

# 川崎駅西口大宮町地区 地区施設整備活用を行う事業者の決定について

## 1 地区施設整備活用事業に関する概要

### (1) 事業対象地の概要

- ①位 置：川崎市幸区大宮町1番地13、15、16、17
- ②敷地面積：1,027.62㎡
- ③用途地域等：商業地域（容積率400%、建ぺい率80%）
- ④地区計画：川崎駅西口大宮町地区地区計画 地区施設（緑地）
- ⑤高度地区：指定なし
- ⑥防火指定：防火地域
- ⑦景観計画：川崎駅西口大宮町地区景観計画特定地区

### (2) 事業の概要

- ①概 要 川崎駅西口大宮町地区 地区施設整備活用の基本的な考え方（以下、「基本的な考え方」とする。）を踏まえ、事業者のノウハウや技術力を活かし、川崎市の玄関口としてふさわしい都市的な緑地整備を行い、より質の高い維持管理・運営を行う
- ②事業期間 原則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事業スキーム 市が民間事業者に対し土地を有償で貸し付け、民間事業者が緑地の整備を行い、敷地全体の運営及び維持管理を行うとともに周辺住民への地域貢献を行う。

### (3) 要求水準等

基本的な考え方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。

- ・地区施設計画等に関する事項
- ・回遊性の向上に寄与する事項
- ・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7月 「川崎駅西口大宮町地区 地区施設整備活用の基本的な考え方」をとりまとめ
- 令和2年9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10月 事業者募集開始
- 令和2年11月 事業者応募締切
- 令和2年12月 第2回部会（書類審査等）  
第3回部会（プレゼン審査等）

### (2) 提案審査部会選定委員

- 【学識経験者】 安登利幸 亜細亜大学 都市創造学部都市創造学科 教授  
大沢昌玄 日本大学 理工学部 教授  
川崎一泰 中央大学 総合政策学部 教授  
水庭千鶴子 東京農業大学 地域環境科学部 教授  
山本健一 アンダーソン・毛利・友常法律事務所 弁護士

### (3) 選定方法

- ① 審査基準等に基づき、書類審査、ヒアリング審査を行い、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団体（2法人参加）

## 4 選定結果

### (1) 提案審査部会の審査結果（満点：1000点、基準点：400点）

優先交渉権者：792.8点

### (2) 提案審査部会の審査講評

優先交渉権者の提案は、地区計画に定める「潤いのある都市生活の実現」に向けて、周辺の歩行者や鉄道利用者等からの視線に配慮した緑を備えた提案となっており、適切な維持管理計画も検討されている。また、「賑わい・交流拠点の創出」にあたり、文化の発信、音楽の発信という市の施策に適合した独自性、独創性あふれるユニークなソフト事業による新たな集客・交流の増加、地域活性化が図られる提案であり、隣接街区の人工地盤とデッキレベルで接続することによる地区内の回遊性・利便性向上や周辺の交通環境にも十分な配慮がなされている。さらに、備蓄倉庫の設置や帰宅困難者の一時的滞在場所提供等、防災機能を備えた整備も計画されており、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総合的に優れた提案である。今後、更なる市民サービスの向上・地域経済の活性化に向けて、地域住民の参加や活躍の場を促す取組を市と連携しながら具体的に進められ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、優先交渉権者と協議を行い、本事業の基本的な考え方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、地区計画の方針に沿った本市の玄関口としてふさわしい整備活用を行う事業であること等を確認できたことから、優先交渉権者を事業者として選定した。

### (4) 事業者提案の概要

#### ① 事業者の概要

- ・ 代表企業 株式会社ホリプロ（借地人、統括マネジメント）
- ・ 構成員企業 株式会社スピーク（設計・工事監理）

#### ② 提案概要

##### ■ コンセプト

「緑のまちづくり」「音楽や映像のまちづくり」を推進するエンターテインメントホール「グリーンアートシアター」

##### ■ 事業概要

#### ア 潤いのある都市生活を目指して、緑と文化のある心象風景～グリーンアートシアター～

- ・建物や地面に立体的に緑を配置することによる緑のランドマークを創出
- ・2Fデッキレベルに施設利用者でなくても利用できる滞留空間を設け、日常的な休息や交流の場を創出

#### イ 新たなエンターテインメント施設による賑わい・交流拠点機能の強化

- ・大小2つのホールを整備し、音楽を軸にソフト事業を実施
- ・音楽の他、演芸等の観覧型の催しや教室等の参加型の催しを含めた多様なラインナップを提供
- ・川崎駅周辺の賑わい・交流拠点機能を強化するとともに川崎市の推進する「音楽や映像のまちづくり」を後押しすることによる川崎市の文化的都市としてのイメージを強化

#### ウ 2FペDESTロリアンデッキの連続と道路からのアクセスで回遊性を向上

- ・隣接街区のペDESTロリアンデッキから2Fレベルで段差なく接続し、駅改札から本施設への安全でスムーズなアクセスを実現

#### エ 災害時における地域への貢献

- ・災害時にホールを開放し、一時待機場所として提供
- ・周辺住民のための閉館時でも使用できる防災備蓄倉庫を施設内に設置

#### オ 地域の企業等と連携し雇用の場を創出

- ・緑、施設整備、清掃等の管理業務において市内事業者への委託発注を考慮