川崎港東扇島地区 堀込部の土地活用

港湾局経営企画課

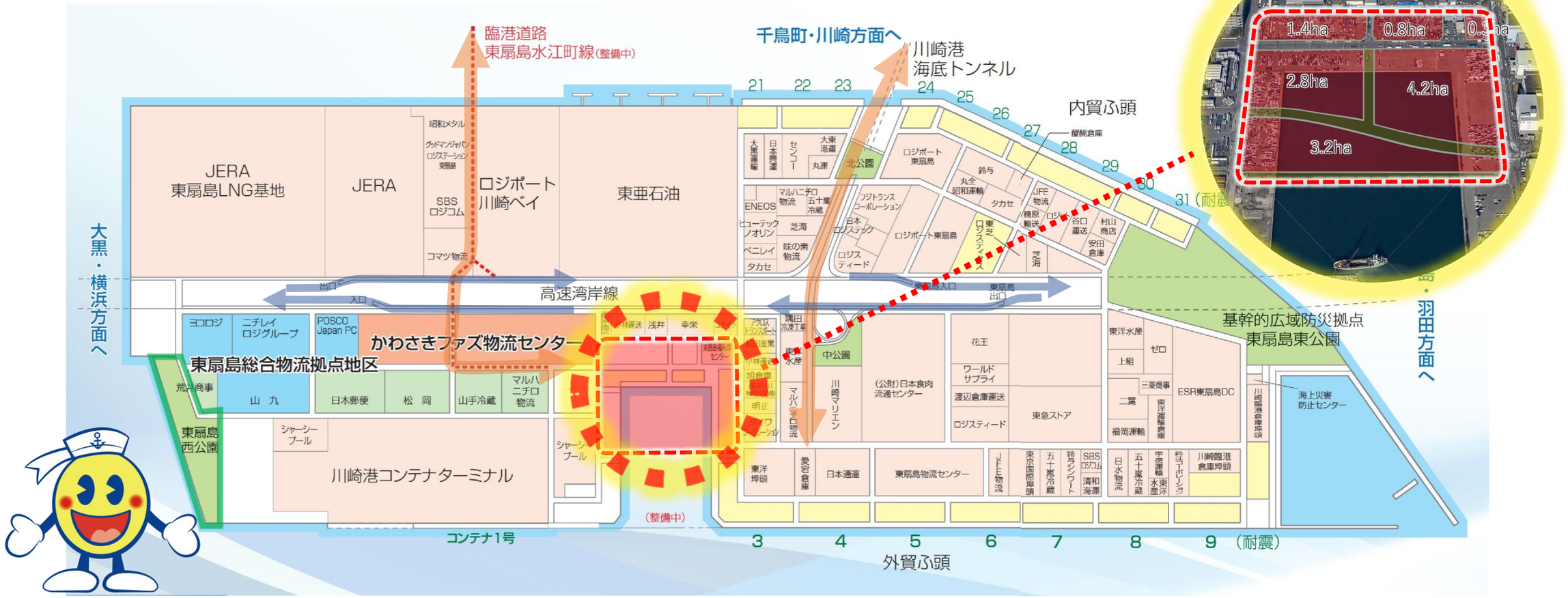
川崎港・東扇島地区の位置

川崎港は、高速湾岸線や横羽線、アクアラインなどの高速道路網及び主要幹線道路により、東京、横浜方面はもとより、千葉房総や北関東、山梨方面へのアクセスに大変便利な場所に立地しています。首都高速湾岸線東扇島出入口から、コンテナターミナルまでは約2キロ、また首都高速横羽線大師出入口からでも約7キロの位置に立地しています。

（Port of Kawasaki）

東扇島地区の概要・堀込部の位置

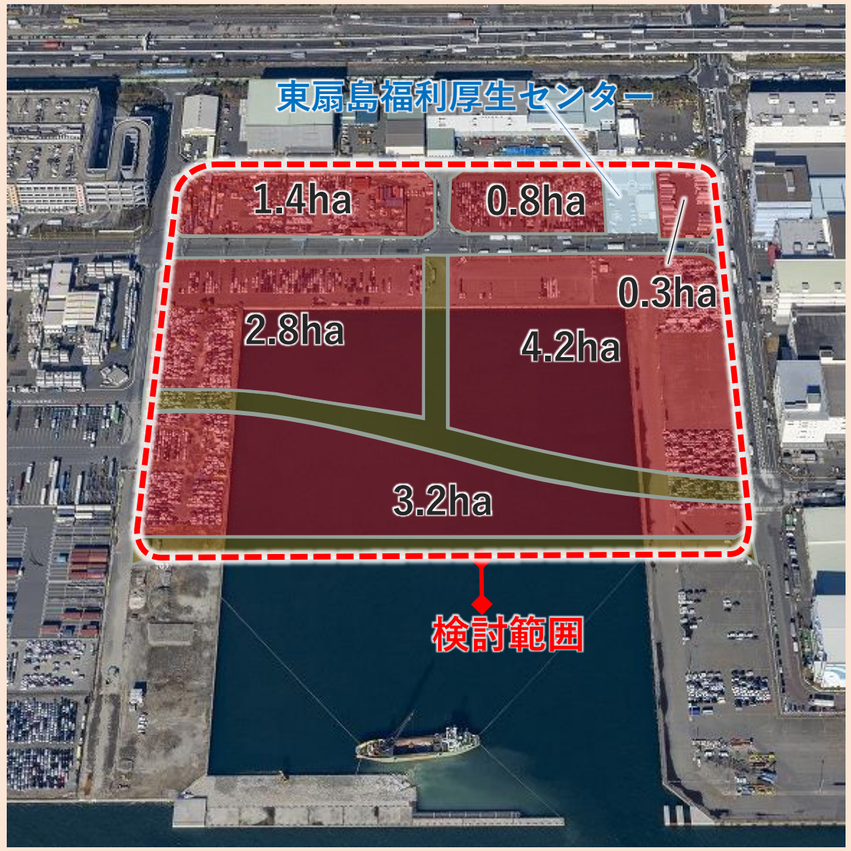
　東扇島地区は、コンテナバースをはじめとする外内貿係留施設が整備されています。
東扇島内には物流倉庫が多数立地し、活発な物流活動が展開されています。特に冷凍・冷蔵倉庫の保管能力は約125万トンに達し、我が国髄一の集積を誇っています。
　対象地は、東扇島中央部にあり、海底トンネルと整備中の東扇島水江町線からアクセスできる堀込部とその周辺の土地を想定しています。



（Port of Kawasaki）

東扇島地区 堀込部の土地活用検討

港湾計画の方針（**誰もが働きたい・訪れたい港**）に沿った事業を進めるため、港湾計画で定めた土地利用計画を踏まえ、**求められている飲食店や港湾物流に貢献できる倉庫、トラック待機施設等の複合的な民間の施設と、道路空間を利用した交通拠点等との連携を図り、東扇島全体の活性化につながる土地利用の検討**を行っています。



■堀込部は都市計画（臨港地区、用途地域等）決定が必要

【都市計画の制限等（堀込部以外）】
・臨港地区
・用途地域　　：商業地域
・建ぺい率・容積率：80%/400％
・防火地域　　：防火地域、準防火地域

【臨港地区内の分区（堀込部以外）】
・商港区（旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域）

■埋立による事業地であることの課題

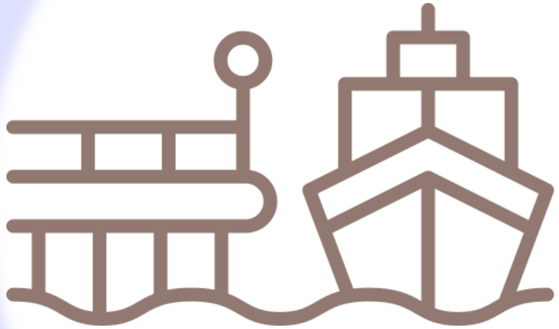
・地下に護岸の構造物が残置される可能性
・埋め立て後の地盤沈下
・現在工事中であるため、今後の事業進捗による土地利用の開始時期

※堀込部までのアクセス（現況）

・首都高速湾岸線東扇島出入口から車で約3～5分（約1～2km）
・川崎駅から路線バス東扇島西公園前行き　約30分「ダイワコーポレーション前」徒歩0分
「東扇島福利厚生センター前」徒歩0分
・横浜駅東口（YCAT）から高速バス東扇島行き 約30分「ダイワコーポレーション前」徒歩0分

東扇島地区　堀込部に関連する計画

川崎港港湾計画



土地活用検討の背景　港湾計画の改訂（令和6年11月）

令和6年11月に港湾法に基づく港湾計画を改訂しました。
下記を基本方針とし、主な変更箇所は右図のとおりです。

「経済社会の変化に適応した産業」や「豊かな生活」を支える、カーボンニュートラル社会の形成を先導し、持続的に発展する港

基本方針

カーボンニュートラルな社会の形成を先導する港

- **カーボンニュートラルなエネルギー供給拠点の形成**
- **立地競争力のある産業地域や炭素循環型ｺﾝﾋﾞﾅｰﾄの形成**

強みをいかし高度なサプライチェーンを支える港

- **コンテナ貨物取扱機能の強化**
- **RORO貨物取扱機能の強化**
- **ロジスティクス機能の強化**

持続可能な生産・消費活動を支える港

- **循環資源等の取扱拠点の機能強化**

堀込部

誰もが働きたい・訪れたい港

- **快適に過ごせる環境の形成**
- **立地特性をいかした特別な体験ができる場の提供**

災害等への備えが充実している港

- **災害や事故への備えの強化**

港湾計画改訂の内容（①扇島地区）

ＪＦＥスチール㈱の高炉等休止に対応し、持続的な発展に向けた土地利用を推進するために「土地利用方針」を策定し、土地利用についての方向性をカーボンニュートラルエネルギーゾーン・高度物流ゾーン・港湾物流ゾーンとしてとりまとめており、この方向性を踏まえ、液化水素船やアンモニア船、RORO船等の複数の事業者によるバース利用が見込まれるため、公共バース（公共ふ頭）を2バースを位置づけ、あわせて埠頭用地、港湾関連用地等も位置付けました。
令和10年度の一部土地利用開始を目指して整備を推進します。

港湾関連用地
港湾における物流などの輸送活動を支援する施設等の用地

埠頭用地
係留施設と一体となって港湾貨物の荷さばき等を行うための用地

川崎港の課題等

産業集積・エネルギー供給機能
- 産業活動に対応した土地利用への転換
- 港湾施設の脱炭素化に向けた取組

物流機能
- ロジスティクス機能の拡充
- アクセス道路の整備

基本方針

カーボンニュートラルな社会の形成を先導する港
- **ｶｰﾎﾞﾝﾆｭｰﾄﾗﾙ な ｴﾈﾙｷﾞｰ供給拠点の形成**
  - 水素等の取扱拠点の形成

強みをいかし高度なサプライチェーンを支える港
- **ロジスティクス機能の強化**
  - 円滑な陸上輸送網の構築
  - 付加価値の高い物流ｻｰﾋﾞｽを提供できる環境の整備

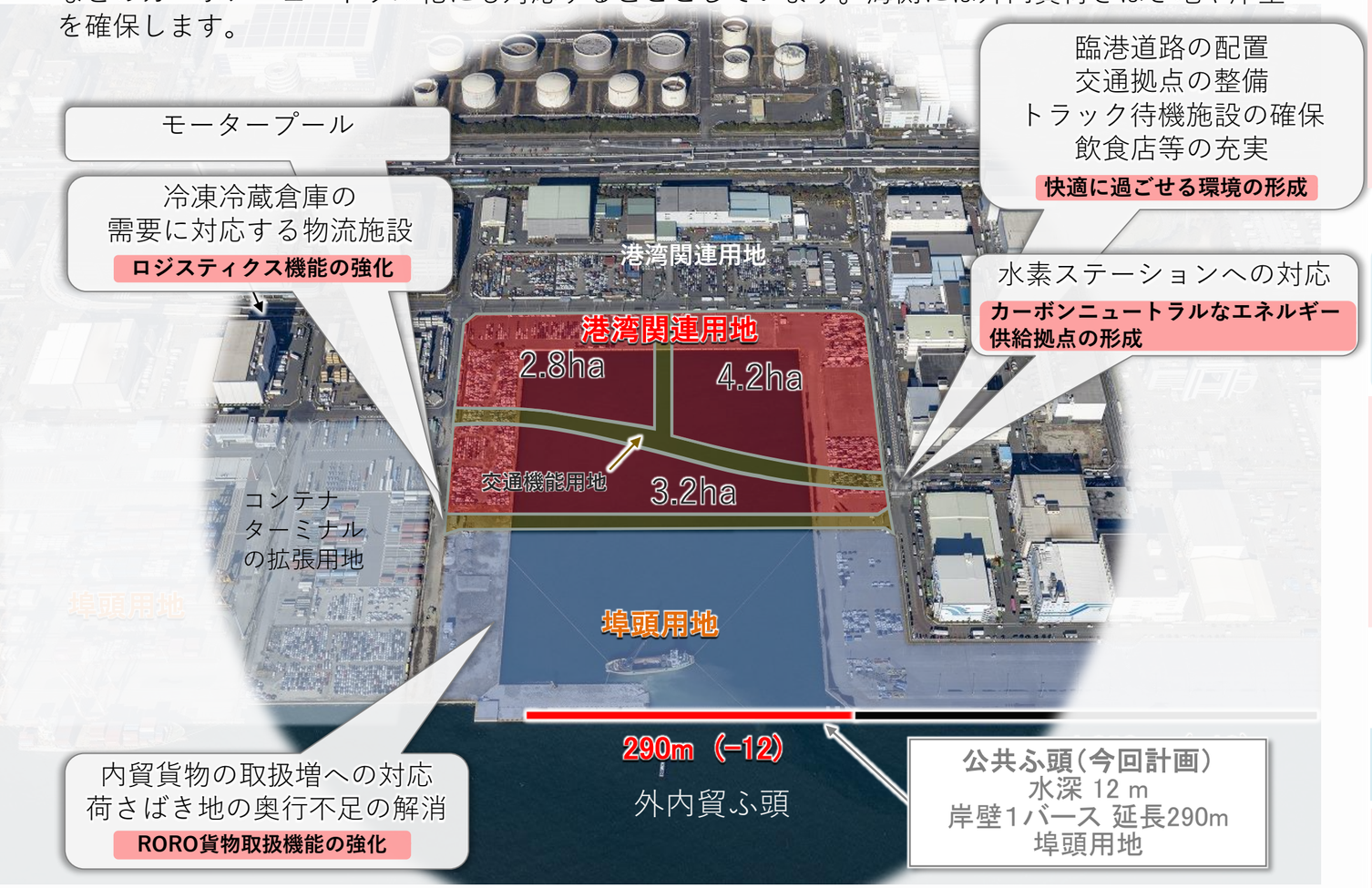
港湾計画（港湾施設計画・土地利用計画）

水素を軸としたカーボンニュートラルエネルギー供給拠点形成
- **水素受入可能な港湾施設の整備**

土地利用計画の変更・臨港道路の配置
- **物流施設用地の確保、臨港道路の整備等**

港湾計画改訂の内容 （③東扇島外内貿ふ頭の再編 ⑤東扇島堀込部の土地利用計画の変更）

堀込部は、地区内の冷凍冷蔵倉庫の建替え需要や貨物蔵置場所不足に対応した物流施設等を確保するため、港湾関連用地を設定しました。また、BRTなどの交通拠点やトラック待機施設等を確保し川崎臨海部の交通課題解決に貢献するとともに、飲食店等と一体的に整備することで、来訪者の利便性や就労環境の向上を図ります。さらに、水素ステーション等の立地を誘導し、港湾関連車両などのカーボンニュートラル化にも対応することとしています。海側には外内貿荷さばき地や岸壁を確保します。



川崎港の課題等

物流機能

- アクセス道路の整備
- RORO貨物の取扱拠点の機能強化

環境・交流機能

- 就労者や市民等が憩い、楽しむことのできる賑わい空間の創出
- 交流拠点の充実
- 市街地との交通アクセスの向上
- 川崎港の特性を活かした取組の推進

基本方針

強みをいかし高度なサプライチェーンを支える港

RORO貨物取扱機能の強化

- 既存施設等を活用した新たな貨物需要への対応

誰もが働きたい・訪れたい港

快適に過ごせる環境の形成

- 就労者や市民等が快適に滞在できる環境の提供
- 就労者や市民等の交通アクセスの強化

港湾計画（港湾施設計画・土地利用計画）

- **東扇島内貿ふ頭のRORO貨物を外貿ふ頭へシフト**
- **外内貿荷さばき地と岸壁の確保**

土地利用計画の変更・臨港道路の配置

- **物流施設等の確保、臨港道路の整備　等**

東扇島地区　堀込部の周辺状況

東扇島地区の概要（東扇島総合物流拠点）

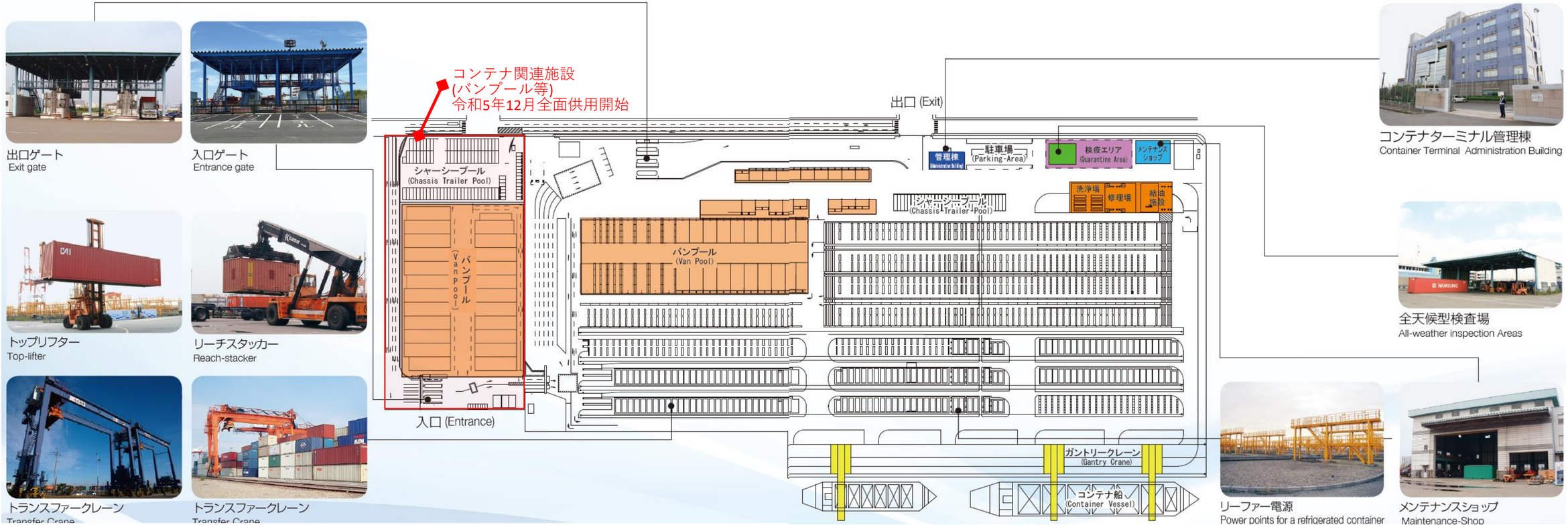
　コンテナターミナルの背後には、約23haの公共用地があり、コンテナターミナルなどの港湾施設に近接している特色を最大限に活かし、港湾物流機能の高度化にふさわしい企業の立地誘導を図ってきました。第１期地区（約12.6ha）に4企業、第2期地区（約9.9ha）に5企業が進出し、事業を展開しています。

（Port of Kawasaki）

東扇島地区の概要（川崎港コンテナターミナル）

東扇島のコンテナターミナルは、現在431メートルのバース延長が整備されており、水深は－14メートルとなっています。
全長200メートルクラスの船舶であれば、2隻同時に接岸し荷役することも可能です。

平成28年4月から川崎港コンテナターミナルの管理運営は、港湾運営会社である横浜川崎国際港湾株式会社と川崎臨港倉庫埠頭株式会社による共同事業体により行われています。コンテナ貨物量の増加に対応できるよう、コンテナ関連施設(バンプール等)の整備を行い、令和5年12月に全面供用を開始しました。



（参考）川崎港コンテナターミナル関連施設　指定管理制度活用事業　令和５年度評価シート
https://www.city.kawasaki.jp/580/cmsfiles/contents/0000057/57014/05nenndohyouka.pdf

（Port of Kawasaki）

東扇島地区の概要（東扇島の公園）

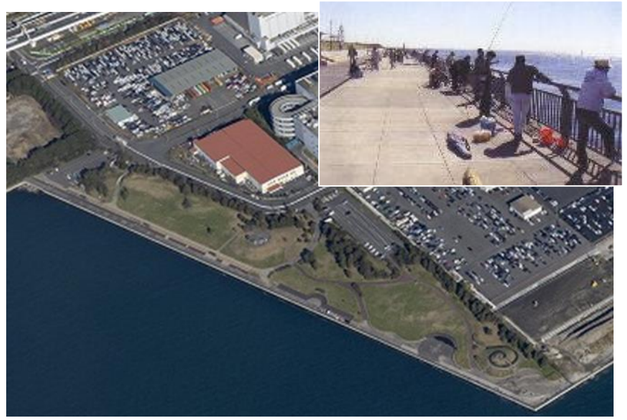
東扇島中公園

東扇島中公園は、川崎マリエンに隣接した緑豊かな公園です。
園内には、芝生広場、バーベキュー場といった施設があり、川崎マリエンを訪れた方々の憩いの場になっています。
隣接する川崎マリエンと一体で指定管理者制度による管理運営を行っています。

東扇島東公園

東扇島東公園は、京浜運河を臨む「工場夜景」のビューポイントです。
人工海浜（かわさきの浜）には、天然のアサリが自生し、シーズン中はゴールデンウィークを中心に多くの皆さんが潮干狩りに訪れています。

東扇島西公園



東扇島西公園は、約4.5万㎡の起伏のある広々とした芝生広場や、ベンチ、木製のボートデッキなどがあり、時間の流れがゆったりと感じられるさわやかな公園です。また、釣りもお楽しみいただけるデッキもあり、休日には大勢の釣り客でにぎわっています。

東扇島北公園

東扇島北公園は、海に近く、緑生い茂る公園で、ゆったりとしたひとときを過ごせます。
　また、北公園は、徒歩で東扇島と千鳥町を行き交う方々の人道の入り口にもなっています。

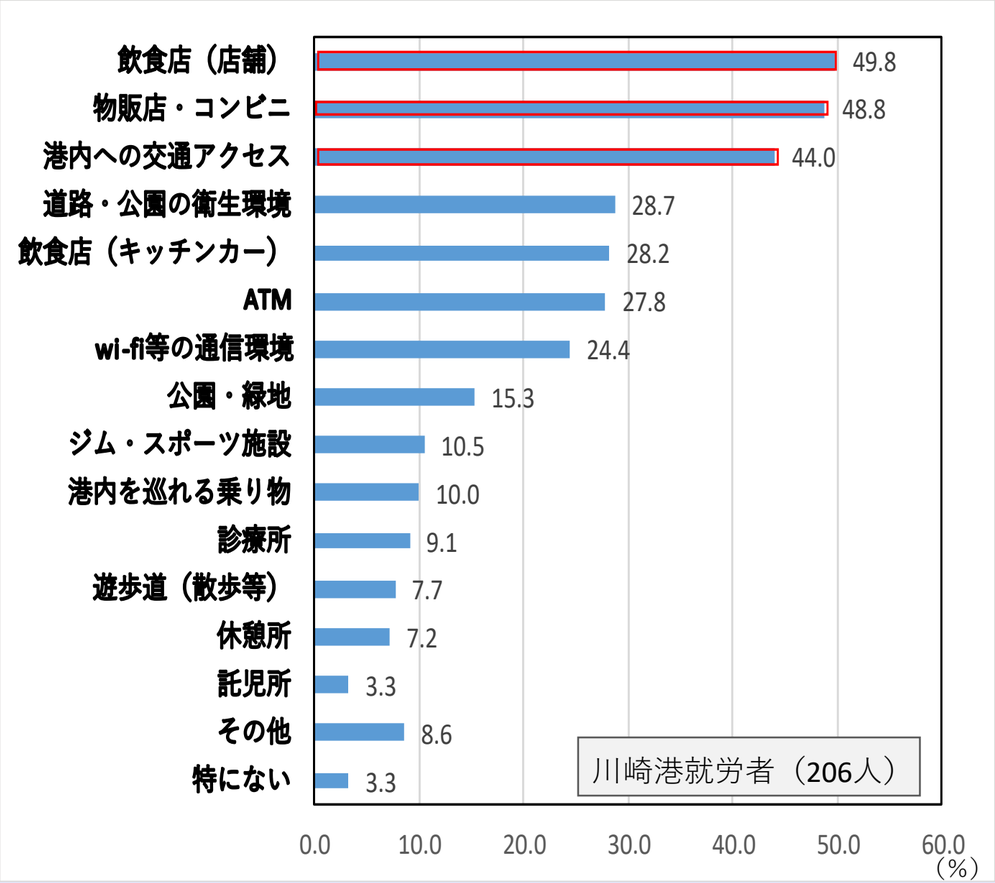
（参考）川崎市港湾振興会館（川崎マリエン）・東扇島中公園　指定管理制度活用事業　令和５年度評価シート　（バーベキュー場等の利用実績）
https://www.city.kawasaki.jp/580/cmsfiles/contents/0000046/46124/R5marienn.pdf

（川崎港ホームページ）

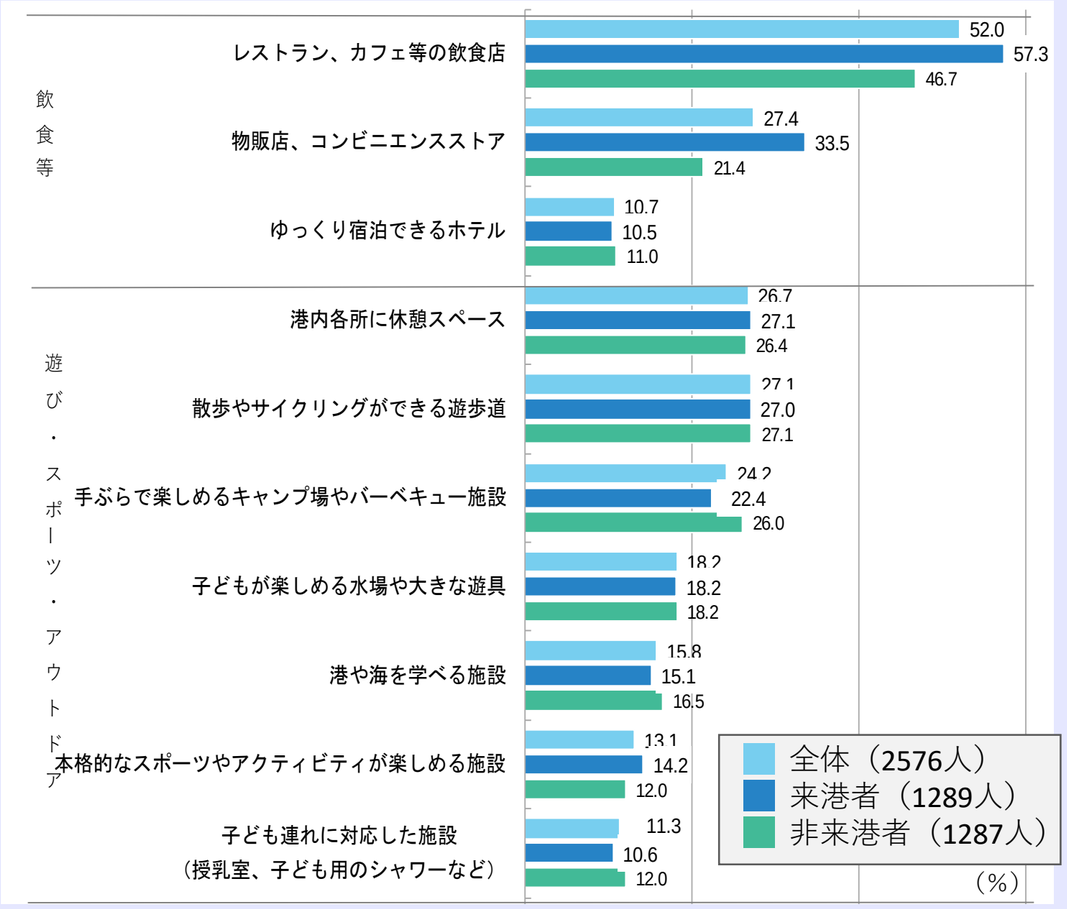
川崎港アンケート（川崎港通勤者　市民等）

川崎港において実施した従業員アンケートや市民アンケートの結果では、充実してほしい施設として、飲食店（店舗）、物販店・コンビニとなっている。【川崎港通勤者アンケート調査結果　及び　川崎港市民アンケート調査　（いずれも2020年度港湾局実施）】

充実･改善してほしい、あれば利用したいと思う施設・機能（従業員アンケート）



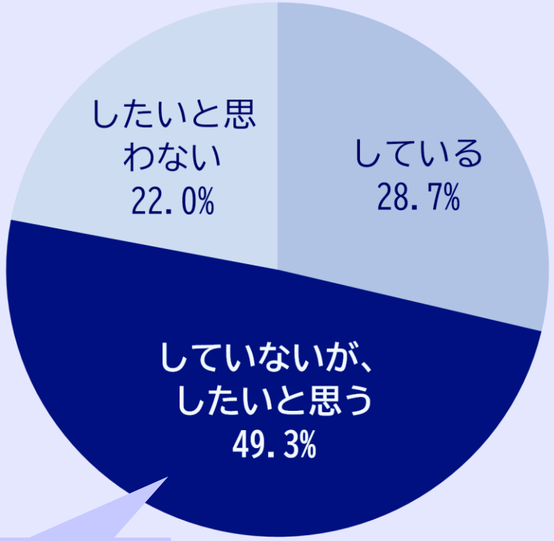
もっと充実してほしい、これがあれば行きたいと思う施設や機能（市民アンケート）



川崎港通勤者アンケート （業務前後での余暇活動）

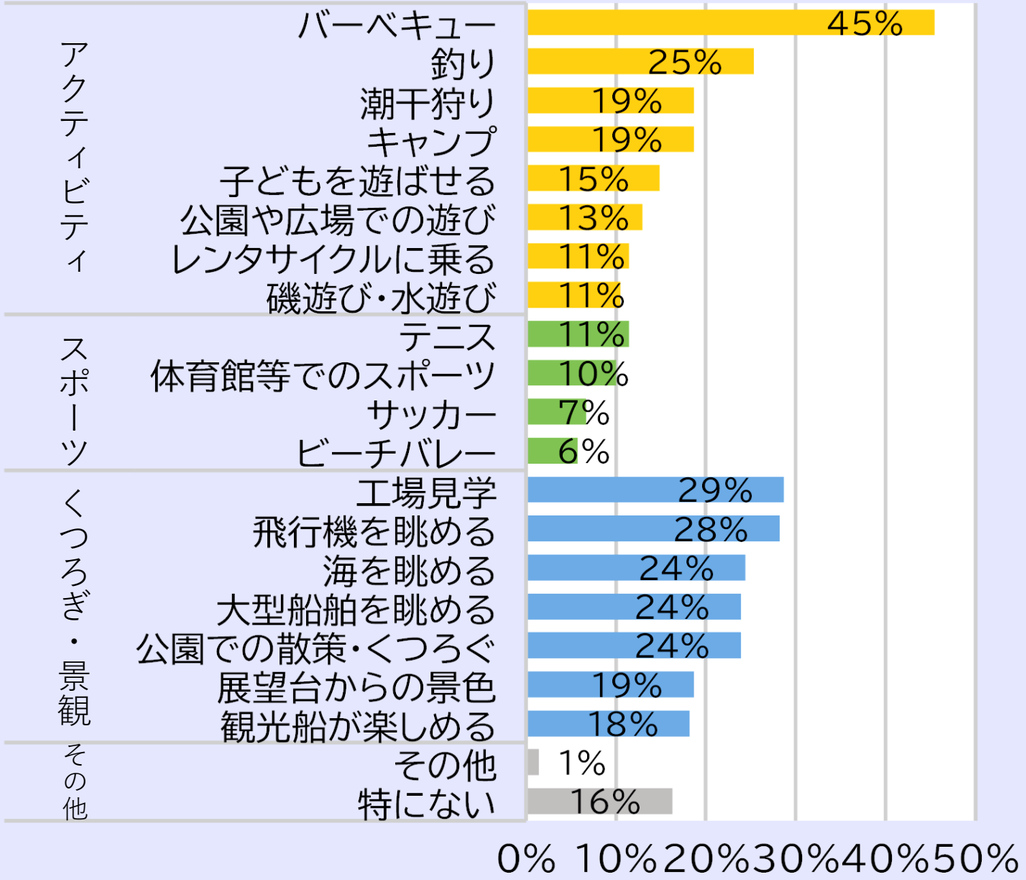
約50％の通勤者が、仕事の前後において、余暇活動を行いたいと考えているができていない状況である。
【川崎港通勤者アンケート調査結果（2020年度港湾局実施）】

業務の前後での余暇活動に対する現状と期待
（従業員アンケート）

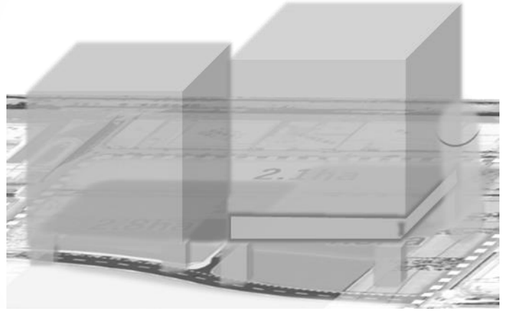


仕事の前後において、余暇活動のニーズがある

楽しんでみたい余暇活動
（従業員アンケート）



検討スケジュールと対話事項



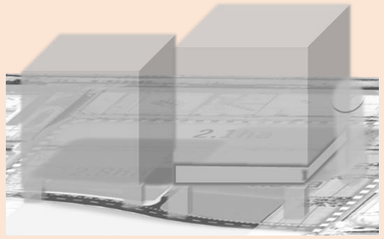
東扇島地区 堀込部 検討のスケジュール

令和6年11月の港湾計画で設定した土地利用計画に基づき、建築物の規模等について検討を進める。
また、堀込部は臨港地区などの都市計画の設定が必要なため、都市計画決定の手続きを実施したうえで、貸付等の事業者の公募を想定している。

令和6年11月　港湾計画

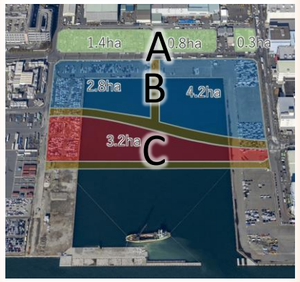
土地利用計画

令和7～8年度



建築物を想定し区画割や公募条件を検討
都市計画決定手続き
サウンディング調査

令和9年度



公募

令和10年度～

事業開始

東扇島地区 堀込部に関して意見をいただきたいこと

誰もが働きたい・訪れたい港に向けて、堀込部の土地の有効活用に関するご意見・ご提案をいただきたい事項

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

想定される建築物の規模

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

想定される貸付期間、想定賃借料

道路整備等の可能性