

鹿島駅駅舎利活用施設整備計画策定業務委託 仕様書

1 業務の名称

鹿島駅駅舎利活用施設整備計画策定業務委託

2 業務実施の背景

開業から 127 年を迎えた鹿島駅駅舎は、老朽化や度重なる地震による損傷のため、安全性の確保が必要な状況である。駅利用者数に関しては 1 日あたり 500 人を超えており、その半数以上が通学のために利用する高校生である(別紙 2 参照)。

当初は、JR による安全性向上と管理の観点からコンパクト化を図る内容の建て替え計画があったものの、鹿島区民からは、鹿島区内で唯一の駅である鹿島駅駅舎の保存を求める声が多く市に寄せられた。また、鹿島駅と隣接している鹿島区市街地では店舗・事業所の減少に歯止めがかからず、この状態のままでは市街地として衰退の一途をたどることになることが予想され、地域活力や区民の利便性を著しく低下させることが危惧されている。

上記理由により、本市が計画主体となり、駅舎と市街地の現状を総合的に捉えたうえで駅舎整備計画を推進する。

3 業務目的

福島県内の常磐線において最も古い駅舎であり、重要な地域資源として位置づけられる鹿島駅舎の規模や外観を尊重することを前提に、駅利用者の安全確保及び利便性の向上を目指すもの。また、現駅舎を改修した後の利活用施設(以下、「新施設」という。)に新しい機能を導入することで鹿島区市街地の活性化に資することも考慮に入れ、施設整備における基本的な考え方を示す。

4 整備計画策定における基本的な考え方

- ・令和 6 年度に現駅舎の耐震診断とアスベスト含有調査を行った。各調査の結果は下記の通り。

【アスベスト調査】

解体工事の際の飛散(粉じん)リスクに関しては、“レベル 3”との診断となった。

※参考：各レベルの程度

評価	内容
レベル 1	最も粉じん発生リスクが高い
レベル 2	粉じん発生に注意が必要
レベル 3	低リスクでの取り外しが可能 ⇒成形版等に含まれるもので、取り外しが容易

【耐震診断】

現駅舎は震度 6 強の地震で“倒壊する可能性が高い (0.18)”という診断が出た。各種耐震補強することにより“震度 6 強で倒壊しない”という判定を目指すことも確認済。一方で、耐震補強を行う場合は間取りの変更に制限が生じる。

参考：判定内容の目安

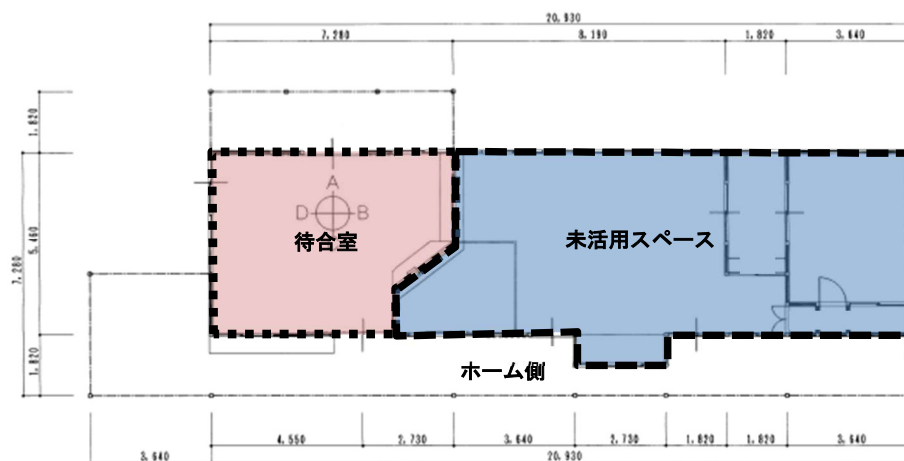
評点	判定
1.5 以上	◎震度 6 強で倒壊しない
1.0 以上 1.5 未満	○ “ ” 一応倒壊しない
0.7 以上 1.0 未満	△ “ ” 倒壊する可能性がある
0.7 未満	× “ ” 倒壊する可能性が高い

鹿島駅駅舎は福島県内の常磐線において最も古い駅舎であり、重要な地域資源として位置づけられると考えられるため、基本的には現駅舎を耐震補強したうえで利活用に向けた整備を行う方針である。

※耐震補強を行う場合は間取りの変更に制限が生じるため、利活用方針によっては建替えに関しても検討を行う場合がある。

※関連資料については木造住宅耐震診断等報告書（別紙 3）参照のこと

- ・新施設では、現駅舎の鉄道利用者の待合室として利用しているスペースは機能を維持しつつ、現在一般利用していないスペース（未活用スペース）に関しては市民利用を前提とした機能を配置する想定であり、そのために必要な施設機能の検討を行う。



鹿島駅駅舎内配置図

- ・新施設の利活用推進や持続的な施設運営を見据え、鉄道利用者や地域住民、地元事業者をはじめとした関係者に対する意見聴取や、ワークショップ等の意見交換の場を設け、地域の実状に即した計画の検討を行う。

5 業務委託の期間

契約締結日から令和 8 年 2 月 27 日まで

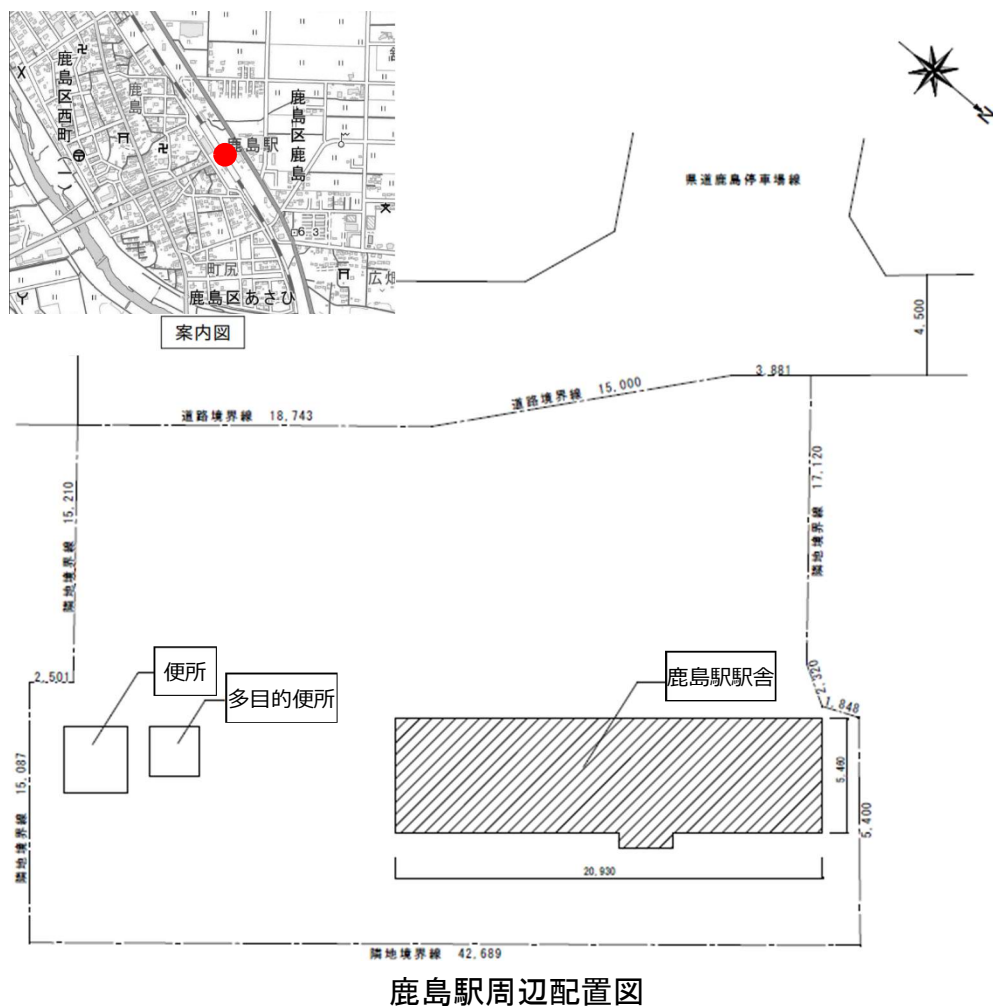
6 受託者の義務

- ・受託者は、作業を円滑に進めるため、委託者と綿密な打ち合わせを行い、その都度、業務打合せ簿を作成し、委託者の承認を得るものとする。
- ・業務打合せ簿の構成や程度に関しては、委託者との協議のうえ設定すること。
- ・委託期間中の業務スケジュールを受託後の初回打合せにて委託者に提示し、承認を得るものとする。当初想定されなかった状況により、スケジュールの調整が必要な場合は都度受託者から委託者に協議を申し出ること。
- ・また、受託者は委託者から業務の進捗状況について報告を求められたときは、速やかに報告するものとする。

7 対象範囲

(1) 鹿島駅駅舎

- ①所在地：福島県南相馬市鹿島区鹿島字御前ノ内 地内
- ②建築年：明治31年（平成11年に改修工事）
- ③構造：木造
- ④規模：116m²



(2) 鹿島区市街地

赤楕円で重ねている箇所を想定。



※整備計画の推進において、より効果的と判断される場合は、委託者と受託者の協議のうえ対象範囲を調整することも可能

8 業務の内容

(1) 前提条件の調査及び整理

① 物理的条件の整理

1) 駅舎及び付帯施設の概要整理

所在地・面積・所有者・用途・立地条件（接道、周辺の状況）・施設利用状況・利用状況・整備対象施設の設定等。

2) 市街地周辺の概要整理

市街地の土地活用状況や、商業施設の現況、活性化に関する取組に関する現況整理。

② 法的条件の整理

施設整備を行うことに関連する法制度の調査及び規制条件等の整理。

※鉄道関連施設特有の要件も含む

③ 社会的条件の整理

駅舎や市街地において提供される機能やサービスに関するニーズや利用者分析。

④ 上位・関連計画の整理

南相馬市第三次総合計画など、上位・関連計画における位置づけを整理。

⑤ 類似事例調査

本事業のねらいと合致した事例の調査。

(2) 駅舎利活用施設整備計画における検討

下記内容を検討・実施し、駅舎利活用施設整備計画をまとめること。

① 施設整備計画に盛り込む内容

1) 新施設の鹿島区市街地における位置づけの整理

鹿島区市街地の現状把握と共に、市民意見聴取内容をはじめとした各調査内容を基に今後の地域活性化を見据えた新駅舎の位置づけを検討する。

2) 新施設の施設機能

各種調査結果と「1) 新施設の鹿島区市街地における位置づけの整理」にて検討した内容を基に、新施設に設置する機能とその設置規模の検討を行う。検討に必要と判断された場合は、事業者へのヒアリングも適宜行うこと。

3) 新施設の管理・運営方式

「2) 新施設の施設機能」にて検討した機能に関して、持続的な利活用が促進される管理・運営方式の検討を行う。収益機能の導入を検討する場合は地代の支払い等が生じる場合があるため、JR と市との協議が必要となる。検討に必要なだと判断された場合は、事業者へのヒアリングも適宜行うこと。

4) 配置計画（施設内及び施設周辺）・動線計画

新施設に関する整備計画の考え方にに基づき、配置計画・動線計画を作成し、概算事業費の算定にあたって必要な仕様や設備を検討したうえで、基本計画図の作成を含む。

5) 事業スケジュール

本事業の次段階以降の各フェーズ（設計・整備・運営）に関する事業スケジュールの作成を行う。事業遂行にあたって必要とされる関係者にもヒアリングを行い、整合性を高めること。

② 計画検討にあたっての取組

1) 市民意見聴取

新施設の設置機能及び利活用方法の検討を目的として、市民意見聴取や意見交換を複数回開催すること。このとき、市街地の将来的なあり方を想定し、その実現に資する機能を新施設に設置することも整備効果を高めることに寄与すると考えているため、その視点と下記内容に留意した意見聴取に関わる場の企画・運営を行うこと。

- ・鉄道利用者や地域住民、地元事業者をはじめとした関係者が参加することを想定
- ・参加者が主体的に参加可能な仕掛けや、参加者同士の意見交換の促進が期

待される場づくりを行うこと

- ・アンケート方式、ワークショップ方式(フィールドは屋内・屋外問わない)、会議形式、個別ヒアリング等、目的達成に効果的だと判断される手法を適宜組み合わせ、委託契約上限額の範囲内において実施回数は任意で設定すること

2) 検討会議

地元行政区や地元小中学校の保護者、鉄道関係事業者等の参画を想定した「(仮称)鹿島駅駅舎利活用検討会議」を立ち上げ、利活用方法に関する意見を聴取する。この会議は市が事務局となって運営するものだが、提示資料の作成や会議への出席を行うこと。

③事業費用の算出

各フェーズ(設計・整備・運営)における概算事業費用を算出する。

④関係事業者との協議支援

鉄道関連事業者をはじめとする、関係事業者との協議に関する資料作成や打合せ出席。

9 業務スケジュール(案)

		2025年						2026年		
		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
【計画策定に向けた主要行事】						●パブリックコメント実施			●整備計画策定	
【計画検討にあたっての取組】	検討会議	※5月頃に第一回開催予定			●第二回開催					●第三回開催
	市民意見聴取	6月～8月の間に複数回開催								
【計画作成に係る主な工程】		計画素案作成				パブリックコメント内容の反映 (計画内容最終調整)			成果品まとめ	

10 実施体制

(1) 訪問回数等

本業務の目的を達成するため、委託金額上限の範囲内で訪問回数を設定するとともに、新型コロナウイルス感染症の感染状況等を踏まえ、オンラインによる打ち合わせを実施するなど、効率的かつ感染対策にも留意した実施体制を提案すること。

(2) 業務打合せ簿の作成

業務に関するヒアリング、会議・打ち合わせ等を適宜実施するものとし、打合せ簿については受託者が取りまとめを行い、次回会議や打ち合わせ等において確認するものとする。

(3) 業務責任者の配置

業務内容の進捗状況等を包括的に把握管理するため、当該業務に精通した業務責任者を1名配置すること。契約期間中の業務責任者の変更は原則認めない。

(4) 主担当の配置

必要な専門知識及び経験を有する者を主担当として配置すること。また、必要に応じて、特定の業務分野の専門性を有する者や主担当を補助する役割を担う者等を副担当として配置すること。

(5) その他実施体制に関する事項

受託者は本業務を履行するにあたり、1名のみではなく、業務責任者及び主担当を含めた2名以上の実施体制を整えること。

業務の内容ごと専門性を有する者を主担当に変更することは可能である。

ただし受託者はいなかる場合でも、業務に従事する主担当者を変更するときは、事前に書面をもってその旨を委託者に通知し、委託者の承認を得るものとする。

委託者は、配置された受託者の担当者（業務責任者・主担当者・副担当）が不適格な者であると認めたときは、受託者に改善の要求又は当該担当者の交代を求めることができる。

1 1 成果品

- | | | |
|-----|-----------------------|----|
| (1) | 業務報告書（簡易製本 一部カラー） | 3部 |
| (2) | 業務報告書 概要版（簡易製本 一部カラー） | 3部 |
| (3) | 基本計画図 | 一式 |
| | 平面図、立面図、展開図、内外仕上げ表 | |
| | ※A3サイズとし縮尺は1／50とする。 | |
| (4) | 打合せ記録簿 | 一式 |
| (5) | 関連資料、図面等 | 一式 |
| (6) | 電子データ（CD-R） | 1枚 |

1 2 成果品提出先

南相馬市鹿島区地域振興課

1 3 成果品の検査及び引き渡し

受託者は、本業務完了時に当市の検査を受けなければならない。検査合格後、本仕様に指定された成果品一式を納入し完了とする。

1 4 注意事項

- (1) 受託者は、この業務を行うため個人情報を取り扱うに当たっては、別記「個人情報取扱特記事項」を守らなければならない。
- (2) 受託者は、業務を円滑に遂行するために、逐次「南相馬市鹿島区地域振興課」と連絡調整を行わなければならない。
- (3) 南相馬市の環境マネジメント活動について理解、協力し、南相馬市環境配慮

指針集に基づき環境に配慮した活動を行うものとする。

- (4) 成果物の所有権、著作権、利用権は本市に帰属するものとする。
- (5) 本業務により得られた成果品及び資料、情報等は本市の許可なく他に公表、貸与、使用、複写、漏洩してはならない。
- (6) 業務完了後に、受託者の責任に帰すべき理由による成果物の不良個所があった場合、受託者は速やかに必要な訂正、補足等の措置を行うものとし、これに対する経費は受託者の負担とする。
- (7) 本仕様書に定めのない事項については、別途協議のうえ決定するものとする。

個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

第1 受注者は、この契約による業務（以下「業務」という。）を行うに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう個人情報を適正に取り扱わなければならない。

(個人情報の秘密保持)

第2 受注者は、業務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。なお、この契約が終了した後においても、同様とする。

2 受注者は、業務に従事している者に対し、当該業務に関して知り得た個人情報をその在職中及び退職した後においてみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことなど個人情報の保護に関して必要な事項を周知させるものとする。

(再委託の制限)

第3 受注者は、発注者の承諾があるときを除き、業務を第三者に委託してはならない。

(個人情報の複写及び複製の禁止)

第4 受注者は、発注者の承諾があるときを除き、業務を行うために発注者から提供を受けた個人情報を複写及び複製をしてはならない。

(目的外利用及び第三者への提供の禁止)

第5 受注者は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、業務に関して知り得た個人情報を契約の目的以外に利用し、又は第三者に提供してはならない。

(資料等の返還)

第6 受注者は、業務を行うために発注者から提供を受けた個人情報が記載された資料等をこの契約の終了後直ちに発注者に返還し、又は引き渡すものとする。

(事故発生時における報告)

第7 受注者は、この契約に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれがあることを知ったときは、速やかに発注者に報告し、発注者の指示に従うものとする。

(契約解除の措置及び損害賠償)

第8 発注者は、受注者が個人情報取扱注意事項に違反していると認めたときは、契約の解除及び損害賠償の請求をすることができる