 次段階の検討事項（概算事業費、ライフサイクルコスト（LCC）の試算、公共と民間のリスク分担等）の整理
- （7）次年度以降の対話及び検討の進め方（対話の対象・手法、検討体制、今後の検討課題の整理）

なお、(1)から(7)までは、本年度の検討段階に応じた概略の水準とし、次年度以降の対話を通じて具体化を図るものとする。

2.5 報告書の作成

本業務の成果を報告書として取りまとめる。

第3章 業務実施体制及び管理基準

本業務の実施に当たり、受託者は適切な管理体制を整備し、品質管理及び進捗管理を徹底しなければならない。

管理項目	要求事項
監督員	市は、那須塩原市財務規則第105条の規定により監督員を置く。受託者は、監督員の指示に従い、業務を適正に履行すること。
打合せ・進捗管理	契約後速やかに着手時打合せを行い、以降、月1回以上の定例打合せを実施すること。成果品納入時には業務責任者が出席すること。打合せごとに議事録を作成し、市の確認を受けること。
照査	受託者は、成果品の内容について照査を行い、誤りのないよう努めること。
秘密保持及び個人情報の保護	本業務の遂行中に知り得た情報を第三者に漏らし、又は本業務以外の目的に使用してはならない。住民意見の把握等で取得した個人情報は、関係法令に基づき適正に管理すること。業務完了後も同様とする。
現地調査時の安全管理	現地調査の実施に当たっては、事前に市と日程等を調整し、施設利用者及び調査員の安全確保に留意すること。
再委託	業務の全部又は主要な部分を第三者に委託してはならない。業務の一部を再委託する場合は、あらかじめ書面により市の承諾を得ること。なお、受託者が共同企業体である場合の構成員間の業務分担は、再委託に当たらない。
環境配慮	業務遂行、資料作成等において、省資源・ペーパーレス化に配慮すること。

第4章 成果品及び支払い条件

4.1 成果品

本業務の成果品は、次のとおりとする。成果品の電子データは、編集可能な形式（Microsoft Word、Excel、PowerPoint 等）及び閲覧用の PDF 形式とし、電子媒体（CD-R 又は DVD-R）に格納して納品すること。

成果品名称	数量
業務計画書	1 部（電子データを含む。）
西那須野庁舎及び周辺公共空間一体活用構想（案）報告書	正本 1 部、副本 2 部
打合せ議事録	一式
上記の電子データ	一式

4.2 提出期限

成果品は、履行期間の満了日（令和 9 年 3 月 31 日）までに、4.3 の納入場所に提出すること。

4.3 納入場所

那須塩原市 企画部 企画政策課

4.4 検査

受託者は、成果品を納入したときは、市の検査を受けなければならない。検査の結果、修正を指示された場合は、速やかに修正を行うこと。

4.5 成果品の帰属

- (1) 本業務の成果品に関する著作権（著作権法第 27 条及び第 28 条に規定する権利を含む。）は、市に帰属するものとする。また、受託者は市に対し著作権人格権を行使しないものとする。
- (2) 市は、成果品を公表し、又は今後の関連業務（設計、事業者公募等）において利用することができるものとする。
- (3) 成果品に第三者の著作物（写真、図版等）を使用する場合は、受託者の責任において権利処理を行うこと。

4.6 支払条件

委託料の支払は、精算払とする。受託者は、4.4 の検査に合格した後に委託料の支払を請求するものとし、市は、適法な支払請求を受けた日から 30 日以内に支払うものとする。

第 5 章 その他留意事項

- (1) 本業務は、本仕様書、質疑に対する回答及び企画提案書の内容を基本として実施するものとする。ただし、契約締結に当たり、市と受託者の協議により内容を変更することがある。
- (2) 本業務の委託料には、本仕様書において市が負担し、又は協力すると定めた事項を除き、業務の履行に必要な一切の費用を含むものとする。
- (3) 本仕様書に定めのない事項、又は業務の遂行上疑義が生じた事項については、その都度、市と受託者が誠実に協議を行い、決定するものとする。

第 6 章 担当課

那須塩原市企画部企画政策課

住所：〒325-8501 栃木県那須塩原市共墾社 108 番地 2

電話：0287-62-7106

電子メール：kikakuseisaku.city.nasushiobara.tochigi.jp