

1 はじめに

土地利用転換の背景・目的

○ 背景

- 令和5(2023)年9月に予定されているJFEスチール(株)の高炉等休止は、**税収や雇用等をはじめとした川崎市の施策に多大な影響を及ぼす**ことから、川崎市とJFEホールディングス(株)は、令和3(2021)年2月、高炉等休止に伴う影響に対応し、川崎臨海部における地域の持続的な発展に向けた土地利用を推進していくため、**相互の協力に関する協定を締結した**。
- 川崎市は、主体的に扇島及び周辺地区の土地利用転換を推進するため、地権者と協議しながら、令和5(2023)年度の高炉等休止までに、土地利用方針を策定することとし、令和3(2021)年度から検討を進めている。

○ 目的

- **扇島地区の果たすべき役割、土地利用の方向性、導入機能、基盤整備に関する川崎市の考え方などを取りまとめ**、市やJFEをはじめ、国や周辺企業、扇島への進出を検討している機関などの**多くの関係者と共有**することにより、**川崎臨海部の長期にわたる持続的発展に繋げ、市民の生活を支えるとともに日本経済を牽引する効果的な土地利用転換を早期に実現する**。

土地利用転換の対象範囲

高炉等休止により用途未定となる**扇島南地区(川崎側)**と、今後土地利用転換が見込まれるJFEスチール(株)事業所内他地区(**池上町、扇町、水江町、扇島北**)を土地利用転換の対象範囲とする。また、扇島南地区(川崎側)と扇島北地区を合わせて「**扇島地区**」、池上町・水江町・扇町地区を合わせて「**周辺地区**」と定義する。



扇島地区における開発エリアの考え方

- 扇島南地区(川崎側)の222haのうち、原料ヤードとして使用されている土地は、他のエリアに比べて構造物の撤去が比較的容易であることから、早期の土地利用転換が可能と考えられる。また、原料ヤードに隣接する大水深バースについては、その後の土地利用転換を進めるにあたっての有力な資源となり得ることから、上図の**原料ヤードの一部及び大水深バースのエリアを「先導エリア」と位置付け**、扇島地区全体の開発の先鞭とする。
- 先導エリア以外の扇島南地区については、高炉や製鋼工場などの堅牢な構造物が多く存在しているため、**段階的な整備を想定**し、扇島北地区については、扇島南地区の開発状況と連動した整備を想定する。

これまでの取組の経緯

- 土地利用方針の策定にあたって、学識経験者から意見を聴取するために令和3(2021)年5月から「扇島地区土地利用検討会議」を開催し、検討会議での意見を踏まえ、川崎市の関係部局と連携して検討を進め、令和4(2022)年4月に「扇島地区土地利用方針」策定に向けた検討状況(中間報告)』を公表した。
- 令和4(2022)年度は、前年度の検討の深度化を図るため、検討内容を細分化した検討会議を開催し、**扇島地区の果たすべき役割、土地利用の方向性、導入機能、基盤整備の考え方等について**、それぞれの検討内容に対応する学識経験者や関係者から意見を聴取するとともに、**JFEや国、民間企業等のステークホルダーとの協議・調整や、市の関連施策の所管部局との調整**を行っている。

土地利用に係る基本的な考え方の位置付け

土地利用方針の策定に向けて明らかになった課題に対して状況の分析等を行い、施策の基本方向や土地利用方針に位置付ける具体的な取組を考える上での認識、視点等を示すものであり、それらを地権者であるJFE、国、民間企業等の様々なステークホルダーと共有し、土地利用の実現方策等について具体的な調整を進め、土地利用方針の策定に繋げるために取りまとめるものである。

2 扇島及び周辺地区を取り巻く状況

川崎臨海部や扇島の特徴

- 川崎臨海部は全体で約**2,800ヘクタール**の広さがあり、**鉄鋼、石油、化学等の素材産業やエネルギー、物流施設**が集積して国内有数の**コンビナート**を形成しており、現在も川崎市の製造品出荷額の7割を産出するなど、**川崎市における製造業の中心的役割**を担っているが、**近年では産業の新陳代謝も進んでいる**。
- 扇島は、その周辺地域を含めエネルギー工場やその関連施設などの「**カーボンニュートラルに取り組む産業基盤**」を有するとともに、国内有数の大水深バースを有するなど**陸海空の結節点となり得る地理的優位性**があり、さらに、**市街地から離れた首都圏内の広大な土地利用転換となるため、様々な事業活動が可能**な環境が整っている。

国の動向

川崎臨海部において産業構造の変化等が進む中、国においても、国内外の環境変化や国内における構造的課題等に対応するために、成長戦略への投資や国土強靱化等に関する取組を展開している。

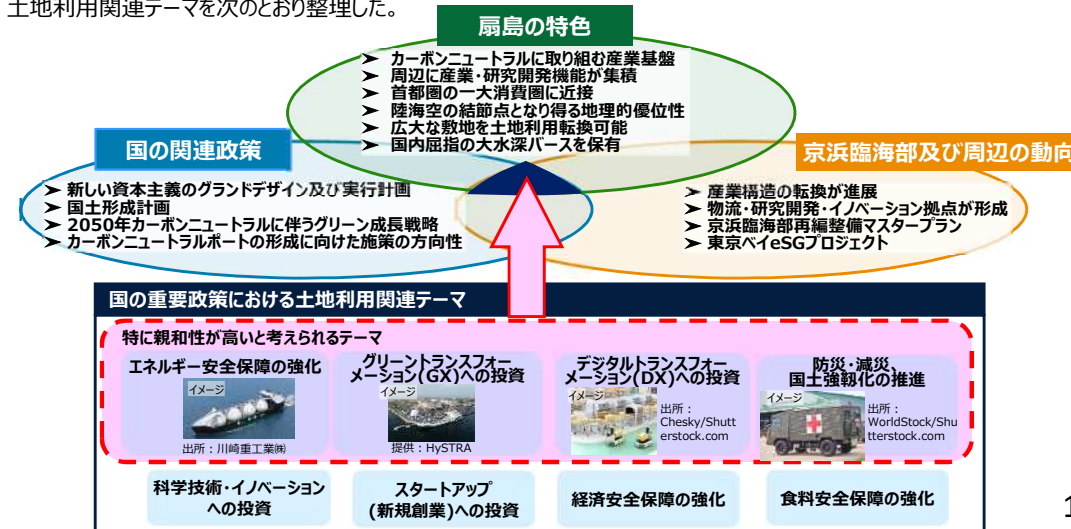
土地利用関連の国の重要政策に関する主な計画等
■ 新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 新しい資本主義の実現に向けて、科学技術・イノベーション、GX・DXなどに重点的に投資することとしている。
■ 国土形成計画(全国計画) 中間とりまとめ 持続可能な国土の形成、地方から全国へとボトムアップの成長、東京一極集中の是正を目指し、巨大災害対応やカーボンニュートラルの実現等を重点取組分野として定めている。
■ 2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略 産業政策・エネルギー政策の両面から成長が期待される水素・燃料アンモニア産業等の14の重要分野において高い目標を掲げた上で、あらゆる政策を盛り込んだ 実行計画 を策定している。
■ カーボンニュートラルレポートの形成に向けた施策の方向性 水素・燃料アンモニア等の大量・安定・安価な輸入や貯蔵等を可能とする受入環境の整備や、脱炭素化に配慮した港湾機能の高度化等を通じて、「 カーボンニュートラルレポート 」の形成を目指すとしている。

京浜臨海部及び周辺の動向

近年の京浜臨海部及びその周辺においても、社会経済環境の変化に伴う産業構造転換が進展している。また、横浜市や東京都ではそれぞれの臨海部の目指すべき将来像の実現に向けた戦略等を示している。

首都圏や我が国の課題に対応するテーマの整理

扇島地区の特徴と国や京浜臨海部及び周辺の動向を踏まえて、扇島地区と親和性の高い国の重要政策における土地利用関連テーマを次のとおり整理した。



「JFEスチール株式会社東日本製鉄所京浜地区の高炉等休止に伴う土地利用に係る基本的な考え方」の概要

3 扇島地区土地利用検討会議

扇島地区土地利用検討会議の概要

○ 会議の目的

扇島地区を基本とする早期の土地利用転換に向けた土地利用方針を策定するにあたって、川崎臨海部に対する知見が豊富で、国の審議会等に参画するなど広域的な視点を有する学識経験者に意見を聴取することを目的としている。

○ 会議の概要

テーマ	土地利用全般	先導エリア	基盤インフラ整備	周辺エリア
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・涌井委員 ・平尾委員 ・橋川委員 ・中井委員 ・森本委員 ・平野委員 	  橋川委員 平野委員 【その他出席者】 ・国土交通省(港湾) ・ENEOS, JERA, JFE など	  中井委員 森本委員 【その他出席者】 ・国土交通省(道路、港湾) ・首都高速道路(株) ・JFE など	  涌井委員 平尾委員 【その他出席者】 ・JFEなど
意見聴取項目	土地利用方針における ・果たすべき役割 ・土地利用の方向性 ・整備スケジュール ・今後の進め方 など	・カーボンニュートラルに「関連施設、物流施設等の導入・整備」 ・カーボンニュートラルに「ナート/ポート」 施策との連携に関すること ・大水深バースの活用 など	・高速道、一般道アクセスの整備手法やスケジュール等(短中期的取組) ・将来的な、新たな交通基盤整備(長期的取組) など	・先導エリア以外のJFE事業用地における導入機能、整備時期及び整備主体 ・国への働きかけや企業誘致の手法 など

学識経験者からの主な意見

【令和3(2021)年度の主な意見】

■ 扇島地区の果たすべき役割 ・脱炭素社会実現に向けた エネルギー転換という国の課題を解決する土地利用をすべきである。 ・市とJFE のためだけでなく、 日本の社会経済の構造転換につながる土地利用をすべきである。
■ 土地利用の方向性・導入機能 ・扇島地区を日本のエネルギーの構造転換のために利用すべきではないか。 ・物流施設でも、エネルギーや防災等にも使える 公共的な意味合いが強い用途とすべきである。 ・ 平時は競争力のある産業を生み出すイノベーションの起点となり、有事は公共性の高い防災のための拠点となる。 そのような土地利用を考えるべきである。 ・川崎が内陸に持っている 産業の強さや、100年の工業都市としての資産などの優位性を活かし、これらを次世代に繋げるべきである。 ・扇島地区は技術の進化によって街そのものがどんどん変化し続ける、 新しい技術で作られていくショーケースや実験場のような場所となるのに非常に適している。 ・ 市民が楽しめるような新しいにぎわいを創出する場所 とすることも検討すべきである。 ・広大な土地を一から開発できることや市街地から離れている等の特色を活かし、特区制度などにより デジタル要素やビッグデータを全部取り込み、結果的にスーパーシティとなっているのがよい。
■ 基盤整備の考え方 ・税金や雇用を生もうとすればするほど、インフラにもある程度投資をしなければならない。 ・将来的に扇島への立地を検討する民間企業などが魅力を感じるよう、 将来を見越してインフラ整備していくことも必要 である。

【令和4(2022)年度の主な意見】

■ 扇島地区の果たすべき役割 ・全国的に臨海部に使われない土地が増えていることは、国にとって大きな課題であり、扇島地区がその 課題解決の先進的な土地利用転換のモデルとなるという大義 を打ち出せるとよい。
■ 周辺地区の果たすべき役割 ・池上町・扇町・水江町は、隣接地にエネルギーやリサイクル等の多様な産業が既に集積している。扇島との連携も考慮した方がよいが、既存のエリア特性を活かして、臨海部全体の発展につなげることを考えた方がよい。
■ 土地利用の方向性・導入機能 ・日本のカーボンニュートラルを先導する水素の供給拠点を指す上では、 複数の水素キャリアによる事業をしっかりと具体化させ、需要拡大に向けて周辺事業者等とも連携していく必要がある。 ・ カーボンニュートラル化が先進的に進むエネルギー拠点であることを市民も実感 することができるショールーム的な設計が必要である。 ・先導エリア以外の扇島地区については、未来志向の企業を誘致する上で、空港との近接や港湾がある立地条件を活かすことができる 空飛ぶクルマの拠点や次世代ジェット燃料の拠点などはベストポジション と言えるのではないかと。 ・先導エリア以外の扇島地区については、 既存の構造物を上手く活用して世界的に需要がある大型の展示場に暫定利用 するなどして、時間軸も考えながら将来的な利用を多層的に考えていく必要がある。
■ 基盤整備の考え方 ・2030年までの最低限の基盤インフラ整備として、 扇島と首都高速湾岸線とを接続するための東京・横浜方向の出入口、東扇島と扇島を接続する道路の整備は必要 である。 ・ 基盤インフラ整備は、10～20年先に扇島をはじめとする京浜臨海部が日本の先行的な拠点となるよう、次世代交通の活用も視野に入れて検討すべきである。 ・エネルギー移行の今後が見通せない中では、 貴重な大水深バースを1社が占有するより、公共的な使い方をした方がメリットが大きい と考える。

4 扇島及び周辺地区の果たすべき役割

臨海部ビジョンにおける目指す将来像との整合を図るとともに、扇島地区土地利用検討会議における意見や前記の「首都圏や我が国の課題に対応するテーマの整理」を踏まえ、扇島及び周辺地区の果たすべき役割を次のとおり整理した。

扇島地区の果たすべき役割

扇島地区は、川崎のカーボンニュートラルに取り組む基盤をはじめ、陸海空の結節点となり得る地理的優位性を有している。それに加え、背後に首都圏の一大消費圏を抱えていることから、これらの土地を適切に利用転換することで、「地球温暖化の進行」、「産業構造の転換」など、我が国が抱える課題を解決するフィールドになり得るポテンシャルを秘めている。また、扇島地区の広大な敷地と陸海空の結節機能を活かし、災害時は道路、水路、航路、空路を総合啓開し、緊急輸送ルートを確認することで、発災直後の応急対応を行うとともに、首都圏のいち早い復旧・復興を成し遂げる役割も期待できる。

これらの地理的優位性等を活かし、『**未来志向の土地利用を通じて、平時は川崎臨海部の発展だけでなく、我が国の重点課題の解決と国際社会におけるプレゼンスを高め、有事は首都圏を守る要となること**』を目指すべきである。



出所：RM Studio/Shutterstock.com

周辺地区の果たすべき役割

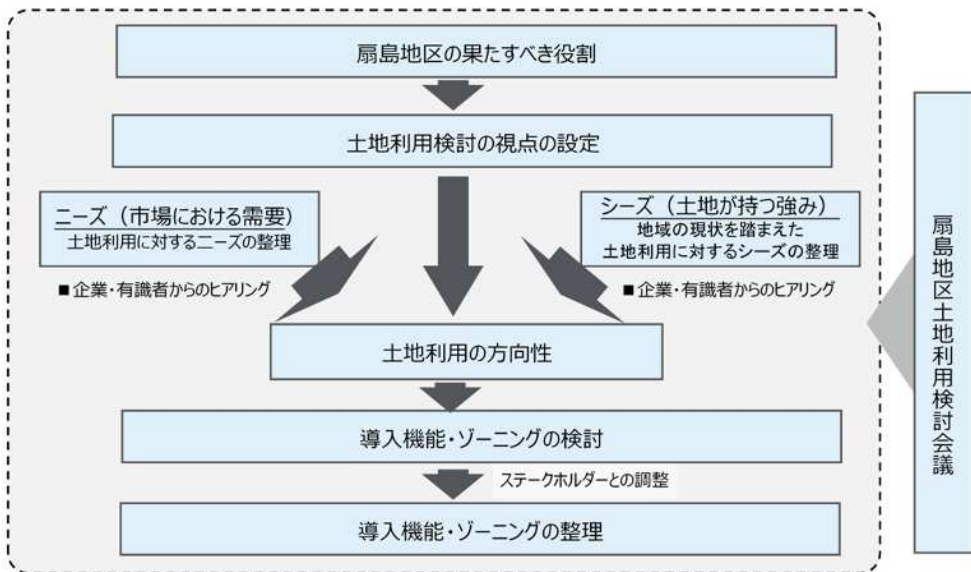
周辺地区においては、低未利用の資産の有効活用や土地の最適利用を図るための取組が進んでおり、当該地区は、扇島地区に比べると土地利用転換が見込まれる面積が限定的であることや、隣接地に多種多様な産業が集積していること、また、一定程度の交通インフラが整備されていることなどを踏まえると、既存の産業等と連携しながら、現状の特性を活かして、臨海部の持続的発展に資する土地利用への転換が望ましいと考えられる。

そうしたことから、『**現状の特性を活かしつつ、臨海部全体で求められる機能に寄与すること**』を目指すべきである。 2

5 土地利用の方向性

扇島地区の土地利用の方向性の検討フレーム

扇島地区の果たすべき役割及びそれを踏まえて整理した土地利用検討の視点を基に、企業ヒアリング等によるニーズ・シーズの把握や実現可能性の確認を行い、土地利用の方向性を整理することとした。



扇島地区の土地利用検討の視点

扇島地区の果たすべき役割を踏まえ、扇島地区の地理的優位性等を活かした効果的な土地利用に向けて、次のとおり土地利用検討の視点を整理した。

○ 我が国の重点課題の解決に寄与する土地利用

扇島地区及びその周辺は、エネルギー工場やその関連施設など、カーボンニュートラルに取り組む産業基盤や、公害を克服する過程で得られた優れた環境技術を有している。また、国内有数の大水深バースや陸海空の結節点となり得る地理的優位性を有していることから、カーボンニュートラル化や大規模災害対応など、我が国の重点課題の解決に寄与する土地利用を検討する必要がある。

○ 我が国の産業競争力を高める土地利用

扇島地区は、陸海空の結節点となり得る地理的優位性を有するとともに、首都圏の一大消費圏を抱えながらも、市街地からは離れていることから大規模でチャレンジングな産業活動を行いやすい場所である。そうした環境を活かして、社会経済状況の変化に柔軟に対応し、我が国の産業競争力を牽引する土地利用を検討する必要がある。

○ 公共性・公益性と事業性の両立を考慮した土地利用

扇島地区の果たすべき役割を踏まえると、公共性・公益性の高い土地利用への転換が求められることから、民間投資においても公共性・公益性の実現と共に事業性を確保できる土地利用を検討する必要がある。

○ 長期的なトレンドを見据えた柔軟な土地利用

扇島地区の土地利用転換は、広大な土地であることなどから長期にわたる見込みであり、長期的なトレンドを見据えて、臨海部の持続的発展や我が国のプレゼンス向上につながることを軸にしなが、市場ニーズ等により機能の拡充・強化や入れ替えが柔軟に行えるような土地利用を検討する必要がある。

○ エリア間の相乗効果が図れる土地利用

扇島地区においては、長期にわたる段階的整備が想定されることから、先導エリアにおける産業の集積やインフラ等の整備の状況を踏まえて、エリア間で相乗効果を発揮できる土地利用を検討する必要がある。

扇島地区についてのニーズの整理（企業等からのヒアリング意見）

- 扇島地区の先導エリアは、**水素等を受入・供給する基地**になり得る。
- 羽田空港からの近接性やバースが利用できるという特色を活かすことにより、**SAF(持続可能な航空燃料)等の次世代燃料の製造拠点が期待できる。**
- 扇島地区は、地理的特性から**空飛ぶクルマのオペレーションハブ(整備や駐機等)の可能性**がある。
- 川崎臨海部において**物流の開発需要は高く、今後も需要が見込める。**
- 扇島地区は、社会課題と技術の双方を起点に、**スマートシティのアプローチをバランスよく検討できる場所であり、モデル都市を造成していくのに適している。**
- 扇島地区に**防災拠点を整備することで、東扇島の防災拠点で不足する機能を補完して一体的な運用が図れる。**

扇島地区についてのシーズの整理（企業等からのヒアリング意見）

- カーボンニュートラルの取組を実施するために、**大量輸送を可能とする大水深バースは強み**として活かせる。
- 将来的に水素の大口需要家となり得る可能性のある**発電所などの潜在的なニーズが存在していることは強み**として活かせる。
- インターテインメント施設や大型展示場、及びそれらの関連施設などを十分整備できる広さであり、**首都圏でこれだけ広大な土地を利用できることは大変貴重**。大規模でドラスティックな取組を実施することができる。
- 扇島は東京や羽田との近接性や、利用可能なバースがあるなど**交通結節点となり得る地理的優位性**をもっている。この優位性を活かすことで、扇島地区に大規模物流拠点の開発も可能である。また、有事に備えリダンダンシーの高い防災拠点を整備しうる場所である。

扇島地区の土地利用の方向性

「扇島地区の土地利用の方向性の検討フレーム」にて示した手法により、扇島地区の土地利用の方向性を次のとおり取りまとめた。

1 カーボンニュートラルを先導

カーボンニュートラルコンビナートを形成し、我が国のコンビナートの規範となることで、エネルギー構造の転換を先導するエリア。

2 首都圏の強靭化を実現

陸海空の交通結節機能を活かし、平時は経済的な価値を生み出し、有事は首都圏を守る要となるような、強靭な国土、経済社会システムを構築するエリア。

3 新たな価値や革新的技術を創造

未来を創造する技術を実証する場を形成し、世界に先駆けた革新的な技術を次々に生み出し世界をリードするエリア。

4 未来を体験できるフィールドの創出

特区をはじめとしたさまざまな規制緩和制度の活用により、我が国の未来を創造するあらゆる最新のサービスをいち早く実装し体験できるエリア。

5 常に進化すスーパーシティを形成

前述の1から4を目指すことにより、あらゆる最新技術が様々なステークホルダーにより実現され、相乗効果が生まれることにより、すべての要素が絶えず進化し、いつ訪れても常に最先端の未来空間を体験できるエリア。

周辺地区の土地利用の方向性

周辺地区については、企業等から「扇島地区のような広大な面積の土地利用転換ではないため、ドラスティックな取組は考えにくい。」や「産業道路や首都高速道路と隣接している等の強みを利用しつつ、周辺に立地している企業や施設の状況などを活かした土地利用をめざすべきである。」などの意見があった。

土地利用の方向性としては、「周辺地区の果たすべき役割」や企業等とのヒアリング意見等を踏まえて、「リサイクルをはじめとする産業の集積を活かした、臨海部の持続的発展への寄与」と整理した。

「JFEスチール株式会社東日本製鉄所京浜地区の高炉等休止に伴う土地利用に係る基本的な考え方」の概要

6 土地利用の具体化に向けた検討

扇島地区への導入機能

○ 先導エリアへの導入機能

構造物の撤去が比較的容易であることや大水深バース等の開発資源を有することから、早期土地利用転換に向けて明確な市場ニーズがあることはもとより、**扇島地区全体の開発の先鞭として、その後の開発につながるような機能**としている。

扇島地区（先導エリア）への導入機能	
■ 水素を軸としたカーボンニュートラルの拠点	「カーボンニュートラルに取り組む産業基盤」、「広大な敷地を土地利用転換可能」、「国内屈指の大水深バースを保有」などの強みを活かし、水素を軸としたカーボンニュートラルエネルギーの受入・貯蔵・供給・利用の拠点形成を目指す。導入想定施設としては、 水素・アンモニア等のカーボンニュートラルエネルギーを受入れるためのタンクや港湾施設 などの導入について調整を進める。
■ バース等を活用した港湾物流拠点/最新技術等を活用した高度物流	「首都圏の一大消費圏に近接」、「陸海空の結節点となり得る地理的優位性」などの強みを生かし、DX化やロボット等の先進的技術の導入により効率化・高付加価値化を実現した高度物流拠点や港湾物流拠点の形成を目指す。導入想定施設としては、 水素を軸としたカーボンニュートラル拠点から出た冷熱を利用した倉庫、設備のスマート化や輸送の効率化、カーボンニュートラル化に資する高度な物流機能 などの導入について検討・調整を進める。



○ 先導エリア以外への導入機能候補

扇島地区（先導エリア以外）については、広大な敷地に高炉や製鋼工場などの堅牢な構造物が多く存在しているため、長期的かつ段階的な整備が想定されることから、前述の土地利用検討の視点を基本としながら、時代に即した可変的かつ多様な可能性を含む土地利用を担保しておくことが望ましい。今後は、本基本的な考え方に示す導入機能候補等を踏まえ、我が国の重点課題の解決に寄与する土地利用等を目指して、国との調整を進めるとともに、産業の動向や進出意欲の高い事業者の意向等を捉えながら、土地利用方針の策定に向けて検討の深度化を図る。

扇島地区（先導エリア以外）への導入機能候補	
■ カーボンニュートラルエネルギー	先導エリアで整備を想定する水素を軸としたカーボンニュートラルの拠点を活かして、カーボンニュートラルエネルギーを生み出す拠点の形成を目指すことが考えられる。導入想定施設としては、 水素等のエネルギーを利用した発電所、カーボンフリーな次世代ジェット燃料等の開発・製造 などについて検討を進める。
■ 産業構造の転換に寄与する次世代産業	臨海部における産業構造の転換が進む中、次世代産業に関する研究開発から実証実験、製造・整備を行う企業等が集積する一大拠点の形成を目指すことが考えられる。導入想定施設としては、 新たなモビリティ等の次世代産業の研究・実証実験や製造施設 、そうした技術を活かした 高度物流施設 などについて検討を進める。
■ 空のモビリティ等	移動手段に関する技術革新、成長分野への投資促進といった社会環境等の変化を捉え、空のモビリティ等に対応した交通拠点の形成を図ることが考えられる。導入想定施設としては、 空のモビリティの発着場 や、 BRT等の新たな基幹的交通軸の導入 とともに 陸・海・空のモビリティ同士を繋ぐターミナル施設 などについて検討を進める。
■ 商業・文化・生活・エンターテインメント	コト消費の高まりや既存の重厚長大産業からの転換といった社会環境等の変化を捉え、産業拠点としての利用にとどまらない新たな土地利用の可能性を視野に入れ、水素の活用や先端テクノロジーを体験できるエンターテインメント性のある交流空間や、新技術を身近に感じられる未来型都市の居住空間の形成を目指すことが考えられる。導入想定施設としては、この場所自身が 未来型のライフスタイルを体験できる場としての役割を果たすほか、世界的な需要が見込まれる大規模展示場 、街に実装されている 新たなモビリティや技術を体験し、実証データを提供できる短期滞在型住宅 や、 ホテル、商業施設、大規模公園 などについて検討を進める。

扇島地区（先導エリア以外）への導入機能候補（つづき）	
■ 首都圏防災を支える拠点	気候変動・災害の頻発化という脅威に直面する中、平時は経済的な価値を生み出し、有事は首都直下型地震等の自然災害に備えるために、これまで挙げてきた導入機能候補が緊急支援物資を分配・輸送するためのハブや、災害時医療や広域支援部隊等の一次集結施設等に転換し、東扇島基幹的広域防災拠点との一体的な運用が可能な防災拠点の形成を目指すことなどが考えられる。想定される機能転換としては、 水素等のエネルギーを利用した発電所は、発災直後の応急対応や復旧・復興活動に必要な電気の供給拠点に、空のモビリティの発着場は、発災直後の応急対応や救援物資や資材・人員の輸送拠点に、大規模公園は、復旧・復興活動のためのベースキャンプや災害廃棄物への対応などに利用することが挙げられる。

先導エリア以外の導入機能候補について、扇島地区の果たすべき役割である、『平時は川崎臨海部の発展だけでなく、我が国の重点課題の解決と国際社会におけるプレゼンスを高め、有事は首都圏を守る要となること』を踏まえて、次のとおりまとめる。

常に進化するスーパーシティを形成 【図表 扇島地区への導入機能候補】 首都圏の強靱化を実現

役割	機能	施設	概要	想定される災害時の利用方法	
カーボンニュートラルを先導	カーボンニュートラルエネルギー	水素等発電所	水素供給拠点からの水素などを利用しカーボンフリー電力を首都圏に供給	発災直後の応急対応や、復旧・復興活動のためのエネルギー供給施設	
		次世代ジェット燃料の製造	羽田空港からの近接性やバースを活かした次世代ジェット燃料の製造拠点		
		水素等供給拠点	水素等のカーボンニュートラルエネルギーの大規模受入れ拠点		
新たな価値や革新的技術を創造	産業構造の転換に寄与する次世代産業	製造施設	我が国の産業構造の転換に寄与する関連製品等の製造施設	発災直後の応急対応や、復旧・復興活動のための部品や製品の提供	
		研究・実証施設	我が国の産業構造の転換を促す高付加価値製品の研究・開発施設		
		高度物流	設備のスマート化や輸送の効率化、カーボンニュートラル化に資する高度な物流機能		
未来を体験できるフィールド	商業・文化・生活・エンターテインメント	空のモビリティ等	空のモビリティ発着場等	将来の空の需要増加を見越した空飛ぶクルマ等の発着場等	空のモビリティを活用した発災直後の応急対応や、救援物資や資材・人員の輸送拠点
		展示場	商談や展示会など世界基準で求められる大規模な展示場	発災直後の応急対応や、復旧・復興活動のための資機材や救援物資の分配・輸送のターミナル	
		短期滞在型住宅	次世代の産業等の開発や発展に向けてデータや実証フィールドを提供するための短期滞在型住宅	-	
その他（他の機能の効果を高める施設）	商業・文化・生活・エンターテインメント	ホテル	ビジネスや観光利用等を支える宿泊施設	発災直後の応急対応や、復旧・復興活動のための宿泊施設や指揮所	
		商業施設	ビジネスや観光利用を喚起するための補助施設	発災直後の応急対応や、復旧・復興活動のための資機材や救援物資の受入れ施設	
		大規模公園	平時は休憩スペースとなり、有事は復旧・復興支援活動のためのオープンスペース	発災直後の応急対応や、復旧・復興活動のためのベースキャンプや災害廃棄物への対応	
その他	修理工場	臨海部立地企業の設備のメンテナンスを最新技術により行う工場	発災直後の応急対応や、復旧・復興活動のための部品、場所、技術等の提供		

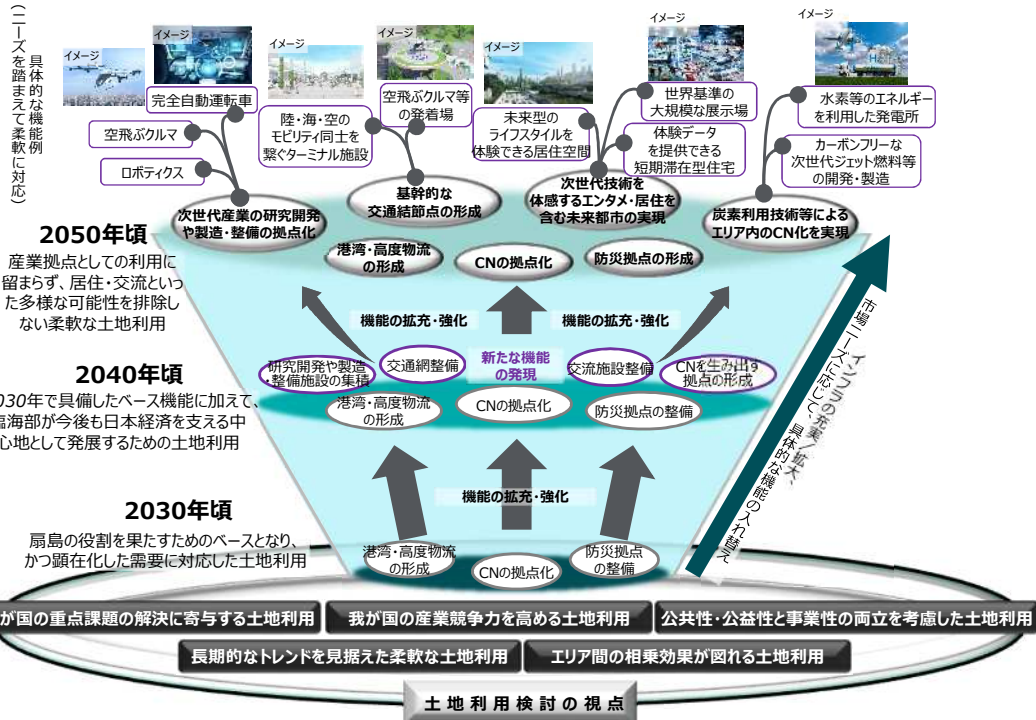


「JFEスチール株式会社東日本製鉄所京浜地区の高炉等休止に伴う土地利用に係る基本的な考え方」の概要

扇島地区のゾーニングイメージの検討

ゾーニングイメージの設定に向けた考え方

導入機能の検討を踏まえ、ゾーニングイメージの検討を行う。扇島地区の面積は広大であり、高炉や製鋼工場などの堅牢な構造物が多く存在していることから、長期を見据えた段階的な整備が必要となる。そのため、ゾーニングイメージの設定に向けて、概ね10年を1期間として、将来的な変化も考慮し、各期間の土地利用の進行イメージを次のとおりまとめた。



ゾーニングイメージ

「先導エリアのゾーニングイメージ」

先導エリアにおいて、「カーボンニュートラルエネルギーゾーン」と「港湾物流・高度物流ゾーン」を配置していく方向とし、**大水深バスがある南側にカーボンニュートラルエネルギーゾーン、首都高速道路の新出入口や幹線道路予定地に近い北側に港湾物流・高度物流ゾーンを配置**した。土地利用方針の策定に向けては、関係するステークホルダーと連携しながら、ゾーニングイメージの一層の具体化を図る。

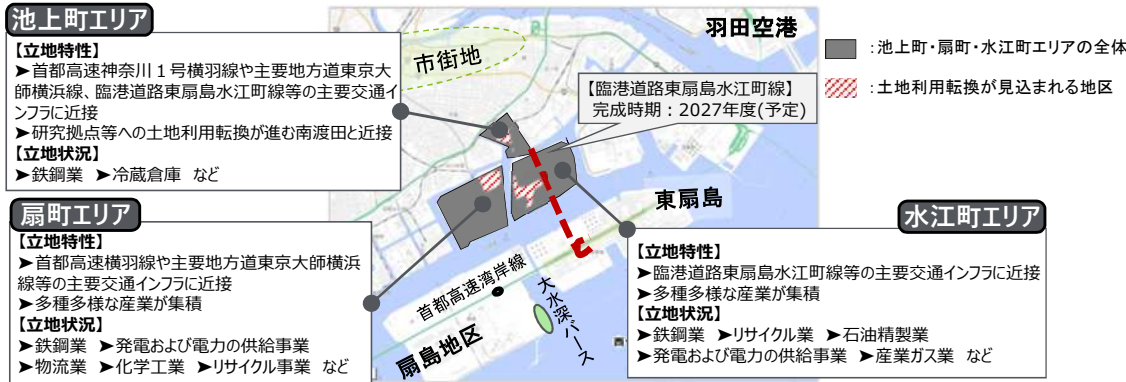
「先導エリア以外のゾーニングイメージの考え方」

先導エリア以外のゾーニングイメージについては、土地利用方針の策定に向けて周辺施設との親和性、インフラの整備状況、既存構造物の撤去の容易性などを踏まえて、国や地権者などのステークホルダーと協議・調整を行い施設の整備時期やゾーニングイメージの検討を進める。



周辺地区の導入機能候補

池上町、扇町及び水江町地区については、川崎臨海部が必要とされている機能や当該エリア全体の特性、周辺に立地している企業の状況なども踏まえて、必要と考えられる役割と導入機能候補を下表のとおり整理した。



エリア	エリアの特性や周辺の土地利用を踏まえて当該エリアに求められる役割	導入機能候補
池上町	臨海部を横断する主要地方道東京大師横浜線と都市計画道路皇月橋水江町線との近接性や、研究拠点等への土地利用転換が進む南渡田と隣接しているという特色を活かし、「川崎駅-臨海部」と「臨海部間」をつなぐ結節点となることや、殿町や南渡田などの周辺の産業拠点と連携した新たな産業集積地としての役割が期待できる。	基幹的な交通結節機能 イノベーションの創出につながる産業連携機能
扇町	首都高速道路出入口や主要地方道東京大師横浜線との近接性や、発電事業や化学工業を中心に多種多様な産業が集積しているという特性を活かし、川崎臨海部の活性化に資する高度物流機能の導入や、カーボンニュートラル化に資する取り組みを実現する役割が期待できる。	川崎臨海部の活性化に資する最新技術等を活用した高度物流機能 カーボンニュートラル関連産業
水江町	リサイクル業や化学工業を中心に多種多様な産業が集積しているという特性を活かし、首都圏のリサイクル事業の一大拠点の形成や、CO2などの炭素資源から素材・製品等を製造する炭素循環型社会の実現を先導する役割が期待できる。	脱炭素社会・循環経済への移行に資するプラスチック等のリサイクル拠点 カーボンリサイクル製品の製造拠点

7 地権者の意向

扇島及び周辺地区における土地利用転換の検討にあたり、地権者の意向を次のとおり把握し、本基本的考え方ですす土地利用の方向性等と同一の視点で検討を進められていることを確認した。今後、公共性・公益性の高い土地利用転換の実現に向けて、地権者と更なる調整を進める。

扇島地区の土地利用転換に向けた意向

川崎市と協力して脱炭素社会の実現などに資する**公共性・公益性の高い土地への利用転換を図り、地域や社会の持続的な発展に貢献したい**と考えており、扇島地区を起点に国の喫緊の課題であるカーボンニュートラル燃料のサプライチェーンを構築し、首都圏のゼロカーボン社会実現に向けて先導的な役割を担うなど、**当該エリアが国策プロジェクトに位置付けられるよう国への働きかけが必要と考えている**。土地利用にあたっては、「土地売却」「土地賃貸」「事業利用」の選択と組合せを検討しており、先導エリアにおいては、ENEOS・JERAとJFEの3社で、水素・アンモニア等脱炭素燃料の受入拠点及びサプライチェーンの構築に向けた検討を始めている。

実現時期 令和12(2030)年度までに一部土地の供用開始を目指す。

周辺地区の土地利用転換に向けた意向

川崎市と協力して**社会的課題の解決に資する機能を備えた土地への利用転換を図り、地域や社会の持続的な発展に貢献したい**と考えている。土地利用にあたっては、「土地売却」「土地賃貸」「事業利用」の選択と組合せを検討しており、リサイクル拠点としての事業利用などの検討をしている。

実現時期 川崎市と協議をしながら、エリアの特性に合わせて逐次土地利用転換を目指す。

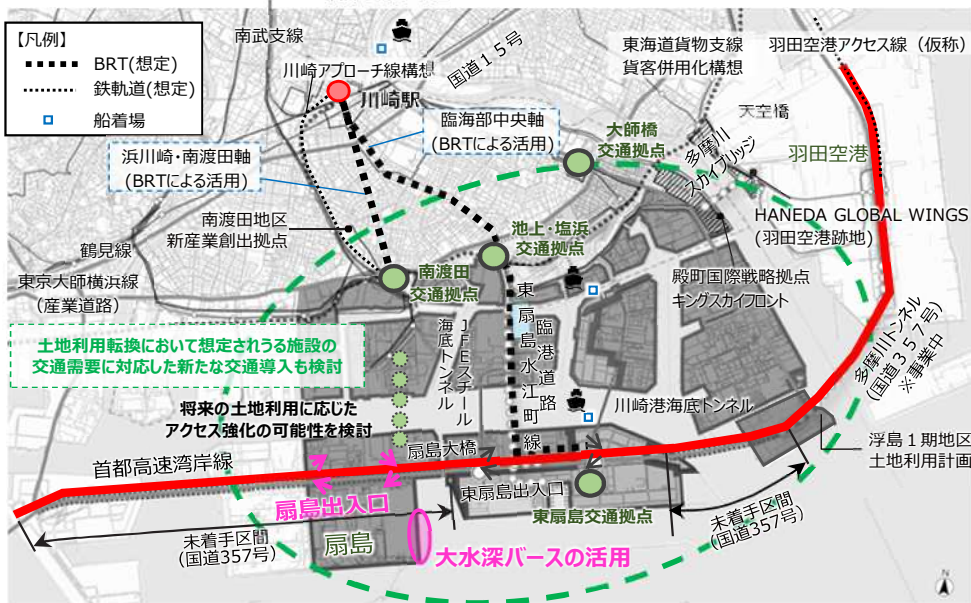
8 土地利用の実現方策

基盤整備の考え方

【交通アクセスの整備】

- 高速道路の整備による首都圏や遠方等とのアクセス性向上、一般道路の整備による川崎臨海部とのアクセス性向上について、産業活動の活発化、市民生活の質向上等、安心・安全の確保、エリア価値向上・税収の増加の各観点で整理を行い効果を確認した。
- 扇島地区の土地利用転換は、大規模かつ長期にわたる事業が想定されることから、基盤整備にあたっては社会経済状況の変化に迅速かつ柔軟に対応していく必要がある。
- このため、将来の状況変化に対応できるように段階的な整備を基本として、整備内容を大きく2つに区分し、令和12(2030)年度までの一部土地利用開始を踏まえて、都市活動に必要な具体的な検討を進めていく**短中期的取組**と、土地利用転換の概成に焦点を合わせて将来的に必要な交通インフラの方向性の検討を行っていく**長期的取組**として整理する。
 - ▶ **短中期的取組として**、扇島の交通アクセスの現状、高速道路・一般道路整備により期待される効果、学識経験者や企業からの意見を踏まえ、**扇島における一般道アクセスと高速道アクセス整備の必要性の確認を行った**。特に、扇島での水素・アンモニアの受入拠点整備を検討している企業からは、拠点整備のための工事を円滑に進める上で、高速出入口や一般道は必要不可欠との意見が出されている。
 - ▶ **長期的取組として**、「**土地利用転換の概成に向けて、鉄軌道等の様々な交通手段の検討**」や「**周辺地域を含めた全体ネットワーク構築の検討**」を進めることとする。

【新たな交通基盤整備の検討】



【バース等の整備・運用】

- 大水深バースを含む扇島東側のバースの整備などについては、1社に限らない公共的な利用、後背地への投資を促す安定的な利用など期待される役割や事業者等の需要を踏まえ、検討を進める。

【生活インフラの整備】

- 上水道・工業用水道・下水道等の生活インフラについては、導入機能・ゾーニングの検討の進捗等を踏まえながら、関係者と協議・調整を進める。

土地利用に関する手続き等

土地利用転換を実施するためには、都市計画変更（高速出入口新設、用途地域等）、港湾計画や分区の変更、環境アセスメントに関する手続き等が必要となる可能性がある。そのため、導入機能やゾーニングの検討の進捗を踏まえながら、協議・調整を進める必要がある。

整備スケジュール

エリア	整備内容	2023年～2030年	2031年～2040年	2041年～2050年	
扇島地区	先導エリア	水素供給拠点 高度物流拠点・港湾物流拠点	行政手続き 既存施設の解体・撤去 拠点整備の設計・施工		
	先導エリア以外	CNエネルギー 次世代産業 空のモビリティ 商業・文化・生活・エンターテインメント			一部土地利用開始以降のスケジュールについては、土地利用方針の策定に向けて、導入機能やゾーニングイメージと並行して検討を進める。
扇島地区 (基盤インフラ)	防災機能				
	道路	協議・調整	・首都高速湾岸線 出入口整備 ・扇島内アクセス道路整備 ・扇島大橋の活用 ・扇島大橋～国道357号 連絡道路整備 ・国道357号整備		
	港湾		・バース整備 ・アクセス道路整備		
	上下水道など		・先導エリア内の整備		

概算整備費用

川崎市が支出する可能性がある扇島地区の整備に必要な項目は、道路整備、バース改修、上水道・工業用水道・下水道などが想定される。今後、土地利用方針の策定に向けて整備主体や概算整備費用について検討を進める。

島内利用者数や税収

土地利用方針の策定に向けて、第6章で整理した扇島地区の導入機能やゾーニングイメージの検討の深度化等を図り、一部土地利用開始時や土地利用の概成時を踏まえた利用者数や税収の試算について検討を進める。

9 土地利用方針策定に向けた今後の検討

令和5(2023)年9月の高炉等休止前までの土地利用方針の策定に向けて、今後検討が必要な項目は次のとおりである。検討にあたっては、本土地利用に係る基本的な考え方を示した上で、国やステークホルダーとなる事業者等と調整を図っていく。

- 本基本的な考え方に示す土地利用の方向性等をもとに、地権者と土地利用の具体化に向けた協議を進める。
- 扇島地区（先導エリア）について、地権者、エネルギー関係企業等と調整を進め、ゾーニングを具体化していく。
- 扇島地区（先導エリア）における水素等の供給拠点の整備について、カーボンニュートラルに係る国の支援策の適用等について調整を進めるとともに、需要拡大に向けて周辺事業者等との連携を強化していく。
- 扇島地区（先導エリア以外）については、地理的優位性がある広大な敷地である一方で、堅牢な既存構造物が多く存在しており、それらの撤去に莫大なコストが見込まれることを踏まえ、土地利用の検討においては、長期的かつ段階的な整備を想定するとともに、公共性・公益性と事業性の両立を図る必要がある。
- 扇島地区（先導エリア以外）については、本基本的な考え方に示す導入機能候補等を踏まえ、国家的な課題解決等に資する国の重要政策との連動について調整を進めるとともに、産業の動向や進出意欲の高い事業者の意向等を捉えながら、検討の深度化を図る。
- 周辺地区については、本基本的な考え方に示す導入機能候補をもとに、具体的な導入機能について地権者と協議を進める。
- 土地利用転換の概成に向けて、鉄軌道等の様々な交通手段の検討や周辺地域を含めた全体ネットワーク構築の検討を進める。
- 扇島地区の開発段階に応じた交通インフラや送電網等の各種インフラの整備について、検討の深度化を図る。
- 大水深バースを含む扇島東側のバースの活用方法については、国やエネルギー関係企業等と協議を行いながら期待される役割や事業者等の需要を踏まえ調査や検討を進める。
- 導入機能・ゾーニングイメージに基づく全体的な事業費や税収効果等について検討を進める。