

# 密集市街地の改善に向けた調査等業務委託 仕様書

## 1 業務名

密集市街地の改善に向けた調査等業務委託

## 2 目的

川崎市（以下「本市」という。）が平成 27（2015）年 3 月に策定した「防災都市づくり基本計画」は、予防対策である減災都市づくりと復興対策である復興都市づくりの両面を兼ね備えた計画として各取組を推進してきたが、令和 6（2024）年度に策定予定の「川崎市立地適正化計画」（以下「立地適正化計画」という。）と統合した上で廃止する方向で検討を進める。

また、「防災都市づくり基本計画」において、大規模な震災時における建物倒壊や火災延焼等に対応する重点的な取組として位置づけている「密集市街地の改善」及び「地域住民との協働による防災まちづくりの推進」については、平成 28（2016）年 3 月に策定した「密集市街地の改善に向けた新たな重点対策地区の選定と取組方針」に基づき取組を推進してきたが、策定から 10 年程度が経過しており、その間関連計画の策定・改定などがあり、策定時と状況が変化している。

このことから、本委託は、平成 21（2009）年度に実施した「川崎市地震被害想定調査」（以下「地震被害想定調査」という。）を基に、不燃化重点対策地区及び防災まちづくり推進地区（別紙参照）における現状を調査・分析した上で、新たな目標設定を行い、目標達成に向けた取組を位置づける「（仮称）密集市街地の改善計画（案）」（以下「本計画」という。）を令和 7（2025）年度に策定するための検討業務を目的とする。なお、計画の策定に向けては、令和 6（2024）年 8 月末に骨子案、令和 7（2025）年 3 月に素案作成に向けた庁内会議を開催するものとする。

## 3 履行場所

まちづくり局防災まちづくり推進課ほか

## 4 履行期限

契約締結日から令和 7 年 3 月 1 4 日（金）まで

## 5 業務内容

### (1) 現状の調査・分析

#### ① 不燃化重点対策地区及び防災まちづくり推進地区における対象町内会の抽出

地震被害想定調査を踏まえ、不燃化重点対策地区及び防災まちづくり推進地区（以下「各地区」という。）における対象町内会を抽出すること。また、抽出した町内会をリスク順に整理すること。なお、リスクの考え方については次の表を基に整理すること。

リスク	考え方
A	1000 棟以上のクラスター×焼失棟数 50 棟以上の町丁目を含む町会、町会エリアに 1000 棟以上のクラスター×焼失棟数 50 棟以上メッシュが 5 ha 以上、1000 棟以上のクラスターが町会エリアに 5 ha 以上
A'	リスク A のうち、区画整理実施面積が町会面積の 50% 以上
B	1000 棟以上のクラスター×焼失棟数 50 棟以上の町丁目を含む町会、1000 棟以上のクラスターが町会エリアに 5 ha 以上
C	1000 棟以上のクラスター×焼失棟数 50 棟以上の町丁目を含む、1000 棟以上のクラスターが町会エリアに 5 ha 以下

## ②延焼シミュレーションの実施

地震被害想定調査時の各地区の建物データの更新を行い、延焼シミュレーション（総プロ型）を実施し、大規模地震時の想定焼失棟数の削減割合を推計するとともに、被害想定可視化を行うこと。なお、延焼シミュレーションの実施における建物単体データの整備については、地震被害想定調査「第6編6.1.4 延焼予測における建物単体データの整備」を参考にすること。

また、1,000棟以上の延焼クラスターのみを形成している地区（以下「その他の地区」という。）においても、上記と同様の手法により、大規模地震時の想定焼失棟数の削減割合を推計すること。それぞれの地区の定義については下図を参照すること。



※地震被害想定調査を基に抽出した地区

## ③延焼シミュレーションの結果に基づく分析

地震被害想定調査と②における結果を比較し、各地区及びその他の地区の今後の方向性について分析を行い、課題を整理すること。

### ④各地区における防災性能指標の整理

各地区に含まれる町丁目を整理した上で、人口・世帯構成等の基礎的な指標（人口密度、65歳以上人口比率、平均世帯人員など）や市街地の防災性に関する建物の密集状況や延焼の危険性等（延焼クラスター棟数率、不燃領域率、消失棟数率、旧耐震建築物棟数率、幅員4m未満道路延長率など）の指標を用いて実態を調査し、防災上の課題を整理すること。

### ⑤本市における建築物の建替状況の調査・分析

不燃化重点対策地区については、建築物の不燃化を義務化する「川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例」により減災対策を推進しているが、今後の条例の方向性を検討するにあたって、本市における建築物の建築の際、建築基準法の規定では防火造で十分であるところ、自主的に準耐火建築物以上の耐火性能で建築しているものの棟数、割合等の状況を調査すること。

調査にあたっては、本市のこれまでの建築確認申請データを用いて自主的に準耐火建築物としている件数の変遷を集計・分析し、地域特性等を加味して今後の推移を予測し、条例の方向性を整理すること。

## (2) 本計画における目標の設定等

災害における本市の目標の一つである「直接死を防ぐ」の達成に向けて、密集市街地の改善に資するソフト施策の合理的な指標を設定すること。なお、設定するにあたっては、初期消火率や令和5年度に検討した次の指標案等を参考にすること。

- ・地震火災時の逃げ遅れの抑制（延焼させない取組の実施率の向上）
- ・地震火災時の救出困難の抑制（自力脱出困難者援護率）
- ・地震火災時の逃げまどい抑制（避難対策実施率の向上）

また、目標の達成に向けた具体的な取組についても整理すること。

## (3) その他

### ①報告書等の作成

上記(1)、(2)について報告書にまとめること。報告書には、打合せ・各種協議記録等を含む。

## ②打合せ協議

受注者は、計画の策定に関わる庁内調整が円滑に進むよう、発注者の質問や資料要求等に対し、参考事例の収集及び紹介、説明資料の作成等、専門的知見に基づき支援するとともに、必要に応じて、発注者・監督員との打合せ協議を行うこと。

## 6 資料等の貸与

業務の実施にあたっては、次の資料（紙またはPDF形式）を貸与する。貸与を受ける際には、借用書を作成し、作業終了後には速やかに返却すること。また、取扱に十分注意すること。

- ① 川崎市地震被害想定調査結果報告書（DVD等）
- ② 不燃化重点対策地区及び防災まちづくり推進地区詳細図（PDF）
- ③ 「防災まちづくりの今後の方向性に関する検討業務委託報告書」（令和5年度委託）
- ④ その他、本業務を実施するにあたって必要な本市所有の資料等

## 7 業務の履行及び業務管理

### (1) 業務計画書等の提出

受注者は、契約締結後、速やかに業務履行のための実施体制を整え、以下の項目について、業務計画書として市に提出しなければならない。

- ① 業務工程表
- ② 業務実施体制
- ③ その他必要な事項

### (2) 受注者の人員体制

受注者は、本業務の円滑な遂行において必要な人員体制を整えなければならない。

## 8 成果品

### (1) 本業務の成果品は、次のとおりとする。

- ① 報告書 1部（簡易製本）
- ② 報告書データを収めたCD-R又はDVD-R 1枚

### (2) (1)②は、ウイルスチェックの上、ウイルスチェック証明書（任意様式）とともに納品すること。

## 9 その他

- (1) 本業務遂行中に知り得た情報等については他に漏らしてはならない。
- (2) 受託者は本市と事前に協議することなく、成果品を貸与し、又は使用してはならない。
- (3) 本業務における成果品等は全て川崎市の帰属とする。
- (4) 作業中に事故が発生した場合、速やかに監督員に連絡し、誠意を持って適切な措置を講ずること。また、発生した損害に関する一切の賠償は受託者の責任において行うこと。
- (5) 本業務において法令等に基づく申請等が必要となる場合には、すべて受託者の負担において受託者が当該申請等を行うこと。
- (6) この仕様書に定めのない事項及びこの仕様書について疑義が生じた場合は、その都度監督員と協議の上、解決を図ること。

### 不燃化重点対策地区

- ①小田周辺地区
- ②幸町周辺地区

### 防災まちづくり推進地区

- ①大師周辺地区
- ②観音周辺地区
- ③旭町周辺地区
- ④小倉周辺地区
- ⑤塚越周辺地区
- ⑥戸手周辺地区
- ⑦古市場周辺地区
- ⑧中丸子・上平間周辺地区
- ⑨向河原駅・平間駅周辺地区
- ⑩荻宿周辺地区
- ⑪井田周辺地区
- ⑫小杉北周辺地区
- ⑬馬絹周辺地区
- ⑭二子新地駅北周辺地区
- ⑮二子新地駅南周辺地区
- ⑯西生田・高石周辺地区

