

平間配水所用地の有効利用に関する整備方針(案)

平成27(2015)年11月

川崎市上下水道局

目 次

第1章 整備方針の策定にあたって	ページ
1 策定の趣旨	1
2 「基本方針」の概要	3
3 平間配水所用地再編整備エリアに関する 市民・地域住民からの意見等	8
第2章 平間配水所用地再編整備エリアにおける整備方針	
1 整備の方向性	9
2 貸付範囲及び配置	11
3 土地利用にあたっての調整事項	12
第3章 今後のスケジュール	
今後のスケジュール	13

第1章 整備方針の策定にあたって

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ため、施設の更新等に取り組んでいます。

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は、平成26年度末をもって廃止し、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。

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



こうしたことから、地域の方々に対して住民説明会を行うとともに、パブリックコメントを実施し、平成26年10月に「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。）」を策定しました。この「基本方針」では、先行整備の「上平間管理公舎用地土地利用転換エリア」に関する有効利用の方向性を決定し、具体的な土地利用方法については、行政ニーズとして優先度の高い教育委員会の「(仮称)川崎市中部学校給食センター」及び健康福祉局の「動物愛護センター」の2つの公共公益施設の整備のために用地を貸付けることとしました。

今回の「平間配水所用地の有効利用に関する整備方針（以下「整備方針」という。）」では、次期整備の「平間配水所用地再編整備エリア」に関する有効利用の方向性について策定しました。検討にあたっては、地域住民等からいただいた御意見を考慮しながら、整備の方向性や土地利用にあたっての調整事項、今後のスケジュール等についてとりまとめました。

今後、この「整備方針」に沿って、地域の方々や関係者と引き続き意見交換を行いながら、有効利用に向けた取組を進めてまいります。

「基本方針」の概要

有効利用の対象用地

- ①上平間管理公舎用地、②平間配水所用地

基本的な視点

「持続可能な経営基盤の確保」、「公共公益事業に対する貢献」

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」

有効利用の方向性

- 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27年度以降整備着手可能

- ・(仮称)川崎市中部学校給食センター整備事業
- ・動物愛護センターの整備事業

- 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)平成29年度以降整備着手可能

今回「整備方針」において決定

2 「基本方針」の概要

平成26年10月に策定した「基本方針」では、「持続可能な経営基盤の確保」と「公共公益事業に対する貢献」の2つの基本的な視点と、「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」の4つの基本的な考え方を整理し、有効利用の方向性をとりまとめました。

(1) 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、本市の進める各施策が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。

(2) 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あたっては、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。

(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) 有効利用の「基本方針」

ア 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年度末に廃止した上平間管理公舎は、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)川崎市中部学校給食センター」及び健康福祉局の「動物愛護センター」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等平成29年度以降の整備に向けて、関係各局等との調整を行いながら検討を進めます。

有効利用の「基本方針」【概念図】

有効利用の対象用地

(1) 上平間管理公舎用地

(2) 平間配水所用地

2つの「基本的な視点」

①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。

②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」

①土地の有償貸付による収益の確保

②多様な行政ニーズへの対応

③周辺環境への配慮

④災害時の一時避難場所等への活用

用地利用にあたっての前提条件

用途地域等

立地上の制約

有効利用の方向性

(1) 上平間管理公舎用地

先行整備

上平間管理公舎用地
土地利用転換エリア

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)川崎市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>

(2) 平間配水所用地

次期整備

平間配水所用地
再編整備エリア

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

(6) 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 m²の用地を教育委員会の「(仮称)川崎市中部学校給食センター」に、西側約 2,500 m²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あたっては、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。

平間配水所用地再編整備エリアについては、有効利用可能な土地面積を、「基本方針」では約 14,000 m²を予定していましたが、資材置き場等の空きスペースの再構成等により貸付面積を増やすことが可能となることから、新たに約 5,500 m²の面積を追加し、合わせて約 19,500 m²としました



3 平間配水所用地再編整備エリアに関する市民・地域住民からの意見等

「基本方針」の策定にあたり平成26年8月から9月にかけて実施したパブリックコメントによる意見募集では、災害時の一時避難場所を要望する御意見等、次期整備の平間配水所用地再編整備エリアに関する具体的な利用方法についての意見や要望が寄せられました。

また、平成26年9月に実施した住民説明会において、「何も建てない多目的広場が欲しい」、「避難場所を増設して欲しい」という御意見等をいただきました。

さらに、地元シニアクラブから、用地の利活用方法に関する要望書が提出され、「防災公園やグランドゴルフ場等の市民交流施設を整備して欲しい」という御意見をいただきました。

このほか、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」との提案がありました。

市民、近隣住民及び民間企業等からの主な意見

①パブリックコメントによる市民意見
・ 災害時の一時避難場所
・ 芝生の広場
・ 子供のサッカー場
②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
③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
④市内民間企業からの相談
・ パブリックコメントを受け、当該エリアの緑地としての利活用について相談

第2章 平間配水所用地再編整備エリアにおける整備方針

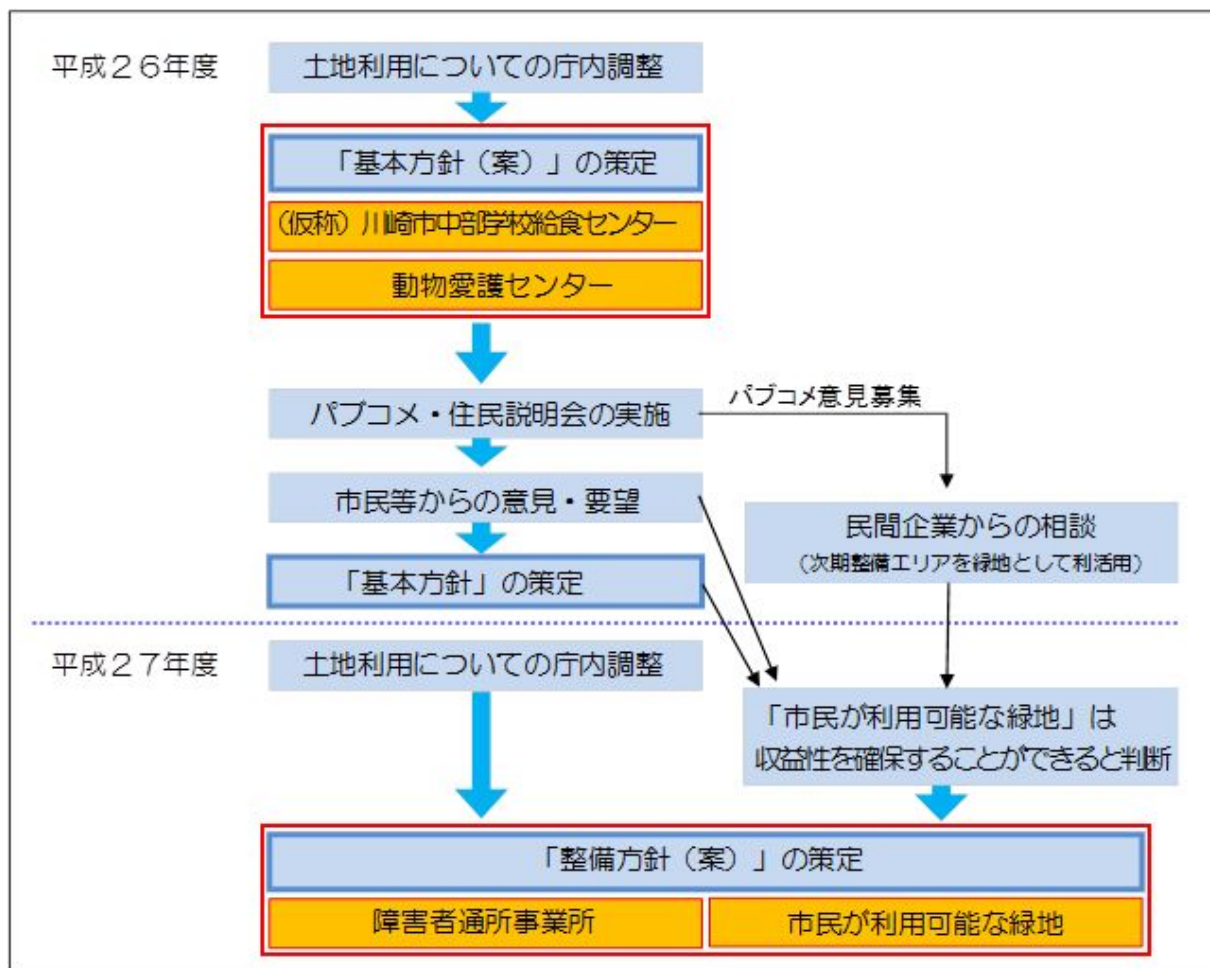
この「整備方針」は、「基本方針」を踏まえ、パブリックコメントや住民説明会による地域の方々からの御意見等を参考にした上で、平間配水所用地再編整備エリアにおける整備の方向性、具体的土地利用、土地利用にあたっての調整事項、スケジュール等についてとりまとめました。

1 整備の方向性

上平間管理公舎用地土地利用転換エリア及び平間配水所用地再編整備エリアは、ともに上下水道局の貴重な資源・財産です。この貴重な未利用地を有効に活用するため、本市が進める各施策に有効に機能するよう、公共公益事業に対する貢献を最優先とし、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。そのため、庁内調整を行ったところ、上平間管理公舎用地土地利用転換エリアについては、行政ニーズとして優先度の高い「(仮称)川崎市中部学校給食センター」及び「動物愛護センター」の整備用地として貸付を行うことが「基本方針」において決定しました。

今回、平間配水所用地再編整備エリアに関して、公共公益施設や市民利用が可能な土地利用等について関係各局等と調整を行ったところ、「障害者通所事業所」及び「市民が利用可能な緑地」のための整備用地として貸付を行うこととしました。

公共公益施設の決定までのフロー



(1) 障害者通所事業所

「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」のための整備用地とします。

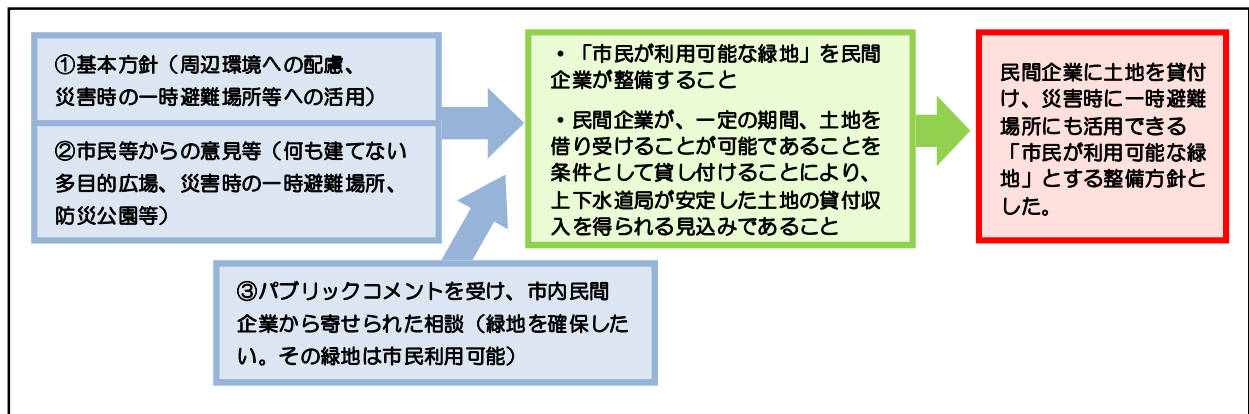
(2) 一時避難場所にも活用できる市民が利用可能な緑地

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「災害時の一時避難場所の増設」や「多目的広場が欲しい」等の意見・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ること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ました。

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ます。

また、整備にあたっては、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ます。

「市民が利用可能な緑地」決定の過程



2 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」の貸付範囲及び配置については、次のとおりとします。

(1) 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し付けます。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します。

(2) 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」を整備します。

なお、貸付にあたっては、貸付条件を整えた上で、公平性等の観点から公募による事業者の決定を行うこととし、以下の事項を募集要件として、事業者募集を実施します。

<主な募集要件>

- ・事業者は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」を整備すること
- ・「市民が利用可能な緑地」の整備に係る費用及び維持管理に係る費用はすべて事業者側が負担すること
- ・一定の期間借り受けること 等

第3章 今後のスケジュール

今後のスケジュール

(1) 平間配水所用地再編整備エリア

ア 障害者通所事業所

今後、健康福祉局と詳細な貸付位置や使用料等具体的な貸付条件等を協議し、平成29年度以降の貸付開始に向けた取組を進めます。

イ 市民が利用可能な緑地

施設整備、運営・維持管理等緑地整備に関する仕様の検討等を進め、事業者募集の諸条件について整理し、平成28年度に事業者募集を行った上で、平成29年度以降の貸付開始に向けた取組を進めます。

(2) 上平間管理公舎用地土地利用転換エリア

ア 動物愛護センター

健康福祉局と使用料等具体的な貸付条件等を協議し、平成29年度以降の貸付開始に向けた取組を進めます。

イ (仮称)川崎市中部学校給食センター

教育委員会と使用料等具体的な貸付条件等を協議し、平成27年度中の貸付開始に向けた取組を進めます。

スケジュール

		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
再編整備工所用地	上下水道局	整備方針の検討 案決定	整備方針 パフコメ 決定 調整池廃止	調整池既存構造物撤去工事 公募要件の検討		
	市民が利用可能な緑地	用地貸付に向けた調整		事業者決定 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 パフコメ 決定 整備計画	事業手法調整	貸付開始 設計 開発許可申請	整備 供用開始
上平間管理公舎用地	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



平間配水所用地の有効利用に関する整備方針

(お問い合わせ先)

川崎市上下水道局経営管理部経営企画課

TEL 044-200-3182

FAX 044-200-3982

E-mail 80keiki@city.kawasaki.jp