

## 「旧宮内職員寮活用事業に関するサウンディング型市場調査」にかかる対話の結果をまとめました

旧宮内職員寮（中原区宮内 2 丁目）は、平成 7（1995）年 3 月 31 日に建築され、約 30 年にわたり、地方出身の新規採用職員の住居確保を目的として運営されてきましたが、入居希望者の減少や設備機器等の老朽化に伴い、令和 3（2022）年 3 月に職員寮としての利用が終了しました。

旧宮内職員寮の土地及び建物（以下、「旧施設等」という。）を有効に活用するためには、本市の厳しい財政状況に配慮しつつ、民間事業者の資金とノウハウを活用しながら、地域の魅力向上や地域の交流促進に資する機能等といった公益性の確保も行う必要があります。

そこで、市と民間事業者が連携して旧施設等を有効に活用するために、民間事業者等に対し、現在検討中の公募条件等を示したうえで、広くオープンな形で対話を実施することで、より優れた提案が得られるよう事業検討に役立てることを目的に、サウンディング型市場調査を令和 7 年 1 2 月 1 9 日から 2 5 日にかけて実施し、地域の交流促進等につながる提案や公募条件の素案への具体的な意見をいただきましたので、結果をお知らせします。

### 1 経過

実施要領の公表	令和 7 年 1 1 月 1 7 日（月）
現地見学会の開催	令和 7 年 1 2 月 4 日（木）
個別対話の実施	令和 7 年 1 2 月 1 9 日（金）～ 2 5 日（木）
実施結果の公表	令和 8 年 1 月 2 6 日（月）

### 2 調査結果概要

参加者 4 社（福祉事業者、不動産デベロッパー）

対話では次の項目について、地域の交流促進等につながる提案、公募条件の素案等への具体的な意見をいただきました。詳細は別紙を御参照ください。

- （１）地域の交流促進等につながる機能の導入可能性について
- （２）運営・管理体制について
- （３）公募条件の素案・貸付料等に対する意見・要望について
- （４）事業への参入可能性について

### 3 今後について

本対話の御意見等を踏まえ、募集要項や要求水準書等について検討を進めていきます。

問合せ先  
川崎市財政局資産管理部資産運用課 水嶋  
電話 044-200-2084

# 「旧宮内職員寮活用事業に関するサウンディング型市場調査」 における意見について

- 1 実施期間 : 令和7年12月19日（金）～令和7年12月25日（木）
- 2 参加事業者 : 4社（福祉事業者、不動産デベロッパー）
- 3 対話の概要

項目	主な意見
① 地域の交流促進等 につながる機能の導 入可能性について	<ul style="list-style-type: none"><li>● 1階部分を利用して、地域との交流促進につながる空間づくりについて提案をしたい。</li><li>● 災害時における地域への貢献に関する提案をしたい。</li></ul>
② 運営・管理体制 について	<ul style="list-style-type: none"><li>● 事業運営期間におけるモニタリングについては、各年度で行った事業活動報告等、過度な負担を求められるものでなければ対応可能である。</li></ul>
③ 公募条件の素案・ 貸付料等に対する 意見・要望について	<ul style="list-style-type: none"><li>● 契約期間が長期にわたるため、社会状況や経済情勢の変化に対応し、適切に事業計画等を見直すことができる等、契約内容に幅を持たせてほしい。</li><li>● 契約期間について、実施する事業内容によって適切な期間は変わるため、多様な事業者の参画を促したいのであれば、柔軟に提案できるようにした方が良い。</li><li>● 建築費高騰により改修費負担の増大が見込まれることから、貸付料については、可能な限り低廉な金額であることを希望する。</li><li>● 施設整備に関する費用負担について、他都市では、躯体等の改修は市が行い、内装を事業実施者が行う事例がある。市が躯体等の改修費用を負担するパターンについても検討してほしい。</li><li>● 近年、建築費用が高騰し続けているが、建築費用の上昇分を全て居住者の賃料に反映させることは困難である。事業実施者に躯体等の改修に関する費用を負担させる場合は、その相当分について貸付料を減額する措置について検討してほしい。</li><li>● 公募の募集期間について、質問への回答内容を踏まえて内部で最終決定を行う必要があるため、質問回答日から参加申込締切日までの期間に十分な余裕を確保してほしい。</li><li>● その他については、現状のスキームで問題ないと考えられる。</li></ul>
④ 事業への参入可 能性について	<ul style="list-style-type: none"><li>● 関心がある。</li></ul>

## 4 今後の予定

本対話の御意見等を踏まえ、募集要項や要求水準書等について検討を進めていきます。