

**登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区の市管理用地の活用
に関するサウンディング型市場調査実施要領**

令和 7 年 11 月

川崎市 まちづくり局

登戸区画整理事務所

1 調査の背景・目的

登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区は、急激な人口増加に伴う生活環境の悪化を改善するため、昭和 63 年に「登戸土地区画整理事業」に着手しました。令和 7 年度までに駅前広場・道路等の基盤整備が概ね完了する予定です。

事業完了後を見据え「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区まちづくりビジョン」に基づき、「登戸・遊園ミライノバ」などの地域の多様な主体によるまちづくり活動を推進しています。これらの取組により、まちの賑わい創出や魅力向上、交流促進を図るとともに、持続可能なまちづくりのために、公共空間等の利活用の仕組みや方策、将来の方向性を示す「未来ビジョン」（参考資料 5 を参照）等の検討を進めています。

その取組の一つとして、換地処分^{*}後に市が管理する 37 か所の用地（以下「市管理用地」という。）の最適な利活用方針を検討するため、民間事業者様を対象にサウンディング型市場調査を実施いたします。

この調査では、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お伺いすることを目的として、事業内容の説明会や個別意見交換会を実施いたします。

また、民間活力導入の検討と並行し、これらの用地に対する行政需要についても庁内で調査を進めています。最終的には、本調査の結果と行政需要の調査結果等を総合的に評価し、当該地区のまちづくりに資する「管理用地利活用方針」を策定する予定です。

※「換地処分」：土地の権利の移行・新たな地番・清算金の額といった換地計画に定められた事項の効力を発生させる手続き

2 調査を求める事業の概要（土地・施設等の概要）

対象市管理用地は下図のとおりです。各用地の詳細は参考資料 1 「市管理用地一覧」をご参照ください。また、参考資料として参考資料 2 「対象敷地図」及び参考資料 3 「各種都市計画図」をご参照ください。



調査概要	想定する事業方式	土地の貸付等
	事業期間	サウンディング調査の結果等を踏まえ、別途検討
	その他	・市管理用地は個別または複数組み合わせでの活用も可 ・対象用地の一部については、地域の公共的ニーズや行政利用の可能性も並行して検討しており、サウンディング調査を通じて得られた提案や意見を踏まえ、柔軟に検討・調整していく方針です。

関連する計画	総合計画	https://www.city.kawasaki.jp/shisei/category/54-1-0-0-0-0-0-0-0.html
	都市計画マスタープラン	https://www.city.kawasaki.jp/shisei/category/54-13-6-4-0-0-0-0-0.html
	登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区まちづくりビジョン	https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000130622.html
	登戸土地区画整理事業	https://www.city.kawasaki.jp/shisei/category/54-12-2-7-1-0-0-0-0.html
	登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区のまちづくり推進事業	https://www.city.kawasaki.jp/shisei/category/54-12-2-7-2-0-0-0-0.html
	登戸2号線沿線まちづくりコンセプトブック	https://www.city.kawasaki.jp/500/cmsfiles/contents/0000128/128201/2gousen-conceptbook.pdf

3 調査の方法

本調査では、登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区の市管理用地の活用について、協力いただける民間事業者様の御提案にかかる負担軽減のため、まずは個別対話にて御意見を伺います。

なお、御意見を伺うにあたり提案書を作成される場合は、提案書の提出をお願いします。

4 調査の内容

登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区の市管理用地の活用にあたっては、「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区まちづくりビジョン」などの上位計画に基づく当該地区の利便性と魅力向上を目的としたアイデアや、これまで進められてきた「登戸・遊園こうしん中※」などの取組が目指す街の将来像の実現を推進するアイデアを期待しております。

上記視点に関わらない幅広いアイデアもご提案ください。なお、具体的な提案を求める事項については以下のとおりです。

※「登戸・遊園こうしん中」：登戸・向ヶ丘遊園駅周辺エリアにおける公共空間利活用促進プロジェクト
<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000143617.html>

提案事項 1 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区について

提案事項 2 個別敷地の事業内容について（複数の市管理用地を運用するアイデアも可）

提案事項 3 事業における諸条件について

提案事項 4 その他活用に関する提案等について

(例)

1. 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区についての提案

- ・当該地区のポテンシャル（立地特性、地域資源、発展可能性等）を踏まえた地区全体の将来像に関する提案

2. 個別敷地の事業内容についての提案

- ・活用方法や業態に関する提案
- ・整備内容や規模に関する提案
- ・営業日数や時間に関する提案
- ・管理や運営方法に関する提案
- ・事業採算性などを踏まえた適切な事業期間に関する提案 など

3. 事業における諸条件についての提案

- ・土地の貸付料に関する意見に関する提案
- ・事業として成立する条件（業態、予想客数、収益モデル等）に関する提案

5 対象者

市管理用地の管理運営を含む民間導入施設の設置・運営事業について、事業主体として関心と意欲を有する法人または法人のグループ。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ②参加申込書提出時点で、本市から指名停止を受けている者
- ③会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は川崎市暴力団排除条例第 7 条に該当する者
- ⑤神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している者
- ⑥国税及び地方税を滞納している者

6 調査スケジュール

内容	期間等
実施要領の公表	令和 7 年 11 月 14 日（金）
事業者説明会参加申込期限	令和 7 年 11 月 26 日（水）
事業者説明会の開催（オンライン併用）	令和 7 年 11 月 28 日（金）
質問の送付期限	令和 7 年 12 月 5 日（金）
質問への回答の公表	令和 7 年 12 月 12 日（金）
サウンディング調査参加申込期限	令和 7 年 12 月 19 日（金）
サウンディング調査実施日時及び場所の連絡	令和 7 年 12 月 24 日（水）
サウンディング調査の実施	令和 8 年 1 月 13 日（火）～ 令和 8 年 1 月 16 日（金）
実施結果概要の公表	令和 8 年 2 月上旬

7 事業者説明会

本調査の内容について、次のとおり事業者説明会を開催します。

(1) 日時

令和7年11月28日（金） 14時から（受付開始13時30分から）

(2) 場所

- ・ 対面：多摩区役所 11階1102会議室（川崎市多摩区登戸1775-1）
- ・ オンライン（Teams）：オンライン参加用URLは、後日代表者に送付します。

(3) 参加方法

参加は事前申込制です。説明会参加申込書（様式1）に必要事項を記入の上、令和7年11月26日（水）17時までに、「16問い合わせ先」のメールアドレスあてに送付してください。

オンライン参加希望の方には、別途、代表者のメールアドレス宛に会議URLを送付します。オンライン参加は、視聴のみとなります。

(4) その他

- ・ 参加者については、1事業者あたり5名以内としてください。
- ・ 当日の所要時間は、説明会は90分を予定しており、原則として見学会は予定しておりません。
- ・ 当日、本実施要領は配布しませんので、各自持参してください。
- ・ 事業者説明会に不参加であっても、サウンディング調査への参加は可能です。

8 参加申込方法

(1) 申込書類

サウンディング調査参加申込書（様式2）

(2) 申込期間

令和7年11月14日（金）から令和7年12月19日（金）まで

※令和7年12月19日（金）17時必着

(3) 申込方法

参加を希望される事業者様は、「サウンディング調査参加申込書」（様式2）を、「16問い合わせ先」のメールアドレスあてに送付してください。申込みのございました事業者様には、会場や時間等の詳細につきまして直接ご連絡いたします。

(4) その他

メール件名は【参加申込（※〇〇〇）】としてください。

※括弧内の〇〇〇には法人名または法人のグループの代表者名をご記入ください。

9 提案書の提出方法

(1) 提出書類

任意の様式

(2) 提出期間

サウンディング調査実施日の前日まで

(3) 提出方法

「16 問い合わせ先」のメールアドレスあて送付してください。

メール件名は【提案書（※〇〇〇）】としてください。

※括弧内の〇〇〇には法人名または法人のグループの代表者名をご記入ください。

10 質問の受付・回答

(1) 質問書類

質問書（様式3）

(2) 提出期間

令和7年11月14日（金）から令和7年12月5日（金）まで

(3) 提出方法

「16 問い合わせ先」のメールアドレスあてに送付してください。

メール件名は【質問書（※〇〇〇）】としてください。

※括弧内の〇〇〇には法人名または法人のグループの代表者名をご記入ください。

(4) 回答

回答は、令和7年12月12日（金）に、川崎市ホームページにて公表します。

回答公表ページ：<https://www.city.kawasaki.jp/shisei/category/54-12-2-7-2-0-0-0-0-0.html>

11 個別対話の実施方法

(1) 実施期間

令和8年1月13日（火）から令和8年1月16日（金）まで

※各日10時～16時に個別対話を実施する予定です。

具体的な対話の日時については、参加申込書に記載いただいた希望日時を踏まえ、御担当者あてに連絡いたします。

(2) 所要時間

約 1 時間（対話の内容によっては超過する場合があります）

(3) 実施方法

対面又はオンライン（Teams）での実施

対面の場合は、まちづくり局登戸区画整理事務所（多摩区登戸 1891 番 1）にて実施します。

(4) その他

- ・サウンディング調査は、参加事業者のアイデアやノウハウの保護のために個別に行います。

- ・サウンディング調査の実施に際して説明のために別途必要な資料がある場合は、提出分として 5 部を御持参ください。

- ・対面を希望する場合、参加する人数は 1 グループにつき 5 名以内としてください。

- ・オンラインを希望する場合は、前日までに説明資料（ご用意される場合）を「16 問い合わせ先」のメールアドレスへ送付してください。会議 URL については、個別対話実施日を連絡する際に併せてお知らせいたします。

1 2 対話内容の公表等

提案いただいた内容については、概要として取りまとめの上、令和 8 年 2 月上旬頃に市のホームページで公表します。

また、提案者の名称及び知的財産権に係る内容は原則非公表とし、事前に提案者あて公表内容の確認を行います。なお、「川崎市情報公開条例」に基づく公文書開示請求があった場合は、提案者に事前に連絡の上、条例に定める範囲において、公開する場合があります。

公表ページ：<https://www.city.kawasaki.jp/shisei/category/54-12-2-7-2-0-0-0-0-0.html>

1 3 対話実施後の事業の予定

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。

市管理用地利活用方針策定	令和 8 年度末頃
事業者公募の実施	令和 9 年度上半期頃
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

1 4 留意事項

(1) 本調査への参加及び調査内容の取扱い

- ア 本調査への参加実績は、民間活力を導入した事業化の際の応募条件及び評価対象になるものではありません。
- イ 本市及び提案者ともに、本調査での提案内容（個別対話時の発言内容を含む。）は、その時点での想定によるものとし、提案いただいた事業の実施等について、何ら約束するものではありません。
- ウ 提案いただいた事業を実施する場合でも、改めて事業者公募を行います。本調査の提案者による事業実施を約束するものではありません。
- エ 一部の市管理用地については、今後の検討により行政利用となる可能性があります。

(2) 費用等

本調査の参加に要する費用は提案者の負担とします。本市による費用の徴収または対価の支払はありません。

(3) 追加調査等への御協力

必要に応じ、追加対話（書面による照会を含む）やアンケート等を行う場合があります。その際には、可能な限り協力をお願いします。

1 5 様式・参考資料

様式1 説明会参加申込書

様式2 サウンディング調査参加申込書

様式3 質問書

参考資料1 市管理用地一覧

参考資料2 対象敷地図

参考資料3 各種都市計画図

(1) 用途地域図

(2) 防火地域図

(3) 高度地区図

参考資料4 川崎都市計画事業 登戸土地地区画整理事業 設計図

参考資料5 勉強会等で出された管理用地の地域ニーズ

参考資料6 想定スキーム図

参考資料7 登戸土地地区画整理事業等について(令和7年8月21日まちづくり委員会資料)

参考資料8 「登戸・遊園ミライノバ」の取り組み概要

1 6 問い合わせ先

川崎市 まちづくり局 登戸区画整理事務所
まちづくり事業調整担当 担当者：梅川、東野
〒214-0014 川崎市多摩区登戸 1891 番地 1
電話：044-933-8580
メール：50nobori@city.kawasaki.jp