

新鳥栖駅東側まちづくり検討調査業務 特記仕様書

I. 業務目的

本業務は、新鳥栖駅東側の土地（約 13ha）について、上位・関連計画やまちづくりの方向性を踏まえながら、計画的に良好な市街地整備を行うために、現況の問題点の抽出やまちづくりを進めていく上での課題を設定し、基本構想の作成およびその実現方策を検討することを目的とする。

II. 業務内容

1. 調査地区の設定

既存資料や現地調査等により、下記に示す視点に基づき、調査地区を設定する。

- ・ 日常生活に密接に関連する区域（字、町内会、学区等）
- ・ 主要な地形地物で区分できる区域（道路、河川、鉄道等）
- ・ 市街地形成において先行的な整備を必要とする区域（スプロール市街地等）
- ・ 都市計画上、考慮する区域（用途地域等）

2. 広域的条件調査

広域的条件調査の内容は、都市及び調査地区の①都市の広域的位置づけ、②都市の歴史的変遷と特色、③都市の性格、④市街化の進行状況、⑤上位計画、⑥主要なプロジェクトとし、以下について調査を行う。

① 都市の広域的位置づけ

広域交通網等を記入した位置図をもとにして都市の広域的位置づけを行う。

② 都市の歴史的変遷と特色

都市の発生、歴史的変遷、気候、風土、文化等を調査することにより、計画上、保存又は保全すべきもの、活かすべき特色及び考慮すべき事項を把握する。なお、「朝日山公園（城）」「安良川」についても調査を行う。

③ 都市の性格

人口構造、産業構造等を計画の前提条件として整理する。

④ 市街化の進行状況

DID の拡大、地区（小学校区程度）ごとの人口増減、世帯数増減等を整理し、調査地区における市街化の動向の整理を行う。

⑤ 上位計画

県、市町村の総合計画から都市計画に至るまでの上位計画の中で、都市及び調査地区がどのように位置づけられているかを明らかにし、都市及びその市街化区域が分担すべき人口、機能等、並びに調査地区が分担すべき機能、施設等を把握する。

⑥ 主要なプロジェクト

都市の主要なプロジェクトを構想中のものも含めて整理し、そのうち調査地区と関連の深いものについては、当該プロジェクトと調査地区の市街地整備との整合性をとるために留意すべき事項を把握する。特に新鳥栖駅西側整備を検討した当時の基本構想を確認する。

⑦その他

新鳥栖駅西側整備を検討した当時の地元との協議・調整結果、意向等を聴いたアンケート調査、説明会資料等を確認する。

3. 現地踏査

鳥栖市、関係機関、住民等の都市の現状に対する問題意識、意見を整理するとともに、実際に現地を踏査し、地域の抱えている問題を把握し、現地踏査図としてとりまとめる。

4. 実態調査

新たなまちづくりを行う際の客観資料及び基本構想作成のために都市計画基礎調査等に基づき調査地区の基礎的な資料の整理を行う。

(ア) 社会的条件の調査

面積、人口、世帯数、町丁界、学校区、自治会、整備歴（土地改良・まちづくり協議会等）、苦情・要望、地価の現況等の社会的条件についての調査を行う。

(イ) 物的条件の調査

①自然条件の調査

地形、地質、活断層、水系、災害履歴等、環境基準、水質汚濁、土壤汚染等の現況についての調査を行う。

②土地利用調査・建物利用調査の調査

都市計画地域地区図の作成、用途別土地利用の現況、用途・構造別建物の現況、工場等特殊施設別の現況等の調査を行う。

③交通施設の調査

都市計画街路・管理者別道路の現況、主要道路の交通量、自動車・歩行者主要動線の現況、幅員・階級別道路の現況、鉄道路線駅及び乗降客数、バス路線・停車場・運行回数、交通事故発生状況等について調査を行う。

④公園緑地の調査

公園緑地、現存植生、文化財分布等についての調査を行う。

⑤排水施設の調査

河川水路別の現況、下水道整備状況、排水不良区域についての調査を行う。

⑥供給処理施設の調査

上水道整備状況、ごみ処理状況、その他供給処理施設についての調査を行う。

⑦公益施設の調査

教育施設、行政サービス施設、コミュニティ施設、商業施設、その他利便施設等についての調査を行う。

5. 市街地環境評価

保全環境要素、環境阻害要素、不足環境要素の3つの視点から整理し、その状況を現況図に表示した環境評価図を作成し、市街地整備の必要性と基本構想等の作成上の留意点を明らかにする。

- a. 現況の市街地環境評価
- b. 将来における市街地環境評価
- c. 市街地環境評価から問題地図の作成

6. 整備課題の設定と前提条件の整理

(ア) 整備課題の設定

調査地区における市街地整備方針を検討した上で、まちづくり基本構想の策定に必要な具体的な整備課題を設定し、整備課題図として即地的かつ総合的に整理する。

(イ) 前提条件の整理

まちづくり基本構想の作成に際して考慮すべき条件を類型化して整理し、現況図に表示した上で必要な説明を加える。

7. まちづくり基本構想の作成

新鳥栖駅西側整備を検討した当時の基本構想における機能分担を確認するとともに、具体的な人口計画、住区計画、土地利用計画、交通計画、主要施設の配置構想等の内容について基本構想及び基本構想図を作成する。

8. 実現方策の検討

まちづくり基本構想の実現を図るため、調査地区に適用する整備手法の組み合わせと整備時期・順序を明らかにし、設計概要図を作成するとともに、まちづくり手法（土地区画整理事業等の事業手法、地区計画等の規制誘導手法）等の選定などまちづくりの実現方策を検討する。

9. 民間事業者ヒアリングの実施

調査地区の開発ポテンシャル、望ましい導入機能・施設、企業進出・誘致の可能性、整備手法等について、民間事業者へのヒアリング調査を実施する。（5事業者程度）

10. 報告書の作成

これまでの検討結果を報告書としてとりまとめる。

11. 打合せ協議

打合せ協議は、初回・中間（3回）・最終（成果品納入時）に行うものとする。

Ⅲ. 成果品

- ・まちづくり調査報告書（キング G 製本）：A 4 版 3 部
- ・上記の概要版：A 3 版 3 部
- ・上記データ C D-R：1 式