

烏山駅周辺地区整備基本計画策定業務委託仕様書

令和7年7月 那須烏山市 都市建設課

1 業務の目的

本市においては、人口減少・少子高齢化の進展といった社会情勢の変化に伴う地域経済の低迷・衰退、公共施設や道路をはじめとする都市基盤（以下「公共施設等」という。）の老朽化等により、市街地における活力の低下が大きな課題となっている。また、公共交通の大動脈の役割を果たすJR烏山線が、乗客数の減少による廃線の危機に直面しており、利用向上に向けた一層の対策が急務となっている。

とりわけ、JR烏山線の終着駅であるJR烏山駅周辺では、多くの店舗が閉店し、空き家・空き地が目立つなど、かつての賑わいは失われ、閑散とした街並みとなっている。

こうした課題の解決を図るため、本業務では、国が推奨する「コンパクト・プラス・ネットワーク」の理念を踏まえ、JR烏山駅を中心とした都市基盤や住環境の整備など、活力ある市街地の再生に向けた検討を行い、都市再生特別措置法に基づく「都市再生整備計画」の策定を見据えた「烏山駅周辺地区整備基本計画（以下「基本計画」という。）」を策定することを目的とする。

2 委託期間

契約締結の日から令和8年3月25日（水）まで

3 業務の実施に係る留意事項

受注者は、本業務の実施に当たっては、次の事項に留意すること。

- (1) 本業務は、本仕様書に基づき実施することとするが、本仕様書で示す業務の内容は概要を示したものであり、その実施に当たっては、本市と十分に協議すること。
- (2) 本業務の実施に当たっては、関係法令及び本市の条例、規則等を遵守すること。
- (3) 本業務に関連する以下の業務は令和7年度に策定予定であるため、当該業務を受注した事業者と連携し業務を進めること。
 - ・業務名 那須烏山市庁舎整備基本計画策定支援業務（総合政策課）
 - ・業務名 那須烏山市生涯学習施設個別施設計画策定業務（生涯学習課）
- (4) 受注者は、本業務の遂行上知り得た個人情報又は本市の秘密事項を他に漏らしてはならない。
- (5) 本業務の成果物の所有権、著作権及び利用権は、原則として本市に帰属するとともに、

受注者は、本業務の成果物及び資料、情報等を本市の許可なく第三者に公表し、又は漏らしてはならない。

- (6) 受注者は、本業務の一部を再委託するときは、あらかじめ本市に書面にて報告し、その承諾を得ること。ただし、簡易な業務については、この限りでない。
- (7) 受注者は、本業務の終了後にその責に帰すべき理由により成果物に不良等があったときは、受注者の責任及び負担において、速やかに必要な措置を行うこと。
- (8) 上記に掲げるもののほか、受注者は、本業務の実施に関し疑義が生じたときは、速やかに本市と協議を行い、その指示を仰ぐこと。
- (9) 本仕様書に記載がないものは、「栃木県業務委託共通仕様書」を準用すること。

4 業務の内容

本業務の対象範囲は別紙「基本計画対象範囲（案）」とし、次の3つの理念を念頭に、以下(1)～(7)の検討を行い提案すること。なお対象範囲は、今後の各委員会、会議等の議論によっては、見直しを行う可能性がある。

- ▶ 活力ある市街地再生について
- ▶ 本市の現状を踏まえた、本市に合った公共施設等の再配置や適切な土地利用について
- ▶ 人の集約、滞在・回遊したくなる空間づくりについて

(1) 現状の整理

- ▶ 「6 準拠する法令等」における「(2) 関連計画等」について整理すること。
- ▶ 都市の現況把握として、人口動態、土地利用、交通、防災、公共交通等の立地状況などを整理すること。

(2) 整備が必要な公共施設等の種類の検討

- ▶ 烏山駅周辺に整備すべき公共施設等について検討すること。併せて、烏山駅周辺に整備すべき公共施設等の効果的な組み合わせについても検討すること。

(3) 整備が必要な公共施設等の規模の検討

- ▶ (2)の検討結果を踏まえ、開発協議等の法的要件、建築面積、駐車場等の諸条件を設定し、公共施設等の規模を検討のうえ施設整備計画（概略版）を作成すること。

(4) 整備が必要な公共施設等の具体的な配置箇所及び土地利用計画の検討

- ▶ (3)の検討結果を踏まえ、災害リスク、ハザードエリア、地形、道路状況、周辺施設等に関する現況と課題の整理を行うことで、整備候補地、配置箇所等の具体的な土地利用計画の検討を行うこと。

(5) 整備が必要な公共施設等の概算事業費及び財源の検討

- ▶ (2)～(4)の検討結果を踏まえ、整備に必要な概算事業費の算出を行うこと。

▶基本計画策定にあたっては、都市再生特別措置法に基づく都市再生整備計画の策定を前提とし、交付金を活用した事業内容について検討すること。

(6) 事業スケジュールの検討

▶(5)の検討結果を踏まえ、交付金の要件となる諸計画の策定期間及び用地取得等の事業スケジュールを整理すること。

(7) 打合せ・協議

▶打合せ・協議は業務着手時、中間打合せ、成果納品時の計3回を標準とするが、必要とあれば適宜行うものとする。打合せ記録の整理は受注者が行い、成果品とともに提出するものとする。

5 実施体制

(1) 技術者の配置

受注者は、本業務の適切な履行を図るため、十分な経験を有する次に掲げる技術者を配置すること。

- ① 業務主任技術者 業務の管理及び統括を行う者
- ② 担当技術者 業務主任技術者の下で各分担業務における業務を行う者
- ③ 照査技術者 成果物の内容の技術上の照査を行う者

(2) 配置要件

上記の各技術者は、契約日の3箇月前より受注者と直接かつ恒常的な雇用関係がある者とし、業務主任技術者と照査技術者及び担当技術者と照査技術者は同一の者であってはならないこと。

6 準拠する法令等

(1) 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 栃木県景観条例
- ⑤ 栃木県屋外広告物条例
- ⑥ 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
- ⑦ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- ⑧ その他関係法令、通達等

(2) 関連計画等

- ① 那須烏山市都市計画マスタープラン（令和7年度改定予定：都市建設課）
- ② 那須烏山市立地適正化計画（策定中：都市建設課）
- ③ 那須烏山市第3次総合計画（令和5年3月策定：総合政策課）
- ④ 那須烏山市公共施設等総合管理計画（令和4年3月改定：総合政策課）
- ⑤ 那須烏山市庁舎整備基本構想（令和7年6月策定：総合政策課）
- ⑥ 那須烏山市地域防災計画（令和6年5月修正：総務課）
- ⑦ 那須烏山市地域公共交通計画（令和7年度改定予定：まちづくり課）
- ⑧ その他関連する分野別計画

7 業務計画書の提出

(1) 業務計画書の作成

受注者は、契約締結後7日以内に業務計画書を作成の上、本市に提出し、その承認を受けること。

(2) 業務計画書の内容

業務計画書には、次の事項を記載すること。

- ① 業務概要
- ② 実施方針
- ③ 業務工程
- ④ 業務組織計画
- ⑤ 打合せ計画
- ⑥ 成果品の品質を確保するための計画
- ⑦ 成果品の内容、部数
- ⑧ 使用する主な図書及び基準
- ⑨ 連絡体制（緊急時含む）
- ⑩ 使用する主な機器
- ⑪ その他本市が必要とする事項

(3) 業務計画書の変更等

前号に定める事項の記載事項に追加及び変更が生じたときは、速やかに本市に文書で提出し、その承認を受けること。

8 成果物

本業務における成果物は、次のとおりとする。

- (1) 基本計画本編 A 4 判両面印刷 1 部
- (2) 基本計画概要版 A 4 判又は A 3 判、両面又は片面印刷 1 部
- (3) 業務完了報告書 A 4 判ファイル綴じ 1 部

※ 本業務で作成した全ての資料や打合せ記録を整理してとりまとめたもの。

- (4) 電子成果 (CD-R 等) 1 部

※ 「電子納品運用ガイドライン第 11 版〔栃木県〕」及び「栃木県 CAD 製図基準運用ガイドライン (令和 6 年 4 月版)」に基づくものとする。各ガイドラインで特に記載のない項目については、監督員と協議のうえ決定するものとする。

- (5) その他必要な資料

9 資料の提供等

本市は、受注者の業務の遂行に当たり、必要に応じて保有する資料を提供し、又は貸与するものとし、受注者は、その資料については、その責任において管理し、その取扱いについて十分注意するとともに、本業務の完了後、速やかに返却すること。

10 引渡し前における成果物の使用

本市は、次に掲げる場合においては、成果物の全部又は一部を受注者の承諾を得て使用することができるものとする。

- (1) 他の業務の用に供する必要がある場合
- (2) その他特に必要と認められる場合