総 務 委 員 会 資 料

２　所管事務の調査（報告）

（１）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について

資　　料　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

参考資料　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

令和４年　１１月　２４日

臨海部国際戦略本部

「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

資 料

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㈱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㈱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㈱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、検討会議での意見等を踏まえ、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色

- 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靭化等に関する取組を展開している。

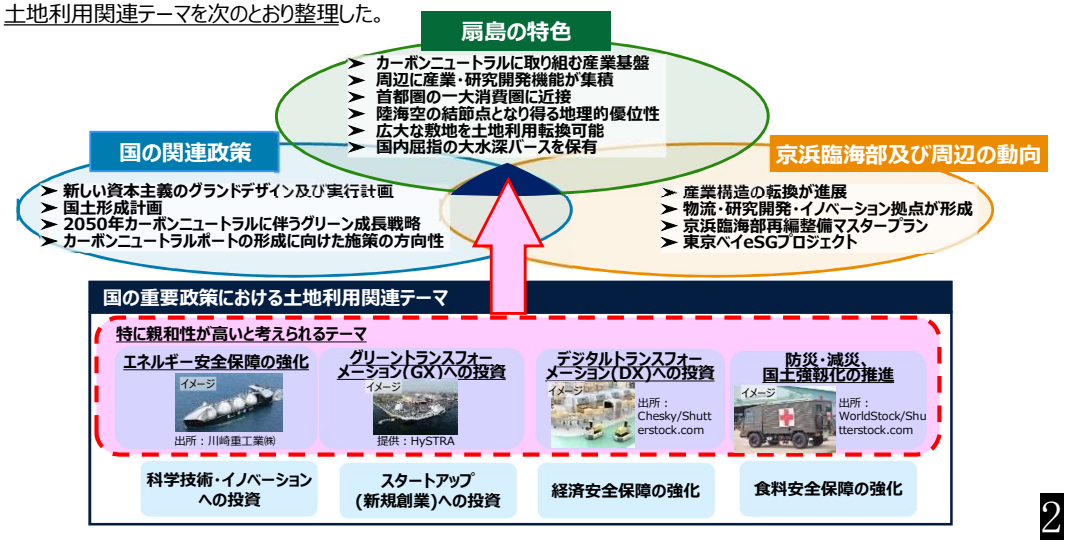
土地利用関連の国の重要政策に関する主な計画等
■新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画
新しい資本主義の実現に向けて、科学技術・イノベーション、GX・DXなどに重点的に投資することとしている。
■国土形成計画（全国計画）中間とりまとめ
持続可能な国土の形成、地方から全国へとボトムアップの成長、東京一極集中の是正を目指し、巨大災害対応やカーボンニュートラルの実現等を重点取組分野として定めている。
■2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略
産業政策・エネルギー政策の両面から成長が期待される水素・燃料アンモニア産業等の14の重要分野において高い目標を掲げた上で、あらゆる政策を盛り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しうるテーマの整理

扇島地区の特色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	・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㈱ ・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　等	・ｶｰﾎﾞﾝﾆｭｰﾄﾗﾙｴﾈﾙｷﾞｰ関連施設、物流施設等の導入・整備 ・ｶｰﾎﾞﾝﾆｭｰﾄﾗﾙｺﾝﾋﾞﾅｰﾄ/ﾎﾟ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 のためだけではなく、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るべきではないか。
・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
・税収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良いが、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目指す上では、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体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。
・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、公共的な使い方と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しうるテーマの整理」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保することで、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。

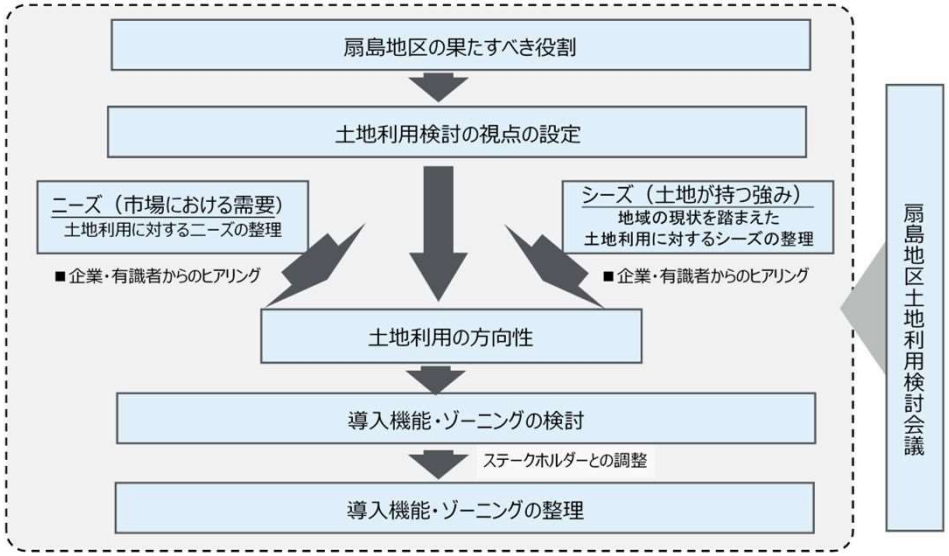
そうしたことから、『現状の特性を活かしつつ、臨海部全体で求められる機能に寄与すること』を目指すべきである。

「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

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ら、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。
- エ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感できるエリア。

5　常に進化する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。

【水素・アンモニア受入タンク】

出所：OlegRi/Shutterstock.com

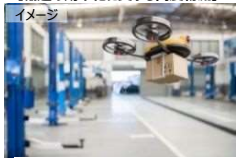
【ローディングアーム】

出所：Phonix_a Pk.sarote/Shutterstock.com

【冷熱を利用した倉庫】

出所：FOTOGRIN/Shutterstock.com

【輸送の効率化に資する高度物流】



出所：MiniStocker/Shutterstock.com

○　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、この場所自体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・復興活動に必要となる電気の供給拠点に、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】

首都圏の強靭化を実現

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	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
未来を体験できるフィールド	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
	商業・文化・生活・エンターテインメント	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

【完全自動運転車】

出所：metamorworks/Shutterstock.com

【空飛ぶクルマ】

出所：（株）Sky Drive

【ロボティクス】

出所：Phonlamai Photo /Shutterstock.com

【空のモビリティ発着場】

出所：Pavel Chagochkin /Shutterstock.com

【交通ターミナル】

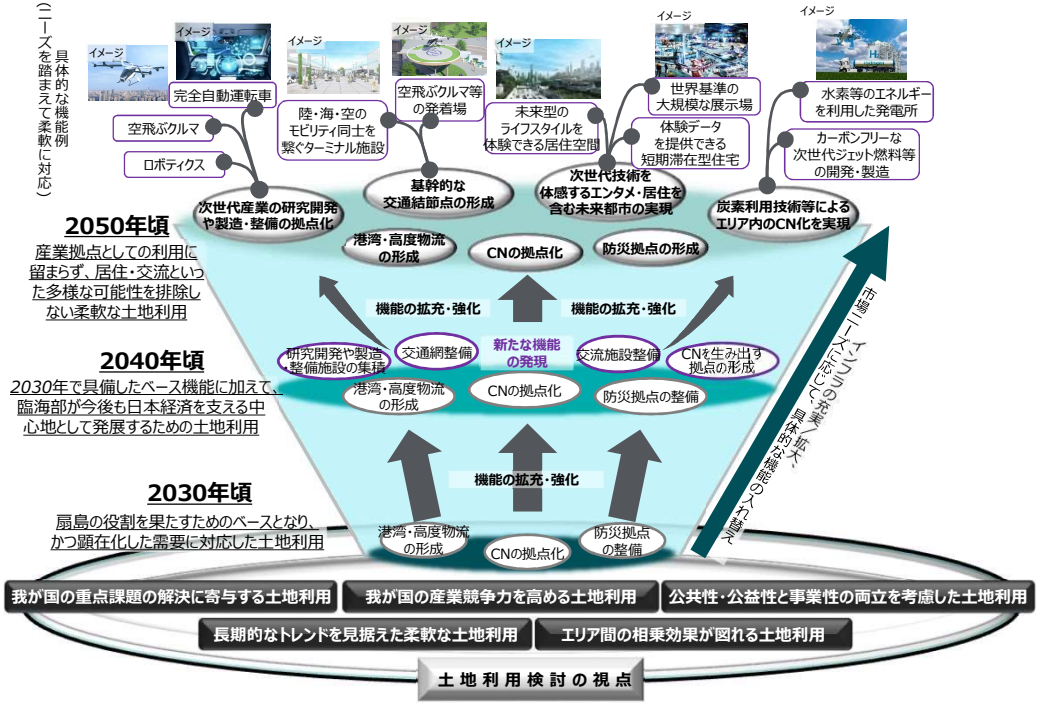
出所：国土交通省・三重県・四日市市

「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。扇島地区の面接は広大であり、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。



出所：左の画像から順番に、㈱SkyDrive、metamorworks/Shutterstock.com、国土交通省・三重県・四日市市、㈱SkyDrive、RM Studio/Shutterstock.com、大阪府・大阪市、Scharfsinn/Shutterstock.com

○ 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、大水深バー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たうえで、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。

※ 先導エリアには重要インフラが既に整備されているため、それに配慮した計画とゾーニングが必要となる。

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、川崎臨海部で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皐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、本基本的考え方で示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

期待・役割等	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

期待・役割等	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。

「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

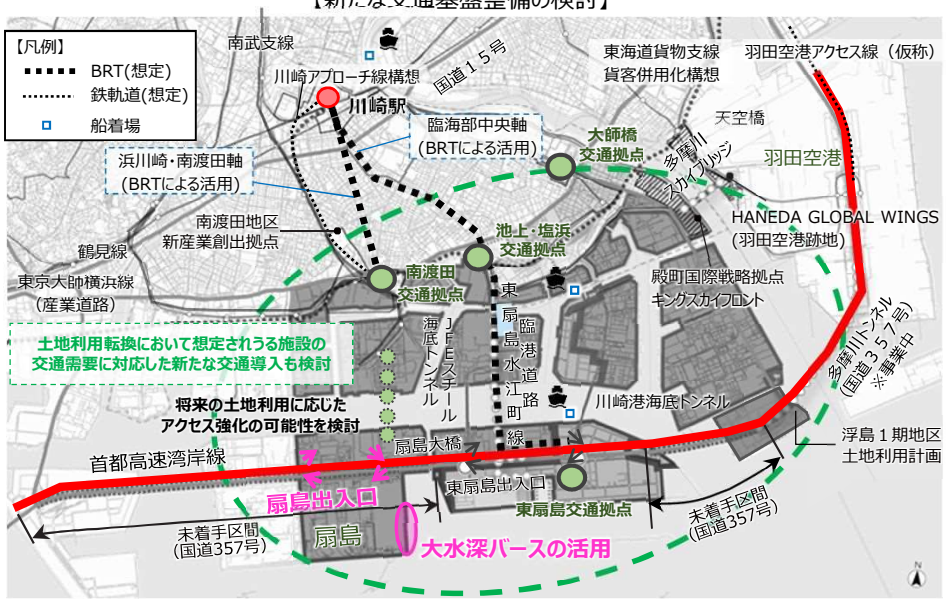
8　土地利用の実現方策

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。

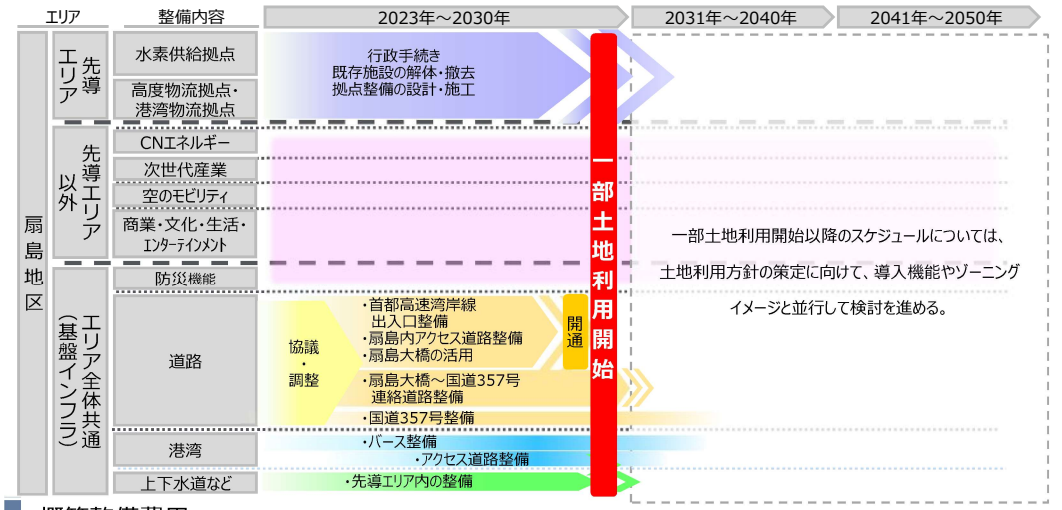
【生活インフラの整備】

- 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



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体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。

参考資料

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

川崎市

令和４（2022）年 11 月

目次

第１章 はじめに 3
（1）土地利用転換の背景・目的 3
（2）土地利用転換の対象範囲 4
（3）扇島地区における開発エリアの考え方 4
（4）これまでの取組の経緯 5
（5）土地利用に係る基本的な考え方の位置付け 5
第２章 扇島及び周辺地区を取り巻く状況 6
（1）川崎臨海部を取り巻く現状 6
（2）扇島地区の現状 8
（3）周辺地区の現状 10
（4）国の動向 11
（5）京浜臨海部及び周辺の動向 14
（6）首都圏や我が国の課題に対応しうるテーマの整理 17
第３章 扇島地区土地利用検討会議 18
（1）扇島地区土地利用検討会議の概要 18
（2）学識経験者からの主な意見 19
第４章 扇島及び周辺地区の果たすべき役割 24
（1）果たすべき役割の検討 24
（2）扇島地区の果たすべき役割 24
（3）周辺地区の果たすべき役割 24
第５章 土地利用の方向性 25
（1）扇島地区の土地利用の方向性の検討フレーム 25
（2）扇島地区の土地利用検討の視点 25
（3）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） 27
（4）扇島地区についてのシーズの整理（企業からのヒアリング意見） 28
（5）扇島地区の土地利用の方向性 30
（6）周辺地区の土地利用の方向性 30
第６章 土地利用の具体化に向けた検討 31
（1）扇島地区への導入機能 31
（2）扇島地区のゾーニングイメージの検討 35
（3）扇島地区の土地利用の具体化に向けた課題 37
（4）周辺地区の導入機能候補 38
第７章 地権者の意向 39
（1）扇島地区の土地利用転換に向けた前提 39
（2）周辺地区の土地利用転換に向けた前提 40
第８章 土地利用の実現方策 41
（1）基盤整備の考え方 41
（2）土地利用に関する手続き等 46
（3）整備スケジュール 46
（4）概算整備費用 46
（5）島内利用者数や税収 46
第９章 土地利用方針策定に向けた今後の検討 47

第１章　はじめに

(1) 土地利用転換の背景・目的

ア　背景

【JFE スチール株式会社東日本製鉄所京浜地区における高炉等休止】

川崎臨海部に事業場を有する JFE スチール株式会社は、国内屈指の鉄鋼メーカーであり、昭和 11（1936）年に最初の高炉に火入れして以来、川崎臨海部の重工業の象徴として、長きにわたって川崎市の産業をリードし、我が国の高度経済成長の一翼を担ってきた。しかし、鉄鋼需要の低迷、原料価格の高止まり、副原料・資材費・物流費等の物価上昇などにより、同社は極めて厳しい経営環境に直面することとなった。

同社は、令和 2（2020）年 3 月 27 日付け「国内最適生産体制の構築に向けた構造改革の実施について」において、鉄鋼事業を取り巻く国内外の構造的な環境の変化に対応するため、高炉の削減や製品製造体制の見直しを軸とした構造改革の実施を発表し、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、令和 5（2023）年 9 月に休止することを決定した。

【川崎臨海部における産業の新陳代謝の進展と高炉等休止に伴う土地利用転換の推進】

川崎臨海部は国内有数の製造業の集積エリアを形成しており、グローバル化の進展や国内産業構造の変化等の影響により、産業の新陳代謝が進んでいる。川崎市は、臨海部の全体的な戦略となる「臨海部ビジョン」を策定し、世界最高水準の研究開発を起点に新産業を創出する殿町国際戦略拠点「キングスカイフロント」の形成や、水素社会の実現に向けた取組等を進めている。

そうした中で、とりわけ JFE スチール株式会社の高炉等休止は、税収や雇用への影響をはじめ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式会社※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。

JFE ホールディングス株式会社は、令和 3（2021）年 5 月 7 日付けの「JFE グループ第 7 次中期経営計画について」において、扇島地区については令和 5（2023）年度に整備方針を公表し、令和 12（2030）年度までに一部土地の供用開始を目指すこととしている。

川崎市においても、川崎臨海部の 30 年後の将来像を見据えた「臨海部ビジョン」との整合性を図り、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、JFE ホールディングス株式会社と協議しながら、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。

（※）JFE スチール株式会社を完全子会社として傘下に置く持株会社。令和 2（2020）年 10 月に、JFE スチール株式会社東日本製鉄所京浜地区の土地利用を所管する部門である「京浜臨海土地活用検討班」を設置。以下、「JFE」と表記する際は、JFE ホールディングス株式会社と JFE スチール株式会社の双方を指すものとする。

イ 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を早期に実現する。

(2) 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、高炉等休止の影響で今後土地利用転換が見込まれる JFE スチール株式会社事業所内他地区（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。土地利用転換においては、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・扇町・水江町地区を合わせて周辺地区と定義する。

【図表　土地利用転換の対象範囲】

(3) 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既存構造物が少なく、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、次図に示す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。

【図表　先行的に土地利用転換を進めるエリア範囲】

(4) **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、検討会議での意見等を踏まえ、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。

(5) **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。

第２章　扇島及び周辺地区を取り巻く状況

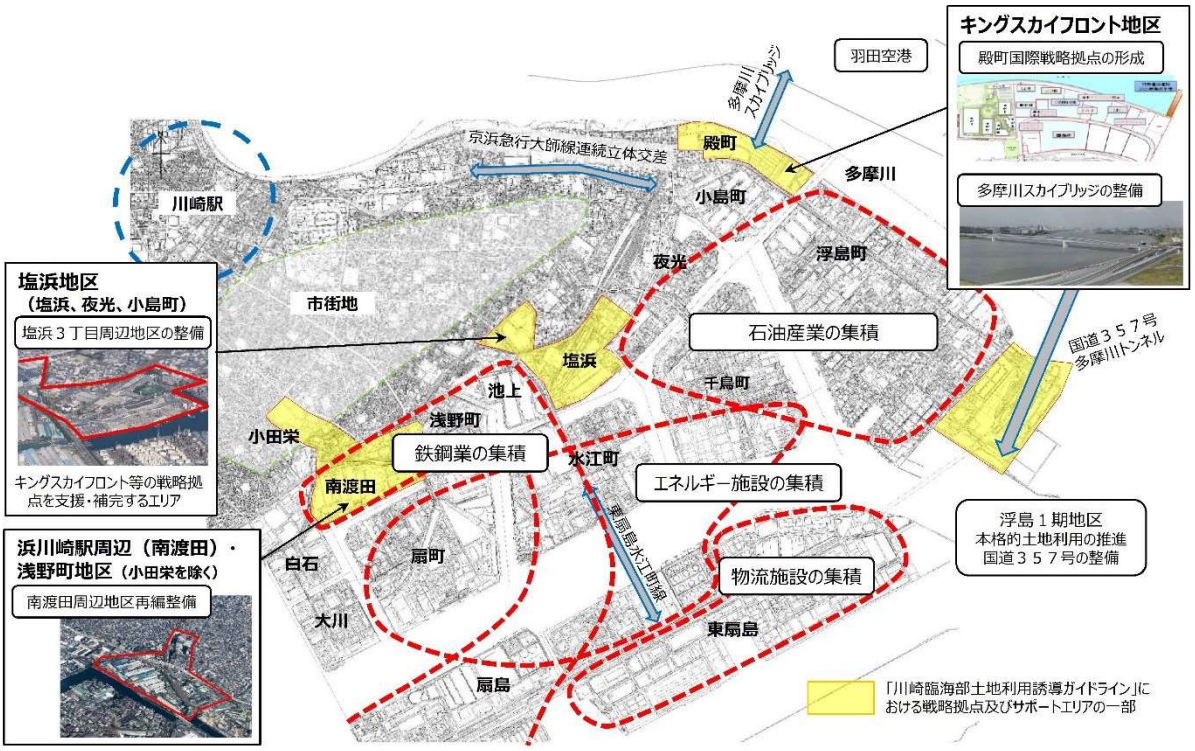
(1) 川崎臨海部を取り巻く現状

川崎臨海部は全体で約 2,800ha 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、グローバル化の進展や国内産業構造の変化等の影響により、産業の新陳代謝も進んでいる。

そのため、川崎市は川崎臨海部を取り巻く環境の変化に対応するために「臨海部ビジョン」を策定し、川崎臨海部の目指す将来像の実現に向けて、我が国の重点課題の解決への貢献を意識しながら、新産業の拠点形成、カーボンニュートラル社会の実現、港湾物流機能の強化、災害対応力の向上や交通機能の強化等の取組を戦略的に推進している。

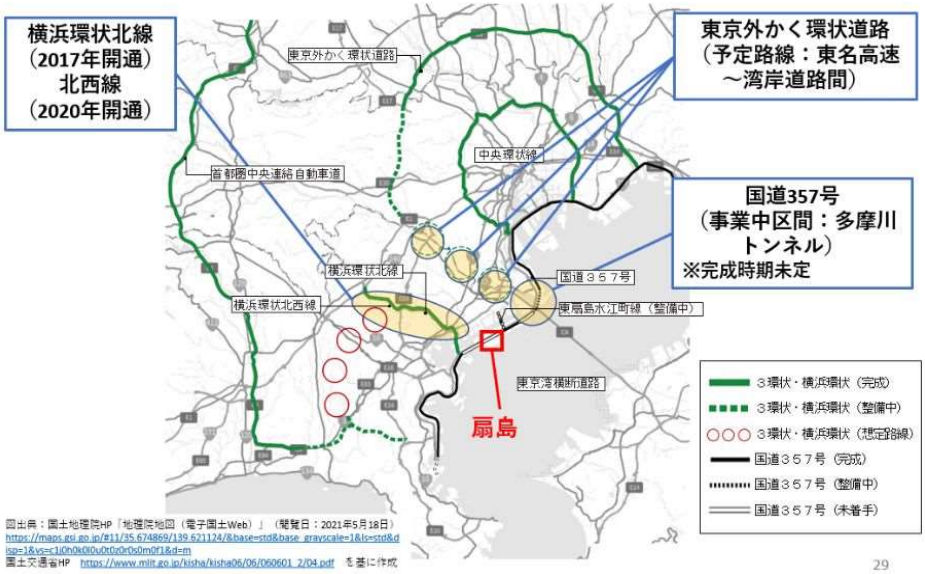
川崎臨海部は羽田空港に近接しており、国道 357 号多摩川トンネルが完成すれば羽田空港までの交通アクセスがさらに向上する。また、川崎駅から川崎臨海部までのエリアに市街地が広がっており、市街地と産業エリアが近接している状況にある。

【図表　川崎臨海部における産業集積】



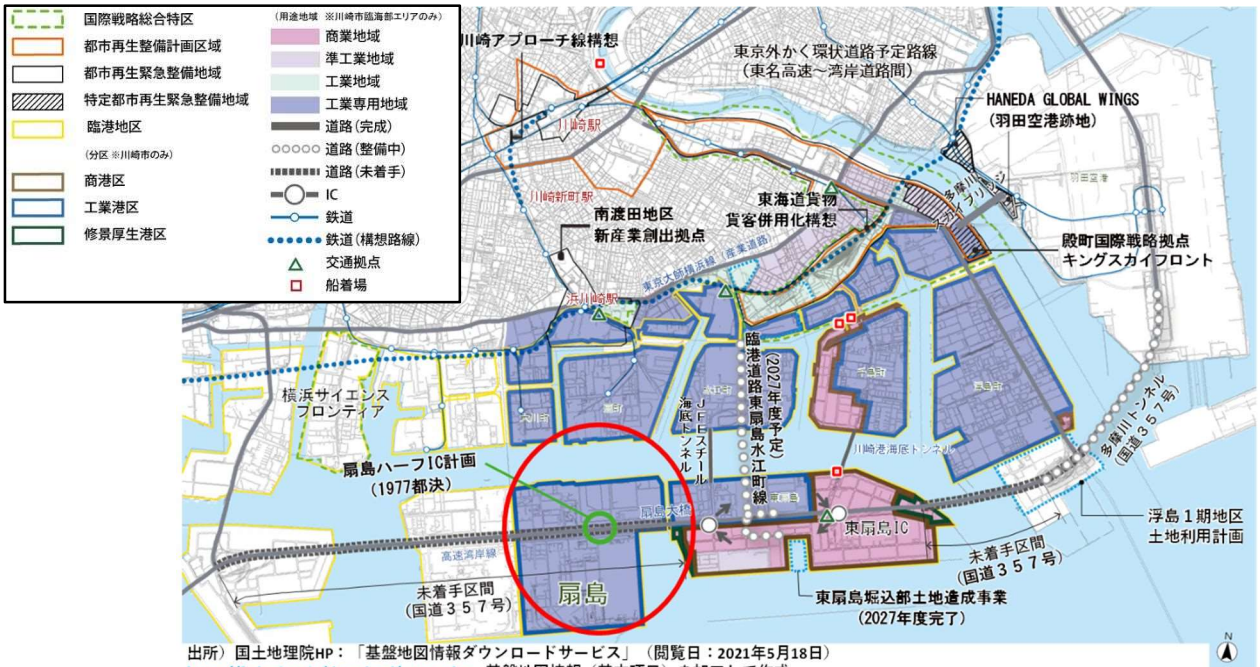
川崎臨海部の周辺では、広域的な交通インフラ網の整備が進んでおり、中央環状線をはじめとする首都圏三環状道路の総仕上げとして、東京外かく環状道路の東名高速から湾岸道路間の計画の具体化に向けた検討が進められている。また、国道 357 号の多摩川トンネルについては、トンネル本体工事に向けた立坑工事が令和 3（2021）年から着手され、完成により羽田空港と川崎市の浮島がダイレクトに接続される。そのほか、臨港道路東扇島水江町線などが事業中であるほか、国道 357 号や首都高速湾岸線扇島出入口が都市計画決定されている。また、東海道貨物支線貨客併用化や川崎アプローチ線など将来的な交通アクセスの向上に向けた構想がある。

【図表 広域のインフラ整備状況】



現状では、扇島へのアクセスは JFE スチール株式会社の所有する構内道路に限定されており、公道からのアクセスができない状況にある。前述の交通アクセスの整備実現により、扇島は将来的には、近接する羽田空港へのアクセスが将来大きく改善する可能性がある。

【図表 川崎臨海部のインフラ整備状況】



(2) 扇島地区の現状

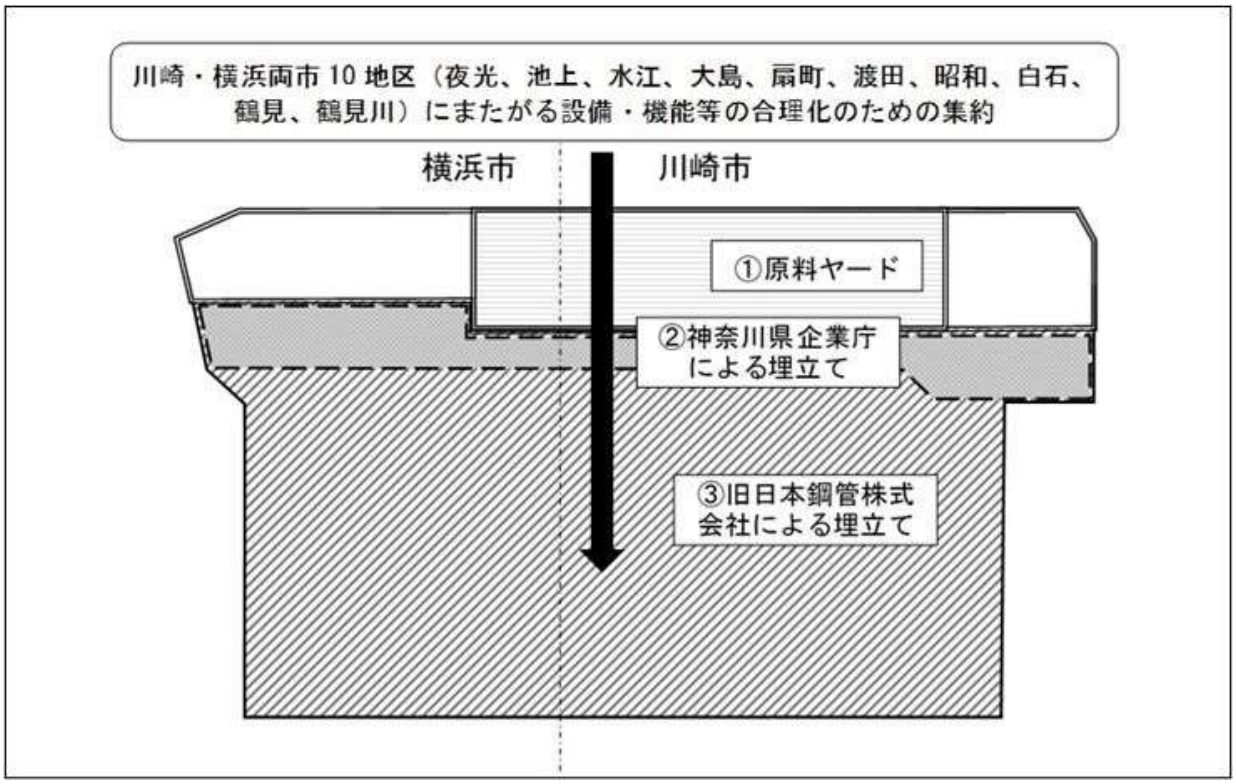
ア 扇島の沿革

JFEスチール株式会社東日本製鉄所京浜地区の中核である扇島は、川崎・横浜両市にまたがる東京湾に浮かぶ約 550ha の人工島である。

元来扇島は、昭和 34（1959）年に神奈川県が下図①及びその両隣の土地を埋め立てたことにより発生した小島であり、その後、旧日本鋼管株式会社が下図①の土地を神奈川県から取得した。同社の工場が川崎・横浜両市に 10 地区に分かれて散在していた時代には、京浜運河を隔てた原料ヤードとして使用されていたが、工場の散在・老朽化や住工混在等から生じる生産性の低下、環境の悪化等の諸問題に対応するために、扇島を同社製鉄所の新たな拠点とすることになった。

扇島の拡大造成を伴う抜本的な合理化計画は「扇島計画」（昭和 44（1969）年 3 月策定）といわれ、同計画に基づき、昭和 46（1971）年 10 月から昭和 51（1976）年 1 月末日までにかけて、神奈川県企業庁が埋立権を有する 85.9ha（下図②）と同社が埋立権を有する 429.4ha（下図③）が、順次埋め立てられ扇島が完成した。

【図表　旧日本鋼管株式会社による「扇島計画」の概要】



イ 扇島の概況

扇島南地区（川崎側）には、高炉を中心とする上工程が配置され、横浜側には圧延等の下工程が配置されている。

また、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、カーボンニュートラルに取り組む産業基盤を有し、公害を克服する過程で得られた優れた環境技術が集積しているとともに、首都高速湾岸線が平面交差しており、羽田空港に近接するとともに、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敷地の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。

一方、扇島への交通アクセスは JFE スチール株式会社が所有する構内通路に限定されており、交通基盤整備が課題となっている。なお、首都高速湾岸線が扇島内を通過しているが、出入口は整備されていない。

【図表 扇島地区の現状】

出所：「地理院地図」（国土地理院）（https://maps.gsi.go.jp/）を基に作成

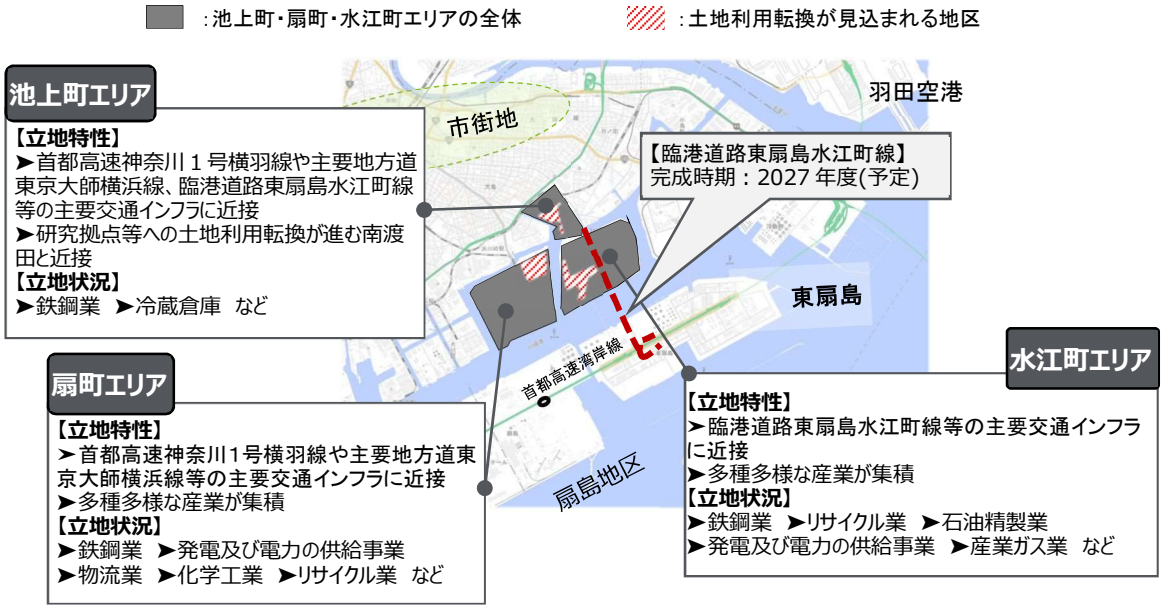
(3) **周辺地区の現状**

高炉等休止の影響で池上町・扇町・水江町の 3 つのエリアにおける JFE スチール株式会社の事業所用地も土地利用転換が見込まれている。

これら 3 つのエリアは、工業専用地域として指定されており、鉄鋼製品関連のほか、リサイクル、エネルギー、物流等の企業が立地している。

土地利用転換が見込まれる地区は、主要交通インフラへの近接性や周辺に多種多様な産業が集積しているといった特性がある。

【図表　周辺地区の現状】



出所：「地理院地図」（国土地理院）（https://maps.gsi.go.jp/）を基に作成

(4) 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、成長分野への投資や国土強靭化等に関する取組を展開している。

具体的には、「経済財政運営と改革の基本方針 2022」（骨太方針 2022）において、新しい資本主義に向けた重点投資分野や社会課題の解決に向けた取組などについて、今後の政策的方針を示している。

【図表 骨太方針 2022 における国の重要政策】

新しい資本主義に向けた重点投資分野	■ 人への投資と分配 ➢ スキルアップ、多様な働き方の推進、質の高い教育、賃上げ・最低賃金の引上げ、「資産所得倍増プラン」 ■ 科学技術・イノベーションへの投資 ➢ 量子、AI、バイオテクノロジー・医療分野への官民が連携した投資の抜本拡充 ■ スタートアップ（新規創業）への投資 ➢ スタートアップ育成 5 か年計画を本年末に策定、グリーントランスフォーメーション(GX)への投資、150 兆円超の官民投資に向けた成長志向型カーボンプライシング構想の具体化や GX 経済移行債(仮称)の検討 ■ デジタルトランスフォーメーション（DX）への投資 ➢ テクノロジーマップの整備・実装、マイナンバーカードの普及
社会課題の解決に向けた取組	■ 民間による社会的価値の創造 ➢ PPP/PFI の活用等による官民連携の推進、社会的インパクト投資、共助社会づくり、イノベーションを促す競争環境の整備 ■ 包摂社会の実現 ➢ 少子化対策・こども政策、女性活躍、共生社会づくり、孤独・孤立対策、就職氷河期世代支援 ■ 多極化・地域活性化の推進 ➢ デジタル田園都市国家構想、分散型国づくり、地域公共交通ネットワークの再構築、多極化された仮想空間へ、中堅・中小企業の活力向上、債務増大への対応、観光立国の復活、文化芸術・スポーツの振興 ■ 経済安全保障の徹底
防災・減災、国土強靭化の推進、東日本大震災等からの復興	■ 防災・減災、国土強靭化 ➢ 災害に屈しない国土づくりの推進 ■ 東日本大震災等からの復興 ➢ 被災地の復興・再生に全力を尽くす
国際環境の変化への対応	■ 外交・安全保障の強化 ➢ 安全保障環境が一層厳しさを増す中、外交・安全保障双方の大幅な強化、防衛力を 5 年以内に抜本的に強化 ■ 経済安全保障の強化 ➢ 経済安全保障推進法の着実な施行 ■ エネルギー安全保障の強化 ➢ 省エネ促進、再エネ、原子力など脱炭素効果の高い電源を最大限活用 ■ 食料安全保障の強化と農林水産業の持続可能な成長の推進 ➢ 食料安定供給、みどり戦略、輸出促進（2030 年 5 兆円目標）、スマート農林水産業 ■ 対外経済連携の促進 ➢ 国際連携の強化（DFFT、TPP11、RCEP 等）、対日直接投資推進（2030 年 80 兆円目標）、外国人材の受入れ・共生
国民生活の安全・安心	■ 国民生活の安全・安心の確保

出所：閣議決定「経済財政運営と改革の基本方針 2022」（2022 年 6 月 7 日）より作成

上記で示した政策のうち、土地利用に関連すると考えられる重要政策について、次の主な関連計画が策定されており、土地利用転換の検討にあたっては、これらの政策動向を注視していく必要がある。

【図表　土地利用関連の国の重要政策に関する主な計画】

骨太方針 2022 における土地利用関連の重要政策	主な関連計画
科学技術・イノベーションへの投資	●新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 ●統合イノベーション戦略 2022
スタートアップ（新規創業）への投資	●新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 ●統合イノベーション戦略 2022
グリーントランスフォーメーション(GX)への投資	●新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 ●国土形成計画 ●グリーン成長戦略 ●カーボンニュートラルポートの形成に向けた施策の方向性
デジタルトランスフォーメーション(DX)への投資	●新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 ●デジタル社会の実現に向けた重点計画 ●総合物流施策大綱
経済安全保障の強化	●新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 ●統合イノベーション戦略 2022
エネルギー安全保障の強化	●国土形成計画 ●新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 ●2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略
食料安全保障の強化と農林水産業の持続可能な成長の推進	●新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 ●農林水産業・地域の活力創造プラン
防災・減災、国土強靭化の推進、東日本大震災等からの復興	●新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 ●国土形成計画 ●首都圏広域地方計画 ●国土強靭化基本計画

ア　新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画

「分配の目詰まりを解消し、更なる成長を実現」、「技術革新に併せた官民連携で成長力を確保」、「民間も公的役割を担う社会を実現」という 3 つの考え方を挙げている。また、人への投資、科学技術・イノベーションへの投資、スタートアップへの投資、GX 及び DX への投資という４本柱に、重点的に投資することとしている。

イ　統合イノベーション戦略 2022

科学技術・イノベーション政策の質の向上を図るものであり、我が国が目指す社会（Society 5.0）の実現に向けて、「知の基盤（研究力）と人材育成の強化」、「イノベーション・エコシステムの形成」、「先端科学技術の戦略的な推進」という 3 本の柱からなる科学技術・イノベーション政策を講じることが示されている。

ウ　国土形成計画（全国計画）中間とりまとめ

コロナ禍による生活・経済の変化やデジタルの進展などの社会環境の変化に対応するために、計画の改定に向けて、令和 3(2021)年より議論を重ね、令和 4(2022)年 7 月に「国土形成計画（全国計画）中間とりまとめ」を公表。同中間まとめは、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の実現を目指し、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。

エ　2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略

令和 32（2050）年カーボンニュートラルの実現に向け、「経済と環境の好循環」を作っていく産業政策として、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。

オ **カーボンニュートラルポートの形成に向けた施策の方向性**

「水素等サプライチェーンの拠点としての受入環境の整備」と「港湾地域の面的・効率的な脱炭素化」を目指す姿として、国際物流の結節点・産業拠点となる港湾において、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、集積する臨海部産業との連携等を通じて、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする「カーボンニュートラルポート」の形成を目指すとしている。

カ **デジタル社会の実現に向けた重点計画**

「デジタルの活用により、一人ひとりのニーズに合ったサービスを選ぶことができ、多様な幸せが実現できる社会」を目指すために、政府が迅速かつ重点的に実施すべき施策として「国民に対する行政サービスのデジタル化」、「暮らしのデジタル化」、「産業のデジタル化」、「デジタル社会を支えるシステム・技術」、「デジタル社会のライフスタイル・人材」等を定めるとともに、取組の工程表を示している。

キ **総合物流施策大綱（2021 年度～2025 年度）**

我が国の物流が直面する労働力不足、災害の激甚化・頻発化や気候変動等の課題に対応するために、今後の物流が「物流 DX や物流標準化の推進によるサプライチェーン全体の徹底した最適化」、「労働力不足対策と物流構造改革の推進」、「強靭で持続可能な物流ネットワークの構築」を目指すこととした上で、今後取り組むべき施策を示している。

ク **農林水産業・地域の活力創造プラン**

農業・農村全体の所得を今後 10 年間で倍増させることを目指すなど、若者たちが希望を持てる「強い農林水産業」と「美しく活力ある農山漁村」を創り上げ、その成果を国民全体で実感できるものとするため、政策改革のグランドデザインとして取りまとめたもの。

ケ **国土強靭化基本計画**

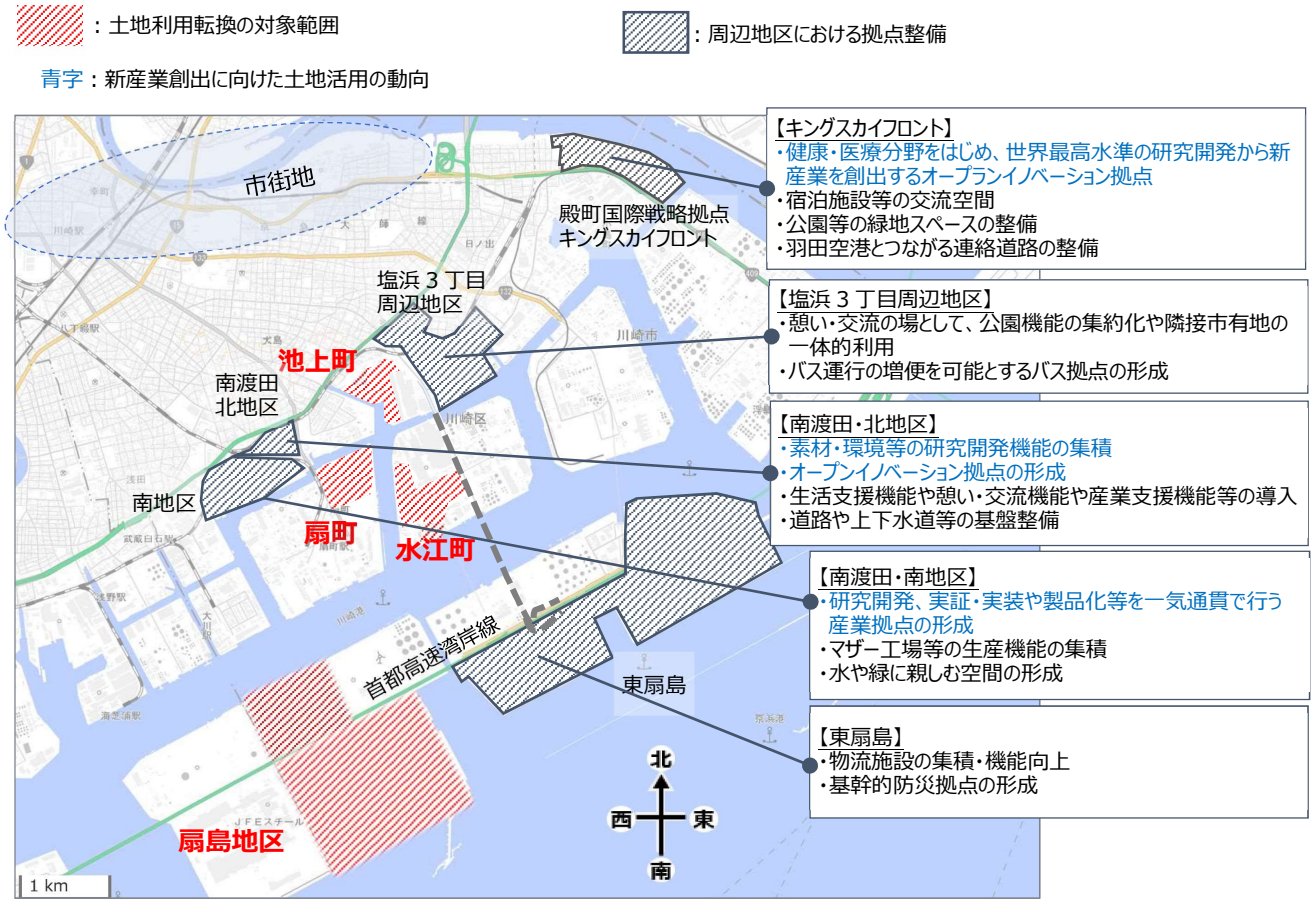
強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靭化基本法（平成 25 年法律第 95 号）第 10 条に基づく計画で、国土強靭化に係る国の他の計画等の指針となるものであり、国土の健康診断に当たる脆弱性評価結果を踏まえて 12 の個別施策分野と 5 の横断的分野を国土強靭化に関する施策の分野として設定している。

(5) 京浜臨海部及び周辺の動向

ア　川崎臨海部の開発動向

川崎臨海部における近年の土地利用転換の状況をみると、物流拠点・研究開発拠点・イノベーション拠点等の形成が進んでいる。また、川崎臨海部における交通アクセス環境の改善に向けて、臨海道路東扇島水江町線をはじめとする基幹道路の整備が行われている。さらに、東扇島はその陸海空の主要交通インフラへの近接性から、首都圏の重要な防災拠点として基幹的広域防災拠点と位置づけられている。

【図表　川崎臨海部で進行している開発の動向】



出所：「地理院地図」（国土地理院）（https://maps.gsi.go.jp/）、川崎市の公表資料「塩浜３丁目周辺地区土地利用計画（2017 年 5 月）」、「川崎臨海部（2020 年 9 月）」（パンフレット）、「東扇島総合物流拠点地区形成計画（2013 年 8 月）」、「南渡田地区拠点整備基本計画」より作成

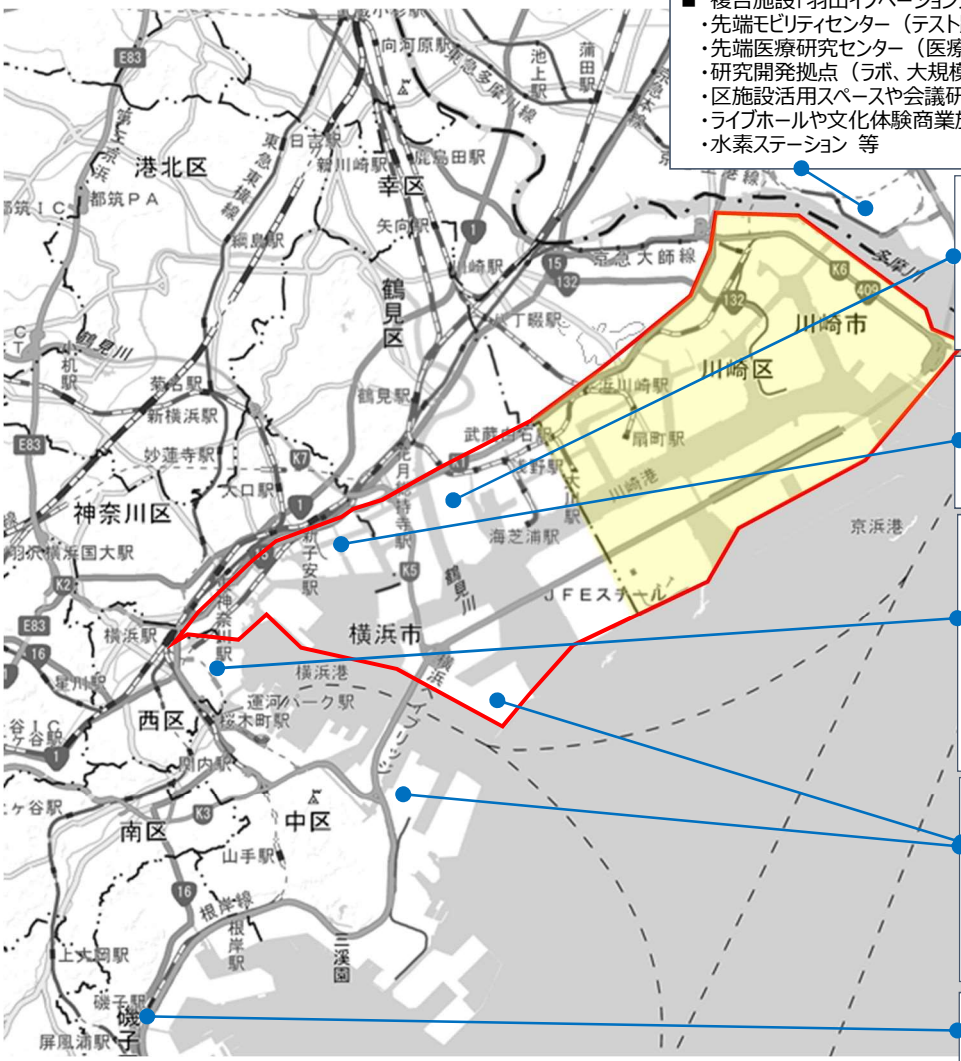
イ 京浜臨海部及び周辺の開発動向

近年の京浜臨海部及びその周辺においては、前述の川崎臨海部と同様、物流拠点・研究開発拠点・イノベーション拠点の形成等が進んでおり、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。

【図表 京浜臨海部とその周辺の開発動向】

【凡例】

：京浜臨海部の範囲　　：川崎臨海部の範囲



【羽田空港】
■ 複合施設「羽田イノベーションシティ」を開発
・先端モビリティセンター（テスト路併設）
・先端医療研究センター（医療・研究施設、滞在施設）
・研究開発拠点（ラボ、大規模オフィス）
・区施設活用スペースや会議研修センター（カンファレンスルーム・滞在施設）
・ライブホールや文化体験商業施設、アート＆テクノロジーセンター
・水素ステーション 等

【末広町】
・生命科学の世界的な研究拠点がおかれているほか、産学連携も推進しており、国際的な一大研究拠点「横浜サイエンスフロンティア」としての整備を進めている中で、新たな研究施設が令和３(2021)年に完成

【恵比須町】
・研究機能への転換による新たな研究開発拠点の形成を進める中で、令和４(2022)年に研究開発ラボ、コラボスペース等を備えた研究複合施設「共創の舞台」が開所

【みなとみらい】
・企業の本社機能や商業等の誘致を図るとともに、文化やアミューズメントなど多様な都市機能の集積を進めることにより、街の賑わい創出と活力ある街づくりを推進している。ｵﾌｨｽ・店舗・ｵｰﾌﾟﾝｲﾉﾍﾞｰｼｮﾝｽﾍﾟｰｽ等の複合施設（令和６(2024)年竣工予定）や、ﾗｸﾞｼﾞｭｱﾘｰﾎﾃﾙ・水族館・店舗等の複合施設（令和８(2026)年竣工予定）の開発が進んでいる。

【本牧ふ頭・大黒ふ頭】
・本牧ふ頭や南本牧ふ頭にコンテナターミナルを集約する一方、大黒ふ頭は自動車メインのターミナルへ転換を進める。
・施設で使う電力を再生可能エネルギー由来に切り替え、脱炭素社会の実現に向け、横浜港の環境負荷低減を目指す。

【横浜市金沢区】
・総合機械業工場跡地において、自動倉庫のシェアリングサービス等を行う大規模物流施設の開発が進んでいる(令和７(2025)年竣工予定)。

出所：「地理院地図」（国土地理院）（https://maps.gsi.go.jp/）を基に作成

京浜臨海部とその周辺において産業構造転換が進む中、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や取組の方向性等を示している。取組の傾向としては、グリーン、イノベーション、デジタルや防災などに関する取組が多く見られる。主な計画や取組は次のとおりである。

(ｱ) **京浜臨海部再編整備マスタープラン**

横浜市は、京浜臨海部における生産機能の海外移転による産業の空洞化等に対応するために、平成 9（1997）年 2 月に策定した「京浜臨海部再編整備マスタープラン」を、平成 30（2018）年 9 月に改定した。「多様な人・モノ・地域をつなげ、新たな価値を創造・発信する産業空間」という 20 年後の横浜市京浜臨海部の将来像を実現するために、「国際競争力強化・魅力向上に向けた 2 つの柱」（グローバル・イノベーション、インダストリアル・エンターテインメント）、「都市環境の整備」、「実施体制の構築」という 3 つの基本戦略を打ち出している。

(ｲ) **横浜市都心臨海部再生マスタープラン**

「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」は、「世界が注目し、横浜が目的地となる新しい都心」という 2050 年の都心臨海部の将来像の実現に向けて、平成 27（2015）年に策定されたものである。「次の時代の横浜の活力をけん引するビジネス・産業づくり」、「豊かな創造力・市民力が息づく横浜スタイルの暮らしづくり」、「個性豊かなまちの魅力をつなぎ港と共に発展する都心づくり」という 3 つの基本戦略に基づいて、「世界を先導するスマートな環境の創出」、「災害に強い都心臨海部の実現」等の 5 つの施策を推進することとしている。

(ｳ) **東京ベイ eSG プロジェクト（Version 1.0）**

東京都は、「未来の東京」戦略の主要プロジェクトの 1 つとして、「自然」と「便利」が融合する持続可能都市の実現を目指すために、東京ベイエリアをフィールドとする「東京ベイ eSG プロジェクト（Version1.0）」を令和 3（2021）年に策定し、「ゼロエミッションの実現、水と緑溢れる都市づくり」、「最先端のデジタルテクノロジーを実装」、「グリーンファイナンスを活用したプロジェクトの展開」、「サステナブルな都市・交通ネットワークを充実」といった戦略を打ち出している。

(ｴ) **東京ベイ eSG まちづくり戦略 2022**

「東京ベイ eSG まちづくり戦略 2022」は、2040 年代の東京ベイエリアの将来像の実現に向けて「質の高い緑と魅力的な水辺空間の形成」、「リスクにスマートに対応する防災・減災対策の推進」、「ひとと地球のためのデジタルと先端技術をまちの隅々まで実装」、「にぎわい・交流・イノベーションを生む世界から選ばれるまちの実現」、「まちの魅力や活動の基盤となる快適で多様な移動手段の充実」といった実行戦略が打ち出されている。

(ｵ) **横浜港カーボンニュートラルポート臨海部事業所協議会**

横浜市では、横浜市臨海部の脱炭素化を効果的に進めるため、臨海部の事業者、学識経験者及び行政機関が情報共有し連携しながら、脱炭素化に向けた取組を促進することを目的として、横浜港カーボンニュートラルポート臨海部事業所協議会を令和 4（2022）年 8 月に設置した。

(ｶ) **東京港カーボンニュートラルポート検討会**

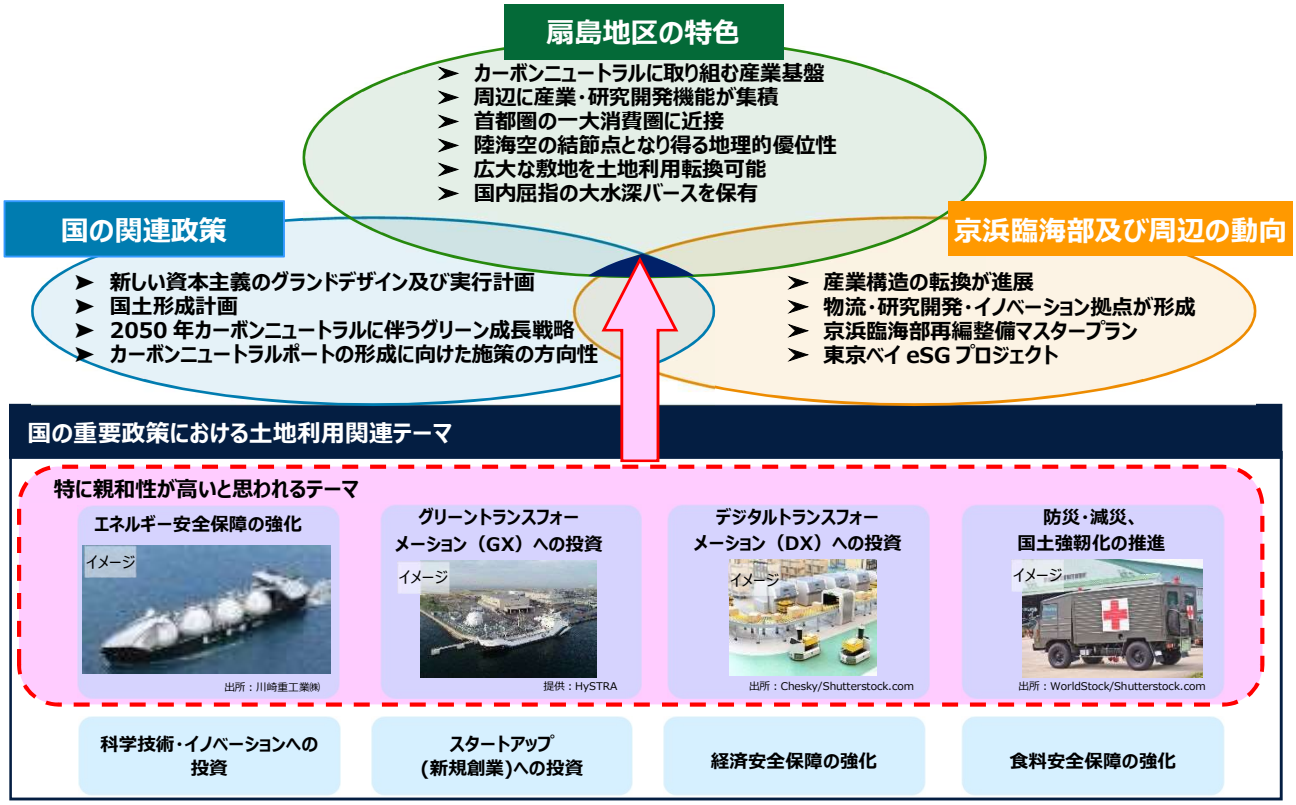
東京都では、東京港の脱炭素化に向けた取組を戦略的に推進していくことを目的としたカーボンニュートラルポート形成計画の策定に向けて、港湾関係事業者や脱炭素化に知見を有する企業などで構成する検討会を設置した。

(6)首都圏や我が国の課題に対応しうるテーマの整理

扇島地区周辺には、カーボンニュートラルに取り組む産業基盤や環境先進都市としての優れた環境技術が集積しているほか、様々な産業や研究開発機能が集積している。それに加え、首都圏消費地に近接しており、様々な産業活動を行いやすい環境が整っていることや、首都高速湾岸線との平面交差、横浜港・東京港や羽田空港と近接しており、陸海空の結節点となり得るなどの地理的優位性を有している。更に、扇島地区に目を向けると、広大な敷地を土地利用転換可能であることや、国内屈指の大水深バースを保有しているなどの強みを有している。

これらの扇島地区の特色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。

【図表　首都圏や我が国の課題に対応しうるテーマの整理】



第３章　扇島地区土地利用検討会議

(1) 扇島地区土地利用検討会議の概要

ア　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。

イ　会議の概要

会議は、令和 3（2021）年度から開催しており、扇島地区の果たすべき役割などについて意見聴取を行った。令和 4（2022）年度は、導入機能やインフラ整備などの各項目についての具体的な意見聴取を行うために、内容を細分化した会議を開催している。令和４（2022）年度の委員及び会議実施体制は次のとおり。

【委　員】

・涌井史郎　東京都市大学　環境学部　特別教授
・平尾光司　専修大学　社会科学研究所　研究参与
・橘川武郎　国際大学大学院　国際経営学研究科　教授
・中井検裕　東京工業大学　環境・社会理工学院　教授
・森本章倫　早稲田大学　理工学術院創造理工学部　教授（※　令和４（2022）年度から就任）
・平野　創　　成城大学　経済学部経営学科　教授（※　令和４（2022）年度から就任）

【会議実施体制】

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	・涌井委員 ・平尾委員 ・橘川委員 ・中井委員 ・森本委員 ・平野委員	 橘川委員　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㈱ ・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　等	・カーボンユートラルエネルギー関連施設、物流施設等の導入・整備 ・カーボンニュートラルコンビナート/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

(2) **学識経験者からの主な意見**

ア **令和３（2021）年度の主な意見**

(ｱ) **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 のためだけではなく、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。 ・環境先進都市としての優れた環境技術等を活用し、持続可能な社会の実現を目指すべきである。

(ｲ)**土地利用の方向性・導入機能**

エネルギー関係	
	・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るべきではないか。 ・エネルギーを“つくる”、“ためる”、“運ぶ”、“使う”という４つの要素を一体的にできる場所は川崎臨海部の他になく、エネルギーの構造転換の非常に重要なポジションとして位置付けられる。 ・カーボンニュートラルポートは、川崎のようにカーボンニュートラルへの色々な仕組みが整っている場所でないと実現できない。 ・扇島地区の大水深バースを最大限に活用したエネルギーや物流の機能を導入するべきである。
物流関係	
	・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。 ・自動運転やドローン等を用いた先端的な物流は次世代への布石となり、物流は防災ともつながる。
防災関係	
	・市民から扇島地区の土地利用がどう見えるかも重要である。防災拠点ということと、新たな産業の転換という両面が必要。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。 ・首都直下地震が発生した場合、西日本からの支援等を受入れる施設は、既存の首都圏各地の防災拠点では足りない。扇島地区にそれらを補完する機能を整備すべきである。
新技術関係	
	・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。 ・ドローンや空飛ぶタクシーが注目されているように、様々なモビリティの一大転換が生じる可能性が高い。扇島地区を研究開発から実証まで行うエリアにすべきである。
未来を体験できる土地利用	
	・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。 ・土地の特性上、一般的な住宅は考えにくく、短期滞在型の施設で身の回りのことをロボットが何でもするなど、従来とは全く違うコンセプトの実験型の生活空間の創出が相応しい。 ・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。
スーパーシティ関係	
	・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。 ・既成市街地の横にあって日常的に見られるものは扇島地区には見合わない。技術の進化によって、街そのものが変わっていくような実験場・展示場のような土地利用はどうか。

(ｳ)基盤整備の考え方

・税収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。大量の荷物や人員を運ぶためには、それに見合ったインフラが必要不可欠である。
・人が集まらないと税収や雇用は生まれないので、最低限、高速道アクセスと一般道アクセスは必要である。首都高速の出入口もハーフではなくフルの出入口を作るべきである。
・土地利用転換を進めるためには、現在の所与の条件を基に、どのような交通基盤が必要で、どの順番で誰がやるのかとの議論をすべきである。土地の利用方法はすぐには決まらないから、利用方法が決まってからインフラ整備に動き出すと手遅れになる。
・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。

イ 令和４（2022）年度の主な意見

(ｱ) 扇島地区土地利用検討会議（土地利用全般）

a　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モデルとなるという大義を打ち出せるとよい。
b　土地利用の方向性・導入機能	
エネルギー関係	
	・大水深バースの使い方として、水素のほかアンモニア受入等の可能性も有るため、幅広い使い方ができるような体制の整備は必要である。 ・火力発電のカーボンニュートラル化は水素・アンモニアと合成メタンの 2 つの流れがある。将来的には合成メタンという選択肢も視野に入れておく必要がある。 ・地理的な優位性を活かして SAF（持続可能な航空燃料)の製造拠点やバイオ発電所を誘致する可能性についても検討が必要ではないか。
市民理解の向上	
	・隔絶された地域として開発を進めていくのではなく、見学可能な最先端エネルギー拠点を整備するなどの方法により、土地利用転換に対して市民の理解を向上させる役割も先導エリアには求められる。
c　基盤整備の考え方	
基盤整備全体の考え方	
	・2050 年頃までのロードマップを作成して、インフラがいつまでにできるかのシミュレーションし、シナリオを考えて、議論を進めていくべきである。その議論がないと、今何をすべきかが分からなくなる。 ・扇島と周辺地域（水江町、殿町、浮島）間のアクセスや、羽田空港までのアクセス、全体のネットワーク等の充実に向けて、BRT や鉄軌道等の整備の可能性の検討が必要である。 ・2030 年頃までの道路の基盤整備で、どれくらいの交通量が対応できる想定かをシミュレーションしておくべきである。
バース関係	
	・先導エリアのバースの使い方を開かれた公共性の高いものとする方向であれば、一般道を含めたアクセスの整備は必須である。

(ｲ)扇島地区土地利用検討会議（先導エリア）

a　扇島地区の果たすべき役割	
	・これからの時代は、企業のために扇島を使うだけでなく、市民のための土地利用というストーリーも必要である。
b　土地利用の方向性・導入機能	
エネルギー関係	
	・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目指す上では、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体等とも連携していく必要がある。 ・水素供給地域の拡大のためには、首都高下へのパイプライン敷設は必須であるため、実現可能か調査が必要である。 ・横浜、千葉でも民間企業による水素利用に関する実証が進んでいる。また、大田区では鋳物産業があるので熱源に水素を利用する可能性もあるのではないか。水素需要拡大のために、周辺事業体などと連携が必要である。
物流関連	
	・CO2 の排出をできるだけ抑えた荷受けや荷捌き等を行える物流ゾーンとするべきである。
その他	
	・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。 ・国も水素等の利用拡大を目指しており、将来的な施設の拡張余地を残しておくことも重要である。

c　基盤整備の考え方	
バース関係	
	・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、公共的な使い方とした方がメリットは大きいと考える。 ・公共的な開かれたバースを目指すとしても、既にバースを利用している企業が、その後のバース需要によって使用回数などで制約を受けないよう、仕組みを考える必要がある。
d　検討が必要な事項	
	・保安規制については、仕組みが変わることによる影響は多岐にわたる。そのため水素やアンモニアだけを考えるのではなく、AI や IoT なども含めて一体的な検討をすべきである。 ・扇島における送電網整備の検討だけに絞らず、脱炭素化に向けた供給インフラ流通網の整備として幅広く検討する必要がある。

(ｳ)**扇島地区土地利用検討会議（周辺エリア）**

a　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良いが、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。 ・新しい社会課題の解決に向けて、JFE と川崎市が連携しながら国も含めた取組が必要である。
b　土地利用の方向性・導入機能	
土地利用の方向性の考え方	
	・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。
導入機能の考え方	
	・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。 ・川崎臨海部には素材産業や環境産業が集積しているという特色がある。その特色を活かし高品質・高性能・高付加価値製品を展開することで、これからの日本経済を支えるべきである。
研究開発関連	
	・相互に連携し合える企業が集積するように、未来志向の新たな研究テーマを設定し、共同で研究・開発を行うシステムを構築すべきである。
c　基盤整備の考え方	
	・民地である扇島地区に基盤整備を進めるために、公共性・公益性の高い土地利用を検討していく必要がある。

(Ⅰ)扇島地区土地利用検討会議（基盤インフラ整備）

a　基盤整備の考え方	
検討の視点	
	・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。 ・基盤インフラ整備は、広域幹線系として川崎市から市外へとつながる交通ネットワークのあり方、市内幹線として川崎駅と市街地とを結ぶ交通ネットワークのあり方、臨海部へのアクセスとなる端末交通のあり方の 3 つの観点での整理が必要である。 ・2050 年くらいをターゲットにした長期的な視点を持ったうえで、臨海部ビジョンで示す第１～３層がどんな状態を目指すのかを検討・整理すべきである。
エリア全体	
	・臨海部の交通拠点は、2050 年時点において「臨海部の交通機能強化に向けた実施方針」に示されている 4 拠点のみで良いかは検討すべきである。 ・2050 年に向けては、臨海部が現在の製造業を中心とする地域ではなくなることも想定される。多様な土地利用がなされることを見据えて、臨海部の各島のネットワーク構築も検討すべきである。 ・各島同士を繋ぐアクセスとして、水上交通の活用等も含めて何らかの手段を確保したほうが望ましい。 ・扇町と扇島、さらに横浜市との境界あたりに交通アクセスがあるほうが望ましい。道路、鉄道などの様々な手法が考えられる。
高速道路・一般道路	
	・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。 ・一部土地利用開始に向けて、東扇島と扇島を接続する道路の整備は議論の余地はない。関係者間で具体的に協議すべきである。
鉄道路線	
	・LRT を臨海部内に設ける場合は、既存の鉄道路線を延伸する程度であれば大変ではないが、臨海部内だけの LRT を新規設置するのは困難である。現在川崎駅と臨海部をつなぐ BRT 路線が将来的に LRT に置き換わる可能性はあるのではないか。 ・臨海部における LRT の導入には時間がかかる。たとえば宇都宮の LRT 導入に関しては、開通までに 30 年の月日を要した。
BRT	
	・BRT 導入に際し、速達性・定時性の担保が至上命題であるため、行政と交通事業者の他に、交通管理者も役割分担に含めて、検討を進めるべきである。 ・BRT 導入に向けては、道路整備だけでなく、市街地の円滑な輸送をハード・ソフトの両面から包括的に考える交通機能、交通需要マネジメントが肝要である。 ・BRT 導入に際し、ルート内にトランジットモールを設けることを検討したほうが良い。そのためには、大義として、市街地活性化を掲げた上で、市民を巻き込みながら、扇島へのアクセスの課題も同時に解決を図るという立て付けにする必要がある。
端末交通	
	・端末交通については、具体的に臨海部の交通ネットワークのどの部分を担うのか、どんな交通手段にするのか、自動運転の導入が考えられるのか等を検討する必要がある。

第４章　扇島及び周辺地区の果たすべき役割

(1) 果たすべき役割の検討

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第２章の「首都圏や我が国の課題に対応しうるテーマの整理」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。

(2) 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保することで、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

(3)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。

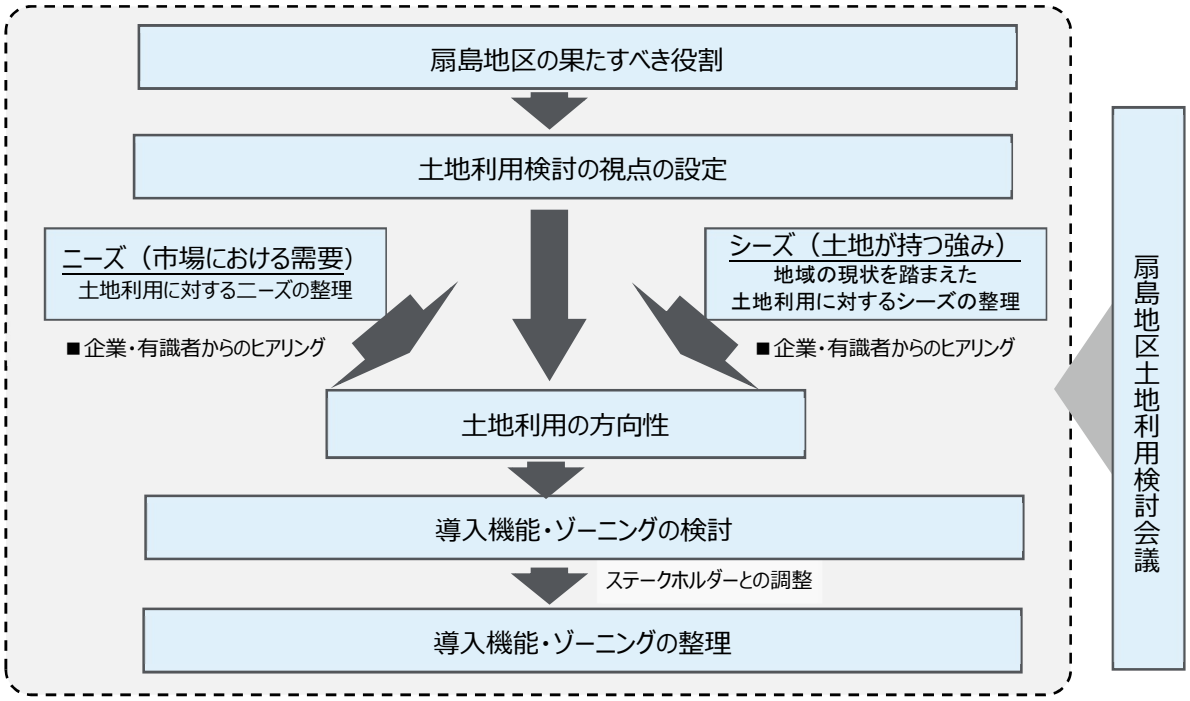
そうしたことから、『現状の特性を活かしつつ、臨海部全体で求められる機能に寄与すること』を目指すべきである。

第５章　土地利用の方向性

(1) 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。

【図表　土地利用の方向性等の検討イメージ】



土地利用の方向性の整理後は、土地利用検討会議での学識経験者の更なる意見や地権者の意向等も踏まえて、導入機能・ゾーニングの検討を行い、国や事業者等とのステークホルダーとの調整を経て、導入機能・ゾーニングを整理する。

(2)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。

ア　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。

イ　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。

ウ　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。

エ　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ら、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。

オ　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。

(3) 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）

扇島及び周辺地区における土地利用のニーズに関して、企業・有識者へのヒアリングを実施し、主な意見を次のとおり整理した。

ア　カーボンニュートラル
・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。（エネルギー事業者） ・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。（エネルギー事業者） ・先導エリアに水素供給拠点があれば、ＦＣ小型・大型トラック用の水素ステーション整備や、周辺地域における事業所や商業施設、住居などで燃料電池の設置等の効果が期待できる。（エネルギー事業者）
イ　物流
・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。（デベロッパー事業者） ・物流拠点は土地が不足しており、扇島地区に立地するニーズはある。（都市計画の有識者） ・消費地に近い川崎の湾岸部に商品を運ぶなど海上輸送のニーズがある。（物流事業者）
ウ　スマートシティ
・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。（デベロッパー事業者） ・扇島地区でも利用する人に対する目的設定ができれば住宅の可能性はある。（デベロッパー事業者）
エ　研究開発や製造
・臨海部全体の開発動向として、様々な業界の工場（素材、製薬等）や研究開発拠点の開発ニーズが存在している。また、今後も一定のニーズは続くとみられる。（デベロッパー事業者） ・経済安全保障等に関連して製造拠点の国内回帰の動きが見られる。扇島地区でも製造拠点の立地が見込まれる。（デベロッパー事業者） ・海や運河、河川に近接しており、首都圏の需要が今後伸びると考えられる空飛ぶクルマなどの実証や実装の場としての活用の可能性がある。（都市計画の有識者） ・新進気鋭のクリエイターなどで、既存構造物をリノベーションして利用する需要がある。構造物撤去に時間が掛かるようであれば暫定利用として可能性がある。（交流事業者）
オ　居住・交流
・市街地から適度に離れているという扇島地区の特性を踏まえて、従来の土地利用転換とは異なる新たな交流コンテンツの検討・開発が期待できる。（エンターテインメント事業者） ・川崎臨海部全体で居住交流の機能が発現した上であれば、扇島地区でも居住交流機能が導入される可能性はある。（デベロッパー事業者） ・都会の産業観光の地としてのニーズが存在する。（観光事業者） ・ドローンなどの先進的技術が体験できる仕組みを取り入れることで、誘客促進が図れるのではないか。（エンターテインメント事業者） ・海外からの観光客は、東京近辺に先進的な技術を持つイメージが強い。XR、AR など最先端技術に関連する機能を導入することで観光需要が見込まれる。（観光事業者） ・博覧会のような色々な交流イベントを誘致して、国からの予算を受けながら、公園のようなパブリックスペースを起点とした街を作るシナリオも考えられる。（都市計画の有識者）
カ　モビリティ
・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。（モビリティ事業者） ・将来、扇島地区で働く人/住む人が増えてくれば、忙しいビジネスマンやパーク＆ライド利用により空飛ぶクルマの発着場になる可能性もある。（モビリティ事業者） ・高付加価値な観光需要を喚起するために、国内や首都圏で不足しているプライベートジェットの離発着場は有効であり、扇島地区に可能性を感じる。（観光事業者）
キ　防災
・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。（防災の有識者）

ク　冷凍・冷蔵倉庫
・東扇島の冷蔵施設では老朽化が進行しているが建替えのための土地がなかなか見つからない。扇島やその周辺に更新のためのニーズがある。（デベロッパー事業者） ・以前から冷凍・冷蔵倉庫は不足傾向であったが、新型コロナウィルス流行により、その傾向が更に高まった。冷凍・冷蔵倉庫の需要は間違いなく存在する。（デベロッパー事業者）
ケ　周辺地区の土地利用
・周辺地区は、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難い。現状の特性にあった開発にならざるを得ない。（デベロッパー事業者）

(4) 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）

扇島及び周辺地区における土地利用のシーズに関して、企業・有識者へのヒアリングを実施し、主な意見を次のとおり整理した。

ア　カーボンニュートラル
・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。（デベロッパー事業者） ・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。（エネルギー事業者） ・再生可能エネルギー施設の立地に適した土地が少ない中で、この広大な土地は大変貴重である。（デベロッパー事業者） ・東京や横浜などのエネルギーの一大消費地と隣接しているため、扇島に水素等のエネルギー供給拠点の整備と、京浜臨海部や東京等に供給する体制を整備することで、カーボンニュートラルポートとしての役割を担うことができる。（交通計画の有識者） ・扇島地区に水素基地を構築する場合、道路や電力系統などが現状のままでは弱みとして挙げられる。早急に整備が必要になる。（エネルギー事業者） ・水素需要の拡大について、首都高速湾岸線の下を水素配管が通過できないと弱みとなってしまう。関係するステークホルダーとの協議・調整が必要である。（エネルギー事業者）
イ　物流
・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。（デベロッパー事業者） ・首都圏との近接性等は、物流に関連する土地利用が考える上で大きな強みとなる。（デベロッパー事業者） ・羽田周辺は航空貨物の置場が不足しており、今後スペースが必要になると考えられる。羽田空港に近接していることは大きな強みとなる。（交通計画の有識者）
ウ　居住・交流
・エ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。（デベロッパー事業者）
エ　防災
・防災拠点として、東京や羽田と近接し、海上の交通結節点となり得るため、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。（防災の有識者） ・防災拠点として整備するためには、交通環境の整備が何より重要で、現状の扇島にはそれが欠けている。高速道路と一般道路によるアクセス整備は必須である。（防災の有識者）
オ　冷凍・冷蔵
・扇島地区は、隣接する東扇島の冷凍・冷蔵倉庫と連携できる地理的優位性がある。（物流事業者）

カ　モビリティ
・空飛ぶクルマ発着場を整備するためには、海や運河に囲まれているという立地条件は良い。ただし、扇島に特化した話では無いが、事業性を確保するために平日昼間の定常的な移動ニーズが重要となる。（モビリティ事業者）
キ　周辺地区の土地利用
・周辺地区には、産業道路や首都高速道路等と近接している等の強みがある。これら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目指すべきである。（デベロッパー事業者）

(5) 扇島地区の土地利用の方向性

前述の「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感できるエリア。

5 『常に進化する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。

(6) 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目指すべきである。」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。

第６章 土地利用の具体化に向けた検討

(1) 扇島地区への導入機能

第５章の土地利用の方向性を踏まえ、扇島地区の果たすべき役割の実現に向けて、扇島地区の土地利用転換で想定されうる導入機能を整理した。また、それらの導入機能に求められる立地条件等を考慮し、ゾーニングイメージを整理することとした。なお、本基本的な考え方においては、導入機能及びゾーニングイメージの設定に向けた考え方を示し、今後、土地利用方針の策定に向けて具体化を図っていくこととする。

ア 先導エリアへの導入機能

扇島地区（先導エリア）については、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、早期の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。

（水素を軸としたカーボンニュートラルの拠点）

環境意識の高まり及び行動変革の顕在化、環境技術の進展、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、「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」などの扇島地区の強みを活かし、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。

【水素・アンモニア受入タンク】

出所：OlegRi/Shutterstock.com

【ローディングアーム】

出所：Phonix_a Pk.sarote/Shutterstock.com

【水素等運搬船】

出所：川崎重工業株式会社

（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）

新型コロナ等の感染症の影響による行動変容、デジタル技術の進展、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、「首都圏の一大消費圏に近接」、「広大な敷地を土地利用転換可能」、「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」などの扇島地区の強みを活かし、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。

【冷熱を利用した倉庫】

出所：FOTOGRIN/Shutterstock.com

【輸送の効率化に資する高度物流】

出所：MiniStocker/Shutterstock.com

イ 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、第５章で示した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。

（カーボンニュートラルエネルギー）

環境意識高まり及び行動変革の顕在化、環境技術の進展、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、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、成長分野への投資促進や技術革新の進展といった社会環境等の変化を捉え、「周辺に産業・研究開発機能が集積」、「陸海空の結節点となり得る地理的優位性」、「広大な敷地を土地利用転換可能」などの扇島地区の強みを活かし、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。

【完全自動運転車】

出所：metamorworks/Shutterstock.com

【空飛ぶクルマ】

出所：（株）Sky Drive

【ロボティクス】

出所：Phonlamai Photo/Shutterstock.com

（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、「陸海空の結節点となり得る地理的優位性」、「広大な敷地を土地利用転換可能」などの扇島地区の強みを活かし、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。

【空のモビリティ発着場】

出所：Pavel Chagochkin/Shutterstock.com

【交通ターミナル】

出所：国土交通省・三重県・四日市市

（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感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、新技術を街自体に織り込むことで、この場所自体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。

【街区イメージ】

出所：RM Studio/Shutterstock.com

【大型展示場】

出所：大阪府・大阪市

【短期滞在型住宅】

出所：iurii/Shutterstock.com

（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、「広大な敷地を土地利用転換可能」、「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」などの扇島地区の強みを生かし、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・復興活動に必要となる電気の供給拠点に、空のモビリティの発着場は、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。

【空飛ぶ救急車】

出所：Shoaib_Mughal/Shutterstock.com

【ドローンによる救援物資輸送】

出所：cigdem/Shutterstock.com

【救援物資の一時保管所】

出所：Championofoto/Shutterstock.com

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。

【図表　扇島地区への導入機能候補】

常に進化するスーパーシティを形成

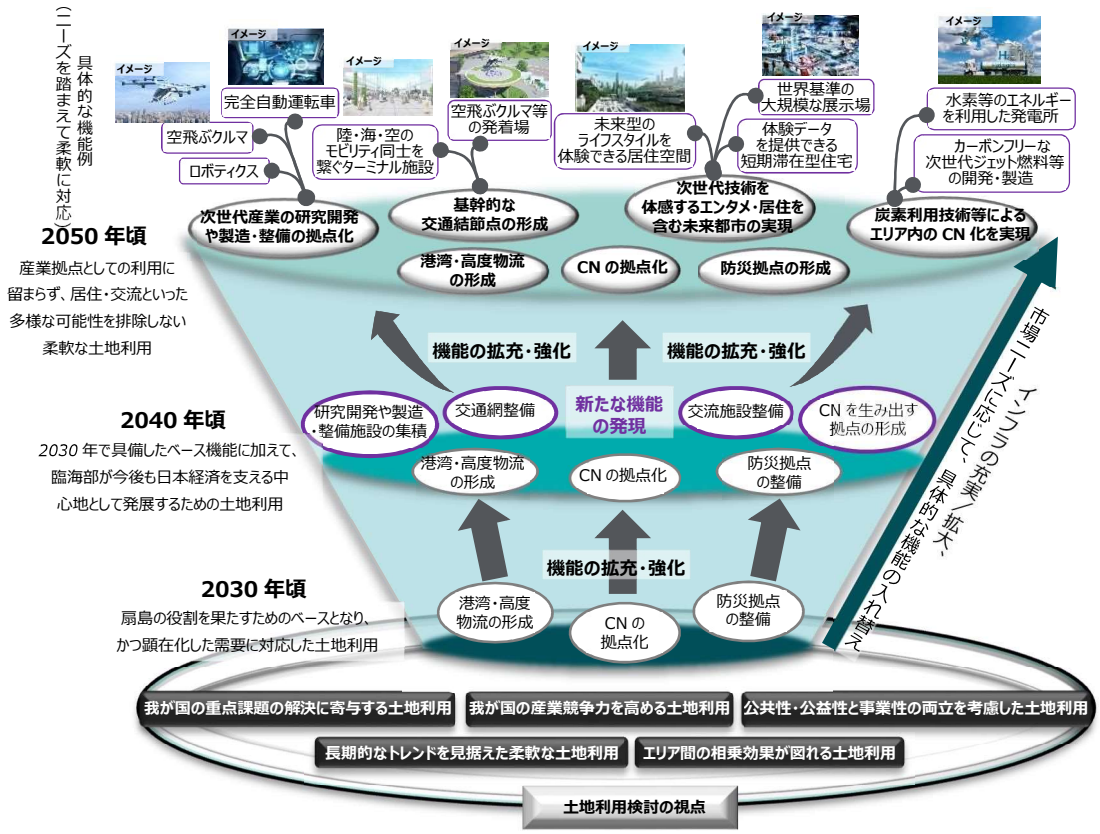
首都圏の強靭化を実現

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	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
未来を体験できるフィールド	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
	商業・文化・生活・エンターテインメント	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

(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。扇島地区の面接は広大であり、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。



出所：左の画像から順番に、㈱SkyDrive、metamorworks/Shutterstock.com、国土交通省・三重県・四日市市、㈱SkyDrive、RM Studio/Shutterstock.com、大阪府・大阪市、Scharfsinn/Shutterstock.com

イ ゾーニングイメージ

(ｱ) 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、大水深バー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。

なお、カーボンニュートラルエネルギーゾーンについては、ENEOS 株式会社と株式会社 JERA が扇島地区において水素等供給拠点の整備と、JFE の火力発電所のほか、それぞれの関係する周辺の発電所への水素供給を検討しており、今後のカーボンニュートラルエネルギー等の需要により、先導エリア以外への用地拡大も検討していく必要がある。

(ｲ) 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た上で、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。

【図表　扇島地区のゾーニングイメージ】

(3) 扇島地区の土地利用の具体化に向けた課題

ア 先導エリアの課題

導入機能やゾーニングイメージを実現していくためには、水素等のカーボンニュートラルエネルギーの需要喚起が喫緊の課題となる。水素等は、国の会議等でも、当面既存燃料より割高になること、それを解消することにより日本のカーボンニュートラル化が進む可能性があることが指摘されている。そのため、水素等と既存エネルギー間の値差を補填する制度の創設・適用や、水素等を利用したい企業が手軽に入手できるようパイプラインの整備の支援などについて、国への働きかけが必要となる。

また、水素等のサプライチェーンの構築に向けて、国による事業者への拠点整備を直接支援する制度の拡充のほか、水素等の供給に係る保安規制の見直しも必要となることや、川崎市域以外の需要にも対応するために周辺事業体と連携を図ること、その他、扇島地区やその周辺地域で水素等を用いた発電事業を新たに行う場合は、発電した電気を域外に送電するための送電網の整備等が課題として考えられる。

なお、水素等を直接利用するのだけではなく、回収した CO2 を利用した合成メタンを利用する方法も考えられるなど、エネルギー移行の今後が見通せない状況であるため、先導エリアにおいても、様々な可能性について柔軟に対応できるようにしておく必要がある。

カーボンニュートラルエネルギーゾーン、港湾物流・高度物流ゾーンのいずれにおいても、施設の建設やその後の運転のために、交通環境の整備は必須であると考えられ、早期の土地利用転換の実現に向けて一刻も早い交通インフラの整備が必要となる。

イ 先導エリア以外の課題

今後は、前述の周辺施設との親和性等を踏まえた検討とともに、国やステークホルダーとの協議・調整を行い、導入する機能やゾーニングイメージの具体化に向けた検討を進める。

ただし、インフラ整備のほか既存構造物の撤去等に莫大なコストを要することは明らかであり、事業性の確保が課題として挙げられる。この課題に対応するためには、扇島地区の地理的優位性等を活かした土地利用が我が国の全国的な課題の解決につながるモデルケースとなり得ることから、国の重要政策との連動について調整を図ることや、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、公共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を整備することが必要と考えられる。

(4) 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、川崎臨海部で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。

周辺地区の土地利用転換にあたっては、下表の導入機能候補を踏まえて、実際に整備する機能を決定する方向で検討を進める。

【図表　池上町、扇町及び水江町の各エリアに求められる役割と各地区への導入機能候補】

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皐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組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

第７章　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、本基本的考え方で示す土地利用の方向性等と同一の視点で検討が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。

(1) 扇島地区の土地利用転換に向けた前提

ア　期待・役割

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、京浜臨海部をグリーンエネルギーの供給拠点へと転換を図り、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。

イ　課題

解体・撤去、土壌対策、基盤整備等の開発にかかるコストは莫大となることから、公益性を踏まえ、国策による公的資金・補助金等の積極的な導入が必要と考えている。また現状では扇島にアクセスできる公道がないので、首都高速湾岸線出入口、国道 357 号、扇町方面からの接続等といった交通アクセス基盤の早期整備が必要と考えている。

ウ　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。

エ　土地活用の方向性

（扇島地区全体）

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、経済性の最大化を図ることにより事業性を確保したい。

（扇島地区（先導エリア））

カーボンニュートラルポート施策や高度物流など、国の動向や重点政策に合致した土地利用を念頭に置いて、その実現性を見極めた上で導入機能を設定する。機能導入に向けて、バースを公共化したいと考えている。上物事業については、JFE グループも参画し、近隣エネルギー企業と共同で、カーボンニュートラル関連の事業利用を検討する。その一つとして、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。

（扇島地区（先導エリア以外））

公共性・公益性の高い土地への利用転換を図りたい。幅広い機能の導入が可能となるよう、用途地域をはじめとした法的規制の緩和が必要と考えている。

(2) 周辺地区の土地利用転換に向けた前提

ア 期待・役割

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。

イ 課題

広域の課題解決に資する都市基盤の導入に関して公的対応、支援が必要であると考えている。特に川崎臨海部を横断的につなぐ横軸の交通アクセス基盤の整備が必要と考えている。

ウ 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。

エ 土地活用の方向性

（周辺地区全体）

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、経済性の最大化を図ることにより事業性を確保したい。

（池上町）

主要地方道東京大師横浜線や都市計画道路皐橋水江町線との連携を見据えた、交通結節機能の導入を川崎市と協議していきたい。

（扇町）

川崎港の利用拡大に資する高度物流施設の導入について検討を進める。

（水江町）

首都圏における一大リサイクル拠点として拡張整備していきたいため、許認可などの規制緩和、域内道路の公道化が必要と考えている。

第８章　土地利用の実現方策

(1) 基盤整備の考え方

ア　高速道路・一般道路の整備

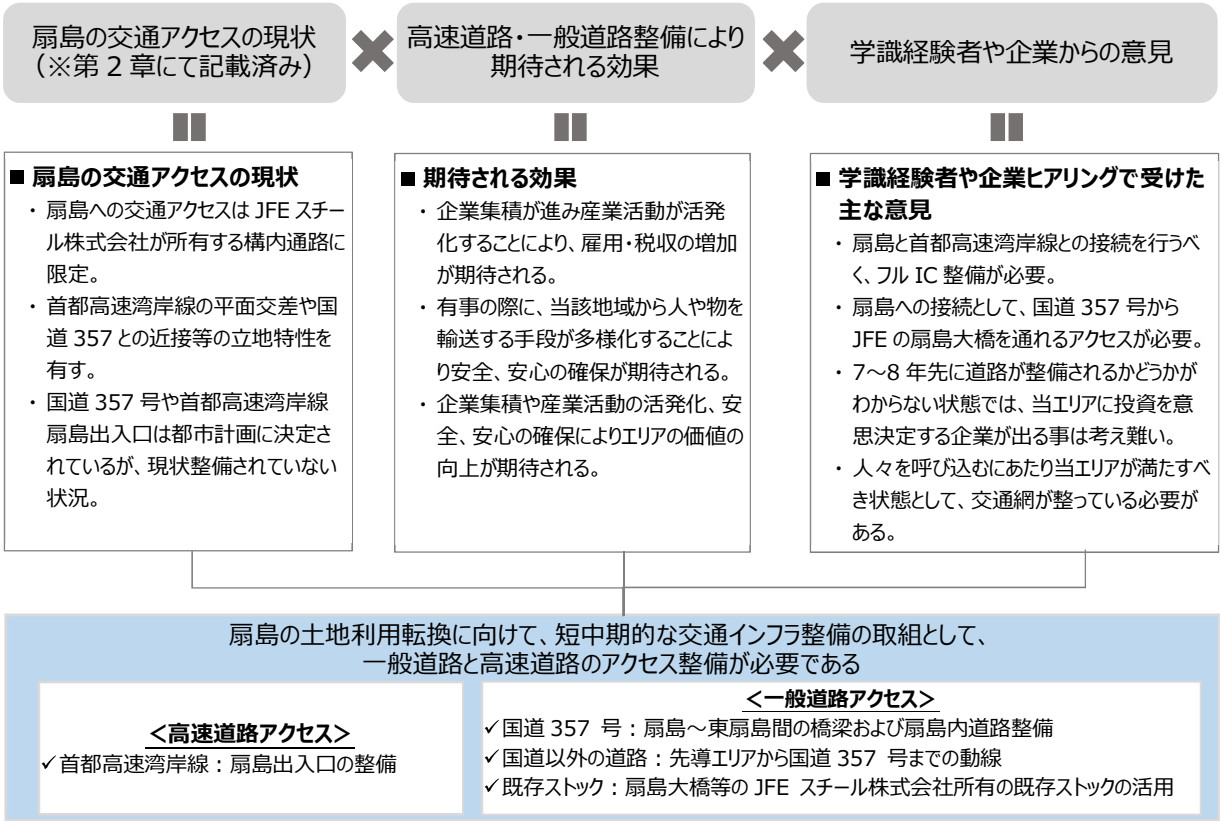
扇島地区の土地利用転換は、大規模かつ長期にわたる整備が想定されることから、基盤整備にあたっては社会経済状況の変化に迅速かつ柔軟に対応していく必要がある。

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、整備内容を大きく二つに区分し、令和 12（2030）年度までの一部土地利用開始に焦点を合わせて都市活動に必要な具体的な整備内容の検討を行っ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。

(ｱ) 短中期的取組

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。

a　検討のフレーム



b **高速道路・一般道路整備による効果の確認**

検討にあたり、高速道路・一般道整備により期待される効果を次のように整理し確認した。

【図表　道路整備により期待される効果】

高速道路の整備（首都圏や遠方等とのアクセス性が向上）	産業活動の活発化	扇島が首都圏や遠方等と効率的にアクセスが可能になることで、より魅力的な産業活動の立地となることから、**企業集積**が期待される。 その結果、企業活動が活発化することで、川崎臨海部における**産業の成長・発展**や扇島での**雇用増加**が期待される。 また、扇島と首都圏・羽田や遠方等との物流網が構築されることで、川崎港における**貨物取扱量の増加**が期待される。
	市民生活の質向上等	首都圏や遠方等から扇島へのアクセスが可能になることで、首都圏や遠方等の人々が扇島へと訪れ、**交流促進・賑わい創出**が期待される。
	安心・安全の確保	扇島へのアクセス経路を整備することで、災害時における扇島からの避難路が複数確保でき、**有事への備え**が期待される。また、防災拠点として、首都圏等への物資中継拠点等の役割を担うことができる。 また、扇島から首都圏等へのアクセスが時間短縮されることで、**首都圏域等の医療機関への経路確保**が期待される。
	エリア価値向上・税収の増加	産業活動の活発化や市民生活の質向上等により、**扇島を含む川崎臨海部の価値向上**や**川崎市の税収増加**が期待される。
一般道路の整備（川崎臨海部とのアクセス性が向上）	産業活動の活発化	川崎臨海部から一般道路によるアクセスが可能になることで、扇島での産業活動の活発化が川崎臨海部にも波及することが想定され、川崎臨海部でも**新たな企業集積**が期待される。 その結果、川崎臨海部での企業活動が活発化することで、川崎臨海部における**産業の成長・発展**や扇島での**雇用増加**が期待される。
	市民生活の質向上等	川崎臨海部から一般道路によるアクセスが可能になることで、近隣の川崎市民等が扇島に訪れ、**交流促進・賑わいの創出**が期待される。
	安心・安全の確保	扇島へのアクセス経路を整備することで、災害時における扇島からの避難路が複数確保でき、**有事への備え**が期待される。 また、扇島から首都圏等へのアクセスが時間短縮されることで、**川崎臨海部の医療機関への経路確保**が期待される。
	エリア価値向上・税収の増加	産業活動の活発化や市民生活の質向上等により、**扇島を含む川崎臨海部の価値向上**や**川崎市の税収増加**が期待される。

c 学識経験者や企業からの意見

学識経験者からの主な意見（昨年度）

■ 昨年度の扇島地区土地利用検討会議では、学識経験者から交通インフラ整備の必要性に関して、次の意見を受けた。

税収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。大量の荷物や人員を運ぶためには、それに見合ったインフラが必要不可欠。

人が集まらないと税収や雇用は生まれないので、最低限、高速道路アクセスと一般道路アクセスは必要。必要なインフラとして、**首都高速の出入口もハーフではなくフルの出入口を作るべきである。**

学識経験者からの主な意見（今年度）

■ 今年度に実施した扇島地区土地利用検討会議でも、学識経験者からは交通インフラ整備の必要性に関して、次の意見を受けた。

2030 年までの扇島先導エリアの一部利用開始を前提とすると、それまでにできることは非常に限られている。**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フルインターチェンジが必要である。**

東扇島から扇島への接続が必要で、国道 357 号から JFE の扇島大橋を通れるアクセスが必要である。**2030 年までにあと 8 年しかないので、これら整備は議論の余地はなく**、本検討会議とは別で関係者間で具体的に協議したほうが良い。

企業ヒアリングで受けた主な意見

■ 企業ヒアリングは、デベロッパー企業や物流企業、観光・交流関連企業等にヒアリングを行ったが、各企業で共通して、扇島と京浜臨海部を結ぶ交通インフラの早期整備が必要との見解を示した。

■ 具体的には次の意見を受けた。

７～８年先に道路が整備されるかどうかがわからない状態では、当エリアに投資を意思決定する企業がほとんどいないのではないか。

人々を呼び込むにあたり、扇島が満たすべき状態として、交通網が整っている必要がある。

もし交通インフラ整備がなされた場合、土地利用の可能性は何でもあるのではないか。

d **検討の結果と今後の進め方**

先導エリアの土地活用、扇島の交通アクセスの現状、高速道一般道路整備により期待される効果、及び学識経験者や企業からの意見を基に短中期的な取組として、一般道路と高速道路のアクセス整備の必要性を確認した。

今後は、具体的な事業実施に向けて関係者と次の項目について協議・調整を進めることとする。

(a)**高速道路アクセス**

- 扇島出入口整備にあたっては、庁内や関係者と検討や調整の結果を踏まえ、有料道路事業による整備に向けて必要となる手続きについて、関係機関と協議調整を行う。また、先導エリアで想定される発生交通量に併せて、長期的な取組となる 2050 年を見据えた臨海部交通ネットワークを踏まえ、それらについて関係機関と共有し役割分担を明確化し、整備に向けた取組を行っていく。

(b)**一般道路アクセス**

- 国道 357 号（扇島～東扇島間）について、早期事業化に向けた協議調整を関係機関と行う。
- 首都高と接続する公道（扇島内道路）が必要なため、整備に向けて関係機関と協議調整を行う。
- 大水深バースを活用するため、周辺の公道を結ぶ道路整備の可能性について関係機関と協議調整を行う。
- 扇島大橋の健全度調査を踏まえ、一般利用に向けた関係機関との協議調整を行う。

e **短中期的取組の目標年次**

先導エリアに立地を検討している企業からのヒアリング結果を踏まえ、高速道路及び一般道路の目標供用年次を令和 12（2030）年度までと設定し、早期の供用開始に向けて関係者と協議調整していく。

(ｲ) **長期的取組**

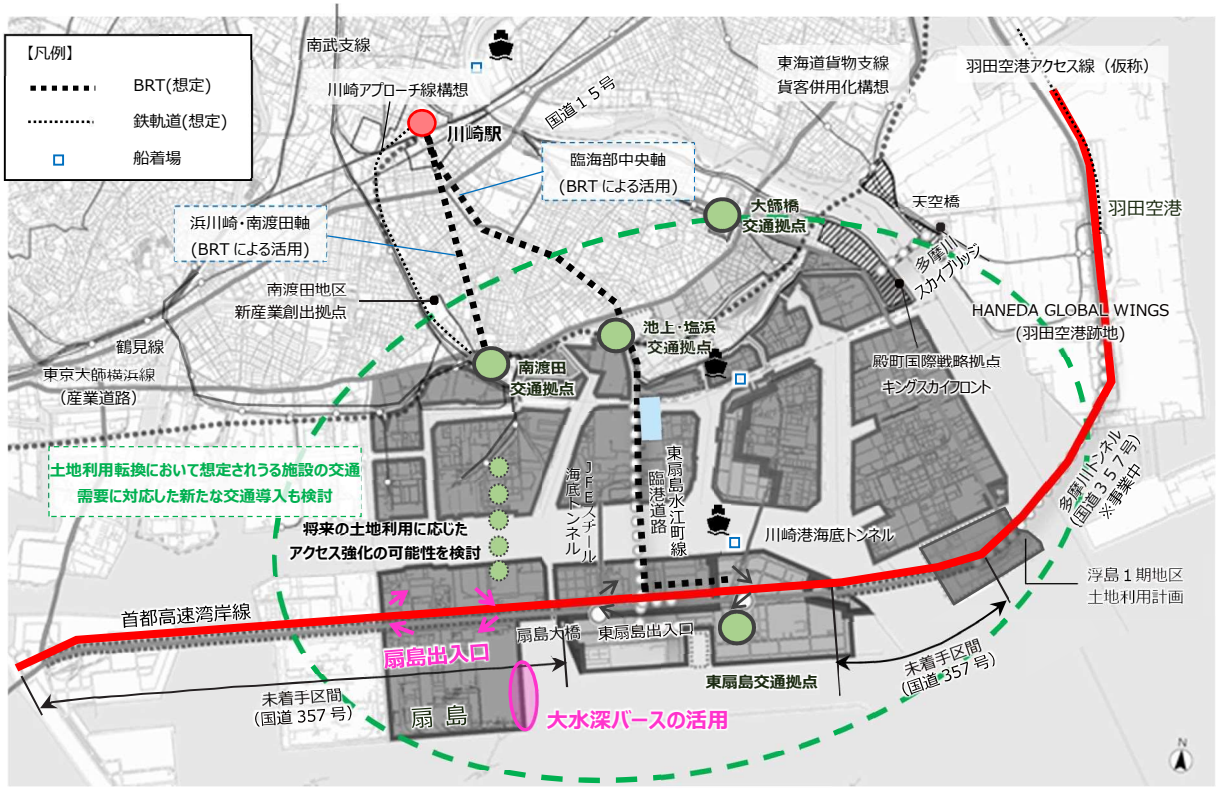
長期的取組については、土地利用方針の策定に向けて、次の 2 項目について検討を進めることとする。

【図表　今後の交通インフラ整備の検討事項】

土地利用転換の概成に向け、将来的に必要な交通インフラの長期的取組の方向性検討	土地利用転換の概成に焦点を合わせ、将来的に必要な交通インフラの方向性として、次の長期的な取組の検討が必要である。 ●**既存計画による新たなアクセス軸**：川崎市域における国道 357 号整備によるアクセス強化を検討 ●**扇島～扇町間アクセス軸等**：扇島地区と内陸部との円滑な接続によるアクセス強化やルートの多重化、防災機能の強化や鉄軌道の可能性など様々な観点から検討
周辺地域を含めた全体ネットワーク構築の検討	今年度の扇島地区土地利用検討会議にて、**学識経験者から周辺地域を含めた京浜臨海部全体のネットワーク構築の必要性**について次の意見を受けており、今後の検討が必要である。 ●2050 年に向けて、臨海部の各島同士を繋ぐネットワークをどう構築していくべきか検討が必要 ●2050 年に向けて、臨海部の交通拠点をどこに配置させていくべきか検討が必要 具体的には、2050 年という将来を見据えて、臨海部の交通ネットワークを検討すべきであり、2050 年時点の交通拠点を想定した場合、場所の見直しや拠点数の変更の可能性なども含めて検討すべきである。

今後の進め方としては、土地利用の状況に応じた将来的な広域交通ネットワークの充実を図るため、羽田方面のアクセス充実に資する国道 357 号の市域内未着手区間の整備や、市内陸部とのアクセスの充実に資する扇島から扇町方面を結ぶアクセスなどの可能性について、関係機関との調整を行うこととする。

【図表　新たな交通基盤整備の検討】



イ　バース等の整備・運用

扇島地区の東側には水深が最大 22mある国内屈指の大水深バースがあり、現在、JFE スチール株式会社が石炭や鉄鉱石の輸入に利用している。この大水深バースは、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」などにおいて、活用していくことを想定している。また、将来的な扇島地区の土地利用転換の推進や企業誘致を進めるうえで貴重な資源となり得ると考えられる。

そのため、当該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。

ウ　生活インフラ等の整備

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、上水道・工業用水道については、適切な整備について関係者と協議・調整を進めるとともに、下水道については、誘導する用途や機能に応じた適切な排水方法を導入するため、下水道区域に編入することの必要性や域内の雨水排水方法等について、関係者と協議・調整を進める。その他の電気・通信・ガス等についても、導入機能やゾーニングの検討と歩調を合わせて関係者と協議・調整等を進める。

(2)**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。

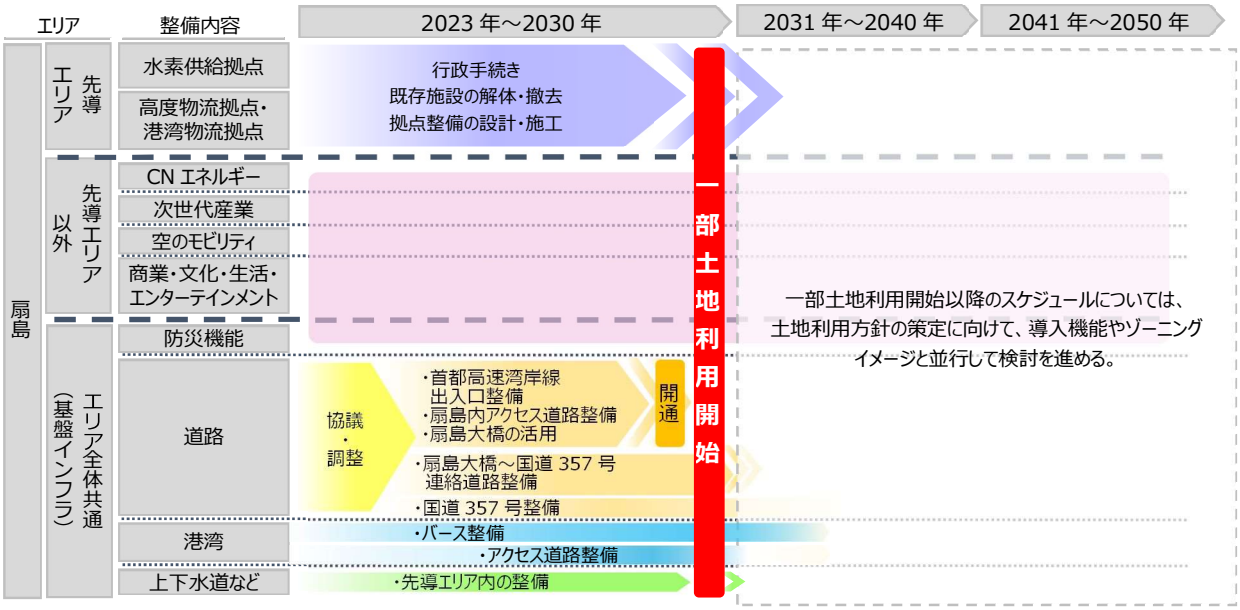
一部土地利用開始に向けては、今後、次の項目について、手続き等が必要になると考えられる。

- 道路や大規模建築物の新設に向けた環境アセスメント
- 土地利用方針に基づく土地利用への誘導を行うための、用途地域の変更、地区計画の策定及び分区の変更
- バース整備に向けた港湾計画の変更
- 首都高速湾岸線出入口等整備に向けた都市計画変更
- 土壌汚染に関する調査と対策　　など

(3)**整備スケジュール**

第６章で示した扇島地区のゾーニングイメージ等を踏まえて、2050 年までの整備スケジュールを次のとおり整理した。今後、一部土地利用開始以降の整備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。

【図表　2050 年までの全体の整備スケジュール】



(4)**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、バース整備、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。

(5) **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。

第９章　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基に、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体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。