羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域（川崎殿町地域）

東京都大田区･神奈川県川崎市｜面積:約 339ha【うち特定都市再生緊急整備地域:約 66ha】

提供:川崎市

高度成長期を支えた京浜臨海部の一端に位置し、羽田空港に隣接する羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域では、産業構造の転換や羽田空港の拡張を契機に、ライフサイエンス分野の研究機関の集積やインフラ整備により、日本経済の持続的な発展を牽引する国際競争拠点としての都市再生が進んでいる。成功要因としては、羽田に隣接する地勢から中長期的な視点でライフサイエンス分野の集積を目指したこと、誘致にあたって想いを共有できる機関や企業を探したことなどが挙げられる。

■エリアの概要

○高度成長期の象徴であった重厚長大な工業都市からの転換

○隣接する羽田空港の拡張により地域へ高まる新たな役割への期待

○地域指定も契機にライフサイエンス分野での国際競争拠点を形成

■都市再生に向けた戦略（成功要因）

○地勢を捉え、長期的視点からまちづくりのビジョンを策定

○立地特性を踏まえ、ニーズを掘り起こし機関や企業を誘致し集積を実現

○初期段階にエリアを象徴する機関や企業を誘致し、認知度を向上させる

■制度の活用状況（令和２年４月時点実績）

○民間都市再生事業計画の認定：６計画

○国際競争拠点都市整備事業：２事業

1）まちづくりの課題や背景

高度成長期の象徴であった重厚長大な工業都市からの転換

高度成長期を支えた大規模工場が集積する京浜臨海部では、1980 年代以降、経済のグローバル化の流れの中で製造業の海外展開、生産機能の集約、操業停止、工場移転の動きも見られるなど転換期を迎えていた。また、かつては空を覆う煙は繁栄の象徴だったが、公害として認知される時代になっていた。

こうした時代を経て、多くの工場では知識集約型・高付加価値型の産業構造への転換が図られ、それに伴い臨海部に立地する事業所の性格も、生産拠点から研究開発拠点へと変化してきた。

隣接する羽田空港の拡張により地域へ高まる新たな役割への期待

平成 8 年には「京浜臨海部の再編整備に関する基本方針」が神奈川県、横浜市、川崎市の 3 首長で合意され、研究開発機能などの連携による創造的事業活動の促進などの基本方針が示された。また、平成 13 年の都市再生プロジェクト（第二次決定）においては羽田空港の再拡張が示され、羽田空港に隣接する京浜臨海部も日本の玄関口として果たすべき役割への期待も高まっていた。

地域指定も契機にライフサイエンス分野での国際競争拠点を形成

平成 14 年には「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、平成 28 年には区域を拡大し、東京都大田区の羽田空港跡地地区などが区域に追加され「羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域」として新たに地域指定された。また、平成 23 年には国際戦略総合特区に、平成 26 年には国家戦略特区に指定された。

現在、ライフサイエンス分野等のイノベーションや、健康・医療・福祉といった分野でのグローバルビジネスを生み出す拠点を目指し、整備が行われている。

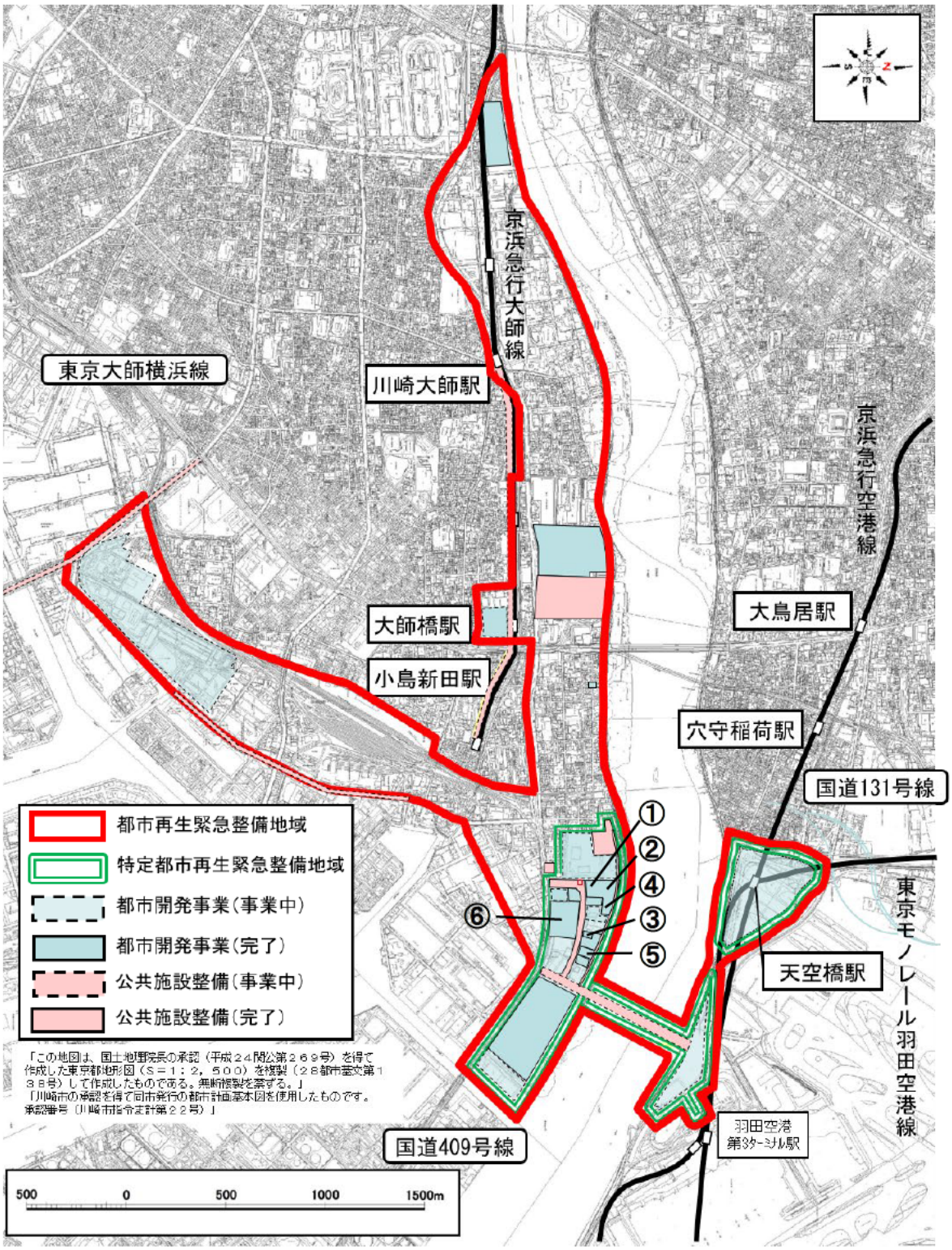
昭和 13 年	いすゞ自動車川崎工場が操業開始
平成 13 年	都市再生機構がいすゞの土地を取得
平成 13 年	羽田空港の再拡張が決定
平成 14 年	都市再生緊急整備地域に指定（川崎殿町・大師河原地域）
平成 16 年	いすゞ自動車川崎工場の閉鎖、移転
平成 20 年	殿町 3 丁目地区整備方針策定
平成 23 年	国際戦略総合特区に指定
平成 24 年	都市再生緊急整備地域の区域拡大、特定都市再生緊急整備地域に指定
平成 26 年	国家戦略特区に指定
平成 28 年	特定及び都市再生緊急整備地域の区域拡大、（羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域）

①実験動物中央研究所（H23 竣工）

②川崎生命科学・環境研究センター（LiSE）（H24 竣工）

③ジョンソン・エンド・ジョンソンインスティテュート（東京サイエンスセンター）（H26 竣工）

2）都市開発事業等の実施状況（令和３年３月時点）



「この地図は、国土地理院長の承認（平成２４関公第２６９号）を得て作成した東京都地形図（Ｓ＝１：２，５００）を複製（２８都市基文第１３８号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
「川崎市の承認を得て同市発行の都市計画基本図を使用したものです。
承認番号〔川崎市指令まち計第２２号〕」

④ナノ医療イノベーション
センター（iCONM）（H27 竣工）

⑤ライフイノベーション
センター（LIC）（H28 竣工）

⑥国立医薬品食品衛生研究所
（H29 竣工）

3）都市再生に向けた戦略（成功要因）

地勢を捉え、長期的視点からまちづくりのビジョンを策定

川崎殿町地域は、羽田空港に隣接し日本のゲートウェイともいえる場所であることを踏まえ、川崎市では当該エリアを日本が世界に発信する「ライフサイエンス」及び「環境」分野の研究拠点として発展させるという大きなビジョンを持ってまちづくりを推進している。地域の地勢を捉え将来のまちの姿を描くことで、その地域における新たなまちづくりを実現している。

立地特性を踏まえたニーズを掘り起こし、機関や企業を誘致し集積を実現

川崎市は、企業誘致を進めるため、民間開発事業者へのヒアリングを行ったが、「研究開発機関の誘致は難しく、物流施設が妥当」といった意見が多く、企業誘致は難航した。しかし、川崎市はまちづくりのビジョンや都心部と比べ自然環境に恵まれた立地の魅力に共感する機関や企業を自ら掘起すことで、「ライフサイエンス」及び「環境」の研究所といった特徴的な産業集積を実現した。描いたまちの姿が、一義的に市場の中では受け入れられない場合があるが、自治体自らがその土地のポテンシャルを理解し、積極的に企業等の掘起しを行った点がビジョンの実現に寄与している。

提供：川崎市

提供：川崎市

初期段階にエリアを象徴する機関や企業を誘致し、認知度を向上させる

川崎殿町地域では、初期段階で公益財団法人実験動物中央研究所を誘致しており、この実験動物研究所では世界で初めて成功した最先端の実験動物開発技術があり、大学や研究所とのつながりも深い。このように、新たな産業集積を図るために、初期段階にその分野で裾野が広く、様々な機関や企業とつながりを持つ企業を誘致することで、エリアの認知度を向上させ、その後の誘致においても集積効果をイメージしやすくなり、さらなる誘致につなげた。

4）まちづくりの効果

- 人口、世帯数、1 日平均の駅乗降人員において、都市再生の効果が見られる。また、1 人当たり製品出荷額、法人市民税、事業所税が増えている。

人口（地域内）	8,382 人（H27）→17,456 人（R2） ：約 108%増（区全体：約 12%増）
世帯数（地域内）	3,801 世帯（H27）→8,138 世帯（R2） ：約 114%増（区全体：約 29%増）
地価（殿町地域）	16.8 万円/㎡(H24)→19.4 万円/㎡(R2) ：約 16%上昇（川崎区商業地：約 38%上昇）
1 人当たり製品出荷額（川崎区）	1 億 785 万円（H21）→1 億 3,318 万円（R1）
法人市民税（川崎臨海部）	約 37 億円（H24）→約 42 億円（R1）
事業所税（川崎臨海部）	約 31 億円（H24）→約 33 億円（R1）
1 日平均の駅乗降人員	川崎大師駅：16,315 人（H23）→18,231 人（R1） 大師橋駅：8,977 人（H23）→10,803 人（R1） 小島新田駅：21,080 人（H23）→22,743 人（R1）

5）担当者の声

川崎市役所の当時の担当者

Q.都市再生緊急整備地域指定によりどういった効果があったか

・まさに日本の玄関口を作るという大きな命題と位置づけを得た。

Q.開発が進みどういった変化があったか？また今後の展望は？

・効果の把握にあたっては、このエリアだけでは成果は見えない。日本や世界へのつながりや道をつくるところをやっており、そういった部分を評価してもらえると良い。また、まちのプライドや価値、愛着にもつながっている。

・今後は、周辺への波及や地域の愛着につながるような取り組みにも力を入れていきたい。

・羽田空港との連絡道路が開通することで、海外の第一線の研究者が羽田空港でトランジットする合間に、キングスカイフロントを訪れて研究者と議論したり、講演会をするなどができるようになるとよい。

・キングスカイフロントでは行政が主導して誘致等を行ったが、目先の利益ではなく日本全体を考えている人がいる企業ならこういった開発はできるはずである。近年は CSR の発展形である CSV（Creating Shared Value）も提唱されており、民間企業でもビジネスとして社会問題を解決する動きが出てきてほしい。

Q.苦労した点

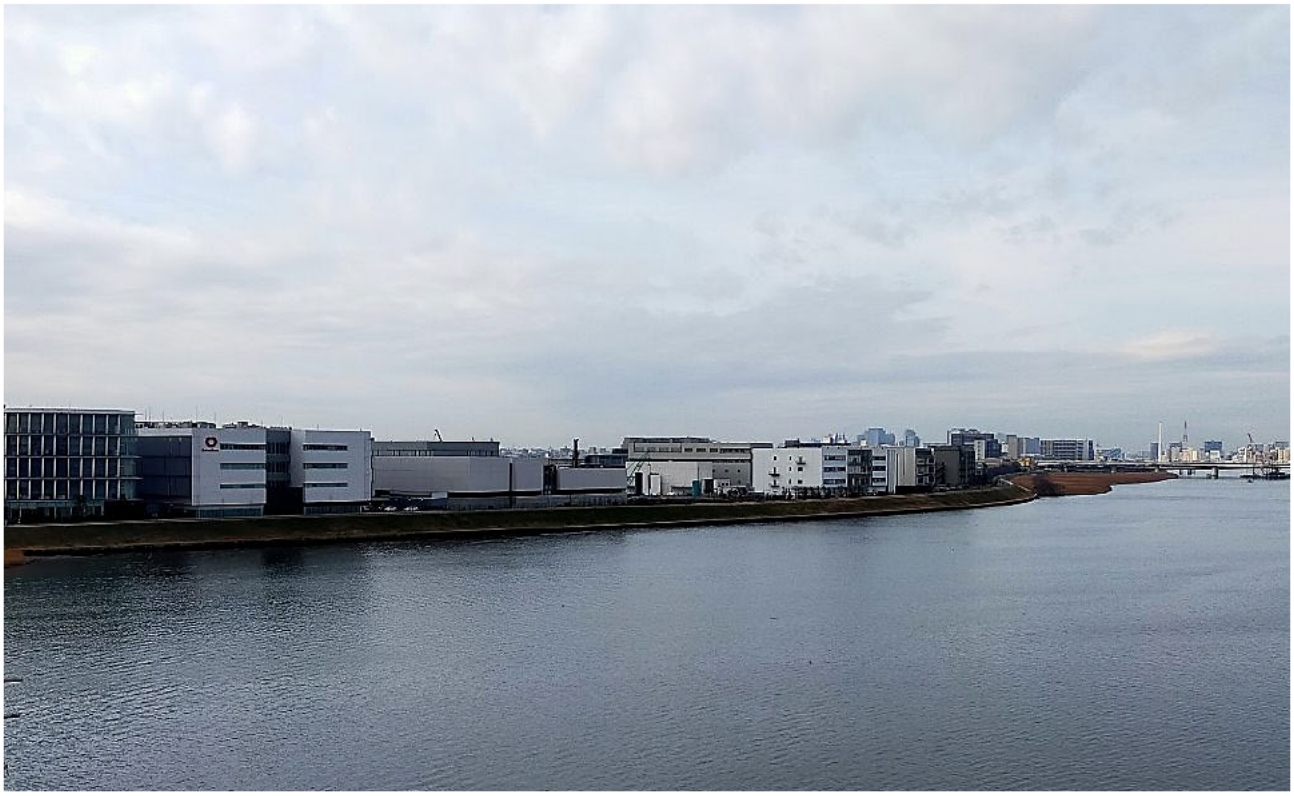
・企業の誘致は人づてで探すしかなく、苦労した。

・臨海地域の工場をすべて歩いてまわり、話を聞き、信頼関係を構築していった。また、研究機関の誘致にあたっても、地元の人たちに誘致施設の進捗を逐一説明し、すべての情報をオープンにすることで信頼関係を構築し、事業の推進の助けとなった。

・民間都市再生事業計画の認定は、立地を希望する多くの企業で活用意向があるが、空港に近いため高さ制限があり、面積要件を満たせず利用できないことも多かった。

プロジェクト事例：キングスカイフロント

羽田空港に隣接するキングスカイフロントは、日本の玄関口として世界と繋がる戦略的拠点である。大規模な工場跡地を、ライフサイエンス分野を中心とした産業集積の拠点とすることを目指し、都心部とは異なる自然に触れあえる環境整備を進め研究機関の誘致が行われている。世界最高水準の研究開発から新産業を創出するオープンイノベーション拠点の形成を目指した取り組みである。



提供：川崎市

■背景・特徴

○ライフイノベーション分野の研究機関が集積し、クラスター形成を目指す

○最先端の研究に没頭できるだけでなく、気分転換や交流ができる空間を整備

■構想・実行段階での工夫点

○リーディングプロジェクトをコーディネートし、段階的に土地利用を拡大

○土地の貸借や民間都市再生事業計画の認定など財政面で立地をサポート

■活用した制度

○民間都市再生事業計画の認定：４件

事業名	殿町３丁目土地区画整理事業
敷地面積	約 23ha
施行者	都市再生機構、川崎市
期間	平成 22 年 3 月施行認可～平成 25 年 9 月事業終了認可
整備概要	道路：地区を東西に横断し、国道409号に接続する幅員18mの区画道路等 公園：殿町第2公園（1.3ha）、下河原公園（0.3ha） その他：スーパー堤防（国土交通省）

背景・特徴

ライフイノベーション分野の研究機関が集積し、クラスター形成を目指す

従前はいすゞ自動車川崎工場があったが平成 16 年に閉鎖され、その工場用地を都市再生機構と株式会社ヨドバシカメラが取得し、平成 22 年から都市再生機構と川崎市が施行者となり、約 23ha の区域で土地区画整理事業が行われた。

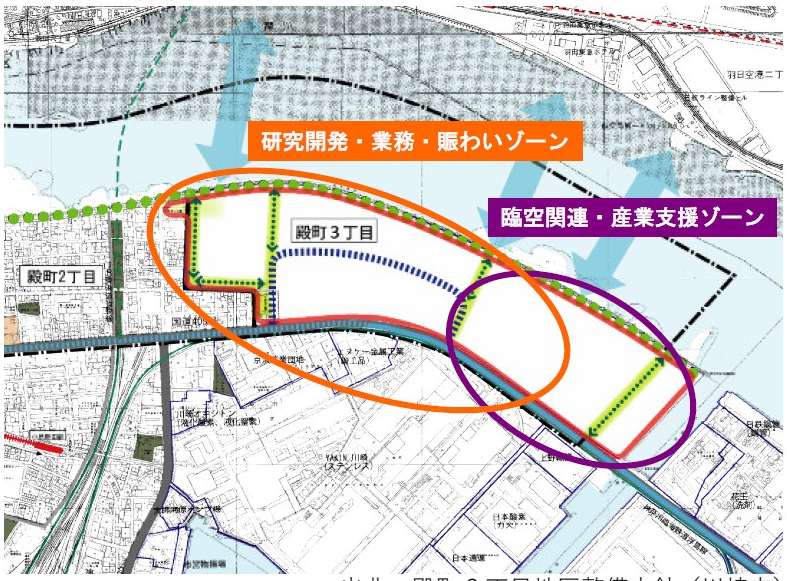
その後平成 23 年にはキングスカイフロントと命名し、ライフイノベーション分野の研究所等の誘致が行われてきた。令和 3 年 1 月時点では創薬・創薬支援、医療機器、再生医療、研究機関・大学といったライフイノベーション分野の計 70 機関（予定も含む）が立地している。

■ 立地が始まった当時の様子

■ 現在の様子（令和 3 年 3 月時点）

提供：川崎市

■ 整備方針図



出典：殿町 3 丁目地区整備方針（川崎市）

最先端の研究に没頭できるだけでなく、気分転換や交流ができる空間を整備

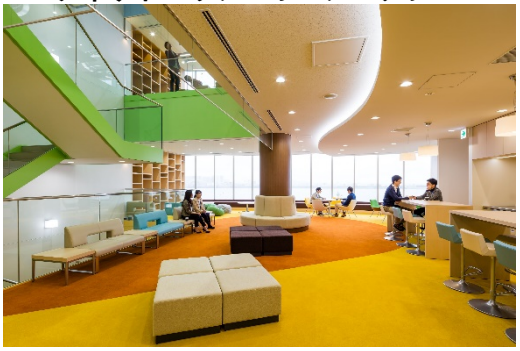
公園や緑地など、研究施設の周辺にはオープンスペースが確保されており、ゆったりとした緑の空間は研究者にとっての気分転換の場にもなっている。またナノ医療イノベーションセンター（iCONM）には、マグネットエリア・オープンラボが整備され、研究者同士が交流できる場が整備されている。また、地区内にはホテルやバー、カフェも整備されている。

キングスカイフロントの立地企業や研究機関、関係自治体等が構成員となり、キングスカイフロントネットワーク協議会が設立されており、産学官の連携により、エリアマネジメントやクラスター推進などの取り組みを行っている。

■事業に合わせて整備された公園

提供：川崎市

■マグネットエリア・オープンラボ



提供：川崎市

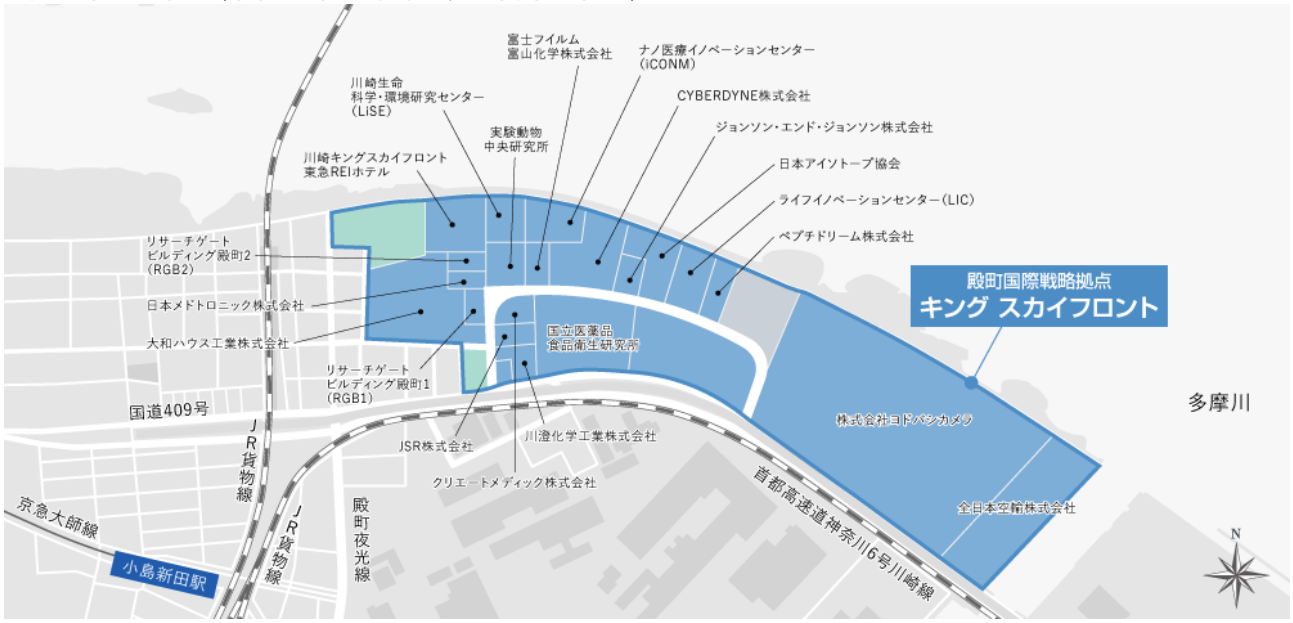
構想・実行段階での工夫点

リーディングプロジェクトをコーディネートし、段階的に土地利用を拡大

当時は羽田空港との連絡道路のルートが決まっていないこともあり、この地区の整備にあたっては、先行土地利用エリアと段階的土地利用エリアを定め、中核的な施設となるリーディングプロジェクトの立地誘導を先行して実施した。

平成 23 年に公益財団法人実験動物中央研究所が立地したのを皮切りに、平成 27 年にナノ医療イノベーションセンター（iCONM）、平成 28 年にライフイノベーションセンター（LIC）、平成 29 年にペプチドリーム株式会社、平成 30 年に国立医薬品食品衛生研究所といった機関の立地が進んだ。

■拠点形成の状況（令和 3 年 3 月時点、整備中を含む）



出典：川崎市資料を基に加工。

土地の貸借や民間都市再生事業計画の認定など財政面で立地をサポート

最先端分野の研究機関の立地にあたっては、建物だけでなく、最新の設備機器の導入が必須であり、資金力が限られている機関やベンチャー企業にとっては、移転にあたっての財政面の支援が必要である。

その中で、平成 22 年にリーディングプロジェクトとなった実験動物中央研究所や川崎生命科学・研究センター（LiSE）、ナノ医療イノベーションセンター（iCONM）の整備にあたって、川崎市が用地を取得し、土地を貸し付けて整備をすることで、研究機関等の財政面の負担を軽減させている。

また、LiSE の 4 階は、所有する大成建設が民間の研究機関に区画単位で賃貸しており、ベンチャー企業などの研究拠点として活用されている。

さらに、民間都市再生事業計画の認定を受けた計画が 4 件あり、金融支援や税制支援を受けることが可能になっている。

■諸元

プロジェクト名	実験動物中央研究所	川崎生命科学・環境研究センター（LiSE）
敷地面積	約 0.6ha	約 0.7ha
用途	研究施設	研究施設
延床面積	約 11,600 ㎡	約 11,400 ㎡
事業者	（公財）実験動物中央研究所	大成建設（株）
竣工	平成23年6月	平成24年12月
プロジェクト名	（仮称）殿町プロジェクト	ナノ医療イノベーションセンター（iCONM）
敷地面積	約 4.6ha	約 0.8ha
用途	研究施設、宿泊施設等	研究施設
延床面積	Ⅰ棟：約 7,500 ㎡、Ⅱ棟：約 10,800 ㎡、 Ⅲ棟：約 22,000 ㎡、ホテル棟：約 2,900 ㎡	約 9,400 ㎡
事業者	大和ハウス工業（株）、東京センチュリーリース（株）、芙蓉総合リース（株）	（公財）川崎市産業振興財団
竣工	Ⅱ棟：平成 29 年 6 月 Ⅰ棟・ホテル棟：平成 30 年 2 月 Ⅲ棟：令和2年12月	平成27年1月
プロジェクト名	ジョンソン・エンド・ジョンソン インスティテュート （東京サイエンスセンター）	日本アイソトープ協会川崎技術開発センター
敷地面積	約 0.3ha	約 1.0ha
用途	研修施設	研究施設
延床面積	約 4,900 ㎡	約 4,700 ㎡
事業者	ジョンソン・エンド・ジョンソン（株）	（公社）日本アイソトープ協会
竣工	平成26年5月	平成29年2月
プロジェクト名	ライフイノベーションセンター（LIC）	富士フィルム富山化学（株）川崎ラボ
敷地面積	約 0.8ha	約 0.3ha
用途	研究施設	研究施設
延床面積	約 16,100 ㎡	約 2,200 ㎡
事業者	神奈川県、大和ハウス工業（株）、東京センチュリーリース（株）	富士フィルム富山化学（株）
竣工	平成28年3月	平成28年5月
プロジェクト名	ペプチドリーム本社・研究所	国立医薬品食品衛生研究所
敷地面積	約 0.5ha	約 2.7ha
用途	研究施設	研究施設
延床面積	約 8,000 ㎡	約 31,200 ㎡
事業者	ペプチドリーム（株）	国立医薬品食品衛生研究所
竣工	平成29年7月	平成29年6月

プロジェクト名	クリエートメディック（株） 研究開発センター
敷地面積	約 0.3ha
用途	研究施設
延床面積	約 3,800 ㎡
事業者	クリエートメディック（株）
竣工	平成28年5月