

令和7年度地下鉄7号線中間駅周辺地区まちづくり検討業務 要求水準書

1. 業務名

令和7年度地下鉄7号線中間駅周辺地区まちづくり検討業務

2. 履行場所

さいたま市岩槻区浮谷地内外

3. 履行期間

契約締結日から令和8年3月19日まで

4. 予算の上限額

51,238,000円（消費税及び地方消費税を含む。）

5. 業務の目的

本市では、地下鉄7号線の延伸に伴い設置される中間駅の周辺地区において、土地区画整理事業を前提としたまちづくりの検討を行っている。

令和4年度に「地下鉄7号線中間駅まちづくり方針」を策定し、令和5年度から、地域住民とのワークショップや勉強会を開催し、地域ニーズの把握などを行ってきた。また、民間事業者へのヒアリングを行い、中間駅周辺のポテンシャルやニーズなどを把握してきた。それらを踏まえ、令和7年2月の本市議会の地下鉄7号線延伸促進事業特別委員会において、中間駅まちづくりの新たなコンセプトイメージとともに、まちづくりの規模を定住人口10,000人程度、最大120ha程度を示している。

また、地下鉄7号線延伸事業については、令和5年1月に鉄道事業者への技術支援要請に基づき、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、埼玉高速鉄道株式会社、埼玉県、さいたま市の4者で計画の深度化を進めており、今後、事業実施要請に向けた「速達性向上事業に関する計画の素案」の案を作成することを予定している。

以上のことを踏まえ、本業務では、中間駅まちづくりの実現性を高めるために、まちづくり方針の改定、土地区画整理事業の検討などを実施するものである。

6. 提案を求める事項

業務内容を踏まえた以下の点について、提案を求める。

(1) 中間駅周辺まちづくりの検討

- ・民間事業者の参画ニーズを引き出すヒアリング方法
- ・勉強会やオープンハウスを広く情報発信・幅広い世代の参加が期待できる方法

（２）中間駅まちづくり方針の改定

- ・まちづくり方針の改定案における先進性・合理性
- ・まちづくり方針の改定案作成における検討プロセス
- ・まちづくり方針の実現化にむけた具体性

（３）交通ネットワークの検討

- ・区画整理の検討を意識した検討プロセス

（４）土地区画整理事業の検討

- ・土地区画整理事業の計画における合理性・効率性
- ・まちづくり方針の改定等を踏まえた区画整理への反映プロセス

7. 業務内容

（１）中間駅周辺まちづくりの検討

1) 民間事業者の参画ニーズ把握

中間駅周辺まちづくりの実現性を高めるため、各施策の主体となる民間事業者へまちづくりへの参画ニーズを把握するためのプレサウンディングを実施する。住宅、商業施設、産業、モビリティ等の15社程度を想定する。

2) 地域住民との共創まちづくり

地域住民のニーズ把握、将来像の共有、土地利用計画の検討に向け、地域住民を対象としたまちづくり勉強会を開催する。また、地下鉄7号線延伸事業及び中間駅まちづくりの合意形成に向け、オープンハウスを実施する。

なお、まちづくり勉強会を1～2回程度、オープンハウスを3か所程度を想定する。開催時期は、秋以降を予定する。

（２）地下鉄7号線中間駅まちづくり方針の改定

1) まちづくり方針の改定案の作成

令和4年度に策定したまちづくり方針について、策定以降に実施した地域におけるワークショップや勉強会における意見、民間事業者からのヒアリング結果、社会情勢の変化、想定事業規模の変化を踏まえ、新たなまちづくりのテーマ、施策イメージ、土地利用計画イメージを盛り込んだ改定案の作成を行う。

2) 有識者会議の開催支援

まちづくり方針の改定に向けた有識者会議を開催に向けた資料作成、運営支援を行う。なお、回数は3回を想定する。（※全4回中、初回を除く3回を対象とする）

開催時期は初回：5月下旬、第2回：8月上旬、第3回：9月中旬、第4回：11月下旬を予定する。

（３）交通ネットワークの検討

中間駅周辺地区及び地区を中心としたさいたま市の東部地域の交通ネットワークの検討を行う。検討にあたっては、中間駅周辺地区の土地利用計画及び市内の上位計画（さいたま市道路網計画等）や検討中の施策（核都市広域幹線道路、産業集積拠点等）を考慮すること。

1) 交通量配分に係るデータ作成

当該地域の将来道路ネットワークの評価のための交通量配分の諸条件として、道路ネットワーク、ゾーニング及び自動車 OD 表、開発分の自動車交通量、推計年次、ケース設定等の検討を行う。

なお、交通量配分手法は利用者均衡配分とし、有料道路料金の設定で、首都高速道路は、通行料金徴収制度の変更に対応するものとし、将来推計は、料金設定を上限・下限料金を考慮した距離別料金とする。

2) 現況交通量配分の実施

1) で整理した条件のもと、配分データを作成し、交通量配分を実施する。道路交通センサスデータ等を用いて、配分結果の交通量等を比較し、精度を検証する。

3) 将来交通量配分の実施

2) で整理した条件のもと、将来の配分データを作成し、将来交通量推計を実施する。推計ケースは、8 ケース程度を想定し、具体のケース設定は、発注者と協議の上決定する。（道路ネットワーク、土地利用による自動車交通量での組み合わせでのケース設定を想定する）

4) 将来交通量配分結果の取りまとめ

3) で実施した将来交通量配分の結果について、各路線の交通量及び混雑度が確認できる図面を作成するとともに、交通への影響を分析する。分析においては、推計ケース間の比較により影響を確認するとともに、周辺道路の交通容量、道路構造等の検証も行う。

（４）中間駅周辺地区の土地区画整理事業の計画検討

1) 開発区域の設定

1/2, 500 地形図をもとに前年度成果をベースに周辺道路網との関連等、当該地区周辺との関連性や調和、当該地区内の法規制状況、土地所有状況等を踏まえ、前項の民間事業者・地域ニーズを勘案して合理性、有効性、地権者情報および事業成立性等に配慮して開発区域を設定する。

2) 地権者の把握

開発区域の地番図（公図）から地権者（要約書等）を把握し、権利調書を作成する。なお、権利調書は、地目別面積集計及び名寄簿を整理する。また、1/2, 500 地形図と公図と権利関係を重ねた図面を作成する。

3) 土地利用計画、各種施設概略計画

前年度成果、民間事業者・地域ニーズを踏まえ、区画整理設計として下記の項目を調査し、概略設計図（S=1/2, 500 程度）を作成する。

- ・設計の方針
- ・街区、画地の検討
- ・道路計画の検討
- ・公園・緑地の検討
- ・排水施設の検討（雨水、調整池）
- ・その他施設の検討

4) 概略事業計画の作成

上記検討を踏まえ、設計図・市街化予想図等（S=1/2500 程度）を作成する。また、区画整理事業フレームとして、施行前後対照表、概算事業費の算出、減歩率・保留地の予定地積、資金計画（収入・支出）の検討・作成を行う。

5) 区画整理事業概略評価

概略事業計画を基に、費用便益分析を行う。また、事業化にあたっての課題を整理し、土地区画整理事業の成立性を高める工区設定や施行主体について検討を行う。

6) 地区外道路の検討

（3）の将来交通量配分結果を踏まえ、中間駅周辺地区と接続する地区外道路の検討を行う。

（4）打合せ協議

打合せは、初回、中間（5 回程度）、納品時を想定し、円滑な業務進行を図るため適宜、追加して実施する。

8. 成果物

- （1）報告書 2 部【A4 版（ドッチファイル）、電子データ（CD-R 等）】
- （2）その他委託者が必要とみとめるもの

9. その他

本業務の遂行に係る各種法令等を遵守するほか、「さいたま市契約規則」、「さいたま市本業務委託契約約款及び別記・情報セキュリティ特記事項」の規則を遵守することとする。