

1 策定の趣旨

工業用水道事業の再構築計画に基づき、平間配水所をコンパクトに更新することにより未利用地が生じ、平成29年度以降、用地の有効利用を図ることが可能となります。また、平間配水所の西側に隣接する上平間管理公舎は平成26年度末をもって廃止し、平成27年度以降に用地の有効利用を図ることが可能となります。



当該用地が上下水道局の重要な資源・財産であることから、地方公営企業としての収益を確保することにより、安定した経営基盤を確立し、安心・安全な給水を継続することが、市民や企業への還元に寄与するものとなります。このため、用地の有効利用における検討の進め方、基本的な視点、考え方など基本的な方向性を示すことを目的として、本基本方針を策定し、有効利用の具体化に向けた取組を推進していきます。

2 有効利用の基本的な条件

(1) 平間配水所の現況（位置と周辺環境）

● 高い交通の利便性

平間配水所は中原区の南部に位置し、幸区と境を接した地域にあります。JR南武線の平間駅と鹿島田駅の両駅からのアクセスが可能であること、また国道409号沿いに立地していることから、交通の利便性が高い場所に立地しています。

所在地 川崎市中原区上平間1564番2ほか、川崎市中原区上平間1700番8ほか
 交通 JR南武線・平間駅下車徒歩12分・鹿島田駅下車徒歩8分

● 緑道との隣接

平間配水所の北側周辺には、平間公園があり、さらに近隣住民の散歩コースとして利用されている緑道が隣接しています。

● 住宅・学校・工場などが混在した土地利用

平間配水所の北側には平間小学校及び川崎工科高等学校が隣接しており、東側は戸建て住宅地、西側はJR南武線沿いに工場、事務所、住宅等、また南側は国道409号沿いに共同住宅等が隣接しています。



平間配水所の位置と周辺環境

(2) 有効利用の対象用地

● 平間配水所用地

調整池及びポンプ設備の施設規模をコンパクトに更新することが可能となり、これにより生じる未利用地、約14,000㎡を有効利用の対象用地とします。

● 上平間管理公舎用地

民間駐車場としての貸付が平成27年3月までであること及び自転車等保管所が他への移転が可能であることを前提として、平成26年度末に上平間管理公舎及び職員寮を廃止することに伴い生じる用地を含む約9,700㎡を有効利用の対象用地とします。



(3) 用途地域等と立地上の制約

● 用途地域等について

対象地の用途地域等は、以下のとおりです。

	平間配水所用地	上平間管理公舎用地
用途地域	・第一種中高層住居専用地域	・第一種中高層住居専用地域 ・第一種住居地域
建ぺい率／容積率	60％／200％	60％／200％
高度地区	第2種高度地区（最高高さ15m）	第3種高度地区（最高高さ20m）

● 立地上の制約について

有効利用の対象用地については、水道及び工業用水道施設用地であり、用地の一部は地下に水道管等が布設されていることから、管路を中心に幅6mには、維持管理上、構築物は設置できないなど、一定の条件を付することとなります。

3 有効利用の基本方針

(1) 検討の進め方

有効利用に当たっては行政のニーズを把握し、その実現に
 応えることを最優先とし、庁内関係各局等の施策に貢献・協
 力します。

また、民間活力の導入も考慮し、地域の住民などに貢献で
 きる公益的な使用用途を検討します。

(2) 基本的な視点

● 持続可能な経営基盤の確保

水道事業は、市民への安全・安定給水を継続するため、ま
 た、工業用水道事業は、産業活動の発展に重要な役割を果
 たす工業用水の安定供給を継続するため、効率的な執行体
 制の確立に向け、様々な取組を行ってきましたが、今後もよ
 り一層の経営の効率化を目指してまいります。

● 公共公益事業に対する貢献

平間配水所用地及び上平間管理公舎用地は、上下水道局
 の貴重な資源・財産であります。この貴重な未利用地を有効
 に活用するため、公共公益事業に対する貢献を考慮し、本市
 が進める各施策に有効に機能するよう、その活用方策につ
 いて検討を行っていく必要があります。

(3) 基本的な考え方

● 土地の有償貸付による収益の確保

持続可能な経営基盤を確保するには一定の安定した収入を得
 る必要があることから、用地の有効利用を図るに当たっては、用地
 の一部に水道管等が布設されていることを考慮して、土地を売却
 するのではなく、有償貸付による収益の確保を原則とします。

● 多様な行政ニーズへの対応

全市的な課題を解決するため、多様な行政ニーズにつ
 いて、公共公益の視点で全庁的な調整を行って対応します。

● 周辺環境への配慮

敷地境界に面した緑道等との調和や工業用水道を供給している
 平間配水所のセキュリティに配慮した有効利用を行います。

● 災害時の一時避難場所等への活用

災害時に市民の安全・安心を守るため、一時避難場所とし
 ても利用できるような、オープンスペースの確保についても検
 討していく必要があります。

(4) 有効利用の方向性

● 上平間管理公舎用地土地利用転換エリア（先行整備）

上平間管理公舎については、平成26年度末をもって廃止することが決定しており、平成27年度中に既存構築物を撤去します。また、民間駐車場としての貸付が平成27年3月までであること及び自転車等保管所が他への移転が可能であることを前提として、平成27年度中に有効利用に向けた整備工事に着手することが可能となりますので、行政ニーズとして優先度の高い教育委員会の「(仮称)中部給食センター整備事業」及び健康福祉局の「動物愛護センター整備事業」の公共公益施設の整備のための用地として、上平間管理公舎用地土地利用転換エリアを設定します。

● 平間配水所用地再編整備エリア（次期整備）

平間配水所の更新を平成27年度末までに完了する計画としており、平成28年度に既存構築物の撤去工事を行い、平成29年度以降に有効利用に向けた整備工事に着手することが可能となりますので、次期整備を行う平間配水所用地再編整備エリアを設定します。具体的な土地利用については、敷地境界に面した緑道等との調和や立地条件等を考慮し、防災上の配慮を行った上で、公共公益施設や市民利用が可能な土地の確保など本基本方針に基づき関係各局等との調整を行いながら検討を進めます。



上平間管理公舎用地土地利用転換エリア(先行整備)
 平成27年度以降整備着手可能

→ 公共公益施設整備のための有効利用

整備案	
①給食センター (教育委員会)	②動物愛護センター (健康福祉局)

平間配水所用地再編整備エリア(次期整備)
 平成29年度以降整備着手可能

(今後の検討事項)

- ・行政ニーズ対応
- ・一部土地の市民利用を検討
- ・災害時の一時避難場所に活用
- ・周辺環境への配慮

4 今後の取組

①パブリックコメント 実施時期:平成26年8月28日(木)から平成26年9月26日(金)まで(30日間) ※市政だより9月1日号にパブリックコメントの募集記事掲載

②住民説明会 パブリックコメント期間内に実施いたします。(開催場所:平間会館)

その他、市民からの多くのご意見を伺いながら、関係各局等と連絡・調整し、平間配水所用地等の有効利用に向けた取組を推進してまいります。

	平成26年度												平成27年度			平成28年度	平成29年度以降
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月					
上平間管理公舎 用地土地利用 転換エリア	有効利用の検討					基本方針審議決定	パブリックコメント	基本方針決定	用地貸付に向けた調整				上平間管理公舎撤去工事	教育委員会、健康福祉局へ用地貸付(整備着手可能)			
平間配水所用地 再編整備エリア	有効利用の検討					基本方針審議決定	パブリックコメント	基本方針決定	再構築計画に基づく平間配水所の更新工事				整備方針審議決定	パブリックコメント	整備方針決定	L字形調整池撤去工事	用地貸付(整備着手可能)
	有効利用の検討					基本方針審議決定	パブリックコメント	基本方針決定	基本方針に基づく有効利用の検討				整備方針審議決定	パブリックコメント	整備方針決定	用地貸付に向けた調整	用地貸付(整備着手可能)