

令和6年度 経海B委第8号

清水港貝島地区土地利活用手法調査業務

業務概要書

第1条（適用）

本業務概要書は、静岡市の発注する「令和6年度 経海B委第8号 清水港貝島地区土地利活用手法調査業務」（以下「本業務」という。）に適用するものである。業務遂行にあたっては、全て業務概要書に基づき実施するものとし、業務概要書に記載のない事項については、静岡市土木業務委託共通仕様書に準ずるものとする。

この他、業務遂行にあたり生じる疑義については、委託者（以下、「甲」という。）と受託者（以下、「乙」という。）の協議によるものとする。

第2条（業務目的）

本市では、清水港等の特質的な地域資源を生かし、海洋文化、ライフスタイル自体の変容・変革を促すみなとまちづくり（国際海洋文化都市）を目指し、「BX（ブルートランスフォーメーション）の推進」を掲げている。

こうした中、清水港貝島地区では、静岡県が清水港港湾計画（令和3年3月）に基づき、海洋研究・開発拠点化に向け、埋立事業や岸壁整備を進めており、令和10年度を目途に第1期埋立竣工エリア（約7.8ha）などの利用が可能となる予定である。

一方、本市においても令和6年7月に「駿河湾・海洋DX先端拠点化計画（BX推進事業）」が内閣府の地方大学・地域産業創生交付金の対象事業として採択されたことから、今後は静岡県と連携し、海洋研究・技術開発の拠点化を推進していく予定である。

そこで、本業務においては、当地区に係る上位・関連計画、周辺施設の関連データや中部電力㈱所有地の土壌汚染等の状況を調査するなど、現況や法規制等の与条件を整理し、今後の土地利活用に必要な基盤整備手法の検討、整備にかかる概算費用の算出などを実施し、貝島地区ビジョンとして取りまとめることを目的とする。

第3条（業務箇所）

静岡市 清水区 三保 周辺

第4条（業務内容）

本業務は、次の事項に従って作業を進め、成果をとりまとめるものとする。

1 与条件の整理

本業務に係る上位関連計画や対象地が位置する周辺施設の関連データ等を踏まえ、土地利活用に向けた、現況や法規制等の与条件を整理する。

（1）既存資料の収集整理

- ・上位関連計画を整理し、エリアや貝島地区整備の方向性を整理する。
- ・これまでの本市での検討や関係機関との調整状況を整理する。

（2）現況及び関連事業の整理

- ・広域的な地区の立地特性を整理する。

- ・貝島地区内の施設状況（道路、護岸、供給処理施設など）を整理する。
- ・駿河湾・海洋DX先端拠点化計画（地方大学・地域産業創生交付金事業）等、貝島地区の関連事業を整理する。

（３） 関係法令の整理

- ・港湾法、都市計画法、災害ハザード状況等、土地利活用転換に向け関係する法令及び規制内容を整理する。

２ 土壌汚染対策の検討

（１） 既存資料の収集整理（以下を想定）

- ・地歴調査結果、土壌調査結果、地質調査報告書、既存施設の平面・構造図

（２） 関係法令の整理

- ・当地区の開発にあたり、関係する土壌汚染関連の法令を整理する。

（３） 土壌汚染リスクの抽出・対応方針の検討

- ・既存資料を踏まえ抽出した土壌汚染リスクに対して、対応方針を検討する。
- ・必要な土壌汚染調査や対策の費用について、概算費用を算出する。

（４） 関係機関へのヒアリング

- ・土壌汚染リスクへの対応方針について、妥当性の確認を行うため、関係機関へのヒアリングを実施する。

３ 土地利用需要の予測

１、２の結果を踏まえつつ類似・参考事例調査を実施し、土地利活用の方向性案を設定する。

（１） 類似・参考事例調査

- ・全国の港湾の土地利用転換を図った事例から、貝島地区と条件の近い港湾を抽出し、土地利用状況等を整理し、当地区の参考とする。

（２） 民間事業者需要調査

- ・１、２及び上記事例調査を踏まえて、本市として期待する土地利活用や導入機能の候補を整理した上で、それらに対する民間事業者目線の実現可能性を調査する。

４ 需要等を踏まえた土地利活用の方向性案の設定

１～３の検討結果をもとに、貝島地区の土地利活用転換コンセプトを設定し、ゾーニング図を作成する。

５ 実現手法の検討

４を踏まえ、土地利活用の実現手法を整理し、概算事業費の算出を行う。

- （１） 実現に向けた課題の整理
- （２） 課題解決に必要な方策検討
- （３） 概算事業費の算出
- （４） 事業スケジュールの検討

なお、上記において段階的土地利用及びそれに伴う整備手法等を想定し、時間軸での効率的・効果的な施策ステップを踏むことの妥当性を明確にした検討を行う。また、それぞれの提案、検討結果をステークホルダーに対してどのようにアプローチしていくか、承認を得ていく合意形成活動手法についても触れた検討を行う。

６ 貝島地区ビジョン（案）の取りまとめ

- （１） １から５までの検討を踏まえ、最適と考えられる土地利活用手法等をビジョン（案）として取りまとめる。その際、将来イメージが伝わるように鳥瞰パースを作成する。

7 報告書作成

業務の過程、結果を報告書に簡潔にまとめる。

8 打合せ協議

業本業務の打合せは、着手時1回、中間3回、成果品納入時1回の計5回とする。

第5条（成果品）

本業務の成果品は以下のとおりとする。

- (1) 報告書・概要版 … 各3部
- (2) 成果品の電子データ … 一式
- (3) その他発注者が必要と判断した資料

第6条（納品）

乙は、本業務を誠実に遂行し、期間内に成果品を納入することものとする。なお、成果品の納入場所は、静岡市B X推進課とする。

成果品に、乙の責めに帰すべき瑕疵が認められた場合には、業務完了後であっても乙は速やかに訂正しなければならない。このことに要する経費は乙の負担とする。

第7条（資料の貸与）

乙は、甲が保有する資料を借用する場合は、甲の認める配置技術者が借用書を提出するものとし、甲は借用書と引き換えに貸与するものとする。

乙は、貸与された資料を善良なる管理者の注意をもって使用するものとし、使用後は速やかに返還するものとする。

別紙

地図

