



別紙「事業概要及び公募にあたっての条件等」

# 長尾3丁目土地等活用事業

令和7年3月

建設緑政局緑政部みどりの事業調整課



A vertical rectangular area with a background pattern of various tropical leaves, including monstera and philodendron, in shades of green and brown. The word "目次" is centered in white text.

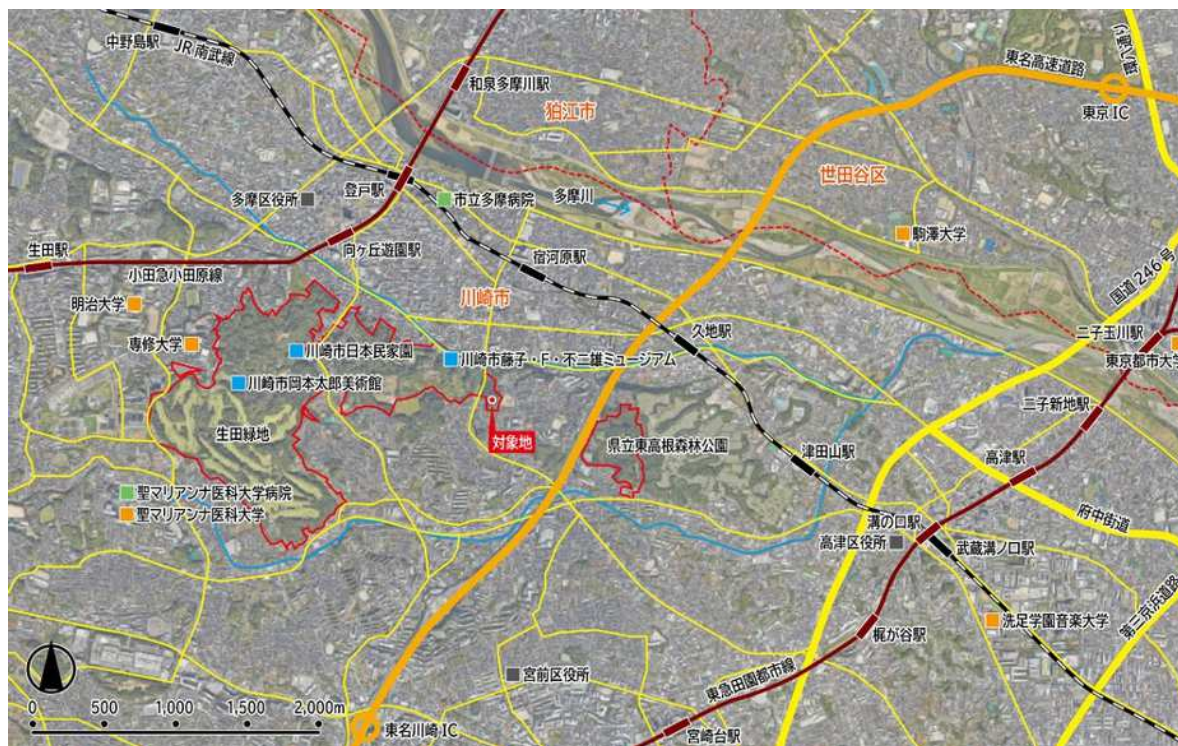
## 目次

- 01 対象地の周辺環境
- 02 土地・建物の概要
- 03 現在の検討状況
- 04 活用の前提条件・地利用の方針
- 05 公募にあたっての条件(案)
- 06 市から提供する資料
- 07 想定スケジュール
- 08 民間事業者の皆様からご意見をいただきたい事項

# 01 対象地の周辺環境



## [広域図]



所在地: 多摩区長尾3丁目10-2

- 最寄り駅は、JR南武線の久地駅(約1.6 km)、宿河原駅(約2.0 km)
- 宿河原駅の隣駅はJR南武線・小田急小田原線の2路線が乗り入れる登戸駅。
- 生田緑地の都市計画区域内の東端に位置する。



# 01 対象地の周辺環境



[周辺図]



隣接する北側には長尾山妙楽寺、南側には長尾神社が位置し、周囲は高木の木々に囲まれた閑静な住宅地。都心から遠くない距離の、静寂で自然豊かな環境である。

[鳥瞰図]



生田緑地、対象地周辺の高木が茂る地域は高台に位置し、地形の高低差が大きい。

[立地状況]



所在地: 多摩区長尾3丁目10-2

## 02 土地・建物の概要



### 【土地】

項目	概要
敷地面積	4,745.97㎡（民地部分541.17㎡含む）
用途地域	第一種低層住居専用地域
容積率	80%
建蔽率	40%

- 建物の周辺以外は高木に囲まれており、敷地内の高低差が大きい。
- 北側の妙楽寺の塀が越境している可能性があり、接道要件については確認中。
- 南側の長尾神社の土地に敷地境界が越境しており、取扱いについては確認中。  
（※各種参考図を参照）





## 02 土地・建物の概要



### 【建物】

項目	概要
建築面積	176.96㎡
延床面積	312.60㎡
構造・用途	RC造2階建 住宅
建築年	昭和38年(増築あり)

- 築61年の洋館風の建物。令和元年に市に寄贈されるまで、住宅として利用されていた。
- 令和5年度までに境界測量、アスベスト調査、法令適合調査等を実施したところ、耐震性能等に支障があることが判明
- 解体費相当額は市が負担する考え。



## 02 土地・建物の概要



[境界確定図]



[道水路台帳]



[建築基準法道路種別]



## 03 これまでの検討状況



令和元年度

- 所有者より寄付申請を受け、土地・建物の所有権移転登記を行う

令和2～5年度

- 土地・建物の利活用を念頭に検討
- 市政運営における位置づけ、行政計画等を整理
- 境界測量、アスベスト調査、法令適合調査等を実施  
→建物の活用に難あり



令和6年度

- 建物解体を前提とした利活用を検討
- 事業者からの意見収集、活用条件の整理
- PPPプラットフォーム意見交換会、事業者との意見交換の実施 →建物活用の可能性のご意見もあり

現在

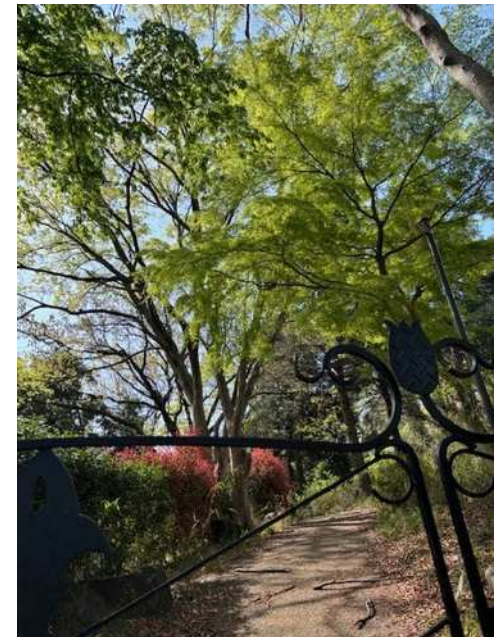
- 検討期間の延伸
- 事業の検討に必要な調査の実施
- 事業者とのさらなる意見交換の深度化に向けて、インフォメーションパッケージを実施



## 04 活用の前提条件・土地利用の方針(案)

### [基本的な考え方]

- 対象地周辺は、一定水準の公共施設やコミュニティ施設は備わっているものの、関連計画に沿ってより魅力的な生田緑地の整備を進める必要
- 民間ならではの発想やノウハウを活用し、地域の魅力向上に資する土地利用の可能性を探る
- 土地は都市計画区域(生田緑地)であることから、売却はせず、貸付等を想定
- 対象地は都市緑地(行政財産)、第一種低層住居専用地域と敷地の制約が厳しいものの、民間事業者の自由な提案による地域の魅力向上に期待し、緩和制度の活用も視野に検討を進める



## 04 活用の前提条件・土地利用の方針(案)

[基本的な考え方] ※関連する行政計画等の抜粋(参考)

### 川崎市都市計画マスタープラン(多摩区構想)

- 多摩川や生田緑地の玄関口としての特徴を生かし、登戸駅、向ヶ丘遊園駅の2つの鉄道駅が連携し、都市機能がコンパクトに集約した魅力ある拠点形成をめざす。(p.36)
- 生田緑地は、…歴史・文化施設も立地し、観光拠点として潜在的な集客性を有していることから、貴重な自然環境を将来にわたって守り、歴史・文化資源等を持続可能な形で継承し、まちと自然、人と人をつなげる回遊性の高い生田緑地をめざす。(p.64)

### 生田緑地ビジョン

※生田緑地アクションプランを策定中

文化

アートや文化を活かした緑地内、周辺まちづくりとの一体的な取組等により、緑地内外の一体的な魅力向上

人

豊かな自然・文化・人・まちが共に息づきみどりがつなげる持続可能な生田緑地の実現

まち  
づくり

地域の財産として子育て世代等の新たなニーズにも応え、地域の賑わいや経済の活性化の場として活用され、みどりのまちづくりの核としての役割を果たす

## 04 活用の前提条件・土地利用の方針(案)



### [土地利用の方針・基本的な考え方]

1

#### 地域・多世代の多様な活動を促す

- 都心に近いながら閑静な住宅地が広がる環境を活かし、多世代が集い、交流し、様々な活動を促す空間として活用し、地域の課題解決や魅力向上を図る

2

#### 地域活動の推進や交流・賑わいの創出

- 利用者に限らず、広く地域住民等が地域活動や交流を行う場として活用
- 地域の賑わいの拠点となることを期待

3

#### 生田緑地の魅力向上に資する

- 生田緑地の端部に位置し、都心部で豊かな自然環境が残る立地を活かし、緑豊かで居心地の良い空間の創出や、緑の積極的な保全・活用
- ひいては生田緑地の総合的な魅力向上に資する取組を期待



## 04 活用の前提条件・土地利用の方針(案)



[活用イメージ(参考)]

地域交流施設



子ども向け遊戯施設



アート展示・アーティスト活動拠点



キャンプ・グランピング



飲食・物販店舗



学童・保育施設



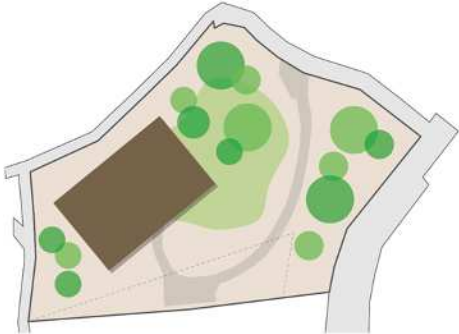
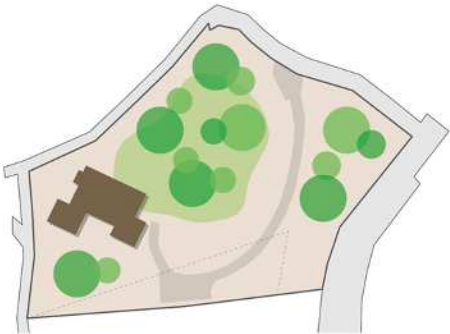
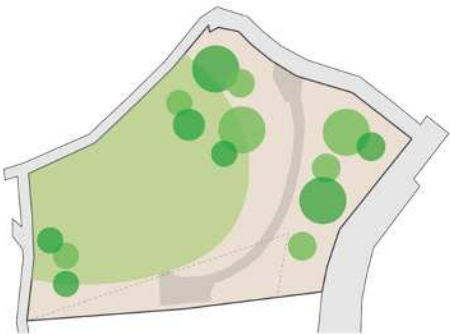
企業研究・研修施設



自然体験学習施設



# 05 公募にあたっての条件(案) 活用パターン

	パターンA	パターンB	パターンC
パターン	建物を事業者が 解体・新設する場合	建物を事業者が 改修する場合	建物を事業者が解体し 更地（工作物）で活用する場合
活用・配置 イメージ			
権利	建物：事業者 土地：市	建物：事業者 土地：市	工作物：事業者 土地：市
事業手法	事業用定期借地権設定契約 Park-PFI（公募設置管理制度）	事業用定期借地権設定契約 建物売買契約または譲渡契約 Park-PFI（公募設置管理制度）	賃貸借契約
事業期間	[定期借地権] 10～20年 [Park-PFI] 20年	[定期借地権] 10～20年 [Park-PFI] 20年	～10年程度

## 05 公募にあたっての条件(案)



### [想定する事業手法]

#### 定期借地権 [借地借家法]

- 建物の所有を目的として、契約の更新を伴わない、契約終了時に建物買取請求権が発生しない、建物再築による存続期間の延長がないことを特約して土地を貸す方法
- 事業期間:事業用定期借地で10～20年を想定  
(法令上は事業用は10年以上50年未満、一般用は50年以上)

#### メリット

- 事業期間を柔軟に設定可能
- 期間が長期にわたるため、事業者の投資回収、事業性が上がる

#### デメリット

- 借地料は今後、条件を設定し、不動産鑑定を実施するため、現状では不明





# 05 公募にあたっての条件(案)



## 〔想定する事業手法〕

### 公募設置管理制度(Park-PFI) 〔都市公園法〕

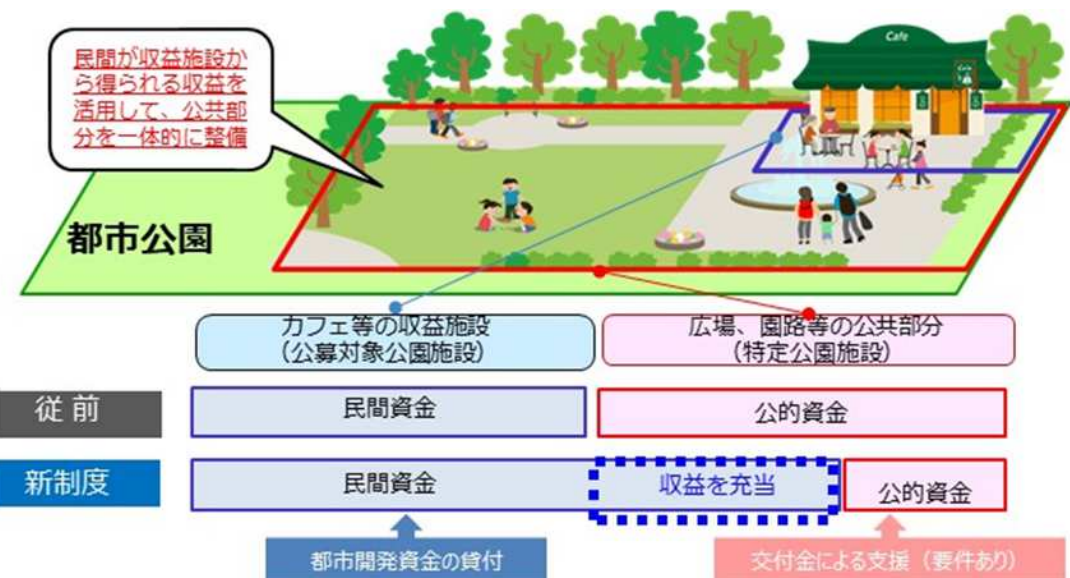
- 公園施設の設置又は管理を行う民間事業者を公募により選定し、民間事業者が当該施設から得られる収益を特定公園施設の整備・改修等に充てさせる方法
- 事業期間:最大20年間
- 事業期間中の敷地の維持管理・運営も想定

#### メリット

- 川崎市公園条例に基づき使用料を設定(100円/㎡月以上)し、公募対象公園施設部分に使用料がかかる
- 建蔽率の緩和が適用(通常2%→12%)

#### デメリット

- 公園としての土地利用が前提となる
- 用途は公園施設に限られる



※ 現在は都市公園ではないが、Park-PFIの導入により地域課題の解決や市民サービスの向上、維持管理費の低減などが見込まれる場合は、都市公園としての整備の検討を行う。

etc....

# 05 公募にあたっての条件(案)

要求水準

## 建物等の 条件

- 第一種低層住居専用地域内において建築できる法別表第2(い)項に掲げる建築物以外を検討する場合は、事業担当課と事前に協議(建築基準法第48条但し書き許可の検討)
- 開発行為等に該当する場合、営業にあたって必要な許可を要する場合(保育園、福祉施設等)は担当課と事前に協議(新築の場合)
- 建物の配置・規模は法令等に準拠し、利用者や周辺地域に圧迫感を与えないよう配慮(新築の場合)
- 法令に適合するよう改修すること(既存改修の場合)

## 敷地の 条件

- 利用者及び地域住民等が日常的に利用できる広場を●㎡程度設ける
- 敷地内の樹木は可能な限り保全を図りつつ、必要に応じて伐採・移植・再植を可
- 工事中や、運営時は利用者の安全を確保(毎木調査結果も参照)

## イベント実施 賑わい創出

- 利用者や地域住民の交流、活動や活性化、にぎわい創出を促すイベント等を年●回以上実施
- 施設やイベントの広報(HP、SNS等)を実施

## 市政への協力

- 市政運営への継続的な協力
- 「民間活用(川崎版PPP)推進方針」に基づくモニタリング等の実施
- 利用者意向の収集及び改善の実施

# 05 公募にあたっての条件(案)

## 官民負担の考え方

※1 既存建物の解体費相当額は  
市が負担することを想定

※2 事業者の提案内容・要望によって協議・調整

段階	内容		パターンA 建物を事業者が 解体・新設する場合				パターンB 建物を事業者が 改修する場合				パターンC 建物を事業者が解体し 更地（工作物）で活用する場合			
			業務分担		費用負担		業務分担		費用負担		業務分担		費用負担	
			市	事業者	市	事業者	市	事業者	市	事業者	市	事業者	市	事業者
設計・工事	建物	既存	解体※1 工事・工事監理			●						●		●
			改修工事・工事監理					●		●				
	広場等	新設	設計・建設工事・工事監理			●		●						
			設計・建設工事・工事監理※2			●	※2	※2		●	※2	※2		
運営	建物		運営			●		●		●				
			躯体等に関わる改修・工事・工事監理			●		●		●				
			軽微な改修・工事・工事管理			●		●		●				
	広場等		運営（イベント等）			●		●		●		●		●
			日常的な維持管理			●		●		●		●		●
			再整備等※2			●	※2	※2		●	※2	※2	●	※2
			再生費等に係る設計・工事監理			●		●		●		●		●
事業終了	建物		解体※1 工事・工事監理			●		●		●				
	広場等		更地化工事・工事監理			●		●		●		●		●



# 05 公募にあたっての条件(案)

## リスク分担

リスクの種類		内容	リスク分担	
			市	事業者
制度関連リスク	法令等の変更	・法制度の新設・変更（税制度を含む）に関するもの		●
	許認可取得	・許認可の遅延に関するもの（事業者が申請・取得するもの）		●
社会リスク	住民対応	・提案内容に対する周辺住民等の反対、維持管理内容に関する要望等		●
	環境問題	・事業者の工事・業務に起因する有害物質の排出、騒音・振動等の環境問題に関するもの		●
		・事業者以外に起因する有害物質の排出、騒音・振動等の環境問題に関するもの	●	
経済リスク	金利変動	・金利の変動によるもの		●
	物価変動	・インフレ・デフレによるもの		●
	設計変更	・事業者の提案内容に関するもの		●
施設整備・改修リスク	工事費	・広場等の整備に関するもの		●
	災害リスク	・地震、台風、水害、その他自然災害等の不可抗力によるもの		●

# 05 公募にあたっての条件(案) 評価の視点

評価項目	評価の視点
事業実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>事業全体のコンセプト</u>が本事業の目的に合致しているか。</li> </ul>
事業実施計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者の<u>利便性や快適性の向上に資する機能</u>（サービス又は設備）が導入され、対象地及び周辺の<u>魅力を高め、賑わいの創出</u>につながる計画となっているか。</li> <li>・ 利用者及び地域の安全・安心に配慮した計画となっているか。</li> <li>・ 災害時には地域と連携し、<u>地域との連携体制</u>が構築できているか。</li> <li>・ 施設修繕等の長期的な維持管理計画が適切なものとなっているか。</li> </ul>
地域の魅力向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>地域の賑わいの創出となる定期的なイベント等を開催</u>するとともに、日常的に地域で活動している団体と連携した新たな取組を実施することで、<u>将来的な地域交流拠点の創出に貢献</u>する提案がなされているか。</li> <li>・ 日常的に地域で活動している団体と連携し、対象地の安全・安心や利便性向上に向けた持続可能な取組が提案されているか。</li> <li>・ <u>周辺地域の環境や提供サービスの継続的な向上</u>を目指す内容となっているか。また、その効果を測る具体的な指標が示されているか。</li> </ul>
事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業の進め方及び事業スケジュールが合理的か。</li> <li>・ 災害や事故、トラブル等が発生した際に迅速に対応できる体制を構えているか。</li> <li>・ 同種施設（収益施設、公園、駐車場等）の経営実績、運営実績があるか。</li> <li>・ 代表法人や構成法人等に市内業者が含まれているか。等</li> </ul>
経営計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案する事業内容に対して、<u>妥当で持続可能な資金計画、収支計画</u>となっているか。</li> </ul>
提案価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市の負担額に対して適切な金額となっているか。</li> </ul>
その他 【任意提案事項】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工作物等の設置場所等について、利用しやすく、安心・安全に配慮した配置計画や維持管理計画となっているか。</li> <li>・ 対象地内の樹木剪定等について、適切な維持管理計画となっているか。</li> </ul>

## 06 市から提供する資料

上位関連計画・  
市の方針等

- 生田緑地ビジョン[令和6年5月改定]
- 公募資料(骨子案)、評価基準等

過年度の  
調査結果

- 耐震診断結果
- 法令適合調査結果
- 建物劣化調査結果
- アスベスト調査結果
- 境界測量

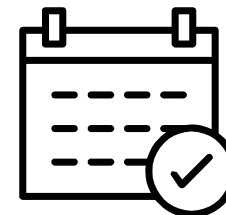
今後  
実施予定

- 樹木の毎木調査 …等

過年度の調査結果は  
秘密保持契約(NDA)を締結して  
資料提供



# 07 想定スケジュール



## [民活導入時期と想定スケジュール]

		R6年度		R7年度												R8年度
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4～
民間との対話 [公募要項等への意見把握]	インフォメーションパッケージの提供及び対話等															
	個別ヒアリング等															
事業者公募	公募開始															
	提案審査															
	協定締結															
その他	鑑定評価等															

## 08 民間事業者の皆様からご意見をいただきたい事項

01

事業提案や  
活用方法



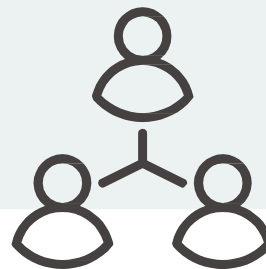
02

事業手法や  
期間への  
御意見



03

官民負担の  
考え方



04

川崎市に  
期待すること

- 規制緩和や助成等の内容について
  - 検討にあたって提供を希望する情報
- … など