

平間保育園・平間乳児保育園跡地の有効活用について

川崎市財政局資産管理部資産運用課



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市



目次

(1) 概要	P3
(2) 庁内での検討状況	P5
(3) 考え得る活用パターン	P6
(4) 想定スケジュール	P7
(5) ご相談事項	P8
(6) 資料編	P9

(1) 概要

所在地	神奈川県川崎市中原区上平間3 6 6－1
土地面積	1,190.87㎡（実測地積） ※旗竿地
地目 / 容積率 / 建ぺい率	宅地 / 200% / 60%
供給処理施設の状況	上水道：可 下水道：可 電気：可 都市ガス：なし
交通条件	JR南武線 平間駅より徒歩10分
接道状況	接道幅：約4.5m（再建築不可ではない） 片側1車線両側通行道路（歩道含めて幅員約6.5m）
建物・占用物の有無	建物無 敷地引き込み用に電柱（一部近隣宅地への引き込み含む）あり

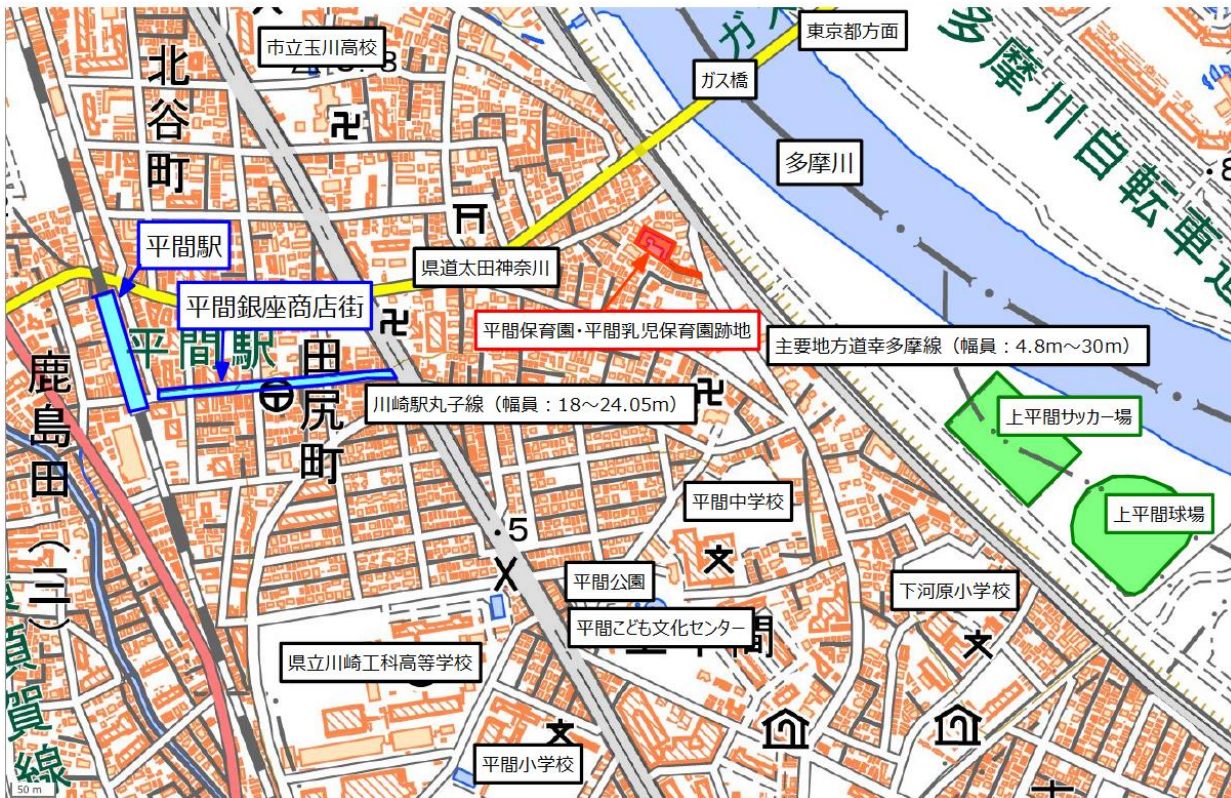


(1) 概要

○利活用経過

- 昭和43年以前 更地 (畑)
- 昭和43年 6月 平間・平間乳児保育園 建築・保育園開設
- 令和 5年 3月 園舎解体工事完了、防草シート敷設

○周辺環境



- 当該地区は県道大田神奈川線の近傍に位置しており、車において東京方向へのアクセスも良い箇所である。最寄り駅であるJR南武線「平間駅」まで約0.8km。
- 対象地周辺は不規則的に市街地化が進んだエリアとされ、密集市街地の傾向が見受けられる。
- 対象地は多摩川の近傍であるため、洪水ハザードマップ上は「家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）」に指定されている。
- 川崎市公表の「浸水実績図（平成25年～令和4年）」において、対象地から半径100m以内では浸水被害は確認されていない。

(地図の出典：国土地理院)

(2) 庁内での検討状況

○基本的な考え方

計画上の位置づけ

川崎市都市計画マスタープランでは、人口減少も見据えた、住民同士の交流の機会の創出や、コミュニケーションの維持・活性化を推進することを目指しています。

行政課題

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受けられません。

土地の形質

対象地は建物がなく更地となっているため、建築物の自由度は高いものの、形状が旗竿地となっており、利用の方法が限定されると考えられます。

活用の手法

現状、当該跡地の利活用の予定はないため、財産の有効活用の観点から、貸付、売却ともに可能とします。

当該地周辺では、行政として積極的に解決すべき課題がある地域ではないため、民間ならではの発想やノウハウを活用し、地域の魅力向上に資する土地利用が可能か検討しています。

(3) 考え得る活用パターン

	パターン1	パターン2	パターン3
活用パターン	新築(民)	新築(民)+広場整備(民)	民間活用をせず 単純売却
活用例	商業施設に公共的機能を併設	商業施設に広場を併設	-
公共的機能の例	施設内の一区画に地域住民が活動できる場所や、交流を深めることのできるスペースを設ける 等	多様な区民が交流し、活動できる空間としての広場 等	-
契約形態	貸付：事業用定期借地権設定契約 売却：土地売買契約		売却：土地売買契約

(4) 想定スケジュール

令和6年度冬頃 跡地の利用方針策定



令和7年度春頃 サウンディング調査



令和7年度秋頃 公募実施

(5) ご相談事項

- 跡地の活用を進めていくにあたり、次の事項について伺いたいと考えております。
- また、次の事項以外にもご意見等ございましたら、いただきたいです。



土地の活用可能性の有無

- 現状建物は無く更地
- 旗竿地



当該地域の市場性

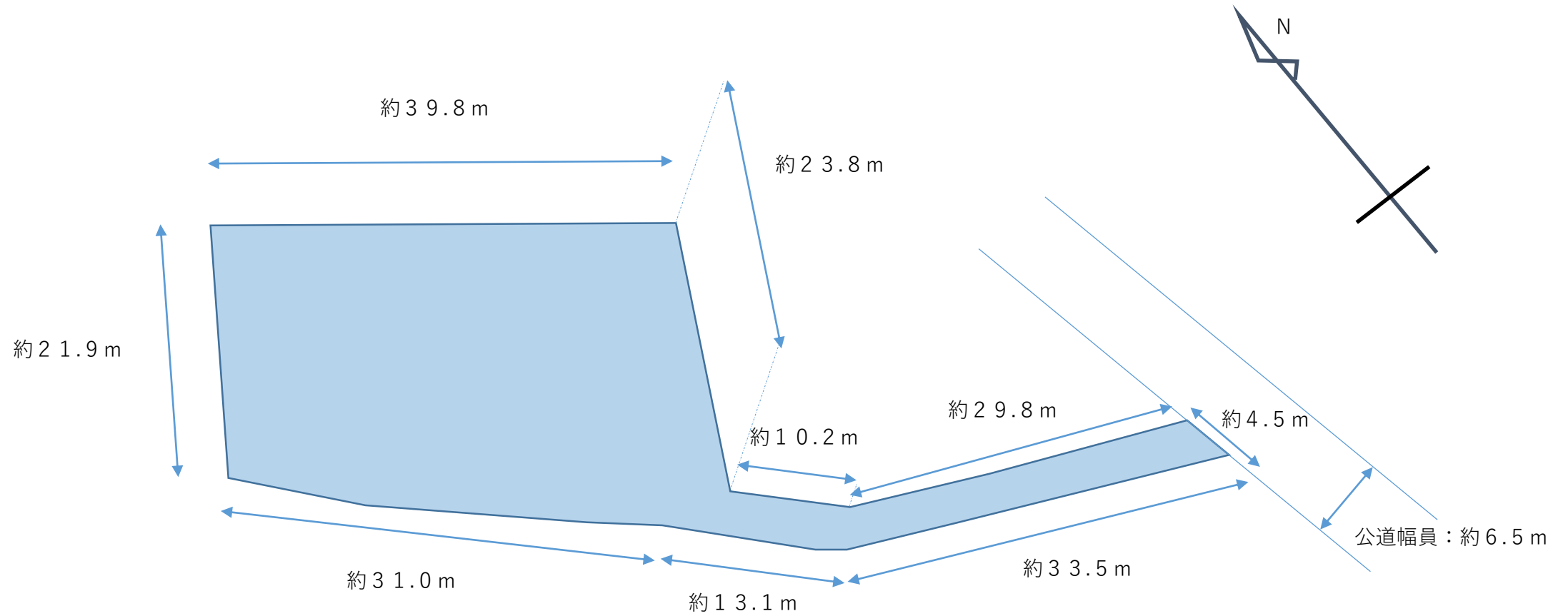
- スプロール的な住宅街
- 多摩川近傍
- 幹線道路近傍



有効的な事業手法

- 貸付？売払い？
- 貸付期間
- 地域の魅力向上に資する事業
- 地域特性に合致した事業

(6) 資料編 (対象地面積等)



地積：1190.87 m²

(6) 資料編

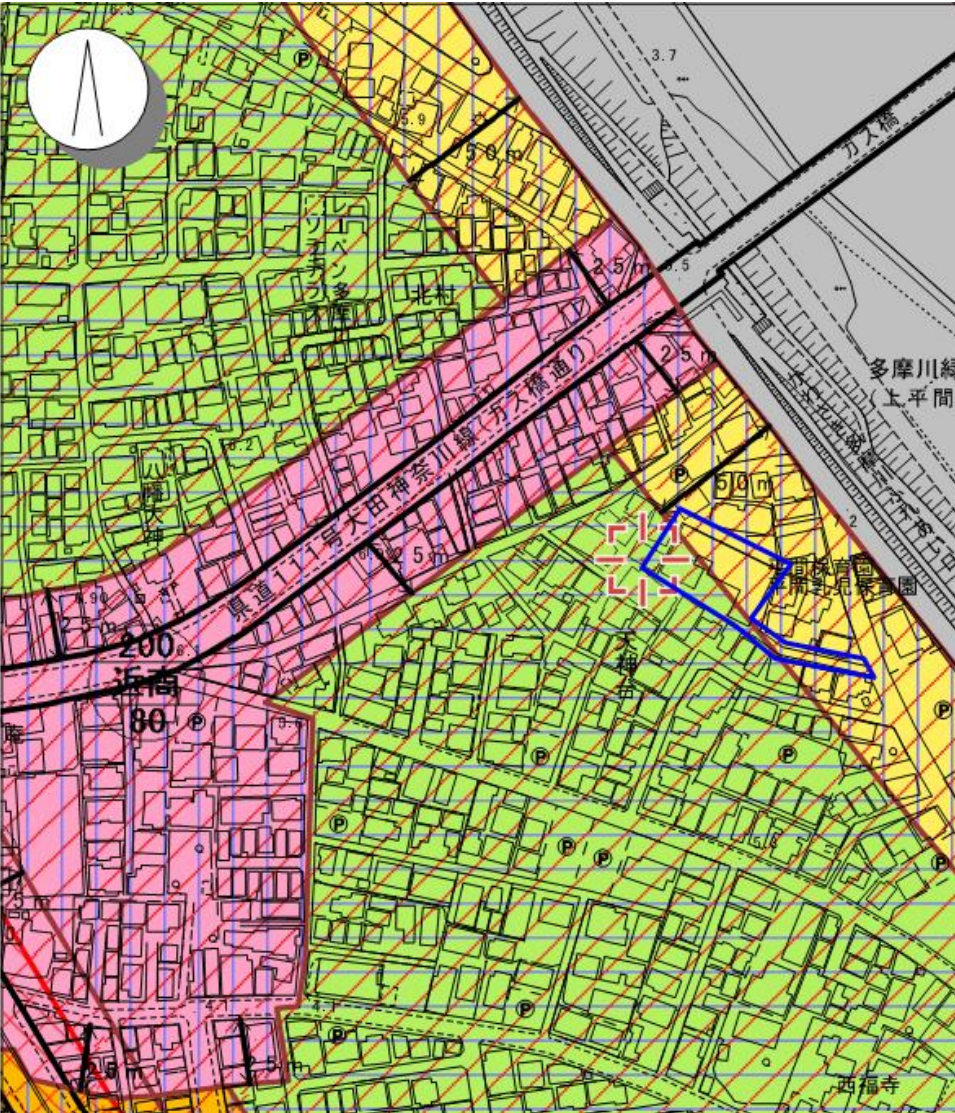
○指定道路・建築基準法道路種別



建築基準法の道路種別 凡例		
42 条 1 項 1 号		道路法による道路（幅員 4 m 以上）
42 条 1 項 2 号		都市計画法等による道路（幅員 4 m 以上）
42 条 1 項 3 号		建築基準法第 3 章の規定が適用されるに至った際（昭和 25 年 11 月 23 日）現に存在する道（幅員 4 m 以上）
42 条 1 項 4 号		道路法等による新設又は変更の事業計画のある道路で、2 年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの（幅員 4 m 以上）
42 条 1 項 5 号 位置指定道路		位置指定道路：土地を建築物の敷地として利用するため、道路法等によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの（幅員 4 m 以上）
42 条 2 項		建築基準法第 3 章の規定が適用されるに至った際（昭和 25 年 11 月 23 日）現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 m 未満、1.8 m 以上のもの
道路扱い しない		建築基準法の道路として扱っていないもの

(6) 資料編

○都市計画 情報



市街化区域および市街化調整区域	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率(%)	200
建ぺい率(%)	60
高度地区	第2種高度地区
最高高さ	15m
北側制限	7.5m + 1.25 / 1
防火・準防火地域	準防火地域
地区計画	該当なし
日影規制	4h 2.5h 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)
保育所等整備協力要請制度 リンク	重点要請地域 https://www.city.kawasaki.jp/450/page/0000086627.html 

黄緑
エリア

市街化区域および市街化調整区域	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
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
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)
保育所等整備協力要請制度 リンク	重点要請地域 https://www.city.kawasaki.jp/450/page/0000086627.html 

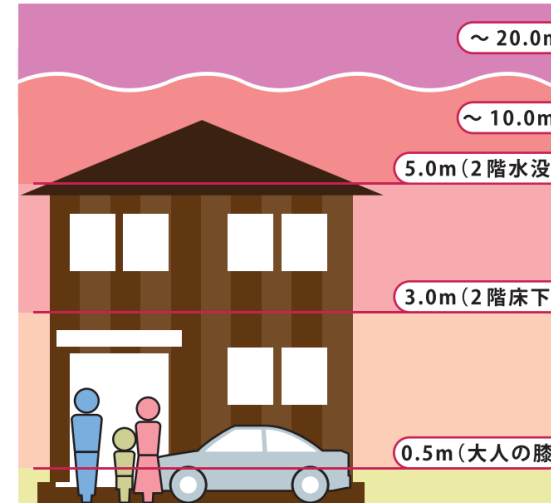
黄色
エリア

(6) 資料編

○洪水ハザードマップ



浸水深の目安



：対象範囲



：家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）



※2 **家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）**とは
河川の氾濫が発生した場合に、標準的な木造家屋の流失・倒壊等の危険性がある区域の目安を示すものです。

※ 内水、土砂災害ハザードマップにおいて、本敷地は警戒する区域には入っておりません。
上記情報は2024年5月時点の公表情報にて調査しております。

(6) 資料編 (現場写真1)



②



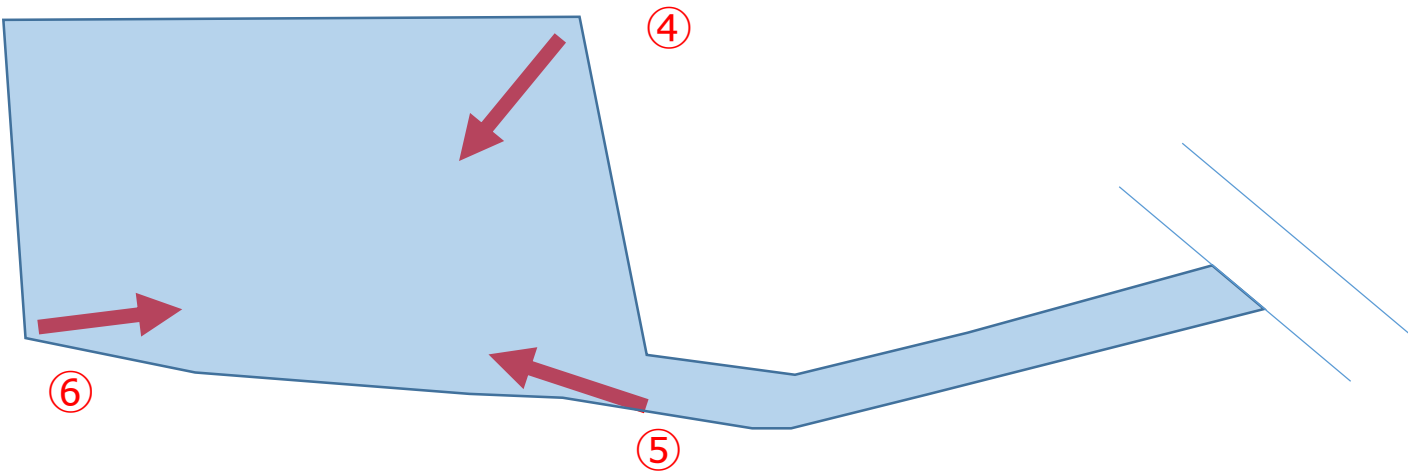
①



③



(6) 資料編 (現場写真2)



④



⑥



⑤

