

## 「京浜臨海部における土地利用誘導策検討調査業務委託」 業務説明資料

本業務説明資料に記載した内容には、現在検討中のものも含まれるため、本プロポーザルのみの設定条件とし、業務実施の条件となるものではありません。

### 1 件名

京浜臨海部における土地利用誘導策検討調査業務委託

### 2 履行期間

契約締結日から令和7年3月24日（月）まで

### 3 履行場所

横浜市内京浜臨海部

### 4 業務目的

京浜臨海部に広がる工業集積地域においては、製造業を中心とした工場が多く立地し、本市経済をけん引してきました。その後、生産機能の集約や移転に伴う用途の転換が見られ、高付加価値型製品の製造ラインや研究開発拠点の立地が進んでいます。また、本市では、「京浜臨海部再編整備マスタープラン」を策定（平成30年改定）し、守屋町・恵比須町・宝町を中心とした新子安地区及び末広町地区において、イノベーションハブの形成を目指し、研究開発機能の集積を進めています。一方、近年では、eコマース市場の拡大により、比較的大規模な工場の跡地が、大型物流施設に転換する動きが顕著となっています。

そこで、今後の京浜臨海部において、本市の施策・方針（「京浜臨海部再編整備マスタープラン」や「横浜臨海部における脱炭素イノベーションの創出」等）に合致し、これからの時代に適した研究開発を中心とする多様な機能が集積する産業エリアへと転換するため、土地利用に関する分析・課題等、及び機能別の比較分析を行った上で、具体的な土地利用誘導策を検討することを目的とします。

### 5 業務概要

#### （1）土地の選定

京浜臨海部において、令和4年度に作成した土地カルテの中から研究開発を中心とする多様な機能が集積する産業エリアとして優位性の高い土地を1か所選定する。

#### （2）上位関連計画の整理

経済産業省が定める「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」を整理した上で、本市の経済施策、都市計画及び脱炭素施策を中心に、選定した土地周辺に係る上位計画を整理する。

#### （3）土地の現況及び課題の整理

（1）で選定した土地及びその周辺地について、土地利用状況、地権者、地形、ハザード、交通インフラ、交通条件、法規制等を調査し、課題等の整理を行う。

#### (4) 研究所と物流施設の比較

ア (1) で選定した土地が全て研究所になった場合と物流施設(マルチテナント型物流施設を想定)になった場合の土地利用モデルを作成する。なお、その際には、開発許可等の法令基準に基づき、必要な道路等の基盤整備を考慮するとともに区画割も検討し、実現可能なモデルとすること。

イ アで作成した土地利用モデルについて、雇用・経済波及効果・税収・事業採算性等の面から比較評価を行うこと。なお、比較評価にあたっては、本市及び(1)で選定した土地の地権者の両側面から見た評価とし、評価軸は、受託者が提案し、委託者と協議の上、決定すること。

#### (5) 業種の絞り込み

(1)～(4)を踏まえ、(1)で選定した土地にふさわしい業種(日本標準産業分類における中分類程度まで)を複数提案すること。

#### (6) 産業エリアとして必要な環境の考察及び土地利用案の作成

(1)で選定した土地及びその周辺の状況を踏まえた産業エリアとして必要な環境について、先行事例等を挙げながら考察し、複数の土地利用案(配置図)を作成する。土地利用案の作成にあたっては、開発許可等の法令基準に基づき、必要な道路等の基盤整備を考慮するとともに区画割も検討し、実現可能な土地利用案とすること。なお、土地利用案の作成にあたっては、(5)で絞り込んだ業種を必ず配置することとし、絞り込んだ業種と親和性の高い他の機能を複合的に提案することも可能とする。また、提案にあたっては、現行の用途規制等の規制緩和を含めた提案としても良いものとする。

#### (7) 事業費の試算

(6)で作成した土地利用案を基に、都市基盤整備や売却区画等の数量を算出する。また、他類似事例の事業費単価等を用いて事業費を試算する。

#### (8) 経済波及効果の分析

(7)を踏まえた上で、経済波及効果の分析をする。

#### (9) まとめ

#### (10) 打合せ協議、議事録作成

#### (11) 報告書作成

### 6 成果品

(1) 成果品の提出については、次のとおりとします。

ア 報告書(製本)2部

イ 電子データ(CD-R等)1部

ウ その他必要と思われる資料

(2) 成果品、作成した資料及びその著作権は横浜市の所有とし、受託者は横浜市の承諾を得ずに使用または公表しないでください。

(3) 成果品の納入先は、横浜市経済局企業誘致・立地課(※)とします。

※ 令和6年4月1日以降は企業投資促進課に読み替えます。

### 7 その他

- (1) 作業の遂行にあたっては、本市担当職員と十分に協議し、作業内容、作業の進捗状況について随時連絡し、指示を受け、打合せ協議内容については、打合せ後早急に記録簿を作成して、送付してください。
- (2) 本市担当職員の指示等に基づき、業務目的を満足するよう協議・検討を行ってください。
- (3) 本業務を実施するにあたり、各分野の検討に精通した人員を配置するとともに、それぞれの検討と整合を図りながら行ってください。
- (4) 本業務説明資料に定めのない事項については、本市担当職員と協議のうえ決定してください。
- (5) 受託者は、業務の実施にあたり疑義が生じた場合には、本市担当職員に申し出て指示を受けてください。