

# 那須塩原駅周辺まちづくり基本計画策定等支援業務委託 仕様書

## 第1章 総則

### 1 適用

本仕様書は、那須塩原市（以下「市」という。）が委託する「那須塩原駅周辺まちづくり基本計画策定支援業務委託」（以下「本業務」という。）の履行に適用するものとする。

### 2 履行期間

履行期間は、契約日の翌日から令和8年3月25日までとする。

### 3 業務の目的

本市では、東北新幹線開業後40年が経過してもなお発展途上である那須塩原駅周辺の整備が長年の課題であった。

その解決に向けた数々の検討の結果、令和3年3月に「那須塩原駅周辺まちづくりビジョン」（以下「ビジョン」という。）を策定し、整備の方向性を示すことができた。現在は、那須塩原駅から新庁舎建設予定地までを一体空間とした、まちづくりを「イメージ」と示し、その具体化に向けた作業に着手したところである※1※2。

本業務は、那須塩原駅周辺のまちづくりを推進する上で必要な方策等を具体化し、また、推進することにより、人々が生き生きと交流し、本市の魅力を発信し続ける付加価値の高い駅周辺エリアを基本設計中の新庁舎とともに整備するための基礎的な検討※3、土壌づくり※4を図ることを目的としている。

※1 これまでの検討経過については、広報なすしおぼらに関連情報を掲載している。

- ・令和5年8月号2～13ページ：特集「再」
- ・令和5年9月号2～7ページ：特集「わがまち回帰」
- ・令和5年10月号2～5ページ：特集「新庁舎とまちづくり」
- ・令和6年1月号4ページ：専門家から示された那須塩原駅周辺まちづくりへの「5つの提言」
- ・令和6年3月号2～9ページ：特殊「居場所」

※2 ・「那須塩原駅周辺まちづくりランドデザイン会議」（以下「ランドデザイン会議」という。）

プロジェクト賛同者で構成し、まちづくりの具体化に向けて、専門的な見地から総合的な構想を議論し、市に対し提言する有識者会議体。令和5年10月に第1回会議を行い、まちづくりの方向性に関し5つの提言がなされた。

・「那須塩原駅周辺まちづくり協議体」（以下「まちづくり協議体」という。）

市民、民間事業者等で構成し、ビジョンの実現に向けて、対象区域の関係者との一体感の醸成を図るとともに、実施すべき方策等を具体化することを目的として、令和6年3月15日に第1回会議の開催を予定している。

※3 整備を進める上で、本業務において「那須塩原駅周辺まちづくり基本計画（以下「基本計画」とい

う。)」の策定を予定している。なお、現時点において事業実施に当たり都市再生整備計画事業の活用を想定している。

※4 地域の機運の醸成、移住の促進・関係人口の創出、民間投資の促進を想定している。

#### 4 配置技術者

本業務に従事する技術者は、以下の資格及び業務実績を有する者を含むものとする。複数年にわたる業務となることから、継続的に携わることができかつ、十分な実務経験を有する技術者で構成される、機能的な業務実施体制を構築すること。

##### (1)配置技術者

###### ①管理技術者

業務の管理及び統括を行うものとする。

###### ②照査技術者

成果品の内容について技術上の照査を行うものとする。

なお、管理技術者と照査技術者は兼務できないものとする。

###### ③担当技術者

業務の企画・提案、計画策定の実務的なマネジメント（関係機関等の調整、業務の進行管理等）を行うものとする。なお、担当技術者は、交通分野やデザイン分野などの検討を専門に行うなど、複数名配置することができる。

##### (2)要件（資格及び実績要件）

管理技術者又は担当技術者の中から、本業務の主担当技術者を選任することとする。

###### ①管理技術者

・以下の資格のうちいずれかを有すること

ア 技術士（総合技術管理部門：建設）

イ 技術士（建設部門：都市及び地方計画）

ウ RCCM（都市計画及び地方計画部門）

・平成25年4月1日から令和5年3月31日までの期間に国又は地方自治体が発注し完了した同種業務の実績を有すること

▶同種業務：駅前広場、駅周辺まちづくりの整備にかかる基本計画策定支援又は基本設計業務

###### ②照査技術者

以下の資格のうちいずれかを有すること

ア 技術士（総合技術管理部門：建設）

イ 技術士（建設部門：都市及び地方計画）

ウ RCCM（都市計画及び地方計画部門）

###### ③担当技術者

担当技術者は、交通分野やデザイン分野などの検討を専門的に行うなど、複数名配置できる。

なお、担当技術者には資格要件は設けないが、技術士、RCCM、一級建築士、ランドスケープアーキテクト、認定都市プランナー等の資格を有し、各種担当業務に応じて技術者を配置する場合には、審査

の評価対象とする。

## 5 諸手続

本業務の実施に伴い必要になる官公署等への諸手続は、市と協議のうえ承諾を得て、受注者の責任において速やかに行わなければならない。

## 6 準拠する法令等

本業務の実施に当たっては、設計図書によるほか、次に掲げる関係法令等（最新版）に準拠して行うものとする。

### 【関係法令等】

- ①都市計画法
- ②都市再生特別措置法
- ③都市計画運用指針
- ④那須塩原市景観条例
- ⑤那須塩原市屋外広告物条例
- ⑥駅前広場計画指針
- ⑦栃木県設計業務委託共通仕様書
- ⑧栃木県ひとにやさしいまちづくり条例施設整備マニュアル
- ⑨官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- ⑩その他関係法令・通達等

### 【関連計画等】

- ①那須塩原市都市計画マスタープラン
- ②那須塩原市立地適正化計画
- ③第2次那須塩原市総合計画後期基本計画
- ④国土利用計(that)那須塩原市計画
- ⑤那須塩原市地域防災計画
- ⑥那須塩原駅周辺まちづくりビジョン
- ⑦2050 Sustainable Vision 那須塩原
- ⑧第2次那須塩原市地域公共交通計画
- ⑨その他関連する分野別計画 等

## 7 業務計画書の作成

受注者は、契約後速やかに業務実施体制を整えて、業務上必要な資料を収集したうえで、業務計画書を作成し市に提出するものとする。業務計画書には、下記事項を掲載するものとする。

- ①業務内容
- ②実施方針
- ③業務実施体制

- ④業務工程
- ⑤打合せ計画
- ⑥連絡体制（緊急時含む）
- ⑦その他市が指示するもの

## **8 提出書類**

受注者は、本業務を実施するに当たり次の書類を市に提出し、承認を得るものとする。

- ①着手届
- ②業務計画書（再掲）
- ③管理技術者・照査技術者・担当技術者届及び技術者要件が確認できるもの
- ④その他、本市が業務上必要と認める書類

## **9 協議打合せ等**

受注者は、定期的に市と打合せを綿密に行い、業務の方針・条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度受注者が打合せ記録簿に記録し、相互に確認しなければならない。

その他、市が求めた場合には、適宜対応するものとする。

## **10 資料の貸与**

本業務に必要なと認められる資料は、協議により受注者に貸与するものとする。

受注者は、貸与された資料について、責任を持って保管し、紛失、汚損等が生じないように十分注意するとともに、業務終了後、速やかに市へ返却するものとする。

## **11 疑義**

本仕様書に定めのない事項、また、その内容の解釈に疑義が生じた場合は、速やかに市と受注者が協議を行い決定するものとする。

## **12 機密保持及び情報の保護**

受注者は、本業務実施中に生じる成果品を、市の許可なくほかに公表及び貸与してはならない。また、本業務中に知り得た事項を他に漏らしてはならない。

また、受注者は、別紙「個人情報取扱特記事項」を遵守すること。

## **13 支払条件**

本業務の支払いは、2回（令和6年度部分払、令和7年度精算払）とする。

## 第2章 業務内容

### 1 業務対象区域

本業務の対象区域は別紙①のとおりを想定している。

今後の各会議体等の議論によっては、見直しの可能性があるものとする。

### 2 業務の前提

本業務の提案・実施に当たっては、以下に留意すること。

- 第1章 3業務の目的（以下「業務目的」という。）を十分踏まえた上で本業務の効果が最大となるよう積極的に企画提案すること。
- すでに組成済みの各会議体及び市と連携し、業務目的、当該会議体での意見及び課題並びに施策の流れを踏まえて業務全体の工程管理を行うこと。
- 駅前広場等公共空間の配置計画や公共交通等を検討しながら基本計画を策定していくものとする。
- 公共空間整備のための検討に加え、民間主体の持続可能な賑わいづくりについても併せて検討していくものとする。
- 本業務は、これまでの経緯から、関連業務を別途発注することとしているため、当該業務を受注した事業者と連携し業務を進めること。
- 本業務において策定を予定している基本計画を元に都市再生推進計画事業を活用することを前提としているが、事業の実施に必要なその他の財源を確保するための方策についても可能な限り提案すること。

### 3 業務内容

#### (1) 現況整理（令和6年度業務）

関連する計画、各種統計資料及び第1章6準拠する法令等に記載するものを整理し、那須塩原駅周辺地区の現況を把握する。

#### (2) 交通量等調査（令和6年度業務）

駅前広場の施設規模・周辺道路計画・土地利用の検討をしていくに当たり、次の事項について調査を行うことを想定している。提案された業務により調査内容等の調整を行うものとする。実施時期は、通常時の平日・休日の各17時間（6時から23時まで）とする。また、後述の実証実験開催時においても、同様に調査するものとする。調査結果・分析等に基づき、道路計画、将来予測、駅前広場検討、大通り等の整備方針等の検討を行うこととする。

##### ①交通量調査

- ・「自動車交通量調査」は、別紙②の7点（No.1～7）において行う。
- ・「歩行者、自転車交通量調査」は、別紙②の4点（i～iv）において行う。

※市で別途発注した「都市計画道路3・3・4号東那須野東通り道路予備設計業務委託」で実施した業務の成果品は、契約締結後、受託者に貸与するものとする。

##### ②駐車場・レンタカー利用実態調査

- ・別紙①のエリアの、民間駐車場（時間貸駐車場・月極駐車場）及び民間レンタカーの状況調査を行う。

【民間駐車場調査内容】 位置・形態・収容台数

【民間レンタカー調査内容】

- ・主要民間駐車場・レンタカーの利用状況（現況・聞き取り）
- ・調査結果の取りまとめを行い、図面に落とし込みを行う。

### ③那須塩原駅前広場利用実態調査等

次に掲げる調査、取りまとめ、分析等を行うこと。

【実施業務】

- ・那須塩原駅構内出入調査（西口・東口）
- ・バス乗客数調査  
西口：路線バス・送迎バス等  
東口：路線バス・大学送迎バス等
- ・タクシー乗降客数調査（西口・東口）
- ・自家用車利用台数、乗降者数調査（西口）
- ・駅前広場内路上駐車調査（西口）

## (3) ヒアリング（令和6年度）

①那須塩原駅前広場及び市道東那須野大通り線に隣接する地権者に対し駅前広場周辺エリア再編に向けヒアリングを行う。ヒアリング項目は以下を想定し、協議のうえ決定する。

- ・駅前広場周辺エリア整備に対する意見
- ・景観維持、形成に対する意見
- ・地権者の動向把握 等

②那須塩原駅周辺への施設立地の可能性検討のためのヒアリングを行う。

ヒアリング先の事業者等については、市の施策等を踏まえ協議のうえ決定するものとする。

ヒアリング想定項目は以下を想定しているが協議のうえ決定する。

- ・複合機能施設立地の可能性
- ・企業誘致促進 等

③ヒアリング結果を踏まえ、那須塩原駅周辺の土地利用の方向性等を検討するものとする。

## (4) 会議の運営支援（令和6・7年度業務）

次に掲げる①・②に関する運営支援を行うこと。

なお、会議運営に当たっては、ランドデザイン会議、まちづくり協議体及び各種会議体におけるスケジュール、検討内容及び市民・有識者等から発出された意見等についての的確に把握の上、横断的に調整を行うものとする。

①那須塩原駅周辺まちづくり協議体等運営支援

- ・まちづくり協議体の運営支援を行う。また、検討を進めていく上で必要になる個別分野検討の組織の運営支援も併せて行うものとする。なお、本業務を遂行していくに当たり検討がとなる論点を踏まえ個別分

野検討の組織について提案をすること。

・まちづくり協議体及び個別分野検討体制についての運営支援は、会議開催計画、資料作成、会議開催・運営補助、議事録作成を行うものとする。本業務の担当である技術者は、各会議には原則出席するものとする。会議の議題によっては、担当技術者等がファシリテーターとなることもある。

#### 開催想定頻度

まちづくり協議体 : 年3 - 4回程度

個別分野検討組織 : 必要に応じて開催

・他自治体等のまちづくりの事例（エリアマネジメント・景観形成等）紹介や講師を招くなど、民主体の持続可能なまちづくりに関する機運の醸成に繋がる会議を設けていくこと。

・別会議体である「ランドデザイン会議」の運営支援は、本業務には含まないものとする。

ただし、ランドデザイン会議での意見等については、基本計画を策定していく中では考慮し反映していくものとする。

#### ②庁内検討委員会運営支援

市職員で構成する「那須塩原駅周辺まちづくり庁内検討委員会」（以下「庁内検討委員会」という。）の運営支援を行う。その会議の運営支援、資料作成、議事録作成を行うことを想定している。

庁内検討委員会は、「委員会」・「幹事会」・「ワーキンググループ」で組織する。

・委員会 : 部長級職員

・幹事会 : 課長級職員

・ワーキンググループ : 係長級職員

委員会の開催は契約期間中3回程度を想定しているが、幹事会及びワーキンググループは必要に応じて開催するものとする。なお、本業務の主担当である技術者は出席するものとする。

#### (5) 那須塩原駅周辺の整備方針等の検討

那須塩原駅前広場から新庁舎建設予定地までの公共空間を活用した整備方針の検討を行う。これまでのまちづくりの成果、会議体での意見、交通量等調査等を踏まえて検討していくものとする。

##### ①那須塩原駅前広場の検討について

・交通量等調査分析結果等、会議体や関係団体等の意見等を踏まえ、駅前広場の形状の検討を行い、複数案の構想を立案するものとする。なお、検討に当たっては、交通機能（一般車、自動車、タクシー、路線バス、観光バス等）について現状の利用状況を踏まえたシミュレーションを行い、利便性の高い配置を複数案検討すること。

・周辺道路計画や交通施設の配置計画の検討を行うものとする。なお、「②市道東那須野大通り車道空間の検討」との連続性を考慮して検討するものとする。

・イメージパース、基本計画図の作成

##### ②市道東那須野大通り車道空間の検討について

・周辺道路計画の検討

▶想定検討項目：道路線形・幅員構成・交差点部の形状・車線構成・路面標示・横断歩道やその他安全施設、付属物等

- ・車道空間活用に当たっての景観検討
- ・イメージパース、基本計画図の作成

③那須塩原駅舎から駅前広場までの動線の検討について

- ・課題の整理、検討を行う。
- ・イメージパース、基本計画図の作成

④駅周辺施設等の検討について

- ・会議体等での意見・議論、地権者・事業者のヒアリング結果や市の意向を踏まえ、駅周辺エリアに導入すべき施設等の提案及びその課題の整理・検討を行うものとする。
- ・イメージパースの作成

⑤那須塩原駅周辺の景観維持に関する方策の検討について【提案】

- ・提案に基づき、検討を進めていく。

(6) 関係機関との協議（令和6・7年度業務）

前述「(5)那須塩原駅周辺の整備方針等の検討」において検討し整備を進めていくに当たり、関係機関との打合せ・協議等をするものとする。なお、協議する際の資料・議事録等資料作成も含むものとし、本業務の主担当である技術者も、原則出席するものとする。

- ・栃木県警、栃木県（土木事務所含む）、東日本旅客鉄道（株）、関係団体等を想定。

※他官公庁等の関係機関との打合せ・協議等が必要になる場合も同様に対応するものとする。

(7) 実証実験に関して（令和6・7年度業務）

「(5)那須塩原駅周辺の整備方針等の検討」の中で整備を検討していくための公共空間を活用した実証実験の実施を計画している。

なお、基本計画策定へ向けた交通量調査及び交通計画と連携した実証実験とするため実験の規模、時期、内容等への技術的な助言を行う。（実証実験の計画立案や実施費用は本業務に含めないものとする。）

現時点での想定

- ・実施規模：駅前広場から新庁舎建設予定地までの公共空間
- ・想定回数：履行期間中において2～3回程度
- ・時期想定：令和6年10月頃

※第1回目（金・土曜日の2日間を想定※準備時間を含む）

(8) まちづくりの取組等に関するプロモーション等の実施（令和6・7年度業務）

那須塩原駅周辺のまちづくりを推進する上で必要な方策等を具体化及び推進することにより、業務目的を達成していくために、効果的なプロモーションを実施する。また、協議体での会議、取組等についての情報発信も併せて実施するものとする。

なお、仮にホームページ、SNS等の媒体を運用する場合、将来的なまちづくりを担う団体に引き渡しを行うことを想定している。そうしたことも見据え、業務効果を最大化する方策を提案すること。



#### ①プロモーション方策についての検討

次に示す要素のほかさまざまな視点から、プロモーション方策の検討を行う。

なお、②の取組についても検討に含めること。

- ・ 発信する媒体
- ・ 発信する場所
- ・ 発信方法、発信にあたっての連携・協力先

また、実施・運営等に関する費用も、本業務に含むものとする。

#### ②プロモーションの実施

セミナーやシンポジウム等のプロモーションを実施する。なお、企画の立案や資料の作成・印刷、運営業務等、実施に係る必要な取組も含む。また、開催における諸費用（講演者への報償費、交通費等）は、本業務に含むものとする。

- ・ 講演者：学識経験者、まちづくり団体関係者等を想定

#### (9) 持続可能なまちづくりに向けた検討

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取組を推進していくための検討をしていくものとする。

##### ①那須塩原駅周辺のまちづくりの課題、既存事業等の整理

##### ②各種会議体での議論やその結果、地権者等のヒアリング結果等を踏まえ方向性を検討する。

なお、その際には、「活動内容・組織形態・財源」やその他必要事項を踏まえるものとする。

##### ③方向性の検討を踏まえ、実現に向けたロードマップの作成を行う。

#### (10) 基本計画（案）の作成

本業務における各検討結果、市の意向等を踏まえ、対象区域における具体的な整備内容、その実施に向けたプロセス、スケジュール、その他必要事項を記載した基本計画（案）を作成する。

計画骨子については、令和7年6月までに作成するものとする。

なお、基本計画策定に当たっては、令和7年12月議会を想定している。

#### (11) パブリックコメントの実施支援（令和7年度業務）

パブリックコメントを実施するに当たり、資料作成、意見説明及び回答案の作成を行い、必要に応じて基本計画（案）に反映するものとする。

なお、パブリックコメントの時期は、8、9月を想定している。

#### (12) 概算事業費の算定（令和7年度業務）

基本計画（案）に基づき、概算事業費の算出を行う。

#### (13) 都市再生整備計画（案）の作成

本業務において実施した調査・検討内容等及び基本計画（案）を基に、那須塩原駅周辺地区を対象とした都

市再生整備計画（案）を作成する。補助事業開始年度は、令和8年度を想定している。

- ・まちづくりの目標設定（目標設定及び設定根拠の整理・目標と定量化する指標の設定・整備方針の策定）
- ・交付対象事業の整理
- ・事業効果を数値化するために検討を行った調査、計測方法を実施する。
- ・事業効果の算定

上記の他必要事項を検討し令和7年度中の申請スケジュールに併せて、都市再生整備計画（案）を作成するものとする。

その他、必要に応じて交付対象事業に係る根拠資料及び添付書類を作成する。

(14) 都市計画変更手続き関連資料の作成（令和6・7年度業務）

都市計画変更手続きに必要な資料等の作成の支援を行うこと。

また、必要に応じて関係機関との打合せに同行することもある。

(15) その他の業務

本業務に係る公募型プロポーザルにおいて、受託者が提出した企画提案書に記載している提案内容、また、本業務の円滑な推進に必要な支援・助言等を行う。

(16) 地形図作成業務（令和6年度業務）

基本計画策定していくに当たり、別紙「地形図作成業務特記仕様書」を参考に、必要となる数値図化を実施すること。

(17) 報告書の作成

検討結果の取りまとめ、報告書を作成する。

(18) 照査

成果品の照査を行う。

#### 4 事務手続き・成果品

##### ◆成果品

- ・基本計画 15部
- ・基本計画【概要版】 100部
- ・基本計画に係るデータファイル 一式
- ・基本計画【概要版】に係るデータファイル 一式
- ・本業務の過程において収集・作成した関係資料 一式
- ・イメージパース（いずれもA2×1またはA3×2）等

※本業務の成果品は全て市に帰属するものとして、市の許可なく他に公表、譲渡又は貸与してはならない

- ・プロモーションに関する成果品 一式

・都市再生整備計画（案）に係るデータファイル 一式

・その他 監督員が指示するもの

※データファイルは、Adobe PDF 及び市で編集可能な形式（Microsoft Word・Excel）とする。