

令和4年1月27日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

総合自治会館跡地等の活用に係る取組の進捗状況について

資料 総合自治会館跡地等の活用に係る取組の進捗状況について

参考資料 総合自治会館跡地等活用事業に係る背景・経過について

まちづくり局

1 事業概要

総合自治会館が市民自治活動の振興や老朽化による移転決定以降、跡地等の活用の検討を進め、地域の要望やサウンディング調査の結果を踏まえ、令和2年2月に土地利用方針を策定しました。同方針に基づき、民間活力による整備・運営を目指し、令和4年度中の運営開始に向けて取組を進めています。

2 背景・経過

(1) 総合自治会館跡地等の概要

- ① 位置 : 中原区小杉町3丁目1番地ほか
- ② 敷地面積 : 約2,960㎡
- 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

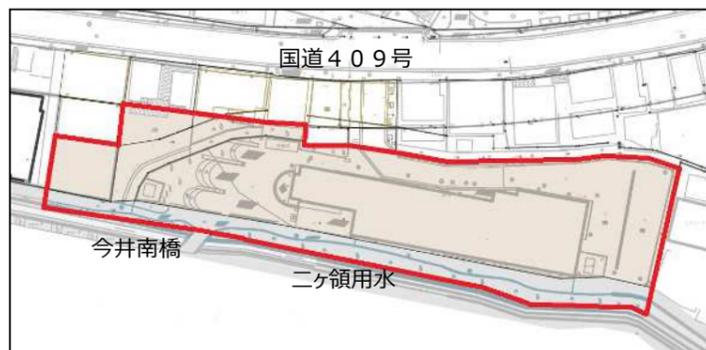
※総合自治会館に関する経過

- ① 昭和58(1983)年12月 総合自治会館の建設・運営開始
- ② 平成24(2012)年12月 総合自治会館の移転決定
- ③ 令和2(2020)年8月 総合自治会館をKosugi 3rd Avenue(コスギサードアベニュー)へ移転

【案内図】



【対象区域図】



(2) 跡地等の活用に係る土地利用の方針について

- ① 平成30(2018)年6月 跡地等を緑豊かな広場といこいの家等の建設候補地とする旨の請願が提出
- ② 令和元(2019)年11月 「総合自治会館跡地等の活用に係る土地利用方針(案)」のパブリックコメント実施
- ③ 令和元(2019)年12月 跡地等を緑豊かな広場といこいの家等の建設候補地とする旨の陳情が提出
(趣旨採択)

④ 令和2(2020)年2月 「総合自治会館跡地等の活用に係る土地利用方針」の策定

○賑わいの創出・魅力の向上

○災害時の地域貢献

○多世代交流機能の導入・広場整備

○将来的な利用を見据え、売却せずに当面の間(20年程度)の貸付け

○民間活力による整備・運営

(3) 民間活力の導入について

「川崎市行財政改革第2期プログラム」や「かわさき資産マネジメントカルテ(第2期取組期間の実施方針)」の考え方に基づき、事業性の有無等を把握するために、サウンディング調査を行い、その結果をもとに、令和2年7月に事業者募集を行い、提出された企画提案書を地域代表者や学識経験者で構成する民間提案審査部会において審査、優先交渉権者を選定、令和3年3月に東レ建設株式会社を代表企業とする共同事業体と跡地等活用事業に関する協定を締結しました。

3 事業スキーム

① 事業主体: 東レ建設株式会社を代表企業とする共同事業体*

※東レ建設株式会社、株式会社ナチュラ、一般社団法人クレイドル、東洋コミュニティサービス株式会社

② 事業内容: 既存建物の解体、新施設の整備・運営・解体

③ 事業期間: 20年間(事業用定期借地権設定契約)

事業期間前後の工事等に係る準備期間等を加えた期間を契約期間とする。

(契約期間: 令和3年4月1日~令和25年10月31日)

④ 借地料: 276万円/年

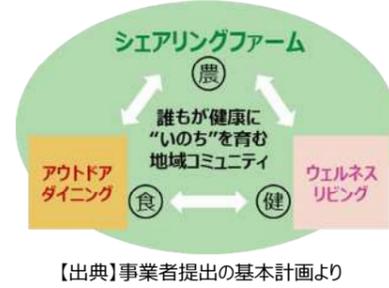
既存建物の解体費等相当額を考慮し借地料を設定

4 土地利用の概要

(1) 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～」

かつて農業用水であった二ヶ領用水のほとりに、
広場を中心としたコミュニティ形成を創出します。



(2) 土地利用の考え方

①施設配置の考え方

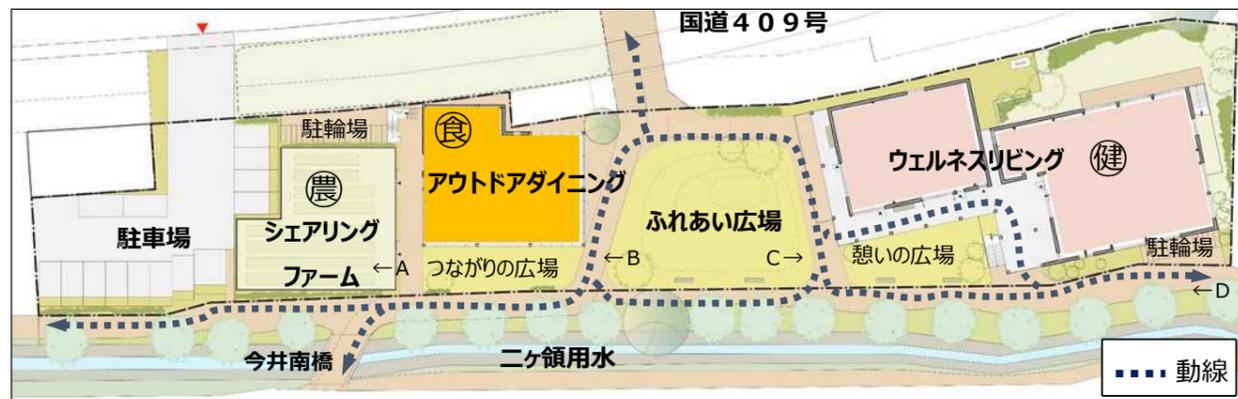
国道409号から今井南橋にかけて、これまで多くの地域住民が通行してきた生活動線をそのまま継承したメイン通路をつくり、施設利用者、通行者ともに常に人の往来と賑わいを感じられるよう回遊性を持たせた計画とします。また、敷地中央に二ヶ領用水の桜並木と一体化した広場を設けて、穏やかに過ごせる空間を創出し、幅広い世代の地域住民が毎日訪れたいような場を目指します。

②広場のコンセプト

敷地中央のメインとなる「ふれあい広場」と、二ヶ領用水と緑道に面して癒しの空間を提供する「憩いの広場」は、芝張りの緑豊かな居心地のよい空間とします。また、アウトドアダイニング棟隣接地にもイベント等で活用可能なスペース「つながりの広場」を配置します。各広場に、ベンチなどを配置し、日常は誰もが利用でき、憩い集える広場とします。イベント開催時にはキッチンカーによる物販や催し物により賑わいを創出します。

また、広場以外でも多様な過ごし方が可能となるようウェルネスリビング棟の開放通路は軒下空間とし、ベンチを配置し、いつでも誰でも利用ができる空間を創出します。

【整備イメージ図】



※ A～Dの矢印は各イメージ図の視点

(3) 導入機能

多世代交流や賑わいの創出に向けて、広場や施設などの各導入機能において、住民参加型のイベントなどの取組を実施します。また、各施設間の連携した取組や市内の多様な主体との連携した取組を実施し、多くの人が訪れ、施設間での往来を生み出すことにより、賑わいを創出します。

① シェアリングファーム 農

(1階建、ビニールハウス 面積 約250㎡)

本事業の中核となる農業施設。区画貸しせず、種まきから収穫等の農作業を参加者等でシェアすることで新たなコミュニティを形成する場とします。

腰への負担が少なく、高齢者や車いすの方も作業がしやすい高床式栽培ベッドを採用します。



A シェアリングファームのイメージ

② アウトドアダイニング 食

(2階建、飲食施設、ショップ、地域交流スペースほか 延床面積約470㎡)

1階は、地産地消をテーマにファームで収穫した野菜等の販売や飲食が楽しめます。地域住民が生産者でもあり消費者でもある施設をつくることで新たな交流を生み出すとともに、そこで購入した飲食物を広場やテラスで食することで交流も生み出します。2階には、地域交流スペース、テラスを配置し、地域住民の交流の場としても利用します。



B アウトドアダイニングと広場のイメージ

③ ウェルネスリビング 健

(2階建、産前産後ファミリーケア施設、保育施設、クリニック、薬局ほか 延床面積 約1,200㎡)

育児や健康づくり・介護予防等、子育てファミリーをトータルサポートする場等を作ります。

また、ファームと連携し施設利用者への食育などを推進します。



C ウェルネスリビングと広場のイメージ

④ ふれあい広場等 (延面積 約900㎡ ※通路・軒下含む)

地域住民等が自由に利用できる芝生の広場等。ベンチやテーブルなどのファニチャーを配置し、二ヶ領用水のうらおいや桜並木などの緑を楽しむ居心地のよい場所を作ります。

日常時は、市民のいこいの場等として、週末等は「農」「食」「健康」の施設を活かした様々なイベント等の賑わいの場等として、災害時は一時避難の場等として活用します。

⑤ 駐車場・駐輪場

駐車場は16台 (E Vカーシェア1台含む)、駐輪場は2箇所 (約40台)

5 地域と連携した取組

(1) ニヶ領用水が身近に感じられる空間づくり

跡地等と隣接するニヶ領用水沿い通路について、現状は通路幅も狭く、休憩できる場所もないことから、**跡地等との一体感も踏まえた整備**を行い、**ニヶ領用水のうらおい・せせらぎがより身近に感じられる**ようにします。

地元町内会やニヶ領用水関係団体等の方々の御意見を伺い、交流の場となるベンチを配置するなど、よりニヶ領用水に親しんでいただける空間づくりを進めています。



現在のニヶ領用水の通路



D整備後のイメージ



ニヶ領用水側から見た全体イメージ

(2) 多世代が集い活動できるしくみづくり

近年、転入による人口の増加の割合が多いことから、地域住民間の交流や地域コミュニティの形成が求められており、誰もが気軽に集い活動する場の需要が高まっています。跡地等においては、地域の方々から運用方法について意見を伺い、**広場・ウェルネスリビング棟の軒下空間、ニヶ領用水の通路などを常時開放**するとともに、**ベンチなどを配置し居心地の良い空間を創出するなど、滞在環境の向上**に取り組んでいます。

また、アウトドアダイニング棟2階の**地域交流スペース**についても、**無料開放する時間帯を設定し**、2階の**テラスとあわせて誰もが気軽に集い活動する場を創出**していきます。



軒下空間のイメージ

(3) 災害時の地域貢献

災害発生時には隣接する医師会館や地元町内会と連携し、次のとおり取り組みます。

- ・医療物資置場や活動場所の提供
- ・携帯電話等への充電装置の提供
- ・周辺住民・帰宅困難者の一時避難場所として活用
- ・備蓄物資の提供（食料、水※）

※ニヶ領用水の水を飲料用に浄水可能な災害対策用小型造水機も導入

- ・公共下水道不通時に利用が可能な非常用汚水槽付きトイレの提供、など

6 運営状況の把握・管理体制（モニタリングの実施）

事業者が契約期間内に継続して事業目的や要求水準等の内容を達成し、**質の高い公的サービスを提供しているかを市が確認**、必要に応じて是正を求めることにより、**サービスの質、安全性、継続性を確保**します。また、更なるサービス向上を目指し、収益の一部を再投資し、イベント内容を拡充するなどスパイラルアップの取組につなげていきます。

モニタリング項目（案）	モニタリングの視点
事業の収支状況	健全な運営を阻害するおそれのある事象がないか
継続的なイベント実施	協定や要求水準等に示したソフト事業を適切な頻度で実施しているか
施設・広場等の管理体制	定期的な設備点検や利用者からの意見に基づく改善を実施しているか
賑わいの創出、魅力の向上	各施設の取組内容が周辺地域へ賑わい形成等に寄与しているか

7 主なスケジュール

令和3年11月	旧総合自治会館解体工事完了
令和4年1月	新施設に係る建物の設計完了
2月	建築工事着手
3月	駐車場先行開業
令和5年3月	運用開始
令和5年度以降	モニタリングの実施（毎年）
令和24年度	総括評価

○ 背景・経過

(1) 総合自治会館に関する経過

- ① 昭和 58(1983)年 12 月 総合自治会館の建設・運営開始
- ② 平成 24(2012)年 12 月 総合自治会館の移転決定
- ③ 令和 2(2020)年 8 月 総合自治会館をコスギサードアベニューへ移転

(2) 跡地等の活用に係る土地利用の方針について

- ① 平成 25(2013)年 5 月 地域から要望書の提出

【主な要望内容】

- 国道 409 号の早期整備や沿道市街地の活性化のため、跡地等を含む沿道の公共用地について、共同化などの有効活用を検討すること
- 将来のまちづくりのために地域の自然環境資源である二ヶ領用水を有効活用し、憩いと潤いのある広場等の整備を行うよう検討すること など

- ② 平成 26(2014)年 8 月 「国道 409 号（小杉工区）沿道まちづくりの基本的な考え方」を示す

- 共同化事業を視野に具体的な検討を進めることとする。以降、地域と「409 号沿道まちづくり勉強会」を開催

- ③ 平成 29(2017)年以降 地元商店街や町内会などの地域との意見交換会等を開催

- 地域交流機能・防災機能・いこいの家機能の導入や子どもが遊べる広場等を整備
- 周辺の住環境に配慮した建物規模 ○土地を民間へ売却せず、市で保有し続ける 等の要望

- ④ 平成 30(2018)年 6 月 跡地等を緑豊かな広場といこいの家等の建設候補地とする旨の請願が提出

- ⑤ 令和 元(2019)年 11 月 「総合自治会館跡地等の活用に係る土地利用方針（案）」のパブリックコメント実施

- ⑥ 令和 元(2019)年 12 月 跡地等を緑豊かな広場といこいの家等の建設候補地とする旨の陳情が提出
(趣旨採択)

- ⑦ 令和 2(2020)年 2 月 「総合自治会館跡地等の活用に係る土地利用方針」の策定

- 地域の課題解決や賑わいの創出・魅力の向上 ○災害時の地域貢献 ○多世代交流機能の導入・広場整備
- 将来的な利用を見据え、売却せずに当面の間（20 年程度）の貸付け ○民間活力による整備・運営

(3) 民間活力の導入について

- ① 平成 30(2018)年 12 月 民間活用の可能性等を把握するため、事業者等に対しサウンディング調査を実施

- 市が提示した前提条件に沿った提案が複数あり、一定の事業可能性を確認することができた。

- ② 令和 2(2020)年 2 月 公募条件の整理等を行うため、事業者等に対しサウンディング調査を実施

- ③ 令和 2(2020)年 6 月 総合自治会館跡地等の活用に関する民間提案審査部会※（第 1 回）

- 募集要項等の確認

- ④ 令和 2(2020)年 7 月 事業者募集開始・企画提案書の提出

- 募集内容：多世代交流・地域活動拠点機能を有する施設、広場等を整備、事業期間は 20 年

- ⑤ 令和 2(2020)年 10 月 総合自治会館跡地等の活用に関する民間提案審査部会（第 2 回）

- 一次審査（企画提案書の審査）

- ⑥ 令和 2(2020)年 11 月 総合自治会館跡地等の活用に関する民間提案審査部会（第 3 回）

- 二次審査（部会委員によるヒアリングの実施）、優先交渉権者（東レ建設ほか）の選定

- ⑦ 令和 3(2021)年 3 月 東レ建設株式会社を代表企業とする共同事業体と跡地等活用事業に関する協定締結

※民間提案審査部会委員

- 【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
※役職名は部会開催時のもの

(4) 市民等との情報共有について

- ① 平成 30(2018)年 10 月 サウンディング調査の実施について（議会へ資料机上配布、報道発表）

- ② 平成 31(2019)年 1 月 サウンディング調査の結果について（議会へ資料机上配布、報道発表）

- ③ 令和 元(2019)年 11 月 「総合自治会館跡地等の活用に係る土地利用方針（案）について」
(まちづくり委員会へ所管事務報告、パブリックコメント実施、報道発表)

- ④ 令和 2(2020)年 2 月 「総合自治会館跡地等の活用に係る土地利用方針」の策定
(まちづくり委員会へ所管事務報告、報道発表)

- ⑤ 令和 2(2020)年 2 月 サウンディング調査の実施について（議会へ資料机上配布、報道発表）

- ⑥ 令和 2(2020)年 5 月 サウンディング調査の結果について（議会へ資料机上配布、報道発表）

- ⑦ 令和 2(2020)年 7 月 事業者募集の開始について（議会へ資料机上配布、報道発表）

- ⑧ 令和 3(2021)年 2 月 跡地活用事業者との基本協定締結について（議会へ資料机上配布、報道発表）

- ⑨ 令和 3(2021)年 3 月 跡地活用事業者との協定締結について（議会へ資料机上配布、報道発表）

- ⑩ 令和 3(2021)年 4 月 跡地等活用事業に係る報告会（周辺町内会、商店街等）

- ⑪ 令和 3(2021)年 4 月 跡地等活用事業に係る解体工事説明会（周辺住民）

- ⑫ 令和 3(2021)年 9 月 跡地等活用事業に係る説明会（周辺町内会、商店街等）