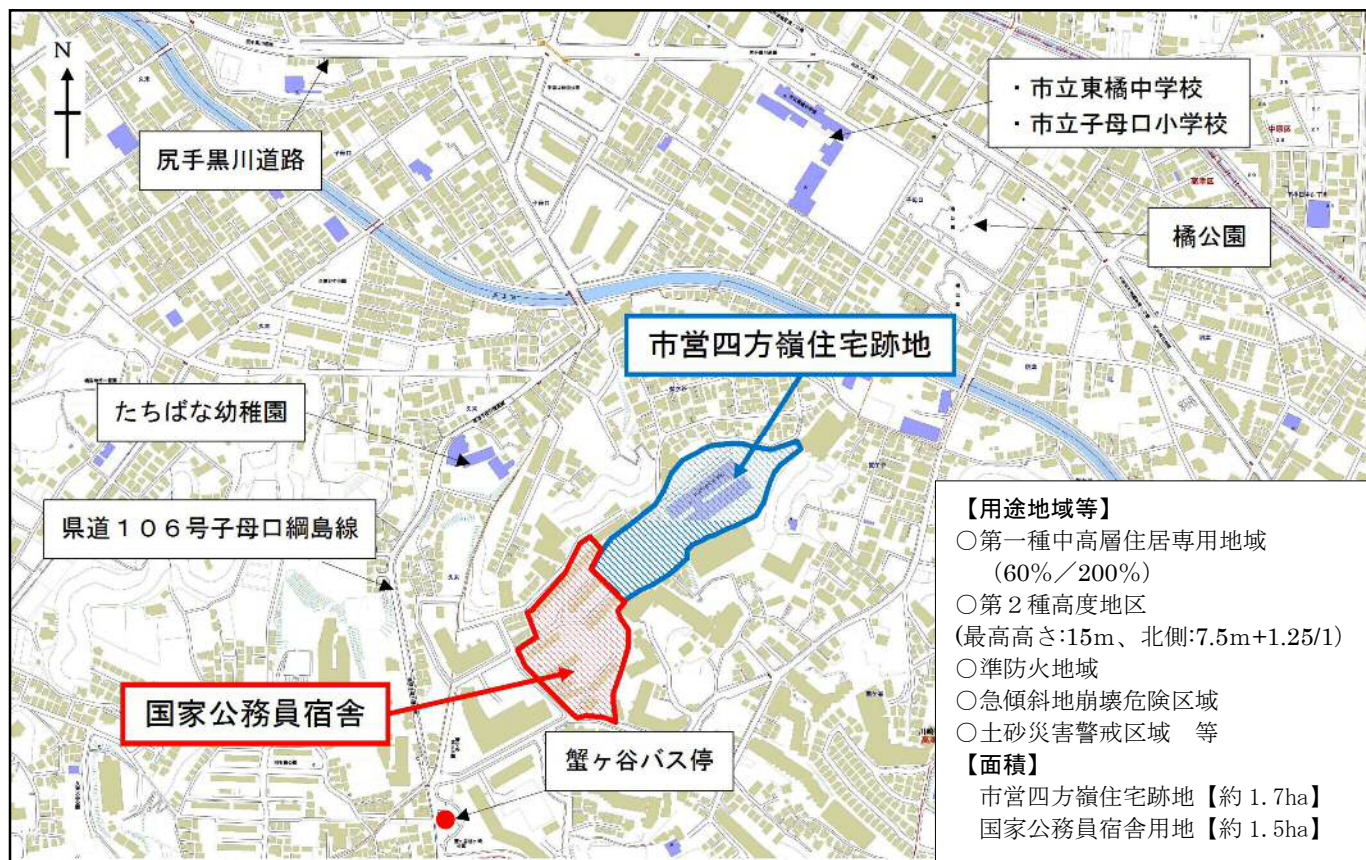


## 1 市営四方嶺住宅跡地の現状と課題

- ・跡地周辺の65歳以上の人口の割合は高津区の平均よりやや高くなっており、高齢化が進んでいる。
- ・市内では鉄道駅から比較的離れており、バス停からも少し離れた立地となっている。
- ・周辺では最も高台となっており、眺望が良い反面、土砂災害警戒区域等に指定されている。
- ・周辺では、一定規模が確保され、多目的に利用できる広場空間は少ない。
- ・敷地形が悪く、跡地に接する道路幅員が約2.7～6m程度と、土地利用には工夫が必要。
- ・市の厳しい財政状況を踏まえ、民間活力を活かすなど効果的な資産マネジメントが求められている。
- ・隣接する国家公務員宿舎は売却予定だが、一体利用については、国から協力できない見解が示されている。

<地区の諸元と周辺の状況> (所在地：川崎市高津区蟹ヶ谷 206 ほか)



## 2 これまでの経過

平成17年6月	市営住宅の再編等により、市営四方嶺住宅の用途廃止
平成17年12月	四方嶺住宅跡地に多目的施設と公園の設置を求める請願が趣旨採択
平成25年4月	四方嶺住宅跡地に子母口小学校仮設校舎の設置・利用開始
平成27年8月	子母口小学校仮設校舎の利用終了
平成28年7月	跡地利用に関する基本方針について、地元説明を開始
平成28年10月	仮設校舎のグラウンドについて、自治会による暫定的な利用を開始
平成29年5・6月	跡地利用に関する基本方針について、住民説明会を3回実施

## 3 現基本方針の概要

- (1) 福祉・地域交流ゾーン  
地域交流スペース併設の特別養護老人ホーム(100床程度)を、公有地活用型(無償貸付)にて整備。
- (2) 低層住宅ゾーン及び公園ゾーン  
環境・健康・暮らしやすさに配慮した低層住宅及び多目的に利用できる公園を、プロポーザル方式により売却先民間事業者を公募・選定し、整備。
- (3) 道路の拡幅整備  
国有地の一部を取得するとともに国家公務員宿舎の一部を解体し、幅員9.0mの道路拡幅整備を実施。



## 4 基本方針公表後の動き

- (1) 行政需要の変化  
平成29年3月改定の川崎市住宅基本計画において、「地域包括ケアシステムの構築」の観点を新たに政策の柱として位置付け、広めの住宅や地域福祉拠点となる医療や介護施設の併設等を誘導する等サービス付き高齢者向け住宅等の適正誘導を優先して取り組む施策と位置づけるなど、行政需要に変化が生じている。
- (2) 住宅ニーズ等の変化  
民間事業者等にヒアリングを行ったところ、「住宅需要については、駅近・集合住宅という傾向が強まっている。」「狭い道路や急傾斜地など、開発条件が悪く、利益が出にくい。」「造成工事などを考えると、周囲の路線価の20%～25%が限度」など、当該地への需要が低下傾向にある。
- (3) 住民意見等の聴取(説明会延べ参加人数 197人)
  - ・第1回説明会 (114人出席) (日時)平成29年5月20日 (場所)市営蟹ヶ谷ヶ崎住宅集会場
  - ・第2・3回説明会 (各39人・44人出席) (日時)平成29年6月16日・17日 (場所)子母口小学校

※説明会などを通じて、これまで川崎市にいただいた主な意見

意見の分類	主な意見
土地の売却	・川崎市は財政面で余裕があり、貴重なまとまった土地でもあるので <u>土地を売る必要はない</u> 。 ・この地域に <u>マンション等は作らないでほしい</u> 。
防災機能	・高齢者も多く、指定の避難所まで遠いため、 <u>避難できる場所を作ってほしい</u> 。
子育て機能	・近くの保育園に入れない人もいる。 <u>保育所を整備すべき</u> 。高齢者と子供が交流できる場が欲しい。
公園機能	・ <u>今のグラウンドを残してほしい</u> 。 ・ <u>市民が自由に使える、広い公園が欲しい</u> 。
道路整備	・ <u>道路の線形がよくない</u> 。まっすぐの道路を作るべき。
国有地	・国有地の売却が終わってから土地の活用を図るなど、 <u>一体的な土地利用を図るべき</u> 。

# 市営四方嶺住宅跡地利用に関する基本方針の見直しについて

## (4) 国有地との連携に向けた再協議

都市計画手法等を活用した、国有地及び市有地の一体的まちづくりの可能性について協議。  
⇒売却価格への影響など、国にとって明確なメリットがないことなどを理由に、協議不調となった。

## 5 基本方針の見直し

地域包括ケアシステム構築の必要性などをはじめとした現在の行政需要や住宅ニーズの変化などの社会経済動向、これまでいただいた御意見、国との協議状況などを踏まえ、次のように基本方針を見直す。

### 基本方針の見直しのポイント

- ・土地の売却をとりやめ、市が保有した状態での土地の有効活用を行う。
- ・福祉複合ゾーンを新設する。
- ・広場・スポーツゾーンを新設する。
- ・市有地の範囲で、安全で適切な通行環境を確保する。

### ●導入機能(右図参照)

#### ① 特養・地域交流ゾーン

- ・地域交流スペースを併設した特別養護老人ホーム(120床程度)を導入する。
- ・整備に当たっては、市有地を無償貸付する公有地活用型で整備する。
- ・見晴らしの良い敷地外縁部について、市民が憩える空間の確保を図る。

#### ② 福祉複合ゾーン

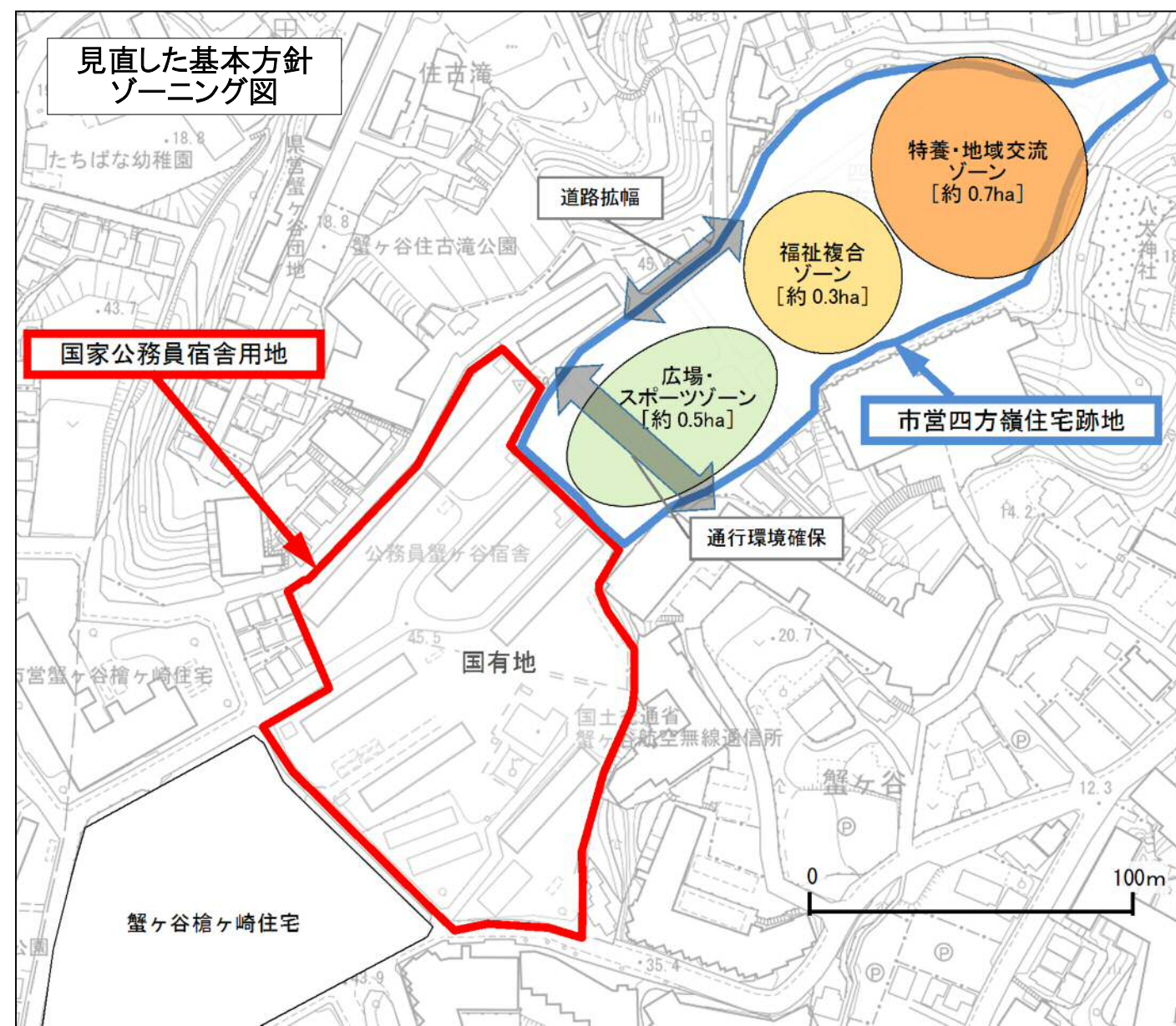
- ・周辺の需要を踏まえながら、介護サービス事業所・クリニックなどの福祉機能等を複合的に備えた、サービス付き高齢者向け住宅の導入を図る。
- ・整備に当たっては、定期借地契約などの借地契約として、公募のプロポーザル方式等で民間事業者の提案を募集・選定し、実施する。
- ・災害時における防災機能としての位置づけや活用の検討を進める。

#### ③ 広場・スポーツゾーン

- ・市民が自由に使い、日頃の地域イベントや防災訓練、災害時の一時避難場所などに利用できる広場を整備する。なお、民間活力による整備・管理を図る。
- ・広場の一部(約0.2ha)に、誰もが気軽にスポーツに親しめるスポーツ機能の導入を図る。導入に当たっては、普通借地契約などの借地契約として、公募のプロポーザル方式等で民間事業者の提案を募集・選定し、実施する。

#### ④ 円滑な移動動線の確保

- ・安全な通行や施設の適切な配置等のため、市有地北西部の現道の道路拡幅を行う。
- ・隣接する住宅地への既存の通行環境を確保する。
- ・国と協議のうえ、国有地内における幅員9.0mの道路拡幅整備をとりやめる。
- ・整備にあたっては、必要な駐車台数を確保するなど、周辺交通環境への配慮を行う。



## 6 スケジュール(予定)

平成30年8月	基本方針の見直しについて、川崎市議会(まちづくり委員会等)に報告
平成30年9月	基本方針の見直しについて、パブリックコメントの実施 基本方針の見直しについて、住民説明会の開催や関係者説明の実施
平成30年11月	<u>パブリックコメントの結果等を踏まえ、基本方針の見直しを決定</u>
平成31年3月	暫定のグラウンド開放の終了
平成31年度	事業者の公募の実施・道路拡幅等工事の実施
平成32年度～	工事着手・整備推進