



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市

# 下水道管理公舎（用地）等の 有効活用策の検討

川崎市 上下水道局 経営戦略・危機管理室

## 事業説明（今回の対象地の概要）

### ○下水道管理公舎

- ・ポンプ場等における緊急な勤務に従事することを目的に設けられた職員寮
- ・近年の運転制御の自動化等により必要性が薄れており順次廃止している

No.1 渡田下水道管理公舎（用地） → 令和7年3月廃止

No.2 古市場下水道管理公舎（用地） → 廃止済

No.3 加瀬下水道管理公舎（用地） → 廃止済

No.4 麻生下水道管理公舎（用地） → 令和7年3月廃止

### ○その他

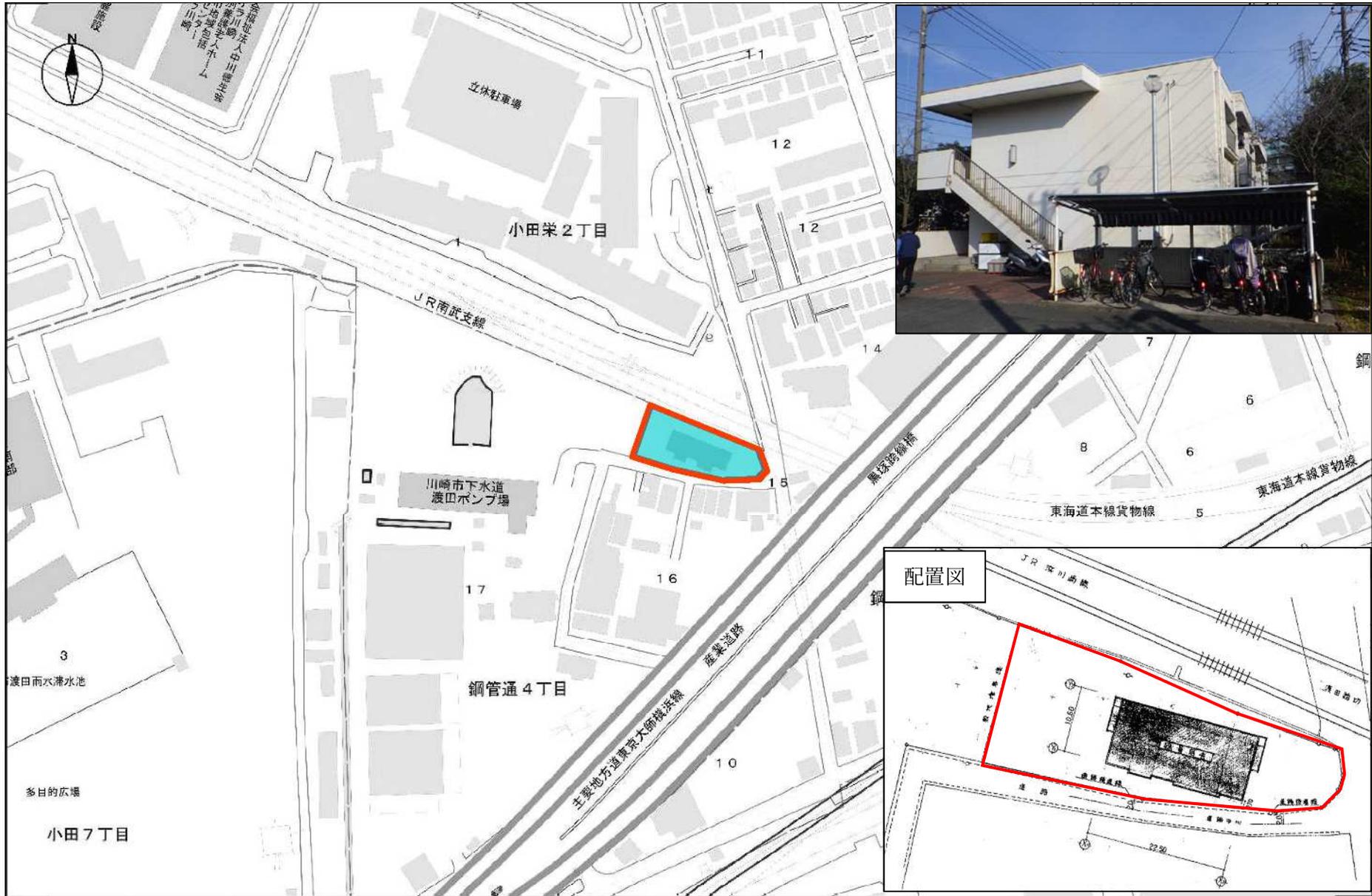
- ・工業用水道の送水管が埋設されている用地であり、地上部は使用していない
- ・令和4年度まで、レンタルボックス（倉庫）業者に貸付けを行っていた

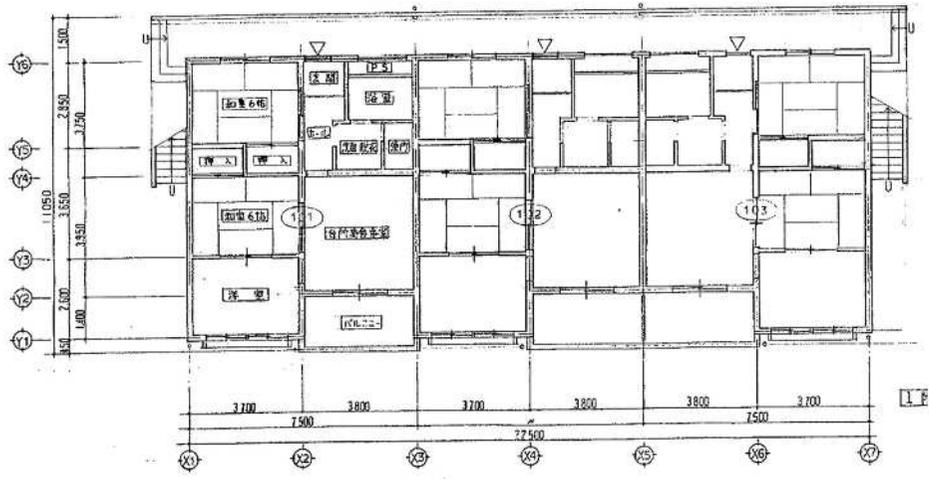
No.5 工水3号送水管路用地

## 対象地 No.1 渡田下水道管理公舎（用地）の概要

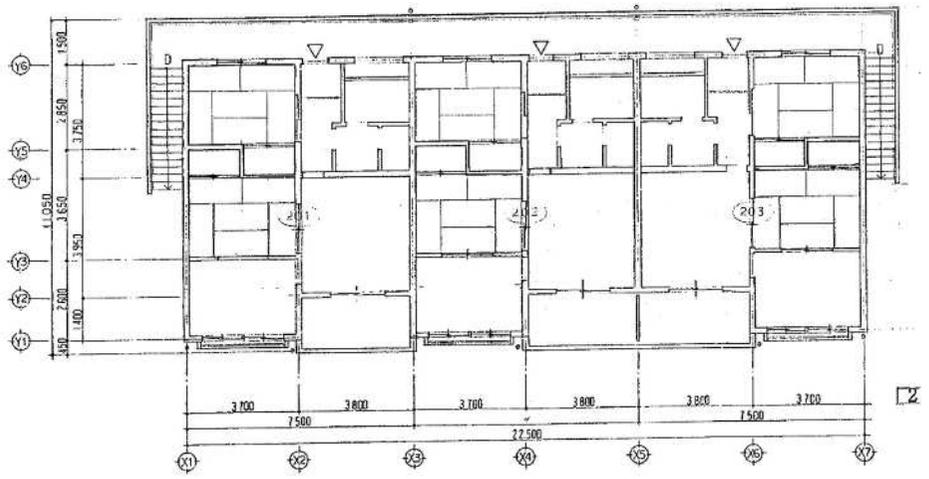
土 地	
所在地	川崎区鋼管通 4-17-1
敷地面積	935.60㎡
用途地域等	準工業地域、第3種高度地区、準防火地域
建蔽率／容積率	60％／200％
接道	南側 公道4m
現況	渡田下水道管理公舎が現存（令和7年3月に用途廃止予定）
交通	JR南武線支線 浜川崎駅 徒歩約4分

建 物	
延べ床面積	377.58㎡
建物用途	共同住宅（住戸数6戸）
構造等	鉄筋コンクリート造 2階建
建築年月	平成4年（築31年）
建物状況	新耐震基準の建物、貸し出すには各住戸リフォームが必要

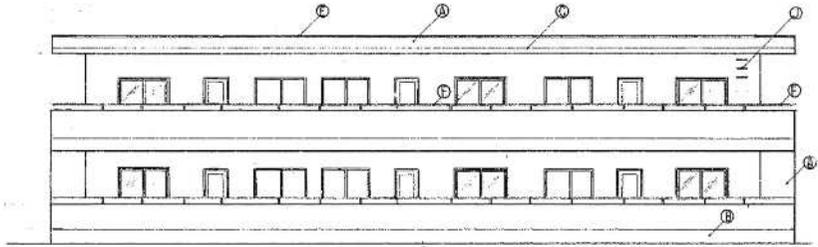




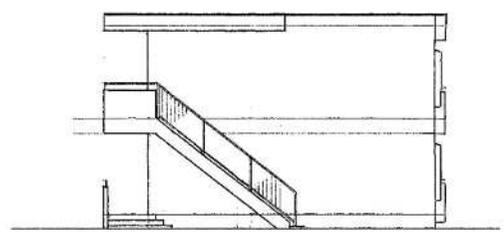
1階平面図



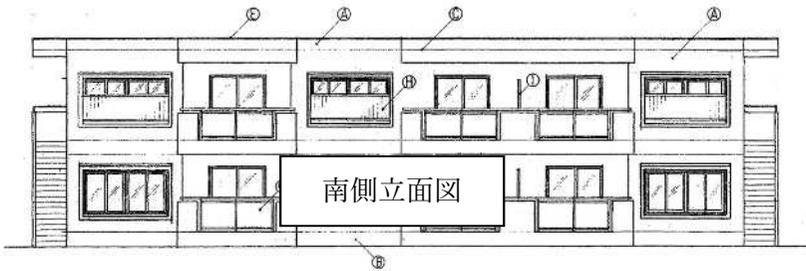
2階平面図



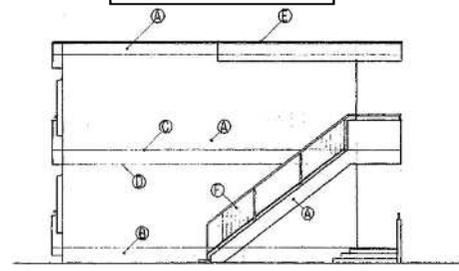
北側立面図



西側立面図



南側立面図



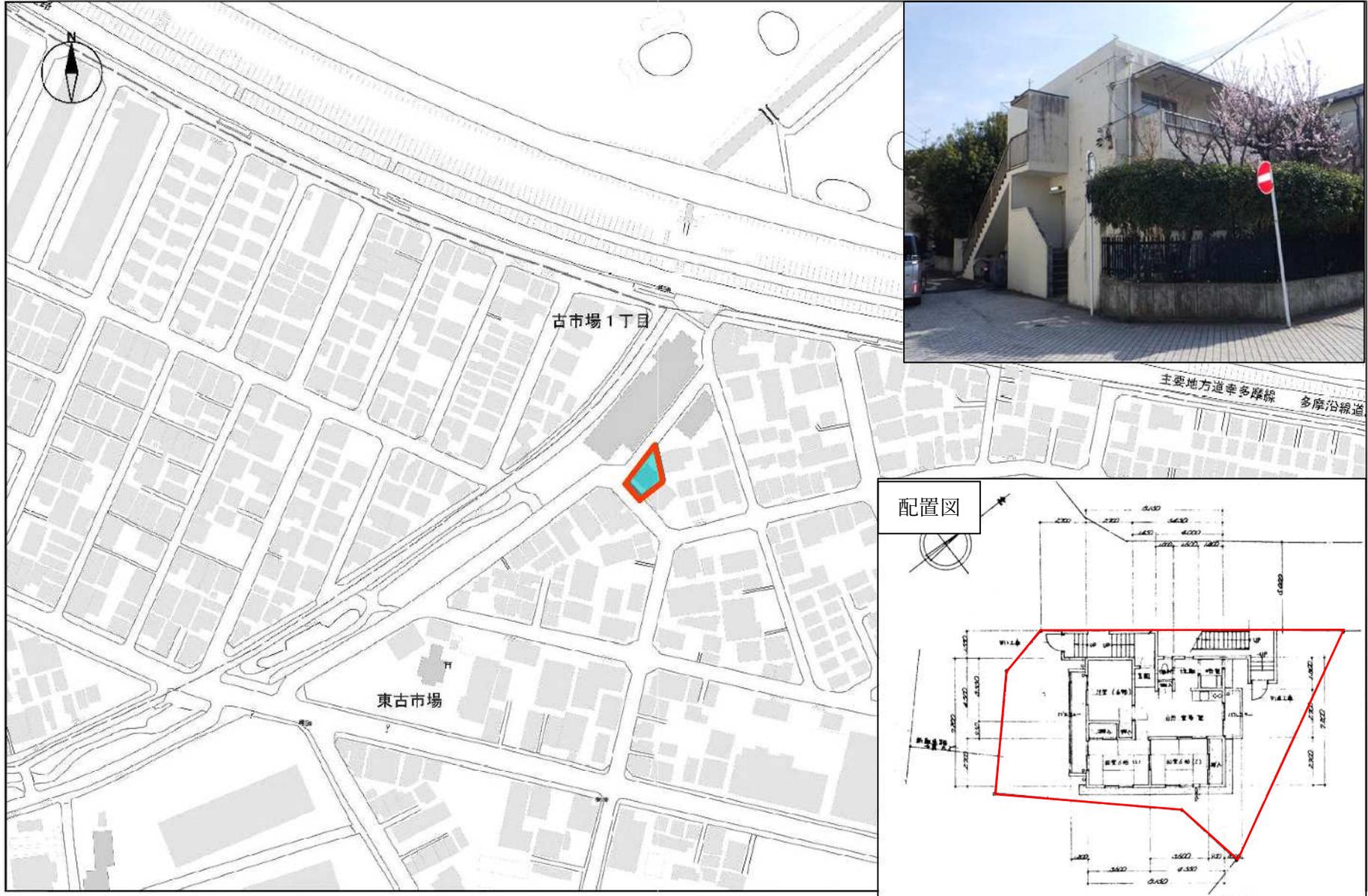
東側立面図

## 対象地 No.2 古市場下水道管理公舎（用地）の概要

土 地	
所在地	幸区東古市場74
敷地面積	196.08㎡
用途地域等	第一種中高層住居専用地域、第2種高度地区、準防火地域
建蔽率／容積率	60％／200％
接道	北西側 公道5m、南西側 公道6m
現況	古市場下水道管理公舎が現存（用途廃止済）
交通	JR南武線 鹿島田駅 徒歩約20分

建 物	
延べ床面積	125.81㎡
建物用途	長屋（住戸数2戸）
構造等	鉄筋コンクリート造 2階建
建築年月	昭和57年（築41年）
建物状況	新耐震基準による建物、貸し出すには各住戸リフォームが必要

※ 令和32年度から土地をポンプ場工事で使用するため、有効活用できるのは令和31年度末まで <sup>5</sup>





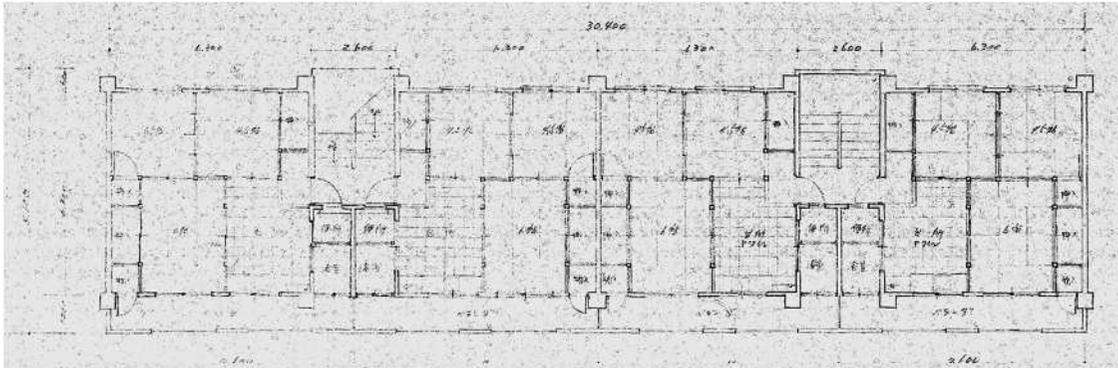
## 対象地 No.3 加瀬下水道管理公舎（用地）の概要

土 地	
所在地	幸区南加瀬5-10-22（加瀬ポンプ場敷地内）
敷地面積	約320㎡
用途地域等	第一種住居地域、第3種高度地区、準防火地域
建蔽率／容積率	60％／200％
接道	なし（加瀬ポンプ場敷地は、西側 公道7m）
現況	加瀬下水道管理公舎が現存（用途廃止済）
交通	JR横須賀線 新川崎駅 徒歩約28分

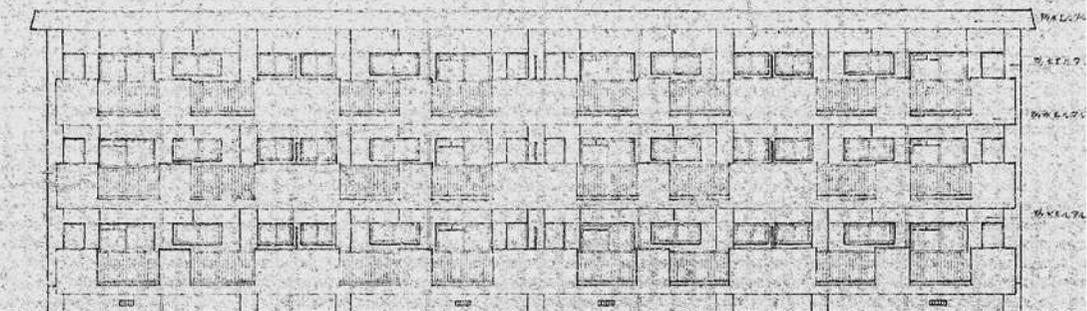
建 物	
延べ床面積	583.92㎡
建物用途	共同住宅（住戸数12戸）
構造等	鉄筋コンクリート造 3階建
建築年月	昭和49年（築49年）
建物状況	旧耐震基準による建物、耐震診断未実施、貸し出すには各住戸リフォームが必要

※ 令和30年度から土地をポンプ場工事で使用するため、有効活用できるのは令和29年度末まで <sup>8</sup>

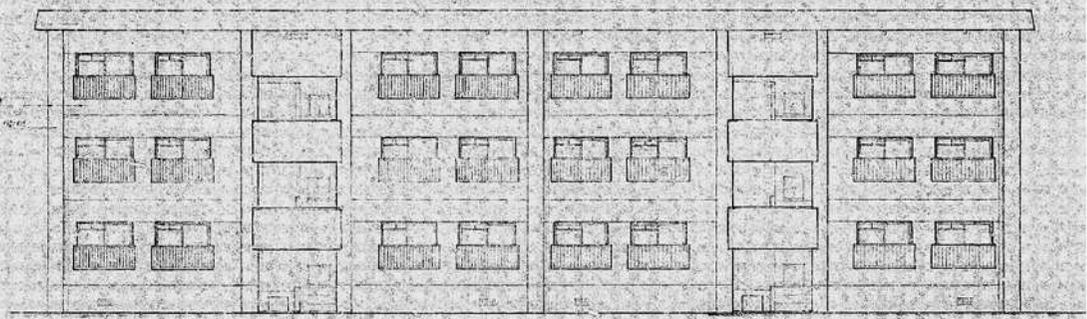




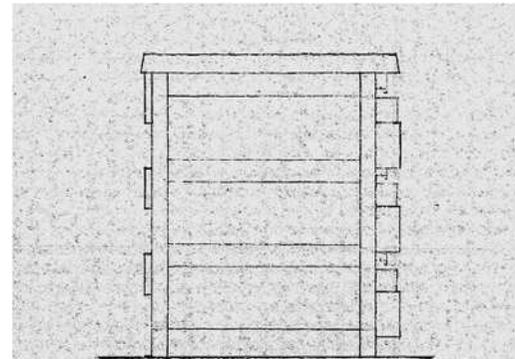
1階及び基準階平面図



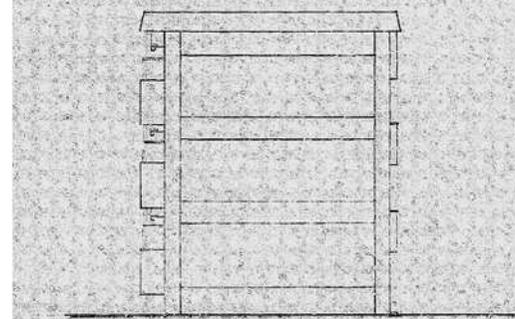
南側立面図



北側立面図



西側立面図



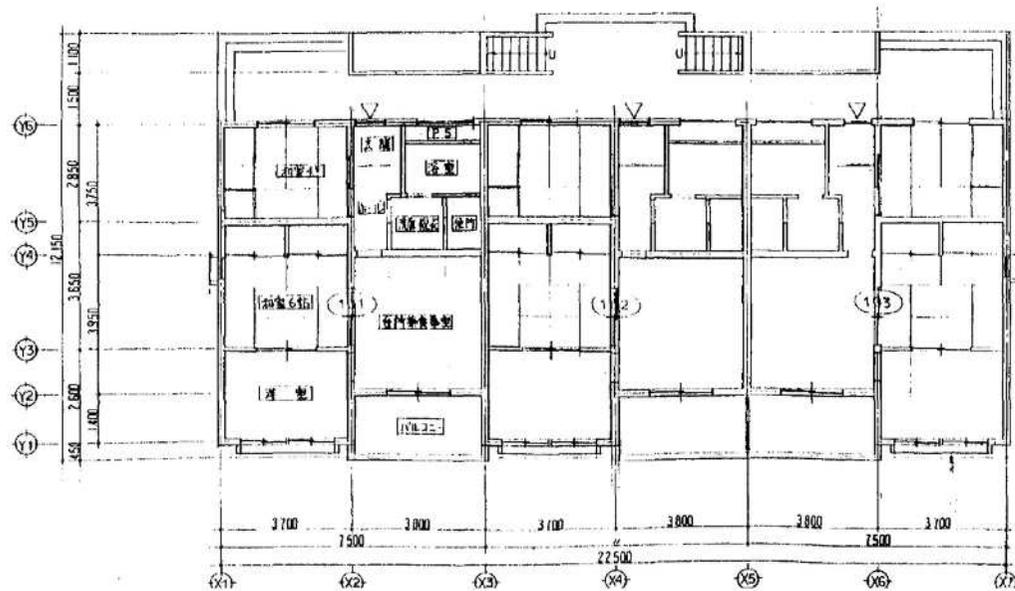
東側立面図

## 対象地 No.4 麻生下水道管理公舎（用地）の概要

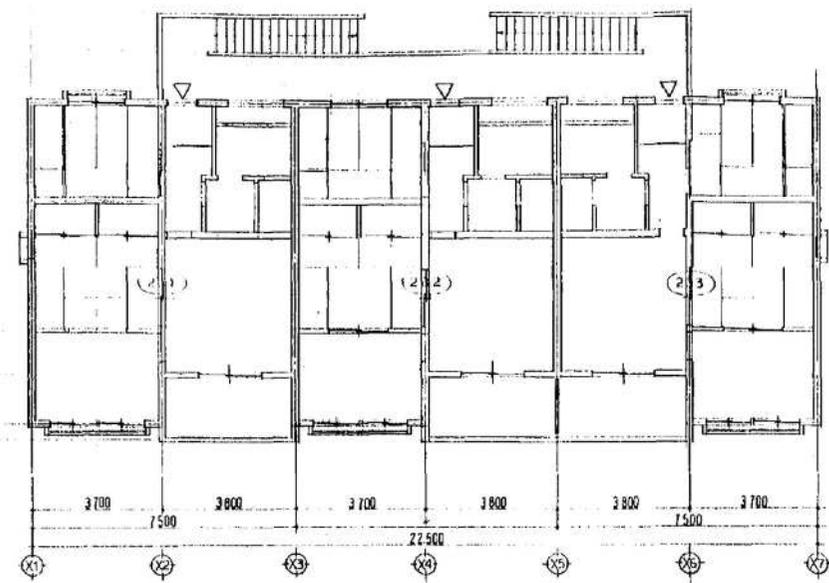
土 地	
所在地	麻生区下麻生3-32-26
敷地面積	984.27m <sup>2</sup>
用途地域等	第一種中高層住居専用地域、第2種高度地区、準防火地域
建蔽率／容積率	60％／200％
接道	南側 公道4m
現況	麻生下水道管理公舎が現存（令和7年3月に用途廃止予定）
交通	小田急小田原線 柿生駅 徒歩約38分

建 物	
延べ床面積	377.58m <sup>2</sup>
建物用途	共同住宅（住戸数6戸）
構造等	鉄筋コンクリート造 2階建
建築年月	昭和63年（築35年）
建物状況	新耐震基準による建物、貸し出すには各住戸リフォームが必要

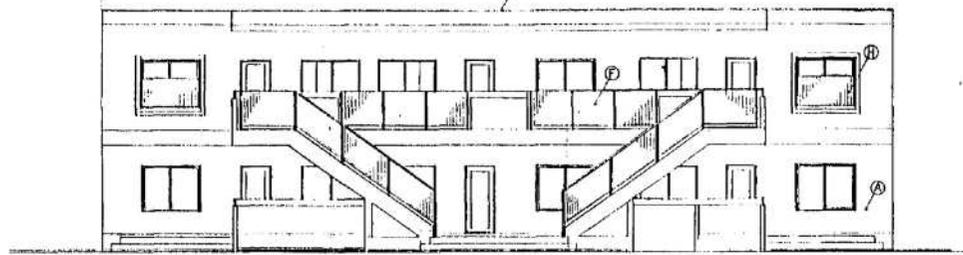




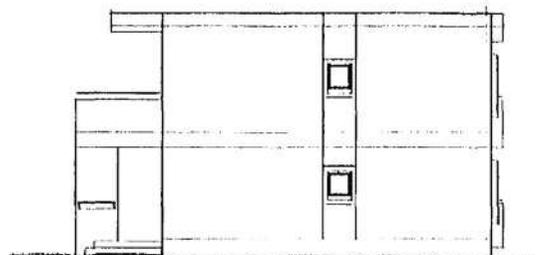
1階平面図



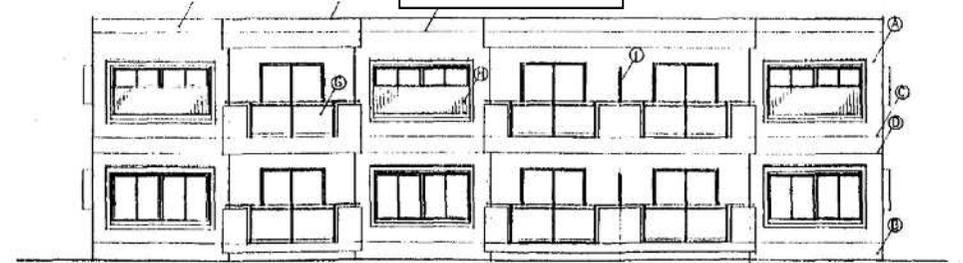
2階平面図



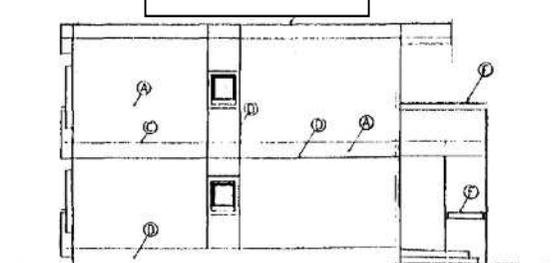
西側立面図



南側立面図



東側立面図



北側立面図

## 事業者の皆様に御意見をいただきたい内容

○周辺地域の活性化等の地域貢献も考慮しつつ、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をお願いします。

○想定される事業パターンとして下記のようなことが考えられますが、

- どのような活用方法が考えられますか？
- 事業実施に伴う使用料及び必要な貸付期間はどれくらいが適当ですか？ など

		パターン1	パターン2	パターン3	パターン4
内 容		事業者（又は市）が既存建物を解体し、事業者が新たに建物を整備	事業者（又は市）が既存建物を解体し、事業者が土地を活用	既存建物を市が譲渡し、事業者が改修して活用	既存建物を事業者が改修して活用
契約形態		事業用定期借地権設定(※)	土地賃貸借	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	市	市	市	市
	建物	事業者	—	事業者	市

(※) ポンプ場工事で使用するため、有効活用可能期間は、古市場管理公舎用地が令和31年度末まで、加瀬管理公舎用地が令和29年度末までになります。渡田管理公舎用地と麻生管理公舎用地については、期間に制限はありません。

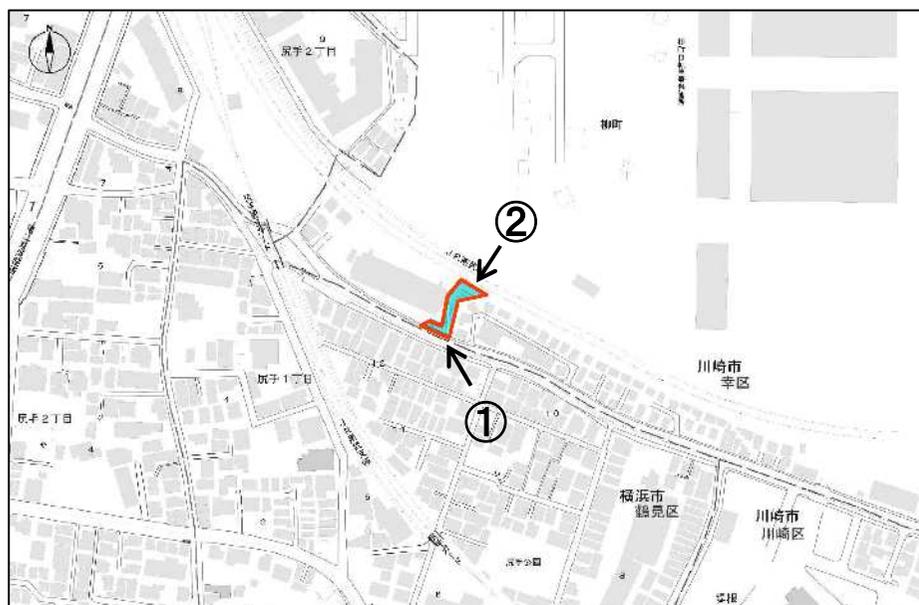
## スケジュール（予定）

	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度 以降
有効活用の方向性の整理				
公募～事業者決定				
以下の条件で有効活用を開始する場合 ・既存の建物を活用 ・事業者が建物を解体して更地利用				
以下の条件で有効活用を開始する場合 ・市が建物を解体し更地利用				

※御提案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。

## 対象地 No.5 工水3号送水管路用地の概要

土地			
所在地	幸区柳町85-69		
敷地面積	221.12㎡		
用途地域等	第一種中高層住居専用地域、第2種高度地区、準防火地域		
建蔽率/容積率	60%/200%		
接道	南側 公道4m	交通	JR南武線 尻手駅 徒歩約9分
現況	更地（アスファルト舗装敷）、地中に埋設管（送水管）あり		

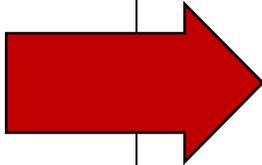
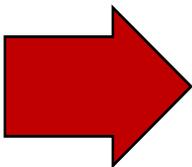


## 事業者の皆様に御意見をいただきたい内容

○周辺施設の地域活性化等の地域貢献も考慮しつつ、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をお願いします。

- どのような活用方法が考えられますか？
- 事業実施に伴う使用料及び必要な貸付期間はどれくらいが適当ですか？ など

## スケジュール（予定）

	令和5年度	令和6年度	令和7年度以降
有効活用の方向性の整理			
公募～事業者決定			

※御提案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。