

旧宮内職員寮の活用に関する基本的な考え方について

1 施設概要

| 土地        |                                                                |
|-----------|----------------------------------------------------------------|
| 所在地       | 住居表示：川崎市中原区宮内2丁目7番5号<br>地番：中原区宮内2丁目264-2                       |
| 土地面積      | 919.72㎡                                                        |
| 都市計画による制限 | 用途地域：準工業地域<br>容積率：200% 建ぺい率：60%<br>高度地区：第3種高度地区<br>防火地域：防火指定なし |
| 交通条件      | JR南武線「武蔵中原」駅 徒歩約11分                                            |

| 建物        |                 |
|-----------|-----------------|
| 構造        | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 |
| 建床面積      | 501.37㎡         |
| 延床面積      | 1,877.42㎡       |
| 建築年月      | 平成7年3月          |
| 棟戸室数      | 1棟51室           |
| 耐震基準      | 新耐震基準           |
| 大規模修繕実施状況 | 無し              |

2 経過・上位計画

- (1) これまでの経過
- 平成7（1995）年4月

宮内職員寮として利用開始
- 令和4（2022）年3月

宮内職員寮廃止
- 令和4（2022）年6月

公共施設総合調整室において、土地・建物の庁内利活用希望調査を実施  
⇒暫定利用希望はあるが将来的に未利用となることから民間活用の検討を開始
- 令和4（2022）年10月～令和7（2025）年3月

市民ミュージアムの図書資料等の保管場所として暫定利用
- 令和5（2023）年1月

川崎市PPPプラットフォーム意見交換会を実施
- 令和5（2023）年4月～令和7（2025）年3月

民間事業者提案の精査及び実現可能性について関係部署等へヒアリング
- (2) 上位計画
- 当該地周辺は、「川崎市都市計画マスタープラン中原区構想（令和3（2021）年8月31日）において、「住工調和エリア」として、高度なものづくりの基盤を保有する中小製造業が立地しており、住宅地と工業地が共生したまちの形成をめざし、住環境と中小製造業の操業環境との調和を図ることとしている。

位置図

(※地理院タイルに各施設名等を追記して掲載)



写真



建物外観



玄関ホール（1階）



ラウンジ（1階）



浴槽（1階）



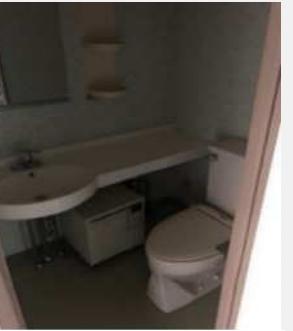
洗濯機（2階～5階）



居室



台所（居室内）



トイレ（居室内）

旧宮内職員寮の活用に関する基本的な考え方について

3 民間活用に向けた条件整理

- ・当該地の北西側では（仮称）等々力大橋及び宮内新横浜線が整備中であり、東側では等々力緑地の再編整備や国道 4 0 9 号線も整備中であることから、将来においてアクセス向上や人流等の変化が見込まれる。
- ・令和4年度以降、職員寮としての用途を終了しているが、行政における建物の維持管理費用が継続して生じている。また、建物が使用されていないため、施設の老朽化が進んでいる。そのため、行政の費用負担軽減や施設維持の改善策が求められている。
- ・対象施設は劣化調査の結果、十分に活用可能である。ただし、住居として再度利活用する場合、初期投資として外壁補修や給湯・給排水設備の更新等が必要である。また、建築資材高騰により改修費用増加が見込まれている。

4 民間事業者による利活用可能性調査の結果

（１）ヒアリング調査の実施結果

当該財産における、民間活力による地域の魅力向上に資する活用可能性の検討を行うため、令和 5 年 1 月に川崎市 P P P プラットフォーム意見交換会を行い、4 社の民間事業者が参加した。その他にも、個別で 1 3 社の民間事業者との対話を実施した。

対話・意見交換を行った民間事業者からは、一定の評価があり、本事業に対する民間事業者の参入可能性は十分に確認できた。

（２）調査結果を踏まえた利活用の考え方

| 項目      | 調査結果を踏まえた考え方                                                                                        |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業用地・建物 | 武蔵中原駅は、都心へのアクセスが比較的良好である。<br>既存施設については、建物や設備に改修が必要になるが、工夫次第では改修した活用が見込める。                           |
| 事業内容    | 地域貢献に寄与する施設の整備に関する提案がなされ、 <u>民間事業者による維持管理も可能であることを確認した。</u>                                         |
| 事業方式    | <u>住居系活用の提案が多数であり、定期建物賃貸借契約</u> で対応可能であることを確認した。契約期間は事業の安定性等から総合的に考慮する。                             |
| 事業費     | 施設整備に関しては、 <u>民間事業者による整備運営を基本とする。</u>                                                               |
| 貸付料     | 貸付料は、不動産鑑定評価又は複数の民間取引事例を参考に定めるものとする。ただし、公共的機能を勘案して算定する必要がある。                                        |
| 活用の障壁   | 敷地面積が1,000㎡程度と狭小なこと、さらに建築資材高騰等による改修費用の増加を考慮すると、 <u>民間事業者による整備を行う場合、収益性を確保しながら提供できる公共的機能には限りがある。</u> |

5 旧宮内職員寮の活用に関する基本的な考え方

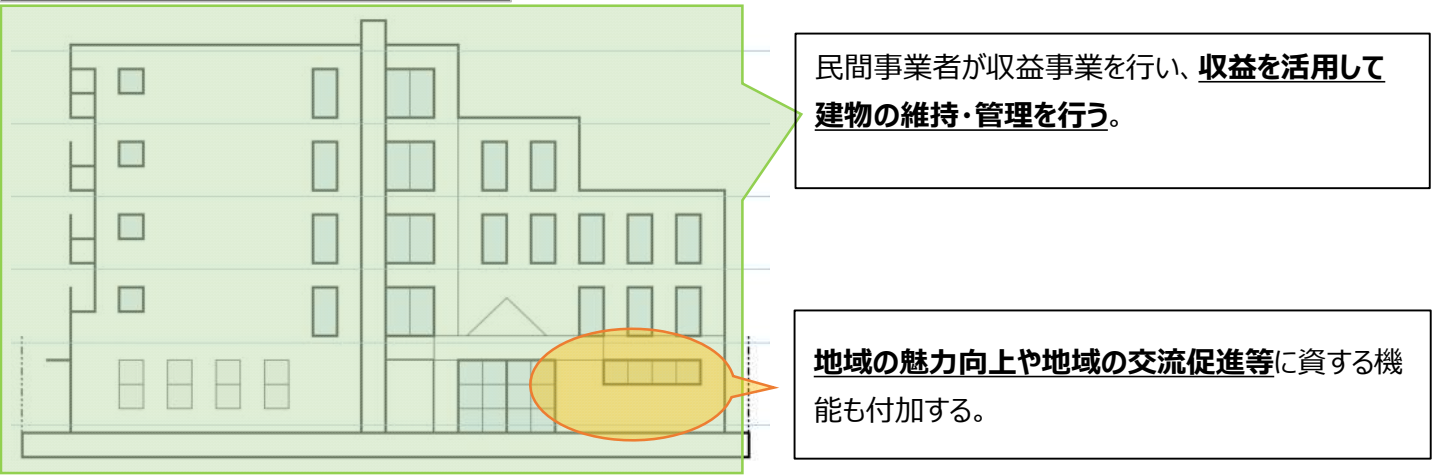
（１）基本的な考え方

- ・市費の投入を極力抑えた活用が望ましいことから、民間資金等による整備・運営を基本とする。
- ・将来的な周辺環境の整備による土地の価値向上を見据え、現時点での売却はせず、当面の間は貸付けを行うこととする。
- ・建物については、①劣化調査の結果、十分に活用が可能であること、②サウンディング調査において住居系の活用提案が多数確認されたことを踏まえ、既存建物を事業者が改修し、活用する提案とする。
- ・元職員寮という建物の特性を踏まえた民間事業者の収益的事業を主としつつ、公有財産の貸付けという点に鑑み、事業者の可能な範囲内で地域貢献にも資する機能を求める。地域貢献に資する機能については、地域の特性等を踏まえつつ、地域の魅力向上や地域の交流促進等に資する提案とする。

（２）事業スキーム

- ・市と民間事業者で、2 0 年程度の定期建物賃貸借契約を締結し、民間事業者が事業を行う。
- ※基本的な考え方に沿った事業提案をプロポーザル方式によって募り事業者を選定する。

活用イメージ



6 今後の進め方とスケジュール

＜今後の進め方＞

「旧宮内職員寮活用事業に関する基本的な考え方」に基づき、対象財産への民間活力の導入を進めることとし、公募に係る諸条件について、更なるサウンディング調査や関係者による協議を踏まえて検討する。

＜想定スケジュール＞

- 令和 7 年度 サウンディング調査を実施
- 令和 8 年度 民間事業者の公募、貸付契約締結