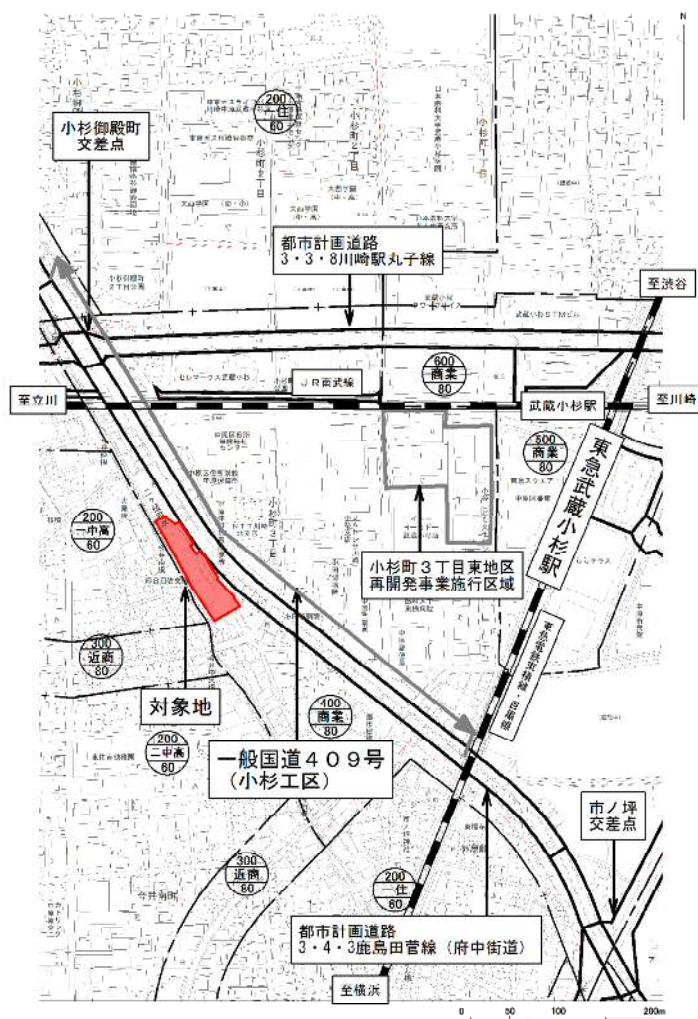


「川崎市総合自治会館跡地等活用の検討に関するサウンディング調査」実施要領

1 調査の対象

川崎市総合自治会館の敷地等の土地・建物（下図参照）

（所在地：川崎市中原区小杉町3丁目1番地ほか 敷地面積：約2,900㎡）



2 調査の概要

(1) 調査の目的

平成32年度6月に竣工予定の小杉町3丁目東地区再開発事業により建設される建物に川崎市総合自治会館が移転することに伴い、移転後の川崎市総合自治会館の建物や用地、及びその周辺の公有地等（以下「跡地等」という。）の、有効活用策について民間事業者等との対話を行うことを通じて、「跡地等の有効活用策の可能性」、「地域貢献の実現可能性」等に関する提案を求め、また意見交換を行い、跡地等の活用の検討に資することを目的とします。

(2) 調査の進め方

| 日程 (予定) | 内容 |
|--|-------------|
| 平成 30 年 10 月 29 日 (月) | 調査の実施について公表 |
| 平成 30 年 11 月 8 日 (木) | 説明会参加締切日 |
| 平成 30 年 11 月 14 日 (水) | 説明会 |
| 平成 30 年 11 月 15 日 (木) ～12 月 6 日 (木) | 参加申し込み受付 |
| 平成 30 年 12 月 13 日 (木) ～19 日 (水) | 対話の実施 |
| 平成 30 年 12 月下旬～ 平成 31 年 1 月下旬 | 実施結果の概要を公表 |

(3) 川崎市総合自治会館の敷地等の概要

ア 土地

| | |
|-----------|---|
| 所在及び交通 | 川崎市中原区小杉町 3 丁目 1 番地ほか 東急武蔵小杉駅から徒歩約 5 分 |
| 地目・地積 | 宅地・2, 130 m ² 水路 779 m ² 合計 2,909 m ² ※CAD 求積による |
| 都市計画による制限 | 用途地域：商業地域 建蔽率／容積率：80％／400％ 高度地区：指定なし 防火地域：防火地域 |
| 現況等 | 川崎市総合自治会館（普通財産）が現存 |

イ 建物

| | |
|------|------------------------|
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 3 階建て |
| 床面積 | 1387.67 m ² |
| 建築面積 | 817.83 m ² |
| 建物高さ | 12.915 m |
| 竣工 | 昭和 58 年 1 月 30 日 |

(4) 跡地等活用の基本的な考え方（案）

跡地等は複数の再開発事業によって高度な都市機能の集積が急速に進んだ武蔵小杉駅周辺において残された貴重な公有地です。また、跡地等の西側には歴史的価値が高いと考えられ、春には桜の名所となる二ヶ領用水が流れ、その後背には住宅街が広がる一方、東側には道路拡幅整備事業中の国道 409 号が面し、北側には中原

区役所等の公共施設が集積しているなど、跡地等は、多面的な顔を持つ高いポテンシャルを秘めた土地でもあります。また、駅周辺を中心とした拠点開発の進捗等により、本市の人口は当面増加傾向を示すものの、市全体では平成42年に、中原区では平成52年に人口がピークを迎え、以降、人口減少への転換が想定されています。

こうしたことから、跡地等については、地域への貢献を図りながら、人口動向や将来の行政需要等の様々な環境変化に柔軟に対応できるよう当面の間、活用を図るものとし、二ヶ領用水とのつながりを活かしながらうるおいと賑わいのある広場や親水空間としての活用を図ることを跡地等活用の基本的な考え方として検討を進めています。

3 調査の詳細について

(1) 対象者

跡地等への事業参画可能性のある法人又は法人のグループ(以下「法人等」という。)

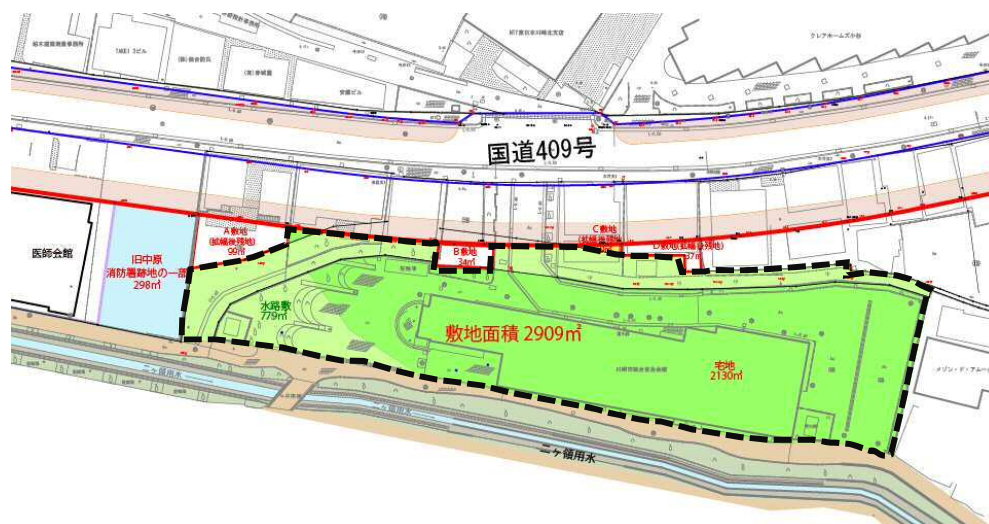
※跡地全体ではなく、建物の新設、既存施設の改修、施設の運営・維持管理、イベントの実施、テナントなど、事業の一部に関して参画の可能性のある法人等も対象とします。

(2) 調査にあたっての前提条件

以下に本市で検討中の前提条件を示します。なお、前提条件はあくまで現時点における想定であり、これに対する事業者からの意見・要望等は妨げないものとします。

ア 調査対象となる事業用地

本調査範囲は点線で囲われた範囲(約2,900㎡)を基本としますが、国道409号道路拡幅事業の進捗状況に応じ、取得した残地や隣接する旧中原消防跡地の一部を範囲に含める等、敷地が一部増減する場合があります。



イ 事業方式

- ・事業用地全体に対して、市と法人等が10～20年程度の事業用定期借地契約を締結し、法人等が対象地を借り受け、事業を行うことを想定しています。
- ・事業者が行うものとして、施設の整備※・運営・維持管理及び広場等の維持管理を想定しています。その他、広場等の整備及び既存建物の解体については、事業者がどこまで対応することが可能かお示してください。

※施設の整備：新たに施設を整備するだけでなく、改修等による既存施設の活用を含む（以下同様）。

ウ 事業内容

法人等は、事業用地について、地域貢献に資する機能等の導入を行いながら、自らの事業を営むことができるものとし、「2調査の概要（4）跡地等の基本的な考え方（案）」を踏まえ、以下の点を考慮した事業を想定しています。

① 賑わいや憩いに資する施設等の導入

広場や親水空間としての活用を図ることを基本に、高度な都市機能が集積した駅周辺とは趣の異なる賑わいや、憩いに資する施設等の導入を想定しています。

② うるおいと賑わいのある広場の整備・運営

季節ごとに異なる表情をみせる樹木や芝生などを整備し、快適で居心地がよく、日常的に多くの人々が憩い集える空間とし、既存の地域イベントも含む定期的なイベントの開催等を通じて、地域の拠点となる広場空間を想定しています。

③ 地域住民が利用する多世代交流の場づくり

駅周辺は、近年、都市機能の集積が急速に進み、多くの子育て世代等が転入している一方、古くから市街化が進んでいる地域でもあることから、多世代の住民が集え、交流できる場とすることを想定しています。

④ ニヶ領用水とのつながりを活かした空間づくり

ニヶ領用水を身近に感じることができるよう、広場空間や施設等との一体的な空間づくりや親水性を活かしたイベントの開催等を想定しています。

⑤ 災害時等に地域住民が活用できる防災機能

防災備蓄倉庫、災害時に活用できる防災備品（かまどベンチなど）や一時的に滞在できる機能等の導入を想定しています。

エ 諸条件

跡地活用に関する諸条件については、次のとおり想定しています。

① 施設整備に関する事項

- ・周辺の住環境に配慮し、新たに建物を整備する場合の高さ制限は、10

m程度を想定しています。

② 広場空間の整備に関する事項

- ・広場空間については、現状*と同等以上の広場空間を確保することを想定しています。

※現状とは現在の敷地で建物や工作物等がない空間とし、駐車場や水路部分も含むものとする。

③ 土地・建物の貸付料に関する事項

- ・貸付料については、跡地活用に関する諸条件を考慮した不動産鑑定評価による価格を目安とすることを想定しています。

(3) 主な対話項目

■事業用地について

- ・事業用地の立地に対する評価

■事業方式について

- ・法人等が営む事業として想定される跡地の活用方法

■施設の用途、規模、管理・運営方法について

- ・施設の用途、規模、管理・運営方法について
- ・事業用定期借地手法に関する実施可能性
- ・事業期間（10～20年）に関する評価
- ・既存建物の活用有無（除却又は改修等について）の意向
- ・既存建物を活用する場合、その取扱い（取得・定期貸付契約等）の意向

■事業内容について

- ・地域貢献に資する機能等の導入にかかる事業者負担への実施可能性
- ・「①賑わいや憩いに資する施設等の導入」に関するアイデアや提案、実施可能性
- ・「②うるおいと賑わいのある広場の整備・運営」に関するアイデアや提案、実施可能性
- ・「③地域住民が利用する多世代交流の場づくり」に関するアイデアや提案、実施可能性
- ・「④二ヶ領用水とのつながりを活かした空間づくり」に関するアイデアや提案、実施可能性
- ・「⑤災害時等に地域住民が活用できる防災機能」に関するアイデアや提案、実施可能性

■諸条件について

- ・高さ制限等に関する意見
- ・現状と同等以上の広場空間を確保することに関する意見

- ・土地の貸付料に関する意見
- その他跡地活用に関する提案等について

4 サウンディングの実施について

現地見学会からサウンディングへの参加申込までについては、以下のとおりとします。

(1) 説明会及び現地見学会の内容・申込について（希望者のみ）

日 時：平成30年11月14日（水）15時30分～

場 所：川崎市総合自治会館 第2会議室

内 容：実施要領の説明を行った後、現地の見学を行います。なお、川崎市総合自治会館は現在も使用している施設のため、見学できない場所がある場合があります。

申込期間：平成30年10月29日（月）～11月8日（木）

申込方法：参加希望者は様式1「説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、「6連絡先」記載のEメールアドレスに送付してください。件名は、「サウンディング説明会参加申込」とします。

※当日は、異業種間のコンソーシアムの形成が可能となるよう参加者の名簿（法人名、参加者氏名、連絡先）を配布する予定です。名簿への掲載の可否について様式1に記入してください。

(2) サウンディングへの参加申込等について

申込期間：平成30年11月15日（木）～12月6日（木）

申込方法：参加希望者は様式2「エントリーシート」に必要事項を記入の上、「6連絡先」記載のEメールアドレスに送付してください。件名は、「サウンディングへの参加申込」とします。

※異業種間のコンソーシアムの形成が可能となるよう参加者の名簿（法人名、参加者氏名、連絡先）を対話実施日に配布する予定です。名簿への掲載の可否について様式2に記入してください。

実施期間：平成30年12月13日（木）～19日（水）

詳細な実施日時・場所については、12月10日（月）頃に個別に連絡させていただきます。

実施内容：団体毎に個別で行います。15分以内を目安に御説明いただいた後、45分以内を目安に対話をさせていただきます。なお、対話内容に関する外部への公表はご遠慮ください。

5 留意事項

(1) 参加の扱い

今後の跡地等の活用の際し、対話への参加実績は優位性を持つものではありません

ん。

(2) 対話に関する費用及び説明資料の提出等

- ア 対話への参加に要する費用は、参加された方の負担とします。
- イ 対話では、説明の補足に必要な資料等を使用することができます。(資料の提出は必須ではありません。) 資料等を使用する場合、対話日の前日の正午までに「6 連絡先」記載の E メールアドレスに送付してください。件名は、「サウンディング事前資料提出」とします。事前提出が間に合わない場合は市提出分として3部ご持参ください。
- ウ 対話に参加する人数は1グループにつき5名以内としてください。

(3) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話を実施させていただくことがありますので御協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

- ア 対話の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。
- イ 公表にあたっては、あらかじめ参加された法人等に内容の確認を行います。
- ウ 参加された法人等の名称は公表しません。

(5) 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話に参加することはできません。

- ア 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体でないこと。
- イ 川崎市暴力団排除条例第7条に基づき、次のaからgまでのいずれかに該当する者でないこと。
 - a 自らが暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3（1991）年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。）第2条第2号に規定する暴力団である者。
 - b 自らの役員等が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員である者。
 - c 自らの経営に暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下「暴力団関係者」という。）が実質的に関与している者。
 - d 自ら又は自らの役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団の威力又は暴力団関係者を利用する等をしている者。
 - e 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者に対して資金を供給し、若しくは便宜を供与する等積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与している者。
 - f 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難される

べき関係を有している者。

g 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者であることを知りながら、これを不当に利用する等をしている者。

ウ 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項に違反している事実があるもの。

6 連絡先

川崎市まちづくり局拠点整備推進室 担当：中村・貝原

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

電話：044-200-3805 FAX：044-200-3967

E-mail:50kyoten@city.kawasaki.jp