

平間配水所用地等の有効利用に関する基本方針（案）

平成26（2014）年8月

川崎市上下水道局

目 次

| | | |
|---|----------------------------|----|
| 1 | 策定の趣旨 | 1 |
| 2 | 有効利用の基本的な条件 | 2 |
| | (1) 平間配水所の現況 | 2 |
| | ア 概要 | |
| | イ 位置 | |
| | ウ 周辺環境 | |
| | (2) 対象用地 | 3 |
| | ア 平間配水所用地 | |
| | イ 上平間管理公舎用地 | |
| | (3) 用途地域等 | 5 |
| | (4) 立地上の制約 | 5 |
| | (5) 背景 | 6 |
| | ア 水道・工業用水道事業の再構築計画との関係 | |
| 3 | 有効利用の基本方針 | 7 |
| | (1) 検討の進め方 | 7 |
| | (2) 基本的な視点 | 7 |
| | ア 持続可能な経営基盤の確保 | |
| | イ 公共公益事業に対する貢献 | |
| | (3) 基本的な考え方 | 8 |
| | ア 土地の有償貸付による収益の確保 | |
| | イ 多様な行政ニーズへの対応 | |
| | ウ 周辺環境への配慮 | |
| | エ 災害時の一時避難場所等への活用 | |
| | (4) 有効利用の方向性 | 8 |
| | ア 上平間管理公舎用地土地利用転換エリア（先行整備） | |
| | イ 平間配水所用地再編整備エリア（次期整備） | |
| | (5) 整備イメージ図 | 10 |
| 4 | 今後の取組 | 12 |

1 策定の趣旨

上下水道局では、平成23年3月に改訂した「工業用水道事業の再構築計画」に基づき、将来の水需要に見合う適正規模へ給水能力を見直す、施設の更新等に取り組んでおり、平間配水所については、施設をコンパクト化して更新することにより未利用地が生じ、平成29年度以降、既存の構築物を撤去した後に用地の有効利用を図ることが可能となります。また、平間配水所の西側に隣接する上平間管理公舎については、平成26年度末をもって廃止することが決定しており、平成27年度の撤去完了後に用地の有効利用を図ることが可能となります。

用地の有効利用については、当該用地が上下水道局の重要な資源・財産であることから、地方公営企業としての収益を確保することにより、安定した経営基盤を確立し、安心・安全な給水を継続することが、市民や企業への還元に寄与するものとなります。

このため、用地の有効利用における検討の進め方、基本的な視点、考え方など基本的な方向性を示すことを目的として、「平間配水所用地等の有効利用に関する基本方針（以下、「基本方針」という。）」を策定し、有効利用の具体化に向けた取組を推進していきます。

2 有効利用の基本的な条件

(1) 平間配水所の現況

ア 概要

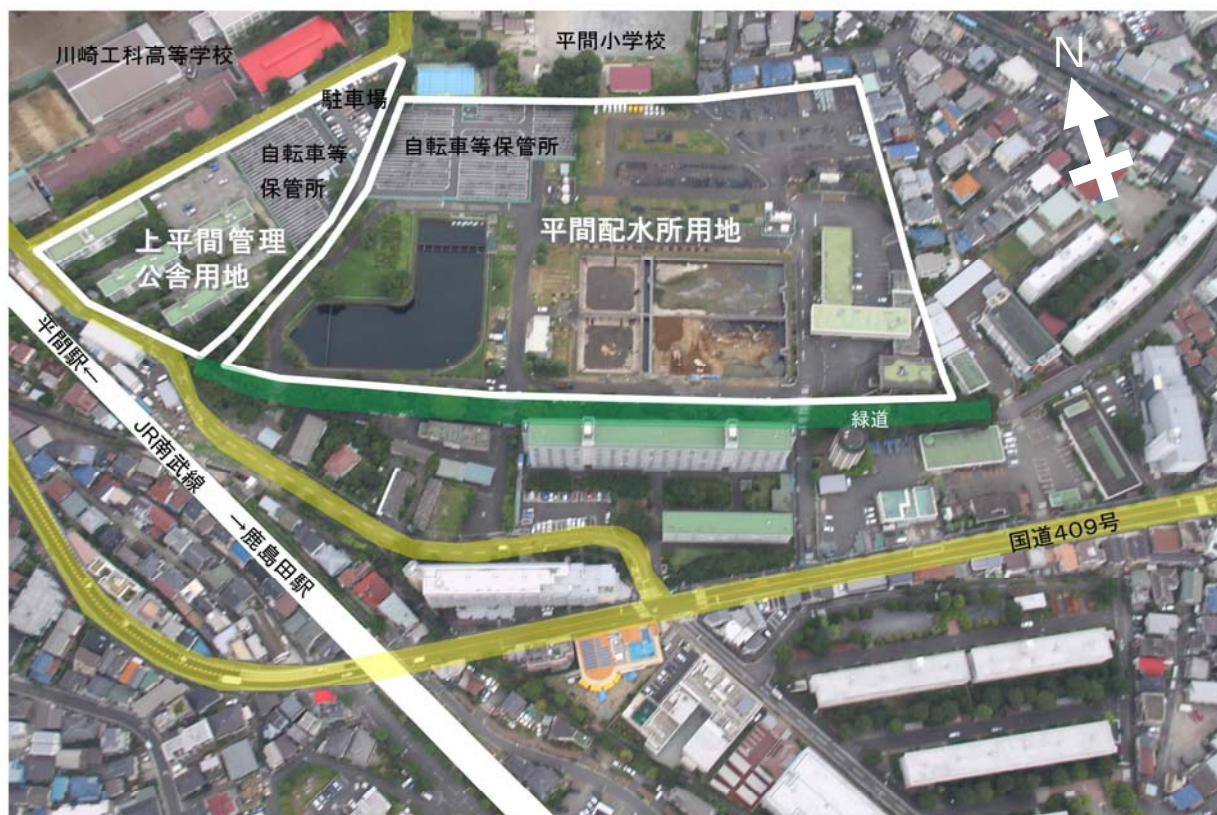
平間配水所は中原区の南部に位置し、幸区と境を接した地域にあります。当該施設は、工場などが多く立地する臨海部に工業用水を供給するために、水圧や水量を調整する重要な機能を担っております。

また、平間配水所の西側に隣接して、上下水道局の上平間管理公舎及び職員寮があるとともに、用地の一部については、本市や民間に有償貸付し、有効利用を図っています。

イ 位置

平間配水所はJR南武線の平間駅と鹿島田駅の両駅からのアクセスが可能であること、また国道409号沿いに立地していることから、交通の利便性が高い場所に立地しています。

平間配水所の位置及び周辺環境



【所在地】川崎市中原区上平間1564番2ほか
川崎市中原区上平間1700番8ほか
【交通】JR南武線 平間駅下車 徒歩12分
鹿島田駅下車 徒歩8分

ウ 周辺環境

平間配水所の北側周辺には平間公園があり、さらに近隣住民の散歩コースとして利用されている緑道が隣接しています。

平間配水所の北側には平間小学校及び川崎工科高等学校が隣接しており、東側は戸建て住宅地、西側はJR南武線沿いに工場、事務所、住宅等、また南側は国道409号沿いに共同住宅等が隣接しています。

(2) 対象用地

ア 平間配水所用地

平間配水所は「工業用水道事業の再構築計画」に基づき、長沢浄水場及び生田浄水場に新たに調整池を築造し、機能分散を図ったことなどから、調整池及びポンプ設備の施設規模をコンパクトに更新することが可能となり、これにより生じる未利用地、約14,000m²を有効利用の対象用地とします。

検討に当たっては、敷地境界の一部が緑道や水路となっている基盤条件を配慮していきます。

イ 上平間管理公舎用地

民間駐車場としての貸付が平成27年3月までであること及び自転車等保管所が他への移転が可能であることを前提として、平成26年度末に上平間管理公舎及び職員寮を廃止することに伴い生じる用地を含む約9,700m²を有効利用の対象用地とします。

検討に当たっては、敷地境界の二方が市道という恵まれた基盤条件を有効に活用していきます。

更新工事による施設のコンパクト化及び管理公舎の
廃止等により生じる有効利用対象用地について



(3) 用途地域等

対象地の用途地域等は、以下のとおりです。

| | 平間配水所用地 | 上平間管理公舎用地 |
|------------|----------------------|-----------------------------|
| ① 用途地域 | ・ 第一種中高層住居専用地域 | ・ 第一種中高層住居専用地域 ・ 第一種住居地域 |
| ② 建ぺい率／容積率 | 60％／200％ | 60％／200％ |
| ③ 高度地区 | 第2種高度地区 (最高高さ15m) | 第3種高度地区 (最高高さ20m) |

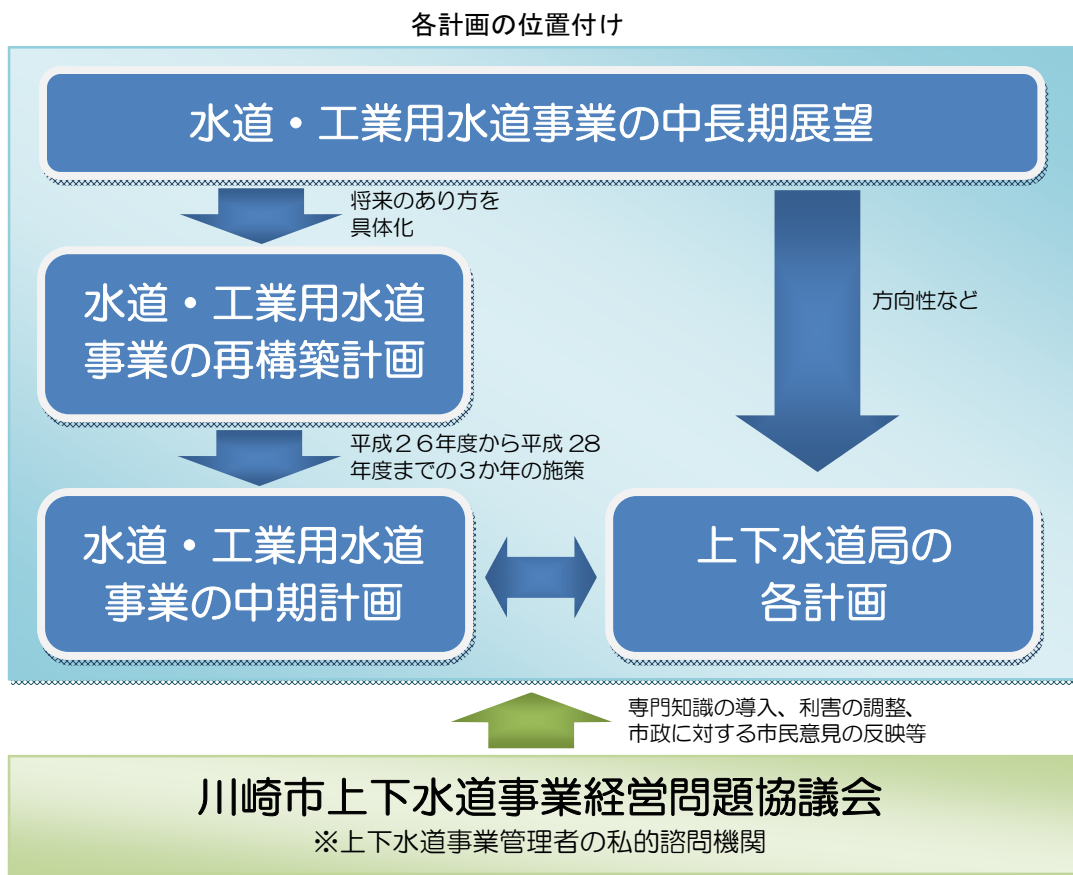
(4) 立地上の制約

有効利用の対象用地については、水道及び工業用水道施設用地であり、用地の一部は地下に水道管等が布設されていることから、管路を中心に幅6mには、維持管理上、構築物は設置できないなど、一定の条件を付することとなります。

(5) 背景

ア 水道・工業用水道事業の再構築計画との関係

平成23年度に改訂した「水道・工業用水道事業の中長期展望」の実施計画である「水道・工業用水道事業の再構築計画」、平成26年度から平成28年度までの3か年の施策をとりまとめた「水道・工業用水道事業の中期計画」に基づき、平間配水所の更新に取り組んでいます。また、施策目標の一つに「経営基盤の強化」を掲げ、その中で地方公営企業としての収益性の確保を基本とした、固定資産の有効活用の推進を施策の一つとしており、用地の有効利用を推進することで、長期的、安定的に収入を確保し、経営基盤の強化を推進します。



3 有効利用の基本方針

水道・工業用水道事業の再構築計画の実施に伴い、平間配水所用地のうち未利用となる用地と、その西側に隣接する上平間管理公舎用地について、次の基本方針に基づき、土地の有効利用を図ります。

(1) 検討の進め方

有効利用に当たっては、行政のニーズを把握し、その実現に応えることを最優先とし、庁内関係各局等の施策に貢献・協力します。

また、民間活力の導入も考慮し、地域の住民などに貢献できる公益的な使用用途を検討します。

(2) 基本的な視点

上下水道局は地方公営企業であることから独立採算により、安定的に事業を持続することが必要であり、経営基盤の確保を基本に、水道事業及び工業用水道事業の中長期的な施策との整合を図りながら資産の有効利用の取組を進め、有効利用が可能となった用地をまちづくりへ貢献させる必要があります。

ア 持続可能な経営基盤の確保

水道事業は、将来にわたって市民への安全・安定給水を継続するため、また、工業用水道事業は、産業活動の発展に重要な役割を果たす工業用水を使用者に安定供給を継続するため、これまでも簡素で効率的な執行体制の確立に向け、様々な取組を行ってきましたが、今後もより一層の経営の効率化を目指してまいります。

イ 公共公益事業に対する貢献

平間配水所用地及び上平間管理公舎用地は、上下水道局の貴重な資源・財産であります。一方、市内で10,000㎡を超えるまとまりのある未利用地は限られています。この貴重な未利用地を有効に活用するため、公共公益事業に対する貢献を考慮し、本市が進める各施策に有効に機能するよう、全市的な課題を踏まえ、その活用方策について検討を行っていく必要があります。

(3) 基本的な考え方

ア 土地の有償貸付による収益の確保

経営の効率化の一環として、持続可能な経営基盤を確保するには一定の安定した収入を得る必要があることから、用地の有効利用を図るに当たっては、用地の一部に水道管等が布設されていることを考慮して、土地を売却するのではなく、有償貸付による収益の確保を原則とします。

イ 多様な行政ニーズへの対応

全市的な課題を解決するため、多様な行政ニーズについて、公共公益の視点で全庁的な調整を行って対応します。

ウ 周辺環境への配慮

敷地境界に面した緑道等との調和や工業用水道を供給している平間配水所のセキュリティに配慮した有効利用を行います。

エ 災害時の一時避難場所等への活用

災害時に市民の安全・安心を守るため、一時避難場所としても利用できるような、オープンスペースの確保についても検討していく必要があります。

(4) 有効利用の方向性

ア 上平間管理公舎用地土地利用転換エリア（先行整備）

上平間管理公舎については、老朽化が進んでいること及び社会情勢を考慮すると建替えができる状況にないことなどを勘案した結果、平成26年度末をもって廃止することが決定しており、平成27年度中に既存構築物を撤去します。

また、民間駐車場としての貸付が平成27年3月までであること及び自転車等保管所が他への移転が可能であることを前提として、平成27年度中に有効利用に向けた整備工事に着手することが可能となりますので、庁内で調整された行政ニーズとして優先度の高い教育委員会の「(仮称)中部給食センター整備事業」及び健康福祉局の「動物愛護センター整備事業」の公共公益施設の整備のための用地として、上平間管理公舎用地土地利用転換エリアを設定します。

イ 平間配水所用地再編整備エリア（次期整備）

経年化が進んでいる調整池及びポンプ設備の更新を平成27年度末までに完

了する計画としており、平成28年度に既存構築物の撤去工事を行い、平成29年度以降に有効利用に向けた整備工事に着手することが可能となりますので、次期整備を行う平間配水所用地再編整備エリアを設定します。

具体的な土地利用については、敷地境界に面した緑道等との調和や立地条件等を考慮し、防災上の配慮を行った上で、公共公益施設や市民利用が可能な土地の確保など平成29年度以降の整備に向けて、用地の有効利用の基本的な視点や考え方に基づき関係各局等との調整を行いながら検討を進めます。

(5) 整備イメージ図

次の整備イメージ図のとおり、上平間管理公舎用地土地利用転換エリアのうち、東側約7,200㎡の用地を教育委員会の「(仮称)中部学校給食センター」に、西側約2,500㎡の用地を健康福祉局の「動物愛護センター」に有償による貸付を行います。

関係各局等が各施設の整備を行うに当たっては、周辺道路への影響や周辺地域への環境配慮等に留意して事業を進めます。



有効利用の基本方針 [概念図]

有効利用の対象用地

(1) 平間配水所用地

(2) 上平間管理公舎用地

2つの「基本的な視点」

持続可能な経営基盤の確保

地方公営企業として、持続可能な経営基盤の確立に資するべく、収益の確保を図ります。

公共公益事業に対する貢献

本市が進める各施策に有効に機能するよう、全市的な課題を踏まえ、その活用方策について検討を行っていきます。

4つの「基本的な考え方」

土地の有償貸付による収益の確保

多様な行政ニーズへの対応

周辺環境への配慮

災害時の一時避難場所等への活用

用地利用に当たっての前提条件

用途地域等

立地上の制約

有効利用の方向性

(1) 平間配水所用地

平間配水所用地再編整備
エリア（次期整備）
平成29年度以降整備着手可能

（今後の検討事項）

- ・行政ニーズ対応
- ・一部土地の市民利用を検討
- ・災害時の一時避難場所に活用
- ・周辺環境への配慮

(2) 上平間管理公舎用地

上平間管理公舎用地土地利用
転換エリア（先行整備）
平成27年度以降整備着手可能

公共公益施設整備のための有効利用

- ・(仮称) 中部学校給食センター整備事業
〈教育委員会〉
- ・動物愛護センターの整備事業
〈健康福祉局〉

4 今後の取組

今後は、パブリックコメントや住民説明会を行うなど、市民からの多くのご意見を伺いながら、関係局等と連絡・調整し、平間配水所用地等の有効利用に向けた取組を推進してまいります。

1 スケジュール

| | 平成26年度 | | | | | | | | | | | | 平成27年度 | | | 平成28年度 | | | 平成29年度以降 | | |
|----------------------------|---------|----|----|----|-----------|---------------|--------|--|-----|----|----|----|-----------------|--------------------------|------------|------------------|--|--|----------|--|--|
| | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | | | | | | | | | |
| 上平間管理公会 用地土地利用 転換エリア | 有効利用の検討 | | | | 基本方針（案）決定 | パブリック コメント | 基本方針決定 | 用地貸付に向けた調整 | | | | | 上平間管理公会 撤去工事 | 教育委員会、健康福祉局へ用地貸付（整備着手可能） | | | | | | | |
| 平間配水所用地 再編整備エリア | 有効利用の検討 | | | | 基本方針（案）決定 | パブリック コメント | 基本方針決定 | 再構築計画に基づく平間配水所の更新工事 基本方針に基づく有効利用の検討 | | | | | 基本方針（案）決定 | 基本方針決定 | L字形調整池撤去工事 | 用地貸付 （整備着手可能） | | | | | |
| | 有効利用の検討 | | | | 基本方針（案）決定 | パブリック コメント | 基本方針決定 | 再構築計画に基づく平間配水所の更新工事 基本方針に基づく有効利用の検討 | | | | | 基本方針（案）決定 | 基本方針決定 | 用地貸付に向けた調整 | 用地貸付 （整備着手可能） | | | | | |