

南部児童相談所跡地の有効活用



南部児童相談所跡地の有効活用

対象物件の情報

所 在：川崎市川崎区藤崎1丁目6-3、4、14
(住居表示：川崎区藤崎1丁目6番8号)

地 目：宅地

地 積：920.47m²

用途地域：第二種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

交通機関：京浜急行大師線 鈴木町駅下車 徒歩8分

給水設備等：上下水道 有、ガス 有、電気 有

※地中に浄化槽5.3m×2.2m×3.0m以上及び
杭75本をGL-2m以下残置

南部児童相談所跡地の有効活用

対象物件の経緯

昭和43年	神奈川県が「川崎市児童相談所」として建物を建築
昭和47年	戦災復興土地区画整理事業の換地処分として土地・建物を譲与取得以降、約40年間「南部児童相談所」として機能
平成23年	幸区鹿島田に「こども家庭センター」を新築したため閉所
平成25年	川崎高等学校・附属中学校新築工事のため工事用現場事務所として約1年間、土地・建物を民間企業へ無償貸付
令和2年	南部児童相談所 解体完了
同年	藤崎保育園仮設園舎として約2年間利用
令和4年	仮設園舎解体後更地返還（アスファルト舗装済み）

南部児童相談所跡地の有効活用

現在の様子

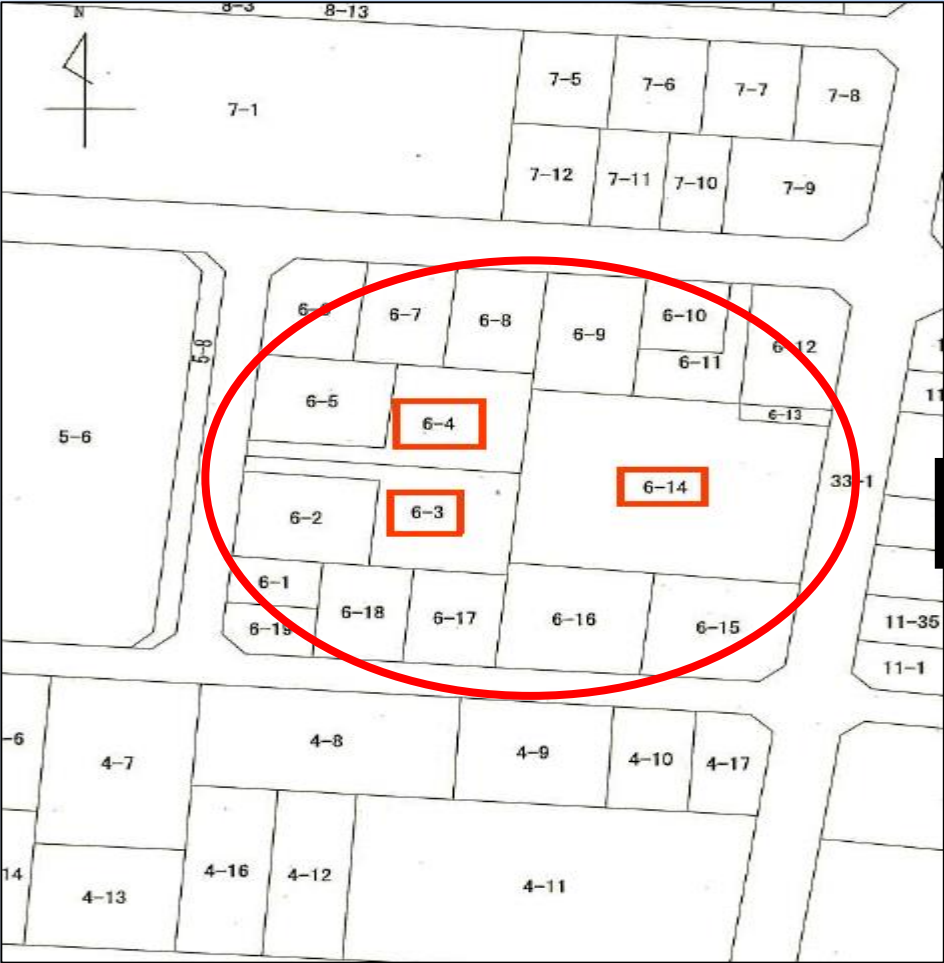
担当者メモ

※令和4年10月に園舎を取壊し、更地をアスファルト舗装した現在の様子です。

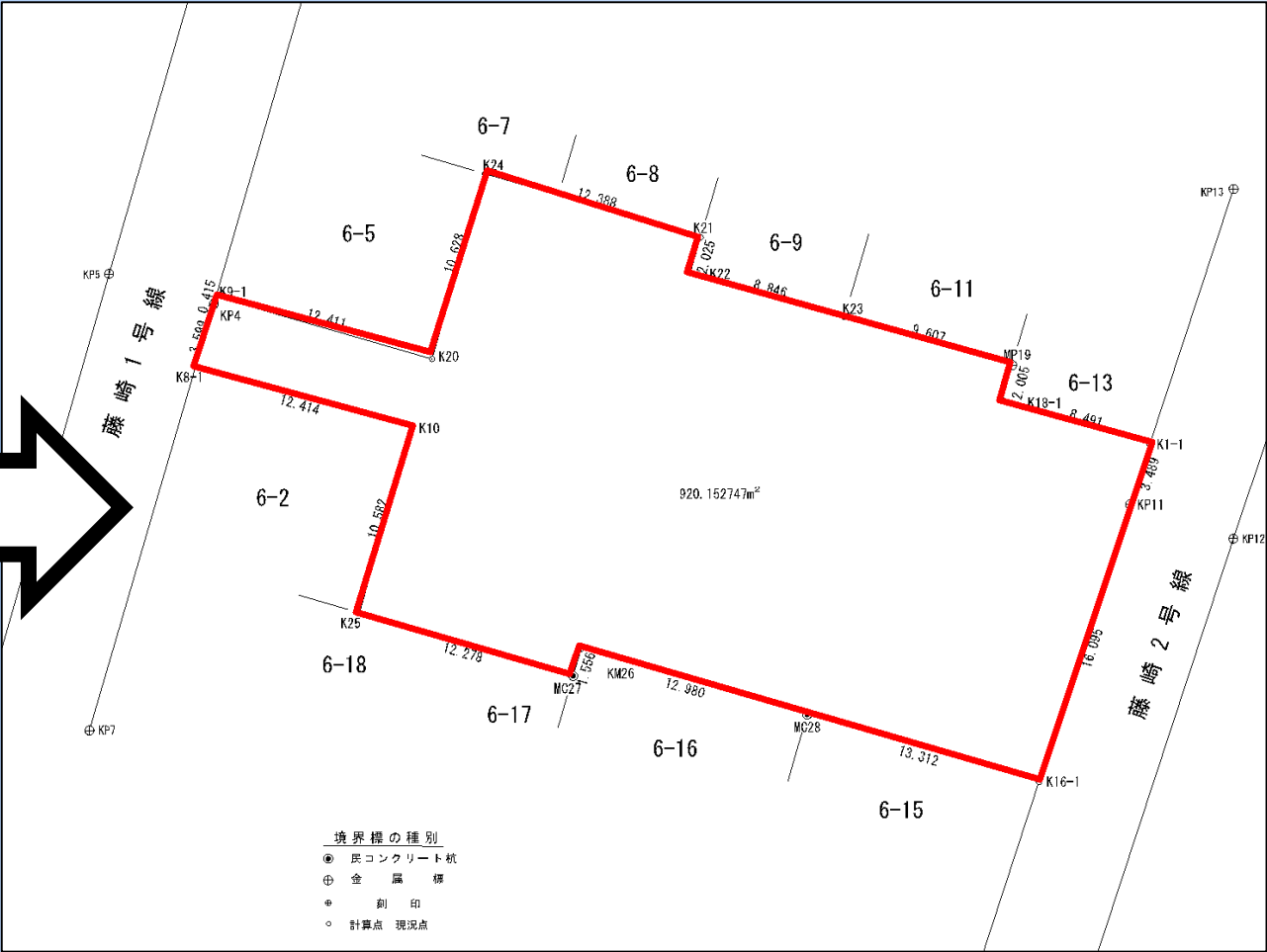


南部児童相談所跡地の有効活用

< 公図 >



< 測量図 >



南部児童相談所跡地の有効活用

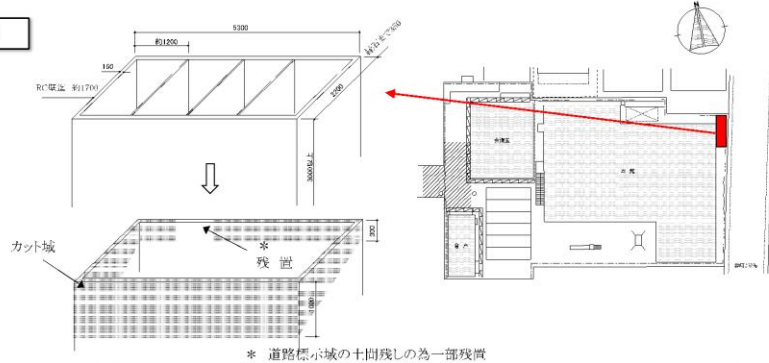
存置物の状況

南部児童相談所解体撤去工事

地中障害物

'19-12-18 掘削

'19-12-26 掘削



* 道路標識城の土間残しの為一部残置



障害物の状況



表及層 確認 (12/18)



敷地内側の壁 約1000mm



道路側の壁残出



300mm手掘り



300mm手掘り

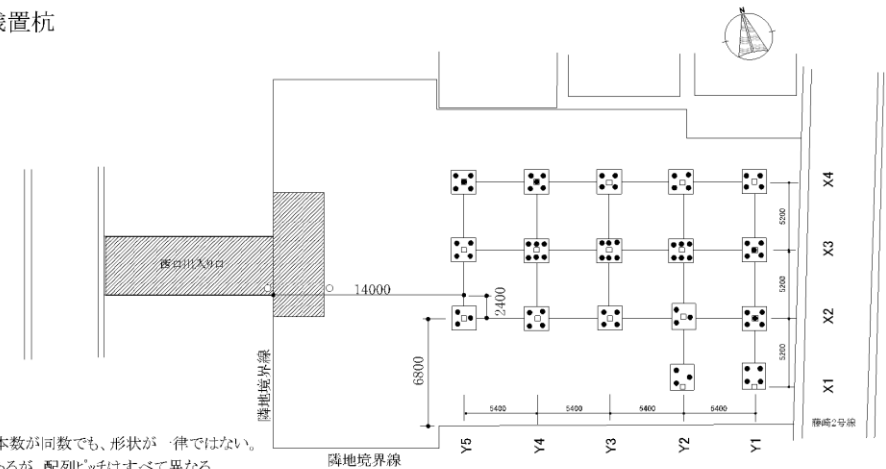


300mm手掘り

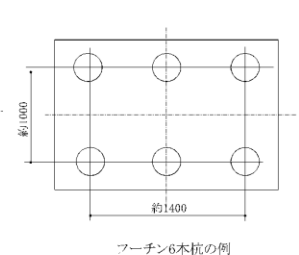
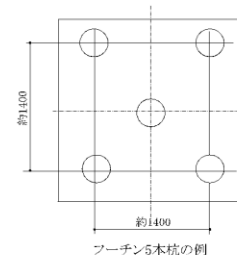
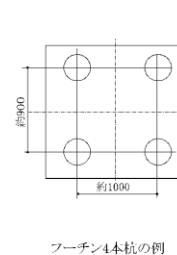
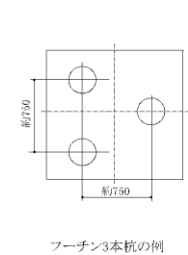


掘り完了

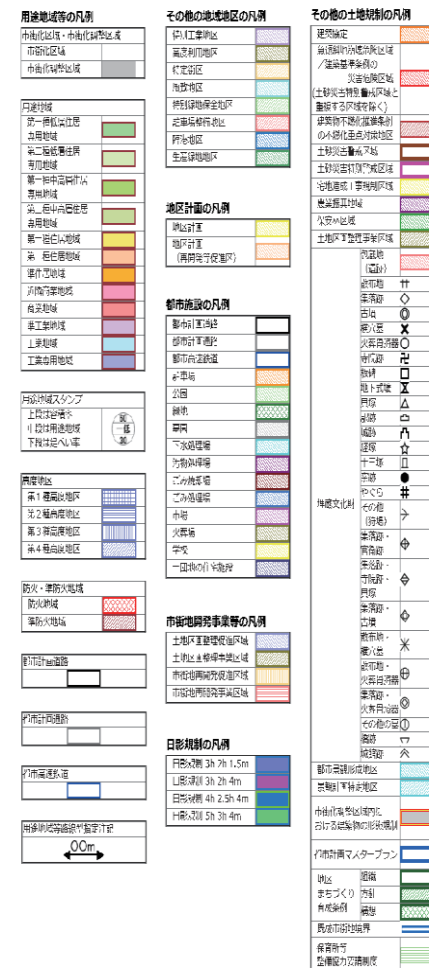
基礎撤去後の残置杭
(GL-2000カット後)



- * フーチンの形状は杭本数が同数でも、形状が一律ではない。
- * 杭は全て300φであるが、配列ピッチはすべて異なる。
標準的なピッチ間を明示したが、約100～300mm程度の誤差がある。
- * 杭は総数75本である。



都市計画情報（用途地域等）



制限等	対象地
市街化区域および市街化調整区域	市街化区域
用途地域	第二種住居地域
容積率(%)	200
建ぺい率(%)	60
高度地区	第3種高度地区
最高高さ	20m
北側制限	10m+1.25/1
防火・準防火地域	準防火地域
地区計画	該当なし
土地区画整理事業区域	復興土地区画整理事業事業完了 (都市計画事業)
工区	第二工区
日影規制	5h 3h 4m
建築協定	該当なし
建築基準法第22条による区域(防火地域及び準防火地域を除く)	川崎市全域
首都圏整備法による既成市街地	既成市街地
景観計画区域	川崎市全域(平野部ゾーン)

南部児童相談所跡地の有効活用

道路認定路線



路線名
認定幅員
認定日

藤崎2
6.00m
1980年04月23日

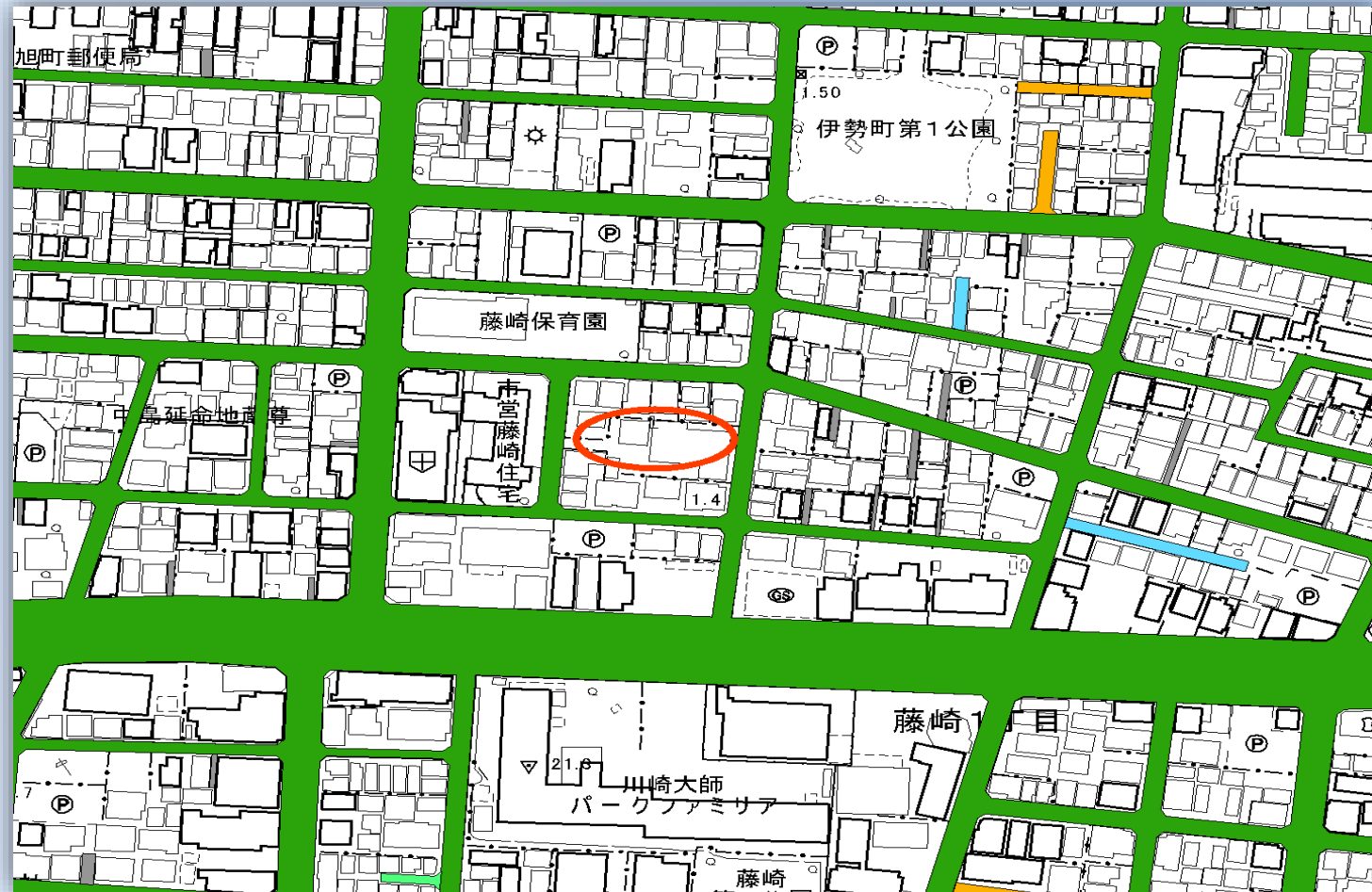
認定路線網図

- 国道(指定区間外)・県道
- 国道(指定区間)
- 幹線道路
(市道主要地方道)
- 幹線道路(都市計画道路)
- 幹線道路
- 一般市道

参照:ガイドマップ川崎

南部児童相談所跡地の有効活用

川崎市建築基準法道路種別



第42条第1項第1号



第42条第1項第2号



第42条第1項第3号



第42条第1項第4号



第42条第1項第5号



第42条第2項



道路扱いしない



参照:ガイドマップ川崎

南部児童相談所跡地の有効活用

用途地域について（第二種住居地域）

【建てることのできるもの】

例）戸建・マンション、店舗・事務所、店舗・事務所兼住宅（一定規模以下）、
老人ホーム・身体障害者福祉ホーム、保育所、公衆浴場、診療所 等…

※第二種住居地域は住宅地域だが、危険や環境悪化のおそれが少ない場合は
工場も建てる事が可能

（作業場は50㎡まで、自動車修理工場なら150㎡まで可能。）

【建てることのできないもの】

例）映画館、劇場などの大勢の人が集まる施設、風俗営業を営む施設、
住環境を悪化させるおそれのある規模の工場

南部児童相談所跡地の有効活用

不動産評価額

- 本市台帳価格から算出した
不動産評価額

約2億5,700万円
(約28万円/㎡)

貸付料

- 本市算定基準に基づく
貸付料

月額 約 41万円(税別)
年額 約 500万円(税別)

本市の利活用、地域の利活用等

- 本市庁内各部署：利活用の希望なし
- 地元町内会・自治会及び市民活動団体等：
町内会館等は充足しており、また、本件土地は大き過ぎて購入は困難
地域利活用の要望は出ていない(一部ごみ集積所として利用希望あり)
- 駐車場貸付事業者：継続的に駐車場貸付事業を行うのは効果的ではない

南部児童相談所跡地の有効活用

御意見・御提案をお聴きしたい事項

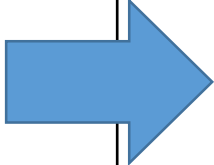
- 土地の持つポテンシャル等から、市場性の有無やどのような活用が見込めるか
- 条件付き売却や民間事業者で効果的な貸付手法等の有効活用の御提案があればお願いしたい

- 収益性の高い事業を行うことで財政的貢献が見込める提案
もしくは
- 地域の活性化に資する取組みを含む提案 等々…

※現在、市では利活用の予定がなく、有効活用が困難であった場合は単純売却の検討も進めている

南部児童相談所跡地の有効活用

スケジュール

内容	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	令和 7年度
利活用の方向性整理				
条件付き売却や効果的な貸付等により 有効活用を開始する場合				

※御提案の内容によって実施の時期が変わる場合があります。