

菅生保育園跡地の有効活用について

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. 施設の概要	3
2. 利活用経過及び周辺環境	4
3. 現在の検討状況について	5
4. 想定される活用パターン	6
5. 想定スケジュール	7
6. ご提案いただきたい主な事項	8
7. 資料編	9

1. 施設の概要

土 地

所在地	住居表示：川崎市宮前区初山1丁目23番15号 地番：川崎市宮前区初山1丁目944-1、944-2
土地面積	1,350㎡（公簿地積）
都市計画 による制限	用途地域：準住居地域、第一種低層住居専用地域 容 積 率：（準住居）200% （一低層）80% 建ぺい率：（準住居）60% （一低層）40% 高度地区：（準住居）第3種高度地区 （一低層）第1高度地区 防火地域：（準住居）準防火地域
交通条件	東急田園都市線・JR南武線「溝の口駅」から川崎市営バスにて約20分 小田急線・JR南武線「登戸駅」から川崎市営バスにて約15分
接道状況	2接道 南側：17m 北側：32m

建 物

構造	鉄筋コンクリート造 2階建
延床面積	629.05㎡
建築年月	昭和49年12月24日（築49年）



2. 利活用経過及び周辺環境

○利活用経過

- 昭和51年1月：菅生保育園開園。
- 平成28年10月：外壁、屋外避難階段等の塗装及び屋上、2階バルコニー等の防水改修を実施。
- 令和7年度中：令和4年度の耐震診断により、建物の耐震補強が必要なことが判明したため、移転予定。
⇒移転後は利活用の予定なし。

○周辺環境



- 当該地区は駅から遠い住宅街となっておりますが、野川柿生線に沿って飲食店、スーパー、コンビニ等の商業施設が立ち並んでいます。
- 当該地は平瀬川、親水公園、桜並木と接しており、周辺には多くの農地がある等、地域資源に囲まれた立地となっています。
- 半径800m圏内に地域住民の交流の場として、公園が23か所、こども文化センターが2か所、スポーツセンターが1か所、市民館分館が1か所あります。

(地図の出典：国土地理院)

3. 現在の検討状況について

計画上の位置づけ

川崎市都市計画マスタープランでは、緑地や農地等の地域資源を活かした住環境の整備を目指しています。

行政課題

想定し得る機能は一定程度充足しており、現状、行政として当該地を活用し、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。

建物の活用

建物は竣工から49年経過しており、活用する場合は耐震補強が必要なことが判明しています。また、建物の活用用途から、既存設備が保育園に特化したものとなっている。

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、一定水準の公共施設やコミュニティ施設は備わっているものの、より魅力的な住環境の整備を進めるため、民間ならではの発想やノウハウを活用し、地域コミュニティの醸成や賑わい創出など、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。

4. 想定される活用パターン

活用 手法

- パターン1：既存建物を解体（民間事業者または本市）＋建物を新築（民間事業者）
- パターン2：既存建物を改修して活用（民間事業者）

※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、解体にかかる費用を本市で負担することは可能です。

契約 形態

- 条件付貸付：事業用定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約
- 条件付売却：土地・建物売買契約

導入 機能

- ・地域の個人や団体が活動できるスペース
- ・地域資源を活かした居心地の良い空間や、多様な区民が交流し、活動できる空間としての広場

※ 上記はあくまで一例のため、その他の活用も可能です。民間ならではの発想から自由なご提案をいただきたいと思います。

5. 想定スケジュール

令和7年度春頃 跡地の利用方針策定



令和7年度夏頃 サウンディング調査



令和7年度冬頃 公募実施

※事業提案を伴う条件（事業の主たる内容が提案に依存するもの）を付す条件付き売却又は条件付き貸付の場合

6. ご提案いただきたい主な事項

- 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。



建物の活用可能性

- 解体費用は市で負担可能
- 保育園に特化した既存設備
- 築49年で活用には耐震補強が必要



当該地域の市場性

- 駅から離れた住宅街
- 平瀬川、親水公園、桜並木、農地等の地域資源に囲まれた地域

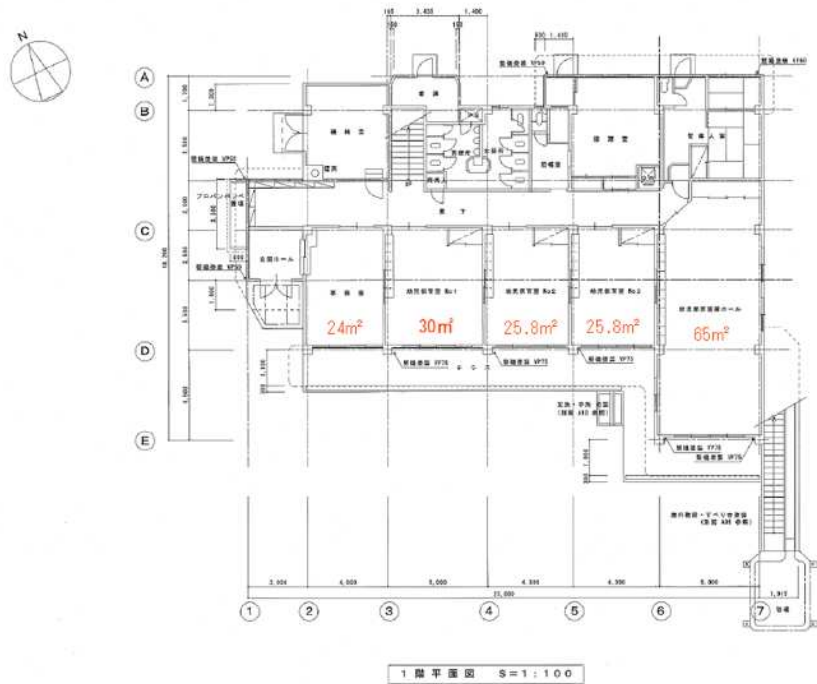


有効的な事業手法

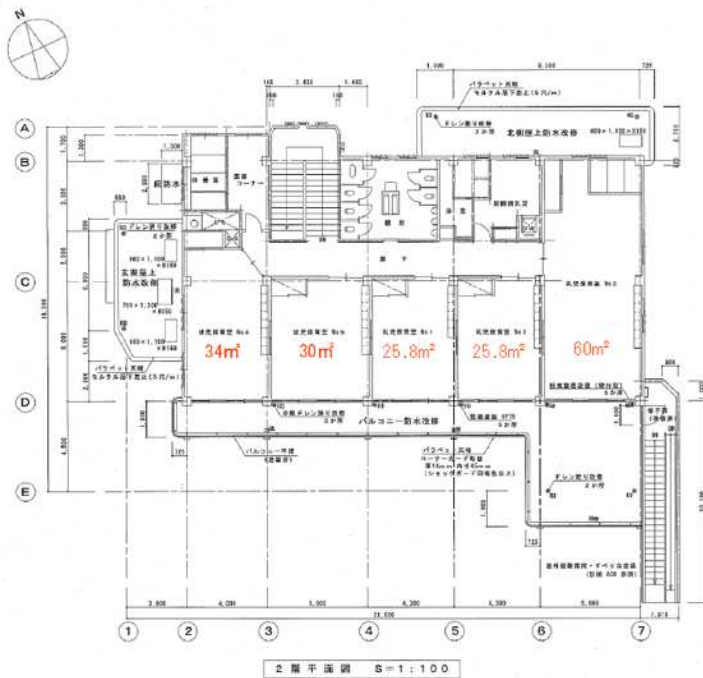
- 活用手法（貸付・売却）
- 地域の魅力に資する機能の導入
- 地域特性に合致した事業
- 事業者の参画可能性

7. 資料編

○ 1 階平面図

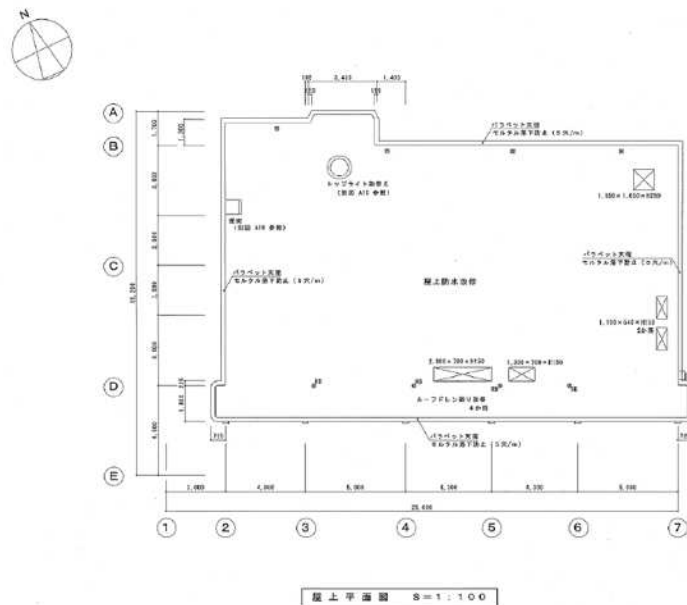


○ 2 階平面図

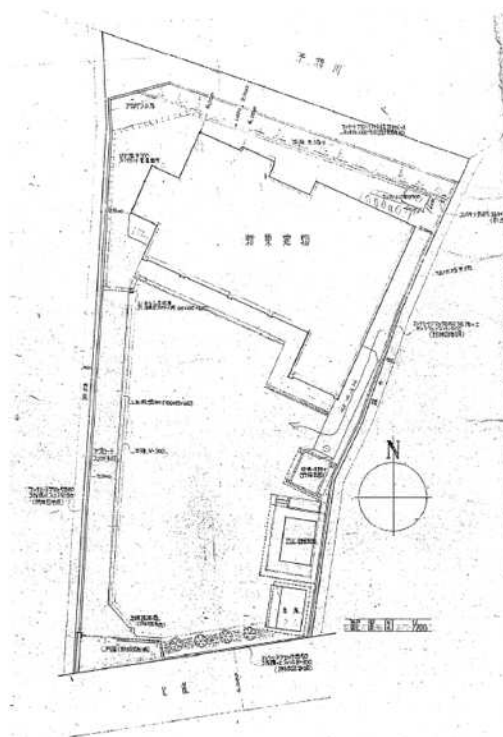


7. 資料編

○屋上平面図



○外構図



7. 資料編

①北側道路



②南側道路



③南側道路



④西側隣接地 1



⑤西側隣接地 2



⑥施設正面



7. 資料編

