

令和6年度 扇島地区における土地利用転換の実現に向けた事業手法等の検討業務委託 仕様書

(適用範囲)

- 1 本仕様書は、令和6年度扇島地区における土地利用転換の実現に向けた事業手法等の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 J F E スチール京浜地区の高炉等の休止は、税金や雇用への影響をはじめ本市の施策に多大なる影響を及ぼすことから、本市は、高炉等の施設がある扇島地区等について、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、令和5年度に「J F E スチール株式会社東日本製鉄所京浜地区の高炉等休止に伴う土地利用方針」（以下、「土地利用方針」という）を策定した。
本業務は、土地利用方針に基づく令和10年度までの扇島地区の一部土地利用開始とその後の土地利用転換を見据え、これまで本市において実施した検討結果も踏まえて、扇島地区整備方針を作成するとともに、土地利用転換の実現に向けた事業手法の提案や図面の作成などを行う。

(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、組織表、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。

(1) 扇島地区全体の整備の基本的な条件の整理

土地利用方針で示した我が国が抱える課題の解決につながる公共性・公益性の高い土地利用転換の実現に向けて、扇島地区が一体となり調和がとれたエリアとなるよう、都市計画、景観の誘導や公園の配置、地盤高や道路配置、上水道、雨水・汚水排水、電気・ガス・通信など扇島地区内の基盤インフラ整備の考え方などのほか、扇島地区整備方針を作成するうえでの検討項目を整理して市に提示する。その後、提示した検討項目のうち整備方針として位置付ける項目について市と協議を行ったうえで、県が公表している高潮浸水想定区域図、土壌汚染対策、将来的な自動運転実装の可能性、先導エリアへの立地を検討している企業との調整状況や先導エリア以外の土地利用検討の深度化、インフラ事業者との調整等も考慮して、各検討項目に対応する整備の基本的な条件の整理及び基盤整備にあたっての概算費用の試算を行うこと。

なお、整備方針を作成するうえでの検討項目の整理に向けて、都道府県や政令指定都市などが作成したまちづくりの整備方針事例を整理すること。

(2) 土地利用転換に関して活用が見込める制度等の整理

これまでの土地利用転換に関わる検討や土地利用方針に示すモデルケース、(1)で作成した整備の基本的な条件に基づき、都市再生緊急整備地域の指定など活用可能な国制度（補助金含む）事例について、近年の活用実績、活用した場合の効果（補助率や、容積率の緩和、景観の誘導など）、活用に向けて必要な資料・手続き・スケジュールなどの整理を行う。

なお、整理にあたって必要に応じて当該事例を活用した自治体にヒアリング行うこととし、ヒアリング項目の抽出と説明資料の準備を行う。また、市担当者が指示した場合はヒアリングに臨席すること。

(3) 先導エリアにおける土地利用誘導手法の検討

土地利用方針で示した我が国が抱える課題の解決につながる公共性・公益性の高い土地利用転換の実現に向けて、扇島地区の先導エリアの導入機能や令和12年度までの想定スケジュール、(1)で提案した整備の基本的な条件を踏まえて、先導エリアにおける都市計画、景観誘導、交通インフラ（将来の自動運転の実装の可能性を考慮した車線数や道路線形、通信などの設備）、基盤インフラ（雨水排水方法等）、配管スペースの共用化、浸水対策、地盤高の設定などについて具体化を行い、市に提案する。

(4) 先導エリア以外の土地利用転換の実現手法に関する提案

土地利用方針に示した土地利用や(1)で作成した扇島地区全体の整備の基本的な条件に基づき、先導エリア以外の土地利用転換を実現するための事業手法の提案を行う。

提案にあたっては、土地区画整理手法や民間事業者による開発行為等の事業手法の概要と特長を把握したうえで、当該事業手法により土地利用を推進した場合のメリットとデメリット、適用した場合の課題の抽出と解決方法の提案に加え、(2)で整理した制度の活用を考慮した実現手法を複

数作成し、実現手法毎に事業者や市の負担金額や制度活用によるメリットなどについて整理し、最適な実現手法を提案する。

また、土地利用方針において導入機能候補としている防災機能としても活用できるオープンスペースの整備手法に関する提案を行う。提案にあたっては、オープンスペースの整備に関する事例を3例以上、調査するものとする。

(5) 扇島地区整備方針の作成

(1)から(4)までの検討結果を踏まえた扇島地区整備方針の作成を行う。また、それを実現するための誘導手法（「地区計画の設定」や「行政計画による誘導」など）を複数案提示のうえ、扇島地区で活用した場合の課題等を整理したうえで、市と協議を行い絞り込み、当該手法の実施に必要な資料の作成を行う。

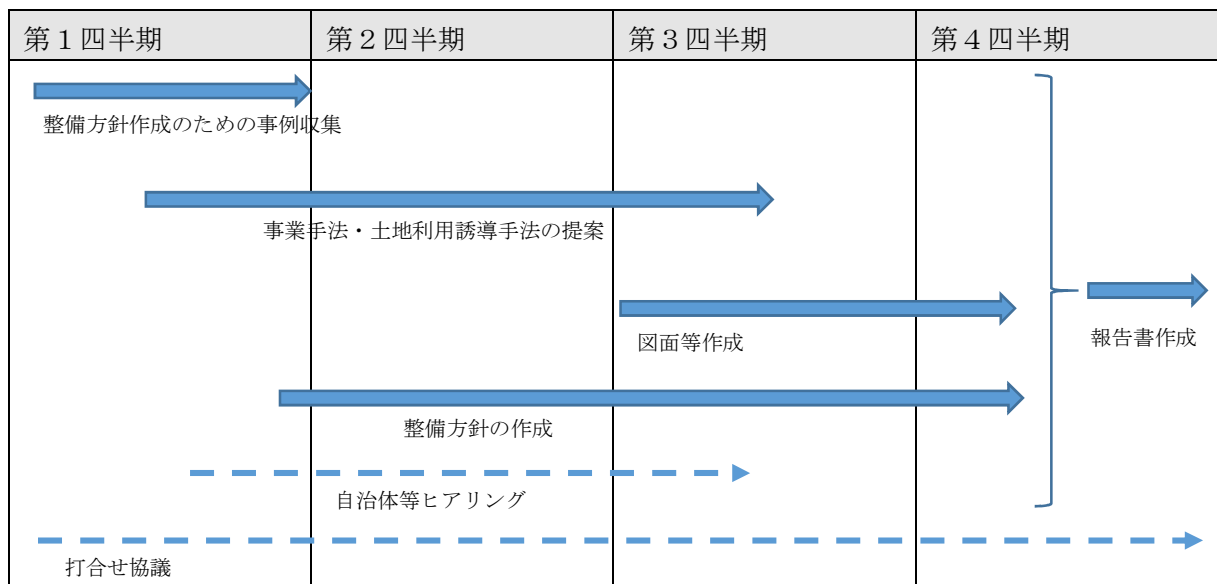
なお、資料の作成にあたっては、適宜、図面等作成を行うこととする。

(6) 報告書の作成

(1)～(5)で行ったヒアリングや検討内容などについて報告書としてまとめる。

(7) 打合せ協議等

受託者は、月2回以上対面で打合せを行い、着手時に提出した作業工程表を基に事業の進捗を報告するとともに、今後の作業の進め方について、監督員からの指示を仰ぐものとする。なお、委託期間内の業務進捗イメージは次のとおりである



(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7年3月14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） 1 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。

2024 年度	令和6年度 扇島地区における土地利用転換の実現に向けた 事業手法等の検討業務委託
委託機関名	川崎市臨海部国際戦略本部
作業機関名	○ ○ ○ ○ ○