

1 はじめに

【本編：第1章】

(1) 背景・目的

ア 我が国の鉄鋼産業を取り巻く状況／事業環境変化→国内の老朽化高炉閉鎖や改修へ
イ JFEスチール(株)の高炉等休止（令和5(2023)年9月予定）

・同社がもたらした産業発展等→**税収や雇用**など本市の施策に**多大な影響**

⇒川崎臨海部は、法人が納める税目の約4割を占める等、本市産業をリード
その中で、JFEスチール(株)は、最大の事業面積をもつ企業

ウ 川崎臨海部／鉄鋼、石油等の素材産業、エネルギー、物流施設集積→産業構造変化／
殿町国際戦略拠点「キングスカイフロント」、「カーボンニュートラルコンビナート構想」

エ 令和3(2021)年2月 川崎市とJFEホールディングス(株) 協定締結、方針策定に向け検討
・相互に協力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

(目的) ① 果たすべき役割、土地利用の方向性、導入機能、基盤整備に関する本市の
考え方などを取りまとめ、本市やJFEをはじめ、国や周辺企業などの多くの関係者と共有
② カーボンニュートラルの実現と同時に、次代の柱となる新たな産業の創出
③ 川崎臨海部の長期にわたる**持続的な発展**に繋げ、**市民の生活を支える**とともに、
我が国の課題解決に資する効果的な土地利用転換を早期に実現

(2) 対象範囲

ア 高炉等休止により用途未定となる**扇島南地区(川崎側)**

イ 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**

→「**扇島地区等**」[約400ha]とし、次の地区で構成

- ① **扇島地区**[約280ha]：**扇島南地区(川崎側)**[約222ha]、**扇島北地区**[約57ha]
- ② **周辺地区**[約74ha]：**池上町**[約25ha]、**扇町**[約23ha]、**水江町**[約26ha]
- ③ **南渡田地区**[約52ha]・新産業拠点形成を進める一連の土地利用転換の先鞭
・平成14(2002)年 都市再生緊急整備地域指定
・令和4(2022)年8月 南渡田地区拠点整備基本計画策定



(3) 扇島地区における開発エリアの考え方

ア **「先導エリア」**[約70ha]：**原料ヤードの一部及び大水深バースのエリア**

- ・原料ヤード用地は、既存構造物が少なく、**早期の土地利用転換が可能**
- ・隣接する大水深バースは、土地利用転換を進めるにあたっての強み

イ **「先導エリア以外」**：段階的な整備を想定

- ・高炉や製鋼工場などの堅牢な構造物が多く存在
- ・扇島北地区は扇島南地区の開発状況と連動した整備を想定

(4) 取組の経緯

ア 令和3(2021)年5月～ **「扇島地区土地利用検討会議」**

- ・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**有識者に意見聴取**

イ JFEや国、民間事業者等のステークホルダーとの協議・調整

ウ 令和4(2022)年11月

「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」公表

エ 令和5(2023)年1月～ **「臨海部大規模土地利用調整会議」**

- ・我が国が抱える課題の解決につながる**公共性・公益性の高い土地利用転換の早期実現**

オ 国をはじめとした様々なステークホルダーとの検討・調整の場における意見等を踏まえ

本方針を策定。引き続き協議・調整しながら取組を推進

2 扇島地区等を取り巻く状況

【本編：第2章～第4章】

(1) 川崎臨海部を取り巻く現状（川崎臨海部全体：約2,800ha）

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、国内有数のコンビナート



ア 本市の製造品出荷額の7割産出
→**製造業の中心的役割を担い、近年では産業の新陳代謝が進展**

イ 平成30(2018)年「**臨海部ビジョン**」
→我が国有数の産業拠点、持続的な発展のためリーディングプロジェクトを推進

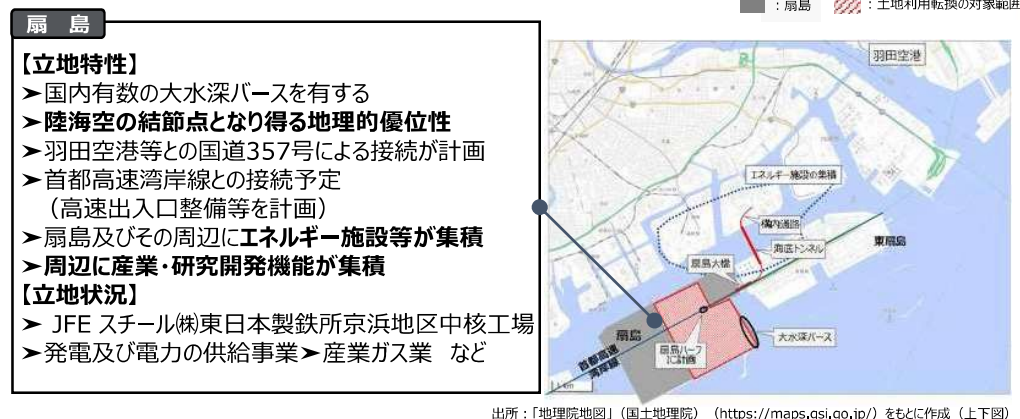
川崎臨海部の基礎データ
面積：約2,800ha
事業所数：約2,700
従業者数：約71,000人

「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方針（案）」の概要

（２）扇島地区を取り巻く状況

ア エネルギー施設などのカーボンニュートラルに取り組む産業基盤

イ 首都圏内の広大な土地利用転換で、様々な事業活動が可能な環境

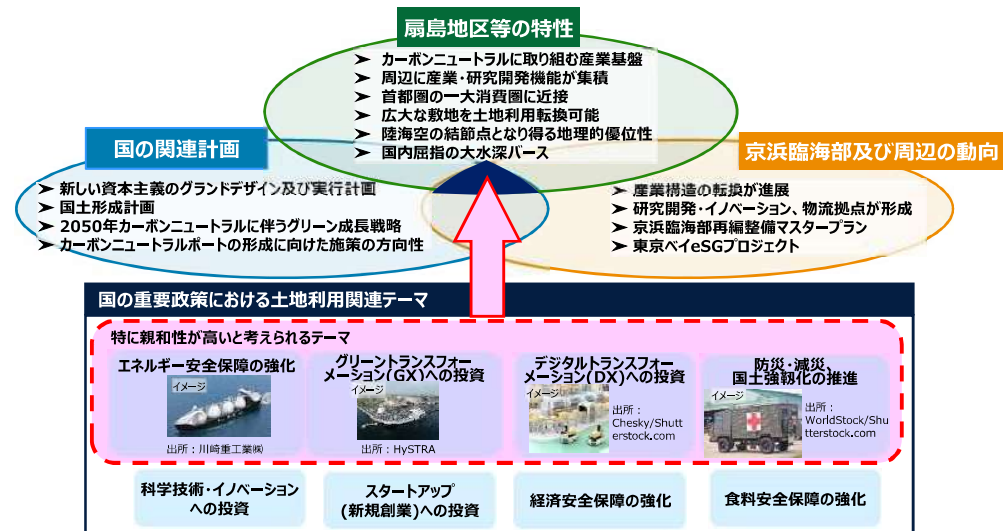


（３）周辺地区及び南渡田地区を取り巻く状況

リサイクル、エネルギー、物流等の多種多様な産業が集積、主要交通インフラに近接



（４）我が国の課題に対応し得るテーマの整理



3 扇島地区等の果たすべき役割

【本編：第5章】

以上の内容と「臨海部ビジョン」における目指す将来像との整合を図り、役割を整理

（１）扇島地区の果たすべき役割

ア「脱炭素社会の実現」、「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

イ 広大な敷地と陸海空の結節機能を活かし、緊急輸送ルートを確認、発災直後の応急対応、首都圏のいち早い復旧・復興を成し遂げる役割

『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、災害時には首都圏を守る要となる』

（２）周辺地区の果たすべき役割

ア 隣接地に多種多様な産業が集積、主要交通インフラに近接

イ 既存産業等と連携、現状の特性を活かし、臨海部の持続的発展に資する土地利用転換

『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』

参考

南渡田地区拠点整備基本計画

『マテリアル（素材）から世界を変える産業拠点』

「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方針（案）」の概要

4 扇島地区等の土地利用の方向性

【本編：第6章】

（1）扇島地区等の土地利用の方向性の整理

企業ヒアリング等によりニーズ・シーズの把握や実現可能性の確認を行い、方向性を整理

（2）扇島地区の土地利用検討の視点

地理的優位性等を活かした効果的な土地利用に向けて、検討の視点を整理

ア **カーボンニュートラルの実現など我が国の重点課題の解決**に寄与する土地利用

イ 我が国の重点課題の解決と**同時に産業競争力を高める**土地利用

ウ **公共性・公益性と事業性の両立**を考慮した土地利用

エ 長期的なトレンドを見据えた**柔軟な土地利用**

オ **エリア間の相乗効果**が図れる土地利用

（3）扇島地区の土地利用の方向性

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 『首都圏の強靱化を実現』

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、**災害時**には首都圏を守る要となるような、強靱な国土、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 『常に進化するスーパーシティを形成』

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

（4）周辺地区の土地利用の方向性

果たすべき役割や企業からのヒアリング意見等を踏まえ、**『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

5 土地利用の具体化に向けた検討

【本編：第7章】

（1）扇島地区への導入機能

ア 先導エリアへの導入機能

早期の土地利用開始に向け、先導エリア以外の開発にもつながる機能

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

→**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・供給の拠点形成**

<日本水素エネルギー(株)、岩谷産業(株)、ENEOS(株)>

・**液化水素の商用サプライチェーン構築に向けた商用化実証のための液化水素受入タンクや港湾施設の導入についての技術調査**（グリーンイノベーション基金活用）※

・**タンク、港湾施設、関係する周辺の発電所に水素を供給するための配管などの整備**について調整

<(株)JERA>

・水素等供給拠点の整備と関係する周辺の**発電所への水素等供給**の検討

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拠点

「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

→GX・DXによる効率化・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**

<導入想定施設>

・設備スマート化や輸送効率化、カーボンニュートラル化に資する高度な物流機能、水素等供給拠点から出た冷熱を利用した倉庫、それらの利用を支える公共的に利用できる港湾施設など

カーボンニュートラル等の取組を契機に扇島地区を広く市民に知ってもらうための機能も検討・調整

【水素等受入タンク】



出所：OlegR/Shutterstock.com

【ローディングアーム】



出所：TBグローバルテクノロジーズ(株)

【輸送の効率化に資する高度物流】



出所：MiniStocker/Shutterstock.com

【冷熱を利用した倉庫】



出所：FOTOGRIN/Shutterstock.com

※ グリーンイノベーション基金を活用した液化水素の商用サプライチェーン構築の取組について

<グリーンイノベーション基金>

・日本の掲げる「2050 年カーボンニュートラル」に向けて、官民で野心的かつ具体的な目標を共有

・経営課題として取り組む企業などに対して研究開発・実証から社会実装まで10年間継続して支援するために設立

<大規模水素サプライチェーンの構築プロジェクト> 日本水素エネルギー(株)、岩谷産業(株)、ENEOS(株)

・液化水素サプライチェーンの商用化実証、建設工事および実証運転の開始に向けた技術調査を実施

・我が国初の液化水素の大規模受入地として川崎臨海部（神奈川県川崎市川崎区）が選定

／令和5（2023）年3月8日NEDO（国立研究開発法人 新エネルギー・産業技術総合開発機構）及び3社発表

「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方針（案）」の概要

イ 先導エリア以外への導入機能候補

- ・広大な敷地に高炉や製鋼工場などの構造物が多く存在、**長期的・段階的整備**を想定
- ・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

➡ **カーボンニュートラルエネルギー/産業構造の転換に寄与する次世代産業/産業支援機能
空のモビリティ等/商業・文化・生活等/首都圏防災を支える拠点**

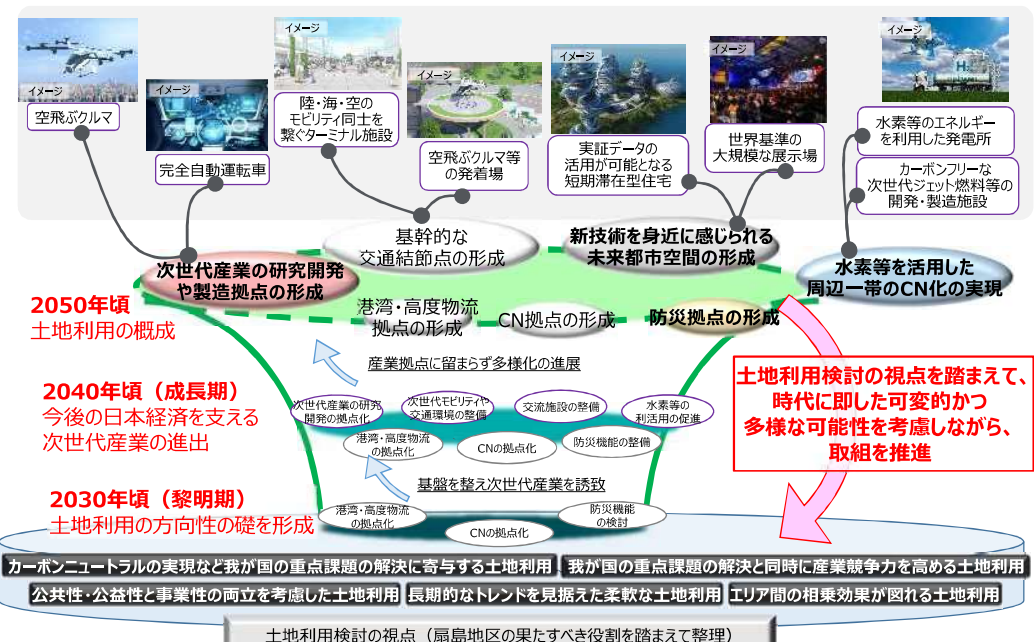
常に進化するスーパーシティを形成

方向性	機能	施設	概要	首都圏の強靱化を実現 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	水素等供給拠点からの水素などを 利用した発電施設	防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 燃料の開発・ 製造施設等	羽田空港からの近接性やバスを 活かしたカーボンフリーな燃料の開発・ 製造施設等	
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	水素等 供給拠点	需要に応じた水素等の供給拠点の 拡大の検討	防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
		製造施設	次世代産業に関する製品等の製造 施設	
未来を 体験できる フィールド の創出	商業・ 文化・ 生活等	研究・実証 施設	次世代産業に関する製品等の研究 ・開発施設	防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
		高度物流 施設	新たなモビリティを活用した輸送の効 率化や設備がスマート化された高度 な物流施設	
未来を 体験できる フィールド の創出	空の モビリティ等	産業支援 機能	産業サポート 施設	空のモビリティ等を活用した 防災直後の応急対応や救 援物資、資材・人員の輸送 拠点
		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 飛ぶクルマの発着場や、陸・海・空の モビリティ同士を繋ぐターミナル施設等	
未来を 体験できる フィールド の創出	商業・ 文化・ 生活等	展示場	世界的な需要が見込まれる大規模 な展示場	防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	先端テクノロジーを体感でき、実証 データの活用も可能な短期滞在型 住宅	
未来を 体験できる フィールド の創出	商業・ 文化・ 生活等	宿泊施設	先端テクノロジーを体感できるエン ターテインメント性のあるホテル等	防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	先端テクノロジーを体感できるエン ターテインメント性のある商業施設	
未来を 体験できる フィールド の創出	商業・ 文化・ 生活等	オープンス ペース（大規模公 園等）	平時は、新たなモビリティなどが体験 でき、災害時は復旧・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	防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

（２）扇島地区のゾーニングイメージの検討

ア ゾーニングイメージの設定に関する考え方

将来的な変化も考慮したゾーニングイメージ設定に関する考え方



出所：左の画像から順番に、(株)SkyDrive、metamorworks/Shutterstock.com、国土交通省・三重県・四日市市、(株)SkyDrive、iurii/Shutterstock.com、Aichi Sky Expo（愛知県国際展示場）、Scharfsinn/Shutterstock.com

イ 先導エリアのゾーニング

- ・南側：「**カーボンニュートラルエネルギーゾーン**」
大水深バスの活用
 - ・北側：「**港湾物流・高度物流ゾーン**」
- 各ゾーンが連動、カーボンニュートラルポート形成へ

- ・令和10(2028)年度～ 一部土地利用開始
日本初の大規模水素サプライチェーンの構築に向けた実証事業受入地として川崎臨海部が選定
- 水素等供給拠点の整備及び実証開始
- 先導エリアの概成については、令和12(2030)年度を目指す

※導入機能や施設は、様々な施設で今後の需要拡大が見込まれ、右図ゾーニングでは土地が不足する可能性があり、将来的な需要に応じ、ゾーン拡大を検討



「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方針（案）」の概要

ウ 先導エリア以外のゾーニングイメージ

- ① 高炉をはじめ現在の施設配置等を考慮すると、先導エリアとの近接箇所や幹線道路予定地に近い場所から順次開発が進むと想定
- ② はじめに先導エリアと親和性が高い**次世代産業に関する研究開発や製造施設等**が整備
- ③ **幹線道路沿い**に相応しい土地利用が進展
- ④ 並行して交通アクセス向上が図られ、その後、**商業・文化・生活等の機能の段階的整備**

- ⑤ 扇島北地区においては、JFEスチール(株)の自家発電設備やバスなど、カーボンニュートラルの取組での活用が期待される
→**カーボンニュートラルエネルギー及び産業支援と親和性が高い施設の整備を想定**

※ 今後、インフラ整備状況、既存構造物の撤去の容易性、社会情勢の変化などを踏まえ、国や地権者などのステークホルダーと協議・調整を行い深度化を図る



出所：「地理院地図」(国土地理院)

(3) 周辺地区の導入機能候補

当該エリア全体の特性、周辺立地企業の状況なども踏まえ、川崎臨海部のみならず京浜臨海部を含む**周辺一帯の持続的な発展に資する機能の整備**という観点から整理

池上町 エリア	① 主要交通インフラとの近接性や、殿町国際戦略拠点キングスカイフロントと研究開発拠点の形成を目指す南渡田地区の間に立地する特性 ② 人流・物流を活性化させ、新たな革新的技術やイノベーションの創出を促す役割 ③ 「川崎駅-臨海部」と「臨海部間」の移動をつなぐ結節機能、周辺の産業拠点とのアクセスの良さを活かした新たな産業連携機能、周辺の公共施設と連携したインフラ機能強化を検討 ④ 扇島地区の土地利用の検討の進捗等も見据えながら、引き続き検討
扇町 エリア	① 主要交通インフラや川崎港コンテナターミナルとの接続性などの特性 ② こうした特性を活かすことができる企業への土地売却が決定 ③ 当該施設整備により、川崎港の国際戦略港湾としての存在感が向上 更なる物流の活性化が促され、臨海部産業への波及効果が期待
水江町 エリア	① リサイクル業や石油・化学業を中心に多種多様な産業が集積しているという特性 ② 循環型社会の形成を先導する拠点を目指す ③ 現在、地権者とともに首都圏のプラスチックリサイクル事業の一大拠点の形成を検討(令和6(2024)年度の事業開始に向け、環境影響評価に係る手続等) 当該拠点整備により、環境先進都市としての本市の持続的な成長、先進的な環境技術の集積による我が国の国際競争力の強化などへの寄与が期待

(4) 土地利用の具体化により期待される波及効果

土地利用が具体化した際に、京浜臨海部を含む周辺一帯に期待される波及効果を整理

ア 川崎臨海部への波及効果

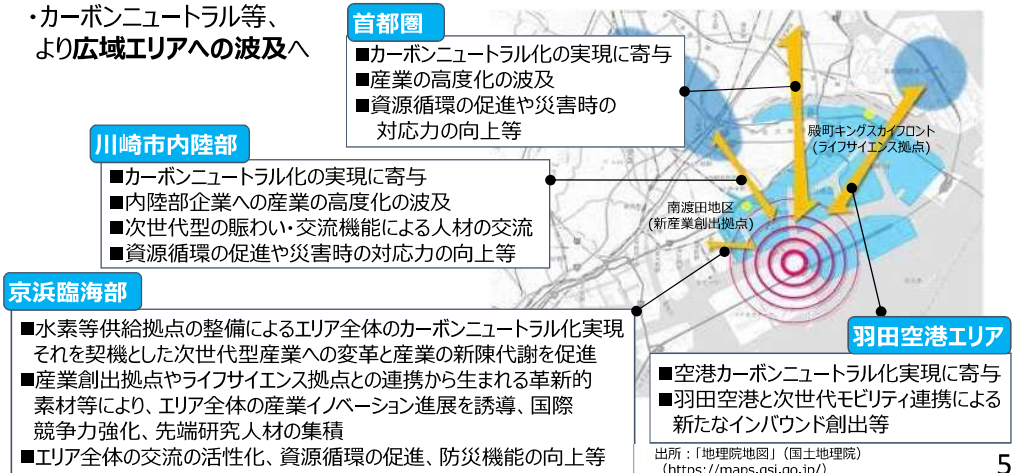
カーボンニュートラル化への対応などを契機として、川崎臨海部の**持続的発展に向けた産業構造の転換**に波及



出所：Aichi Sky Expo (愛知県国際展示場)、metamorworks/Shutterstock.com、MiniStocker/Shutterstock.com、NEDO、Scharfsinn/Shutterstock.com、(株) Sky Drive、Chesky/Shutterstock.com、HySTRA、国土交通省・三重県・四日市市、RM Studio/Shutterstock.com「地理院地図」(国土地理院) (<https://maps.gsi.go.jp/>)

イ 京浜臨海部を含む周辺一帯への波及効果

- ・扇島地区等の土地利用転換をトリガーに、ポテンシャルを活かした**カーボンニュートラル実現、産業高度化による国際競争力強化** →我が国のプレゼンスを高める土地利用転換に波及
- ・これまで培ってきた**技術や人材に加え、先端研究人材等の集積**
- ・カーボンニュートラル等、より**広域エリアへの波及**へ



出所：「地理院地図」(国土地理院) (<https://maps.gsi.go.jp/>)

「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方針（案）」の概要

イ 港湾

- ・扇島地区東側に最大22mの水深を有する**国内屈指の大水深バース**
- 先導エリアにおける導入機能として示した「**水素を軸としたカーボンニュートラルの拠点**」や「**バース等を活用した港湾物流拠点**」として活用することを想定（将来、産業の構造転換を進めるうえでの貴重な施設になり得る）
- 当該バースは、水素等供給拠点整備の調整を進めている事業者から利用したい旨の申出がされているが、整備にあたっては**川崎港の他の物流課題の解決にも資する**など、バースの効果的な活用形態について検討・調整が必要
- ・バースの整備にあわせた**アクセス道路の整備**についても調整



ウ 生活インフラ

- ・扇島地区：JFEスチール(株)が専用として整備した上水道、下水道、工業用水道等
- 土地利用転換に伴い新規整備の検討が必要
- 上水道管、下水道管、工業用水道管、ガス管及び送電線の整備について、土地利用の進捗等を踏まえ、必要な施設の規模、適切な整備方法及び時期等について関係者と協議・調整が必要

エ 事業手法、行政手続等

- ・本市が志向する**公共性・公益性の高い土地利用転換**を実現するため、適切な**官民の役割分担**に基づく整備手法検討を進め、地区計画等により、**政策的な土地利用誘導**が必要
- ・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、環境影響評価に関する手続等についても関係者と協議・調整

オ ブランディング

扇島地区は、**エネルギー構造の転換を先導するエリア**や、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形成**を目指しており、**市民が身近に感じ、誇りを持てるように、広報やブランディングを戦略的に推進**

（２）短期的取組

水素等供給拠点の整備及び令和10(2028)年度の実証開始や、先導エリア全体の土地利用の開始を見据え、早期の基盤整備等を推進

道路・交通アクセス	① 高速道路アクセスは、扇島出入口整備にあたって、横浜方面も含めた4 ランプ（フルランプ）整備に向けて関係機関等と調整 ② 一般道路アクセスは、国道357号の早期事業化に向けた国との協議・調整を行うとともに、公共的な土地利用を見据え、構内通路である東西 1 号・2 号の有効活用を検討 ③ 国道357号の（東扇島～扇島間）の橋梁の整備スケジュールを踏まえ、構内通路である扇島大橋の暫定的な活用についても並行して検討 ④ 前述の高速道路・一般道路アクセス整備により東扇島で発生する交通負荷に対応するため、臨港道路東扇島水江町線へのランプ追加について国や関係者と検討・調整を行うとともに、それに伴う周辺地域の交通環境対策について並行して検討 ⑤ バースと国道357号を結ぶアクセス道路について、国等と検討・調整 ⑥ 先導エリアに立地する施設の円滑な運用や就業者等の利便性が確保されるよう、扇島への道路を活用した交通アクセスの整備を目指す
港湾	水素等供給拠点の実証事業においてバースを利用したいとの意向が示され、川崎港の他の物流課題の解決にも資するなど、 バースの効果的な活用形態 について検討・調整
生活インフラ	① 上水道・工業用水道・下水道等は、整備規模等について関係者と協議・調整 ② 下水道は、一部土地利用開始に向けては浄化槽対応とし、並行して、将来的な土地利用方法も踏まえ、適切な汚水処理や雨水排水方法について関係者と検討
事業手法、行政手続等	一部土地利用開始に向けて、今後必要になると考えられる手続等を次のとおり整理 ① 本方針に基づく土地利用への誘導を行うため、地区計画の策定、港湾計画の改訂、用途地域の変更、分区の変更等 ② 首都高速湾岸線出入口等整備に向けた都市計画変更 ③ 道路や大規模建築物の新設に向けた環境影響評価 ④ 土壌汚染に関する調査と対策 など
ブランディング	カーボンニュートラルに関する取組を契機とし、扇島地区を広く市民に知ってもらうための機能の検討・調整や、それと連動した広報等の実施

「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方針（案）」の概要

・スケジュール

令和12(2030)年度までの想定整備スケジュール

区分	整備内容	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
水素等供給拠点	事業の検討・協議	土地利用者の検討・調整	・整備方針等について関係者間で協議 ・測量・調査等、計画・設計						
	行政手続		・環境影響評価 ・土壌汚染の調査・対策 ・港湾計画の改訂 ・開発許可申請、危険物施設の設置等の手続き						
	整備		・既存施設等の解体・撤去／施設整備						★実証事業開始
土地利用 高炉物流施設	事業の検討・協議	土地利用者の検討・調整	・整備方針等について関係者間で協議 ・測量・調査等、計画・設計						
	行政手続		・環境影響評価 ・土壌汚染の調査・対策 ・港湾計画の改訂等						
	整備		・開発許可申請、港湾区域内行為等の手続き						★一部供用開始
港湾物流施設	事業の検討・協議	川崎港長期構想の改訂	・整備方針等について関係者間で協議 ・測量・調査等、計画・設計						
	行政手続		・港湾計画の改訂等						
	整備		・既存施設等の解体・撤去／施設整備						★一部供用開始
基盤整備 出入口	事業の検討・協議	高炉休止（9月予定） 土地利用方針策定	・整備方針等について関係者間で協議 ・調査・測量・計画・協議等の実施	・協定に関する協議					
	行政手続		・都市計画変更						
	整備		・支障物の撤去等 ※1		・整備工事				★一部供用開始 ※2
道路 アクセス道路等	事業の検討・協議		・整備方針等について関係者間で協議 ・調査・測量・計画・協議等の実施						
	行政手続		・港湾計画の改訂 ・環境影響評価						
	整備		・支障物の撤去等 ※1		・整備工事				★一部供用開始
活用 構内道路の活用	事業の検討・協議		・活用方法について地権者と協議 ・調査・測量・計画・協議等の実施						
	行政手続			・道路法の手続き					
	整備			・暫定活用/整備工事					★供用開始
上下水道	事業の検討・協議		・整備方針等について関係者間で協議 ・計画・立案、設計書作成、現地/地下埋設管調査						
	土地と建物に関する行為								・整備工事

※1 一般道路アクセスの整備について、令和10（2028）年度からの一部供用開始とするためには、支障物の撤去等を整備工事着手前までに完了させる必要がある
※2 事業者による現地着手後の地質調査や詳細設計により、変更があり得る

（3）中長期的取組

短期的取組と並行し、土地利用転換概成時に想定される発生集中交通量などを踏まえ、必要となる施設の整備等に向けた検討を行うなど、**切れ目なく基盤整備等に取り組む**

道路・交通アクセス	① 将来の交通需要対応やリダンダンシー確保のためのルート多重化の観点から扇島と扇間アクセスルートなど、東扇島を経由せず直接内陸部にアクセスするルート整備の必要性検討 ② 扇島地区土地利用転換進捗に応じ、国道357号やアクセス道路以外の島内道路について、整備箇所や整備主体などについて検討 ③ 土地利用転換概成に向け、BRTや鉄軌道等の様々な交通手段検討とともに周辺地域を含めた臨海部全体の交通ネットワーク形成、土地利用転換に必要な交通環境対策を検討
港湾	先導エリアのバース需要見込み、先導エリア以外の土地利用方法を考慮した 港湾機能の拡張 や、防災拠点としての位置付けも考慮した バースの耐震化 などについて検討
生活インフラ	① 上水道・工業用水道：先導エリア以外の土地利用方法等に応じた需要をもとに、整備規模等について関係者と協議・調整 ② 下水道：下水道処理区域編入の必要性やコミュニティプラント方式などの適切な污水处理や雨水排水方法等について、関係者と協議・調整
事業手法、行政手続等	先導エリア以外の土地利用 ：国の重要政策等との連動も視野に入れ、 適切な官民役割分担 に基づく整備手法を検討、地区計画の策定や用途地域の変更などの手法により、本市が志向する 公共性・公益性の高い土地利用 が実現できるよう 政策的に誘導
ブランディング	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の形成を目指しており、こうした土地利用について市民が身近に感じることができ、また、誇りを持てるように広報やブランディングを戦略的に推進

（4）周辺地区の基盤整備、行政手続等に関する考え方

面積が限定的、既存のインフラが活用可能、地権者の事業拡大や一部土地売却決定等、早期の土地利用転換の見込み
→**事業の進捗に応じて必要な整備等**を実施

（5）地権者の意向

ア 本方針の策定にあたり、地権者の意向を把握。本市と同一の視点で検討が進められていることを確認

イ 引き続き、公共性・公益性と事業性を考慮した土地利用転換に向けて調整

「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方針（案）」の概要

7 土地利用転換による効果等

【本編：第10章】

（1）扇島地区の土地利用転換に伴う効果のシミュレーション

扇島地区の面積は広大で、高炉や製鋼工場などの堅牢な構造物が多く存在

→長期を見据えた段階的の整備が必要で、将来的変化も考慮し、配置する施設や機能・ゾーニングも柔軟な対応が必要だが、これまでの検討結果等を踏まえ、土地利用概成時の「モデルケース」を作成し、それが実現した場合の効果等をシミュレーション

【シミュレーション結果による効果の概要】

土地利用の概成を想定する2050年度時点の官民合わせた概算投資額と、令和12(2030)年度の先導エリアの概成に向けて整備する基盤インフラや、導入される産業機能に関わる投資額のシミュレーションをもとに、想定される本市の概算事業費及び税収見込額を試算

① 官民を合わせた概算投資額（見込み）

2050年度時点で、累計約2兆600億円、令和12(2030)年度までに、約4,700億円

② 本市の概算事業費（見込み）

2050年度時点で、累計約2,050億円、令和12(2030)年度までに、約210億円

③ 概算税収額（税収額は市税の年額の見込額）

2050年度時点で、約140億円、令和12(2030)年度に、約60億円

④ 効果

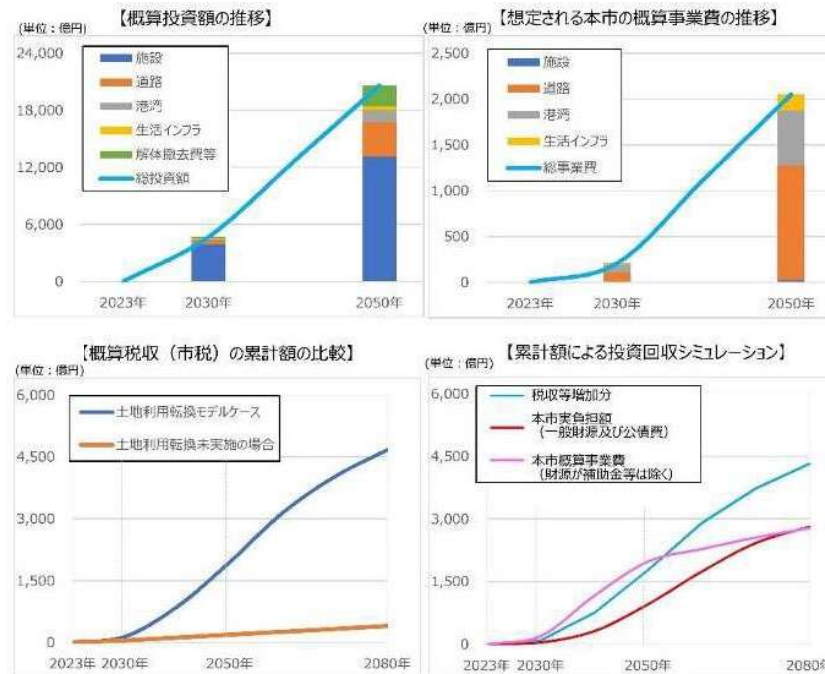
2050年代中頃に、税収の上昇分の累計額が本市の概算事業費の累計額を上回る結果を見込む

ア 土地利用のモデルケース

土地利用の進捗イメージについてシミュレーションを行い、次のとおり土地利用のモデルケースを設定。本モデルケースに基づいて、概成時の効果等を試算



イ 土地利用概成時の概算額等のシミュレーション



	土地利用概成時	（うち先導エリア概成時）
概算投資額	2兆600億円 施設：1兆3,100億円 道路：3,600億円 港湾：1,300億円 生活インフラ：400億円 解体撤去等：2,200億円	4,700億円 施設：3,900億円 道路：400億円 港湾：150億円 生活インフラ：50億円 解体撤去等：200億円
本市の概算事業費 （財源が補助金等である金額は除く）	2,050億円 施設：25億円 道路：1,250億円 港湾：600億円 生活インフラ：175億円	210億円 道路：110億円 港湾：80億円 生活インフラ：20億円
概算税収額（市税） （固定資産税、都市計画税、事業所税の合計）	140億円/年（最大）	60億円/年（最大）
発生集中交通量	57,000台/日・T.E.※ 港湾物流・高度物流：8,000台/日 カーボニュートラルエネルギー：4,000台/日 次世代産業：6,000台/日 商業・文化・生活等：36,500台/日 扇島内企業等：2,500台/日	12,000台/日・T.E.※ 港湾物流・高度物流：8,000台/日 カーボニュートラルエネルギー：500台/日 扇島内企業：3,500台/日

※ T.E.(トリップエンド)：人がある目的をもって、ある地点からある地点へと移動する単位をトリップといい、1つのトリップの出発点と到着点をそれぞれトリップエンドという。
注1) 上記の数値は、本市において試算したものであり、今後、社会経済状況の変化や民間企業、国の動向等により変動する可能性がある
注2) 概算投資額や本市の概算事業費は、土地の取得に要する費用を除いている

「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方針（案）」の概要

（２）扇島地区の土地利用転換の進捗イメージ

ア 先導エリア

先導エリアの土地利用は、水素等供給拠点の整備及び実証開始の時期などを見据えて、令和10(2028)年度からと設定

イ 先導エリア以外

- ・先導エリア近接箇所、首都高速道路新出入口、幹線道路予定地近傍から開発が進捗する想定
- ・土地利用転換の進捗に伴い、交通アクセス強化の可能性も高まり、2050年頃に概成

扇島北地区（～2040年）

■カーボンニュートラルエネルギーや、産業支援機能を想定（例：次世代ジェット燃料の開発・製造等施設）

先導エリア以外の扇島南地区（～2040年）

■カーボンニュートラルエネルギーや高度物流と親和性が高い、次世代型の産業拠点の形成を想定（例：次世代モビリティ関連の研究開発・製造施設の集積やターミナル整備、オープンスペース等の公共空間の整備）

■土地利用転換の進捗に伴い、交通アクセス強化の可能性が高まる

先導エリア（2028年度～）

- 2028年度からの一部土地利用開始に向け、水素等供給拠点や、バ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拠点の形成を想定
- 今後の土地利用方向性の礎となる

先導エリア以外の扇島南地区（～2050年）

■未来を体験できるフィールドとして、商業・文化・生活等の機能を想定

出所：「地理院地図」（国土地理院）（<https://maps.gsi.go.jp/>）をもとに作成

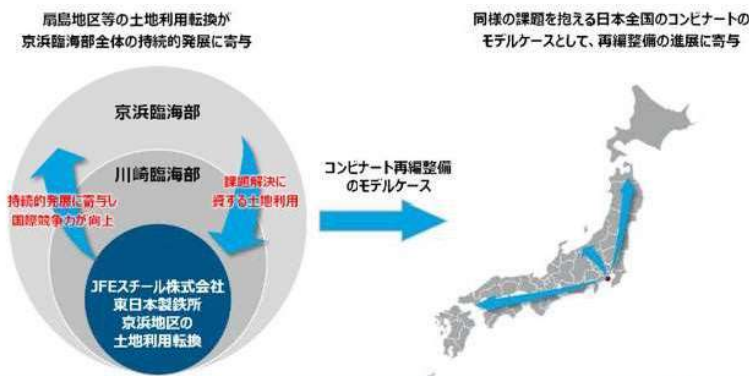
（３）扇島地区土地利用概成時のイメージ



※当該イメージは、現時点のイメージとして作成したものであり、今後の土地利用の具体化を見据え、本方針の見直しにあわせてアップデートする

（４）扇島地区等の土地利用転換が我が国の課題解決にもたらす効果

- ア 京浜臨海部全体の持続可能な発展に繋がり、施設の老朽化対応、エネルギー需給構造や産業構造の転換などが迫られている日本全国のコンビナート再編整備のモデルケース
- イ 未来志向の国土づくりに貢献し、将来にわたり市民生活を支え、市民が誇れる場所



8 まとめ

【本編：第11章】

- ・扇島地区等の面積は広大で、土地利用転換概成に長い期間を要する想定
→社会経済環境の変化や新たな技術開発動向を捉えながら、導入機能などを決定
- ・一部土地利用開始を見据え、3～5年程度を目途に本方針を見直す
- ・関連計画等への本方針反映、個別エリアの計画づくりを進め、実効性の確保を図る

（１）一部土地利用開始に向けた取組の進め方

- ア 国においては、水素等の輸送設備や貯蔵設備等の共用インフラの整備支援など、新たな支援制度の創出も検討されており、カーボンニュートラル実現に向けた取組を加速
→国や関係する事業者と密に連携し、扇島地区を中心とする強靱な大規模サプライチェーンを構築、日本のカーボンニュートラル化を先導する拠点となるよう取組を進める
- イ 基盤整備の実現に向け、高速道路・一般道路アクセスやバスの整備、事業費や整備方法、整備時期、事業主体等について、国や関係事業者と具体的に協議を進め、その後の取組にも繋がるよう整備を進める
- ウ 令和10（2028）年度からの一部土地利用開始に向け、水素等供給拠点や基盤等の整備のため、構内通路を効率的に使用できる環境や扇島地区内で実施される各種工事の全体マネジメントが必要で、具体的に調整を推進

（２）土地利用の概成に向けた取組の進め方

- 扇島地区等の土地利用転換実現のため、各整備主体における事業性の確保が課題
→扇島地区の地理的優位性等を活かし、国の重要政策・制度と連動を図り、産業動向や進出意欲の高い事業者意向等も捉え、公共的・公益的な目的にあった土地の価値向上につながる魅力あるコンテンツの選定と、その実現に向けて検討が必要