

令和8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8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. 履行地区概要

位置：さいたま市岩槻区大字浮谷地内外

面積：約120ha

権利者数：約800人

3. 履行期間

契約締結日から令和9年3月19日まで

4. 予算の上限額

80,223,000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7年度に「地下鉄7号線中間駅まちづくり方針有識者会議」を設置・開催し、まちづくりの規模やあらたなまちの在り方、その実現に必要な施策のイメージ等について専門的かつ多角的な視点から意見を聴取するとともに、オープンハウス形式による説明会での御意見を踏まえ、令和8年1月13日付けで「地下鉄7号線中間駅まちづくり方針」を改定した。

「みどりと未来にこころ浮き立つ、人を育てる100年続くまちづくり」をコンセプトに、まちのシンボルとなる駅まち空間の形成、住民に選ばれるコンパクトなまちの形成、企業に選ばれる産業エリアの創出、環境と共生するとともに新技術を活用したまちづくりの検討を進めていく。

また、地下鉄7号線延伸事業については、これまでの検討により費用便益比が1.2、収支採算性は27年となっており、都市鉄道等利便増進法の適用目安をクリアする目途がたち、令和7年度末に鉄道事業者へ事業実施要請を予定している。

以上のことを踏まえ、本業務では、中間駅周辺地区での土地地区画整理事業の実施に向けた基本計画や区域区分の変更に向けた都市計画と農林漁業との調整に基づく資料の作成、また、まちづくり方針に基づく具体施策の深度化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) まちづくり実施に向けた地元合意形成

- ・アンケート調査の回収率を高めるための調査方法
- ・合意形成や土地活用の促進に向けた勉強会等の実施方法
- ・勉強会やワークショップを広く情報発信し、幅広い世代の参加が期待できる方法

(2) 官民連携プラットフォームの組成及び運営

- ・民間事業者等の参画意欲の高まる組織体制
- ・官民連携プラットフォームに参加する企業との調整方法

(3) まちづくり方針の具体施策の深度化

- ・まちづくり方針全体の実現に向けた検討プロセス
- ・駅まち空間の官・民における機能・施設の検討プロセス
- ・みどり・グリーンインフラ戦略の検討プロセス

(4) 土地区画整理事業の基本計画作成

- ・土地区画整理事業の着実な施行に向けた合理性・効率性のある施行方法
- ・(1) から (3) を踏まえた区画整理への反映プロセス

7. 業務内容

(1) まちづくり実施に向けた地元合意形成

土地区画整理事業を実施するにあたり、地権者に対し、事業への参画意向、今後の土地利用等に対するアンケート調査を実施する。調査票を作成すると共に、回答結果を分析し、土地利用計画・換地設計に反映させる。なお、調査票の発送準備・回収については、発注者が行う。

また、地元権利者を対象とした、まちづくり勉強会及びまちづくり方針の施策実現に向けたワークショップを開催するための支援を行う。なお、ワークショップの想定規模は、20～30名程度を対象に、夏から秋頃に3回開催することとする。

まちづくり勉強会を開催し、土地区画整理事業の理解を深めてもらうとともに、土地の利活用に向けた機運上昇を図る。

ワークショップを開催し、駅まち空間の在り方やみどりの活かし方に関する地域のニーズを把握するとともに、未来のまちづくりの担い手の発掘を行う。

主な業務項目

- ・アンケート調査票の作成
- ・アンケート調査の集計・分析
- ・勉強会及びワークショップの企画立案
- ・まちづくり勉強会の実施
- ・ワークショップの実施（3回）

(2) 官民連携プラットフォームの組成及び運営

令和7年度の検討を踏まえ、官民連携プラットフォームの組成準備、組織運営を行う。なお、他のプラットフォームの事例調査も踏まえ、官民連携プラットフォームに参画する民間事業者からの積極的な意見を引き出すための体制や組織の在り方を検討する。

また、官民連携プラットフォーム組織を2回程度開催・運営し、民間事業者からのアイデアを取りまとめる。また、官民連携プラットフォームの結果をもとに、その後の適切な事業者選定プロセス（公募スキーム等）や事業スキームの整理を行う。

主な業務項目

- ・官民連携プラットフォームの組成準備
- ・官民連携プラットフォームの組織運営（2回程度）
- ・官民連携プラットフォームに参加する企業との個別協議
- ・官民連携プラットフォームでの事業者選定プロセス・事業スキームの整理

(3) まちづくり方針の具体施策の深度化

官民連携プラットフォームにおける民間アイデアや地元地権者の意向調査を踏まえて、土地利用の誘導や官民連携、マネジメント体制の構築など、実現に向けた具体的な施策の検討を行う。特に、まちのコア機能の検討として、まちの顔となる駅前空間や商業・業務エリアにおける官・民における機能・施設の検討を行う。また、みどり・グリーンインフラの戦略として、当該地区のみどりの実勢に基づく将来的なみどりの活用・維持管理方策としてのみどりの活用戦略の検討を行う。

主な業務項目

- ・まちづくり方針の実現に向けた具体施策の検討
- ・駅まち空間の官・民における機能・施設の検討
- ・みどり・グリーンインフラ戦略の検討

(4) 土地区画整理事業の基本計画作成

1) 区画整理設計

(1)～(3)の成果を踏まえるとともに、過年度の成果や別途発注する現況調査に基づき、区画整理設計として下記の項目を行う。

- ・設計の方針
- ・街区、画地の設計
- ・道路の設計
- ・公園・緑地の設計
- ・排水施設の設計
- ・供給処理施設の設計

- ・ 公益施設の設計
- ・ 造成計画
- ・ 建築物整備計画
- ・ まちのデザイン

2) 基本計画の作成

1)の内容を踏まえ、設計図・市街化予想図等（S=1/1,000 程度）を作成する。また、土地利用現況及び土地利用計画、平均減歩率、宅地価格、保留地、公共施設の整備計画、収入、用地買収方式事業費、支出、年度別資金計画の作成・検討を行い、基本計画説明書を作成する。

（５） 都市計画と農林漁業との調整に必要な資料作成

農政部局との協議資料について、必要に応じ地権者から直接ヒアリングをして、地権者の農営状況や区域区分を変更した場合の将来土地利用意向等を確認し、以下の資料作成を行う。

- ・ 関係機関との協議資料及び添付図書等の作成
- ・ さいたま市の概況資料
- ・ 市街化区域の規模に関する資料
- ・ 市街化区域の配置に関する資料
- ・ 上位計画、各関連計画との整合性に関する資料
- ・ 市街地開発事業の確実性に関する資料
- ・ 区域区分に関する都市計画と農林漁業に関する土地利用との調整に関する資料
- ・ 開発に伴う周辺農林漁業への影響と対策に関する資料

（６） 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判（パイプファイル製本）、図面、電子データ（CD-R等）】
- （２） その他委託者が必要と認めるもの

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。