

## 令和7年度扇島地区土地利用に関する検討等支援業務委託 仕様書

### (適用範囲)

- 1 本仕様書は、令和7年度扇島地区土地利用に関する検討等支援業務委託（以下「本業務」という。）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、神奈川県川崎市川崎区扇島地区並びに池上町及び水江町の周辺地区（以下「扇島地区等」という。）とする。

### (業務目的)

- 4 本市では、令和5年8月に策定・公表した「JFE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。）に基づき、川崎臨海部の持続的な発展に繋げ、市民の生活を支えるとともに、我が国の課題解決に資する効果的な土地利用転換を早期に実現することを目指している。

本業務は、次の2点を行うことを目的とする。

#### (1) 扇島地区等企業誘致方向性検討等支援

##### ア 扇島地区

- ・ 「土地利用方針」で示した果たすべき役割や土地利用の方向性、導入機能等を踏まえ、扇島地区の先導エリア以外においては、2030年代前半以降段階的に企業立地が進むことから、次世代産業ゾーン等にふさわしい企業誘致の方向性検討の深度化に関わる支援を行うこと。

##### イ 周辺地区

- ・ 周辺地区における土地利用転換の早期実現に向けて、京浜臨海部などを含む周辺一帯の持続的な発展に資する導入機能の具体化及び企業誘致の方向性検討に関わる支援等を行うこと。

#### (2) 土地利用方針改定検討等支援

令和5年8月に策定した「土地利用方針」について、令和12年に概成が見込まれる先導エリア以降の土地利用転換を推進するため、本市や国等が策定している関連計画、社会経済環境の変化や新たな技術開発動向を踏まえ、改定に向けた検討の支援等を行うこと。

### (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。

(作業計画及び実施体制)

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許可なしに第三者に漏らしてはならない。

(業務内容)

11 本業務の内容は、次のとおりとする。

(1) 扇島地区等企業誘致方向性検討等支援

扇島地区は、その地理的優位性を活かし、未来志向の土地利用を通じて、川崎臨海部の発展だけでなく、カーボンニュートラルと新たな産業創出の同時実現など、我が国の重点課題の解決と国際社会におけるプレゼンスを高め、災害時には首都圏を守る要となる土地利用への転換を目指している。

周辺地区は、隣接地に多種多様な産業が集積していること、また、主要交通インフラに近接していることなどを踏まえ、既存の産業等と連携しながら、現状の特性を活かして、臨海部の持続的発展に資する土地利用への転換を目指している。

本業務に先立ち、令和6年度業務において、扇島地区については、開発段階を踏まえた誘致を進めるべき先端産業のテーマについて、産業分野別の誘致実現可能性評価、優先的に誘致を進める候補企業の抽出・整理をしている。

また、周辺地区において、池上町地区については相応しい導入機能の具体化に向けたテーマの候補や企業誘致の方向性案、水江町地区についてはリサイクル事業の一大拠点の形成に資する関連産業候補案を抽出している。

本業務の遂行にあたっては、上記の令和6年度業務成果における扇島地区、周辺地区の検討内容を踏まえ実施するものとする。

(ア) 扇島地区における国内サプライチェーンの強化に資する海外企業の誘致可能性の検討

① 海外企業の企業誘致における誘致企業候補の抽出

土地利用方針に基づく様々な可能性を検証する観点から、国内サプライチェーンの強化に資する海外企業の誘致可能性について、現地ネットワークの活用や企業リストの調査など将来的に誘致可能性のある企業を発掘し、海外企業の企業誘致における誘致企業候補の抽出を図る。

② ヒアリング・アンケート資料の作成

本ヒアリングを実施するにあたり、本エリアに関する説明資料等を作成する。

③ 海外企業の対日投資に関する可能性等把握調査

受託者は、②で作成した資料等を用い、海外企業の対日投資に関する可能性について情報を有する組織（5機関以上）へのヒアリングやアンケートを実施し、扇島地区への進出可能性及び進出条件を把握し、整理する。

(想定される組織：駐日の外国公館、JETRO、各国の経済交流や投資関係機関等)

(イ) 扇島地区における次世代産業ゾーン等の企業誘致の方向性検討

① 産業集積のコンセプト案の提案及び実現効果の試算

段階的な開発に合わせた次世代産業ゾーンへの企業誘致を想定し、令和6年度業務成果や(ア)において整理した内容等を踏まえ、土地利用方針で目指す姿の実現に向けた戦略的な企

業誘致を進める上で、(2)(ア)②の方向性も踏まえた扇島の持つポテンシャルが最大限活用される産業集積のコンセプト案を3案以上提案し、各案が実現した場合の効果(雇用への影響(従来の鉄鋼業からの産業構造の転換を定量的に示すために、研究者・技術者等の人材とそれ以外の業務に従事する人材を分けて増加分を算出)、税収効果、経済波及効果、GRP(域内総生産)等)の試算を行う。

#### ②情報の再整理及びヒアリング資料の作成

前年度業務成果と併せ、次世代産業に関連する最新の国の施策動向や市場動向、公表情報等に基づく各企業の動向などを整理するとともに、事業者向けに扇島地区の魅力を説明するヒアリング資料作成を行う。加えて、ヒアリング先として、設備投資判断が可能となる職位の人材の紹介を行う。受託者は、ヒアリング先の人材への紹介やアポイントを実施することとし、委託者が企業ヒアリングを実施することを基本とするが、受託者が同席することが、円滑な企業ヒアリングにつながる場合には、この限りではない。

委託者が行う企業へのヒアリングから得られた企業が立地する上での決定要因や必要条件を整理するとともに、必要条件に資する可能性のある事例を調査し整理する。

#### ③①、②を踏まえ、誘致企業候補、産業テーマの優先順位を整理する。

### (ウ)周辺地区における導入機能の具体化及び企業誘致の方向性検討

#### ①周辺地区における優先誘致企業候補の抽出

令和6年度業務において検討した周辺地区における導入機能の具体化及び企業誘致の方向性に基づき、導入機能の実現に必要な優先誘致企業候補を20社程度抽出する。候補企業等の財務・設備投資計画、中長期計画、統合報告書等のIR情報の調査・分析と、誘致に当たって見込まれる設備投資スケジュール、諸条件、課題等を整理・分析し、抽出した候補企業における優先順位付けを行う。併せて、仮に候補企業が、立地した場合の国の重点課題解決への貢献度や、生産誘発額、雇用創出効果等の経済効果の試算を行う。

#### ②優先誘致企業候補等へのヒアリング資料の作成

①の優先順位別候補対象企業への誘致実現可能性を高めるため、ヒアリング先への提案項目等のヒアリングに必要な資料作成等を行う。加えて、ヒアリング先として、設備投資判断が可能となる職位の人材の紹介を行う。受託者は、ヒアリング先の人材への紹介やアポイントを実施することとし、委託者が企業ヒアリングを実施することを基本とするが、受託者が同席することが、円滑な企業ヒアリングにつながる場合には、この限りではない。

#### ③誘致企業候補等へのヒアリングを踏まえた情報整理・分析

①、②で得た情報を基に、周辺地区への企業が立地するうえでの決定要因や必要条件等を整理するとともに、必要条件に資する可能性のある制度事例を調査し整理する。また当該エリア全体の特性も考慮しながら、周辺エリアの導入機能と扇島地区の誘致の方向性を含めた臨海部エリアとの連携を踏まえ、導入機能及び誘致候補企業の優先順位を整理する。

### (2)土地利用方針改定検討等支援

#### (ア)土地利用方針改定に向けた情報整理

#### ①土地利用方針改定に必要な関連情報の整理

令和5年8月策定の土地利用方針の内容を踏まえ、令和7年度策定を予定している「基盤整備等推進計画」、本市や国等が策定している計画から土地利用に関連する情報を整理する。また、令和6年度業務成果や本委託の業務内容(1)等の情報を含めた社会経済環境の変化や新たな技術開発動向の調査・整理、扇島地区等の周辺状況の変化に係る調査を実施し整理する。

## ②扇島地区のオープンスペース等を活用した扇島地区等の価値向上に資する土地利用の方向性の検討

1. 扇島地区等の土地利用転換を図る上で、扇島地区を始めとする臨海部エリアの魅力創出にあたり、サーキュラーエコノミー、カーボンニュートラル、ネイチャーポジティブをキーワードとした土地利用事例やTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）、TNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）レポート等の事例を調査・分析し、土地利用に関する世界的な潮流・取組事例（機能・事業スキーム等）を整理する。
2. TNFD 提言で推奨されている ENCORE（ビジネスセクターと生産プロセスごとの自然資本への依存と影響を評価するツール）を用い、扇島を含む川崎市臨海部における立地企業等の事業活動が、依存している生態系サービス及び生態系への影響についての項目を抽出し、規模と程度を評価する。抽出にあたっては、国土地理院公表の航空写真や文献等により臨海部の土地利用の変遷で生じた影響、京浜臨海部再編整備協議会作成の最新の工場立地図に記載のある主要生産品目等から推定される、臨海部立地企業等の事業活動により生じることが想定される影響を分析し、実施することとする。
3. 2で抽出した項目に対する、リスク・機会を整理するとともに、扇島地区における土地利用において、リスク低減及び機会向上に資する実現可能かつ企業や民間の投資を誘発する経済的価値のある機能を提案する。なお、提案内容についての企業ヒアリングは委託者にて実施する。
4. 3の提案機能について、扇島地区等の価値向上に向け、産業拠点として土地利用を図る上での経済的価値と、サーキュラーエコノミー・カーボンニュートラル・ネイチャーポジティブの効果的な創出・推進を図る上での導入機能の規模や構成等とのバランス、災害時の活用も考慮した土地利用の方向性案を提案する。

## ③土地利用方針の改定項目の検討、整理

①、②で整理した情報等を踏まえ、土地利用方針の改定項目について検討、整理する。

### (イ)土地利用転換の実現に向けた検討

(ア)の内容や委託者が提供する基盤整備に関する検討内容を踏まえ、先導エリア以外の土地利用転換を実現させるための課題分析と、令和17年度までの今後の検討内容を含めたロードマップを作成する。また、ロードマップを踏まえ、令和17年度以降、土地利用の概成に向けた、概ね10年毎のゾーニング図、主な想定機能・施設の変遷を記載するとともに、計画実現に向け連携が必要となる官公庁等も整理する。また、行政、土地所有者、土地利用者等に求められる役割を整理し、今後のアクションプランを作成する。

### (ウ)土地利用方針改定に向けたヒアリング支援

(ア)、(イ)などを踏まえ、有識者等へのヒアリング実施に係る資料作成等を行うほか、有識者ヒアリング実施に必要な支援を行う。

### (エ)土地利用方針の改定の方向性検討

(ア)～(ウ)を踏まえ、土地利用方針の改定の記載内容の方向性について検討を行う。

## (3) 報告書作成

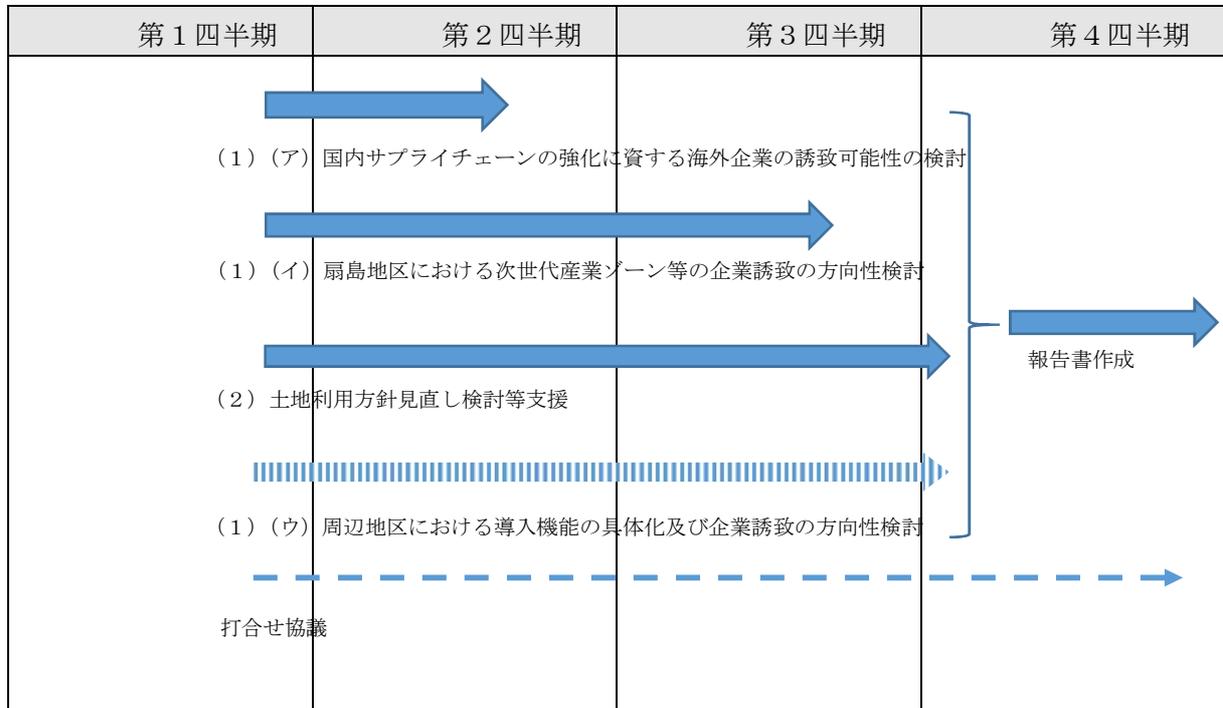
前述の(1)～(2)を実施する際に使用・作成した資料・記録等を整理し、報告書を作成する。

## (4) 打合せ協議

受託者は、月2回以上対面又はオンラインで打合せを行い、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。

(業務スケジュール)

12 受託者は、本市が想定する以下のスケジュールを基準として、本業務を実施するものとする。



(成果品)

13 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。

14 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。

15 成果品は委託機関の所有とし、委託機関の許可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)

16 委託期間は、契約締結日から令和8年3月24日までとする。

(その他)

17 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。

委託契約名	令和7年度扇島地区土地利用に関する検討等支援業務委託
委託機関名	川崎市臨海部国際戦略本部
受託者名	〇〇〇〇