

環境委員会資料

2 所管事務の調査（報告）

(1) 大川町産業団地地区における分区指定解除について

資	料
---	---

 大川町産業団地地区における分区指定解除について

港 湾 局

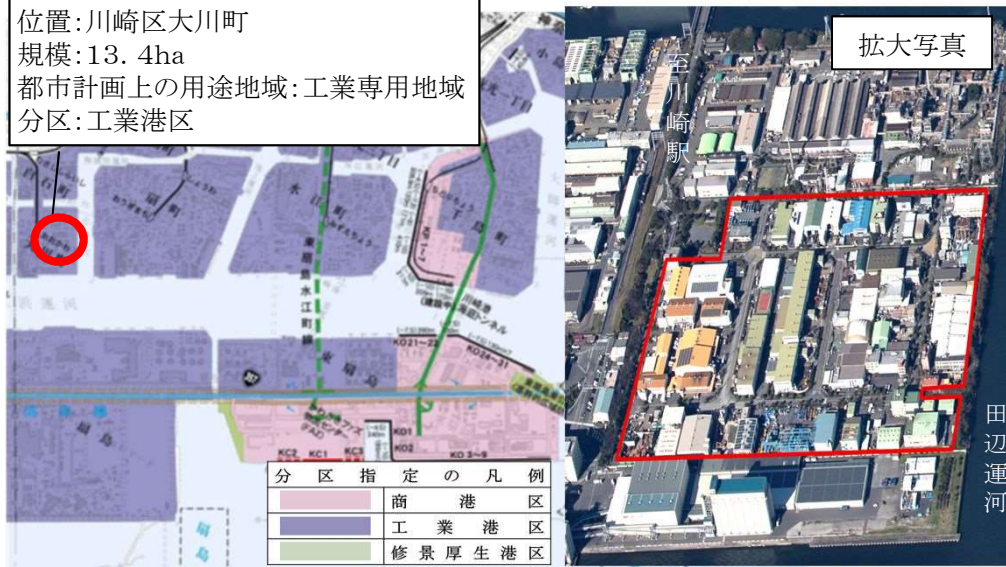
（令和6年5月28日）

大川町産業団地地区における分区指定解除について

1. 大川町産業団地地区の概要

- ・昭和62年から平成元年にかけて、市街地における住工混在の解消や、中小企業の集積・安定した操業による臨海部の活性化等を目的として、本市が、大川町地区の一部（東京電力㈱ 鶴見火力発電所跡地）を、港湾を利用しない中小企業などに対して分譲を行い、産業団地を形成した。
- ・産業団地には機械部品等の加工や製造、食品の卸売など約60の事業者が立地。その周辺には港湾を利用する大規模事業者が立地している。

位置:川崎区大川町
規模:13.4ha
都市計画上の用途地域:工業専用地域
分区:工業港区



2. 当該地区の用途規制と土地利用にかかる課題

(1) 現状の用途規制

- ・当該地区は臨港地区の分区（工業港区）として指定されており、当該地区内に建築できる構築物の用途は「川崎港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」（分区条例）で規定されている。

※分区内は港湾法に基づき、建築基準法上の用途制限は適用外。

工業港区…主に工場その他工業施設を設置することを目的とする区域
→工場については「原燃料若しくは製品の輸送を海上運送若しくは港湾運送に依存する製造業（略）」でなければ施設の建築不可

分譲対象事業者は港湾利用を前提としていなかったが、市の政策的な移転によるものであったため、公益上やむを得ないものとして、分区条例第3条ただし書きに基づく許可を行うことで立地可能とした。

<参考>川崎港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例
(分区条例)

第3条

法第40条第1項に規定する条例で定める構築物は、商港区の区域内においては、別表第1に掲げる構築物以外のものとし、工業港区の区域内においては、別表第2に掲げる構築物以外のものとし、修景厚生港区の区域内においては、別表第3に掲げる構築物以外のものとする。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めて許可したものを除く。

(2) 土地利用にかかる課題

- ・分譲後、時間の経過とともに、建物の老朽化に伴う建替え、廃業や移転の検討の必要が生じてきたが、分区条例第3条ただし書きは、分譲当初、市の政策により移転してきた事業者の建替えでなければ適用されない。

⇒分区による規制が中小の製造業等が当該地区に進出しようとする際のハードルとなり、地区内の有効利用が図られないなど、地区内の安定的な操業環境の維持が課題となる。

大川町産業団地の関係団体

大川町産業振興連絡協議会

大川企業会	大川町工業団地(協)	(協)川崎卸センター	大川会
・製造、産廃処理等	・機械部品、製造等	・紙・日用雑貨、飲食料品等	・大手三社(対象地区外)

大川町産業団地地区における分区指定解除について



3. 分区指定解除に向けた検討

産業団地における検討経過

・令和元年に地区内の代表で構成される「分区指定解除に関する検討会」が発足。令和5年9月に同会において地区計画の案が確定し、10月以降、同会による団地内説明会や周辺企業説明会を経て、令和6年3月に分区指定解除願と地区計画に関する都市計画提案書が提出された。

分区指定（工業港区）の解除 ⇒工業専用地域の用途制限が適用

【分区指定解除の効果】

港湾利用の制限がなくなり、地区内での建物の老朽化に伴う建替え、廃業や移転等の検討がスムーズになる。

【工業専用地域の用途制限適用による課題】

不特定多数の人が集まる建物の建築など、地区内の良好な操業環境の維持に支障をきたす土地利用への懸念。

地区計画に関する都市計画提案

⇒工業専用地域で建築可能な用途の一部を制限することにより地区内の操業環境の維持を図る。

具体的には

- ・神社、寺院、教会等
- ・公衆浴場
- ・自動車教習所
- ・畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの）
- ・カラオケボックス等

について地区計画により建築制限をかける

地区内に立地する多種多様な事業所の安全かつ安定した操業環境の維持・保全へ

4. 分区指定解除に関する方針（案）

分区指定解除願の提出を受けて、これまでの経緯及び「都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針」を踏まえ本市としての対応を検討。

【検討の要点】

- ①周辺の護岸等の維持管理の観点から、臨港地区の指定は引き続き必要
- ②港湾を利用しない比較的小規模な工場群で構成された工業団地として、相当程度の一般的都市機能を有する
- ③地区計画による適切な建築規制が行われる

⇒以上のことから当該運用指針における1レベルの規制が適当と判断。

・「都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針」（国）

区分	港湾行政上の規制	都市行政上の規制
都市的 ↓ 港湾的	0レベル	なし
	1レベル	用途地域及び特別用途地区による建築規制及び必要に応じ地区計画又は再開発地区計画による建築規制
	2レベル	臨港地区による届出・勧告及び必要に応じ地区計画等による建築規制
	3レベル	臨港地区による届出・勧告及び分区条例による用途規制 なし

1レベル：港湾を一体的に管理する必要性から臨港地区に含める必要があるが、相当程度の一般的都市機能を有する土地利用に対応して分区を定めず、用途地域等による建築規制をすることとし、必要に応じて、地区計画等による建築規制を行う地域。

【分区指定解除に関する方針（案）】

「大川町産業団地地区地区計画」の都市計画決定の手续とあわせて、臨港地区の指定は継続しつつ、分区の指定は解除する。

5. 今後の予定

令和6年10月：港湾審議会諮問

令和7年4月以降：分区指定（解除）の告示

※地区計画に関する都市計画手続き（素案説明会や都市計画審議会）についても令和6年度中に実施予定。

川崎港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例第3条について

				商 港 区	工 業 港 区	修 景 区 厚 生 港
港 湾 法 第 2 条 第 5 項 に 掲 げ る 港 湾 施 設	2号	外 郭 施 設	防波堤、防砂堤、防潮堤、導流堤、水門、閘門、護岸、堤防、突堤及び胸壁	○	○	○
	3号	係 留 施 設	岸壁、係船浮標、係船くい、栈橋、浮栈橋、物揚場及び船揚場	○	○	○
	4号	臨 港 交 通 施 設	道路、駐車場、橋梁、鉄道、軌道、運河及びヘリポート	○	○	○
	5号	航 行 補 助 施 設	航路標識並びに船舶の入出港のための信号施設、照明施設及び港務通信施設	○	○	○
	6号	荷 さ ば き 施 設	固定式荷役機械、軌道走行式荷役機械、荷さばき地及び上屋	○	○	×
	7号	旅 客 施 設	旅客乗降用固定施設、手荷物取扱所、待合所及び宿泊所	○	×	×
	8号	保 管 施 設	倉庫、野積場、貯木場、貯炭場、危険物置場及び貯油施設	※ 1	○	×
	8号の2	船 舶 役 務 用 施 設	船舶のための給水施設、給油施設及び給炭施設（第13号に掲げる施設を除く。）、船舶修理施設並びに船舶保管施設	○	○	×
	8号の3	港湾情報提供施設	案内施設、見学施設その他の港湾の利用に関する情報を提供するための施設	○	○	○
	9号	港湾公害防止施設	汚濁水の浄化のための導水施設、公害防止用緩衝地帯その他の港湾における公害の防止のための施設	○	○	×
	9号の2	廃 棄 物 処 理 施 設	廃棄物埋立護岸、廃棄物受入施設、廃棄物焼却施設、廃棄物破碎施設、廃油処理施設その他の廃棄物の処理のための施設（第13号に掲げる施設を除く。）	※ 2	○	×
	9号の3	港湾環境整備施設	海浜、緑地、広場、植栽、休憩所その他の港湾の環境の整備のための施設	○	○	○
	10号	港 湾 厚 生 施 設	船舶乗組員及び港湾における労働者の休泊所、診療所その他の福利厚生施設	○	○	○
	10号の2	港 湾 管 理 施 設	港湾管理事務所、港湾管理用資材倉庫その他の港湾の管理のための施設（第14号に掲げる施設を除く。）	○	○	○
	12号	移 動 式 施 設	移動式荷役機械及び移動式旅客乗降用施設	○	○	×
海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物利用運送事業、水先案内業、通関業その他市長が指定する事業を行う者の事務所及びその附帯施設				○	×	×
荷さばき施設又は保管施設に附属する卸売展示施設及び流通加工施設並びにこれらの附帯施設				○	×	×
港湾その他の海事に関する理解の増進を図るための会議場施設、展示施設、研修施設その他の共同利用施設及びその附帯施設				○	×	×
税関、地方運輸局、地方整備局、海上保安部、検疫所、植物防疫所、動物検疫所、地方入国管理局、警察署、消防署、港湾管理者その他市長が指定する官公署の事務所及びその附帯施設				○	○	○
港湾関係者の利便の用に供するための郵便局その他郵便の業務を行う者の営業所、他人の信書の送達を業とする者の営業所、銀行及び保険業の店舗				○	×	×
旅館、ホテル又は飲食店であって風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条の規定に該当しないもの、船舶用品販売店及び日用品の販売を主たる目的とする店舗（市長が指定する規模（その用途に供する部分の床面積の合計が250平方メートル）以下のものに限る。以下「日用品販売店」という。）				○	—	—
工場又は研究施設に従事する者の利便の用に供するための飲食店（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条の規定に該当するものを除く。以下同じ。）及び日用品販売店				—	○	—
飲食店及び日用品販売店				—	—	○
港湾関係者の利便の用に供するための給油所				○	×	×
構築物に附属する廃棄物の処理のための施設（当該構築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものに限る。）				○	—	×
原燃料若しくは製品の輸送を海上運送若しくは港湾運送に依存する製造業（電気業、ガス業、熱供給業を含む。）又はその関連事業を営む工場及びこれに附属する研究施設並びにこれらの附帯施設				×	○	×
工場又は研究施設に従事する者のための休泊所及び診療所並びにこれらの附帯施設				×	○	×
図書館、博物館、水族館、展示施設、公会堂、展望施設及びスポーツ又はレクリエーション施設並びにこれらの附帯施設				×	×	○

○・・・・・・建築可能 ×・・・・・・建築不可能 ※・・・・・・別条項により制限付で建築を可とする

※1 危険物置き場、貯油施設及びセメントサイロは禁止構築物に該当

※2 構築物に附属する廃棄物の処理のための施設（当該構築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものに限る）は建築可