

令和3年度扇島地区の土地利用に関する方針検討業務委託 仕様書

(適用範囲)

- 1 本仕様書は、令和3年度扇島地区の土地利用に関する方針検討業務委託に関する内容について適用する。
- 2 本業務の遂行に当たっては、川崎市契約条例、同規則、委託契約書及び本仕様書並びに本市監督員の指示に従って行うものとする。

(対象範囲)

- 3 本業務の対象範囲は扇島を中心とした川崎臨海部とする。

(目的)

- 4 令和5年度にJFEスチール京浜地区の高炉等の休止が予定されていることにより、扇島地区について、臨海部ビジョンの「30年後の川崎臨海部の目指す将来像」との整合性を踏まえた土地利用に向けた具体的な方針策定が必要となっている。

本業務は、令和4年度に「扇島地区の土地利用に関する方針（以下「土地利用方針」という。）」を策定するための「基礎調査及び構想作成」のフェーズとして、令和3年度に設置する有識者会議での意見等をもとに、当該エリアを取り巻く環境変化、関連法規制、土地利用の現況、インフラの整備状況、周辺の土地利用再編の動向等、土地利用検討に際して考慮すべき施策条件等を整理した上で、当該エリアの導入機能、土地利用ゾーニングを比較評価するとともに基盤整備等を整理し、土地利用方針の中間とりまとめ案を作成するための業務である。また、土地利用方針中間とりまとめに向けた有識者会議等の企画・運營業務（会議に向けた調整、資料作成、有識者との調整等）を行うための業務である。

(一般事項)

- 5 受託者は、監督員と常に密接な連絡をとり、その指示を受けなければならない。
- 6 受託者は、本業務の実施に際して、技術的責任を有する者及び総括する者を定め、その経歴書を提出しなければならない。
- 7 受託者は、調査等の実施状況について監督員が報告を求めたときは、速やかにこれに応じなければならない。
- 8 受託者は作業の実施に当たり、市から貸与した物品、資料等については、受託者の自己責任の下に管理及び返却を行い、その内容は他に漏らしてはならない。

(実施体制及び作業計画)

- 9 受託者は、作業計画（作業工程表、組織票、作業方法等）を作成し、監督員に提出するものとする。

(秘密の保持)

- 10 受託者は業務上知り得た情報等については、いかなる理由があっても川崎市の了解なしに第三者

に漏らしてはならない。

(業務内容)

11 業務内容は次によるものとする。

(有識者会議での意見等に基づく基礎調査及び構想作成業務)

有識者会議での意見等をもとに土地利用方針策定の基礎となる考え方や検討すべき項目を整理する。

(1) 当該エリアの立地環境の調査・分析

以下の項目を中心に当該エリアの現状を把握・整理する。

<当該エリアの外部環境と位置づけ把握>

- ・社会・経済の動向等、当該エリアを取り巻く環境変化等
- ・上位・関連計画の整理（国、県、市、その他（産業振興、研究開発等））
- ・当該エリアの位置づけ・期待される役割
- ・その他最近の社会の潮流等（新型コロナ対応、スマートシティ、DX、イノベーション等）

<当該エリアの法規制等前提条件及び現状把握>

- ・関連法規制の把握・整理
- ・土地利用の現況把握
- ・インフラ整備現況（道路、公共交通、供給処理施設等）
- ・環境条件（土壌汚染等）
- ・周辺の開発及び土地利用再編の動向

(2) 参考及び類似事例調査の実施

土地利用の検討に向け、参考となる事例調査を実施する。

※事例調査の視点は、立地環境や仮説のコンセプト（土地利用の方向性）との類似性、公民連携の仕組みや事業手法、事業推進方策検討の参考となる事例

※海外の類似事例も複数収集する。

（臨海部再生、研究開発（イノベーション地区）、大規模ブラウンフィールド等）

(3) 土地利用コンセプト案の作成

現状把握、事例調査及び有識者会議での意見等を基に、土地利用のために解決すべき課題、当該エリアに求められる役割等を踏まえ、当該エリアで想定される土地利用のコンセプト案を複数パターン作成する。

(4) 導入機能、土地利用ゾーニング等の作成と比較評価

上記(3)で整理した複数の土地利用コンセプト案に基づき、導入機能、土地利用ゾーニング、道路等の公共空間などの配置パターンを作成し、それぞれの特性・課題の比較評価資料を作成する。

- ・導入機能イメージの作成
- ・土地利用ゾーニング図の作成
- ・開発イメージスケッチの作成

(5) 土地利用に向けての基盤整備や事業手法等の課題抽出・整理

土地利用に向けて、整備の具体化、事業化を図る上で上記の複数の土地利用コンセプト案に共通する課題（土地利用ゾーニングの整備課題）とコンセプトごとの整備課題（主要な導入機能ごとに求められる土地利用や基盤整備等）をそれぞれ抽出・整理する。

※想定される整備課題の種別例：法制度・各種規制、土壌汚染等の環境対策、土地利用・都市基盤整備、事業手法、事業費、推進体制等

(6) 土地利用の事業手法の提示

上記(1)～(5)を整理した土地利用コンセプト案を踏まえ、土地利用に向けた円滑な事業手法の提示を行う。

(7) 土地利用方針中間とりまとめ案の作成

上記(1)～(6)を踏まえ、土地利用コンセプト案等を取りまとめた土地利用方針中間とりまとめ素案を作成し有識者会議に提出する。さらに、有識者会議での意見を踏まえた、土地利用方針中間とりまとめ案を作成する。

(8) 次年度の作業項目と作業スケジュールの設定

土地利用方針作成に向け、次年度の作業項目と作業スケジュールを設定する。

(有識者会議等の企画運営業務)

土地利用方針中間とりまとめに向けた有識者会議等の企画・運営業務（会議に向けた調整、資料作成、有識者との調整等）を行う。有識者会議は6回開催するものとする。なお、報酬費や会場費は別途予算計上とする。

各回のイメージは下記の通りである。

- ・第1回：扇島地区全体の検討
- ・第2～第5回：テーマ別検討
- ・第6回：土地利用方針中間とりまとめ案の検討

また、有識者の求めに応じて検討に必要な意見聴取や調査を実施するものとする（4回）。

具体的な業務内容は下記の通りである。

*テーマ設定については、「有識者会議での意見等に基づく基礎調査及び構想作成業務」の進捗と合わせるなど、工夫すること。

(1) ゴール、テーマ、スケジュール等の作成

中間とりまとめ時点までの検討範囲の目標の調整を市と行う。また、各回のテーマ案作成、年間のスケジュールの作成を行う。また、意見聴取のための有識者（各回2名）をリスト化する。

(2) 有識者会議等の資料作成（有識者会議6回、意見聴取4回）

有識者会議等に向け、テーマに関する資料作成を行う。

有識者会議の意見等について、専門的な調査等を踏まえて整理すること。

また、第6回に関しては、各会議の内容、検討結果を踏まえ、土地利用方針中間とりまとめ素案を作成し、有識者会議で検討する。

(3) 有識者会議等の開催支援 (有識者会議6回、意見聴取4回)

下記の開催支援を行う。

- ・有識者会議等の各回の日程を調整する。
- ・有識者会議等開催の事務支援を行う(会場予約、有識者への謝金支払い事務等)。
- ・議事録を作成する。
- ・会議内容の結果をまとめる。

(成果のとりまとめ)

「有識者会議での意見等に基づく基礎調査及び構想作成業務」、「有識者会議等の企画運營業務」について、成果のとりまとめを行う。

(成果品)

- 12 受託者は下記成果品一覧に基づき監督員の指示に従って編集し、提出しなければならない。
- 13 受託者は成果品の引渡し後であっても、不備等が発見された場合は、監督員の指示により迅速に修正等を行う。なお、これに係る経費は受託者の負担によるものとする。
- 14 成果品は委託機関の所有とし、委託機関の承諾なく他に公表若しくは貸与又は使用してはならない。

(委託期間)

- 15 委託期間は、契約締結日から令和4年3月18日までとする。

(その他)

- 16 受託者はこの仕様書に定めがない事項又はこの仕様書に関して疑義が生じた事項については、必要に応じて双方協議して定めるものとする。

〈成果品一覧〉

- ① 報告書(A4版製本 カラー含む) 3部
- ② 電子媒体(DVD等) 一式
- ③ その他、収集または作成した資料、データ 一式

※ DVD等には下記ラベルを貼ること。

2021年度	令和3年度扇島地区の土地利用に関する方針検討業務委託
委託機関名	川崎市臨海部国際戦略本部
作業機関名	○ ○ ○ ○ ○