

旧計量検査所

民間活用の方向性について

財政局資産管理部資産運用課



1 旧計量検査所の利活用の検討について

- 旧計量検査所は昭和60年4月1日に建築され、約40年間にわたり、適性計量業務に活用されてきた。
- 施設老朽化及び事業縮小に伴い、新本庁舎設置の機会を捉え、旧計量検査所は令和6年2月に御幸ビルへ機能移転した。
- 機能移転後の現施設・用地の活用について、令和4年8月に庁内利活用希望調査を実施したところ、行政利用としての需要がないことを確認した。
- 民間事業者による利活用可能性を把握するため、令和6年7月にPPPプラットフォーム意見交換会を実施したところ、公益性を持ち、かつ、当施設のおかれた地域特性と親和性のある事業を実施可能であることを確認できたことから、民間事業者による活用を行うこととし、今後、具体的な公募条件の検討に進む。

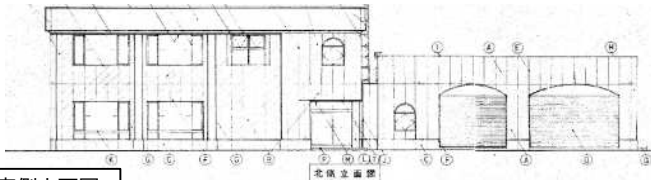


2 旧計量検査所の概要

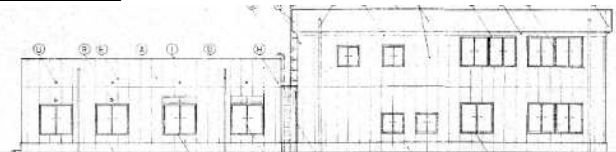
建物



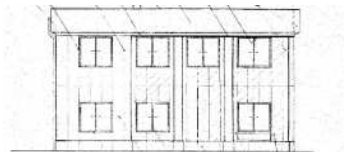
北側立面図



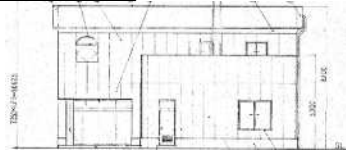
南側立面図



東側立面図



西側立面図



【これまでの経過】

- 昭和60年4月：計量検査所竣工。
- 令和 4年8月：施設老朽化及び事業縮小に伴い御幸ビルに機能移転するため、庁内利活用希望調査を実施。
行政利用としての需要がないことを確認。
- 令和 6年2月：御幸ビルに機能移転。移転以降は未利用状態となる。
- 令和 6年7月：民間事業者による利活用可能性を把握するため、PPPプラットフォーム意見交換会を実施。

【施設の特徴】

- 昭和60年竣工のため、新耐震基準に対応している。
- 築40年経過しているが、大規模改修は行っていない。
- 過去4回の浸水を経験しており、豪雨時には土嚢や止水板等を設置して対応している。

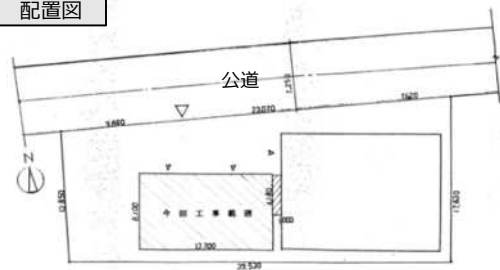
項目	内容
所在地	川崎市川崎区藤崎3丁目1番10号
構造	鉄骨造・2階建
延床面積	513.33㎡
建築年月	昭和60年4月1日（築40年）
アクセス	「川崎大師駅」から徒歩16分 「川崎駅」からバスで、最寄りの停留所である「藤崎二丁目」まで20分



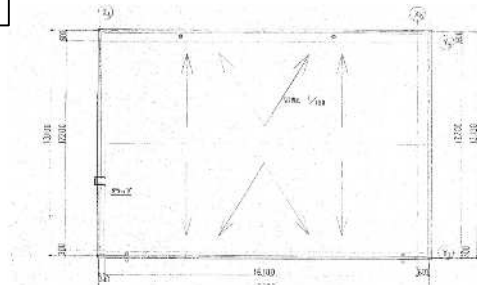
2 旧計量検査所の概要

建物

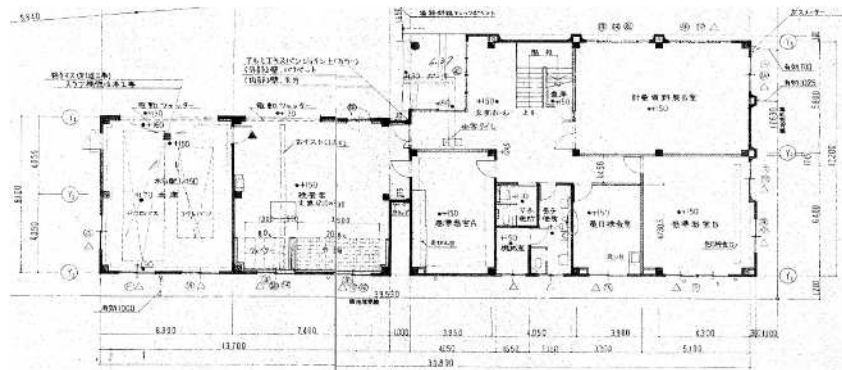
配置図



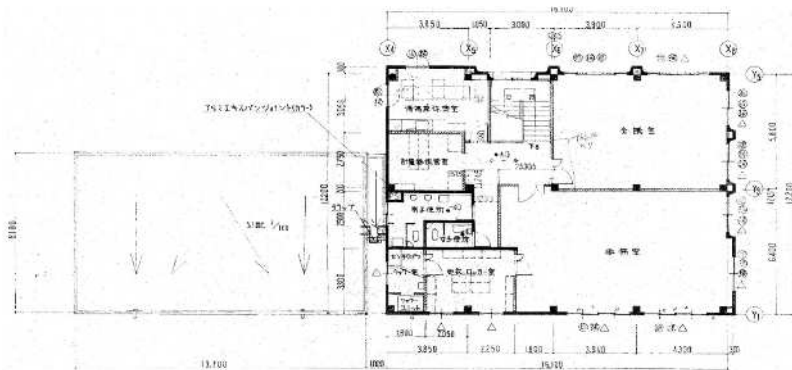
R階平面図



1階平面図



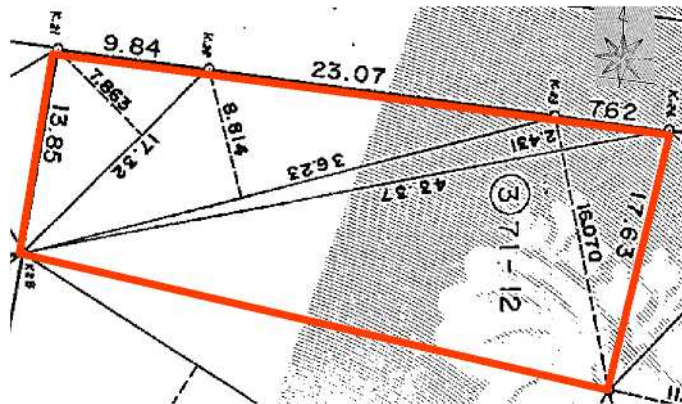
2階平面図





2 旧計量検査所の概要

土地



項目	内容
地番	川崎市川崎区藤崎3丁目71-12
地積	628.95㎡
接道状況	北側の認定幅員7.27mの一般市道に接している
都市計画による制限	用途地域：第二種住居地域 容積率／建ぺい率：200％／60％ 高度地区：第3種高度地区 防火地域：準防火地域

立地



出典：国土地理院 地理院タイルに各情報を追記して掲載

● 地域資源に囲まれた住宅街に立地している

- 戸建て住宅及び低中層の共同住宅による平坦な住宅街に立地している。
- 近隣には学校や公園が多く点在し、富士見公園、川崎競輪場、川崎大師等の地域資源に囲まれている。



3 民間事業者による利活用可能性の調査について

(1) 民間事業者による利活用可能性の調査に当たっての基本的な考え方

- 多様化する市民ニーズなどに対応し、市民満足度の高い公共サービスを持続可能な形で提供しつづけるためには、これまでの施策・事業実施の延長ではない、新たな発想による地域課題へのソリューションの提供が求められている。現時点では、行政として直接的に対象財産を活用して解決すべき大きな課題は見受けられないが、対象財産そのものをまちづくりなどにおけるシーズとして捉え、多様な主体ならではの発想やノウハウによる活用を行う。

(2) 調査概要

調査経過

- ① 令和6年7月 ロングリスト掲載
- ② 令和6年7～8月 PPPプラットフォーム意見交換会
- ③ 令和6年9～6月 対話の継続

調査方法

PPPプラットフォーム意見交換などによる個別面談

前提条件

- ① 既存建物は竣工から約40年経過している上、過去に浸水を経験しており、修繕費用などの初期投資を要すると見込まれる
- ② 新施設整備に関する設計から維持管理運営までの一切を民間活力により行う
- ③ 公有財産の活用であることから、**本市計画・施策（川崎市総合計画第3期実施計画川崎区計画、川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想等）における地域の特性等を踏まえ、公益性を持ち、かつ、地域の特性と親和性のある活用の実施を目指す**
- ④ 行政が課題解決するための直接的な活用でないことから、市費の投入を極力抑えた活用が望ましい



3 民間事業者による利活用可能性の調査について

利活用可能性の調査にあたって参考とした計画・施策における地域の特性の例・・・

川崎市総合計画 第3期実施計画 川崎区計画（令和4（2022）年3月）



＜まちづくりの方向性＞

川崎区は、歴史ある宿場町としての背景や高度な産業の集積、商業・行政の中心地としての機能を持つ魅力的な地域であり、歴史・文化と現代の賑わいを融合させて新たな魅力を発信し、地域のつながりや安全・安心を大切にしたい、住みやすいまちづくりを目指すとしている。

＜川崎区における現状と課題＞

- ① 豊かな歴史・文化資源をはじめ、魅力的なイベントなど多くの地域資源がある
- ② 高齢者が市内で最も多く、そのうち4人に1人がひとり暮らし
- ③ 子育て中の若い世代の転入などに伴い、新たな環境で子育てをしている家庭が増えている
- ④ 地域特性を踏まえた地域防災力の向上が必要
- ⑤ 自転車を利用しやすいまちですが、より安全に自転車を利用するための取組が必要
- ⑥ 外国人住民人口が市内で最も多く、共生の地域をめざす取組が必要



川崎市総合計画第3期実施計画川崎区計画とは・・・

- 川崎市総合計画第3期実施計画は、令和4年度から令和7年度までの4年間を計画期間とし、市が目指す都市像やまちづくりの基本目標を実現するための中長期的な行動計画となっている。
- 区計画は「区の概要」、「まちづくりの方向性」、「これまでの主な取組状況」、「現状と課題」、「計画期間の主な取組」、「区における特徴あるまちづくりの取組」、「それいいね」が広がるまちづくりに向け、「区マップ」の8つから構成されている。



3 民間事業者による利活用可能性の調査について

(4) 調査結果について

- 令和6年7月にPPPプラットフォーム意見交換会を活用した対話を行い、民間事業者3者が参加した。
- 対話・意見交換を行った事業者からは、公益性を持ち、かつ、地域の特性と親和性のある事業の提案がなされた。また、特定の業態であれば一定の需要があるとの評価があり、事業に対する民間事業者の参入可能性が確認できた。

事業用地

- 基本的には他の土地と比較して優位性があるような土地ではない。また、視認性も低いことから商業施設には向かない。
- ただし、戸建て住居の建設用地としては需要がある。他にも、障害のある方の中には騒音や人混みが苦手な方がおり、そのような方向けの施設を整備する土地としては需要がある。
- 周辺に学校が多くあることから、不登校児童などの居場所支援を行う場所として親和性がある。

事業内容

- 地域の賑わい創出や地域コミュニティの活性化に寄与する施設の整備や、不登校児童生徒、障害者への支援に関する事業について、維持管理・運営が可能である。

事業方式

- 事業用定期借地権設定契約、事業用定期建物賃貸借契約など、貸付で対応可能である。

事業費

- 浸水被害のある建物のため、その分賃料が安くなるのであれば活用を考える事業者はいる。



4 旧計量検査所の民間活用の方方向性

(1) これまでの検討を踏まえた旧計量検査所の民間活用の方考え方

- 土地・建物を購入してまで活用を希望する事業者の声は聞かれなかったことから、貸付けによる民間活用を行うこととする。
- 旧計量検査所の新たな活用にあたっては、地域の特性を踏まえつつ、地域の魅力向上や住環境の向上につながる活用を行う。
- 新施設の整備にあたっては、民間事業者のアイデアやノウハウを最大限に活用するため、プロポーザル方式により幅広く事業者提案を募ることとする。なお、提案にあたっては、公益性を持ち、かつ地域の特性を踏まえたものとし、施設のポテンシャル等を最大限に活用した提案を求めることとする。
- PPPプラットフォーム意見交換会等を活用した対話の結果、既存施設を活かした活用の可能性が確認されたことから、既存施設を残した活用を基本とする。
- なお、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。

(2) 今後の進め方

- 「旧計量検査所の民間活用の方方向性について」に基づき、対象財産への民間活力の導入について精査を行う。
- 対象財産の公募の実施にあたっては、サウンディング調査や庁内関係者による協議を行い、諸条件の整理・検討を行う。

(3) 今後の想定スケジュール

- 令和7年11月 サウンディング調査
- 令和8年3月 民間事業者の公募
- 令和8年6月 民間事業者の選定
- 令和8年7月頃 貸付契約締結、利活用の推進