

東扇島総合物流拠点地区形成計画の概要

計画策定の背景

背景

F A Z法の制定と川崎市F A Z計画の策定

平成4年のF A Z法施行に伴い、川崎港の商港機能の強化、倉庫業などの物流関連産業の集積、地域経済の活性化及び雇用の創出を目的として平成6年に川崎市F A Z計画が策定された。それに基づき、1期計画では総合物流センターが計画され、平成10年4月に約11haの土地に延べ床面積21万6千㎡の「かわさきファズ物流センター」が開業した。

また、2期計画では住宅、衣料、雑貨、余暇関連物資のための物流センターが、3期計画ではインポートマートや常設展示場等の建設が計画されていた。

F A Z法の廃止と川崎市F A Z計画の見直し

全国展開されているF A Z地域のなかでも、川崎市F A Z 1期計画は、目標である輸入促進が順調に推移したことから、地域における輸入貨物の流通が実現されたと評価され、「かわさきファズ物流センター」は、現在も川崎港の商港機能を支える中核施設であり、その運営主体である第3セクターのかわさきファズ株式会社は、本市の港湾政策を実現するために、これからも主体的な役割を果たしていくものである。

なお、第一次行財政改革プランにおいて、「ファズ1期計画については、一定の成果も認められるが、経済状況が変化し、新たな物流拠点としての役割が課題となっている。そのため、輸入促進機能としてのファズ整備は一旦休止とし、総合的な物流機能のあり方について検討する。」とされた。

さらに、平成18年には、製品輸入比率が高まる中、輸入促進策の政策的意義は低下しているとされ、F A Z法が廃止された。

計画の内容

1. 基本的な考え方

物流に対する社会的要請

- ・F A Z法は廃止されたが、今後とも貿易振興・投資促進施策は引き続き重要である。
- ・経済のボーダレス化が進み、企業の調達・生産・販売活動が国境を越えて広く展開されている。
- ・こうした国際物流ニーズの高度化・多様化に対応し、国際競争力の強化を図るためには、国際拠点港湾・空港の機能向上、国際・国内の輸送モードの連携による円滑な物流ネットワークの構築、物流拠点施設におけるロジスティクス機能の高度化等の施策を、総合的・一体的に推進していく必要がある。

臨海部における大規模物流施設の必要性

- ・国内外から都市圏に輸送される物流を受け止め、これを効率良く都市圏内の広い地域に輸送する広域的な物流施設の配置は、都市圏の物流を効率化する観点から重要である。
- ・臨海部においては、周辺環境が物流に適しているため、大規模で広域的な物流施設の立地需要は高い。
- ・増大する国際物流への対応から、国際港湾、国際空港との連携強化も考慮して大規模で広域的な物流施設の立地を計画的に誘導する必要がある。

2. 立地誘導の基本方針

- 1 高機能物流施設の立地によるロジスティクス機能の高度化
物流ニーズの高度化への対応として、商品のセット組みや小分け等の流通加工業務を行うとともに、ジャストインタイムに対応した物流管理や機械化・自動化・情報化等による効率化が図られた高機能物流施設を立地する。
- 2 コンテナターミナルとの一体活用による円滑な物流ネットワークの構築
国際・国内の輸送モードの連携による円滑な物流ネットワークの構築を目指し、川崎港コンテナターミナルとの一体活用が期待でき、川崎港の利用促進にもつながる施設を立地する。
- 3 臨海部土地利用の高度化
対象となる消費者等が首都圏に集中している企業ほど既存の物流施設を集約する見直しを進めており、施設規模も巨大化傾向にあるため、土地利用の高度化につながる多階建物流施設を立地する。
- 4 環境負荷の小さい物流システムの構築
高速道路や港湾の近傍である東扇島に、大規模で効率的な物流拠点の立地を促すことなどにより、効率的で環境負荷の小さい物流システムを構築する。

3. 立地誘導方式

- 1 土地利用計画
土地利用計画及び誘導すべき業種等は、土地利用ゾーニング図のとおりとする。
- 2 公募の時期
臨海部における土地需要等を勘案し、1期公募・2期公募の2回に分けて立地を誘導する。

4. 事業方式

- 1 公募による事業者の募集
公平性、透明性を確保するとともに、幅広い利用提案の中から選定することにより、より高い効果が期待できる土地利用を目指すことが可能となるため、公募により事業者の募集を行う。
- 2 利用計画に基づく事業者の選考
公募選考に際しては、川崎港を利用した輸出入計画を含む利用計画の提案を求め、その利用計画を評価したうえで、事業者選考を行う。
- 3 事業用借地権による土地の貸付
将来の社会経済情勢等の変化への対応が容易であること、事業開始時の利用者負担が低減できること、土地利用が、利用計画を逸脱した場合でも、契約解除が可能であることなどの理由により、事業用借地権により土地貸付を行う。