

## 生田浄水場用地の有効利用を図る事業者を決定しました

川崎市上下水道局では、生田浄水場用地の一部について、更新用地として活用するまでの間、有効利用を図るための取組を進めてきました。この度、有効利用を図る事業者を株式会社川崎フロンターレに決定し、事業の基本的な事項を定めた協定を締結しました。

今後、地域住民への説明会を開催した上で、この協定に基づき、同社と20年間の事業用定期借地権設定契約を締結します。

- |          |              |                          |  |
|----------|--------------|--------------------------|--|
| 1 事業者    | 株式会社川崎フロンターレ |                          |  |
| 2 決定の経過  | 平成31年 3月15日  | 用地の借受者公募開始<br>(プロポーザル方式) |  |
|          | 令和 元年 9月20日  | 借受適格者として特定               |  |
|          | 令和 元年10月28日  | 協定締結                     |  |
| 3 整備予定内容 | 別紙のとおり       |                          |  |
| 4 供用開始予定 | 令和4年10月頃     |                          |  |



整備イメージ

---

(仮称)

# フロントtown生田

## 事業計画概要書

生田浄水場用地の有効利用に関する事業計画概要書

---

川崎フロンターレ

2019年10月



# 01 プロローグ

## ■ 趣旨

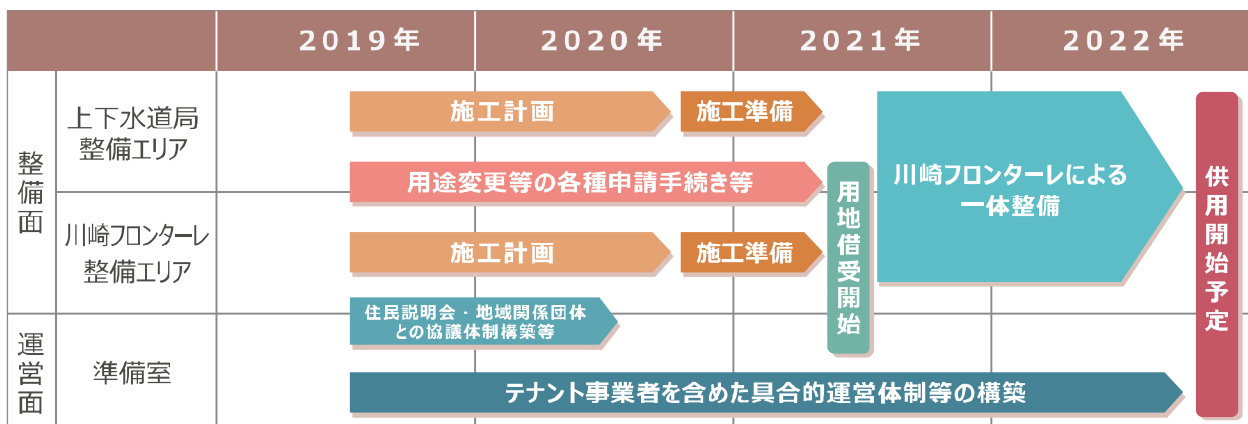
川崎市（上下水道局）では、生田浄水場用地の有効利用を図るため、「生田浄水場用地の有効利用に関する基本方針」及び「生田浄水場用地の有効利用に関する基本計画」に基づき策定・公表した、「生田浄水場用地の有効利用に関する整備計画」（以下「整備計画」という。）において、市民がスポーツ活動により、健康づくりに取組み、また用地借受事業者が安定した事業運営を行えるよう、有効利用の具体策についてとりまとめました。

この取組みを推進するために、プロポーザル方式による上下水道局用地（生田浄水場用地）の土地貸付に係る公募が実施され、借受適格者として特定された川崎フロンターレがこの度基本協定を締結するものです。

## ■ 借受物件詳細

位置図	敷地条件	
 <p>所在地：川崎市多摩区生田1丁目1番1号の一部                      アクセス：中野島駅から徒歩で約 15 分程度                      生田駅から徒歩で約 15 分程度</p>	面積	約 33,000 m <sup>2</sup> （ふれあい広場・多目的広場を含めた有効利用用地全体では約 48,000 m <sup>2</sup> ）
	用途地域	準工業地域（現状は第二種中高層住宅専用地域ですが、今後、準工業地域への見直しに向けた取組みを進めます。）
	建ぺい率／容積率	60% / 原則 200% （準工業地域へ変更した場合）
	高度地区	第 3 種高度地区（最高高さ 20m） （準工業地域へ変更した場合）
	地区計画	用途地域変更と合わせて、地域の居住環境に配慮し、建築物の用途等を制限する事ができるよう、地区計画の決定を行います。（建築物等の用途の制限、建築物の高さの制限 [最高高さ 15m]、壁面の位置の制限 [一定距離] 等）
	借受期間	20 年間

## ■ 今後の流れ（予定）



\*進捗具合によってスケジュールは変更になる可能性があります。

# 02 施設設計の考え方

- 『自分の居場所がある』 人々にとってあたたかい地域のシンボルを目指します。

## ビジョン

生田の地に、日常の喜びや感謝を、市民とスポーツチームが一体となり生み出します

## ありたい姿

市民にとって、どんなときも親しみやすく身近な存在に

## ミッション

広く市民へスポーツ及び交流の機会を提供する拠点として、豊かなスポーツ文化の振興及び市民の心身の健全な発達、地域の活性化に貢献します

- 地域コミュニティに新しいネットワークや活力が、スポーツの力により生まれることを目指しています。

### 1 誰もがつかえるユニバーサルデザイン

子どもから高齢者まで、世代や障がいの種類・程度に関わらず誰もが利用できるユニバーサルデザインを目指し、移動の安全性や施設配置の分かりやすさに配慮したアクセシビリティの高い計画とします。

### 2 連続し、つながりを生み出すような配置

人々が気軽に立ち寄り集えるオープンな空間とし、ふれあい広場やピロティ空間、各テナント施設、クラブハウス、各スポーツ施設が空間として連続し、正面から施設の全貌を把握しやすく、入りやすい、人のつながりを生み出すような配置とします。

### 3 近隣居住環境への配慮

近隣住宅地に面して緑地帯や防音壁ともなるクラブハウスを設けるなど、照明光や騒音の影響に配慮します。

### 4 災害時の一時避難所への活用

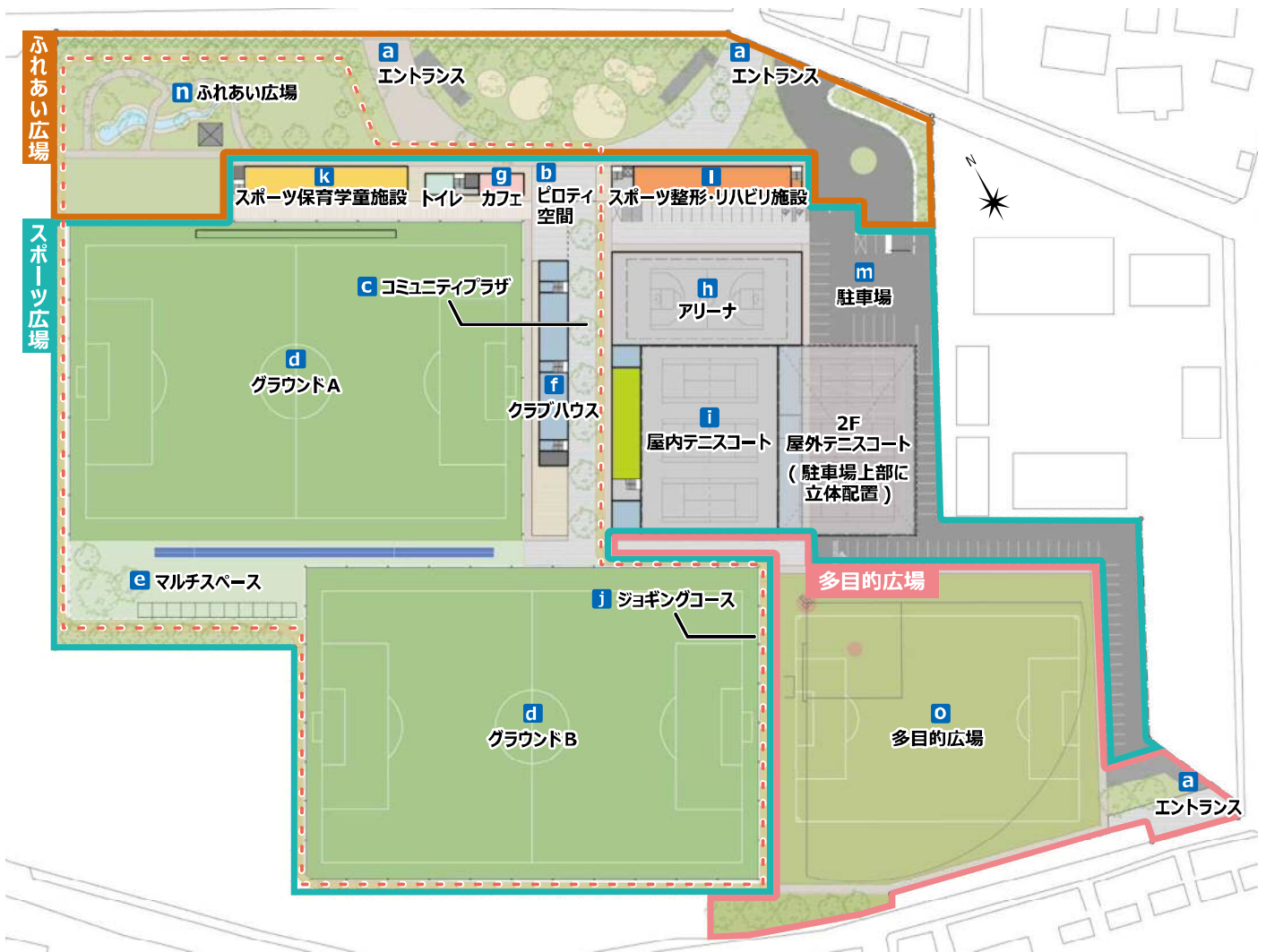
災害時には市民の安全・安心を守る一時避難場所や災害対応業務のための活動拠点として、各施設が機能し、安定した業務遂行が可能となる適切な配置とします。

### 5 スポーツ活動を支える周辺施設

施設内では、グラウンドやアリーナを中心にさまざまなスポーツの利用が見込まれます。このスポーツの利用に際して、利用に関連するスポーツ整形・リハビリ施設やスポーツ保育学童施設などを備える配置とします。

# 03 施設概要 1

## ■ 全体配置



## ■ 各施設配置の考え方

**a** エントランス



北側通路に2か所、南側通路に1か所の計3か所設置します。施設の顔としてのクラブハウスや各種スポーツ施設が連続して見える緩やかなカーブ動線とします。

**b** ピロティ空間



インフォメーションセンターやカフェに連続し、施設の顔として人々が施設概要を知ることができる滞留の場となります。

**c** コミュニティプラザ



ふれあい広場、スポーツ広場、クラブハウス、多目的広場を空間的に連続させ、つながりを生み出す配置は、利用者の交流の場、賑わいを生み出す場として多目的に利用できます。

# 03 施設概要 2

## d グラウンド (A・B)



ロングパイル人工芝敷きのサッカー公式グラウンド(105×68m)2面設置。多目的のフィールド球技や屋外レクリエーションも可能。隣接するふれあい広場は災害時に一体化した一時避難場所になる配置です。

## e マルチスペース



グラウンド2面の中央部分に設け、アップスペース、運営スペースとして幅広く活用。陸上用トラックを設け、トレーニングにも利用できます。

## f クラブハウス



敷地全体の拠点施設とし、2階建ての細長いT型の建物を敷地中央に配置。1階は人が集まり交流の場になる施設、2階カフェテリアは食育を基本とした交流拠点とします。

## g カフェ



施設中央部に位置し、ピロティ空間や木製デッキ空間と隣接することで人の滞留を生み出します。隣接するトイレは誰でも使える公共トイレとします。

## h アリーナ



多目的な利用ができるよう、施設中央に配置。クラブハウスとコミュニティプラザで連続させることにより、スポーツ利用者同士の交流を図ることができます。

## i テニスコート (屋内・屋外)



敷地中央に配置し、住宅地へ照明光や騒音が極力到達しないように配慮。屋内はテニスクラブハウスと内部で隣接。屋外は駐車場上部に立体配置し、敷地の有効利用を図ります。

## j ジョギングコース



誰もが利用できるジョギングコース(約700m)を敷地全体が周回できるよう整備します。

## k スポーツ保育学童施設(1F・2F)



ふれあい広場に隣接させることにより公園との一体利用が可能となります。アリーナ等のスポーツ施設も利用します。

## l スポーツ整形・リハビリ施設(1F・2F)



駐車場と隣接させ、高齢者や歩行困難なリハビリ利用者に配慮します。アリーナに隣接させることで、アスリートのリハビリにも利用しやすい施設とします。

## m 駐車場

### 設備と仕様

- ・普通車スペース 120台以上
- ・マイクロバススペース 4台
- ・大型バススペース 1台
- ・搬入車両スペース 4台
- ・福祉車両スペース 3台
- ・アスファルト舗装、ゲート、精算機
- 照明設備(LED照明)、サイン

夜間利用を考慮し、極力住宅地への影響が少ない位置に配置。路上駐車対策として駐車場前にロータリーを設け、待機自動車の軽減を図ります。

## n ふれあい広場



広大な広場として、利用者のレクリエーションや集い、憩い、やすらぎの場として、また地域の防災拠点としてなど、多くの役割を担っています。

## o 多目的広場



グラウンドに隣接して配置。クラブハウスやスポーツ広場と一体となる市民のスポーツゾーンとして、多様なスポーツが行える環境とします。

# 04 環境への配慮

- 災害時の一時避難場所・活動拠点となる事を踏まえて、緑化の推進などの取組みにより、環境負荷の低減に努めます。

**1** 太陽光発電の導入      **2** その他省エネルギー型機器の積極導入      **3** 災害時に備えた環境負荷の低い設備の活用



- 「川崎市地域防災計画」にもとづき、一時避難場所としての整備を行います。

- ・ 北側ふれあい広場とクラブハウスピロティ空間部分を隣接させることにより、災害時の一時避難場所として一体して機能する配置とします。
- ・ あらかじめ事象ごとの連絡体制図、連絡先一覧、事故対応マニュアルをはじめとする危機管理マニュアルを作成することにより、事前の準備・予防を万全に行うとともに、災害時における迅速な行動につなげます。さらに、独自の訓練や周辺・地域と連携した防災訓練等を実施します。



- 周辺環境への影響に対して、施設設備面・運営面ともに対応策を検討しています。

	位置図
騒音	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅近接側へ樹木を設置し音を緩和</li> <li>・ 防音材、防音パネル等の採用</li> <li>・ 施設内での掲示、注意喚起</li> </ul>
夜間照明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 照明については照射角度をルーバーにて調整して光が漏れないようにする</li> </ul>
路上駐車	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車スペースの確保</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 5px auto;">             普通車 120 台以上 / マイクロバススペース 4 台 / 大型バススペース 1 台 / 搬入車両スペース 4 台 / 福祉車両スペース 3 台         </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前面道路からゆとりある構内道路を設けることで公道での滞留を回避</li> <li>・ 公共交通機関の利用を推奨</li> </ul>

# 05 誰もがつかえるユニバーサルデザイン

## ■ 施設整備面と運営面の両面から、誰もが利用しやすく使いやすい工夫を施します。

### 施設整備面での工夫（移動の安全性や配置、情報提供）

利用者の安全対策及び高齢者、障がい者へ配慮した整備計画とします。

- 「川崎市福祉のまちづくり条例」にもとづき以下の点について配慮した計画とします。

#### 連続的な移動動線の整備

敷地内通路からクラブハウス、各スポーツ空間までの移動部分においては、滑りにくい床材とし、視覚障がい者誘導用ブロックを効果的に敷設します。



#### 使用時の安全を確保する整備

階段手すりの適切な設置、わかりやすいサイン計画を充実させ、移動時の事故や突起物による衝突防止を行います。



#### 適切な空間寸法を確保した整備

出入口幅員等の移動寸法や廊下幅員、回転寸法など車いす使用者の利用を考慮した整備とします。

- 施設内の案内表示は、誰でも解りやすいように、文字の大きさや表現、色を工夫します。また、以下のようなサイン・シンボルマークをできる限り設置していく予定です。

障がい者のための国際シンボルマーク	ベビーカーマーク	耳マーク	ほじょ犬マーク
車いす使用者に限らず障がいのある全ての人が利用できる建物や施設を示す世界共通マーク 	ベビーカーを安心して利用できる場所・設備であることを表しているマーク 	聴覚に障がいのある人のための国内で使用されているマーク。受付等に設置し筆談対応可能等を表します。 	身体障がい者補助犬同伴の啓発のためのマーク。公共施設等、身体障がい者補助犬の同伴を受け入れる義務があります。 

### 運営面での工夫（誰でも利用しやすいサービス、サポートの提供）

子どもから高齢者まで、世代や障がいの程度に関わらず、誰もが利用できるユニバーサルデザインを目指します。

- インフォメーションセンターを設け、基本的な経路や施設の位置情報等、スタッフによる適切な案内情報の提供を行います。
- 地域の身近な存在として利用頻度の高い施設にするためにも、公共施設等で広く利用されている「コミュニケーション支援ボード」を設置し、啓発普及活動を推進していきたいと考えています。
- ヘルプマークを見かけたら、スタッフが声をかけることはもちろん、利用者にもそのマークの意味を理解、認識、協力していただけるように施設内にポスターなどを掲示します。

#### コミュニケーション支援ボード



話し言葉によるコミュニケーションが困難な方に対して、分かりやすいイラストを指で指しながら意思を伝えることができるツールで、「指さし会話板」と呼ばれることもあります。

#### ヘルプマーク



障がいのある方々が、周囲の方に配慮を必要としていることを知らせることで援助を得やすくなるようにするマーク。



- “フロントタウン生田（仮称）”構想の実現に向けて、当社理念を紡ぎながら当社が運営する各拠点を活用・連携した事業を推し進めていきます。

### 当社の考えるまちづくりへの考え方(抜粋)

広く一般の方々へ、スポーツの機会を提供したり、交流の拠点となる市民・地域社会と一体となった、スポーツが生活の中に溶け込み、健康と人生の楽しみを享受できるまちづくり



各拠点を活用した事業は、“日常”の喜びを年間365日生み出す事業として位置づけられています。

### ■ 地域との連携の考え方

- ・地域内のさまざまな団体・組織や個人がつながり、地域コミュニティに新しい価値と継続的にスポーツに親しめる環境を生み出します。
- ・当社は、競技団体やスポーツ協会、地域のさまざまな団体・組織、個人が連携し、誰もが自発的にスポーツを「する」「ささえる」「みる」ことができる仕組みづくりを“フロントタウン生田（仮称）”を介して推進し、川崎の豊かな暮らし、魅力あふれる街づくりに貢献します。



FOOTBALL TOGETHER

