

## 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	南部防災センター敷地等利活用事業
事業所管課	まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課
意見交換会実施日	2025（令和7）年7月29日（火）、30日（水）
参加事業者	全6社
対話方式	個別対話
実施理由	南部防災センター跡地周辺の公有地の利活用計画の策定に向けて事業手法等を検討するため実施したもの。
<b>意見交換会における主な意見等</b>	
① 想定される事業手法について（有効と考えられる事業手法、貸付期間、事業者の参画可能性など）	<ul style="list-style-type: none"> <li>●先行地区の事業期間を10年間とし、その後残りの地区の中長期的な利活用を開始する際、改めて一体で利活用できるようにする、もしくは初めから中長期地区と先行地区を一体で利活用すると良い。</li> <li>●短期と中長期で分けて事業者が別々になるより、併せて一つの事業者が手掛ける方が一体性も損なわれない。</li> <li>●（敷地売却ではなく）定期借地とすると、市の意向も反映しやすく、事業者の投資額も抑えられ、Park-PFI を得意とする事業者なども参画しやすい。期間は、民間事業者の投資回収を考えると、30年程度が適当と考えられる。</li> <li>●敷地売却は、証券化できるなど、事業者側にとって自由度が高くメリットがある。</li> <li>●昨今の建設費高騰から、更地に建物を建てる事業についてはハードルが高いため、建物を最低限の規模や仕様で建設することすると、事業者の参画可能性が高くなるのではないか。</li> </ul>
② 当該地域の市場性について（集客、収益性、話題性等の評価や印象、アクセス性の面での評価や印象など）	<ul style="list-style-type: none"> <li>●現在予定されている先行地区のみの場合、視認性や道路付けなどのアクセスに制約があるため、周辺にお住まいの方の日常利便施設や介護施設による活用が想定される。</li> <li>●先行地区の南側まで一体で利活用することにより産業道路からの視認性が上がり、間口も広がる。幹線道路からのアクセスが得られ、視認性が良くなることで、集客面や機能面で有利になる。</li> <li>●先行地区を南側まで広げ、南渡田地区との連携を図った機能を導入することで、ここにしかない価値を付加できる。そうすると、エリア外からの集客も見込める。南渡田との連携となると、研究機能の導入やそれに関わる健康、学び機能の導入などが考えられる。</li> <li>●隣接する東電敷地も一体で利活用できれば、間口が広がり、自動車の出入りにも利する。</li> <li>●先行地区の道路づけが良くなれば、周辺に住宅が多いためスーパーなどの日常利便系施設が入れる可能性がある。</li> </ul>

<p>③ 土地の活用可能性（土地の活用イメージ、導入を想定する民間施設の機能、想定される建築物の規模、緑地の確保など）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●工事費が高騰しており、新規建設を伴う事業が成立する立地は限られる。既存の建物を活用するのも選択肢として挙げられる。また、駐車場など建設を伴わない事業とする方策も有効と考えられる。</li> <li>●市が必要なインフラ整備を行い、その上に事業者が建物を整備するのが望ましい。市で広場へのインフラの仕込みをしていただければ活用方法が広がる。</li> <li>●南渡田との連携を意識した導入機能としては、研究者の滞在施設やラボなど、検討の余地はある。</li> <li>●建設費抑制のためコンテナやトレーラーハウスの活用も考えられる。</li> <li>●当該敷地から半径 3km 圏内では人口構成が比較的若いことや周辺施設の立地から、主に近隣の方（主に小田、小田栄）が使う施設の整備も想定される。</li> </ul>
---	---

### 今後の対応

今回いただいた御意見を参考にしながら、地域に有益で効果的な利活用方法について精査してまいります。

#### 【お問合せ先】

まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課

電話：044-200-2731

メール：50bomati@city.kawasaki.jp