

総務委員会資料

1 所管事務の調査（報告）

（１） 殿町３丁目地区整備方針に基づくＢ地区及び Ｄ地区への機能導入に関する基本的な考え方 について

- 資料１ これまでのキングスカイフロントの拠点整備について
- 資料２ 「殿町３丁目地区地区計画」で定める拠点内の各地区
- 資料３ 殿町３丁目地区整備方針に基づくＢ地区及びＤ地区へ
の機能導入に関する基本的な考え方
- 参考資料１ 殿町３丁目地区整備方針

令和４年 11 月 11 日

臨海部国際戦略本部

これまでのキングスカイフロントの拠点整備について

【これまでの経過】

平成 13 (2001) 年：旧いすゞ自動車㈱工場用地 (約 18.6ha) を (独) 都市再生機構 (UR) が取得

平成 14 (2002) 年：都市再生緊急整備地域として「川崎殿町・大師河原地域」が当初指定

平成 16 (2004) 年：第 1 回神奈川口構想^(※1)に関する協議会 (以降平成 18 年まで 4 回開催)
：旧いすゞ自動車㈱工場用地 (約 18.2ha) を㈱ヨドバシカメラが取得

平成 17 (2005) 年：ヨドバシカメラアッセンブリーセンターが供用開始

平成 20 (2008) 年：殿町 3 丁目地区整備方針策定

：川崎市、㈱ヨドバシカメラ、UR の三者が「殿町 3 丁目地区のまちづくりの推進に関する覚書」を交換

平成 21 (2009) 年：殿町 3 丁目地区都市計画決定 (住宅の禁止)

平成 22 (2010) 年：殿町 3 丁目土地区画整理事業 (約 23ha) 施行認可^(※2) (平成 25 年 9 月まで)

：川崎市、㈱ヨドバシカメラ、UR の三者で「殿町 3 丁目地区のまちづくりの実施に関する協定書」を締結

：川崎市が中核施設整備事業用地取得 (1.3ha)

平成 23 (2011) 年：「実中研 再生医療・新薬開発センター」運営開始

：京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区指定

平成 24 (2012) 年：指定区域の拡大とともに特定都市再生緊急整備地域として指定

平成 26 (2014) 年：第 1 回羽田空港周辺・京浜臨海部連携強化推進委員会^(※3) (以降平成 28 年まで 3 回開催)

平成 28 (2016) 年：東京都大田区の羽田空港跡地地区及び連絡道路等の区域を追加した「羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域」として新たに指定

令和 4 (2022) 年：多摩川スカイブリッジ (羽田連絡道路) が開通

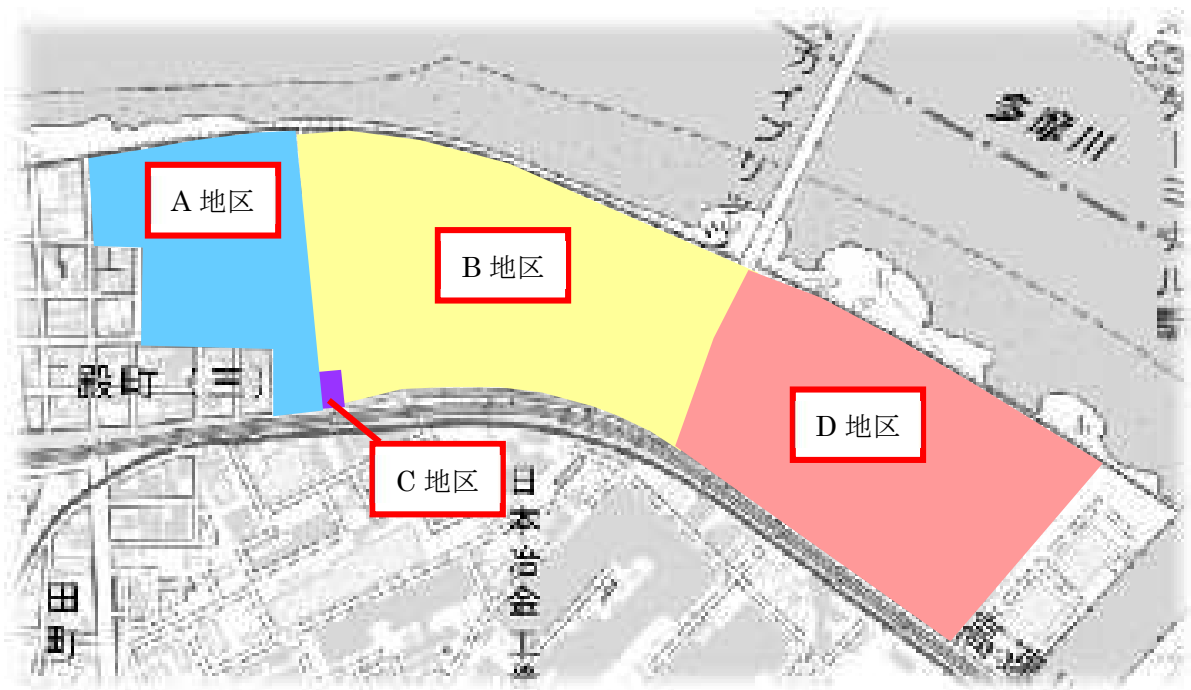
⇒多摩川スカイブリッジの開通を契機とし、暫定利用としていた B 地区の開発の検討が開始され、まちづくりに関する本市との協議を本格的に進めている。

※ 1 羽田空港の再拡張・国際化の効果やメリットを川崎市において最大限に発揮させるため、羽田空港の再拡張事業と並行して、川崎市から羽田空港近隣に接続する「羽田連絡道路」の設置等により、相互のアクセス環境の向上を図ることとしたもの。

※ 2 本土地区画整理事業において、当初一体的な土地であったヨドバシカメラ所有地は 2 つの土地 (現在の D 地区、及び B 地区の一部) に分かれることとなった。

※ 3 国際拠点空港としての羽田空港を活用しつつ、①先端医療技術とものづくり技術との医工連携の推進、②国際的な研究・交流・商取引を促進するための土地利用並びに③周辺のまちづくりと一体となった戦略的な都市・交通インフラ整備等を進める具体策について、国・地方の関係機関による必要な協議・調整等を行う場として設置されたもの。

「殿町 3 丁目地区地区計画」で定める拠点内の各地区



殿町3丁目地区整備方針に基づき、B地区の一部及びD地区に導入を図る機能を定めます。

1 「基本的な考え方」の目的及び位置づけ

【目的】

川崎区殿町3丁目については、平成20年度にパブリックコメントを実施し「殿町3丁目地区整備方針」(以下「方針」とする。)が策定され、その後、当該地区の拠点整備が段階的に進められてきました。

また、対岸の羽田空港周辺地区においても開発が進められているところであり、この度、令和4年3月には兩岸を結ぶ多摩川スカイブリッジが開通しました。

こうした社会情勢等が方針策定時から変化していることを踏まえ、羽田空港と直結するライフサイエンス・環境分野のオープンイノベーション拠点としての更なる拠点価値向上を目的とし、地域課題等に対応した機能を適切に誘導するため、基本的な考え方を策定します。

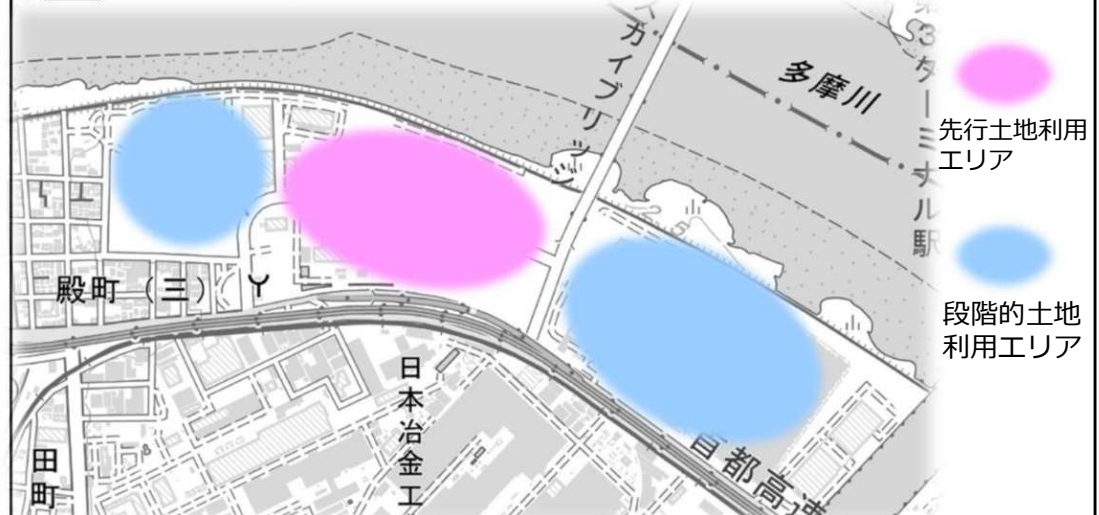
【位置づけ】

上位計画である「殿町3丁目地区整備方針」では、殿町3丁目地区が、臨空・臨海都市拠点として、既存産業の高度化・高付加価値化や、研究開発機能、環境・ライフサイエンス分野など先端産業の集積・創出、臨海空の交通結節点機能を活かした物流拠点形成など、我が国の経済を牽引する拠点形成に寄与することを目指すこととしています。

現在、「方針」に定めた「段階的土地利用の推進」に基づき拠点形成を推進していますが、多摩川スカイブリッジの完成により羽田空港と直結する拠点となったことや、研究機関の集積が進展していることから、研究開発拠点として殿町3丁目地区は更なる発展が求められており、この基本的な考え方を策定することにより、求められる機能を改めて整理し、導入を図るものです。

2 これまでの土地利用誘導の状況

○「方針」では、多摩川スカイブリッジの計画に配慮しながら段階的な土地利用の推進を行うこととしており、先行土地利用エリアと段階的土地利用エリアの考え方に基づく土地利用の推進を定めています。



【先行土地利用エリア】

○先行土地利用エリアには、左下図中①(公財)実験動物中央研究所、②川崎生命科学・環境研究センター、③ナノ医療イノベーションセンター、④ジョンソン・エンド・ジョンソン(株)、⑤ライフイノベーションセンター、⑥(公社)日本アイソトープ協会、⑦ペプチドリーム(株)、⑧国立医薬品食品衛生研究所等の機関が進出しました。

【段階的土地利用エリア】

○先行土地利用エリアに一定程度研究機関等の集積が進んできたことから、段階的土地利用エリアのうち、西側の地区について、大和ハウス工業(株)と平成26年に締結した「川崎市と大和ハウス工業株式会社によるキングスカイフロントのまちづくりに関する覚書」に基づき、レンタルラボ等の研究開発・業務機能(左図⑪、⑫、⑬、⑮、⑯、⑰)及びホテル・カフェ等の賑わい機能(⑭)の導入を進めてきました。

○令和4年3月の多摩川スカイブリッジの開通により羽田空港との近接性が高まり、大田区側からの来街者の増加が見込まれます。



※各施設名はP.10「キングスカイフロント内立地施設一覧」に記載



3 殿町3丁目地区及び周辺における現状と課題

(1) 殿町3丁目の現状・課題

①イノベーション・エコシステムの基盤構築（研究開発・業務機能の充実）

現状	令和3年9月に地域内すべての土地の所有者が決定し、研究開発拠点として概成した。
課題	総合計画及び産業振興プランにおいて、キングスカイフロントをライフサイエンス分野における研究開発拠点としてさらに発展させていくため、必要となるインキュベーション機能等の導入を課題とし、キングスカイフロントの更なる成長に向けた新たな機能導入などによる、拠点価値向上に向けた取組の推進を取組の方向性としている。 スタートアップの進出先の確保及び、インキュベーション機能の充実により育ったスタートアップが成長し、事業拡大とともに地域に根付くための卒業スペースの確保に向け、レンタルラボ等の充実が必要 となっている。

キングスカイ
フロント内の
全ての土地
所有者決定

スタートアップの支援

ネットワーキング・
クラスター化の推進

成長したスタートアップの
卒業エリアの確保

世界トップクラスの研究者たちが集まり、活発な交流から川崎発の革新的なイノベーションが次々に生まれるエコシステム

②利便性の向上（交通環境の整備）

現状	・令和4年3月に多摩川スカイブリッジが開通し、羽田空港との近接性が高まった。また、これを契機とし、同年4月に 新たなバス路線が開通 した。 ・「方針」に定める地区外からのアクセス性の向上、歩行者動線の改善に基づき、 歩行者ネットワークの整備を進めている。
課題	・新たなバス路線の開通により交通アクセスの向上が図られたものの、小島新田駅から徒歩15分の アクセス性については不十分 であるとの声が挙がっており、 シェアサイクルや電動キックボード等のマイクロモビリティ技術の活用による対応が必要 となっている。 ・多摩川ふれあいロードから多摩川スカイブリッジに至る 歩行者アクセスの整備 について検討が必要。

現在のシェアサイクルポートの分布



③商業・業務・レクリエーション・交流機能

現状	・「方針」に基づく段階的土地利用の推進により、研究開発・業務・賑わいの機能として 川崎キングスカイフロント東急REIホテル及びホテル内のカフェ、郵便局、コンビニエンスストア等 が設置された。 ・立地機関の集積により事業者が増加した。 ・多摩川スカイブリッジの開通により来街者の増加が見込まれる。 ・㈱ヨドバシカメラの所有地が法人向け駐車場として暫定利用されている。 ・CYBERDYNE(株)の研究施設建設予定地が 暫定的にコインパーキング となっている。
課題	・現在の賑わい機能が地域の西側に偏っており、また、就業者・来街者の増加により 飲食機能が不足していることから、地域全体での飲食・賑わい機能について更なる充実が必要 となっている。 ・現在設置されている駐車場は暫定的な土地利用である。立地機関の集積の進展及び来街者の増加に対応するため、 駐車スペースの充実 が求められている。



2022.10 時点

④臨空関連・物流・産業支援機能

現状	・ 全日本空輸(株) の国際線・国内線の機内食製造・配送等の事業や、その他羽田空港との近接性を活かした物流事業、及び国内外の研究開発クラスターとの連携・交流が行われている。 ・物流機能として、 ヨドバシカメラアッセンブリーセンター が同社の配送拠点として稼働している。
課題	・羽田空港と直結する交通至便な立地を最大限に活かし、 拠点全体としての配送機能の効率化や施設の多機能化をはじめ、物流の高機能化・高付加価値化を図る ことについて検討が必要である。 ・キングスカイフロントの更なる価値向上に向け、 異分野連携・交流の取組を更に促進 する必要がある。

3 殿町3丁目地区及び周辺における現状と課題

⑤防災機能

現状	・過去の災害において、物資拠点において物資が滞留し、避難所等まで届かないといった事態が生じている。川崎市地域防災計画において物資の集積場所として次の4施設が指定されている。 ・ 殿町3丁目地区全体が、高潮浸水想定区域 となっている。
課題	・災害時における円滑かつ迅速な支援物資の被災者への供給等の実現に向けて、 利用可能面積や搬出入効率など、機能性の高い施設を物資拠点として確保 することが重要である。また、災害はいつ起こるか分からないため、災害時にも確実に利用可能な物資拠点をスピード感を持って確保することが必要であり、川崎市の人的・物的資源だけでは限界があるため、防災関係機関や民間団体との連携が不可欠である。 ・国の基幹的広域防災拠点となっている東扇島など、空港や港とアクセスの良い地域を中心に、有事の際、市内各所に物資の運搬を行うための防災拠点が必要となっている。 ・ 高潮・洪水について、国と事業者の連携により治水対策を講じる必要 がある。

施設	施設の位置付け	状況・課題
①港湾振興会館 体育館	市集積場所	隣接する道路ネットワークや駐車場の広さなど評価できる点もあるが、利用可能面積が狭く保管できる物資量が少なく、搬出入効率も低いため、物資拠点としての機能性は低い。
②等々力緑地 野球場 屋内練習場 陸上競技場 屋内走路	市集積場所	・利用可能面積が狭く、保管できる物資量が少ない、搬出入効率が低いなど、物資拠点としての機能性は低い。 ・多摩川が氾濫した場合は、浸水により利用が困難なことが想定できる。
③地方卸売市場 南部市場	市集積場所	・利用予定面積、物資の搬出入効率・保管効率、道路ネットワーク、駐車場の広さなど、多くの点で物資拠点としての機能性は高い。
④中央卸売市場 北部市場	市集積場所 広域物資 輸送 拠点	・一方で、市場は、生鮮食料品等の流通拠点として常に使用されていることから、災害時に物資拠点としての利用できる面積等が災害時の状況や流通機能の復旧状況に影響される点は、大きな課題である。 ・南部市場は、多摩川が氾濫した場合は、浸水により利用が困難なことが想定できる。



⑥脱炭素社会への対応

現状	・2050年の脱炭素社会の実現に向けて、本市では 脱炭素戦略 (かわさきカーボンゼロチャレンジ2050)を策定している。 ・「 川崎カーボンニュートラルコンビナート構想 」において「水素社会の実現に向けた川崎水素戦略」を定め、CO ₂ フリー水素等に係る取組を推進している。 ・川崎キングスカイト東急REIホテルが施設内の約30%の電力を水素で賄う「世界初の水素ホテル」として環境省の実証実験により事業を展開。2023年から新たな環境省の事業を活用し水素発電の取組を継続する。 ・一部立地機関においてソーラーパネルを設置している。
課題	・環境に配慮した社会の実現に向けて、再生可能エネルギーや水素の活用など、 脱炭素の取組により、各事業者におけるCO₂の削減を促す 必要がある。

(2) 現状・課題に対する地元住民及び周辺企業・機関の主な意見

【毎年実施している立地機関向けアンケート調査並びに令和4年8月下旬から9月中旬にかけて実施した「**ワンゲルネットワーク協議会及び殿町2丁目・3丁目住民宛てアンケート調査の結果から**】

- まちづくりの取組について賛同**している。**飲食店・小売店を中心とした商業機能**を充実して欲しい。
- 最寄りである小島新田駅からも遠いため、バス路線やシェアサイクルの拡充など、**交通アクセス**について更なる充実を期待する。
- 企業・機関の集積の進展や多摩川スカイブリッジの開通により来街者の増加が見込まれる中、**駐車場**を増やして欲しい。
- 事業拡大のための移転先候補となる**レンタルラボ**の選択肢が少ないため、拡充をお願いしたい。

4 殿町3丁目地区における機能導入の考え方

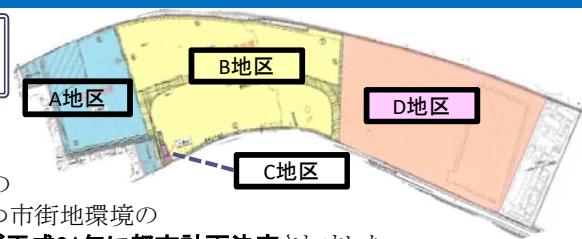
(1) 機能導入の視点

各関連計画及び殿町3丁目地区における現状と課題を踏まえ、地域に必要な機能を適切に誘導します。また、機能導入の視点を次のとおり定めます。

機能導入の視点	関連する計画や課題
研究開発・業務機能の導入	●イノベーション・エコシステムの基盤構築 [総合計画、産業振興プラン、臨海部ビジョン]
商業・業務・レクリエーション・交流機能の導入	●地域の賑わい創出・利便性の向上、人材集積の促進 [総合計画、産業振興プラン、臨海部ビジョン]
臨空関連・物流・産業支援機能の強化	●羽田空港との近接性を活かした産業や異分野連携等の促進 [臨海部ビジョン、臨海部の交通機能強化に向けた実施方針]
防災機能の強化	●既存設備を活用した災害物資の集積拠点化、効率的配送 ●浸水対策としての堤防設置 [地域防災計画、高潮浸水想定区域の指定]
環境への配慮	●土地利用における環境への配慮 [川崎カーボンニュートラルコンビナート構想]

(2) 機能導入の方向性

「殿町3丁目地区整備方針」に基づく地区計画等の都市計画手法の活用



- 「方針」を踏まえ、大規模工場跡地の土地利用転換、環境・健康・福祉・医療等の研究開発拠点の構築、京浜臨海部全体の持続的発展を先導する複合的な機能を持つ市街地環境の形成のため、**殿町3丁目地区の地区計画が平成21年に都市計画決定**されました。
- この地区計画により、殿町3丁目地区内にA～Dの各地区の区分が設けられ、「方針」にてゾーニングされた導入機能を地区計画に定める「土地利用の方針」において具体化しながら、段階的土地利用推進の方針に基づく整備が進められてきました。このうち、D地区の土地利用方針では「臨空関連機能、物流機能、これらと連携した賑わい・交流機能、研究開発などの導入を図る」とされている一方、具体的な地区整備計画は未策定となっています。
- 令和3年度に各地区の土地所有者が決定したことや、多摩川スカイブリッジが開通したことを踏まえ、各地権者における開発の時宜を得た具体的な機能導入に向け、「方針」で定めるゾーニングとの整合を改めて確認しつつ、**地区計画等の都市計画手法の活用により、当地域に必要な機能を適切に誘導**します。
- このため、**B地区内で土地利用の用途が定まっていない土地、及び地区計画において地区整備計画が策定されていないD地区を主な対象地とし、機能導入に係る考え方を整理**します。

(3) 対象地

D地区 (148,218㎡)

用途地域:工業専用地域
容積率:200%
建蔽率:60%
防火地域の指定:なし
高度地区の指定:なし
地区整備計画:設定なし

現在の土地利用状況:

現在、主に関東以北の(株)ヨドバシカメラ全店舗で取り扱う商品の一時保管・配送、通信販売の梱包・出荷を行うアッセンブリーセンターとして使用中。

多摩川スカイブリッジの開通による来街者の増加が見込まれること、研究開発機関等の集積が進んでいることによる機運の高まりを踏まえ、「**方針**」に基づく**段階的な土地利用の推進の一環**として、更なる発展が必要とされているこの地区において、**公民連携による機能導入**を進めます。



B地区の一部 (28,927㎡)

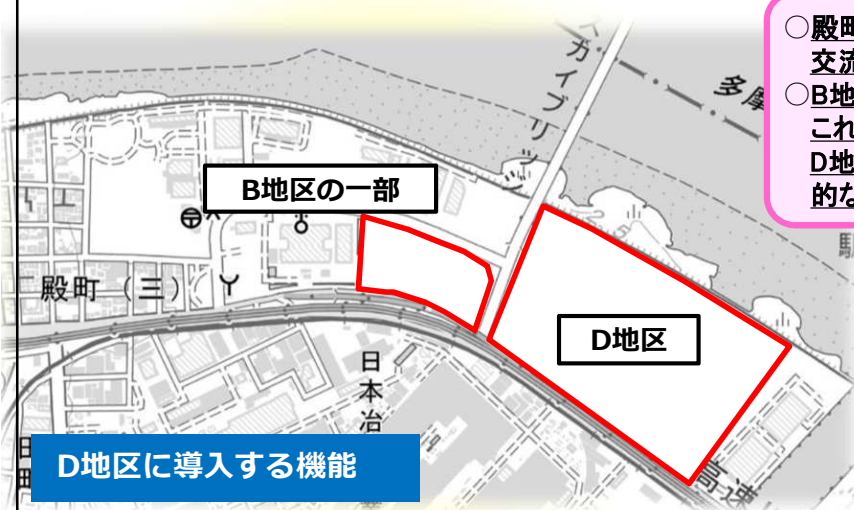
用途地域:準工業地域
容積率:200%
建蔽率:60%
防火地域の指定:なし
高度地区の指定:第3種高度地区
地区整備計画:設定有

現在の土地利用状況:

現在は法人向けの貸駐車場として、今後の開発に向けた暫定利用が行われています。

4 殿町3丁目地区における機能導入の考え方

(4) 課題解決に向けた機能導入のイメージ



- 殿町3丁目地区において、ライフサイエンス・環境分野の研究開発などの中核機能、国内外の人材、もの、情報の交流拠点となる機能の集積を進め、国際競争力の強化を先導する中核拠点の形成を図ります。
- B地区の一部及びD地区では、研究開発拠点としての発展及び賑わいの創出に資する機能の導入を図ります。これに加え、両地区総体での物流機能の効率化を図るとともに、地域防災力の向上に資する機能を導入するため、D地区へのこれら多様な機能の集積を目指し、民間事業者及び関係局と連携しながら、周辺環境へ配慮した計画的なまちづくりの取組を推進します。

D地区に導入する機能

臨空関連・物流・産業支援機能【D地区】

- 産業活動を支え、さらには、人々の生活に密接に関わるEC市場の需要拡大等に的確に対応するため、羽田空港と直結するなどの交通至便な立地を最大限に活かして配送の効率化や施設の多機能化、多品目の集積化を図るとともに、物流の自動化・機械化及びデジタル化(DX)の推進による物流の高機能化・高付加価値化の誘導
- キングスカイフロントの更なる価値向上に向け、AIやIoT技術の活用や、それら技術とライフサイエンスとの連携・融合等、異分野連携・交流等の取組の促進による新たな産業の創出

防災機能【D地区】

- 物流施設及び機能を活かした発災時の支援物資の効率的な受け入れや配送機能など、災害時に求められる機能の誘導
- 国と事業者の連携による治水対策

これらの各機能導入により、3で整理した各課題の解決を図ります。

※防災機能や環境への配慮については、上記対象地以外の地区においても、施設等の特性及び求められる機能に基づき、公民連携の推進に取り組みます。

B地区の一部及びD地区に導入する機能

研究開発・業務機能【両地区】

- 研究開発機関等が多く立地している状況や多摩川スカイブリッジの完成による臨空地域としての立地特性を活かし、産業機能や研究開発機能、産業創出・育成機能などの誘導による更なる集積促進

商業・業務・レクリエーション・交流機能【両地区】

- 来街者の増加や更なる研究者の集積により生まれる人材交流・異分野連携を促進し、新たな価値を創出するため、飲食機能をはじめとする商業・業務・レクリエーション・交流機能を誘導
- 来街者が利用できる駐車場の誘導

周辺環境への配慮【両地区】

- 周辺交通への配慮やバリアフリー歩道等、安全で快適な交通環境の整備誘導
- 地区内の回遊性や安全で快適な歩行者空間の整備誘導等による歩行者ネットワークの更なる充実
- 環境負荷の軽減を図るため、再生可能エネルギーや水素の活用等、脱炭素の取組を促進
- 建築物の色彩や屋外広告物等などの景観への配慮
- 建物の配置の検討や周辺の住環境に対する影響緩和のための空間や緑地などの整備誘導

(5) 今後の進め方

機能導入に関する基本的考え方に基づき、地権者や交通管理者等と詳細な協議を行い、具体的な導入機能の計画段階に応じて、地区計画等の都市計画手法を活用することにより、当地区あるいは地域に必要な機能を適切に誘導していくとともに、周辺住民に対しても適切な対応が図られるよう調整し、キングスカイフロントの拠点機能の強化を図ります。

関連計画等

○川崎市総合計画 第3期実施計画（令和4年3月策定）

「施策4-4-1 臨海部の戦略的な産業集積と基盤整備」において、キングスカイフロントの更なる成長に向けた新たな機能導入などによる、拠点価値向上に向けた取組を推進することが掲げられています。

○川崎市都市計画マスタープラン（平成29年3月策定）

「川崎区構想」における「臨空・臨海都市拠点の形成」として、我が国の経済を牽引する活力ある「臨空・臨海都市拠点」として殿町・大師河原地域、浜川崎駅周辺が位置づけられ、生産機能の高度化や研究開発・商業・業務・レクリエーション交流機能の集積を図り、活力ある複合拠点の形成を目指すこととしています。

○川崎カーボンニュートラルコンビナート構想（令和4年3月策定）

2050年のカーボンニュートラル社会を見据えたコンビナートの将来像である「水素を軸としたカーボンニュートラルなエネルギーの供給拠点」、「炭素循環型コンビナート」及び「エネルギーの地域最適化、立地競争力のある産業地域」の形成に向け、次の取組の方向性をまとめています。

- ・「川崎水素戦略」として、①CO₂フリー水素等の供給体制の構築、② CO₂フリー水素等の需要量拡大、③社会受容性の向上
- ・「炭素循環戦略」として、①炭素資源の回収の拡大、②革新的な再資源化手法の導入、③市民・企業への理解促進
- ・「エネルギー地域最適化戦略」として、①電力利用の地域最適化、②熱利用の地域最適化、③ CO₂や原料等の有効活用の拡大

○臨海部ビジョン（平成30年3月策定）

基本戦略1「新産業の創出」及び基本戦略8「災害対応力の強化」において、次の戦略アプローチを掲げています。

- ・市内のみならず、国内外の研究開発機関との連携や次世代情報通信技術・高度ものづくり技術の融合等を通じ、豊かさを実現する産業を創出する。
- ・羽田空港との近接性や産業の多様性を活かし、人材の交流を生み、異分野連携を促進し、新たな価値を創出する。
- ・キングスカイフロントや新たな産業拠点の形成により、拠点間の相乗効果等を生みながら、第1層及び多摩川リバーサイド地区に研究開発エリアを形成する。
- ・安全対策に関する専門知識、現場ノウハウを有する事業者や関係機関と協力し、災害発生時の想定を地域全体で行いながら、対応方法の共有や訓練を徹底する。

○臨海部の交通機能強化に向けた実施方針（令和3年3月策定）

「端末交通の活用や交通機能強化に有効な取組」として、路線バスのバスネットワークの再編、企業送迎バスの共同運行、タクシー・自転車・シェアサイクル等の多様な移動手段の検討、新しいモビリティや新技術の導入に向けた検討が掲げられています。

○かわさき産業振興プラン第3期実行プログラム（令和4年3月策定）

「ライフイノベーションの推進」として、市内に立地が進むライフサイエンス分野の企業や研究開発機関等と市内ものづくり企業との連携を促進し、ライフサイエンス分野でのイノベーションを創出することが掲げられています。

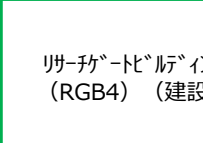
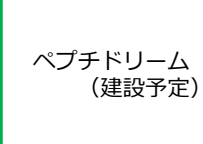
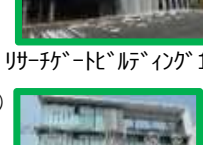
○特定都市再生緊急整備地域（平成24年1月指定）

平成14年10月に「川崎殿町・大師河原地域」として都市再生緊急整備地域に指定され平成24年1月には指定区域が拡大されるとともに、殿町地区が特定都市再生緊急整備地域として指定されました。その後、羽田空港周辺地域と京浜臨海部との連携強化のための民間都市開発や連絡道路をはじめとする関連公共施設の整備の推進を図るため、平成28年11月に東京都大田区の羽田空港跡地地区及び連絡道路等の区域を追加した「羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域」として新たに指定されています。



キングスカイフロント内 立地施設一覧



- | | | | | | |
|--|---|---|--|---|--|
| ① 
(公財) 実験動物中央研究所 | ⑤ 
ジョンソン・エンド・ジョンソン インSTITUTE
(東京サイエンスセンター) | ⑨ 
国立医薬品食品衛生研究所 | ⑬ 
リサーチ・ビルディング 2 (RGB2) | ⑰ 
SBカミ (株)
本社・殿町イノベーション研究所 | ⑳ 
リサーチ・ビルディング 4
(RGB4) (建設中) |
| ② 
川崎生命科学・環境研究センター
(LiSE) | ⑥ 
日本アイソトープ協会
川崎技術開発センター | ⑩ 
クリエイティブ (株) 研究開発センター | ⑭ 
川崎キングスカイフロント東急REIビル | ⑱ 
CYBERDYNE (株)
サイバニクスイノベーションベースA | ㉒ 
ペプチドリーム (株)
(建設予定) |
| ③ 
ナ医療イノベーションセンター (iCONM) | ⑦ 
ライフイノベーションセンター
(LIC) | ⑪ 
リサーチ・ビルディング 1 (RGB1) | ⑮ 
リサーチ・ビルディング 3 (RGB3) | ㉓ 
CYBERDYNE (株)
サイバニクスイノベーションベースB
(建設予定) | ㉔ 
(株) ヨドバシカメラ |
| ④ 
PDRファーマ (株) 川崎PETラボ | ⑧ 
ペプチドリーム (株) | ⑫ 
日本メトロニクス (株) メトロニクスイノベーションセンター | ⑯ 
JSR Bioscience and informatics
R&D Center (JSR BiRD) | ㉕ 
Shimadzu Tokyo Innovation Plaza | ㉖ 
全日本空輸 (株) |

殿町3丁目地区整備方針

平成 20 年 9 月

川 崎 市

目 次

1 はじめに	1
2 地区の現況及び総合計画上の位置付け、関連計画	2
(1) 地区及び周辺の状況	
(2) 総合計画上の位置付け	
(3) 関連計画	
3 整備の目標及び視点	5
4 土地利用に関する方針	6
(1) 導入機能	
(2) 土地利用ゾーニング	
5 都市基盤施設の整備に関する方針	7
(1) 道路	
(2) 歩行者等ネットワーク、オープンスペース等	
(3) 来街者のアクセス手段	
6 整備方針図	10
7 土地利用の進め方に関する方針 ―段階的な土地利用の推進― ...	11
8 今後の進め方	11

殿町3丁目地区整備方針

1. はじめに

川崎臨海部を含む京浜臨海部地域は、長く日本経済を牽引してきた地域であり、経済がグローバル化する中で、引き続き競争力を有し、持続的に発展し、地球規模での人々の幸福への寄与や市民福祉の向上等に資する地域として構築していくことが求められています。

羽田空港の対岸に位置する殿町3丁目地区は、大規模工場跡地を中心とした次の図に示す区域で、神奈川口構想の中核的地域として、2010年の羽田空港再拡張・国際化の効果を見据え、臨海部の発展を先導するための重要な地区となっています。

殿町3丁目地区整備方針は、工場跡地の土地利用転換に際して、神奈川口構想の実現に向けた適切な土地利用・都市基盤整備等の誘導を図るための川崎市の基本的な考え方を示すものです。

〔殿町3丁目地区の位置〕



2. 地区の現況及び総合計画上の位置付け、関連計画

(1)地区及び周辺の状況

1) 基盤施設の整備状況

① 羽田空港

多摩川を挟んだ対岸に位置する羽田空港では、現空港の沖合に4本目の滑走路を新設するとともに、国際定期便の就航に伴う国際線地区の整備などを行う「再拡張・国際化事業」が、2010年（平成22年）10月の供用開始を目指して進められています。

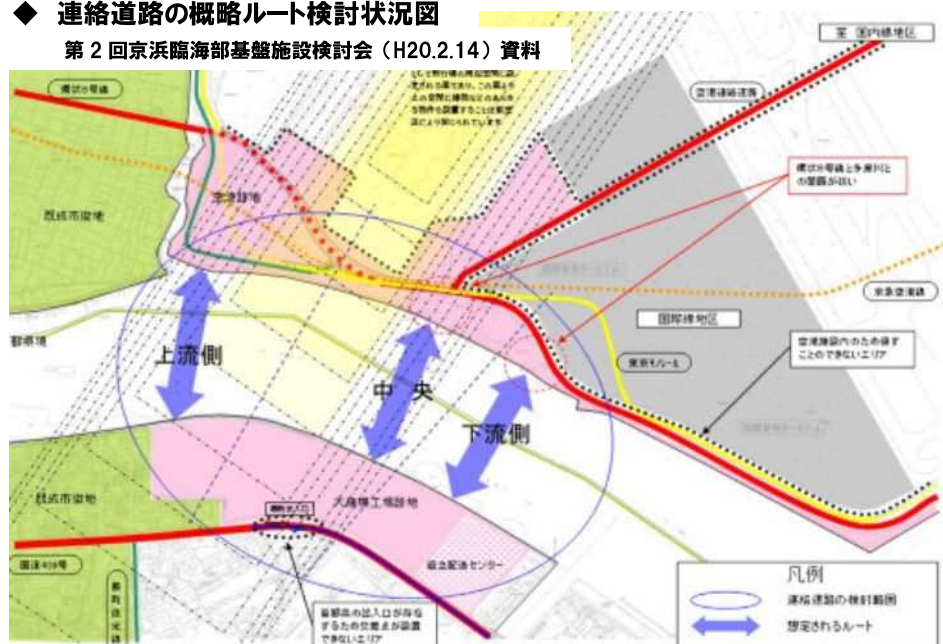
② 道路

地区周辺には、東京大師横浜線、国道409号線、高速川崎縦貫線、横浜羽田空港線、高速湾岸線などが位置しており、殿町3丁目地区は広域幹線道路網の利便性が極めて高くなっています。（高速川崎縦貫線のうち殿町インター～大師ジャンクション間は、現在工事中）

また、神奈川口構想の実現に向けた取組みの一環として、多摩川を渡河する連絡道路に関する検討が、国等の関係行政機関で構成される「京浜臨海部基盤施設検討会」により進められています。

◆ 連絡道路の概略ルート検討状況図

第2回京浜臨海部基盤施設検討会（H20.2.14）資料



③ 鉄道

現在、京浜急行大師線は、踏切による交通渋滞や周辺環境への影響などを改善するため、連続立体交差事業として、東門前駅前付近から小島新田駅付近の980mの区間において、地下化工事を行っています。

2) 現況土地利用

現在、用途地域は、地区全域が工業専用地域であり、このうち多摩運河沿いの一部は臨港地区（工業港区）となっています。

当地区下流部では、約10haの物流施設、既存工場が稼働しています。

当地区上流部では暫定的な土地活用が行われています。また、国土交通省による高規格堤防整備事業が進められています。

(2)総合計画上の位置付け

1) 川崎市新総合計画（川崎再生フロンティアプラン）

川崎市新総合計画では、殿町3丁目地区を含む「**川崎殿町・大師河原地域**」を「**臨海都市拠点**」として位置付け、羽田空港再拡張・国際化を契機に臨海部を先導する戦略的拠点の形成を目指し、神奈川口構想の実現に向けた取組みを推進することとしています。

2) 川崎都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（H15.3）」

殿町3丁目地区のうち一部を除く区域が、都市再開発の方針において「**整備促進地区**」（特に早急に再開発を行うことが望ましい地区）に位置付けられています。

なお、同方針は、神奈川県により概ね5年毎に見直しが行われており、当地区については、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区である「**2号再開発促進地区**」とするため、川崎市案の申出を県に対して行っているところです（現在、見直しに向けた協議調整中）。

3) 神奈川口構想（H16.2～）（国土交通省、神奈川県、横浜市、川崎市）

平成16年2月から国土交通省、神奈川県、横浜市、川崎市により「神奈川口構想に関する協議会」を設け、検討課題（①神奈川口における空港機能の分担、②神奈川方面からの空港アクセスの改善、③都市再生、まちづくりの支援、④集客プロモーションの推進、⑤港湾機能の強化・産業の活性化の促進等）の中の一つとして、羽田空港再拡張・国際化のポテンシャルを活かした複合拠点を形成する「神奈川口」の整備に向けた取組みを進めています。

(3)関連計画

○ 都市再生緊急整備地域

平成 14 年 10 月 「川崎殿町・大師河原地域(約 107ha)」に指定【内閣官房都市再生本部】

都市再生緊急整備地域（川崎殿町・大師河原地域）の概要

※都市再生本部ホームページより抜粋

整備の目標	首都高速道路横羽線等の広域交通の結節点である殿町・大師河原地域において、羽田空港への近接性や多摩川に面した優れた地域特性を活かし、大規模工場跡地を活用した複合拠点を形成
都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	多摩川に面する良好な環境を備えた居住機能の強化にあわせて、業務、商業機能の導入 優れた立地特性を活かし、物流機能、先端産業等の研究・生産機能の導入
公共施設その他の公益的施設の整備に関する基本的事項	○川崎縦貫道路の整備による広域交通アクセスの向上 ・首都高速道路川崎縦貫線（大師ジャンクションを含む）の整備 ・国道409号線の整備 ○都市開発事業にあわせて、多摩川スーパー堤防を整備 その際、歩行者・自転車ネットワークを整備 ○京急大師線小島新田駅までの歩行者ネットワークの整備によるアクセスの向上 ○内奥運河から多摩川に連続した緑のネットワークの形成について検討
緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項	多摩川沿川において、水辺環境の魅力を活かし、景観形成に配慮した都市開発事業を促進



○ 都市再生総合整備事業 特定地区

平成 8 年 10 月 「川崎臨海部再編整備の基本方針」を公表【川崎市】

平成 11 年 8 月 都市・居住環境整備重点地域 「京浜臨海部地域（約 4,400ha）」の指定
【建設大臣（現：国土交通大臣）】

平成 13 年 3 月 「京浜臨海部地域 都市・居住環境整備基本計画」の策定・公表
【国土交通省・横浜市・川崎市】

平成 14 年 12 月 「塩浜周辺地区(約 113ha)」を「特定地区」に指定【川崎市】

京浜臨海部地域の整備の基本概念図

「京浜臨海部地域」都市・居住環境整備基本計画より

川崎市においては、「塩浜周辺地区」「南渡田周辺地区」「浮島地区」が、「重点的に整備を進める地区」に位置づけられています。



3. 整備の目標及び視点

（整備の目標）

殿町3丁目地区においては、首都圏における立地優位性や再拡張・国際化が予定されている羽田空港のポテンシャル、多摩川に隣接する等の特性を活かした整備を進めます。

① 臨海部の活性化の先導

- 羽田空港との近接性を活かし、京浜臨海部の活性化に資する新たな機能導入を図ります。
- 京浜臨海部の立地優位性を活かし、環境、健康・福祉・医療などの分野における高度な先端技術や研究開発機能の集積を図ります。

② 市民等に関かれた複合拠点の形成

- 羽田空港との近接性を活かし、市民等に関かれた賑わいのある場を形成します。

③ 環境調和型のまちづくりの実現

- 隣接する多摩川の環境を活かし、多摩川の環境と調和した環境空間を形成します。
- 省エネルギー・新エネルギー活用など、環境問題への取組みを推進します。

（整備の視点）

目標達成に向けて、柔軟かつ効果的な整備を進める観点から、市民や地元住民、関係地権者の意見を踏まえつつ、公民連携・協力に基づく段階的かつ計画的な整備を目指します。

○ 公民連携・協力に基づく整備の推進

- 行政の取り組みとともに、地権者及び開発事業者に対しても整備方針に示された内容を実現するために必要な協力(機能導入・都市基盤施設の整備等)を求め、公民の協働により整備を推進します。

○ 段階的かつ計画的な整備の推進

- 羽田空港再拡張・国際化の機会を捉えつつ、連絡道路の検討状況や地権者意向等も踏まえながら、段階的かつ計画的な整備を推進します。

4. 土地利用に関する方針

～研究開発・業務・交流・商業・レクリエーション・物流機能等を主体とした複合拠点と新しい玄関口の形成～

羽田空港への近接性を活かし、研究開発・業務・交流・商業・レクリエーション・物流機能等が複合的に集積する拠点を形成するとともに、多摩川の河川環境や羽田空港の眺望・イメージを活かし、立地する施設内での活動（買い物や娯楽）だけではなく、来街者が様々な時間の過ごし方を楽しめる、開かれた空間としていきます。

（1）導入機能

羽田空港再拡張・国際化のポテンシャルを十分に活かした複合拠点の形成を目指し、次の機能の導入及び導入機能の相互連携を図ります。

- 研究開発・業務機能
羽田空港再拡張・国際化や連絡道路計画の状況を見極めながら、環境、健康・福祉・医療等の研究開発、業務機能の導入を図ります。
- 商業・業務・レクリエーション・交流機能
多くの市民、また広域からの多くの人が集まり、楽しく過ごせる場としていくため、商業・業務・レクリエーション・交流機能の導入を図ります。
- 臨空関連・物流（流通加工）・産業支援機能
羽田空港や港湾との近接性を活かした臨空関連機能や物流機能（流通加工）、臨海部に立地する企業への支援機能を導入するとともに、物流機能と連携した商業機能など幅広い機能の導入を図ります。

（2）土地利用ゾーニング

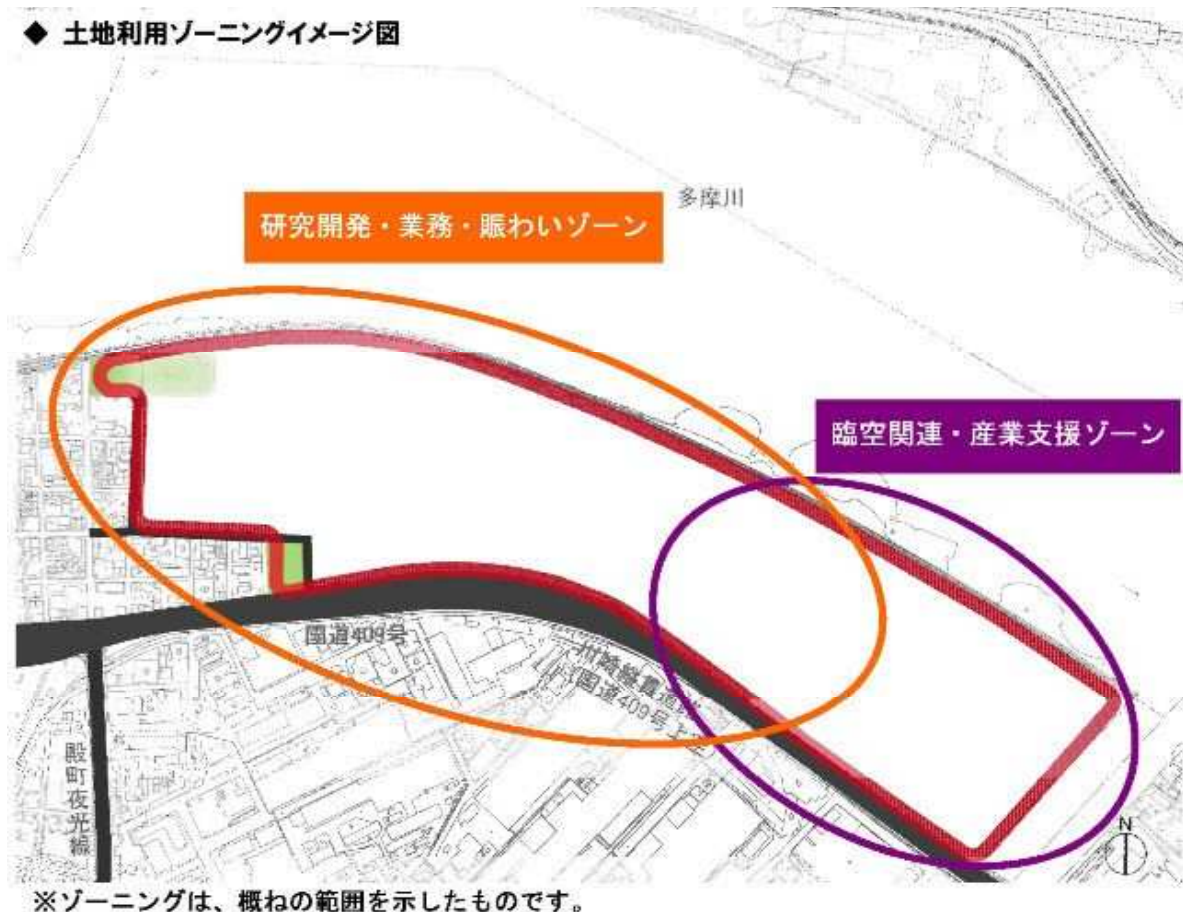
上記の導入機能について、周辺道路との接続、周辺市街地との位置関係、羽田空港とのアクセス等を考慮して、大きく2つのゾーンに分けて土地利用を図ります。

① 研究開発・業務・賑わいゾーン

京浜臨海部の活性化を先導する重要な拠点として、研究開発・業務機能や、既成市街地へのアクセス及び羽田空港との近接性を活かした、商業・業務・レクリエーション・交流機能を主体としたゾーンを形成します。

② 臨空関連・産業支援ゾーン

羽田空港との近接性を活かした臨空関連機能や物流機能（流通加工）、臨海部に立地する企業への支援機能を主体としたゾーンを形成します。



5. 都市基盤施設の整備に関する方針

臨海部の活性化を先導する拠点整備に向けて、次の基本的な考え方をもとに、新たに必要となる都市基盤施設等を各ゾーンの特性に対応して整備します。

① 拠点形成に対応した道路の整備

- 臨海部の活性化を先導する拠点的な空間づくりの実現に向け複合拠点の形成を展望した一体的に利用できる大規模敷地の確保や円滑な交通処理が可能な自動車動線、歩行者等の動線の確保、連絡道路計画への対応が図れるよう、地区内道路を整備します。

② 環境空間の骨格となる歩行者空間・オープンスペースの整備

- 河川空間との近接性を活かし、地区内のネットワーク化を図る骨格的なオープンスペースや歩行者空間を整備します。

③ 多摩川に面する連続した環境空間の創出

- 多摩川沿いに市民に開放された空間を確保し、多摩川に面する自然環境や羽田空港との近接性を活かした、多様な市民活動や賑わいを創出します。

④ 地区外からのアクセス性の向上

- 来街者に対応したアクセス手段を確保し、来街者の利便性向上と地区の魅力向上を目指します。

⑤ 地区の安全性と環境を高める高規格堤防の整備

- 高規格堤防を整備し、市街地の防災性の向上を図るとともに、河川空間との近接性を活かしたまちづくりの実現を図ります。

また、基本的な考え方を踏まえ、道路や歩行者施設等を次の方向で整備します。

(1) 道路

円滑な交通処理が可能な地区内道路を整備するとともに、一体的に利用できるまとまった規模の土地を確保することにより、望ましい土地利用・機能導入の実現を目指します。地区内道路の計画に際しては、「京浜臨海部基盤施設検討会」における連絡道路の検討状況に配慮します。

① 連絡道路

殿町3丁目地区を含む川崎市域・神奈川県域と羽田空港及び東京湾岸地域が、相互に機能連携を図り、京浜臨海部の活性化が推進されるよう、羽田側と多摩川対岸を結ぶ連絡道路の実現に向けた調整を行います。

また、連絡道路の整備については「神奈川口構想に関する協議会」及びこれと連携する「京浜臨海部基盤施設検討会」の検討状況を見極めつつ対応します。

② 地区内道路

研究開発・業務・交流・商業・レクリエーション・物流機能等を主体とした複合拠点の形成に伴う地区内交通を適切に処理するため、地区を東西に横断し、国道409号に接続する道路を整備します。

(2) 歩行者等ネットワーク、オープンスペース等

「環境空間の骨格となる歩行者空間・オープンスペースの整備」及び「多摩川に面する連続した環境空間の創出」の実現に向け、歩行者等ネットワーク、オープンスペース等の確保を図ります。

① 歩行者等ネットワーク

多摩川への親水性向上のためのアクセスの確保及び地区内を回遊する歩行者等ネットワークの形成を図ります。

さらに、歩きたくなる環境、歩きやすい歩行者環境を備えた街の実現に向けて、バリアフリー化、緑陰の整備等を進めます。

- 多摩川沿いに連続する歩行者等ネットワークの整備
- 多摩川と既成市街地をつなぐ歩行者等ネットワークの整備

② オープンスペース等

多摩川の河川環境と調和した環境空間の創出、周辺市街地との調和に向け、適正な規模の公園・緑地等の確保を図ります。また、宅地内を含めた、適正かつ効果的なオープンスペース確保のためのルールづくりについて検討します。

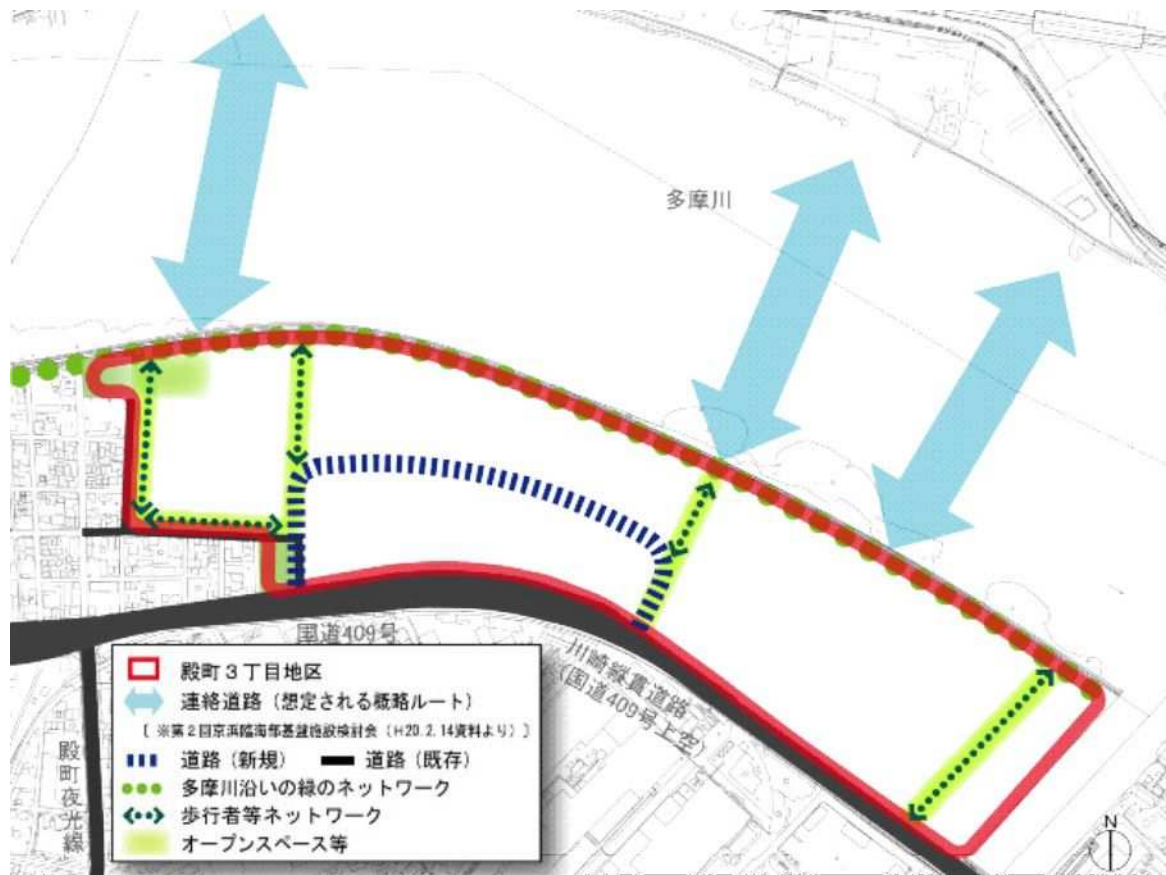
- 来街者の交流拠点となる、羽田空港や多摩川の景観を活かした公園等の整備
- 多摩川沿いの緑のネットワークの確保
- 施設立地に合わせたオープンスペースの確保
- 既存公園の再整備・活用

(3) 来街者のアクセス手段

殿町3丁目地区への新たな機能導入に伴い、来街者に対応したアクセス手段として、鉄道駅を発着とするバスシステムの導入を検討します。

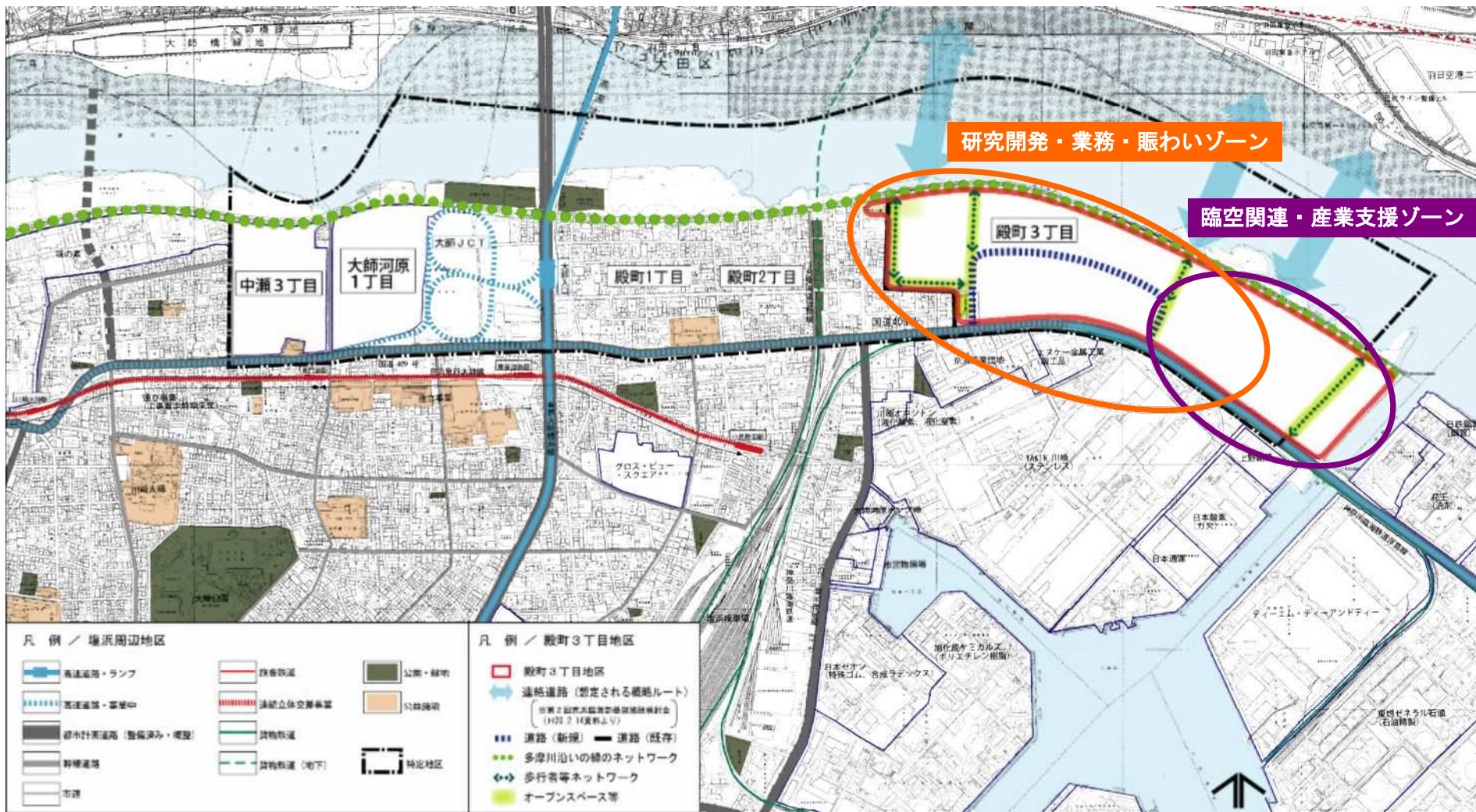
また、最寄駅からの歩行者動線の改善を図ります。

◆ 基盤整備方針図



※地区内道路、オープンスペース等は、概ねの位置や考え方を示したものです。

6. 整備方針図



※地区内道路、オープンスペース等は、概ねの位置や考え方を示したものです。

7. 土地利用の進め方に関する方針 ― 段階的な土地利用の推進 ―

2010年（平成22年）10月に予定されている羽田空港再拡張・国際化の時機を捉え、神奈川口構想の中核的地区である殿町3丁目地区にふさわしい新たな機能導入を行うため、土地利用転換を早期に進める必要があります。その実現に向け、川崎市では次のような段階的土地利用の考え方に基づき、地権者や関係行政機関と必要な協議・調整を行います。

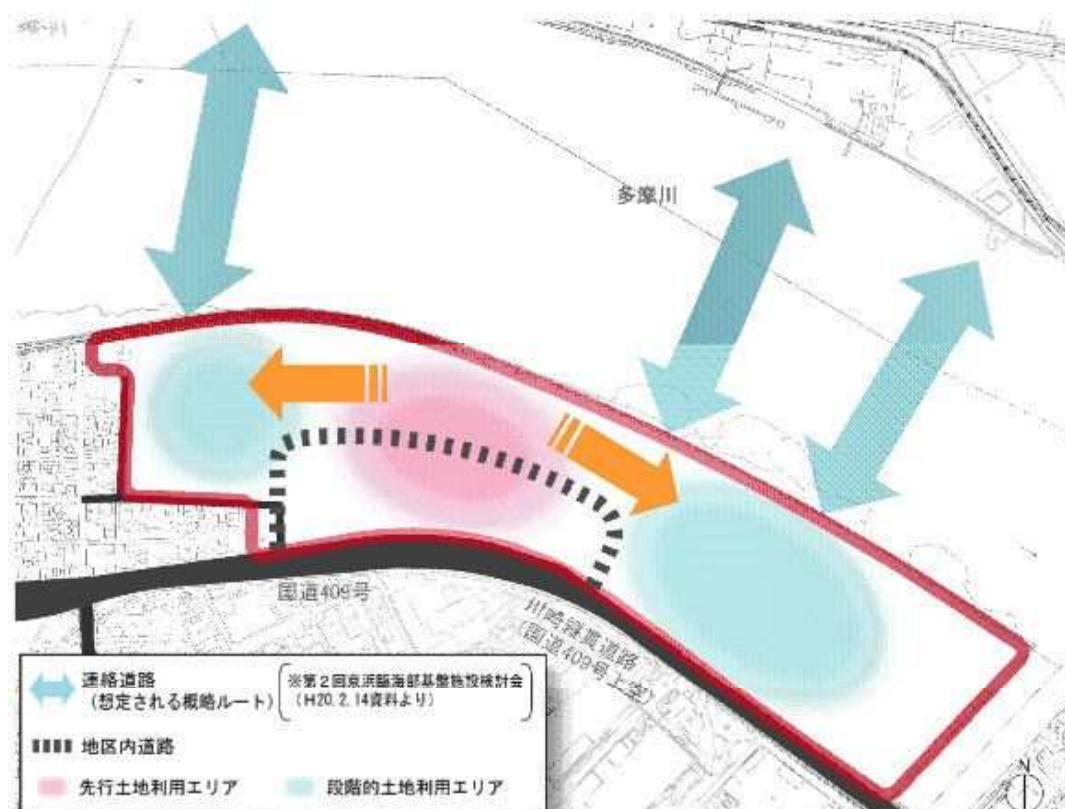
○ 段階的土地利用の考え方

連絡道路計画に配慮しつつ、段階的に土地利用を進めます。

具体的には、「第2回京浜臨海部基盤施設検討会（H20.2.14）」で示された、連絡道路に関する概略の想定ルートに配慮した基盤施設計画ならびに土地利用計画を策定し、連絡道路計画の支障にならないと想定されるエリアから先行土地利用に着手します。その後は、連絡道路の検討状況等をふまえて、段階的に土地利用の範囲を広げていきます。

また、連絡道路の検討状況に合わせ、必要に応じて整備方針の見直しを行うことがあります。

◆ 殿町3丁目地区 段階的土地利用イメージ



8. 今後の進め方

今後は、この整備方針に基づき、地権者・関係機関等と必要な協議・調整を行った上で、土地利用及び施設立地の実現に向けた諸手続きを進めていく予定です。

連絡先 川崎市まちづくり局 神奈川口推進室
〒210-8577 川崎市川崎区宮本町6番地
明治安田生命ビル4階
TEL : 044-200-2704 FAX : 044-200-3968
E-Mail : 50kanasu@city.kawasaki.jp