

1 検討の経過

- ・工業用水道事業の再構築計画に基づき、平間配水所をコンパクト化して更新
→未利用地が発生(平成29年度以降に用地の有効利用を図ることが可能)
- ・平間配水所の西側に隣接する上平間管理公舎は平成26年度末をもって廃止
→未利用地が発生(平成27年度以降に用地の有効利用を図ることが可能)



- ・未利用地の有効利用を図ることで、地方公営企業として収益を確保し、安定した経営基盤を確立するとともにまちづくりに貢献する。



- ・平成26年10月「平間配水所用地等の有効利用に関する基本方針」の策定
→用地の有効利用における基本的な視点、考え方、「上平間管理公舎用地」の方向性を決定
- ・今回、「整備方針」として、「平間配水所用地」の有効利用の方向性を決定し、有効利用の具体化に向けた取組を推進する。

2 「基本方針（平成26年10月策定）」の概要

(1) 平間配水所の有効利用対象用地

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



(2) 用途地域等と立地上の制約

● 用途地域等

	平間配水所用地	上平間管理公舎用地
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
建ぺい率/容積率	60%/200%	60%/200%
高度地区	第2種高度地区(最高高さ15m)	・第2種高度地区(最高高さ15m) ・第3種高度地区(最高高さ20m)

● 立地上の制約について

有効利用の対象用地は、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る。

(3) 「基本的な視点」と「基本的な考え方」

有効利用にあ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・協力する。また、民間活力の導入も考慮し、地域の住民等に貢献できる公益的な使用用途を検討する。

基本的な視点

①持続可能な経営基盤の確保

・水道事業は、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の安定供給を継続するため、効率的な執行体制の確立に向け、様々な取組を行ってきたが、今後もより一層の経営の効率化を目指す。

②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・財産である。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、その活用方策について検討を行っていく必要がある。

基本的な考え方

①土地の有償貸付による収益の確保

・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。用地の一部に水道管等が布設されていることを考慮し、土地売却ではなく、有償貸付による収益の確保を原則とする。

②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い対応する。

③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う。

④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る。

(4) 有効利用の対象用地と有効利用の方向性

● 有効利用の対象用地

①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未利用地約9,700㎡

②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)

・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により生じる未利用地約19,500㎡(有効利用可能な土地面積は、「基本方針」では約14,000㎡を予定していたが、資材置き場の再構成等により貸付面積を増やすことが可能なことから、新たに約5,500㎡の面積を追加し、合わせて約19,500㎡とした。)

● 有効利用の方向性

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

整備内容

- ①(仮称)川崎市中部学校給食センター(教育委員会)
- ②動物愛護センター(健康福祉局)

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



平間配水所用地の有効利用に関する整備方針（案）【概要版】

3 平間配水所用地再編整備エリアにおける整備の方向性

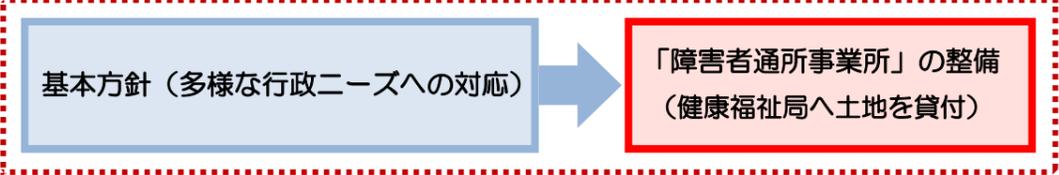
(1) 平間配水所用地再編整備エリアに関する市民・地域住民等からの意見・要望

- **パブリックコメントによる市民意見（平成26年8月～9月）**
 - ・災害時の一時避難場所 ・芝生の広場 ・子供のサッカー場
- **住民説明会における近隣住民からの意見**
 - ・何も建てない多目的広場 ・避難場所の増設
- **地元シニアクラブからの要望書による意見**
 - ・防災公園 ・グランドゴルフ場等の市民交流施設
- **市内民間企業からの相談**
 - ・パブリックコメントを受け、市内民間企業から、「緑地を確保したいので土地を借り受けたい」との相談があり、「その際には緑地を市民開放することも可能である」との提案があった。

(2) 整備の方向性

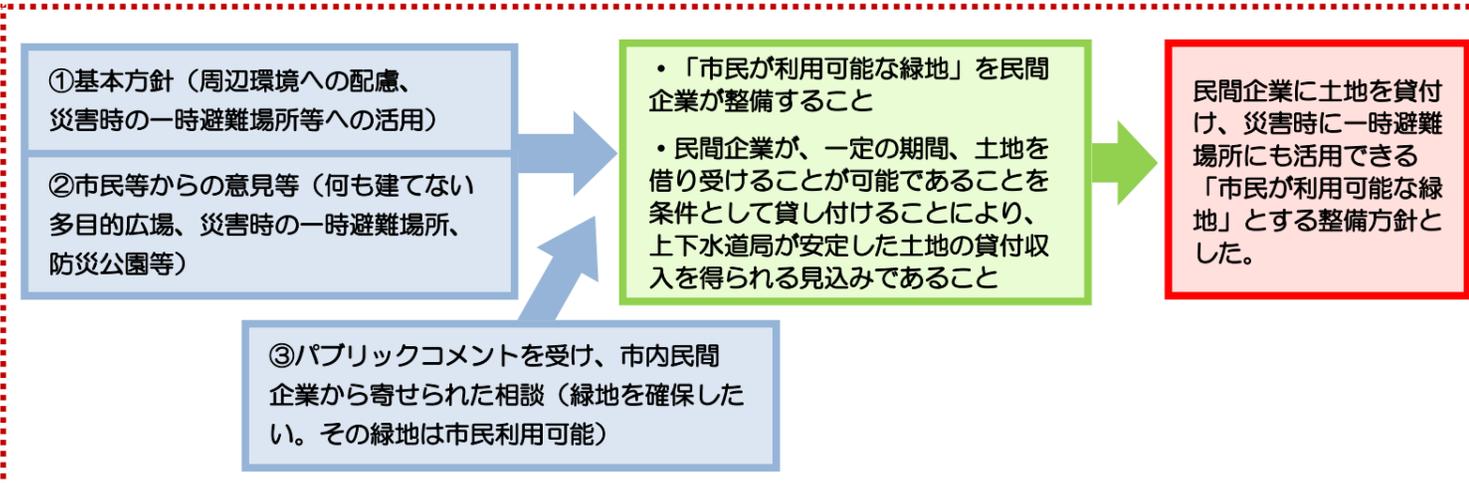
▶ 障害者通所事業所の整備

「基本方針」の「基本的な考え方」の1つである「多様な行政ニーズへの対応」に基づき、公共公益の視点で全庁的な調整を行った結果、「障害者通所事業所」の整備用地とした。



▶ 一時避難場所にも活用できる「市民が利用可能な緑地」

平間配水所用地再編整備エリアの障害者通所事業所の整備用地以外の土地について、「基本方針」の「周辺環境への配慮」及び「災害時の一時避難場所等への活用」という「基本的な考え方」や、市民・地域住民等からの意見・要望等があり、民間企業が「市民が利用可能な緑地」を整備した上で、一定期間土地を借り受けが可能であることを条件として、民間企業に土地を貸付けることにより、収益性を確保できると判断した。そのため、当該用地は、市民が憩うことができ、災害時には市民の安全・安心を守るための一時避難場所にも活用できる「市民が利用可能な緑地」のための整備用地とした。



(3) 貸付範囲及び配置

整備の方向性に沿って、「障害者通所事業所」と「市民が利用可能な緑地」の貸付範囲や配置を次のとおりとした。

● 障害者通所事業所

「障害者通所事業所」（生活介護：定員80名程度、短期入所：定員12名程度）の整備のために、平間配水所用地再編整備エリアの約2,500㎡の土地を健康福祉局に貸付を行う。また、交通の利便性が優れていることや全体の土地利用の観点から、平間配水所用地再編整備エリアの南東側に配置する。

● 市民が利用可能な緑地

平間配水所用地再編整備エリアの約17,000㎡の土地は、民間企業に貸付け、民間企業が災害時の一時避難場所にも活用できる「市民が利用可能な緑地」を整備する。



		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
再編整備所用地	上下水道局	整備方針の検討 案決定	整備方針 パブコメ 決定	調整池既存構造物撤去工事 公募要件の検討	貸付開始	整備 供用開始
	市民が利用可能な緑地	用地貸付に向けた調整		緑地設計	貸付開始	整備 供用開始
	障害者通所事業所（健康福祉局）	次期計画の策定に向けた検討調整 案決定	整備計画 パブコメ 決定	事業手法調整	貸付開始	整備 供用開始
土地平間利用管理転換公舎用地	動物愛護センター（健康福祉局）	基本設計・実施設計			貸付開始	整備 供用開始
	（仮称）川崎市中部学校給食センター（教育委員会）	事業者選定	契約協議・本契約	貸付開始	設計・申請・許可・整備・開業準備 供用開始	