

## 令和8年度 扇島地区における土地利用転換の実現に向けた検討業務委託 仕様書

### (適用範囲)

- 1 本仕様書は、令和8年度扇島地区における土地利用転換の実現に向けた検討業務委託（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扇島地区を中心とした川崎臨海部とする。

### (目的)

- 4 本市では、令和5年8月に策定した「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、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、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の早期実現を目指している。

本業務は、土地利用方針に基づく扇島地区の土地利用転換を見据え、まちづくりと一体となった交通体系の構築及び緑地整備のあり方について総合的に検討するため、以下の各項を目的とする。

#### (1) 扇島地区の島内交通検討支援

土地利用方針および過年度の検討結果等を踏まえ、扇島地区の先導エリア以外の対象範囲について、将来の交通モードを見据えた扇島地区の交通ネットワークを検討し、扇島地区の目指すべき将来像を整理する。

#### (2) 扇島地区の緑地の整備および維持管理等に係る制度設計等検討支援

扇島地区の土地利用転換を図るうえで、オープンスペース整備に係る整備手法、事業スキーム等の検討の深度化を行うとともに、都市公園、防災公園、港湾緑地、民間緑地等の組み合わせにより構成される緑地の整備手法や維持管理手法について、市民、企業、中間支援組織など多様な主体が参画し、かつ持続可能な制度設計を検討する。

#### (3) 土地利用方針改定検討支援

令和5年度策定の土地利用方針、令和7年度策定の扇島地区基盤整備等推進計画、過年度の検討資料等を踏まえ、先導エリア以外の事業スケジュールの検討及び土地利用方針に掲載した事業費・事業効果の算定シミュレーションの更新を行うとともに、扇島地区の土地利用概成時の計画内容を視覚的にわかりやすく示す外観イメージパースを作成する。

### (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) 扇島地区の島内交通検討支援

①島外交通から島内交通への円滑な交通アクセスの検討

陸海空の結節点となる扇島地区について、委託者が提供する資料等に基づき、扇島地区への交通アクセスの前提となる将来交通需要や利用者属性等の条件を整理する。また、扇島地区の土地利用転換が段階的な整備となることを想定し、開発フェーズに応じた島内交通モード（移動手段）と、それらのルートやネットワークの検討を行う。さらに、島外から島内への交通モードと島内の交通モードとの接続（交通モード転換の場合を含む。）に必要な諸機能、規模等について検討し、島内交通の交通結節点等の検討を行う。

②国内外含めた事例調査

多様な交通モードの整備事例、自動運転の安全性・効率性を最大限活かした歩車分離の都市デザインの事例、まちづくりと一体となった交通結節点の整備事例などについて、国内外を含めた事例調査を行う。

③多様な交通モードを前提とした島内交通機能等の在り方の検討

扇島地区の土地利用転換が概成する 2050 年頃には、レベル 4・レベル 5 を中心とした自動運転技術が一般的なインフラ技術として社会に浸透していることを前提とし、自動運転による島内の円滑な移動に必要な道路や街区構成の在り方、自動運転に必要な設備配置、各交通モード（歩行者、パーソナルモビリティ、自転車、乗用車、公共交通、物流車両、緊急車両等）の島内動線・ネットワークの考え方などについて、②の事例等を踏まえて検討を行う。それらの将来像を踏まえて、令和 17（2035）年度時点を想定した、自動運転交通の円滑化に向けた道路や街区構成の在

り方の検討を行う。

#### ④島内移動需要の想定

①の前提条件と③の検討内容を踏まえつつ、委託者が提供する土地利用のゾーニング、機能等に関する検討資料等を参考に、島内の移動需要（ヒト・モノの各種交通モードごとの1日あたり総数）の想定を行う。移動需要への影響の大きさに合わせて施設配置等を3パターン程度検討し、比較検討を行う。

#### ⑤全体像・課題等の整理

①から④までの検討結果を踏まえ、島外からのアクセス、島内の交通モードの役割分担、道路・街区構成、必要な設備・運用体制などを総合的に取りまとめ、扇島地区における円滑な交通体系の全体像を整理する。あわせて、技術・設備・制度・法令面等の課題を抽出し、今後の検討の方向性を整理する。必要に応じ、需要変動や技術の変化、災害等のリスクや代替シナリオも整理し、計画検討の基礎資料とする。

### (2) 扇島地区の緑地の整備及び維持管理等に係る制度設計検討支援

#### ①緑地整備検討

「土地利用方針」や「川崎市みどりの将来像」等、委託者が提供する資料等を踏まえ、扇島地区が目指す緑地の規模や配置を整理するとともに、具体的な実現に向けた整備について、事例調査等を実施の上検討し、実現可能性のある手法・事業スキームを複数提案する。あわせて、オープンスペースの土地の所有形態について、現土地所有者への優遇措置等も踏まえ、土地売買、無償譲渡、借地等のパターンのメリット・デメリットの整理を行う。

#### ②扇島地区の緑地の整備及び維持管理に係る制度設計等の検討

①にもとづき、扇島地区における緑地の整備及び維持管理に関する制度設計を複数パターン検討する。検討に際しては、緑地の底地所有者の想定が複数者いることを前提に、企業や市民、中間支援組織など多様な主体が参画し、扇島地区の段階的な開発を踏まえた持続可能かつ企業連携が図られるものとする。また、扇島地区の緑地をケーススタディとして、制度案の検証、事業スキーム、事業成立に必要な面積規模等、メリット・デメリットの整理を行う。

#### ③制度化に向けた課題事項の整理

制度設計の検討結果を踏まえて、制度化に向けた課題事項の整理を行う。

なお、制度設計（案）に関して委託者がヒアリングを実施するが、ヒアリングに必要な資料等の作成支援は受託者が行うこととする。

### (3) 土地利用方針改定検討支援

#### ①事業費・事業効果の算定シミュレーション

土地利用方針の事業効果算出資料を基に、土地利用方針改定に向けた検討資料を踏まえ、官民の

投資額、投資効果の算定シミュレーションの更新を行う。シミュレーションに際しては、土地利用転換がもたらす直接的効果、間接的効果を体系的に整理し、定量化可能な項目について推計分析を行い、経済効果、雇用創出、税金等を推計する。

#### ②土地利用転換の実現に向けた検討

扇島地区の段階的な整備の進捗を見据え、工事スケジュール等を想定し、2050年頃までの今後の検討内容を含めた事業スケジュールの作成を行う。

#### ③外観パースの作成

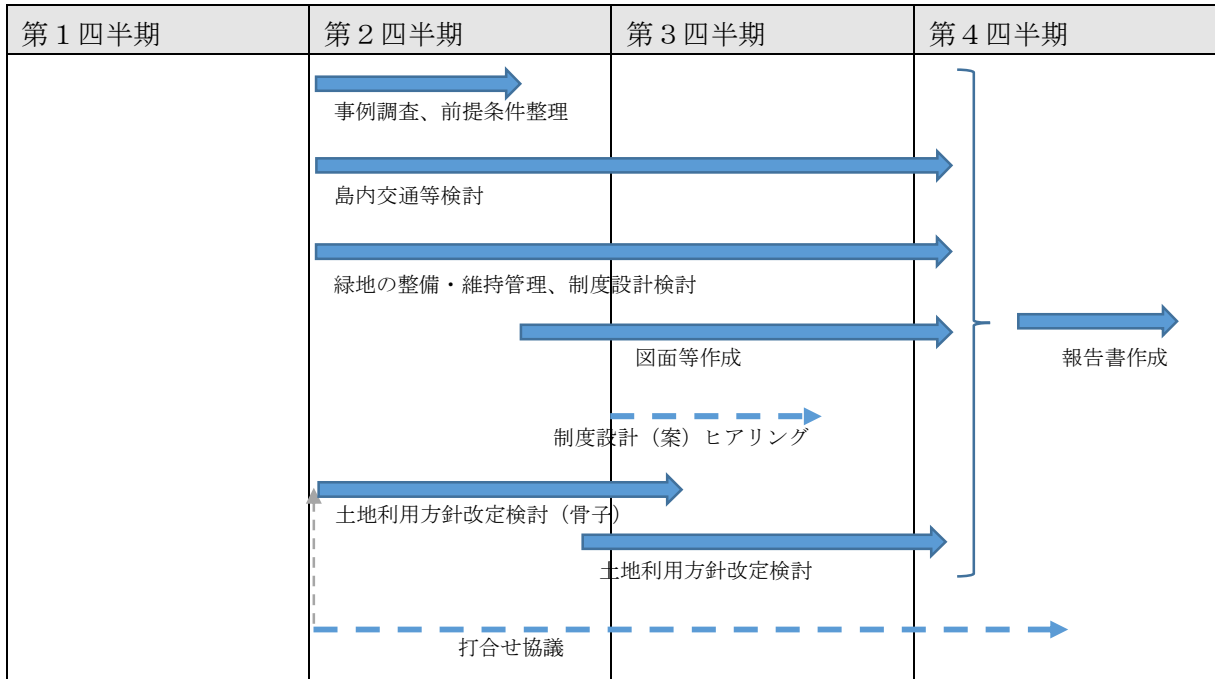
扇島地区における土地利用転換計画について、パブリックコメント・庁内協議・関係機関調整等に使用するため、土地利用概成時の計画内容を視覚的にわかりやすく示す外観イメージパース等を3枚作成する。

#### (4) 報告書の作成

以上を、報告書としてとりまとめる。

#### (5) 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9年3月12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。

2026年度	令和8年度 扇島地区における土地利用転換の実現に向けた 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	○ ○ ○ ○ ○