

2024年度第5回 川崎市PPPプラットフォーム意見交換会 実施結果概要

事業名	川崎港東扇島地区 堀込部の土地活用
事業所管課	川崎市港湾局港湾経営部経営企画課
実施日時	令和7年3月28日（金）、31日（月）
参加事業者	全5社
対話方式	個別対話

意見交換会における主な意見等

1. 導入を想定する民間施設の機能土地活用のイメージ、必要面積	・ 冷凍冷蔵倉庫を考えており、テナントに貸し出すことを考えている。 ・ 冷凍冷蔵倉庫の建て替え需要はあると思うが、扇島地区の土地利用を意識しながら検討する必要がある。冷凍冷蔵倉庫は2棟程度を需要に応じて段階的に整備する想定であり、1棟建設後、需要が高まるまで、2棟目の用地をモータープールとして利用することも考えられる。 ・ 利用者からニーズがあり、貨物倉庫の増設を検討している。港湾貨物の取扱倉庫はあくまでも川崎港利用とする内容であり、現行の大型倉庫の様な他港からの移入保管倉庫とは相違なる物流拠点を想定している。 ・ 物流事業者をターゲットにした、大型物流倉庫1～2棟程度の建設は可能と思っている。 ・ 飲食店や商業関係施設はあると思うが、採算性などの課題はある。物流倉庫に付随したコンビニや保育施設もあると思う。
2. 想定される建築物の規模	・ 容積率を踏まえ、20,000m²～30,000m²に倉庫を建設し、複数事業者に利用いただくことを考えている。 ・ 事業者が使用中の8,000m²の倉庫用地に加え、対象範囲から13,000m²の倉庫用地を確保できれば、利用者のニーズに合わせ、貨物を加工することができる。天井クレーンが必要で平屋を想定、4階分の高さが必要。 ・ マルチテナント型の物流倉庫は延床70,000m²程度で1棟建設することができる。 （補足：物流センターは延床20,000～170,000m²程度まで幅広く展開している。 敷地形状に合わせ計画出来るので、言及した想定建築規模はあくまで一例） ・ 最近では小型物流倉庫の需要もある。
3. 東扇島の地域課題に資する機能を含めた公共機能等の導入可能性、施設の種類	・ 就労者のニーズを踏まえ、レストラン等の福利厚生施設は必要だと思う。 ・ フードコート等、実現の可能性はあるが、昼夜の人口差が課題となる。 ・ 地域の福利厚生施設として、飲食店や物販店は可能性があると思う。現実的な目線では、広場にビレッジ型の飲食店を複数設置することは可能と思う。 ・ 東扇島はコンビニが少ないので、コンビニの必要性は感じている。

	・ 周辺道路に於ける待機トラックの駐停車により、危険と思われる運航を余儀なくされているバスも見受けられ当該地域を利用し、改善しなければ重大災害の発生となると感じている。 ・ レスト機能として温浴施設を考えている場合、温浴施設の事業者が主体的に参入する必要があると考える。 ・ 現在、点在しているモータープールを一元化し効率化を図るとともに、更に輸出検査機関の誘致を実施し川崎港の利用価値向上を図る。
4. 想定される貸付期間、 想定賃借料	・ 冷凍冷蔵倉庫の場合、50～70年程度必要と認識しており、長期であれば参画しやすい。 ・ レストラン等の場合、借地期間15～20年程度。物流倉庫等の一部に飲食店舗が入る場合は、物流倉庫の貸付期間に合わせることになる。 ・ 今後のことは不明。建設費が高騰しているため、倉庫テナントが建設費に見合う賃料を負担できないという課題がある。 ・ 貨物倉庫の貸付期間は、30～50年程度。 ・ 撤去前提のプレハブ建築物であれば10年未満の一時利用借地という契約方法や、10年以上の事業用定期借地権契約などが考えられる。 ・ 複数区画になる見込みと思われるため、区画ごとに貸し付けの期間を変えることや貸付ではなく売却を検討するなど、幅広い検討をお願いしたい。
5. 道路整備等の可能性	・ 官民一体的となってバスターミナルを整備する可能性はあると思う。インセンティブがあることで可能性は広がると思う。 ・ 交通アクセス改善へのニーズは聞いているが、倉庫事業に併せたバスターミナルの整備は、インセンティブがないと手を挙げる事業者はいないと思う。 ・ 容積割増やインセンティブなどによって事業者側にメリットがある場合に、民間施設内に公共トイレを設けるなどを行った事例はある。

今後の対応

今回いただいた御意見を参考にしながら、堀込部の土地活用等について検討を進めて参ります。

※上記内容については、参加事業者の承諾を得られたもののみ公表しています。

【お問合せ先】
港湾局港湾経営部経営企画課
電話：044－200－1730
メール：58keiki@city.kawasaki.jp