

旧宮内職員寮の有効活用



旧宮内職員寮の概要

利用状況

- 職員寮として利用開始：平成7(1995)年4月利用開始



- 職員寮の廃止：令和4(2022)年3月末廃止



- 行政による暫定利用：令和4(2022)年10月～令和6(2024)年3月末を予定



- 暫定期間終了後の中長期的な行政利用は未定



建物外観



居室



居室

施設概要

土地

所在地	川崎市中原区宮内2丁目7番5号
地目・地籍	宅地 919.72㎡ (1筆)
都市計画による制限	用途地域：準工業地域 建ぺい率／容積率：60％／200％ 高度地区：第3種高度地区 防火地域：防火指定なし
現況	旧宮内職員寮（普通財産）が現存

建物

構造	鉄筋コンクリート造 5階建て
延床面積	1,877.42㎡
棟戸室数	1棟51室
建築年月	平成7年3月

対象施設の位置



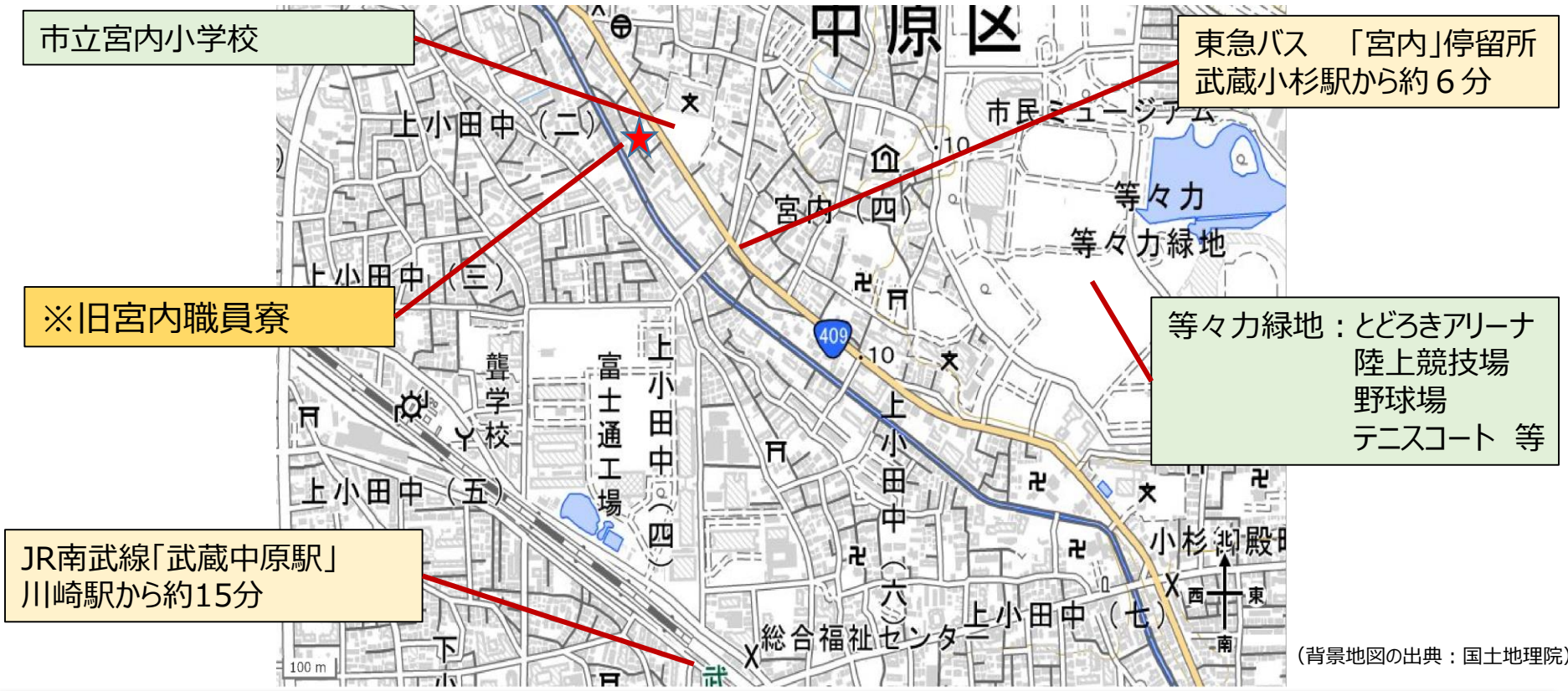
旧宮内職員寮

住所：川崎市中原区宮内2-7-5

JR南武線「武蔵中原」駅 徒歩約11分

東急バス「宮内」停留所 徒歩約3分

周辺状況



- 国道409号に面しており、目の前には市立宮内小学校、徒歩2分圏内に大手スーパーがある。南側には歴史的価値が高い二ヶ領用水が流れる。
- 平坦地で各地にアクセスしやすく、JR南武線の武蔵中原駅が最寄り駅となる。駅周辺はスーパーや飲食店が複数あり、日中は多くの住民で賑わっている。
- 緑と水辺に恵まれた自然・文化・スポーツが楽しめる等々力緑地も徒歩圏内に位置し、とどろきアリーナや陸上競技場をはじめとしたスポーツ施設は市民の憩いの場となっている。

旧宮内職員寮の有効活用について

都市マスタープラン

位置づけなし

地区カルテ

【生産年齢人口の割合が大きく、高齢者の割合が小さい】

- ・年少人口→大戸地区13.7%、市全体12.7%
- ・生産年齢人口→大戸地区71.3%、市全体67.3%
- ・高齢者（65歳以上）割合→大戸地区14.9%、市全体20%

【3人以上世帯の割合が大きく、1人世帯の割合が小さい】

- ・1人世帯→大戸地区44.7%、中原区全体48.1%
- ・3人以上世帯→大戸地区33.0%、中原区全体29.2%

人口割合等の観点から充足が必要と考えられる
機能整備の必要性を庁内プロジェクト会議で検討

保育園・福祉施設

- ・保育園→徒歩1km圏内の施設は13か所
- ・福祉施設→徒歩1km圏内の施設は1か所(等々力老人いこいの家)

想定し得る機能は一定充足しており、現状、行政として市税を投入して積極的に解決すべき大きな課題は見られない。

建物の耐用年数は約30年
残っているが、長期的な利用
方針が決まっていない

維持管理費を削減したい



大きな地域課題はない

貸付けすべきか
売却すべきか？

財源を確保したい

市では利活用の予定がなく、施設も様々な課題を
抱えていることから、有効活用の提案をお願いします。

- 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、地域の活性化（※）に資する取組みを含む提案、もしくは両者の折衷案

※ 自然やスポーツが楽しめる等々力緑地周辺立地の活用、寮構造を活かした多文化共生も可能な住宅等で利用等、テーマ設定は自由

- 想定される事業パターン

		パターン1	パターン2	パターン3	パターン4	パターン5
内容		既存建物を市が譲渡し、底地を売却	事業者（又は市）が既存建物を解体した上で売却	事業者（又は市）が既存建物を解体し、新たに建物を整備	既存建物を市が譲渡し、事業者が改修し活用	既存建物を事業者が改修し活用（※）
契約形態（例）		土地売買 建物売買	土地売買	事業用定期借地 権設定	建物売買 事業用定期借地 権設定	定期建物賃貸借
所有形態	土地	事業者	事業者	市	市	市
	建物	事業者	—	事業者	事業者	市

※ 市は建物修繕を行わないため、修繕に係る費用は事業者負担になりますが、解体にかかる費用は市で負担することは可能です。

旧宮内職員寮については、現在履行中の『令和4年度公共建築物劣化調査委託』において、劣化調査、配管調査を実施し、また、構造体の耐用年数の評価を受けるため検体採取を実施した。

● 劣化調査

本施設は竣工から27年経過しており、部分的に修繕または更新されている箇所もあるが、経年による劣化が進んでいるため、再稼働する場合は計画的に更新または修繕が必要な状況である。なお、今回調査では電源が遮断されているため、設備機器の動作確認までは出来ていない。

<主な劣化状況(建築)>

- ・屋上屋根は防水層の破れが見られる。
- ・壁面のタイルは汚れ・ひび・割れが見られる。



屋上屋根 防水層



壁面 タイル

<主な劣化状況(設備)>

- ・電気設備については更新年数を超えている部品もあり、計画的な改修が必要。
- ・機械設備については更新年数を超えているものあり、計画的な改修が必要。
- ・給水配管については水漏れが確認されており、補修が必要な箇所がある。



電気設備(監理室 MDF盤)



機械設備(給湯ボイラー)

- 配管調査

全体的に汚れの堆積や汚損が見られ、部分的に汚物の堆積が見られた。
また、柵と配管との合流部には芝生の根がでており、閉塞傾向であり排水の流れを著しく阻害していることから配管の敷設替えが必要である。



排水管(100A) 1F系統 柵合流部



排水管(100A) 2F~5F系統 柵合流部

- 構造体の耐用年数評価

令和4年8月26日に検体採取。その際の状況としては躯体自体に著しい劣化は見られなかった。

- 解体概算費用
83,000,000円

(概算条件)

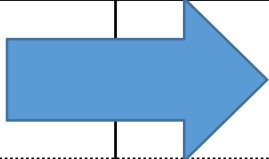

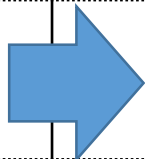

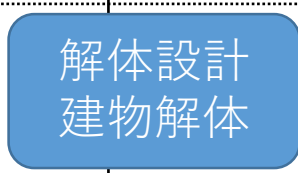

- ・建築物＋地中梁撤去
- ・杭残置
- ・石綿含有物除去工事は除く

- 補修概算費用
109,000,000円

(概算条件)

- ・建築工事
防水改修、外壁改修、外部建具改修及び外部シール改修
- ・機械設備工事
給水管改修(メーター～受水槽間)及び排水管改修(建物ピット内、埋設管、枡)

スケジュール（予定）

内容	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度以降
有効活用の方向性整理					
劣化調査 ・部位別台帳作成 ・不具合調査 ・概算解体（補修）費用算定					
公募～事業者決定					
以下の条件で有効活用を開始する場合 ・既存の建物を利用 ・事業者が解体を行い更地利用					
以下の条件で有効活用を開始する場合 ・市が解体を行い更地利用					

※御提案の内容により方向性を整理するため、公募内容や時期は今後決定していきます。

旧宮内職員寮の図面・写真

地積測量図

381473

前264-2 後-新同一-新

地番 264-4.-2

地積測量図

土地の所在 川崎市中原区宮内2丁目

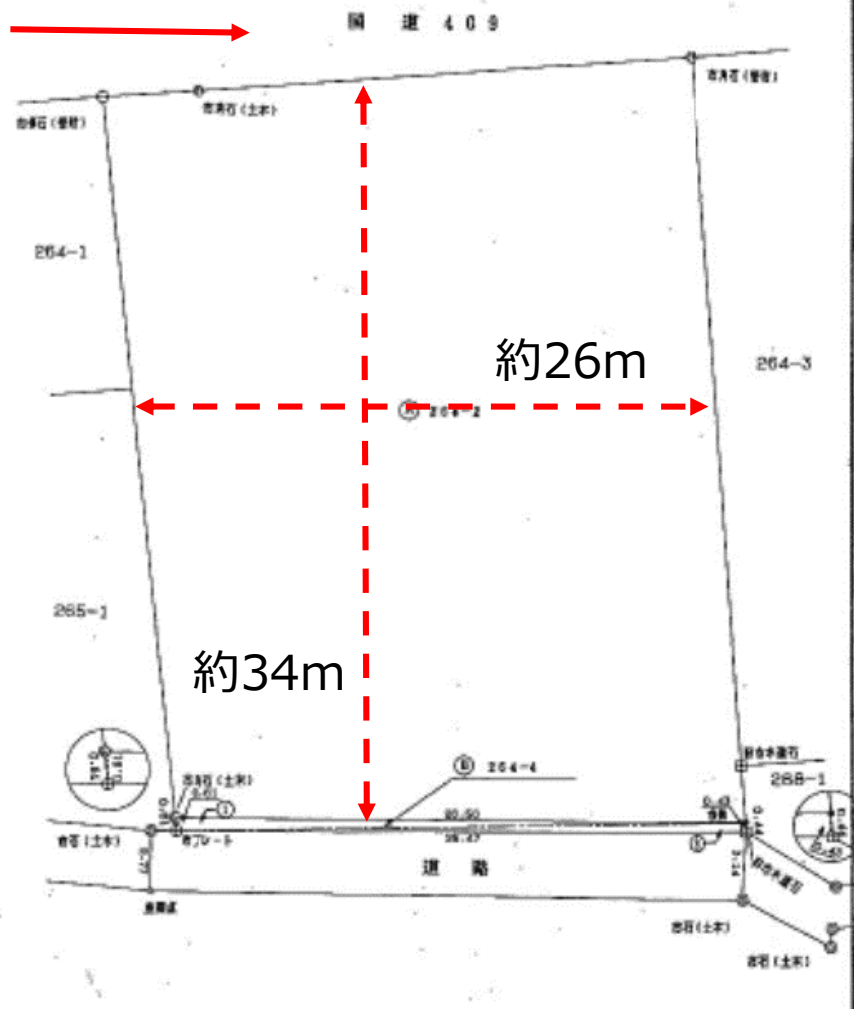
前面道路幅員：約15m
(都市計画幅員：20m)

本件土地は都市計画道路区域外

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積算積	地積
264-4	1	26.50 x	0.81 =	16.1650	13.77 m ²
	2	26.47 x	0.43 =	11.3821	
	合計			27.5471	
264-2	公積			934.67000	320.89 m ²
	総軒			13.7735	
	残地			920.89650	

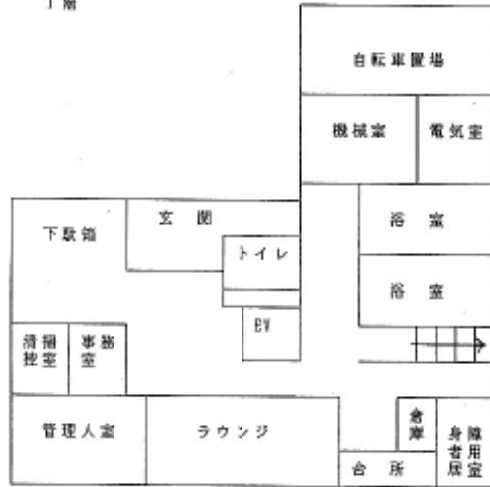
⊙	市石
⊙	見石
⊙	プレート
●	鉄釘
●	刻印
●	定礎点
出	国市公測量石



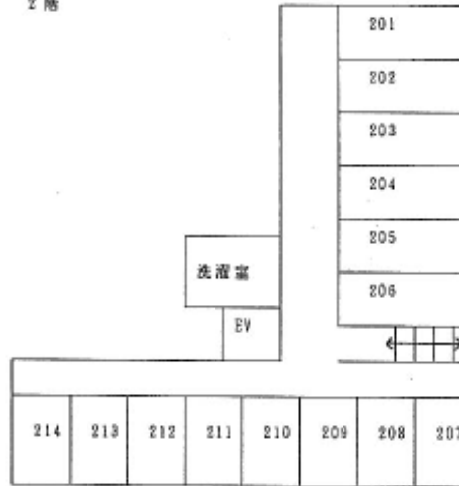
建物平面図 (全体)

★川崎市宮内職員寮平面図

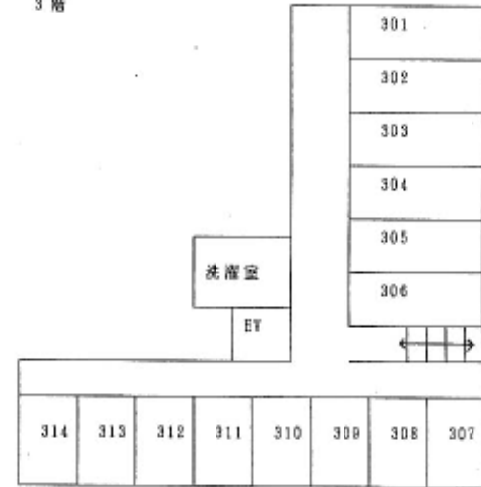
1階



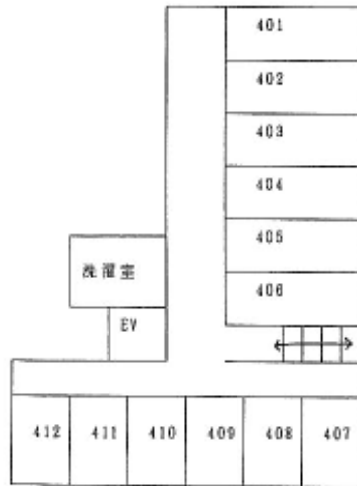
2階



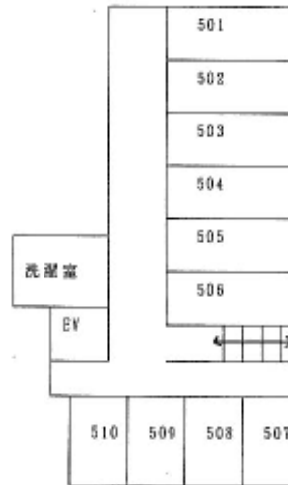
3階



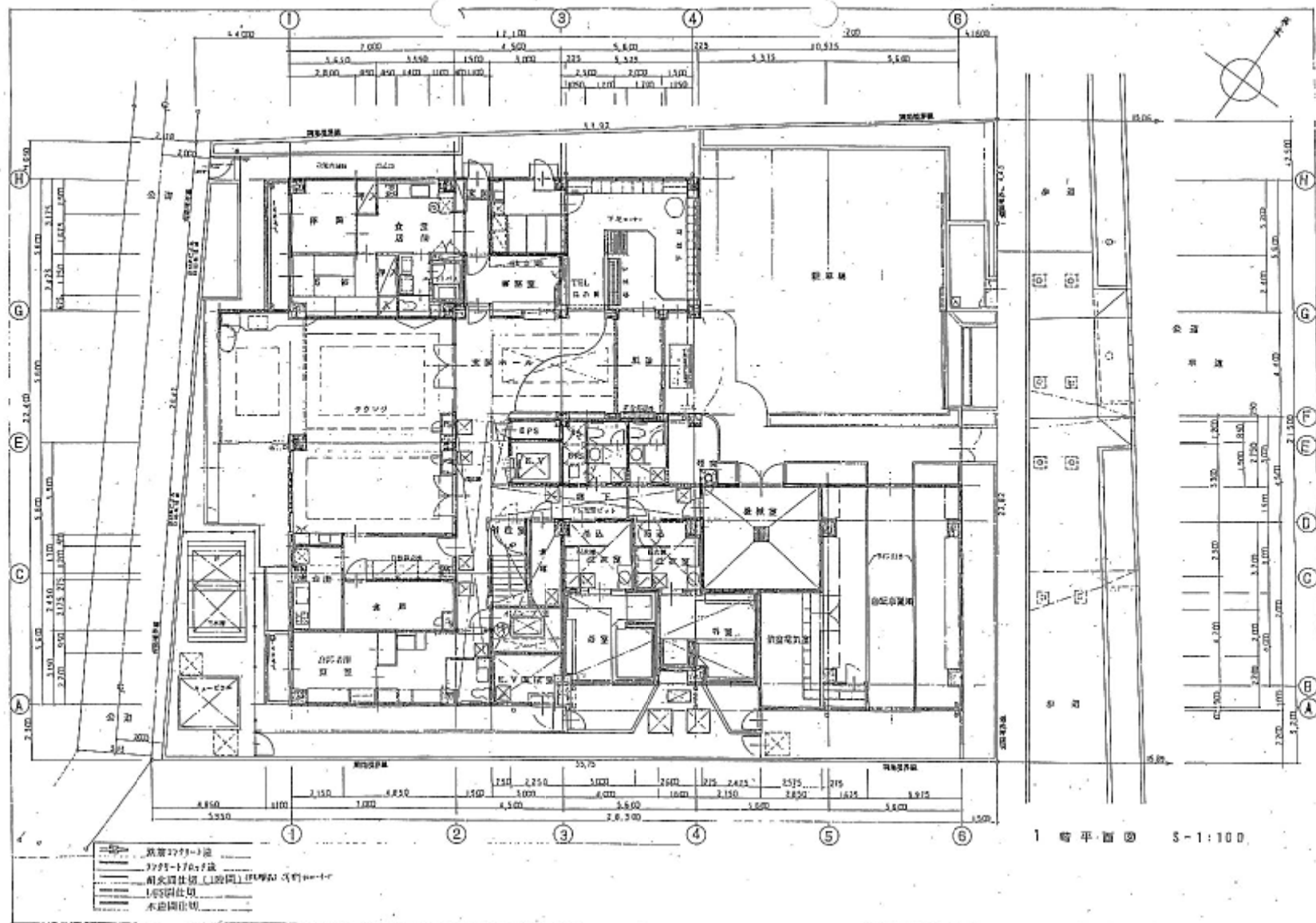
4階



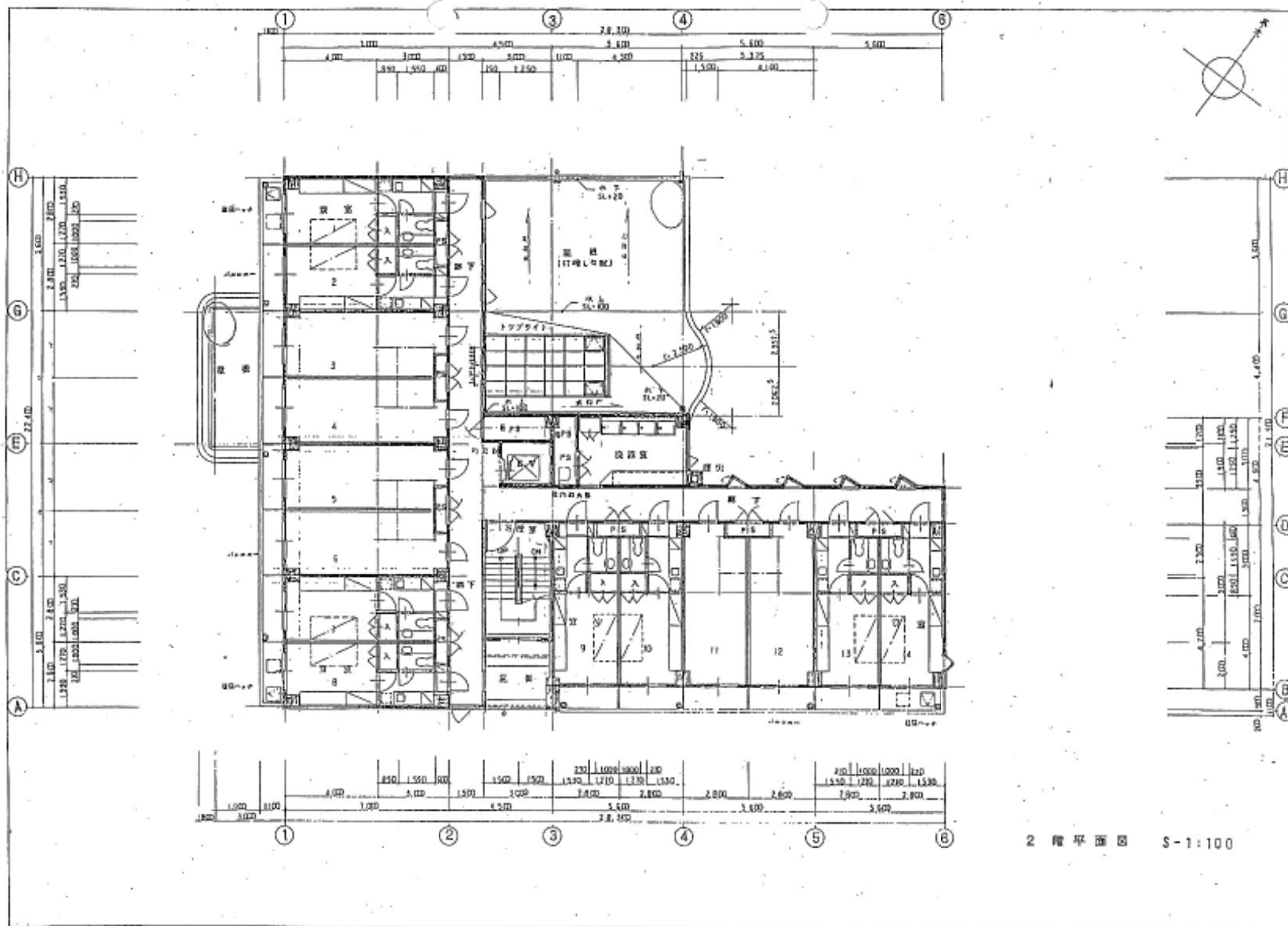
5階



建物平面図 (1階)

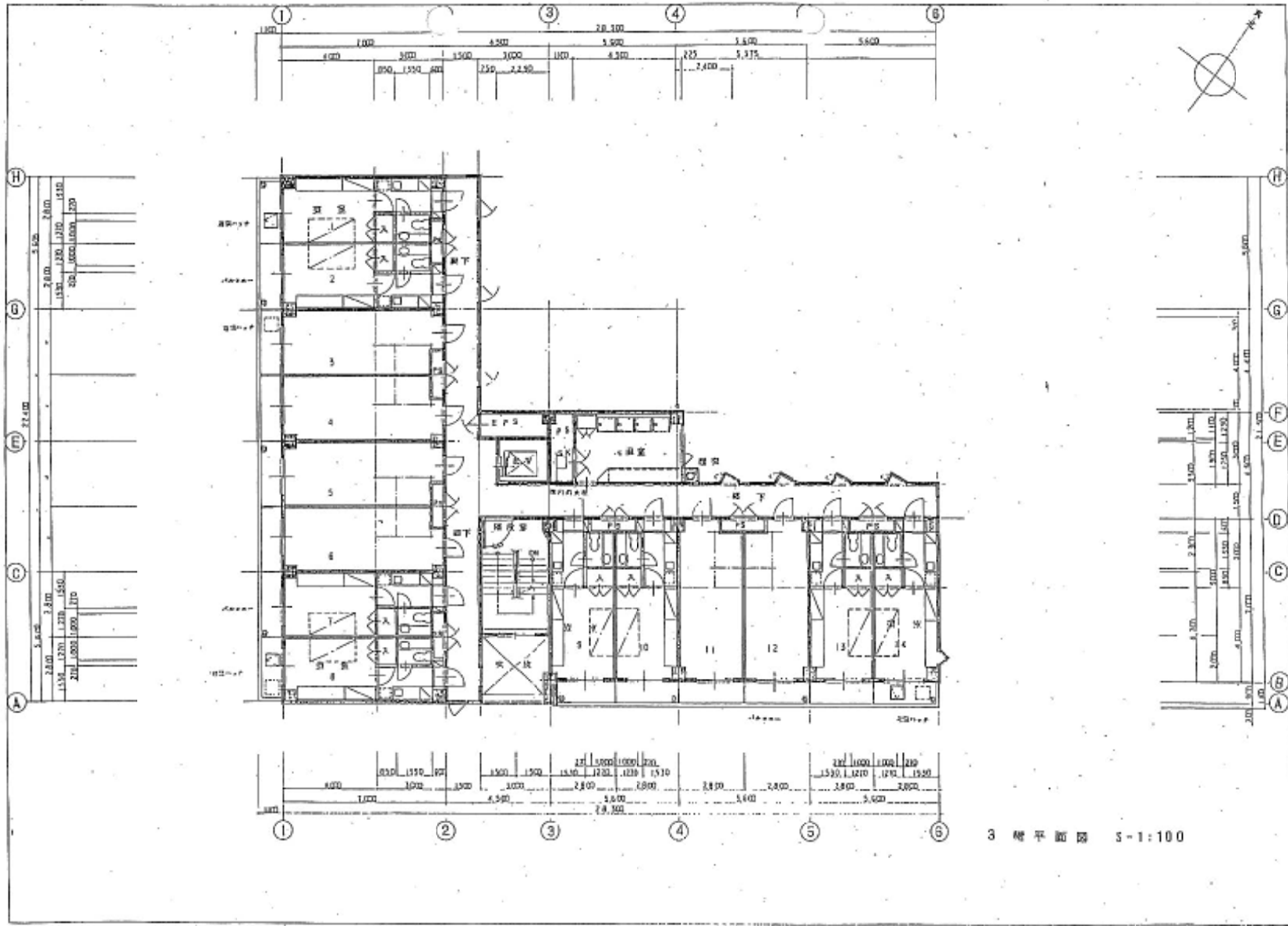


建物平面図 (2階)



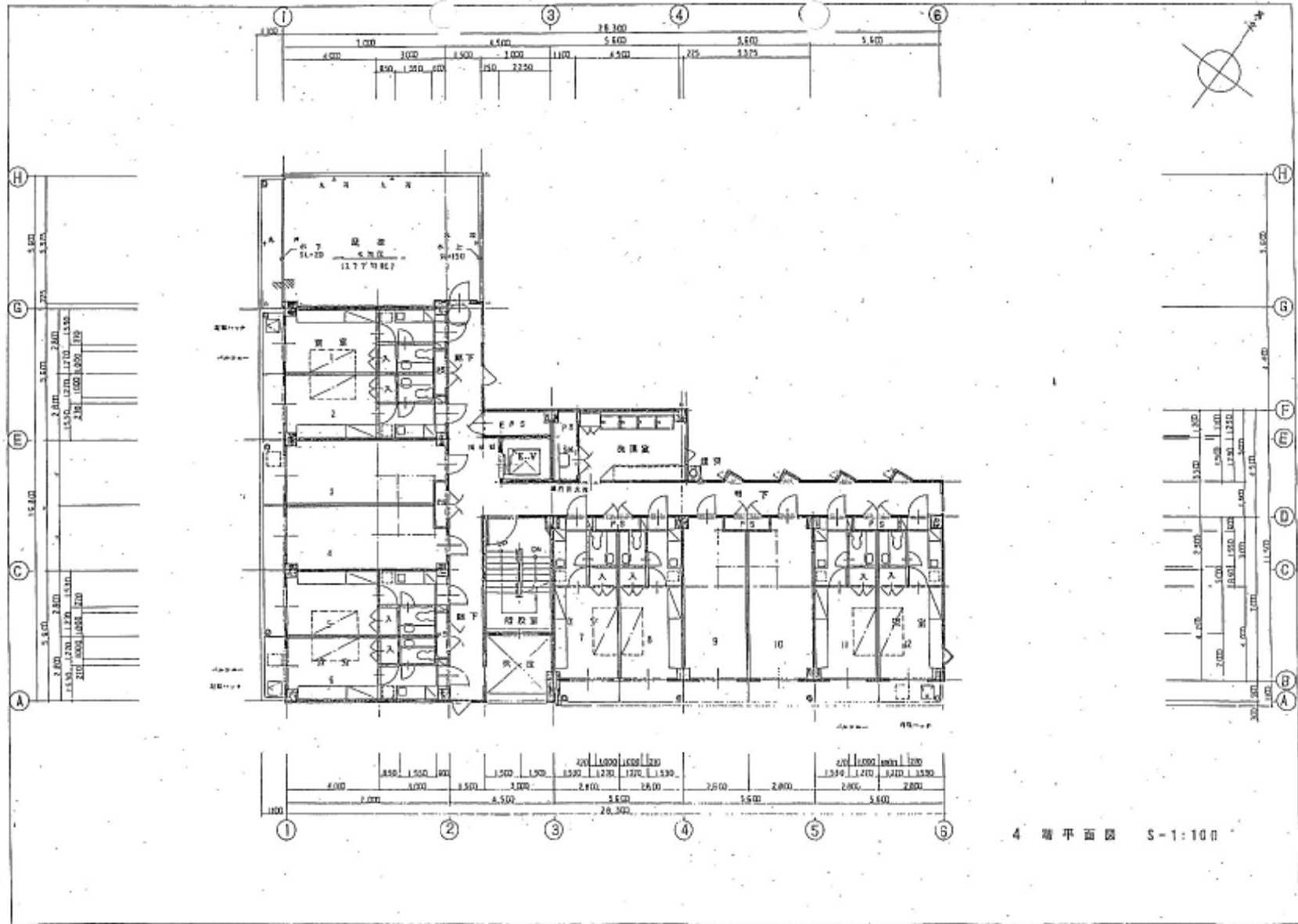
2階平面図 S-1:100

建物平面図 (3階)



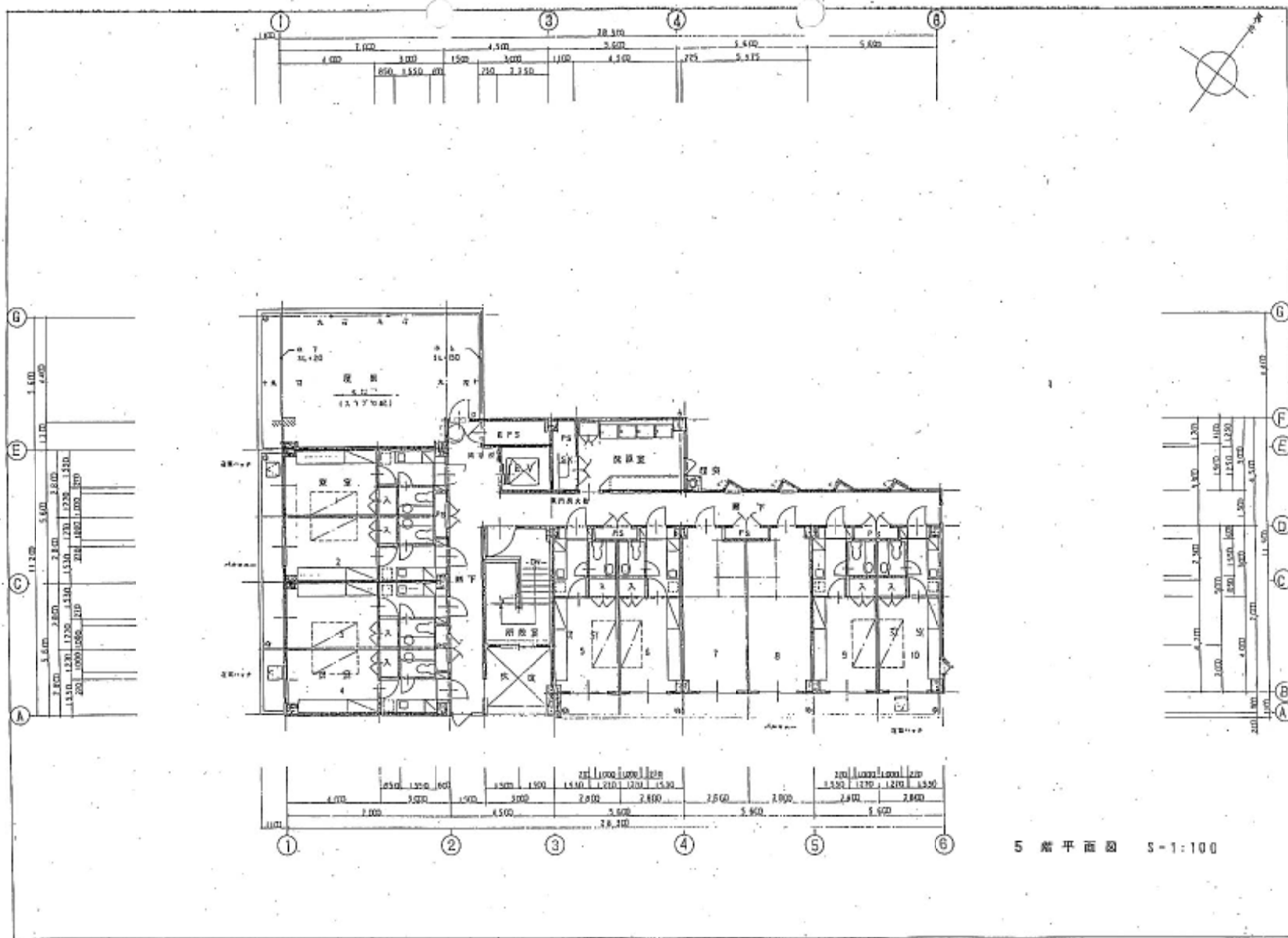
3 階平面図 5-1:100

建物平面図 (4階)

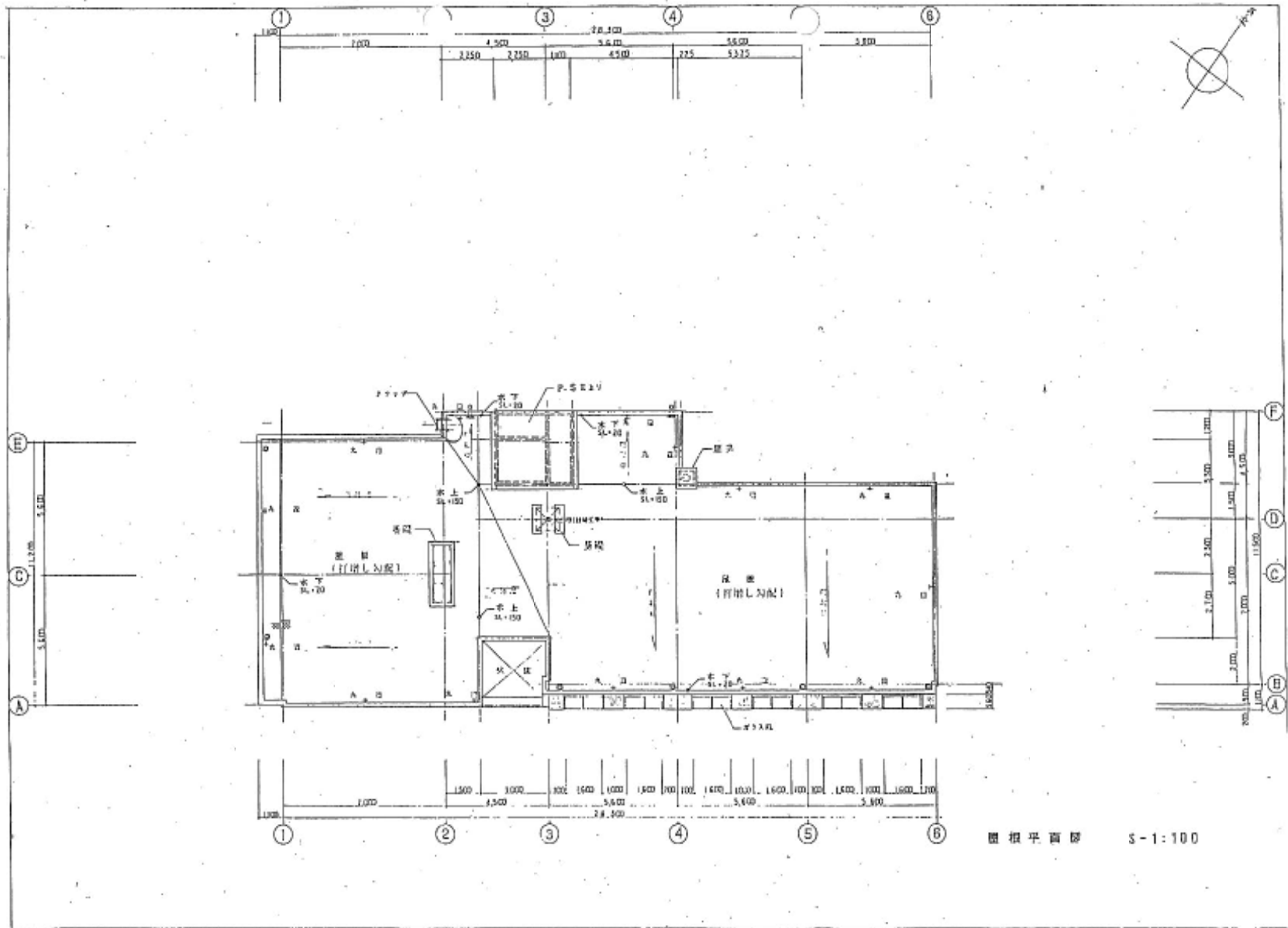


4 階平面図 5-1:100

建物平面図 (5階)

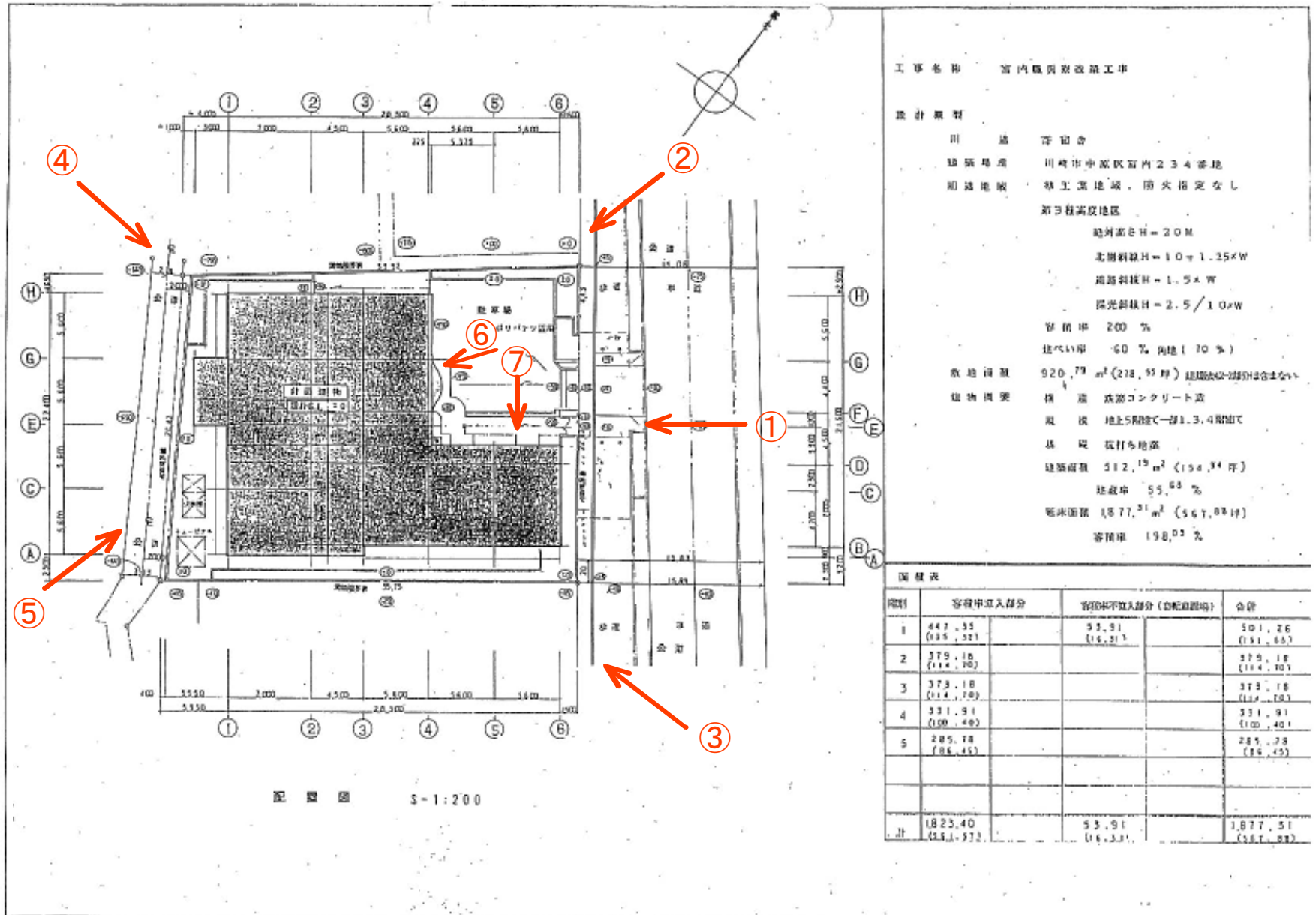


建物平面図 (屋上)



屋根平面図 1/100

外觀写真対照平面図



外觀写真

① (正面)



② (右正面)



③ (左正面)



④ (右後方)



外観写真

⑤ (左後方)



⑥ (玄関)



⑦ (駐輪場)



内観写真（1階）

⑧（下足コーナー）



⑨（玄関ホール）



⑩（1階エレベーター前）



⑪（ラウンジ）



内観写真（1階）

⑫（清掃人控室）



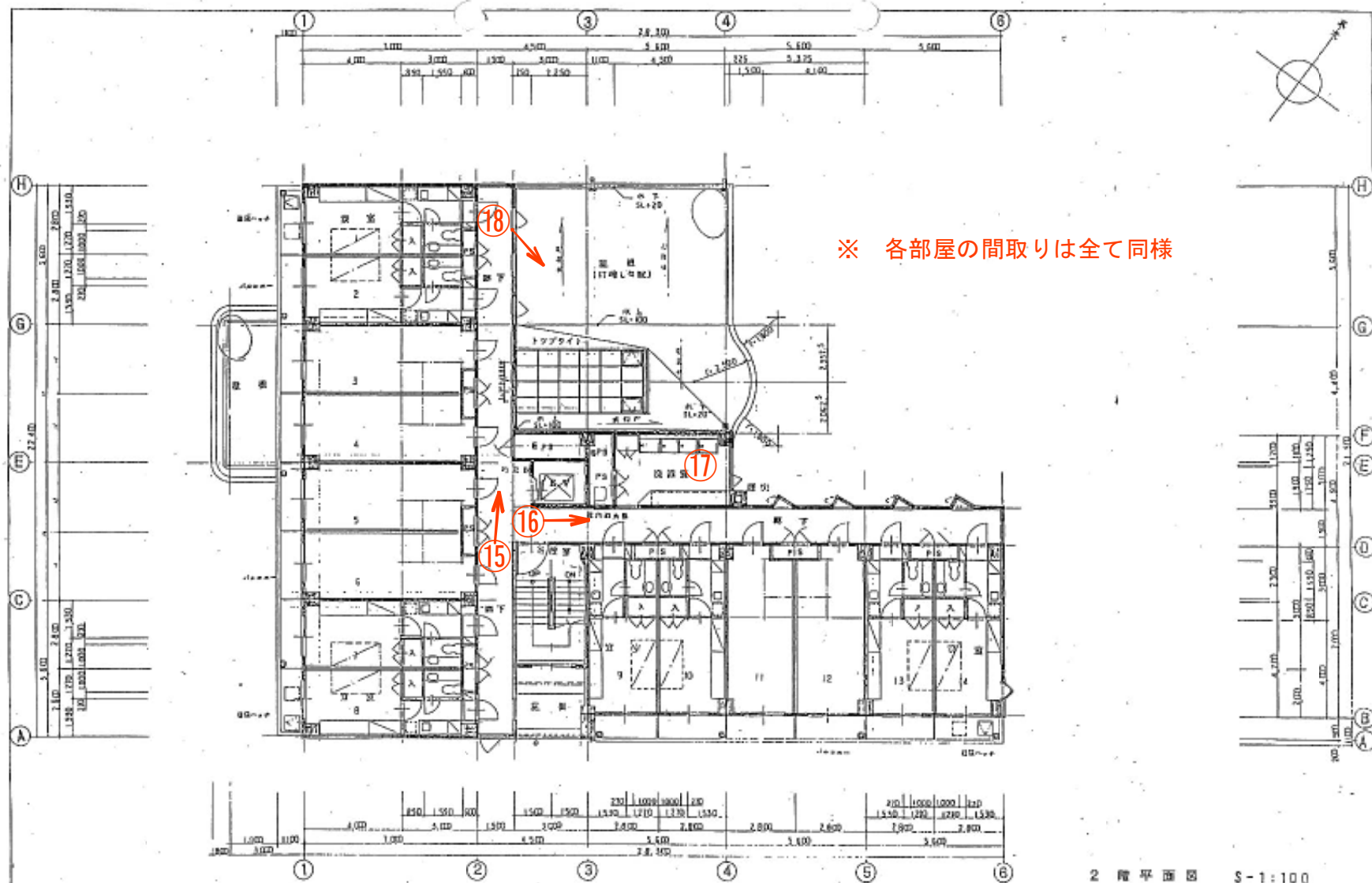
⑬（事務室）



⑭（浴室）



内観写真対照平面図 (2階)



内観写真（2階）

⑮（廊下）



⑯（廊下）



⑰（洗濯室）



⑱（2階屋根）



室内写真（全部屋同様の間取り）

