
旧宮内職員寮活用事業に関する
サウンディング型市場調査実施要領

令和 7 年 1 1 月

川崎市 財政局 資産管理部 資産運用課

I 調査の背景・目的

旧宮内職員寮は、平成7（1995）年3月31日に建築され、約30年にわたり、地方出身の新規採用職員の住居確保を目的として運営されてきましたが、入居希望者の減少や設備機器等の老朽化に伴い、令和3（2022）年3月に職員寮としての利用が終了し、未利用状態となりました。

利用終了後の土地及び建物の活用について、行政利用としての予定はありません。

本調査は、本市の厳しい財政状況に配慮しつつも、旧宮内職員寮の土地及び建物（以下、「旧施設等」という。）を有効に活用するために実施するものです。

旧施設等の活用にあたっては、市費の投入を極力抑えた活用が望ましいことから、一定期間民間事業者に貸し付け、そこで民間事業者が事業を実施することを通じて、民間事業者の資金による有効活用が可能か検討をしています。

上記のとおり、本事業は民間事業者の資金とリスク負担により実施されることを前提としているものですが、旧施設等が公有財産であることを踏まえると、地域の魅力向上や地域交流の向上に資する機能等の、公益性の確保も必要であると考えられます。

以上を踏まえ、民間資金の活用と民間事業者のノウハウの発揮を前提としつつ、公益性を十分確保したうえで、本市と民間事業者が連携して旧施設等を有効に活用するためには、公募条件の整理等を行うことが重要であると考えられます。このことから、民間事業者等に対し、現在検討中の公募条件等を示したうえ、広くオープンな形でサウンディング調査を実施することで、より優れた提案が得られるよう事業検討に役立てることを目的とします。

Ⅱ 対話を求める事業の概要

1 物件の概要

(1) 土地の概要

所在地	住居表示：川崎市中原区宮内2丁目7番5号 地 番：川崎市中原区宮内2丁目264番2
面積	919.72㎡
都市計画 による制限	用途地域：準工業地域 容積率／建ぺい率：200％／60％ 高度地区：第3種高度地区 防火地域：防火指定なし
接道状況	東側：一般国道409号線 幅員15.06～15.89m（建築基準法第42条1項1号） 接道幅約26m 西側：市道宮内33号線 幅員2.78～3.13m（建築基準法第42条2項）
アクセス	・JR南武線 「武蔵中原」 駅 徒歩約11分
埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地には該当しません
土壌汚染	・土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に規定する「要措置区域」及び「形式変更時要届出区域」には該当しません ・事業実施に当たり、万が一土壌汚染が発覚した場合は、本市で対処することとします

(2) 建築物の概要

構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建て
棟戸室数	1棟51室
竣工	平成7年3月31日
延床面積	501.37㎡
建築面積	1,877.42㎡
建物高さ	15.35m

※資料【旧宮内職員寮 図面】が必要な場合は、事務局にお問合せください。

(3) 物件の位置



※地理院タイルに各施設名等を追記して掲載

2 事業の概要

(1) 概要

- ア 事業に関する基本的な考え方、本件土地に導入する機能は、「旧宮内職員寮の活用に関する基本的な考え方について」に基づき、事業者が提案してください。
- イ 本事業は、本市と選定された事業者が借地借家法（平成3年法律第90号）第38条で定める定期建物賃貸借契約を締結した上で、事業者が旧施設等を借り受け、これを使用し、提案した事業の運営及び旧施設等の維持管理を実施することを想定しています。
- ウ 事業者は提案した事業の運営のために必要な、旧施設等の改修設計（意匠、設備、構造等を含む）及び改修工事を行うことを想定しています。
- エ 実施する事業は本市の財源に頼らない独立採算を前提とします。

(2) 想定貸付条件の概要

想定貸付条件は次のとおりとします。なお、次に示す想定貸付条件はあくまで現時点の想定であるため、今後変更となる場合があります。

契約形態	定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条）
貸付範囲	「1 物件の概要」で示す土地及び建物等のすべてを貸付物件として貸し付けるものとする
貸付期間	- 事業期間を満20年程度とし、前後に工事等に係る準備期間等を加えた期間 ※具体的な期間は優先交渉権者との協議により決定する
保証金	- 事業者の債務の不履行により生じる損害を填補するため、事業者は契約保証金として、賃料の10分の1に相当する額を市に預託する（履行保証保険等の利用も可） - 契約保証金は、定期建物賃貸借契約満了の際、事業者が貸付物件を市に返還した場合に返還する - 返還する契約保証金は、事業者の未払い債務を差し引いた額とする - 保証金には利息を付さない
用途の指定	- 事業者は、本事業の用途以外で貸付物件を使用することはできない - ただし、本市との協議により承認を得た場合は、別用途での使用をできることとする
権利等	市の承諾を得ずに、貸付物件を転貸・譲渡することはできない
建物の返還	- 貸付期間満了後、または貸付期間中において事業者の責めに帰すべき事由により契約を解除したときは、事業者にて改修・改築等を加えた内容について、原則、事業者の負担により、貸付物件を原状回復し、本市に返還することとする - ただし、工事等実施前及び返還時等に本市との協議により承認を得た内容については原状回復を不要とする
契約の満了時	- 本件定期建物賃貸借契約について、契約更新はないものとする - ただし、貸付期間満了前までに、本市又は事業者から求めがある場合は、合計50年未満を上限とした再契約について協議できるものとする - 再契約の場合は、あわせて建物の取り扱いに関する協議を行う
用途変更・各種申請・手続き等	- 改修等に伴い、用途変更等確認申請が必要な場合には、事業者にて手続きを行うものとする - 用途変更に伴う費用について、事業者は本市に請求することはできないものとする

(3) 本事業に関する官民負担

本事業に関して発生する業務及び費用については、原則として次の分担表によるものとします。

段階	内容	実施区分		費用負担	
		市	事業者	市	事業者
設計・工事	改修・工事・工事管理		●		●
運営	運営・維持管理		●		●
	躯体等に係る改修・工事 ・工事管理		●		●
	軽微な改修・工事・工事管理		●		●
事業終了	原状回復・工事・工事管理		●		●

(4) 本事業に関する官民負担

本事業に関して予想されるリスクとリスク分担は、原則として次のリスク分担表によるものとします。次表に記載のない事項については、必要に応じて本市と優先交渉権者との間で協議し、決定するものとします。

リスクの種類		内容	リスク分担	
			市	事業者
制度関連 リスク	法令等 の変更	法制度の新設・変更(税制度を含む) に関するもの		●
	許認可 取得	許認可の遅延に関するもの(事業者 が申請・取得するもの)		●
社会 リスク	住民対応	提案内容に対する周辺住民等の反 対、維持管理内容に関する要望等		●
	環境問題	事業者の工事・業務に起因する有害 物質の排出、騒音・振動等の環境問 題に関するもの		●
		事業者以外に起因する有害物質の 排出、騒音・振動等の環境問題に関 する者もの	●	
経済リスク	金利変動	金利の変動によるもの		●
	物価変動	インフレ・デフレによるもの		●
施設整備・改修 リスク	設計変更	事業者の提案内容に関するもの		●

リスクの種類	内容	リスク分担	
		市	事業者
災害リスク	地震、台風、水害、その他自然災害等の不可抗力によるもの		●

(5) 事業に関するスケジュールのイメージ

年目		1	2	～	21	22
年度（和暦） （西暦）	R8 2026	R9 2027	R10 2028	～	R30 2048	R31 2049
工事等	事業者 の選定	準備期間				準備期間
基本協定				22年間		
定期建物 賃貸借契約				22年間		
事業運営				20年間		

Ⅲ 調査の概要

1 調査の方法

本調査では、協力いただける民間事業者から個別対話にて御意見を伺います。

2 調査の概要

旧施設等の活用の条件として、本市で検討中の公募条件素案等を別添のとおり示します。

なお、公募条件素案等はあくまで現時点における想定であり、これに対する事業者からの意見・要望等は妨げないものとしますが、「旧宮内職員寮の活用に関する基本的な考え方について」、「Ⅱ対話を求める事業の概要 2事業の概要」を踏まえたうえで意見・要望等を行ってください。

3 対象者

旧宮内職員寮活用事業への事業参画可能性がある法人又は法人のグループ（以下、「法人等」という。）。なお、既存施設の改修、施設の運営・維持管理、イベントの実施、テナントなど、事業の一部に関して参画の可能性のある法人等も対象とします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は対話に参加することはできません。

ア	地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
イ	参加申込書提出時点で、本市から指名停止を受けている者
ウ	会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
エ	暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は川崎市暴力団排除条例第7条に該当する者
オ	神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項に違反している者
カ	国税及び地方税を滞納している者

4 調査スケジュール

内容	期間等
実施要領の公表	令和7年11月17日（月）
事業者説明会・現地見学会 の参加申込期限	令和7年12月 1日（月）
事業者説明会・現地見学会の開催	令和7年12月 4日（木）
事前質問の送付期限	令和7年12月 8日（月）
事前質問への回答の公表	令和7年12月15日（月）
サウンディング調査参加申込期限	令和7年12月17日（水）
サウンディング調査実施日・場所の連絡	令和7年12月18日（木）
サウンディング調査の実施	令和7年12月19日（金）～24日（水）
実施結果概要の公表	令和8年1月26日（月）

Ⅳ 調査項目

1 旧施設等の活用に関するご提案やご意見

次に示す条件を満たした活用に関するご提案、または、ご意見を伺います。

(1) 建築計画等について

- 施設において、本市計画・施策（川崎市総合計画第3期実施計画中原区計画、川崎市都市計画マスタープラン中原区構想等）における地域の特性等を踏まえ、地域の魅力向上や地域交流の向上につながる機能を備えたスペースとして、約40㎡以上を確保すること。
- 事業の目的に照らし、次に掲げる用途は不可とする。
 - ①風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業、その他これらに類するもの
 - ②公序良俗に反するもの

(2) 運営・管理体制について

- 施設の劣化等による施設利用者、通行人等への事故等を防ぐよう適切に維持管理を行う体制を確保すること。
- 本市が実施する、民間活用（川崎版 PPP）推進方針に定める事業運営期間におけるモニタリング調査のため、各年度終了時に自ら提供するサービスの水準の維持・確保や履行状況の評価・整理を行い、本市へ報告する体制を確保すること。

2 事業への参入可能性に関するご意見

「旧宮内職員寮の活用に関する基本的な考え方について」、「Ⅱ 対話を求める事業の概要 2事業の概要 (2) 想定貸付条件の概要」で示した内容、「Ⅳ 調査項目 1 旧施設等の活用に関するご提案やご意見」で示した条件を踏まえ、事業の実現可能性に関するご意見、参入にあたっての課題・要望を伺います。

Ⅴ サウンディング調査の実施について

1 事業者説明会及び現地見学会（希望者のみ）

(1) 日時

令和7年12月4日（木）午前10時から（受付開始午前9時30分から）

(2) 場所

旧宮内職員寮（川崎市中原区宮内2丁目7番5号）

(3) 内容

旧施設等の見学会を行います。

(4) 参加方法

参加は事前申込制です。様式2「参加申込書」に必要事項を記入のうえ、令和7年12月1日（月）までに、「Ⅶ 連絡先」に記載のメールアドレスあてに送付してください。

(5) その他

- ア 参加者数が多い場合は、複数回に分けて実施する場合等があります。
- イ 参加する人数は1グループにつき3名以内としてください。
- ウ 当日は異業種間のコンソーシアムの形成が可能となるよう参加者名簿（法人名、参加者氏名、連絡先）を配布する予定です。名簿への掲載の可否について様式2に記入してください。

2 事前質問の受付・回答

(1) 事前質問書類の提出方法

事前質問がある方は様式1「事前質問書」に必要事項を記入のうえ、「Ⅶ 連絡先」に記載のメールアドレスあてに送付してください。件名は、「サウンディング事前質問」とします。

※電話又は口頭による質問は、受け付けません。

(2) 提出期間

令和7年11月17日（月）～12月8日（月）

(3) 回答

回答は令和7年12月15日（月）に川崎市ホームページにて公表します。

回答公表ホームページ：

<https://www.city.kawasaki.jp/230/page/0000181895.html>

3 参加申込方法

(1) 申込書類の提出方法

参加希望者は様式3「エントリーシート」に必要事項を記入の上、「Ⅶ 連絡先」に記載のメールアドレスあてに送付してください。件名は、「サウンディングへの参加申込」とします。

(2) 提出期間

令和7年11月17日(月)～12月17日(水)

(3) その他

- ア 図面等の受領を希望する場合は、様式3の「4」に受領を希望する資料と受領を希望する日時を複数記入していただき、事務局が指定する日時に、持ち帰り用の手提げ袋等をお持ちのうえ、事務局までお越しください。
- イ 異業種間のコンソーシアムの形成が可能となるよう参加者の名簿(法人名、参加者氏名、連絡先)を対話実施日に配布する予定です。名簿への掲載の可否について様式3に記入してください。

4 個別対話の実施方法

(1) 実施期間

令和7年12月19日(金)～24日(水)

※詳細な実施日時・場所については、12月18日(木)に個別に連絡させていただきます。

(2) 実施内容

30分～1時間(対話の内容によって超過する場合があります)

(3) 場所

川崎市役所本庁舎

(4) 参加人数

1グループにつき5名までとします。

(5) その他

サウンディング調査は、参加事業者のアイデアやノウハウの保護のために個別に行います。また、サウンディング調査の実施に際して説明のために別途必要な資料がある場合は、提出分として3部を御持参ください。

5 対話内容の公表等

提案いただいた内容については、概要として取りまとめの上、令和8年1月頃に市のホームページで公表します。また、提案者の名称及び知的財産権に係る内容は原則非公表とし、事前に提案者あて公表内容の確認を行います。なお、「川崎市情報公開条例」に基づく公文書開示請求があった場合は、提案者に事前に連絡の上、条例に定める範囲において、公開する場合があります。

公表ページ：<https://www.city.kawasaki.jp/230/page/0000181895.html>

VI 留意事項

1 本調査への参加及び調査内容の取扱い

- (1) 本調査への参加実績は、民間活力を導入した事業化の際の応募条件及び評価対象になるものではありません。
- (2) 本市及び提案者ともに、本調査での提案内容（個別対話時の発言内容を含む。）は、その時点での想定によるものとし、提案いただいた事業の実施等について、何ら約束するものではありません。
- (3) 提案いただいた事業を実施する場合でも、改めて事業者公募を行います。本調査の提案者による事業実施を約束するものではありません。

2 費用等

本調査の参加に要する費用は提案者の負担とします。本市による費用の徴収または対価の支払はありません。

3 追加調査等への御協力

必要に応じ追加対話（書面による照会を含む）やアンケート等を行う場合には、可能な限り協力をお願いします。

4 個別に提供する資料等について

サウンディング調査の参加者に対し個別に提供する資料等については、本事業の目的のためにのみ提供を受けるものとして、秘密として保持すべき守秘義務対象資料とします。また、サウンディング調査への参加申込をもって、次の事項について承諾したものとみなします。

- ・ 第三者への開示の禁止（ただし、本事業の目的を達成するために必要な範囲及び方法で、提案者と守秘義務契約を締結した者へ開示する場合を除く）
- ・ 善良な管理者としての情報管理の徹底
- ・ 提案者から情報が漏えいした場合の市又は第三者への損害の補償

VII 連絡先

川崎市財政局資産管理部資産運用課 担当：栗山・酒泉

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

電話：044-200-2083

メール：23sisan@city.kawasaki.jp