

諮問第 8 9 号

川崎港の臨港地区内の分区の変更について（案）

令和 7 年 1 0 月

川 崎 港 港 湾 管 理 者

川崎港の臨港地区内の分区の変更について

港湾法（昭和25年法律第218号）第39条第1項の規定に基づき定められた川崎港の臨港地区内の分区を別紙のとおり変更するにあたり、審議会の意見を求めるものであります。

川崎港の臨港地区内の分区の変更について

- 1 令和7年7月1日付け川崎市告示第360号で指定された川崎港の臨港地区内の分区を次のように変更する。

名 称	位置及び区域	面 積	分 区
川 崎 港 臨港地区	川崎港の臨港地区内の 分区の変更図のとおり	約 2,053.2ha	分区の指定 ・ 商港区 約 395.0ha ・ 工業港区 約 1,622.4ha ・ 修景厚生港区 約 22.4ha 分区指定なし 約 13.4ha

2 変更理由

川崎港の機能を高度に発揮し、港湾の環境を保全し、併せて港湾施設の有効な管理運営を図るため川崎港臨港地区及び分区を指定しているが、今回、計画的な土地利用に対応するため、本案のように臨港地区内の分区を変更するものである。

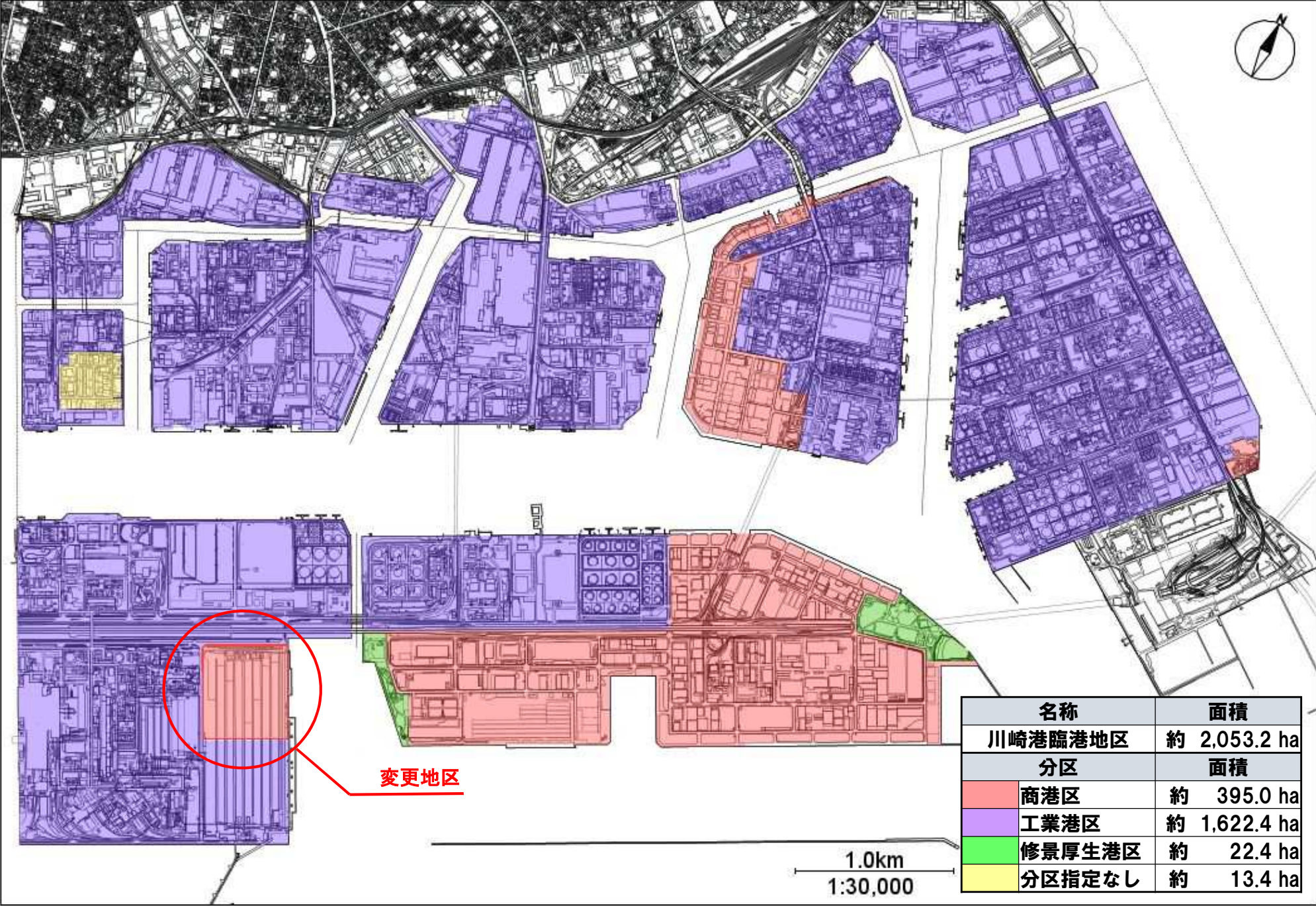
新旧対照表

分区

(単位：ha)

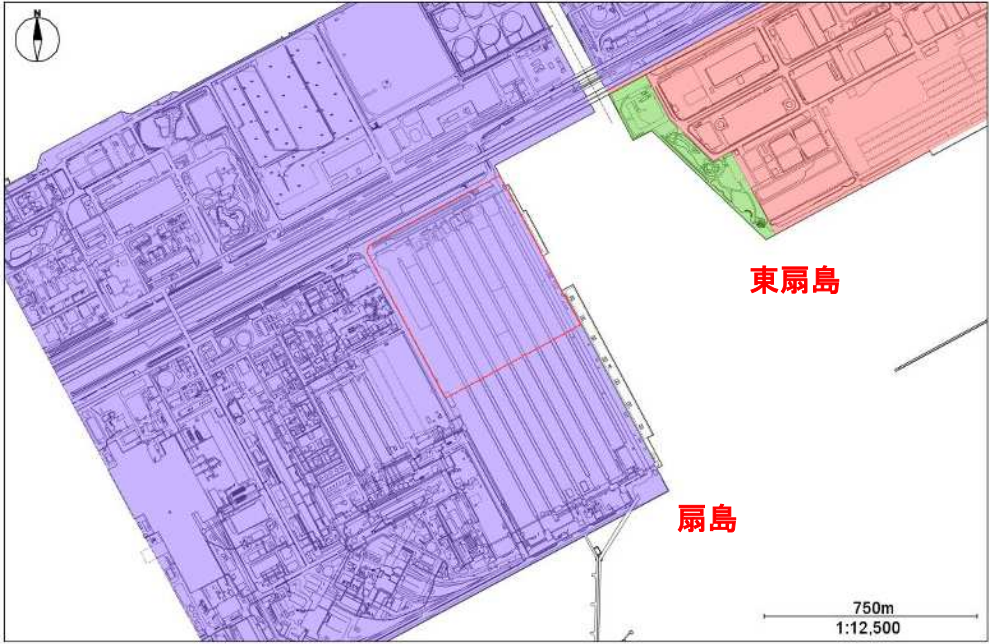
分区種別	新	旧	増減面積
商港区	約 395.0	約 361.9	扇島 約33.1増
工業港区	約1,622.4	約1,655.5	扇島 約33.1減
修景厚生港区	約 22.4	約 22.4	変更なし
分区指定なし	約 13.4	約 13.4	変更なし

川崎港の臨港地区内の分区の変更図

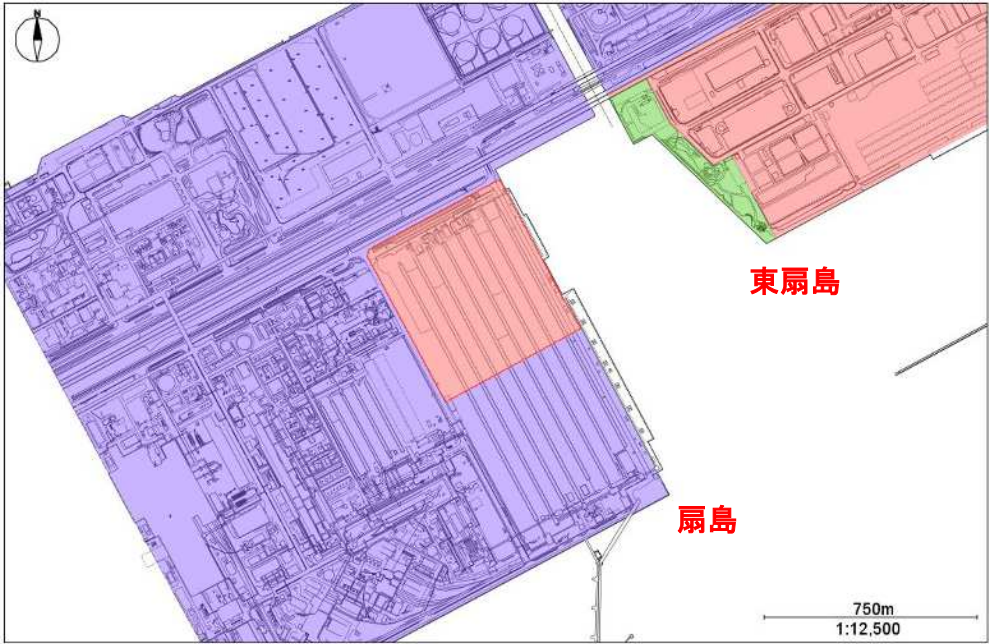


川崎市の承認を得て同市発行の都市計画基本図を複製したものです。
承認番号（川崎市指令ま計第53号）

現行



変更案



名称	分区	増減
川崎港臨港地区	工業港区	約 33.1ha 減
	商港区	約 33.1ha 増

川崎市の承認を得て同市発行の都市計画基本図を複製したものです。
承認番号（川崎市指令ま計第53号）



川崎港臨港地区内の分区の変更説明資料(扇島地区)

◆ 川崎港臨港地区内の分区の変更【扇島地区】

1 分区について

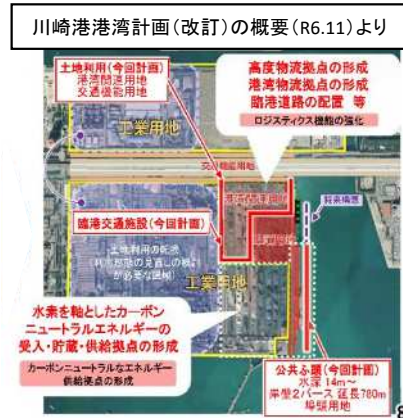
- 当該地区は臨港地区の分区(工業港区)として指定されており、地区内で建築できる構築物の用途は「川崎港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」(分区条例)で規定されている。

- 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

※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

2 変更の必要性

- 令和5年8月に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を策定。
- 令和6年5月にJFEホールディングス(株)と扇島地区先導エリアの整備推進に関する協定を締結。
- 令和6年11月の港湾計画の改訂において高度物流ゾーンを「港湾関連用地」、港湾物流ゾーンを「埠頭用地」として土地利用計画の変更を行った。



3 変更理由

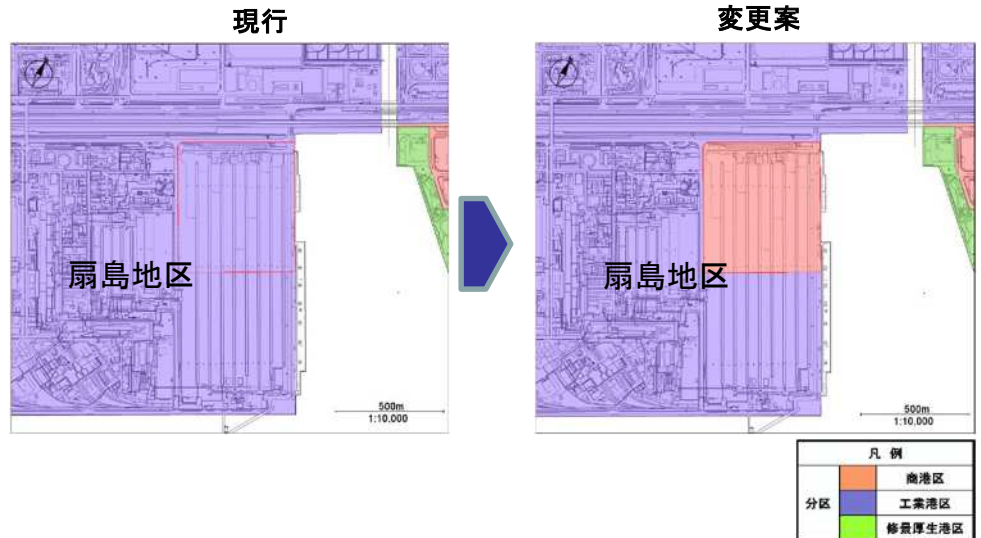
- 扇島地区における土地利用計画を実現していくため、**港湾関連用地及び埠頭用地と臨港道路の一部**について、分区の指定を工業港区から**商港区に変更**する。

4 変更内容

名称	位置及び区域	面積	分区
川崎港臨港地区	川崎港の臨港地区内の分区の変更図のとおり	約2,053.2ha	分区の指定 ・商港区 約 395.0ha ・工業港区 約1,622.4ha ・修景厚生港区 約 22.4ha ・分区指定なし 約 13.4ha

分区種別	新	旧	増減面積
商港区	約 395.0ha	約 361.9ha	扇島 約33.1ha増
工業港区	約 1,622.4ha	約 1,655.5ha	扇島 約33.1ha減
修景厚生港区	約 22.4ha	約 22.4ha	変更なし
分区指定なし	約 13.4ha	約 13.4ha	変更なし

5 分区指定図



6 事業スケジュール

表. 事業スケジュール(想定)

	R7d	R8d	R9d	R10d
分区変更手続き	●10/28 港湾審議会 ●議会報告	★告示		
都市計画手続き		★告示 ●都市計画審議会		
土地利用(高度物流ゾーン)			●確認申請手続き・建築工事等	一部供用開始

臨港地区及び分区指定の経過

- (1) 昭和40年9月、川崎区千鳥町の一部市営ふ頭周辺約61.2haについて、臨港地区の指定を受け、昭和40年11月、当該地を商港区に指定した。
- (2) 昭和51年1月、港湾法の一部改正（昭和48年7月）を受けて、川崎区浮島町、水江町、扇町及び大川町の各全部並びに殿町3丁目、小島町、夜光1丁目、夜光2丁目、夜光3丁目、千鳥町、池上町、浅野町、南渡田町、白石町及び扇島の各一部約1,267.9haについて臨港地区の指定を受け臨港地区の面積を約1,329.1haに変更し、昭和51年2月、浮島町の一部を商港区に、その他の地区を工業港区に指定した。
- (3) 昭和52年9月、川崎区扇島及び東扇島の一部埋立竣功認可により当該地約505.1haについて臨港地区の指定を受け、臨港地区の面積を約1,834.2haに変更し、昭和52年10月、当該地を商港区及び工業港区に指定した。
- (4) 昭和59年12月、川崎区小島町、夜光及び東扇島の一部埋立竣功認可等により当該地約138.5haについて臨港地区の指定を受け、臨港地区の面積を約1,972.7haに変更し、昭和60年1月、当該地を商港区、工業港区及び修景厚生港区に指定した。
- (5) 平成4年12月、川崎区東扇島、扇町、浅野町及び池上町の各一部約80.0haについて臨港地区の指定を受け、臨港地区の面積を約2,052.7haに変更し、同月、当該地を商港区、工業港区及び修景厚生港区に指定した。
- (6) 平成21年9月、川崎区浮島町及び水江町の各一部約0.5haについて臨港地区の指定を受け、臨港地区の面積を約2,053.2haに変更し、同月、当該地を商港区、工業港区に指定した。
- (7) 令和7年7月、川崎区大川町の一部約13.4haについて工業港区の分区指定を解除した。

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 厚 生 港 区
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及び動力源の供給の用に供する施設（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

関係法令（抜粋）

1 港湾法(昭和25年法律第218号)

(定義)

第2条 1～3 省略

4 この法律で「臨港地区」とは、都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第二章の規定により臨港地区として定められた地区又は第三十八条の規定により港湾管理者が定めた地区をいう。

5～9 省略

(分区の指定)

第39条 港湾管理者は、臨港地区内において左の各号に掲げる分区を指定することができる。

- (1) 商港区 旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域
 - (2) 特殊物資港区 石炭、鉱石その他大量ばら積を通例とする物資を取り扱わせることを目的とする区域
 - (3) 工業港区 工場その他工業用施設を設置させることを目的とする区域
 - (4) 鉄道連絡港区 鉄道と鉄道連絡船との連絡を行わせることを目的とする区域
 - (5) 漁港区 水産物を取り扱わせ、又は漁船の出漁の準備を行わせることを目的とする区域
 - (6) バンカー港区 船舶用燃料の貯蔵及び補給を行わせることを目的とする区域
 - (7) 保安港区 爆発物その他の危険物を取り扱わせることを目的とする区域
 - (8) マリーナ港区 スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット、モーターボートその他の船舶の利便に供することを目的とする区域
 - (9) クルーズ港区 専ら観光旅客の利便に供することを目的とする区域
 - (10) 修景厚生港区 その景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生を増進を図ることを目的とする区域
- 2 前項の分区は、当該港湾管理者としての地方公共団体(港湾管理者が港務局である場合には港務局を組織する地方公共団体)の区域の範囲内で指定しなければならない。

(分区内の規制)

- 第40条 前条に掲げる分区の区域内においては、各分区の目的を著しく阻害する建築物その他の構築物であつて、港湾管理者としての地方公共団体(港湾管理者が港務局である場合には港務局を組織する地方公共団体であつて当該分区の区域を区域とするもののうち定款で定めるもの)の条例で定めるものを建設してはならず、また、建築物その他の構築物を改築し、又はその用途を変更して当該条例で定める構築物としてはならない。
- 2 港務局を組織する地方公共団体がする前項の条例の制定は、当該港務局の作成した原案を尊重してこれをしなければならない。
- 3 第一項の地方公共団体は、条例で、同項の規定に違反した者に対し、三十万円以下の罰金を科する旨の規定を設けることができる。

(違反構築物に対する措置)

- 第40条の2 港湾管理者は、前条第一項の規定に違反して建設され、又は改築若しくは用途の変更により同項の条例で定める構築物となつた建築物その他の構築物については、その所有者又は占有者に対し、当該構築物の撤去、移転若しくは改築又は用途の変更をすべきことを命ずることができる。
- 2 港湾管理者は、前項の規定による命令をしようとするときは、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第十三条第一項の規定による意見陳述のための手続の区分にかかわらず、聴聞を行わなければならない。
- 3 前項の聴聞の主宰者は、行政手続法第十七条第一項の規定により当該命令に係る利害関係人が当該聴聞に関する手続に参加することを求めたときは、これを許可しなければならない。

(有害構築物の改築等)

- 第41条 港湾管理者は、分区内に存する建築物その他の構築物が、第四十条第一項の条例の制定施行によりその条例に定められたものに該当するに至り、且つ、当該分区の目的を著しく阻害するときは、当該構築物の所有者又は占有者に対し、当該構築物の改築、移転又は撤去をすべきことを命ずることができる。
- 2 前条第二項及び第三項の規定は、港湾管理者が前項の命令をしようする場合に準用する。
- 3 第一項の規定による命令によつて生じた損失に対しては、港湾管理者は、当該構築物の所有者又は占有者に対し、その命令がなかつたならば通常生じなかつた損失及び通常得らるべき利益が得られなかつたことによる損失を補償しなければならない。
- 4 前項の規定により補償を受けることのできる者が金額の決定について不服があるときは、その金額の決定の通知を受けた日から六箇月以内に、港湾管理者を被告として、訴えをもつて金額の増加を請求することができる。

(他の法令との関係)

第58条 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第四十八条及び第四十九条の規定は、第三十九条の規定により指定された分区については、適用しない。

2～3 省略

2 建築基準法(昭和25年法律第201号)

(用途地域)

第48条

1～8 省略

- 10 商業地域内においては、別表第二(ぬ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が商業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 11 準工業地域内においては、別表第二(る)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が安全上若しくは防火上の危険の度若しくは衛生上の有害の度が低いと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

12 省略

- 13 工業専用地域内においては、別表第二(わ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が工業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

(特別用途地区)

第49条 特別用途地区内においては、前条第一項から第十二項までに定めるものを除くほか、その地区の指定の目的のためにする建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な規定は、地方公共団体の条例で定める。

2 省略

3 川崎港の臨港地区内の分区の指定

●昭和40年11月8日告示第101号

港湾法(昭和25年法律第218号)第39条第1項の規定により、川崎港の臨港地区内に次のように分区を指定する。

その関係図書は、川崎市港務局管理部管理課において一般の縦覧に供する。

商港区

川崎市川崎区千鳥町及び浮島町の各一部

工業港区

川崎市川崎区水江町、扇町及び大川町の各全部並びに浮島町、殿町三丁目、小島町、夜光一丁目、夜光二丁目、夜光三丁目、千鳥町、池上町、浅野町、南渡田町、白石町及び扇島の各一部

●昭和52年10月14日告示第146号

港湾法(昭和25年法律第218号)第39条第1項の規定により、川崎港の臨港地区内に次のように分区を指定する。

その関係図書は、川崎市港務局管理部管理課において一般の縦覧に供する。

商港区

川崎市川崎区東扇島の一部

工業港区

川崎市川崎区扇島及び東扇島の一部

●昭和60年1月29日告示第22号

港湾法(昭和25年法律第218号)第39条第1項の規定により、川崎港の臨港地区内に次のように分区を指定する。

その関係図書は、川崎市港務局管理部管理課において一般の縦覧に供する。

商港区

川崎市川崎区東扇島の一部

工業港区

川崎市川崎区小島町及び夜光二丁目の一部

修景厚生港区

川崎市川崎区東扇島の一部

●平成4年12月25日告示第443号

港湾法(昭和25年法律第218号)第39条第1項の規定により、川崎港の臨港地区内に次のように分区を指定します。

その関係図書は、川崎市港務局管理部管理課において一般の縦覧に供します。

商港区

川崎市川崎区東扇島の一部
工業港区
川崎市川崎区浅野町、池上町及び扇町の一部
修景厚生港区
川崎市川崎区東扇島の一部

●平成21年9月24日告示第495号

港湾法（昭和25年法律第218号）第39条第1項の規定により、川崎港の臨港地区内に次のように分区を指定する。
その関係図書は、川崎市港湾局港湾経営部経営企画課において一般の縦覧に供する。
商港区
川崎市川崎区浮島町の一部
工業港区
川崎市川崎区水江町の一部

●令和7年7月1日告示第360号

港湾法（昭和25年法律第218号）第39条第1項の規定により、川崎港の臨港地区内の分区を次のように変更する。
その関係図書は、川崎市港湾局港湾経営部経営企画課において一般の縦覧に供する。
工業港区
川崎市川崎区大川町の一部

4 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
（昭和40年川崎市条例第31号）

（この条例の趣旨）

第1条 この条例は、港湾法（昭和25年法律第218号。以下「法」という。）第40条の規定に基づき、川崎港の臨港地区内の分区における建築物その他の構築物（以下「構築物」という。）の規制に関し、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この条例で「商港区」、「工業港区」及び「修景厚生港区」とは、法第39条第1項の規定に基づき市長が告示した商港区、工業港区及び修景厚生港区をいう。

（禁止構築物）

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。

（罰則）

第4条 法第40条第1項の規定に違反したものは、50,000円以下の罰金に処する。

附 則
（施行期日）

1 この条例は、公布の日から施行する。

（経過規定）

2 この条例施行の際、現に建設中の構築物は、この条例の適用については現に存する構築物とみなす。

附 則 （昭和51年3月31日条例第19号）

（施行期日）

1 この条例は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 この条例施行の際、現に建設中の構築物は、この条例の適用については、現に存する構築物とみなす。

附 則 （昭和60年3月30日条例第14号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 （平成12年12月21日条例第57号）

この条例は、平成13年1月6日から施行する。

附 則 （平成19年3月20日条例第17号）

（施行期日）

1 この条例は、平成19年4月1日から施行する。ただし、別表第1第1号の改正規定及び同表に4号を加える改正規定（同表第9号に係る部分に限る。）は、同年10月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の際現に建設中の建築物その他の構築物は、改正後の条例の適用については、現に存する建築物その他の構築物とみなす。

附 則 （平成19年7月2日条例第23号）

この条例は、平成19年10月1日から施行する。

附 則 （平成28年10月19日条例第68号）

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1（第3条関係）

- 法第2条第5項第2号から第9号まで、第9号の3から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設（危険物置場、貯油施設及びセメントサイロを除く。）
- 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以下のものに限る。以下「日用品販売店」という。）
- 港湾関係者の利便の用に供するための給油所
- 前各号に掲げる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。）

別表第2（第3条関係）

- 法第2条第5項第2号から第6号まで、第8号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設
- 原燃料若しくは製品の全部若しくは一部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、ガス業及び熱供給業を含む。）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
- 前号に規定する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
- 別表第1第5号に規定する構築物
- 第2号に規定する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

別表第3（第3条関係）

- 法第2条第5項第2号から第5号まで、第8号の3及び第9号の3から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 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
- 別表第1第5号に規定する構築物
- 飲食店及び日用品販売店