

市民委員会資料

1 所管事務の調査（報告）

(6) 東扇島堀込部土地造成事業計画の策定に向けた考え方
について

港 湾 局

(平成28年1月29日)

東扇島堀込部土地造成事業計画の策定に向けた考え方について(1/2)

1 現状・課題

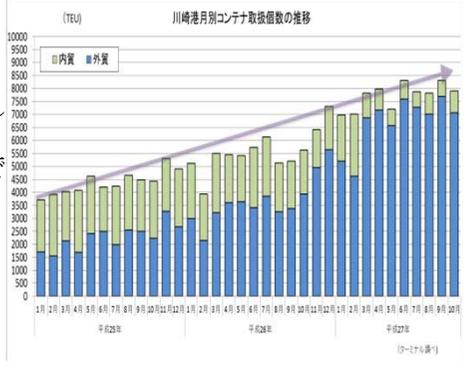
(1) コンテナ貨物用地の拡張

【現状】

- 国際コンテナ戦略港湾として、官民総力を挙げた取組を推進しコンテナ取扱量が急増、3年連続で約3割増加する見込みである。

【課題】

- 平成37年における取扱貨物量は約40万TEUとなる見込みであり、そのためには**コンテナ関連用地が不足**する。



(2) 完成自動車用地の拡充

【現状】

- 平成26年度における完成自動車輸出が過去最高を更新している。
- 公共埠頭における輸出の約8割が完成自動車、横浜港大黒埠頭とともに、東扇島は京浜港における完成自動車輸出の2大拠点である。

【課題】

- 増加する輸出用完成自動車を保管するための**ストックヤードが不足**している。

(3) 倉庫建て替え代替用地の確保

【現状】

- 東扇島総合物流拠点地区をはじめ東扇島には物流倉庫が多数立地しており、冷凍冷蔵倉庫の集積は国内随一である。

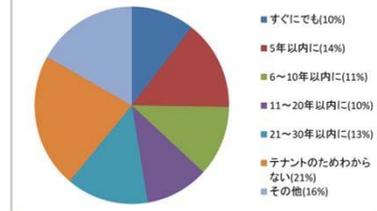
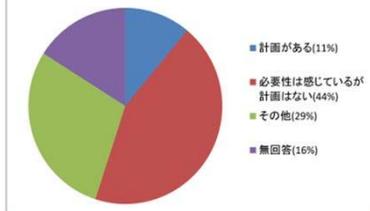
【課題】

- 冷凍冷蔵倉庫の**約6割が庫齡20年以上を迎え**、老朽化による施設機能の低下やその修繕にかかるコストの増加が懸念されることから、東扇島内の**倉庫事業者の約55%が建て替え**や設備更新等の必要性を感じている。また、そのうち**35%が10年以内に建替・設備更新**を考えている。※減価償却資産の法定耐用年数は20年

平成25年度東扇島内に立地する倉庫業者(123社)へのアンケート調査 ※普通倉庫含む

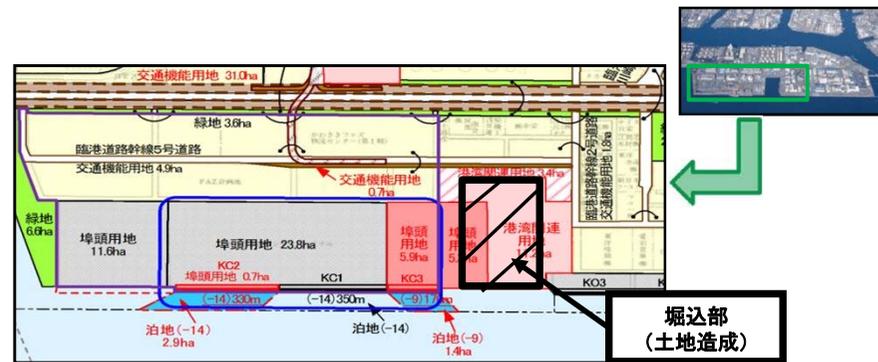
■ 建て替えや設備更新等の計画の有無

■ 建物や設備の更新時期についての考え



2 基本方針(川崎港港湾計画)

増加するコンテナ貨物や完成自動車に対応するため、平成26年11月に法定計画である川崎港港湾計画を改訂し、建設発生土等を有効活用した東扇島堀込部の埋め立てによる**土地造成計画を位置づけた**。



3 事業内容

(1) 概要

港湾関連用地、埠頭用地として利用するため、建設発生土等を埋立用材として受入れ、海面埋立による土地造成を行う。

〔埋立面積：約12.5ha、埋立土量：約140万m³〕

土地利用計画

区分	面積		主な内容
	(ha)	うち造成	
埠頭用地	11.2	3.4	・コンテナ関連用地(空パンプール等)
港湾関連用地	14.6	9.1	・貨物保管用地(モータープール等) ・物流関連用地(新規企業立地等)
合計	25.8	12.5	

(2) 概算事業費(想定) 約240億円

(内訳) 測量試験費：約3億円、本工事・埋立工事費：約200億円
基盤整備等：約37億円
※現時点での概算費用であります。

(3) 事業期間

平成28(2016)年度～平成37(2025)年度 予定

東扇島堀込部土地造成事業計画の策定に向けた考え方について(2/2)

4 資金計画の考え方

《資金計画を検討する上での課題》

- 港湾整備事業の対象外
護岸整備（本工事）や用地造成（埋立工事）については、直轄事業（国）、補助事業（港湾管理者）など港湾整備事業の対象とならない。
- 地方債における償還の困難性
埋立による土地造成事業は、主に地方債により事業資金を調達し事業を実施し、造成地の分譲による売却収入等をもって、地方債の償還を行うことになっている。しかしながら、売却面積が狭いため売却益が少なく、基金からの繰入や一般会計からの繰入が必要となる。
[参考] 売却益（約60～100億円）＝売却面積（約6～10ha）×路線価（約10万円）

《検討の方向性》

資金調達については、財政状況、事業効果等のバランスを勘案しながら、一般財源に負担をかけずに、短期間で土地造成を完了させる新たな資金計画のスキームを検討する。

資金計画スキーム

⇒ **事業費にかかる費用を埋立用材の受入料金に転化**し、その調達資金をもって土地造成等を行う。

[想定する埋立用材]

- (例1) 特定大規模事業の建設発生土
- (例2) 民間投資等で生じる建設発生土

今後調整が必要な課題

- ✓ 具体の資金調達方法
- ✓ 埋立用材の安定確保

5 今後の進め方(想定スケジュール)

海面埋立には公有水面埋立法に基づく埋立免許を取得する必要があることから、平成28年度においては、**埋立免許出願に向けた調査・設計などの取組を進める**とともに、**埋立免許出願に必要な利用計画、資金計画などの事業計画を策定する**。

項目	年度	H27 (2015)				H28 (2016)				H29 (2017)				H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33以降 (2021)
		12月	1月	2月	3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月				
0.事業化検討 (事業計画の検討・策定)			政調 (報告)			事業計画の策定 願書作成に必要な土質調査・設計											
1.埋立免許申請の手続き		検討				願書作成(利用計画、資金計画等)											
			環境調査			事前調整(関係行政機関等)											
										免許出願	告示・縦覧	意見照会	定例会 (議決)	認可申請	認可・免許	3ヶ月以内	
2.事業の実施														着手			
														実施設計			
															本工事等		
															関連工事		
																	埋立工事 ～H37(予定)
新たな総合計画					策定	第1期 実施計画											
															第2期 実施計画(想定)		