

2024年度第2回 川崎市PPPプラットフォーム意見交換会 実施結果概要

事業名	菅生保育園跡地の有効活用事業
事業所管課	財政局資産管理部資産運用課（有効活用）、子ども未来局保育・子育て推進部（建物等現況）
実施日時	令和6年9月2日（月）、令和6年9月3日（火）
参加事業者	全10社
対話方式	個別対話

意見交換会における主な意見等

1. 公共的機能と収益性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 更地活用のアイデアとして、スポーツ施設は考えられる。スポーツ選手のセカンドキャリアを活かす個人スクールが行えるなど、自由に利用できる施設が良い。 ・ 1階部分を地域交流が可能なスペースとし、2階以上を福祉施設や住居とする活用は考えられる。その場合は建物を新築することになる。 ・ 公共的な要素を導入すると、収益性との両立が難しくなる可能性があるため、ハード・ソフト両面での検討が必要。
2. 既存建物の活用可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存建物の解体と活用を一体として発注する手法も考えられる。 ・ 既存建物は敷地に対して小さい。また、状況によっては改修に新築並みの費用がかかる可能性がある。 ・ 改修の可否は事業者ごとに異なるが、制約が多い建物のため、コストに見合ったリターンが得られない可能性が高い。 ・ 新築であれば「事業に合わせた投資」で良いのに対し、改修の場合、「改修費用を回収できる事業」に縛られてしまう。 ・ これまで既存建物の大規模改修が行われていないため、活用の見込みは低い。
3. 立地条件と需要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最寄り駅からバス又は車利用となるため、駐車場が必須。間口が狭く、駐車場は隣接施設と一体利用が望ましい。 ・ 賃貸住宅としては駅から距離があるものの、ファミリー層や高齢者向け施設なら影響は少ない。 ・ 一部のロードサイド店舗や住宅用地としての需要はあるが、一定程度商業施設は充足しており、新たな需要は少ない。 ・ 近隣の北部市場を活かしたトライアルキッチン等の新しい活用法も考えられる。
4. 貸付・売却に関する条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共的な要素を入れる場合には、貸付料の減額などの配慮が必要。貸付料は事業者の参画に影響するため、目安の提示が必要。 ・ 公共的な要素に関する提案の制限は最小限にし、自由な提案を促してほしい。提案できる価格の幅を広げてほしい。 ・ 公共的な要素に関する提案の比較には、明確な基準が必要。

今後の対応

今回いただいた御意見を参考にしながら、菅生保育園跡地の有効的な活用手法等について検討を進めて参ります。

※上記内容については、参加事業者の承諾を得られたもののみ公表しています。

【お問合せ先】
 財政局資産管理部資産運用課
 電話：044-200-2083
 メール：23sisan@city.kawasaki.jp