

令和 8 年度 新鳥栖駅東側まちづくり促進調査業務委託 特記仕様書(案)

I. 業務目的

本業務は、令和 7 年度「新鳥栖駅東側まちづくり検討調査業務」を踏まえ、地権者に今後の土地利用や市街地整備等に関する意向調査を実施し、市街地整備の実現性が高い区域の絞り込みや、まちづくり基本構想の精査及び深度化を行い、事業推進を図る。さらに、今後の進め方の協議や地元主体のまちづくり準備委員会の立上げに向けた「地権者説明会の開催」「まちづくりニュースの作成」等により、地権者のまちづくりへの熟度を高めていくことを目的とする。

II. 業務内容

1. 施行地区の設定

令和 7 年度の調査業務にて検討された地区に対し、既存建付地の事業に対する意向、事業効果、施工スケジュール及び経済性等の視点から検討を行い、最適な施行地区を設定する。

2. 土地権利調査

令和 7 年度に調査した地権者データ資料に基づき、当該地区の該当地番を抽出し、法務局備え付けの登記簿に基づき、地権者データを更新する。なお、法務局の登記簿調査は「公用申請」とし、地権者数は約 80 人を想定する。また、課税図と法務局備え付けの公図を基に、意向調査を行う区域の地番図を作成する。

3. 地権者意向調査

前項で整理した地権者（土地所有者）を対象に、土地の継続所有、利活用の意向、将来土地利用、まちづくりへの協力等の意向調査を実施し、地番図を基にして GIS 等を活用した意向分布状況を可視化してとりまとめ、まちづくり基本構想、事業化検討区域、企業誘致に係る土地の売却、賃貸等の敷地規模感等、事業推進の方向性について検討する。

4. 地元説明会の開催支援（1 回）

前項で整理した地権者（土地所有者）を対象に、下記内容の地元説明会の開催を支援する。なお、地元説明会の開催にあたり、当日資料の作成、説明会出席、説明会の記録作成等を行う。

■地元説明会の内容（案）

- ・地区の現状と課題
- ・意向調査の結果
- ・市街地整備の手法
- ・駅周辺まちづくりの事例紹介 など

5. ニュースレター作成（2 回）

当該地区の地権者の理解を深めるため、地元説明会の開催結果、まちづくり検討の進捗状況、今後のスケジュールなどについてニュースレターを作成し郵送する。

6. まちづくり基本構想の深度化

地権者意向調査等の結果や関係機関等との協議を踏まえ、令和7年度に作成された「新鳥栖駅東側まちづくり基本構想（案）」を精査する。実効性を高めるため、都市機能のゾーニング及び主要施設の整備方針等について必要な見直しを行い、構想の具体化・深度化を図る。

7. 換地設計準備

必要に応じて、土地評価基準案、換地設計基準案の作成、概略の換地設計を行う。

8. 鳥観図の作成

まちづくり基本構想を踏まえ、事業推進 PR や庁内調整等に活用する鳥観図（A3 版・1 枚）及びアイレベルスケッチ（A4 版・2 枚）を作成する。

9. 報告書の作成

これまでの調査内容をまとめて報告書として取りまとめる。

10. 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。発注者が所有する資料で検討に必要なものは貸与する。

Ⅲ. 成果品

- ・調査報告書（キング G 製本）：A 4 版 2 部
- ・上記の概要版：A 3 版 2 部
- ・上記データ CD-R：1 式