

宗岡地域土地利用可能性調査検討業務委託
特記仕様書

1 委託の目的

新たな視点による施策展開による市民力が結集した夢のあるまちづくりの実現を目指す本市において、東京外環自動車道へ接続する一般国道 254 号（志木朝霞線）の整備ポテンシャルを活かし、広域的な交流・連携の強化のみならず、沿道地域における土地利用を踏まえたまちづくりを進める必要がある。

志木都市計画マスタープランにおける都市づくりの基本理念では、「コンパクトなまちの実現」として、高齢者をはじめ誰もが安心・安全で歩いて暮らせるまちづくりの推進、公共交通の利用促進やみどりの創出などにより、低炭素社会の実現を図るとしている。

また、「都市と自然・田園との共生」として、身近な緑を保全・創出・活用するほか、地域毎の市街地像では、総合福祉センター周辺は公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などが充実した地域生活を支える生活拠点形成すると位置付けている。

志木都市計画マスタープランにおいては、宗岡地域において「一般国道 254 号バイパス沿道まちづくりプロジェクト」「総合福祉センター周辺・医療・福祉サービス拠点整備プロジェクト」をはじめとする各プロジェクトを位置づけている。さらに、志木市立地適正化計画でも、上宗岡 5 丁目や中宗岡 1 丁目では新たな人口集積が推計され、医療・福祉の中心拠点として都市機能誘導区域として位置づけている。

その他、志木市景観計画においては、まちづくりの機運が高まり、周辺環境との調和が求められる一般国道 254 号バイパス（都市計画道路志木朝霞線）とその両側 50m の範囲を景観形成重点地区として位置づけ、歩道等からの景観に配慮し、環境緩衝帯と調和した樹木や草花の植栽に努めることとしている。

このような中、本業務においては、2021 年度には一部区間で暫定供用がなされる予定であることを踏まえ、2020 年度に具体の計画・事業化検討を行うための基礎調査として、土地利用の可能性調査検討を実施し「ずっと住み続けたい・住んでみたいまち」の実現を推進することを目的とする。

2 委託業務の名称

宗岡地域土地利用可能性調査検討業務委託

3 調査対象範囲

国道 254 号バイパス沿道地域（概ね 50m 範囲）を中心に上位関連計画等を踏まえた周辺地域

4 委託期間

契約締結の日から令和 2 年 3 月 31 日まで

5 業務内容

業務内容は次のとおりとする。

(1) 国道 254 号バイパス建設に伴う沿道及び地域社会への影響把握

国道 254 号バイパス建設に伴い、新たに発生する通過交通（特に大型自動車）の沿道及び地域社会に対する影響の予測を行う。

- 1) 国道 254 号バイパスについて立体部、標準断面、新設される歩道橋・信号の位置、附帯構造物（環境対策施設）等の計画を調査し沿道土地利用への影響を把握整理する。
- 2) 計画交通量より大気汚染 NO_x、騒音 dB、地球温暖化 CO₂ を簡易的に算出し沿道への環境影響の予測を行う。
- 3) 住民生活への影響把握（既往の自治会区・学区（小中学校通学路）の把握、土地・建物利用（都市計画基礎調査による時系列傾向・区画改変・権利関係）の把握を行う。

(2) 地元意向の把握

沿道住民や生産緑地耕作者等を対象とした、下記の内容を中心にアンケートを行い、住環境、将来設計等の意向確認を行う。

- ・移転希望・予定の有無（有りの場合、移転区域）等
- ・2022 年以降の耕作希望の有無、後継者の有無、集約化への賛否等

(3) 公共公益施設・用地の把握

対象区域に関連する学校、公園、公営団地、その他公共公益施設について、改修や統廃合の将来利用計画や売却（譲渡）意向等について管理者ヒアリングを行う。

(4) 土地利用の可能性検討

上記までの調査結果を踏まえ、土地利用の可能性について候補地を抽出し、換地手法又は交換分合による土地利用が可能か否かについて検討する。なお、整備効果を活かした計画的なまちづくりを目指し、エリア別に分類、整序して土地利用ゾーニング等について検討を行う。

(5) 今後に向けた課題検討

前項により創出された用地について、立地条件、市民ニーズ、上位関連計画の位置づけ、官民連携による事業化検討等の観点から、どのような利活用が望ましいか今後に向けた課題として検討する。