川崎駅周辺における公民連携によるエリアFMの取組

■川崎市の町丁目単位における人口の増減

・全国的には人口減少が進む中で、川崎市は若い世代の流入等により人口増加を続け、現在は150万人を突破している。

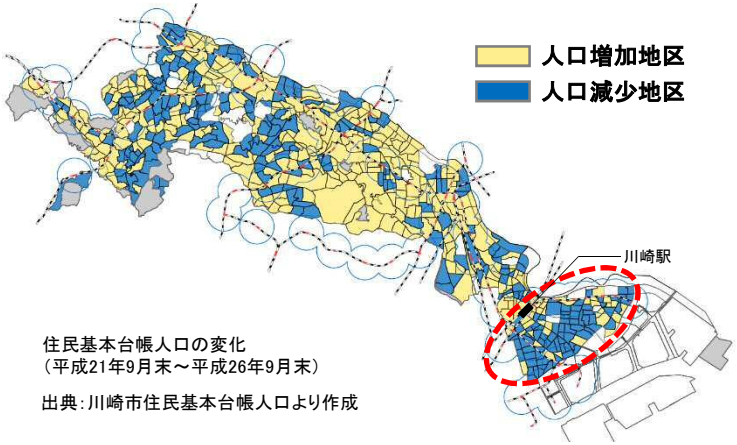
・市内7つの行政区全てで人口が増加しているものの、町丁目単位では、右図の青色で示している**駅から離れたエリアが人口減少**地区となっており、特に、川崎駅東側の地域には**顕著に現れている**。

■川崎駅東口周辺の土地利用の状況

・駅を中心に都市機能が集積されているが、**駅から少し離れた縁辺部のエリアには**、駐車場や空き地、空きビルなどの**遊休不動産が多く見られる。**

・駅から**徒歩10分足らずの日進町エリアでは、簡易宿所などの遊休不動産が点在**している。

・これらの**遊休不動産を川崎市の地域資源として捉え、これらを活用した戦略的なまちづくりをエリアファシリティマネジメント(エリアFM)として展開し適切に管理する**必要がある。



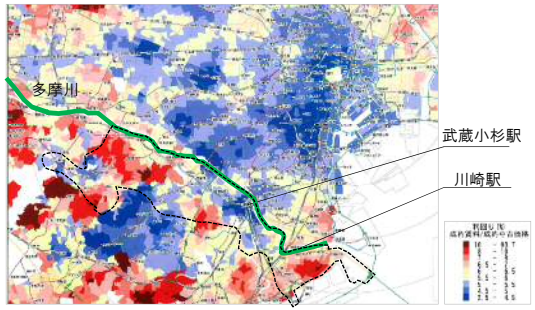
住民基本台帳人口の変化
(平成21年9月末～平成26年9月末)

出典:川崎市住民基本台帳人口より作成

■ 川崎駅周辺の特性

① 賃貸住宅事業の表面利回り

■多摩川を境に不動産事業の事業性が大きく向上



② 地理的優位性

品川から8分

羽田空港から15分

③ 様々なポテンシャル

産業・歴史

川崎大師

臨海部・工場夜景

ルーファー広場（川崎ラゾーナ）

豊かな自然

多摩川

SUP(サップ)

文化・創作活動

カワサキハロウィン

ミューザ川崎

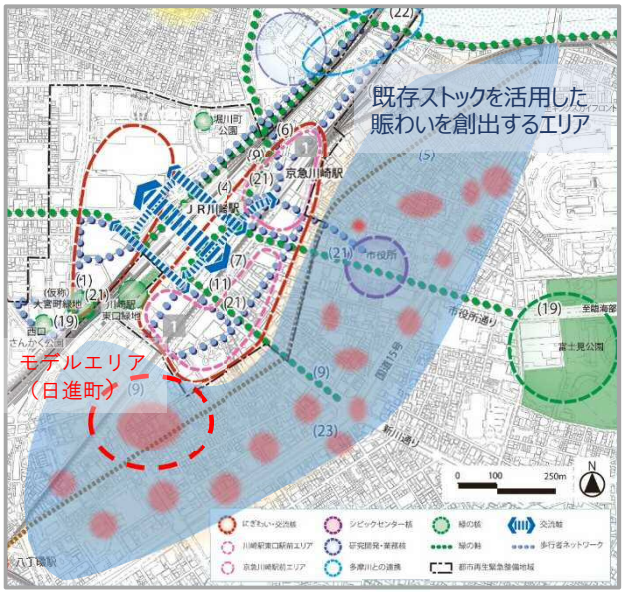
⇒　これらの特性を活かしたまちづくりを展開

■ 地域資源を活かした戦略的なまちづくり

平成28年3月　川崎駅周辺総合整備計画の改定

○川崎駅東口の縁辺部(旧東海道から国道15号の間のエリア)を、**既存ストックの活用による賑わいの創出エリア**として位置付け

○遊休不動産群を一体的に管理するにはエリアが広いため、特に、**日進町エリアをモデルエリア**として先行的に取組を進め、**人材やノウハウ、波及効果等をエリア全体へ展**開する。



点在する遊休不動産

川崎駅周辺における公民連携によるエリアFMの取組

エリアビジョンの提示

・「川崎駅周辺総合整備計画」で位置付けた「既存ストックの活用による賑わいの創出エリア」を具体的に進めて行くための視点や戦略を明らかにしたビジョンについて、多くのステークホルダー、市民が関与しながら平成30年3月に作成。

公民連携で作成

エリアの方向性として提示・共有

未来のかわさき

・24時間安心で楽しいまち
・新しいツーリズム
・豊かな住宅地でのくらし
・新しい福祉・子育てのサービス
・水辺などの自然を活かした活動

エリアFMの実施における戦略

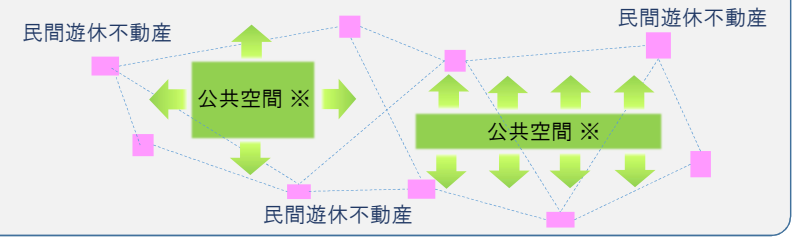
① 遊休不動産の有効活用を点から面へ展開
② 公民連携による公共空間の有効活用
③ イベント等により有機的に連携

→ **エリアFMに対するインパクト（効果）**

川崎市役所 ⇄（公民連携）様々なステークホルダー

↓ エリア全体を地域資源として経営・管理

川崎駅東口周辺　※ エリア内の比較的大きな不動産



具体的な取組の実施

■リノベーション検討会

様々な主体の関与、機運の醸成

⇒ **まちづくりのビジョンを共有**
地域主体のまちづくり

■リノベーションスクール

具体的な事業提案

⇒ **提案事業の実現化、面的な展開**

築54年のビルが複合施設へ

■エリアＦＭの組織体制

エリアファシリティマネジメント推進委員会

≪民間≫
多数のステークホルダー、市民の関与を促しながら推進
- 不動産オーナー
- まちづくり会社
- ビジネスオーナー
- 商店街
- 地域住民

⇔ まちづくり局

≪行政≫
【川崎駅周辺総合整備計画庁内推進会議】
連携・協力
- 建設緑政局
- 経済労働局
- 市民文化局
- 川崎区役所

エリアＦＭにおけるポイント

ビジョン・戦略

→ **エリアＦＭのインパクト（効果）** → **利用者の実感** → **更なるエリアＦＭへの参画** →

検討会・スクール

川崎駅周辺における公民連携によるエリアFMの取組

public ⟷ private

エリアファシリティマネジメント推進委員会
① リノベーション検討会
② リノベーションスクール

公共空間の利活用

Box to the Future

商店街の道路部分を利用して、様々なコンテンツを含んだイベントを開催。回答者の9割強が空間の活用に賛成。

公園のリノベーション提案

多摩川沿いの公園の有効活用の具体的な提案。

提案

簡易宿所のリノベーション

川崎駅から近い簡易宿所街（日進町）にある簡易宿所を外国人向けゲストハウスへリノベーション。

新たなまちづくり会社

スクール受講者で設立

まちづくり会社

主催

きづかいパークかみなみき

川崎駅直近の公園で木育イベントを開催し、多くの子供が参加。

公共空間の利活用

オフィスビルを滞在型複合ホテルへ

外国人来街者をターゲットとした「Kimono Walk」など川崎の歴史と日本の文化を体験するイベントなどを多数開催。

コワーキングスペースを運営

エクステラ川崎2017

多摩川の利用したイベント。オフロード版トライアスロンを実施。

ねぶくろシネマ

競馬場の大型スクリーンで映画を上映し、芝生に寝袋を引いて楽しむイベントを開催。

地域イベント

リノベーションした建物を中心としたイベントの開催。

施設を拠点に開催

築54年のビルをリノベーション

簡易宿所街日進町の玄関口にあるビルを複合施設へリノベーション。コワーキングスペースやカフェなど多彩。

エリアの新たな収益へ

今後の展開

エリアＦＭの定着に向けて

・様々なステークホルダーの関与を促しながら遊休不動産や公共空間の有効活用を実施することで、**エリアにインパクト**を与え、**利用者が実感**を得ることで更なる**エリアFMの参画**を生む。今後、エリア内の公共空間などで発生する新たな収益により地域課題が解決されるなど、**更にエリアFMの大きなインパクトを生む**。

・川崎駅東口縁辺部エリアで得られた**既存ストック活用に関するノウハウ**を、他地域における空き家問題や地域活性化などの**諸課題の解決策の一つとして、駅周辺全体へ波及させる**ことにより、多くの市民にとって暮らしやすい、来街者にとって魅力あるまちづくりを展開する。

エリアＦＭのインパクト（効果） → **利用者の実感** → **更なるエリアＦＭへの参画** → **エリアの新たな収益** → **地域課題の解決** →

サイクルに加えることで更に大きなインパクト（効果）を与える