

南部防災センター敷地等利活用方針について

川崎市役所まちづくり局市街地整備部 防災まちづくり推進課

目次

1. 南部防災センター敷地等利活用方針の概要
2. 利活用の検討対象施設の現状等
3. 現在の検討状況について
4. 想定される活用手法等
5. 想定スケジュール
6. ご相談事項
7. 資料編

1. 南部防災センター敷地等利活用方針の概要

目的

南部防災センター周辺に集積する公共施設等について、各施設の状況や小田周辺地区での密集市街地の改善に向けた取組状況、地域を取り巻く環境の変化等を踏まえ、地域の課題解決や持続的な発展に向けて効果的な利活用を進めるため、今後の取組の方向性等を定める。

立地

新百合ヶ丘駅周辺地区



- 工場の地区移転等に伴う再開発により、大規模なマンションや商業施設等が立地
- 子育て世帯が多く居住

- 老朽化した木造家屋が密集
- 令和2年の地区内の人口はピーク時の昭和40年頃と比べ2/3に減少
- 多様な年齢層が居住しているものの、高齢化が進行

- 新産業拠点の形成を目指し、段階的な整備を推進
- 北地区北側（研究開発総合エリア）では、令和9年度一部供用開始予定

2. 利活用の検討対象施設の現状等

土地	
所在地	神奈川県川崎市川崎区小田7丁目3-1周辺
交通条件	JR鶴見線「浜川崎駅」から徒歩10分 JR南武線「小田栄駅」から徒歩約10分

検討対象施設			
凡例	施設名	敷地面積	備考
	南部防災センター	5,486㎡	解体予定
	消防小田公舎	4,126㎡	解体予定
	多目的広場（管理棟）	約17,700㎡	—
	小田7丁目公園	7,259㎡	—
	消防小田出張所	1,578㎡	災害活動拠点（管轄区域及び応援区域含む）
	市営小田住宅	5,757㎡	—
	東小田保育園	1,299㎡	避難所補完施設
	東小田公園	2,714㎡	—
	東小田小学校	12,135㎡	避難所、緊急避難場所、応急給水拠点等
総敷地面積		約58,000㎡	



〈検討対象施設一覧〉
 ※1 令和4年度末時点
 ※2 地域防災計画に位置づけられている役割を中心に記載

3. 現在の検討状況について

利活用検討における視点

- 密集市街地における安全・安心なまちづくり
- 臨海部に隣接するポテンシャルを活かした地域の活性化
- 集積する高経年化した公共施設の資産マネジメントの推進

利活用の進め方と方向性

- 既存施設の解体や更新等に合わせて円滑かつ効果的に活用
- 密集市街地改善に向けた取組や南渡田地区での新たなまちづくりの進展に応じてより有効に活用するため、段階的に活用

短期

- 南部防災センター、消防小田公舎を先行地区として、解体等に合わせて利活用
- 中長期の周辺公共施設等の利活用も視野に入れ、新たな機能を導入

<利活用の方向性>

- 周辺公共施設との防災上の役割や、機能の適切な分担による防災機能の確保
- 憩い・交流の場の充実、利便性向上、臨海部のまちづくりとの連携等による地域の活性化の促進
- 民間活用による公有財産の有効活用の促進



中長期

- 施設更新等の機会を捉え、資産マネジメントの取組と連携して有効活用
- まちづくりの進展や先行地区の取組効果を踏まえ、必要な機能を導入

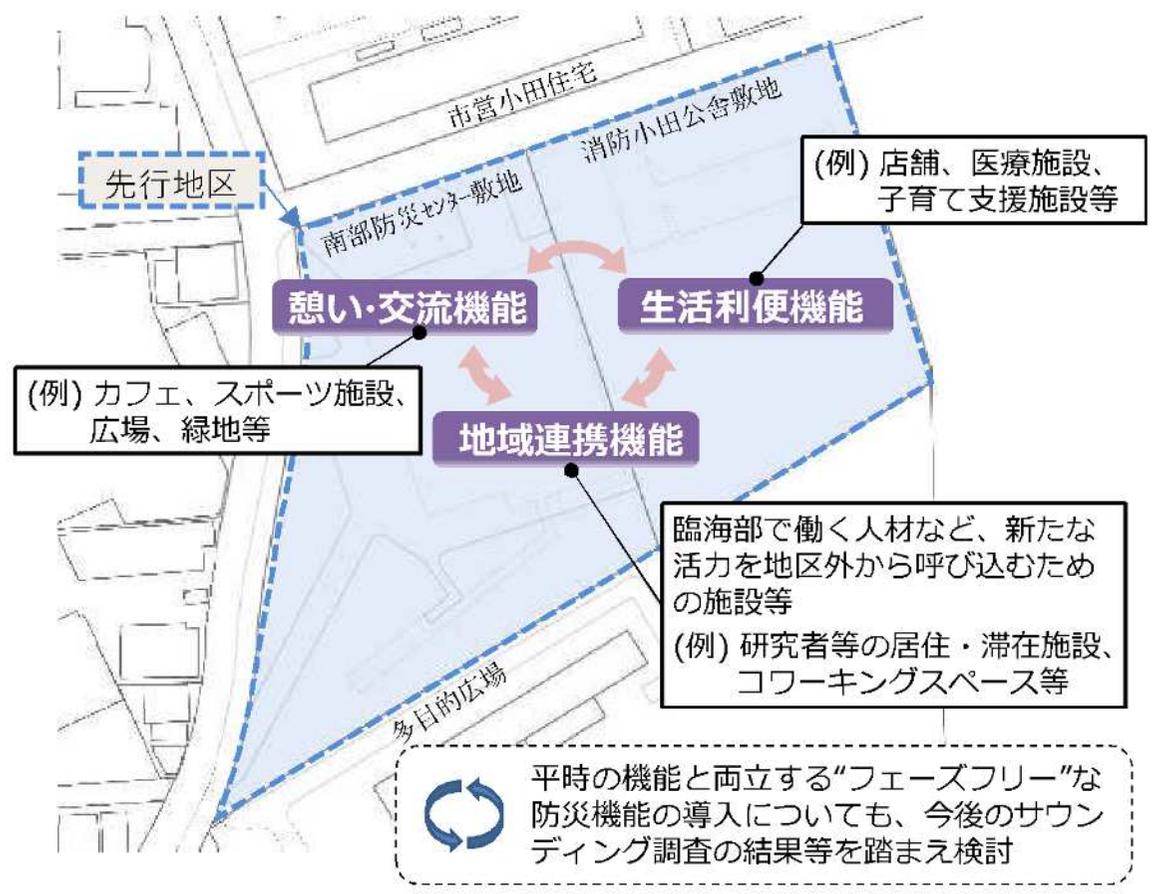
<利活用の方向性>

- 道路事業の進捗に応じた住替え先の確保等による密集市街地改善の推進
- 先行地区とゆるやかにつながる憩いや、交流の場創出によるまちの魅力や回遊性向上
- 施設の再配置や一体的な利用の促進などの資産保有の最適化



(小田周辺戦略エリア整備プログラム (<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000105692.html>) にて位置付け)

3. 現在の検討状況について



※ 導入機能のイメージを示しており、具体的な機能の選定や施設、ゾーニング等は今後検討していく

〈先行地区の導入機能のイメージ〉

4. 想定される活用手法等

活用手法

公有財産（土地）の有効活用

契約形態

貸付：事業用定期借地権設定契約

導入機能

憩い・交流機能：地域の住民や就業者等が利用できるカフェ、スポーツ施設、広場、緑地等
生活利便機能：地域の住民や就業者の利便性を高める店舗、医療施設、子育て支援施設等
地域連携機能：臨海部で働く人や研究者などの居住・滞在施設、コワーキングスペース等

※上記はあくまで一例のため、その他の活用も可能です。
民間ならではの発想から自由なご提案をいただきたいと思います。

5. 想定スケジュール

令和7～8年度 民間活用に向けたサウンディング調査等実施



令和8年度以降 先行地区（南部防災センター・消防小田公舎）利活用計画の策定
周辺公共施設の利活用の可能性検討・利活用に向けた取組の推進



令和9年度 先行地区利活用計画に基づく取組推進

6. ご相談事項

- 跡地の利活用を進めていくにあたり、次の事項についてご意見を伺いたいと考えております。
(短期・中長期を含む)
- 次の事項以外にも、ご意見等ございましたらいただきたいです。



想定される事業手法

- 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



当該地域の市場性

- 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



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

7. 資料編

検討対象施設

施設名		敷地面積	床面積 構造、階数	築年数/ 目標耐用年数
ア	南部防災センター	5,486㎡	2,986.92㎡ 鉄筋コンクリート造 地上4階	43年/60年
イ	消防小田公舎	4,126㎡	1,589.20㎡ 鉄筋コンクリート造 地上4階	42年/60年
ウ	多目的広場（管理棟）	約17,700㎡	(管理棟・滞水池) 1,835.19㎡ 鉄筋コンクリート造 地上1階・地下3階	31年/75年
エ	小田7丁目公園	7,259㎡	(トイレ) 7㎡ 鉄筋コンクリート造 地上1階	30年/60年
オ	消防小田出張所	1,578㎡	548.1㎡ 鉄筋コンクリート造 地上2階	40年/60年
カ	市営小田住宅	5,757㎡	(A棟) 2439.16㎡ 鉄筋コンクリート造 地上4階	43年/70年
			(B棟) 2242.60㎡ 鉄筋コンクリート造 地上5階	43年/70年
キ	東小田保育園	1,299㎡	537.86㎡ 鉄筋コンクリート造 地上2階	51年/60年
ク	東小田公園	2,714㎡	—	—
ケ	東小田小学校	12,135㎡	(校舎) 225.60㎡ 鉄筋コンクリート造 地上3階	43年/80年
			(体育館) 749.10㎡ 鉄骨造 地上2階	37年/80年



都市計画による制限

ア、イ、ウ、エ、オ、カの一部、キ、ク、ケ	用途地域：第二種住居地域 容積率：200% 建ぺい率：60% 高度地区：第3種高度地区 防火地域：準防火地域
カの一部	用途地域：工業地域 容積率：200% 建ぺい率：60% 高度地区：第4種高度地区

※ 令和4年度末時点