

2025年度第6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	入江崎クリーンセンター等跡地における暫定的な土地利用について
事業所管課	臨海部国際戦略本部基盤整備推進部
実施日時	令和7年11月26日(水)、令和7年11月28日(金)
参加事業者	全6社
対話方式	個別対話

1 意見交換会における主な提案・アイデア・意見等

項目	主な意見等
「憩い・交流機能」に資する土地利用の方法について提案・アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ● ドッグラン <ul style="list-style-type: none"> ・川崎市内にドッグランが少ない(公園では難しい)。 ・犬・猫や子供関連の施設は収益が見込める。 ● コンテナ型店舗(飲食・物販) <ul style="list-style-type: none"> ・廃コンテナを活用し、低コストで実現可能(コンテナのリサイクルで廃棄物削減効果も見込める)。 ・原状回復が容易。 ・若年層に短期店舗等で貸し出せばSNS等による発信でのPR効果が見込める。 ・川崎市の姉妹都市であるダナン(ベトナム)と連携し、ベトナム料理店も考えられる。 ● トラック駐車場＋休憩機能(パーキングエリア型:無人販売(自販機、コンビニ)＋トイレ・シャワー設備完備) <ul style="list-style-type: none"> ・上記にプラスして、週末イベントやスポーツ施設(パデルコート、ドッグラン)も考えられる。 ・ターゲット層は大型車ドライバー、近隣住民(週末利用)。 ・現地調査結果を踏まえ、平日昼間は人が少ないが、トラックの短時間駐車需要はあると想定される。 ・平日夜間や休日は近隣住民や広域来訪者が中心となると想定される。 ・トラック需要とにぎわい需要に必要な機能を導入し価値向上を図る。 ● 緑地空間＋交流イベント <ul style="list-style-type: none"> ・収益モデルとして、駐車場料金、イベント開催、軽飲食(カフェ・BBQ)等が想定される(地域ニーズを明確にする必要あり)。 ● 駐車場としての活用 <ul style="list-style-type: none"> ・想定するターゲット層は物流ドライバー。 ・大型車駐車スペースを整備することで路上駐車問題が解消できる。 ・ETCを活用した料金の収受により、設備投資による初期費用を抑えて収益化が可能。 ・事業期間が短く、建築物の設置は難しいため。 ● 簡易的なスポーツ施設(ビーチバレーやフットサル場など)及びその利用に伴うトイレや休憩スペース <ul style="list-style-type: none"> ・近隣で運営するコンビニ事業との相乗効果が期待できる。 ・事業期間が短く、建築物の設置は難しいため。 ● コンビニ <ul style="list-style-type: none"> ・大型車駐車場に併設する。 ・物流ドライバーの購入単価を想定すると一定の利益が見込める。 ● ドローン練習場 <ul style="list-style-type: none"> ・練習場所が無いため需要が見込まれる。 ● スケートボードパーク <ul style="list-style-type: none"> ・想定するターゲット層は家族層・若者層(キッチンカーやイベント併設で滞在型施設に) ・利用者がSNSに投稿することで全国から集客が見込める ・初心者から上級者まで対応可能 ● イベント・アウトドア施設(テントサウナやグランピング) ● インバウンド向け施設(ウォータータクシーや夜景クルーズ) ● 温浴施設(地熱・下水熱利用)やサウナ(ただし建設費・期間の制約あり。)

項目	主な意見等
「憩い・交流機能」に資する土地利用の方法について提案・アイデア(続き)	<ul style="list-style-type: none"> ● イベントスペースや飲食施設、軽食販売(キッチンカー) ● 周辺企業との協力(スポンサー、イベント出店) ● 工業地帯特性を活かした交流拠点 ● 防災・避難機能を兼ねた広場 ● 長期的には「道の駅型」や物流拠点など長期利用もあり得る ● 地域のサッカーチーム等への開放(練習場の不足により一定の需要が見込まれる) ● 市がフットサルコートを整備すれば指定管理者制度で手を挙げる企業もあると思われる。 ● 太鼓の練習・イベント会場としての活用
提案実現に向けての課題、本市への要望	<ul style="list-style-type: none"> ● アクセスの改善が必要(集客に不利)。【複数社回答】 ● 敷地間にバス出入口があるため一体利用に工夫が必要。 ● 夜間利用には追加設備(照明など防犯設備)や治安対策が必要。【複数社回答】 ● 最寄りバス停の名前を変えられると宣伝効果が大きく、宣伝費圧縮にも寄与。 ● 行政によるインフラ整備(電気・水道)は必須(インフラの現状把握が必要)。 ● 11年という短期間での投資回収は困難。【複数社回答】 ● 管理運営に係る業務は人気がなく人材の確保が困難である。 ● 単独事業では採算性が低いため、公園管理業務との一体運営が望ましい。 ● 採算性を高めるための複合施設の検討が有効。 ● 運営手法は指定管理者制度＋収益事業の組み合わせで採算性確保。 ● 運営手法は指定管理者制度やPFIがよい。【複数社回答】 ● 事業期間の短さはコンテナ型施設や移動可能な設備で対応。 ● 周辺ニーズの把握が必要(企業・住民ヒアリングの実施)。 ● 周辺企業・地域との連携が必要(認知度向上、利用促進のため)。 ● 初期投資・収益確保(土地貸付料、イベント収入など)が課題。 ● 施設の安全管理、マナー問題(騒音・ゴミ)、クレームへの対応が必要。
「入江崎公園」と「入江崎クリーンセンター及び旧汚泥処理施設」の一体利用と分割利用についての意見(メリット、デメリット等)	<ul style="list-style-type: none"> ● 一体利用が回遊や収益を生む。 ● 一体利用で相乗効果。
その他自由意見	<ul style="list-style-type: none"> ● コストコが近隣に立地するが、駅から遠いためパーベキューだけでは集客困難。 ● 路上駐車が多くのが、当該場所での駐車場需要は不透明。

2 今後の対応

今回いただいた御意見を参考にしながら、検討を進めて参ります。