

## 令和 7 年度 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区における市管理用地の 活用に関するサウンディング調査の結果を公表します

川崎市では、登戸・向ヶ丘遊園駅周辺における市管理用地（37 か所）について、将来的な利活用方針を検討するため、民間事業者を対象としたサウンディング型市場調査を令和 8 年 1 月 13 日（火）から 16 日（金）まで実施しました。

この度、調査結果がまとまりましたので、その結果を公表します。

### 1 経緯

令和 7 年 11 月 14 日（金）	実施要領の公表
令和 7 年 11 月 28 日（金）	事前説明会
令和 8 年 1 月 13 日（火）～16 日（金）	個別対話の実施

### 2 事業概要

#### (1) 調査の目的

登戸土地区画整理事業の完了後を見据え、換地処分後に市が管理する 37 か所の用地の最適な利活用方針を検討するため、民間事業者を対象にサウンディング型市場調査を実施しました。地域の魅力や利便性の向上・交流促進につながる民間活力導入の可能性について、地域貢献に資する利活用のアイデアや、事業条件、将来的な参入意向などを幅広く伺いました。

#### (2) 調査対象用地

登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区内の市管理用地 37 か所

#### (3) 調査方法

個別対話方式による意見交換

### 3 結果概要

主な内容については、別紙「サウンディング型市場調査の結果概要について」のとおりです。

### 4 今後の進め方

本市としては、今回のサウンディング調査結果を踏まえ、複数の活用分野を対象とした社会実験を実施し、その成果を管理用地利活用方針の検討に活かしていくことが有効であると考えています。社会実験を通じて、事業の成立性や運営方法等を検証し、持続的なまちづくりに寄与する管理用地の利活用につなげていきます。

## 5 調査後の事業の予定

本調査の結果を踏まえて、次のとおり事業実施を予定しています。

内容	実施時期（想定）
社会実験の実施	令和8年4月中旬～令和9年9月頃
市管理用地利活用方針策定	令和8年度末頃
利活用事業者公募の実施	令和9年度上半期頃
利活用事業者の選定	令和9年度上半期頃
市管理用地利活用開始	令和9年度下半期頃

※社会実験における公募関係資料等の詳細は、市ホームページを確認してください。

URL <https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000184857.html>



### <市管理用地位置図>



## サウンディング型市場調査の結果概要について

### ■ 個別対話の参加

9社（不動産事業者4社、モビリティ事業者3社、その他2社）

### ■ 対話の概要

生田緑地や多摩川、文化施設等の広域的な集客資源を有し、登戸駅・向ヶ丘遊園駅を結節点とした多くの人流があることに加え、周辺エリアを含めた回遊性の向上によりさらなる魅力向上の余地があるとの評価が示されました。あわせて、エリア全体のつながりや点在する管理用地の配置をいかした連携の工夫により、日常的な滞留や回遊を促す取組を展開できる可能性があるとの意見もみられました。

活用分野	主な意見等	
駐車場事業	主な提案内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 時間貸し、月極、カーシェア、トランクルーム等</li> <li>・ 駐車場事業による収益を、イベントやまちづくり活動に活用することで持続的なまちづくりが可能</li> </ul>
	事業条件等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1敷地あたり5～6台以上が望ましい</li> <li>・ 駅近では月額固定の賃料支払いが可能</li> <li>・ 事業が成立するには、長期（5年以上）の利用期間が望ましい</li> </ul>
シェアサイクル・モビリティ	主な提案内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅から離れた敷地やエリア間移動を補完する機能</li> <li>・ 単独敷地での活用ではなく、複数事業・複数敷地と連動を前提とした提案</li> <li>・ 比較的導入負担が小さいことから、社会実験による需要検証の対応可</li> </ul>
	事業条件等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利便性の観点から長期運営を想定</li> <li>・ 土地全体を借り上げる形での負担は難しいものの、台数単位での使用料設定であれば事業として実現性が高い</li> <li>・ 駅前など需要が高い立地では、利用料を相対的に高めに設定できる可能性がある</li> </ul>
飲食・キッチンカー等	主な提案内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人流が見込める時間帯・イベント時での出店など柔軟な活用が可能</li> <li>・ 常設よりも、複数敷地での期間限定や定期出店を想定</li> <li>・ 点在する敷地の店舗を周遊すれば特色のあるまちづくりになる</li> <li>・ 社会実験対象としても対応可</li> </ul>
	事業条件等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設不要、進入条件（切り下げ等）が重要</li> </ul>

コミュニティガーデン・カフェ等	主な提案内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑をいかしたコミュニティガーデンと小規模なカフェを組み合わせる</li> <li>・ 居心地が良い日常的な滞留や交流を促す利用</li> </ul>
	事業条件等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共性は高い一方、単体事業での収益性が低いことからまちづくり法人等の関与や他の収益事業との組み合わせにより、公共性と持続性の両立を図る工夫が必要</li> </ul>
賃貸住宅事業等	主な提案内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ファミリー向け賃貸住宅、コレクティブハウス等</li> </ul>
	事業条件等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 200㎡以上の敷地規模が必要</li> <li>・ 借地では成立が難しく、土地取得や超長期（30年～50年）利用が前提</li> </ul>

#### ■ サウンディング調査から見えた共通意見

活用分野を問わず、次のような共通した意見が確認されました。

- ・ 初期投資や運営リスクを抑えた事業形態が現実的と捉えられている。
- ・ 社会実験を通じて、需要・運営方法・費用負担を検証したいという意向が多い。
- ・ 複数の管理用地や周辺施設を組み合わせた活用が有効と考えられている。
- ・ 多くの分野から本格活用への積極的な参加意向が示されている。