

# 岡山城西の丸活用検討支援業務委託 仕様書（案）

## 1 業務概要

### （1）業務名

岡山城西の丸活用検討支援業務委託

### （2）委託期間

契約日から令和9年3月31日まで

### （3）業務対象地

岡山市北区丸の内一丁目地内（別紙参照）

### （4）業務の目的

岡山城西の丸（旧内山下小学校跡地）は、江戸初期の三明君の一人である池田光政公の隠居場所、西の丸御殿が置かれていた歴史由緒ある場所である。また、明治以降は、内山下小学校として歴史を刻んだ。閉校後は、岡山後楽館中学校及び高等学校の一部として使用され、岡山芸術交流、おかやま文学フェスティバルや市民が企画・参加する文化活動の場としても活用されてきた。現在においては、岡山駅から岡山城への玄関口に位置する、いわばウエルカムゾーンともいえる重要なエリアである。

本市では、令和5年3月に「岡山城主要部跡地整備方針」、令和6年5月に「岡山城西の丸周辺広場整備について」を公表した。その中で、旧内山下小学校跡地、岡山市民会館跡地、旧NHK岡山放送会館跡地について、歴史・文化をいかした憩いと賑わいの拠点となるオープンスペースを整備することとし、旧内山下小学校の校舎等エリアについては暫定活用を継続し、オープンスペースの利用状況等を勘案しながら、改めて取扱いを検討することとした。

そうした中、校舎等について、令和6年度の建物点検で、危険個所が複数確認され、令和7年度から不特定多数が出入りするイベントの実施を取り止めている。

隣接する烏城公園石山地区（岡山市民会館跡地、旧NHK岡山放送会館跡地、石山公園）の整備が進んでいく中、こうした状況も鑑み、岡山城西の丸にどのような機能や施設が必要か、岡山城一帯の魅力と賑わいの更なる充実のため、令和8年度から岡山城西の丸活用の検討を開始する。

本業務は、岡山城西の丸の活用検討にあたって必要な支援を行うものである。

## 2 業務内容

岡山城西の丸の活用検討は、岡山城一帯の魅力向上、賑わいや憩いの機能充実に向けて、複数の要素について並行して調査・検討を行い、有識者等の意見も聞きながら、その結果を総合的に整理、

分析しながら、活用案の作成に向けて、検討を進めるものである。

主なスケジュールとしては、(1) 基礎調査のうち、現状と経緯の整理を5月末、法規制や計画条件等の整理、岡山城一帯の現況調査を7月末、他都市事例等の調査を9月末までを目途に完了することを目標に進めていく。また、(2) 既存建物に関する調査・検討を9月末までを目途に完了することを目標に進めていく。これらと並行して、その結果も踏まえながら、岡山城西の丸の歴史・価値とその活かし方、活用の方向性、整備する機能・施設の候補等の検討を進めていく。スケジュールは現時点の想定であり、検討の進捗状況により、変更となることも考えられることから、変更の際し、迅速、柔軟に対応できる体制を構築しておくこと。

なお、活用検討にあたっては、有識者会議を開催し、有識者から意見を聴くこととしている。6月頃に第1回の有識者会議を開催したいと考えている。また、以降、複数回の開催を想定している。

岡山城西の丸の活用検討にあたり、以下のことをはじめ、必要な支援を行うこと。

### (1) 基礎調査

岡山城西の丸の活用検討において、検討の基礎となる資料を作成するため、次の調査をはじめ、必要な調査を行うこと。

#### ① 岡山城西の丸の現状と経緯の整理

公表資料、市が提供する資料(過年度報告書等)、現地等の調査を行い、岡山城西の丸の現状とこれまでの経緯を整理すること。

#### ② 岡山城西の丸活用に関連する法規制や計画条件等の調査

岡山城西の丸の活用にあたって、関連する法律、条例、計画等を調査し、法規制や計画条件等を整理すること。そのうえで、現況において岡山城西の丸に整備が可能な機能・施設を整理すること。また、旧内山下小学校のグラウンドエリアが都市公園、校舎等エリアが都市計画公園及び都市公園の区域に変更された場合、岡山城西の丸に整備が可能な機能・施設の整理を行うこと。

#### ③ 岡山城一帯の現況調査

岡山城一帯の現況から、岡山城西の丸に求められる機能・施設を検討するため、まちづくりや土地利用等の観点から、次の事項をはじめ、必要な調査を行い、分析、整理すること。

※岡山城一帯とは、岡山城、岡山後楽園、石関町、出石町、天神町、表町、京橋を含むエリアを想定している。(以下、同様。)

- ・岡山城一帯の機能や施設(歴史・文化施設、飲食店、土産物店、観光客向けの飲食・物販エリア、宿泊施設、駐車場、公園、避難所等)の分布状況

※歴史・文化施設とは、観光名所となっている城、櫓、庭園、歴史の体験学習施設、博物館法の対象施設、文化の拠点施設を主に想定している。(以下、同様。)

- ・岡山城一帯に所在する歴史・文化施設の概要や入場者数
- ・上記の機能・施設等の分布と都市公園区域、都市計画公園区域との重なり
- ・岡山城一帯の来訪者の主要動線、滞在時間
- ・岡山城西の丸からの眺望(既存建物からの眺望を含む。)、および周囲から岡山城西の丸の眺望

- ・岡山城一帯で開催の行政、民間のイベント概要や参加者数
- ・岡山城一帯における主要な公共事業（予定・計画を含む。）

#### ④ 他都市事例等の調査

観光名所となっている城を有する都市のまちづくりの事例や政令指定都市比較等から、岡山城西の丸に求められる機能・施設を検討するため、まちづくりや土地利用等の観点から、次の事項をはじめ、必要な調査を行い、分析、整理すること。なお、他都市事例の調査は、城の来訪者数、都市規模、歴史等を勘案し、参考となる都市を5都市以上調査すること。その対象は、市と協議して決定するものとする。

- ・他都市の城一帯の機能や施設（歴史・文化施設、飲食店、土産物店、観光客向けの飲食・物販エリア、宿泊施設、駐車場、公園、避難所等）の分布状況
- ※城一帯とは、歴史的経緯から結びつきが強く、まちづくりにおいても一帯ととらえられる範囲とする。岡山城の例も参考に設定すること。（以下、同様）。
- ・他都市の城一帯に所在する歴史・文化施設の概要や入場者数
- ・上記の機能・施設等の分布と都市公園区域、都市計画公園区域との重なり
- ・他都市の城一帯の来訪者の主要動線、滞在時間
- ・他都市の城一帯のまちづくりや土地利用等に関する計画
- ・政令指定都市（岡山市を含む全ての都市）の市内に所在する公立の歴史・文化施設のリストアップと比較
- ・調査対象とした他都市や政令指定都市の観光動態（観光客数、観光消費額、宿泊施設数、宿泊施設稼働率等）

#### ⑤ 市で行う調査について

- ・岡山城に関する歴史については、市で調査を行い、情報提供するため、資料として整理すること。
- ・旧内山下小学校の歴史とこれまでの活用状況については、市で調査を行い、情報提供するため、資料として整理すること。
- ・その他に市が別途調査を行った場合は、その結果を情報提供するため、資料として整理すること。

## （2）既存建物に関する調査・検討

既存建物である旧内山下小学校の校舎、体育館について、市から平成25年度に実施した耐震診断（一次診断）の結果、令和6年度に実施した建築基準法第12条点検の結果を提供する。それらを踏まえ、現地確認、事例調査のうえ、次の事項をはじめ、取扱い検討に必要な調査・検討を行うこと。

- ・現在の建物を安全に活用するために必要な工事等の内容を検討し、整理するとともに、工事等に要する費用を概算で算出すること。なお、工法や躯体の状態などにより複数の選択肢が考え

らえる場合は、前提条件を整理したうえで、それぞれの条件において検討や概算費用の算出を行うこと。

- ・歴史・文化、観光、交流に関する用途に廃校を活用している事例を調査し、用途変更に要する費用や変更後の活用状況等の例示を行うこと。また、廃校活用時に減築（廃校の一部を活用）している事例についても調査すること。
- ・解体する場合に必要な工事等の内容を検討し、整理するとともに、工事等に要する費用を概算で算出すること。
- ・岡山城西の丸が埋蔵文化財包蔵地であることから保存活用、解体にあたって想定される課題や制約について検討すること。また、その他想定される課題や制約について検討すること。

### （３）活用案の作成支援

（１）、（２）を進めながら、並行して、それらの結果を踏まえ、岡山城西の丸の活用検討を行い、有識者会議等で意見も聞きながら、活用案を作成する。活用案の作成にあたって、次のことをはじめ、必要な支援を行うこと。なお、有識者会議は、市において企画、運営を行う。

#### ① 活用検討の基礎資料の作成

（１）、（２）の結果を基に、有識者会議の資料をはじめ、活用検討の基礎資料を作成すること。資料作成にあたっては、各調査・検討の結果を総合的に分析、整理すること。また、市の求めに応じて、有識者等から依頼があった内容を調査・検討し、必要な資料を作成すること。

#### ② 有識者会議の内容整理

有識者会議の内容を、市から音声データで提供するため、すみやかに議事録（文字起こし版及び概要版）を作成し、検討資料として整理すること。

#### ③ 整備する機能・施設の候補に関する調査・検討、資料作成、助言等

有識者会議等での意見も踏まえながら、市において、岡山城西の丸に整備する機能・施設の候補について検討を行う。市の指示するタイミングで、次の事項をはじめ、必要な調査・検討を行い、資料を作成すること。また、市の求めに応じて、まちづくりや土地利用等の専門的な立場からの助言等、必要な支援を行うこと。

- ・参考となる他都市事例の調査
  - ・法規制や計画条件等の制約条件への適合性
  - ・（２）を踏まえ、既存建物活用の適否などの調査・検討
- なお、機能・施設の候補は複数となることを想定している。

### （４）打合せ・協議

対面による打合せは、業務着手時、中間２回、業務完了時の計４回を基本とする。

なお、必要に応じてオンライン会議等による協議を随時行うこと。

## (5) 報告書の作成

(1) から (4) までの業務内容について、報告書として取りまとめること。

## 3 貸与資料等

受託者が本業務を実施するうえで必要となる資料のうち、市が提供することが可能な資料は、市が受託者に貸与するものとする。

なお、受託者は責任をもって貸与資料について管理し、本業務以外に使用してはならない。また、委託期間終了時には返却するとともに、保存したデータ等も確実に廃棄し、監督員に報告すること。

## 4 成果品

成果品は以下のとおりとする。

- ・ 報告書 1部
- ・ 報告書電子データ 1式 (CD-R等の電子媒体)

## 5 その他

- (1) 業務の履行にあたっては、法令、規則、条例等を遵守し、市の定める計画等と整合を図ること。
- (2) 作業中の事故、その他による一切の損害については受託者の責任において処理すること。
- (3) 受託者は、業務上知り得た秘密・その他の情報を他の目的に使用し、又は第三者に漏らしてはならない。
- (4) 本仕様書に記載のない事項及び疑義が生じた場合は、市と受託者で協議の上、定めることとする。
- (5) 本仕様書の内容は、本業務の発注時点で想定される基本的な項目について記載したものであり、記載のないものについての提案を妨げるものではない。

