

令和7年度 浮島1期地区及びその周辺における土地利用に向けた 基礎調査・検討業務委託 特記仕様書

第1条（適用範囲）

本仕様書は、浮島1期地区及びその周辺における土地利用に向けた基礎調査・検討業務委託に関する内容について適用する。

- 2 本業務の遂行にあたっては、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。

第2条（業務履行場所及び検討対象地域）

業務履行場所は川崎市川崎区浮島町地先とし、検討対象地域は、川崎区浮島町地先の市街化調整区域である浮島1期地区の内、エリア①（市民利用・緑地ゾーン）、エリア②（太陽光パネル設置ゾーン）、エリア③（港湾・臨空関連ゾーン）及び隣接する『浮島町公園』とする。



第3条（対象地域の概要）

《浮島1期地区 エリア①（市民利用・緑地ゾーン）》

敷地面積	約 43,500 m ² （図上求積のため、参考値）
用地地域	市街化調整区域
容積率	200%
建蔽率	60%
臨港地区	未編入
その他	首都高速道路㈱の換気塔あり。 <u>建築基準法上の道路への接道無し</u> 。 首都高速道路㈱、NEXCO 東日本㈱、高速道路交通警察隊の通行あり。

《浮島1期地区 エリア②（太陽光パネル設置ゾーン）》

敷地面積	約 123,000 m ² （図上求積のため、参考値）
用地地域	市街化調整区域
容積率	200%
建蔽率	60%
臨港地区	未編入
その他	令和12年3月31日まで、東京電力㈱へ貸付契約中。 管理型処分場のため、将来の土地利用の可否の確認のため、現在地質調査を実施中。地質上の問題が無い場合においても、建築物の設置可否については、構造上の検討が必要。

《浮島1期地区 エリア③（港湾・臨空関連ゾーン）》

敷地面積	約 224,000 m ² （図上求積のため、参考値）
用地地域	市街化調整区域
容積率	200%
建蔽率	60%
臨港地区	未編入
その他	交通結節点ゾーンとの重複箇所あり。

《浮島町公園》

敷地面積	22,639 m ²
用地地域	商業地域
容積率	400%
建蔽率	80%
臨港地区	編入済（分区条例において商港区に設定）
その他	都市公園法の公園として告示済（都市公園法の規制あり）。

第4条（業務目的）

本市は、人口増加による市街地の過密化、宅地開発などによる一般廃棄物や産業廃棄物の増大、また公共事業により発生する建設発生土や浚渫土砂の増大に対応するため、川崎区浮島町の地先海面を廃棄物埋立処分場とし、昭和53年に浮島1期埋立事業を開始した。

その後、同事業は平成8年3月に竣工し、浮島町地先には、約93haの土地（以下「浮島1期地区」という。）が造成された。

平成28年3月には「浮島1期地区土地利用基本方針」を策定し、本格的土地利用に向けたゾーニングの考え方等を示したものの、交通アクセスなどの課題があり、低未利用な状況が続いている状況である。

一方で、浮島1期地区は広大な面積を擁しており、羽田空港の拡張・国際化、多摩川スカイブリッジの整備、国道357号多摩川トンネルの整備推進など近年の周辺環境の変化、高速道路利用者や羽田空港利用者も来訪しやすい立地特性等を踏まえると、行政負担を極力抑制することを前提としながら、来訪者が敢えて行きたいと思える集客の見込める使い方や、集客が見込まれない場合であっても、税源涵養等を通じた市民還元につながる使い方（特定事業者が独占的に利用する単なる土地貸付に限らず、高質かつ独自性の高いニーズに応えるサービス提供により事業収益が見込まれる利用方法など）が望まれる。

そこで、本業務は、浮島1期地区及びその周辺における将来的な土地活用に向けて、対象地域を活用していく上での課題を整理し、想定される事業スキームを設定しながら民間活力の活用の可能性を含めた将来的な土地利用に向けた基礎調査・検討を行うものである。

第5条（一般事項）

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。

- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

第6条（実施体制及び作業計画）

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。

第7条（同種又は類似実績）

受託者は、同種又は類似実績として、過去5年間（2020年3月以降）に完了したもので、以下の両方の実績を有しなければならない。

- 国、都道府県、政令指定都市が発注した業務のうち、民間活力の活用（P

PP・PFIの導入等)に向けた調査検討業務

- 国、都道府県、政令指定都市が発注した業務のうち、法適合性の検証が必要となる公有地の土地利用検討業務

なお、実績確認を行うため、企画提案書提出時に、当該実績の根拠となる業務契約書の写し及び業務概要が分かる資料（特記仕様書等）の写し等を提出するものとする。

第8条（秘密の保持）

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。

第9条（打合せ）

本業務における打合せは、対面3回（業務着手時、中間時及び成果物納入時）の他、オンライン等の環境により必要に応じて随時実施するものとする。

受託者は、打合せ後、速やかに記録簿を作成し、監督員に提出するものとする。

第10条（業務内容）

業務内容は次によるものとする。

（1）対象地域の現況と課題の整理

業務の基礎情報として、対象地域の特性を網羅的に整理・分析し、土地活用を検討する上でのポテンシャルと課題を明確にする。

（ア）立地状況の整理

各エリアの敷地面積、土地の来歴（管理型最終処分場であること等）、市が保有する地質・護岸・越波に関する情報等、各エリアの立地状況を整理する。

また、用途地域や臨港地区への編入状況についても併せて整理する。

（イ）周辺環境の整理

羽田空港との近接性など周辺地域からのアクセス環境、多摩川スカイブリッジや国道357号多摩川トンネル等の交通インフラの整備状況、浮島処理センターの立替計画（令和17年度頃）などの周辺の関連プロジェクトの状況を整理する。

（ウ）土地活用を進める観点でのポテンシャルと課題の抽出

上記の整理を踏まえ、ポテンシャル（羽田空港に近く眺望に優れるなど）と課題（交通アクセスや安全対策、法規制等）を多角的に抽出し、体系的に整理する。

（2）土地活用にあたって調整すべき関係法令の規制等の整理

対象地域を活用していく上で、ゾーン毎に考慮すべき法令等の規制・制限内容と、その緩和等に向けた対応案を整理する。

（ア）法令等の調査

都市計画法、港湾法、航空法、廃棄物処理法、都市公園法等、関連する法令の規制・制限内容を整理する。

(イ) 活用内容の可否整理

上記の規制下で「実施可能な活用内容」と「実施不可能な活用内容」をその法令根拠とあわせて整理する。その際、最も規制が厳しいと想定される商業系建築物の建設を想定しつつ、地区の特性を踏まえた物流施設等の多様な用途も考慮する。

(ウ) 対応案の整理

土地活用を行う上で必要となる対応案（都市計画変更、臨港地区の指定、その他規制緩和など）及び手続に係る期間を実現可能性とあわせて整理する。

(3) 土地活用に資する国内外の参考事例の調査・分析

対象地域の適用可能性検証にあたって参考となる国内外の他都市の事例を複数収集・分析する。

(ア) 事例収集

国内外から空港隣接地、臨海部の埋立地、規制緩和により開発等を実現した土地、公民連携（PPP／PFI）による緑地空間の創出等の視点で参考になる事例を複数収集する。

(イ) 事例分析

収集した事例について、その特徴、導入機能、事業スキーム（みなと緑地 PPP、Park－PFI、事業用定期借地制度等の活用状況を含む）、成功要因や課題を整理・分析する。

(4) 民間活力の活用可能性調査

対象地域については、行政負担を極力抑制することを前提としながら、来訪者が取って行きたいと思える集客の見込める使い方や、集客が見込まれない場合であっても、税源涵養等を通じた市民還元につながる使い方（特定事業者が独占的に利用する単なる土地貸付に限らず、高質かつ独自性の高いニーズに応えるサービス提供により事業収益が見込まれる利用方法など）が望まれる。

そこで、民間事業者の視点から、実効性のある活用方法や事業性、参入に向けた課題等を把握する。

(ア) 活用内容の検討

これまでの調査を踏まえ、対象地域で想定される活用方法を類型化（アクティビティ、憩い、土地貸付など）して整理する。

(イ) ヒアリングの実施

対象地区での事業主体になり得ると想定されるデベロッパー、レジャー・エンターテインメント、物流、エネルギー関連等の民間事業者 5 者程度を対象にヒアリングを実施し、以下の点について意見を徴収し、とりまとめる。

- 対象地域における具体的な事業アイデアとその事業性
- 事業参入の前提となる条件（行政に求める規制緩和やインフラ整備、交通アクセス面の改善要望など）

なお、ヒアリングの相手方（事業者の構成メンバー）は、事業参画にあたっての経営判断に一定の関与が可能な職位の人材を含めるものとする。

また、ヒアリング対象事業者は（３）の調査事例の実施主体と同一である必要はないが、過去の事業実績等を踏まえて選定するものとする。

（５） 実効性のある活用内容や課題の抽出・整理

これまでの調査・検討結果を統合し、本地区で実現可能な土地活用の方向性とその事業スキームを、実現に向けた課題とともに類型化して整理する。

第 1 1 条（成果品）

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。

- 2 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。
- 3 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。
- 4 業務中に業務の途中成果を監督員から求められた場合、監督員の指示に従い、資料を提出しなければならない。

＜成果品一覧＞

- （１） 電子媒体（DVD） 1 枚

※DVD には下記ラベルを貼ること。

令和 7 年度	浮島 1 期地区及びその周辺における土地利用に向けた 基礎調査・検討業務委託
委託機関名	川崎市臨海部国際戦略本部基盤整備推進部
作業機関名	（受託者名）

- （２） その他、収集または作成した資料のうち重要なもの 一式

第 1 2 条（履行期間）

本業務の履行期間は、契約締結日から令和 8 年 3 月 3 1 日までとする。

第 1 3 条（その他）

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をして定めるものとする。

- 2 仕様の内容、数量等に変更が生じた場合は、発注者との協議により変更の対象とする。

以上