

# 川崎市総合自治会館跡地等の活用を行う事業者の決定について

## 1 跡地等の活用に関する概要

### (1) 跡地等の概要

- ①位 置：中原区小杉町3丁目1番地ほか
- ②敷地面積：約2,915㎡
- ③用途地域等：商業地域（容積率400%、建ぺい率80%）
- ④高度地区：指定なし
- ⑤防火指定：防火地域

### (2) 事業の概要

- ①概 要 総合自治会館跡地等の活用に係る土地利用方針（以下「土地利用方針」という。）を踏まえ、事業者のノウハウや技術力を活かし、多世代交流・地域活動拠点機能を有する施設及び広場等を整備・運用し跡地等を有効に活用する
- ②事業期間 20年間
- ③借地料 最低入札価格を設定し、その金額以上の借地料とする
- ④事業パターン 事業者が既存建物を解体し、新たに建物を整備する（パターンA）  
既存建物を市が譲渡し、事業者が改修し活用する（パターンB）

### (3) 要求水準等

土地利用方針に沿った活用の実現を図るため、次の観点から要求水準と審査事項を定めた。

- ・建築計画等に関する事項
- ・広場等に関する事項
- ・ソフト事業に関する事項
- ・事業全体に関する事項
- ・運営・管理体制に関する事項
- ・地域経済活性化に関する事項

## 2 選定方法等

### (1) 選定の経緯

- 令和2年2月 総合自治会館跡地等に係る土地利用方針策定
- 令和2年6月 提案審査部会の創設  
第1回部会（公募要項確認等）
- 令和2年7月 事業者募集開始
- 令和2年9月 事業者応募締切
- 令和2年10月 第2回部会（書類審査等）
- 令和2年11月 第3回部会（プレゼン審査等）

## (2) 提案審査部会委員

- 【学識経験者】 川崎 一泰 中央大学 総合政策学部 教授  
伊藤 麻里 アンダーソン・毛利・友常法律事務所 弁護士  
大沢 昌玄 日本大学 理工学部 教授  
水庭千鶴子 東京農業大学 地域環境科学部 教授
- 【地域団体代表】 大野 省吾 協同組合武蔵小杉商店街 理事長  
富岡 昭三 中原区町内会連絡協議会 副会長

## (3) 選定方法

- ①提案審査部会により、審査基準等に基づき、各提案について採点し、優先交渉権者を選定
- ②本市と優先交渉権者において協議し、事業者として選定

## 3 応募状況

### (1) 応募者数

6団体

### (2) 提案概要

- ①パターンA（事業者が既存建物を解体し、新たに建物を整備）
  - ・農業施設、飲食施設、保育施設他
  - ・温浴施設、飲食施設、スポーツコート
  - ・教育研修施設、保育施設、飲食施設、スポーツコート
  - ・物販店舗、飲食施設、保育施設、診療所他
  - ・診療所、保育施設、飲食施設
- ②パターンB（既存建物を市が譲渡し、事業者が改修し活用）
  - ・コワーキング施設、飲食施設等

## 4 選定結果

### (1) 提案審査部会の審査結果（満点：1000点）

A社	B社	C社	D社	E社
809点	769点	533点	392点	301点

※1団体は要求水準を満たしていないため失格

- ・最高点を獲得したA社（東レ建設株式会社ほか）を優先交渉権者として選定

### (2) 提案審査部会の審査講評

A社の提案は、土地利用方針の内容を十分理解した上で、地域の課題解決や賑わいの創出・魅力の向上を図る提案が多く示されており、既存地域イベント等との連携も可能なソフト事業等が計画されており、地域住民等の多世代交流が期待できる。また、本事業の事業期間である20年間と

いう長期間の継続性が期待できるとともに、周辺交通や動線への影響も少なく、総合的に優れていた。

また、当該団体は、これまでも多くの類似実績を有しており、効率的・効果的な維持管理運営が期待できるとともに、良好な財務体質、安定したバックアップ体制及び経営全体のマネジメント能力を備えており、公共空間の有効活用を行うに際し、十分な財務状況である。

一方で、更なる市民サービスの向上に向けて、より多くの多世代の地域住民に利用されるよう「農」、「食」、「健康」の3つの事業による相乗効果を発揮することで、賑わいの創出・魅力の向上を持続すること、川崎市政への寄与が見込まれる農政、食育、防災等といった視点を市と連携しながら具体化を進めることを期待したい。

### (3) 選定結果

提案審査部会の審査結果・講評を受けて、A社と協議を行い、土地利用方針の内容を十分理解し、継続性が期待できる計画であること、都市農業の振興、食育、防災等の本市の施策と協調的に本事業を進めること等を確認できたことから、優先交渉権者であるA社を事業者として選定した。

### (4) 事業者 (A社) ・提案の概要

#### ①事業者 (A社) の概要

- ・代表企業  
東レ建設株式会社 (借地人、事業統括、設計、施工、工事監理)
- ・構成員  
株式会社ナチュラ (飲食等のテナント運営)  
一般社団法人クレイドル (産前産後ケア、保育園等子育て支援事業の実施)  
東洋コミュニティサービス株式会社 (維持管理)

#### ②提案概要

##### ■コンセプト

「誰もが健康に”いのち”を育む～武蔵小杉のふるさと～」

##### ■事業概要

ア「農」シェアリングファーム

- ・ビニールハウス、高床式栽培台、IoT自動灌水システムから成る農園
  - ・子供から高齢者、車椅子利用者など、誰もが参加できる農業を通じてコミュニティを創造
- イ「食」アウトドアダイニング
- ・アや川崎産の野菜を中心とした地産地消型の飲食施設&ショップ
  - ・地域の様々な活動に利用できる地域交流スペース

ウ「健康」ウエルネスリビング

- ・産前産後ファミリーケア施設、保育施設、クリニックで構成
- ・アを活用した農業体験や食育プログラム等により、孤立しがちな子育て世代をトータルサポート