

第1章 計画の背景

1 扇島地区の土地利用転換の概要

(1) 土地利用転換の経緯

- ①令和2（2020）年3月、JFE（※）が扇島地区を中心とする東日本製鉄所京浜地区における上工程（川崎市側）の高炉等を休止することを発表
- ②令和5（2023）年8月、本市が「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」（以下「土地利用方針」という。）を策定
- ③令和5（2023）年9月、JFEが高炉等を休止
- ④土地利用転換の対象である計約400haのうち、扇島地区においては、令和32（2050）年頃の土地利用の概成を目指す中で、段階的な整備として、扇島南地区〔約222ha〕の原料ヤードの一部と大水深バースのあるエリアを「先導エリア」〔約70ha〕として位置付け、早期の土地利用転換に向けて取組を推進

※ JFEホールディングス株式会社又はJFEスチール株式会社、あるいはその両方を総称して「JFE」と表記

【図1 土地利用方針における土地利用転換の対象範囲】



(2) 土地利用方針における先導エリアのゾーニング等

【図2 扇島地区のゾーニングイメージ】

- ①先導エリアにおいては、カーボンニュートラルエネルギーゾーン、港湾物流ゾーン及び高度物流ゾーンを位置付け、取組を推進
- ②先導エリア以外については、土地利用方針において、次世代産業に関する研究開発、製造施設等や、商業・文化・生活等の機能を想定

※ 先導エリア以外のゾーニングについては、今後、協議・調整を行っていく



2 先導エリアの取組状況

【高度物流ゾーン】

①DX・GXによる効率化・高付加価値化を通じて、我が国及び地域の課題の解決に資する物流拠点の形成を目指し、令和10（2028）年度の一部土地利用開始に向け取り組んでおり、現在、JFEが事業者選定中

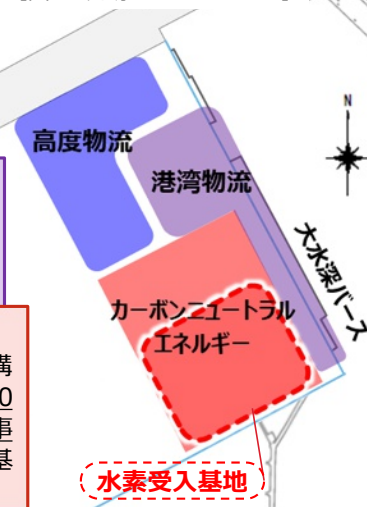
【港湾物流ゾーン】

- ①「川崎港港湾計画」改訂（令和6（2024）年11月）
- ②当該エリアを埠頭用地として位置付け、公共埠頭や臨港道路などの計画的な整備に向けた取組を実施

【カーボンニュートラルエネルギーゾーン】

- ①国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構（NEDO）によるグリーンイノベーション基金を活用し、令和10（2028）年度からの液化水素サプライチェーンの商用化実証事業開始に向けて、日本水素エネルギー株式会社が水素受入基地の建設工事に着工（令和7（2025）年5月）

【図3 先導エリアのゾーニング】

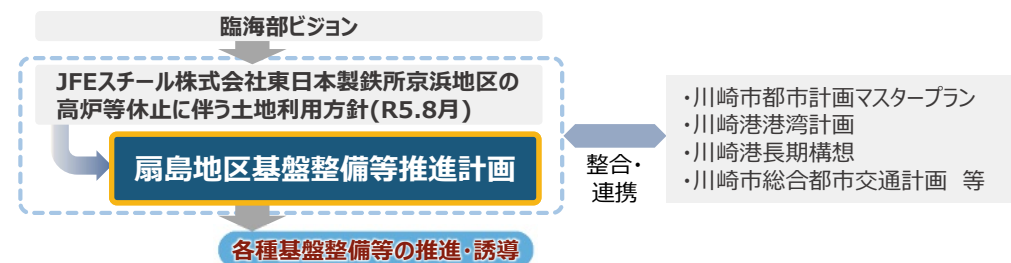


第2章 計画の目的等

1 本計画の目的

- ①扇島地区は、JFEの事業所用地のため公道によるアクセスがなく、既存の生活インフラについても公設の上下水道や一般の需要に応じ供給できる電気・通信等の生活インフラがない。
- ②土地利用方針においては、我が国の課題解決に資する公共性・公益性の高い土地利用転換を目指していることから、官民が適切な役割分担の下、取組を進めていく必要がある。
- ③こうしたことから、本市の主な役割である道路などの基盤整備について、令和10（2028）年度の先導エリア一部土地利用開始に向けて方向性を明確化するため、扇島地区基盤整備等推進計画（以下「本計画」という。）を策定するもの。

2 本計画の位置付け



- ①本計画に基づき、扇島地区全体の土地利用転換との整合を図りながら、各種基盤整備の計画、協定、ガイドライン等を策定し、各種基盤整備等を推進・誘導
- ②各種の計画、協定、ガイドライン等が今後策定されるまでの間、本計画に基づき各種基盤整備等を推進・誘導

第3章 計画の基本的な考え方

- ①本計画は、扇島地区のうち、令和10（2028）年度の一部土地利用開始を目指す先導エリアの需要に応じた基盤整備の方向性を示す。
- ②ただし、先導エリアの基盤整備を計画するに当たり、道路など扇島地区全体の計画を同時に策定することが不可欠な基盤については、本計画の中で先導エリア以外についても方向性を定める。
- ③そのほか、防災や都市環境等、扇島地区全体のまちづくりの観点から、先導エリアについても考え方を示す必要がある基盤等については、本計画において現時点での考え方を示す。

第4章 道路・交通アクセス

1 道路

（1）現状と課題

- ①扇島地区へは公道によるアクセスができない状況のため、東扇島と扇島をつなぐ一般道路を整備し公道によるアクセスを確保するとともに、首都高扇島出入口、臨港道路の整備により、先導エリアに必要な道路ネットワークを形成する取組を推進
- ②首都高速湾岸線については、令和6（2024）年4月の告示により、東京方面及び横浜方面の首都高扇島出入口設置を都市計画上位置付け、同年11月には、本市と首都高速道路株式会社との間で首都高扇島出入口の新規整備の検討に係る基本協定を締結し、本市の負担で調査・設計を実施
- ③一般道路については、JFEの構内通路（以下「構内通路」という。）を一部公道化してルートを確認するため、令和7（2025）年3月に、本市とJFEとの間で、市道整備の内容等を定めた協定を締結し、詳細設計を実施
- ④臨港道路については、令和6（2024）年11月に改訂した「川崎港港湾計画」において臨港交通施設計画として位置付け、令和7（2025）年3月に、本市とJFEとの間で、臨港道路を含む港湾施設の整備の内容等を定めた協定を締結し、調査・設計を実施
- ⑤公道で接続される東扇島への交通負荷が想定されることから、臨港道路東扇島水江町線に扇島方面から進入可能な入口（以下「東扇島水江町線ONランプ」という。）の整備に向けて、関係手続を進めるための関係者調整を実施
- ⑥引き続き、令和10（2028）年度の前導エリア一部土地利用開始までの限られた期間において、複数の整備主体と協議・調整を進め、着実に整備を行う必要がある。

（2）整備方針

首都高扇島出入口… A

- ①国道357号と接続する首都高扇島出入口の整備について、早期事業化に向けて取組を進め、令和11（2029）年度末の工事完成を目指す。

国道357号… B

- ①国道357号の一部区間（首都高扇島出入口から市道間）については、国と協議調整を行い、先導エリアの一部土地利用開始に向けて、一部供用開始を目指す。

市道… C

- ①構内通路の一部を活用した市道の整備について、詳細設計を進める。
- ②構内通路の公道化に必要な用地・施設等はJFEから本市への無償譲渡又は使用貸借により確保し、本市が整備及び維持管理を実施
- ③土地利用の進捗に併せ、公道化に必要な道路断面を確保し、段階的に整備を進め、先導エリアの一部土地利用開始に向けて、一部供用開始を目指す。
- ④道路区域の一部（市道4号）が横浜市域を含むことについて、横浜市会から道路法第8条に基づく承諾を得ており、今後、本市が道路認定を行う。

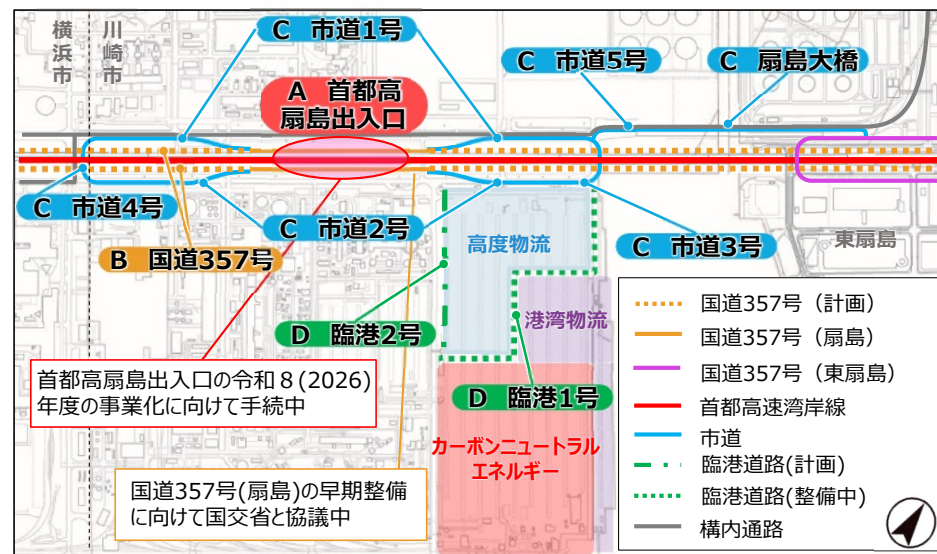
臨港道路… D

- ①市道と港湾物流ゾーン等を連絡する臨港道路の整備に向けて、市が基本設計を進める。
- ②臨港道路に必要な用地はJFEから本市への無償譲渡により確保し、本市が整備及び維持管理を行う。
- ③港湾物流ゾーンの一部供用開始を予定している令和11（2029）年度に臨港1号を一部供用開始し、その後、土地利用の進捗に併せて臨港2号を段階的に整備

東扇島交通負荷軽減対策

- ①国による東扇島水江町線ONランプの整備について国との協議調整を行い、令和13（2031）年頃の完成を目指す。

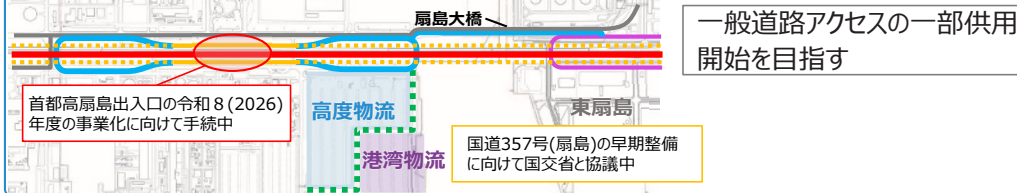
【図4 道路アクセスの取組箇所】



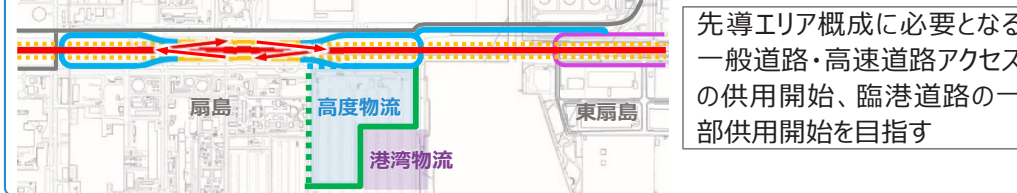
(3) 整備ステップ

土地利用の進捗に併せて段階的に道路を整備

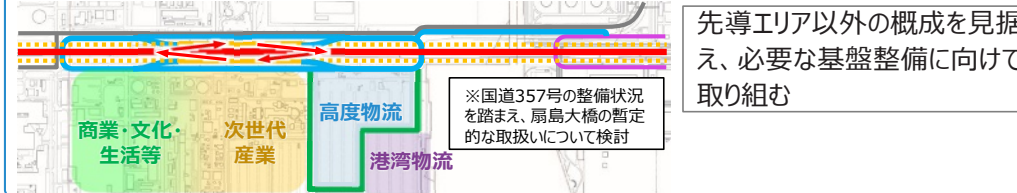
①ステップ1 先導エリア一部土地利用開始（令和10（2028）年度）



②ステップ2 先導エリアの土地利用概成時（～令和12（2030）年度）



③ステップ3 先導エリア以外の土地利用概成時（～令和32（2050）年頃）



— 首都高速湾岸線 国道357号(計画)	— 臨港道路
— 首都高扇島出入口 国道357号(扇島) 臨港道路(整備中)
— 市道 国道357号(東扇島)	— 構内通路
..... 市道(整備中)		

(4) その他の整備

- 前記(2)で示した市道や臨港道路について、交通量に応じた車線数や幅員など、段階的に必要な道路機能確保
- 土地利用転換の取組内容に応じて、今後の土地利用を支える基盤整備の検討・対応を進める。

ア 自動運転への対応

路車協調システム等の導入、持続可能な自動運転の実現、走行空間の確保などに向け、本市の自動運転の取組と連携した取組を推進

イ 無電柱化

災害時の応急対応や、安全で快適な歩行空間の確保等のため、無電柱化を基本とする。

ウ ダブル連結トラックへの対応

重要物流道路への指定も視野に入れ、ダブル連結トラックが安全かつ円滑に走行できるものとする。

2 交通アクセス

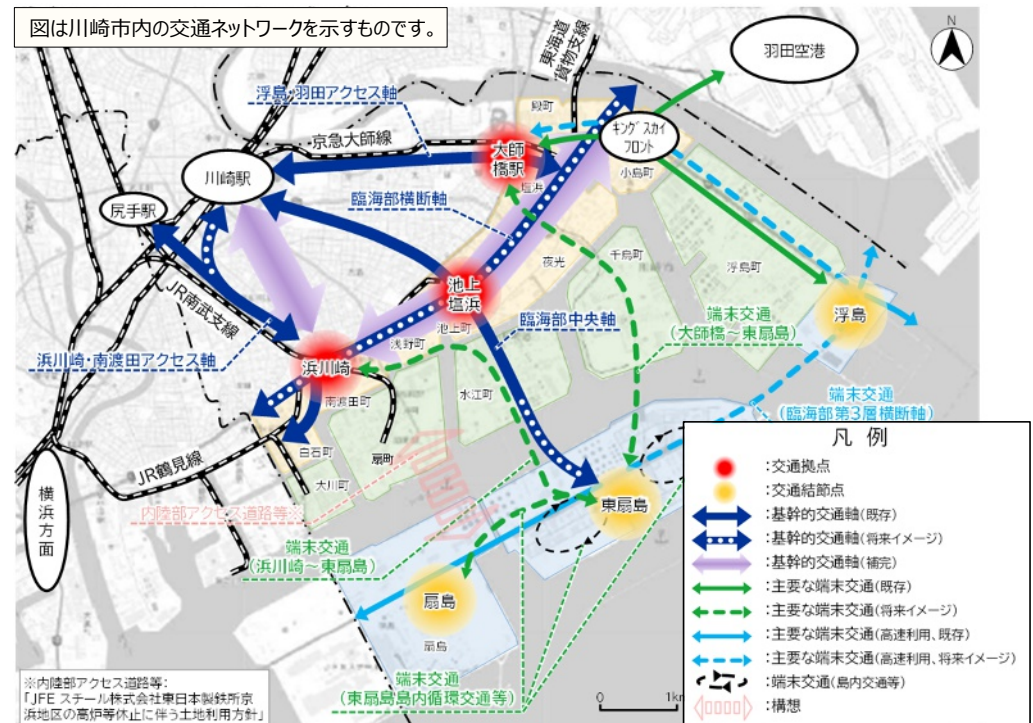
(1) 現状と課題

- 扇島地区は不特定多数の出入りを想定していないJFEの事業所用地であることから、構内通路を経由した企業送迎バスによる輸送が実施されており、公共交通機関による輸送は行われていない。
- 土地利用転換の進捗に伴い就労者・来訪者等の段階的な増加が見込まれるため、需要量に応じた交通手段や輸送力の確保、路線バスの運転手不足などを踏まえた既存の鉄道の活用や路線バス等の再編による交通ネットワークの形成が必要

(2) 整備方針

- 令和10（2028）年度以降、当面は企業送迎バス等を念頭に、先導エリアの進出企業とも調整を図りながら、効率的な運行のあり方等について調整を行う。
- 先導エリアの土地利用概成を見据え、東扇島又は浜川崎との交通ネットワークの形成に向けてバス事業者等と調整を行うとともに、自動運転バス等の多様な末端交通や、新たなモビリティ等の導入についても検討を進める。
- 扇島地区内における複数の末端交通が利用可能となる交通結節点についても検討を進める。

【図5 交通ネットワーク形成の将来像イメージ】

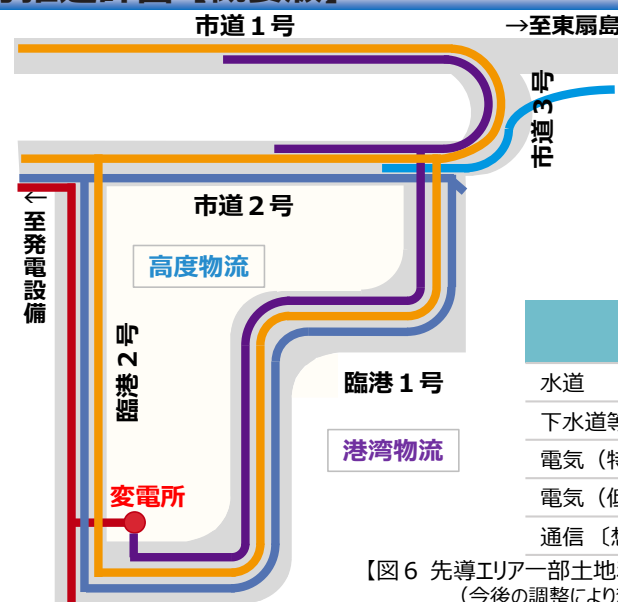


第5章 生活インフラ

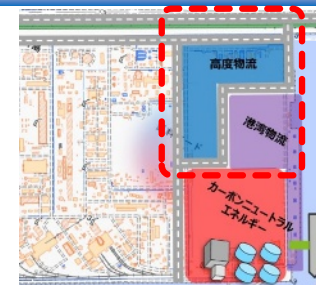
(1) 現状と課題・整備方針

- ①扇島地区は、JFEの事業所用地であり、公設の上下水道や一般の需要に応じて供給できる電気・通信等の生活インフラがないことから、段階的な土地利用転換に併せた整備が必要
- ②各種生活インフラは地中化を基本とする。

	現状と課題	整備方針
水道	<ol style="list-style-type: none"> ①JFEの給水管で扇島地区に給水 ②進出企業等の需要や、昭和50年代に整備された給水管の経年化を踏まえ、新たな水道施設の整備が必要 	<ol style="list-style-type: none"> ①東扇島の既設配水管から先導エリアの施設への給水管と接続できるよう、令和9（2027）年度の配水管整備に向けて協議、令和8（2026）年度中に整備主体を決定
下水道等（雨水・污水）	<ol style="list-style-type: none"> ①合併処理浄化槽事業区域のため、<u>公共下水道が整備されていない。</u> ②雨水はJFEの私設管で海へ放流 ③汚水はJFEが汚水処理をした上で、<u>私設管で処理水を海へ放流</u> ④扇島地区全体においては、<u>土地利用や立地企業に応じた効果的・効率的な排水処理方法の検討が必要</u> 	<ol style="list-style-type: none"> ①扇島地区全体の土地利用の計画を踏まえ、<u>公共下水道処理区域への編入に向けて検討・調整</u> ②先導エリアの一部土地利用開始に向けて、雨水は公共下水道の整備基準に準じた雨水排水施設を整備し、汚水は、事業者にて個別処理（合併処理浄化槽の設置）
電気	<ol style="list-style-type: none"> ①これまでは、JFEの発電設備で発電した電力を製鉄所等で使用 ②JFEは、扇島地区の電力事業において、<u>水素発電の混焼から専焼への段階移行によるグリーン電力化を検討中</u> 	<ol style="list-style-type: none"> ①既存の発電設備で発電した電力を、新たに整備される送電設備により、先導エリア内の事業者等に供給する方向で検討 ②道路内の送電設備は地中化を基本とする。
通信	<ol style="list-style-type: none"> ①既存の通信設備はあるものの、新たな土地利用による需要に対応するには設備の再構築が必要 	<ol style="list-style-type: none"> ①先導エリアの一部土地利用開始に向けて、各施設の需要に応じて、通信事業者により通信設備を整備 ②道路内の通信設備は地中化を基本とする。
工業用水道	<ol style="list-style-type: none"> ①既設の工業用水道からJFEの給水管で扇島地区に給水 ②水需要の減少により令和7（2025）年4月から工業用水道の日最大給水量を縮小しており、新たな需要に対応するには課題がある。 	<ol style="list-style-type: none"> ①カーボンニュートラルエネルギーゾーンの施設に対して、当面の間、JFEの給水管を活用した供給の可能性を検討 ②今後、先導エリア以外の土地利用転換における需要量も踏まえ、工業用水の供給のあり方を関係者と検討
ガス	<ol style="list-style-type: none"> ①扇島地区では都市ガスによる供給はない。 	<ol style="list-style-type: none"> ①先導エリアにおいては、現時点で需要が見込まれていないことから、都市ガスの施設整備の予定はない。



【図6 先導エリア一部土地利用開始時の生活インフラ整備予定箇所】
（今後の調整により変更になる可能性があります。）



【図7 公共バスと分区分変更範囲】

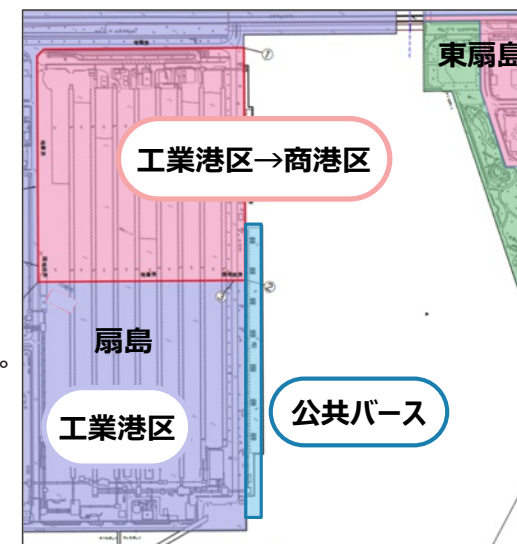
第6章 港湾

(1) 現状と課題

- ①令和6（2024）年11月改訂の「川崎港港湾計画」において、既存の大水深バースについては、水素等の輸送船やRORO船等の複数の事業者により利用されることを見込み、多目的に利用できる2つの公共バースへ転換することを位置付け
- ②土地利用方針や港湾計画の改訂を踏まえ、高度物流ゾーン及び港湾物流ゾーンについては、令和8（2026）年度の工業港区から商港区への分区分変更に向けて手続を進め、関係機関との協議・調整を行い、着実に整備を行う必要がある。
また、カーボンニュートラルエネルギーゾーンについては、今後も工業港区のまま土地利用を進める必要がある。

(2) 整備方針

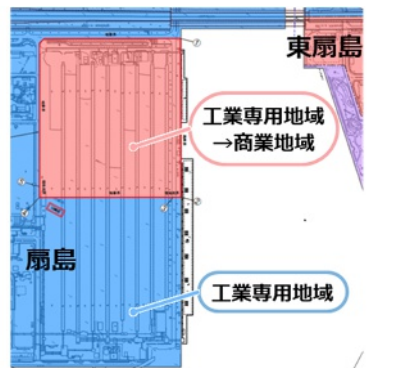
- ①既存の大水深バースはJFEから無償譲渡を受け、公共バースの設計・整備を進める。
- ②カーボンニュートラルエネルギーゾーン等の事業の推進に向けて、公共バースの令和11（2029）年度の一部供用開始を目指す。
- ③埠頭用地は、JFEから本市への無償譲渡により確保し、令和11（2029）年度の一部供用開始を目指し、本市により整備に向けた調査・設計を進める。



第7章 都市計画

(1) 現状と課題

- ①扇島地区の用途地域は全域が工業専用地域であり、高度物流ゾーン及び港湾物流ゾーンについては、臨港地区（分区）に併せた用途地域の変更が必要



【図8 用途地域変更範囲】

(2) 整備方針

- ①高度物流ゾーン及び港湾物流ゾーンについては、臨港地区（分区）を商港区に変更することにあわせて、令和8(2026)年度中の商業地域への変更手続を進める。

第8章 土地造成

(1) 現状と課題

- ①現状の扇島地区の地盤高では、「東京湾沿岸海岸保全基本計画」に示される発生頻度が数十年から百数十年に一回と想定される津波や高潮の発生時に浸水被害が出るおそれがあるため、これらの津波や高潮に対応できる地盤高の設定が望ましい。
- ②一方、首都高湾岸線橋梁部をアンダーパスする道路空間の必要高さや、道路に埋設する雨水排水施設の勾配を確保して地盤高（道路路面高さ）を設定することが必要
- ③なお、発生頻度は極めて低いものの、発生すれば甚大な被害をもたらす最大クラスの津波に対しては、ハード・ソフトの施策を柔軟に組み合わせた「多重防御」による地域づくりを推進することとしている。また、最大クラスの高潮に対しては、県が定める浸水想定区域等を周知し、浸水被害の軽減を図るとしている。

(2) 整備方針

- ①発生頻度が数十年から百数十年に一回と想定される津波と高潮に対しては、発生時の浸水を防ぐため、「東京湾沿岸海岸保全基本計画」を参考にし、併せて、道路路面高さを考慮し、扇島地区全体の適切な地盤高を設定
- ②最大クラスの津波と高潮に対しては、ソフト対策による対応を図る。（[第9章1]参照）

第9章 防災・都市環境等

1 防災

(1) 現状と課題

- ①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ながら大規模な自然災害に備えるためには、扇島地区における「広大な敷地を土地利用転換」、「陸海空の結節点となり得る地理的優位性」、「国内屈指の大水深バースを保有」などの強みを生かすことが必要
- ②災害時に機能転換することを想定し、復旧・復興活動のための資機材置場や救援物資の受入拠点等に利用できるよう検討する必要がある。
- ③最大クラスの津波や高潮に対しては、ソフト対策による対応が必要となる。

(2) 整備方針

ア 災害時の物資拠点

- ①高度物流ゾーン：中央防災会議幹事会が定める広域物資輸送拠点等の要件を満たす施設・設備等を設けるとともに、県・市と連携するようJFEや高度物流施設の建設・運営事業者と調整

- ②港湾物流ゾーン：物資搬出入拠点や物資の仮置き場として機能するよう検討・調整

イ 先導エリアの防災対策等

- ①最大クラスの津波や高潮発生時に、高度物流施設の屋上等に一時的に避難できるよう、JFEや高度物流施設の建設・運営事業者と調整
- ②必要なソフト対策として、地域防災計画等の修正、周知等を検討・実施し、防災意識の向上を図る。
- ③水素タンク等の整備が計画されていることから、不特定多数が利用する施設など法令で定める保安物件を建設する場合は、法令で定める保安距離を確保して建設

2 都市環境（みどり）

(1) 現状と課題

- ①扇島地区にJFEが工場緑地として緑化を行い、製鉄所として操業
- ②本市では令和7（2025）年11月に「川崎市みどりの将来像（案）」を公表。「緑のつながり」、「人のつながり」、「みどりを活かしたまちづくり」に取り組み、人と自然が共生する幸福な社会の実現を目指す。
- ③こうした方向性を踏まえ、扇島地区においてもみどりの創出に向けた検討が必要



出典：みどりのKAWASAKI宣言

(2) 整備方針

- ①川崎臨海部では、立地企業等と緑の価値を共有し、ネイチャーポジティブの推進に向けて生物多様性豊かで、就業者・訪問者が憩いを感じられる自然など、緑があふれる空間を創出し、人と産業と自然の共生をするエリアを目指す。
- ②緑を媒介に多様な主体のつながりをつくり、賛同する企業の企業価値やエリア価値を高める。先導エリアでは、川崎臨海部の方向性を踏まえ緑化等について事業者と調整
- ③扇島地区全体の方向性は土地利用方針改定時に取りまとめを予定

3 景観

- ①未来志向のまちづくりにふさわしい景観となるよう、扇島地区全体で調和のとれた景観誘導を行う必要がある。
- ②扇島地区の景観形成の方向性については、今後、有識者等の意見を伺いながらJFEと検討を進め、土地利用方針改定の際に取りまとめを予定

第10章 整備スケジュール

令和5（2023）年に示された土地利用方針における想定整備スケジュールをもとに、先導エリアにおける進捗状況と今後の予定を次のとおり整理

		令和 7 (2025)年度	令和 8 (2026)年度	令和 9 (2027)年度	令和10 (2028)年度	令和11 (2029)年度	令和12 (2030)年度	
土地利用	カーボンニュートラル エネルギーゾーン	整備工事			実証事業			商用運用開始
	港湾物流ゾーン	調査・設計		整備工事		一部土地利用 開始		
	高度物流ゾーン	事業者選定	整備工事					
道路	高速道路アクセス	支障物の撤去等（※1） 調査・設計	整備工事（※2）			工事完成		
	一般道路アクセス	支障物の撤去等（※1） 調査・設計	整備工事		臨港1号 一部供用開始			先導 エリ ア 概 成
	その他の道路アクセス	調査・設計		整備工事				
交通アクセス		協議・調整			協議・調整			
生活インフラ (先導エリア)	水道	協議・手続・設計		整備工事		一部土地利用開始・一部供用開始		
	下水道等(雨水)	調査・設計		整備工事				
	下水道等(汚水)	浄化槽整備（※3）						
	電気	協議・調整		整備工事				
	通信	調査・検討		整備工事				
都市計画 手続等	臨港地区分区変更	変更手続						
	用途地域変更	変更手続						
土地造成		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 工事の完成予定は、令和7（2025）年12月に首都高速道路株式会社から受理した道路整備特別措置法第3条第6項の規定に基づく同意申請書において令和11（2029）年度末と示されている。
- ※3 扇島地区全体の土地利用の計画を踏まえ、公共下水道予定処理区域への編入に向けて検討・調整を進める。
- ※4 第9章「防災・都市環境等」の各項目の検討スケジュール等については、土地利用方針改定の際に取りまとめる。