

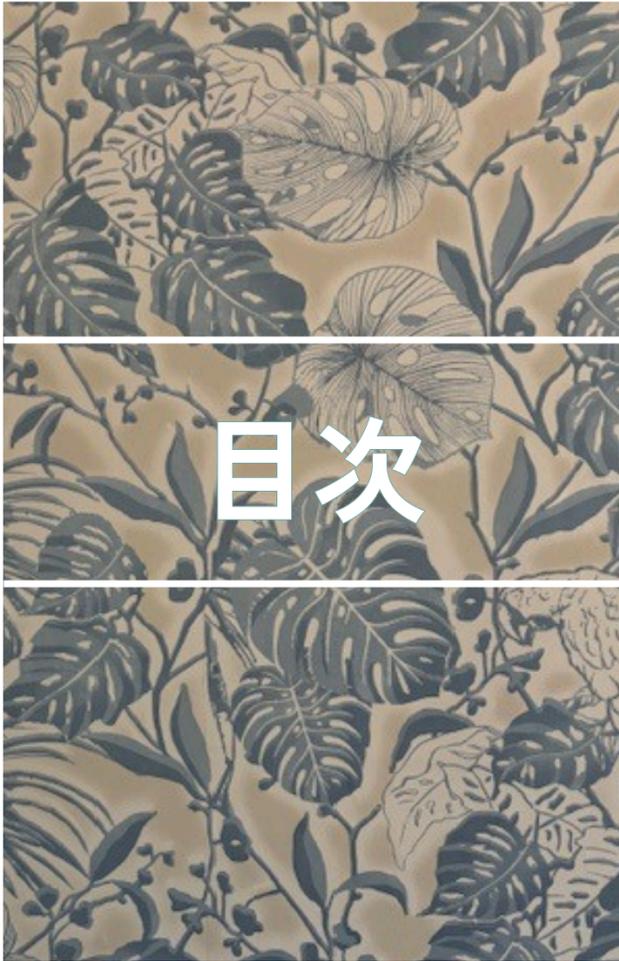
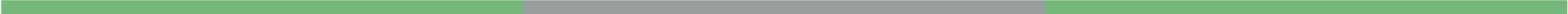
川崎市PPPプラットフォーム意見交換会

長尾3丁目土地等活用事業

令和6年9月

建設緑政局緑政部みどりの事業調整課





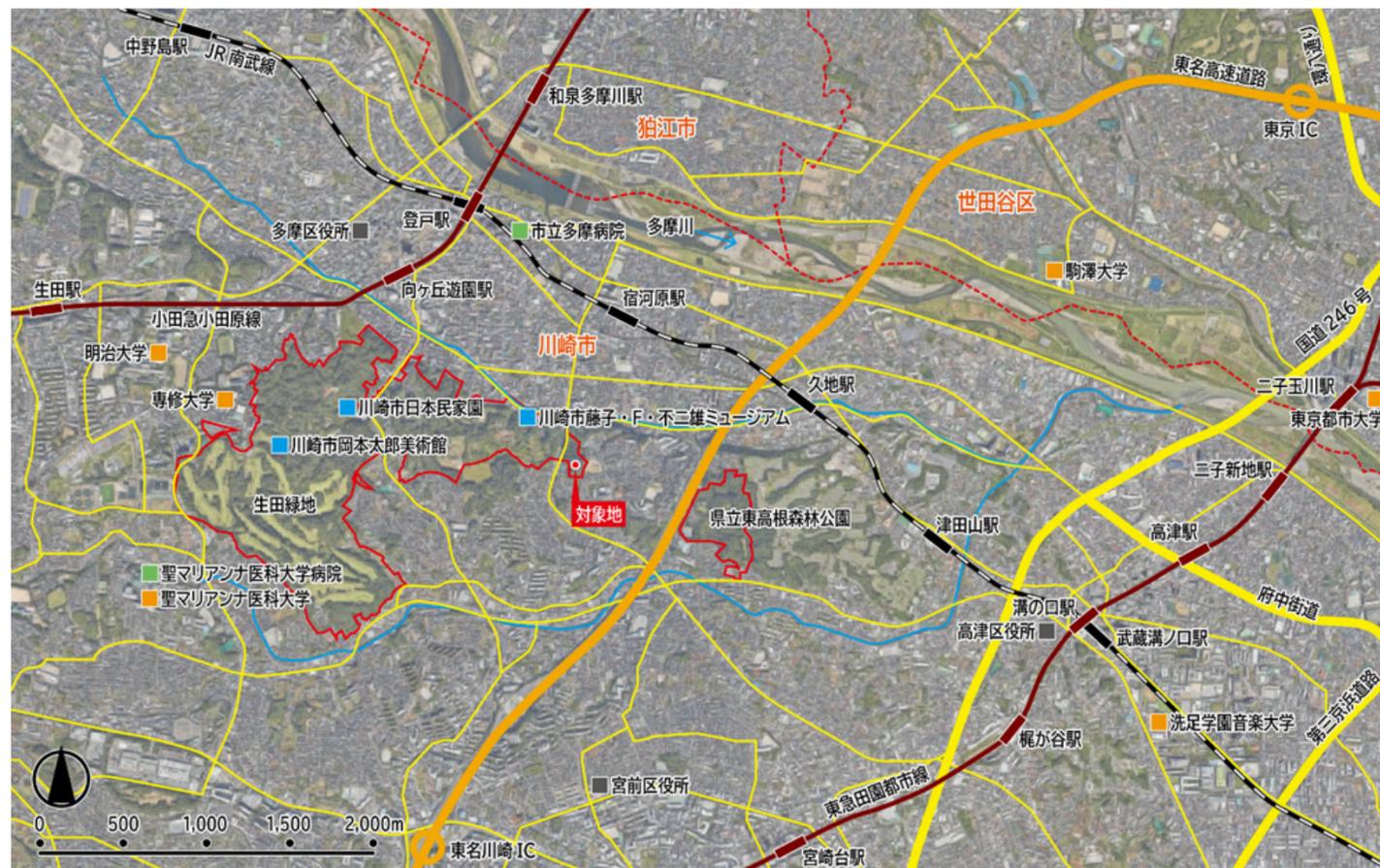
目次

- 01** 対象地の周辺環境
 - 02** 土地・建物の概要
 - 03** 現在の検討状況
 - 04** 想定される活用パターン・事業手法など
 - 05** 想定スケジュール
 - 06** 民間事業者の皆様から御意見をいただきたい事項
- 

01 対象地の周辺環境



[広域図]



最寄り駅は、JR南武線の久地駅（約1.6 km）、宿河原駅（約2.0 km）
宿河原駅の隣駅はJR南武線・小田急小田原線の2路線が乗り入れる登戸駅。
また、生田緑地の都市計画区域内の東端に位置する。

[周辺図]



隣接する北側には長尾山妙楽寺、南側には長尾神社が位置し、周囲は高木の木々に
囲まれた閑静な住宅地。都心から遠くない距離の、静寂で自然豊かな環境である。

02 土地・建物の概要



所在地：多摩区长尾3丁目10-2

項目		概要
土地	敷地面積	4745.97㎡
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	容積率	80%
	建蔽率	40%

項目		概要
建物	建築面積	176.96㎡
	敷地面積	312.60㎡
	構造・用途	RC造2階建て 住宅
	建築年	昭和38年（増築あり）



北側の妙楽寺の塀が越境している可能性があり、接道要件については確認中。
南側の長尾神社の土地に、敷地境界が越境しており、取扱については確認中。
（※次ページの各種参考図を参照）



築61年の洋館風の建物。
令和元年に市に寄贈されるまで、住宅として利用されていた。

02 土地・建物の概要



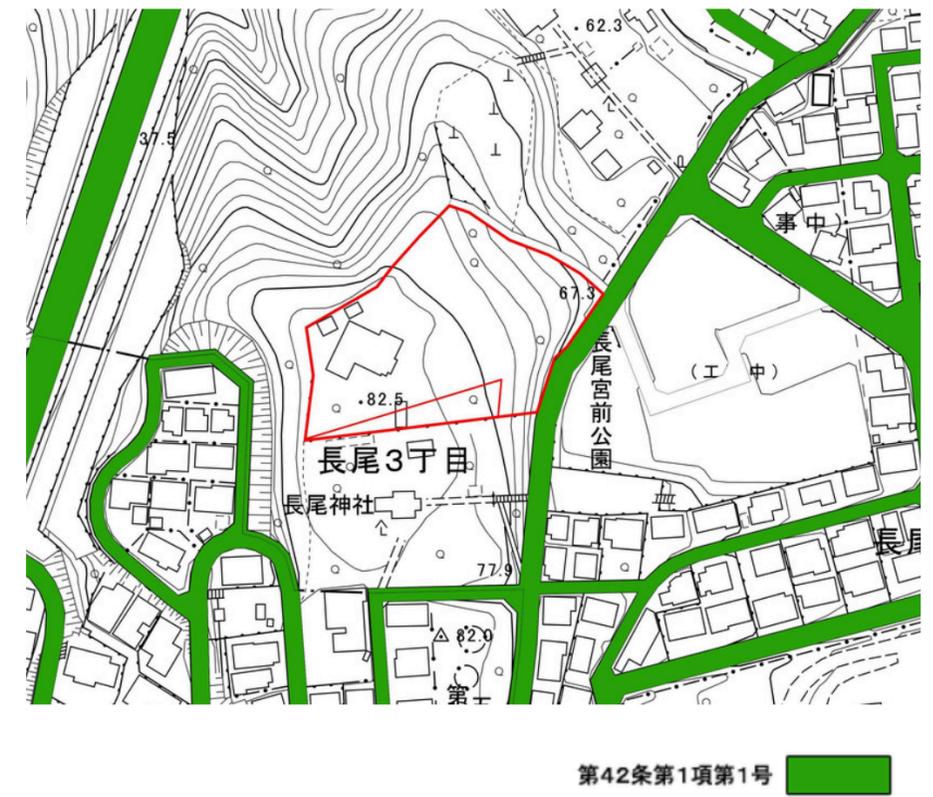
[境界確定図]



[道水路台帳]



[建築基準法道路種別]



03

現在の検討状況

これまでの経過

- 令和元年度に寄附申請を受け、土地・建物の所有権移転登記を行う
- 令和2～5年度にかけて、当該地の利活用の検討を進め、行政計画の整理と共に、境界測量、アスベスト調査、法令適合調査等を実施したところ、耐震性能等に支障があることが判明

建物について

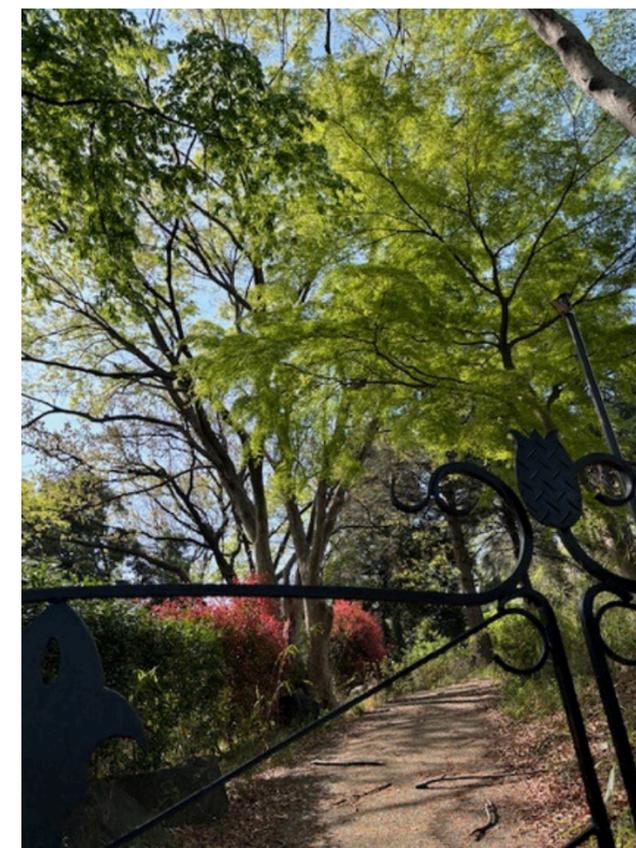
- 解体を前提と想定しており、解体費相当額は市が負担する考え



04 想定される活用パターン・事業手法など

[①基本的な考え方]

当該地周辺では、一定水準の公共施設やコミュニティ施設は備わっているものの、関連計画に沿ってより魅力的な生田緑地の整備を進めるため、民間ならではの発想やノウハウを活用し、地域の魅力向上に資する土地利用が可能かを検討している。



04 想定される活用パターン・事業手法など

[①基本的な考え方] ※関連する行政計画等の抜粋（参考）

川崎市都市計画マスタープラン（多摩区構想）

- 多摩川や生田緑地の玄関口としての特徴を生かし、登戸駅、向ヶ丘遊園駅の2つの鉄道駅が連携し、都市機能がコンパクトに集約した魅力ある拠点形成をめざす。(p.36)
- 生田緑地は、…歴史・文化施設も立地し、観光拠点として潜在的な集客性を有していることから、貴重な自然環境を将来にわたって守り、歴史・文化資源等を持続可能な形で継承し、まちと自然、人と人をつなげる回遊性の高い生田緑地をめざす。(p.64)

生田緑地ビジョン

文化

アートや文化を活かした緑地内、周辺まちづくりとの一体的な取組等により、緑地内外の一体的な魅力向上

人

豊かな自然・文化・人・まちが共に息づきみどりがつなげる持続可能な生田緑地の実現

まち
づくり

地域の財産として子育て世代等の新たなニーズにも応え、地域の賑わいや経済の活性化の場として活用され、みどりのまちづくりの核としての役割を果たす

04 想定される活用パターン・事業手法など



[②想定事業の例示]

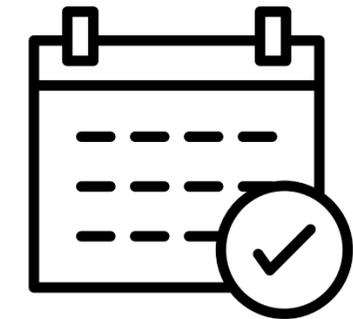
※土地は都市計画区域（生田緑地）であることから、売却はせず、貸付等を想定しています。

想定される活用パターン	地域交流施設	企業研修施設	住宅兼食堂	アーティストの活動拠点
想定される事業手法	行政財産の使用許可	事業用定期借地	一般定期借地	※ Park-PFI

※現在は都市公園ではないが、Park-PFIの導入により地域課題の解決や市民サービスの向上、維持管理費の低減などが見込まれる場合は、都市公園としての整備の検討を行う。

etc....

05 想定スケジュール



[民活導入時期と想定スケジュール]

令和7年

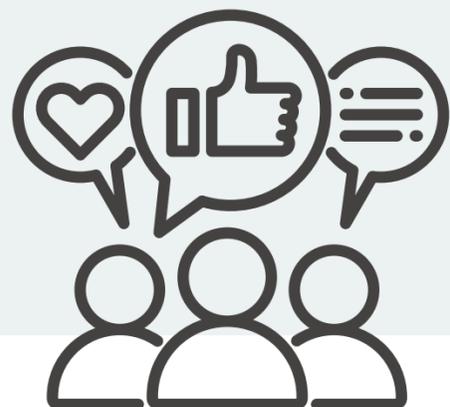
1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
サウンディング 公募要項等への意見募集	募集開始 R7.1頃～											
	意見聴取 R7.4頃～											
	公募開始 R7.7頃～											
	提案審査 R7.10頃～											
公 募 事業者の募集	協定締結 R7.12頃～											

06 民間事業者の皆様から御意見をいただきたい事項

01

活用方法
・
事業の内容



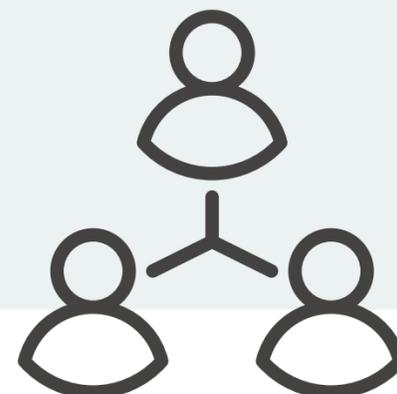
02

想定される
事業手法



03

官民負担の
考え方



04

川崎市に
期待すること

規制緩和や助成等
の内容について