

# 生田浄水場用地の有効利用に関する整備計画

平成27年11月

上下水道局

# 生田浄水場用地の有効利用に関する整備計画

上下水道局が進めている再構築計画により、水道事業の浄水場を長沢浄水場に集約するため、生田浄水場は工業用水道事業専用の浄水場となります。それにより、現在は水道事業で使用している用地について、工業用水道事業の浄水場更新用地として活用するまでの間、地方公営企業として収益性の確保を前提とした有効利用を行い、ふれあい広場、多目的広場や、スポーツ広場等、地域住民等に利用していただけるよう整備します。そこで、これまでに策定した計画や市民意見等を踏まえ、整備する施設の配置・機能や、民間活力を導入した事業手法等について、整備計画としてとりまとめました。

## 1 「基本計画」までの経過、施設整備の方向性

### 「基本方針」、「基本計画」の策定

生田浄水場用地の有効利用について、地域の方々、スポーツ団体等関係者との意見交換や、パブリックコメントでいただいた御意見等を踏まえた上で次の計画等を取りまとめました。

- 平成24年5月 「生田浄水場用地の有効利用に関する基本方針（以下「基本方針」と表記）」  
⇒ 有効利用の基本的な考え方と導入機能【パブリックコメント実施】
- 平成25年1月 「生田浄水場用地の有効利用に関する基本計画（以下「基本計画」と表記）」  
⇒ 施設整備の方向性、施設の配置イメージ、事業手法の方向性

### 「基本計画」における施設整備の方向性

「基本計画」では、「基本方針」を踏まえ、「環境への配慮」と「地域のまちづくりに貢献」の2つを基本的な考え方とし、浄水場更新用地として活用するまでの間、地方公営企業として収益性の確保を前提に有効利用を図るため、「整備計画」を策定する上での基本条件となる施設整備の方向性等についてとりまとめました。



「基本計画」における施設配置イメージ

## 2 「整備計画」策定に向けた取組

### 市民意見等を反映させた施設整備の方向性

「基本計画」策定後、住民説明会や周辺町会・自治会との意見交換会を実施し、様々な御意見をいただきました（以下の枠内参照）。それを踏まえ、交通管理者等の関係機関と協議を進め、施設配置の検討や、民間活力導入の際の事業手法・採算性等についても検討しました。その上で、スポーツ広場を民間事業者に貸付けることや、親水広場をふれあい広場と多目的広場に分けることとする等の方向性についても整理しました。「基本計画」策定後、「整備計画」の策定に向けて、市民意見等を反映させた施設整備の方向性は次のとおりです。

「整備計画」に向けた施設整備の方向性において反映させた主な市民意見等

- 誰でも利用できる公共トイレを整備してほしい。
- 無料で多目的に使用できる空間を大きくとってほしい。
- 道路が狭いので、出入口の位置を考慮するとともに、違法駐車が発生しないよう十分な駐車場を整備してほしい。
- 災害時の活動拠点としての設備として、災害時でも利用できるトイレ等を整備してほしい。



「整備計画」に向けた施設配置イメージ

### 3 有効利用に関する施設整備、運営・維持管理

有効利用の対象用地を、上下水道局整備エリアと、民間事業者貸付エリアに分け、各施設を整備します。また、整備後のそれぞれのエリアの運営・維持管理について整理しました。

#### 上下水道局整備エリア

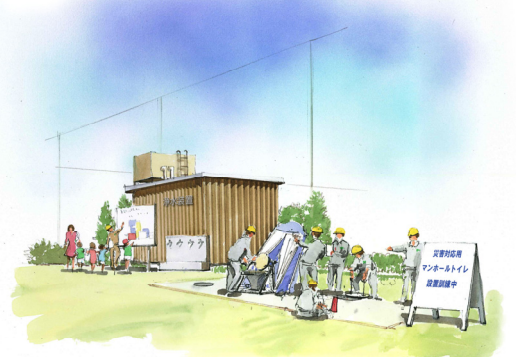
地域の方々をはじめとして、誰もが気軽に憩える広場、災害時に備えた施設、上下水道事業に関する学習機能等を整備します。整備にあたっては、上下水道局の事業に関連する施設や公益性が重視される施設であることから、上下水道局が実施します。

##### ふれあい広場

- ・生田浄水場周辺のさく井の地下水を利用した、じゃぶじゃぶ池や、休憩スペースとして利用できるベンチを備えたあずまやを配置した親水施設、子供達が自由に遊べる公園遊具を整備します。
- ・災害時には一時避難場所や活動拠点として活用し、耐震化した管路からの供給に加え、小規模な浄水処理装置による応急給水拠点や、複数台のマンホールトイレ等を整備します。
- ・学習機能として、上下水道事業の役割・機能、生田浄水場の沿革等についてのパネル展示や、浄水場に関わってきた方々を顕彰する碑を整備します。



親水施設のイメージ図



応急給水拠点、マンホールトイレのイメージ図

##### 多目的広場

- ・地域住民等が日常的に利用でき、また、少年野球、少年サッカーやゲートボール等の地域におけるスポーツ活動や、近隣の消防団の訓練等の地域活動をはじめ、多用途に使用できるように小学校の校庭程度の面積の広場を整備します。



多目的広場のイメージ図

#### 民間事業者貸付エリア

スポーツ活動により健康づくり等に取り組めるように、グラウンドやテニスコート等を整備します。また、整備からその後の運営・維持管理については、民間の資金やノウハウを活用することで、より効果的に事業が実施できることから、次の事項を条件として民間事業者に貸付を行います。

##### スポーツ広場

- (1) グラウンド  
サッカーをはじめとし、ソフトボール等、多種多様なスポーツや、大会・イベントが開催できる、照明設備を備えた公式サッカーグラウンドが2面入る程度の面積のグラウンドを整備します。
- (2) テニスコート  
照明設備を備えた複数面を整備します。
- (3) クラブハウス  
更衣室、会議室や、ふれあい広場の利用者等を含めて誰でも使用できるトイレ等を備えたクラブハウスを整備します。
- (4) 駐車場  
周辺道路への路上駐車が発生しない十分な駐車台数（一部大型自動車も駐車可）の駐車場を整備します。

#### その他の整備

- (1) 緩衝緑地の確保  
騒音や夜間の利用に伴う照明光等の影響について、住宅地との緩衝帯となるように、ふれあい広場に、木々の植生による緑豊かな空間を整備すること等により配慮します。
- (2) アクセスの確保  
出入口を3か所設け、各出入口に駐輪場を整備するとともに、川崎府中線（府中街道）から最も近い出入口は、自動車等の車両も通行できるよう整備します。
- (3) ジョギングコース  
有効利用用地内を周回できるジョギングコースを整備します。
- (4) 再生可能エネルギーの活用  
環境に配慮し、太陽光や風力等の再生可能エネルギーを活用した照明等を整備します。

#### 施設の運営・維持管理について

- (1) 上下水道局整備エリア  
運営管理については、日々の見回りや出入口の施錠等、有効利用用地全体で一体的に行うことで、効率性や利用者の利便性を高められることから、民間事業者貸付エリアの整備等を行う民間事業者へ委託します。なお、多目的広場の運営方法については、今後、区役所等と連携し、地域住民と調整を図りながら決定していきます。また、施設や植樹等の維持管理については、別途、民間事業者へ委託します。
- (2) 民間事業者貸付エリア  
運営・維持管理ともに、整備等を行う民間事業者が行います。

整備、運営、維持管理の実施について

		整備	運営	維持管理	
上下水道局整備エリア	ふれあい広場	上下水道局	民間事業者へ委託	民間事業者へ委託	民間事業者貸付エリアの整備等を行う民間事業者
	多目的広場	上下水道局	地域との調整により決定	民間事業者へ委託	
民間事業者貸付エリア	スポーツ広場	民間事業者	民間事業者	民間事業者	維持管理を行う民間事業者

## 4 有効利用用地の施設配置イメージ

有効利用用地（約48,000㎡）の施設配置については、ここで示すイメージを基本として、上下水道局整備エリアは上下水道局で決定し、民間事業者貸付エリアのスポーツ広場は、民間事業者が決定します。



施設配置イメージ図（平面図）

### 上下水道局整備エリア (約15,000㎡)

- 【ふれあい広場】
  - ・じゃぶじゃぶ池やあずまやを備えた親水施設
  - ・公園遊具
  - ・災害時の一時避難場所や活動拠点として活用するための応急給水拠点や複数台のマンホールトイレ
  - ・学習機能として、生田浄水場の沿革等に関するパネル展示や生田浄水場に関わってきた方々を顕彰する碑
- 【多目的広場】
  - ・地域住民等が日常的に利用でき、また、少年野球、少年サッカーやゲートボール等のスポーツ活動や、近隣の消防団の訓練等の地域活動をはじめ、多用途に使用できるように小学校の校庭程度の面積の広場を整備

### 民間事業者貸付エリア (約33,000㎡)

- 【スポーツ広場】
  - (1)グラウンド  
照明設備を備えた公式サッカーグラウンド（105m×68m）が2面入る程度の面積のグラウンドを整備
  - (2)テニスコート  
照明設備を備えた2面以上を整備
  - (3)クラブハウス  
更衣室、会議室、ふれあい広場を含めた利用者が誰でも利用できるトイレ等を整備
  - (4)駐車場  
十分な駐車台数（一部大型自動車も駐車可）を確保し、出入口から駐車場までは十分な長さのアプローチを整備



施設配置イメージ図（敷地北側からの鳥瞰図）

#### ①緩衝緑地の確保

敷地北側は、住宅地に隣接していることから、騒音や夜間の利用に伴う照明光等の影響に配慮し、住宅地との緩衝帯となるように、ふれあい広場に幅20m以上の緑地帯を設けます。

#### ②自動車等のアクセス

川崎府中線（府中街道）から生田62号線を通るルートとし、出入口等の道路形態等について、道路管理者や交通管理者等と調整し、安全性や周辺環境に配慮した上で整備を行います。

#### ③歩行者等のアクセス

敷地北側に2か所、南側に1か所の計3か所の出入口を設け、それぞれに駐輪場を整備することで自転車でのアクセスにも対応します。営業時間外は施錠し、安全面等に配慮します。

#### ④ジョギングコース

スポーツ広場とふれあい広場全体を囲み、周回が可能な1周約850mのコースを整備します。

## 5 有効利用の実施手法や効果

当該用地の有効利用運営にあたっての上下水道局と民間事業者の実施手法、民間事業者へ用地の貸付を行う上での前提条件や、市民、上下水道局、民間事業者が得られる有効利用実施の効果について、次のとおり整理しました。

### 有効利用の実施手法

有効利用を行う上での土地の権利関係や、整備、運営等の流れは次のとおりです。

#### (1) 土地の権利関係と事業の整理

上下水道局が引き続き約48,000m<sup>2</sup>の用地全体を所有します。スポーツ広場等の整備、運営等は、上下水道局の事業には馴染まないことから、民間事業者貸付エリアとして、約33,000m<sup>2</sup>を公募により決定する民間事業者に貸付けます。民間事業者は、その資金やノウハウを活用し、整備から運営等までを一括して行います。

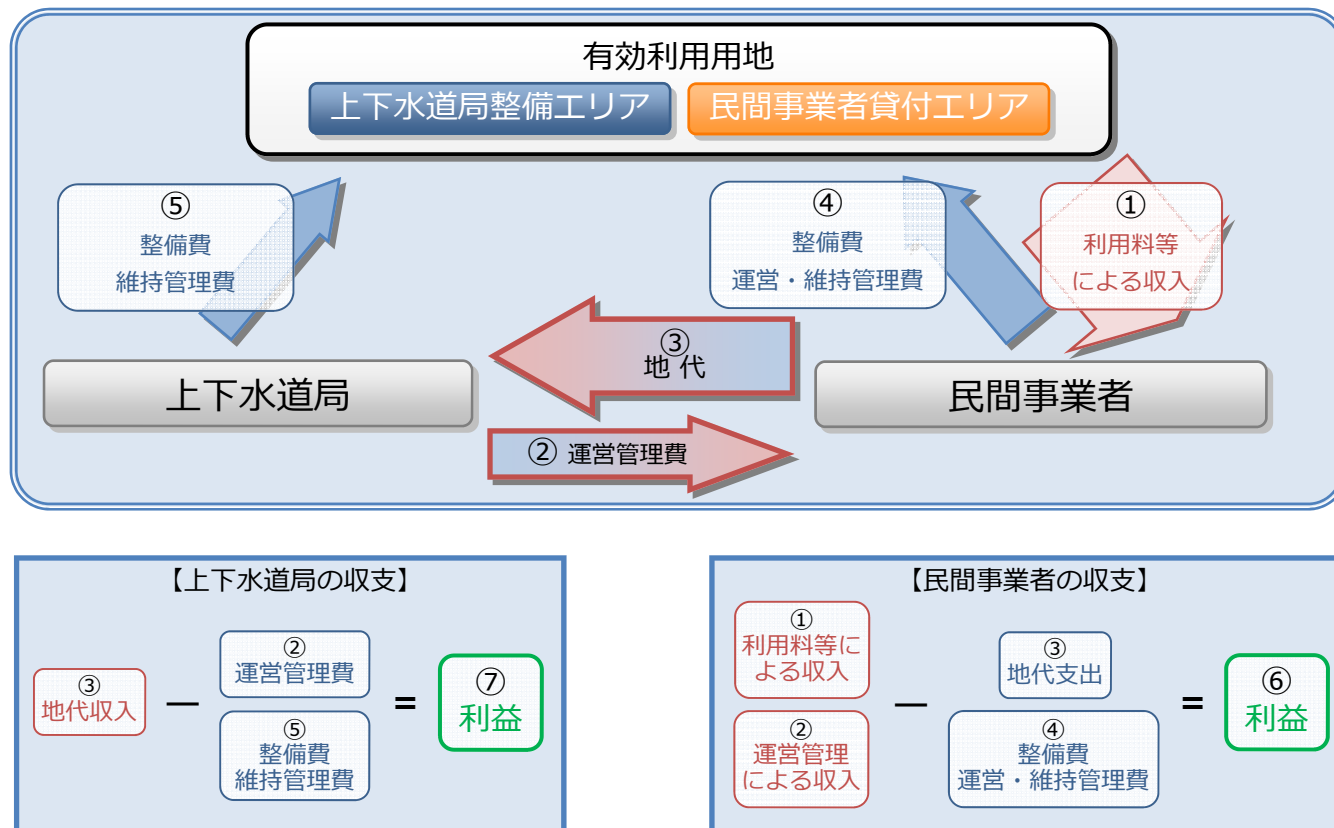
#### (2) 民間事業者と上下水道局が行う整備、運営等の流れについて

##### ・民間事業者

民間事業者貸付エリアの整備、運営等を行い、利用料等による収入（下図①）や、上下水道局整備エリアの運営管理の受託による収入（下図②）を得て、地代支出（下図③）や整備費、運営・維持管理費（下図④）を賄い、利益（下図⑥）を計上できる見込みです。

##### ・上下水道局

民間事業者から地代収入（下図③）を得ることで、上下水道局整備エリア等の整備費、維持管理費（下図⑤）や民間事業者に対する運営管理委託料（下図②）を賄います。これらの費用を支出しても、利益（下図⑦）を計上できる見込みで、収益性を確保しながら有効利用を行うことができます。



### 用地の貸付を行う上での前提条件

#### (1) 立地条件

- ・面積：約33,000m<sup>2</sup>
- ・用途地域：第2種中高層住居専用地域（事務所等を建築する場合、当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500m<sup>2</sup>以下の場合に限り可能）
- ・建ぺい率／容積率：60％／200％
- ・高度地区：第2種高度地区（最高高さ15m）

#### (2) 整備、運営・維持管理にあたっての主な条件

- ・用地は引き続き上下水道局が所有し、工業用水道事業の浄水場更新用地として活用するまでの期間、有効利用を行うものとします。
- ・管路を中心に幅6mの範囲における地上の構築物や、その他水道施設の維持管理に支障が生じる構築物等の整備は不可とします。
- ・契約完了時に原状回復（構築物の撤去等）した上で上下水道局に引き渡すものとし、円滑な引渡しを阻害する用途には使用できないものとします。
- ・水道施設の維持管理上、上下水道局が必要と判断した際には、施設の使用中止等の要求に応じなければならないものとします。
- ・災害時には一時避難場所として使用するため、上下水道局が敷地の使用等について協力の要請を行った際には、応じなければならないものとします。
- ・周辺環境への影響等を考慮し、夜間等の運営については、地域と調整し、決定するものとします。

### 有効利用実施の効果

生田浄水場用地を有効利用することにより、市民、上下水道局、民間事業者のそれぞれが、次のようなメリットを得られる等の事業実施効果が期待できます。

#### (1) 市民

- ・新たなスポーツや憩い、地域活動等の場として利用が可能
- ・災害時の一時避難場所として利用が可能

#### (2) 上下水道局

- ・浄水場の更新用地として使用するまでの期間、継続的・安定的に収益を確保
- ・憩いの場やスポーツ・レクリエーションの場を提供し、災害時には一時避難場所として利用することにより市民・地域住民へ貢献

#### (3) 民間事業者

- ・新たに開発可能な用地が少ない川崎市において、広大な用地で事業が可能
- ・水道施設による制約があることで安価な地代となるため、費用を抑えた事業が可能
- ・浄水場の更新用地という性格から、今後数十年にわたって安定した事業運営が可能

## 6 今後の取組

関係機関との協議等に引き続き取り組むとともに、住民説明会や周辺町会・自治会等への説明について、機会を捉えて適切に行います。また、整備を行うための施工計画の立案は、上下水道局と民間事業者が、それぞれ整備を行うエリアで別々に行いますが、開発許可申請や環境影響評価等をはじめ、用地全体で一体的に取り組む必要がある事項があることから、民間事業者決定後には、両者間で調整を図りながら、円滑に進められるよう取り組みます。

### 上下水道局が主体となって行う主な取組

次の事項については、庁内、地域の方々や、関係機関等と引き続き取り組み、民間事業者決定後は、必要に応じて、民間事業者も加わって取り組みます。

- ・多目的広場について、その運営方法等に関する事
- ・災害時における一時避難場所や活動拠点としての活用に関する事
- ・道路管理者や交通管理者との協議
- ・住民説明会や周辺町会・自治会等への説明

### 民間事業者と共同で行う主な取組

次の事項については、上下水道局と民間事業者の両者間での検討が必要であることや、民間事業者の施工計画との整合性を図ることが必要なことから、民間事業者決定後に取り組みます。

- ・開発許可申請や環境影響評価（環境アセスメント）等、今後の施工を行う上で必要な申請の手続きに関する事
- ・有効利用用地全体に関する運営や維持管理等に関する事

## 7 今後の施設整備スケジュール

平成27年度末までは水道事業の浄水場稼働しており、機能廃止後の既存構造物撤去には平成28～29年度の約2年間を要します。平成28年度には民間事業者貸付エリアの整備等を行う民間事業者を公募により決定し、その後、開発許可申請や環境影響評価（環境アセスメント）に関する手続等を行います。既存構造物の撤去と手続等が終了する平成30年度から施工を開始し、供用開始は平成31年度以降を予定しています。

