

令和 元年 8月28日

## まちづくり委員会資料

所管事務報告

川崎駅西口大宮町A-2街区の進捗状況と土壌汚染等の対応について

**資料1** 川崎駅西口大宮町A-2街区の進捗状況と土壌汚染等の対応について

まちづくり局

# 川崎駅西口大宮町 A-2 街区の進捗状況と土壤汚染等の対応について

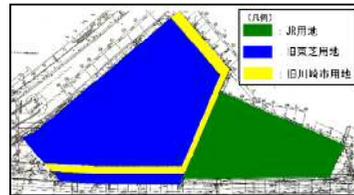
## (1) 事業概要

開発概要：川崎駅西口大宮町地区は、本市の広域拠点として、一体的な市街地の整備・開発を推進するため、平成 11 年に大宮町地区地区計画を策定し、計画的に土地利用転換を進めてきた。大宮町 A-2 街区は、更なる都市機能の集積に向けて、東日本旅客鉄道株式会社（以下、「JR 東日本」という。）が所有していた旧変電所跡地、東芝が所有していた旧公園住宅敷地及び本市が所有していた旧廃道敷き敷地を一体的に開発するものである。



〔位置図〕

事業主体：JR 東日本  
 所在地：幸区大宮町 1 番 5 他  
 敷地概要：敷地面積 約 12,400 m<sup>2</sup>  
 JR 東日本用地 約 3,760 m<sup>2</sup>  
 (旧変電所跡地)  
 旧東芝用地 約 7,600 m<sup>2</sup>  
 (旧公園住宅)  
 旧川崎市用地 約 1,080 m<sup>2</sup>  
 (旧廃道敷き)



〔旧土地所有者区分図〕

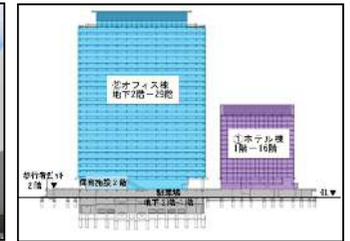
施設概要：延べ床面積 約 137,000 m<sup>2</sup>



〔施設配置図〕



〔完成パース〕



〔断面図〕

		階数/高さ	概要
①ホテル棟 (ホテル味°リツ 川崎)		地上 16 階/約 59m	客室 304 室
②オフィス棟	高層棟	地上 29 階 地下 2 階/約 128m	オフィス約 66,000 m <sup>2</sup> カンファレンス、保育施設
	低層棟	地上 5 階 地下 1 階/約 27m	飲食店 フィットネス施設

工事期間：平成 30 年 4 月～令和 3 年春（予定）  
 令和 2 年 5 月 ①ホテル棟先行開業  
 令和 3 年 春 ②オフィス棟全面開業

## (2) 工事の進捗状況

(7 月末 時点)



①ホテル棟  
 地上部分の鉄骨工事建て方工事を地上 16 階部分まで完了しており、地上部内部躯体工事を行うとともに、地上部外装のパネル取付工事を施工中。



②オフィス棟  
 1 階床スラブを築造後、逆打ち工法※により、地下部分の構造躯体を築造中。(GL-8m まで施行完了)

※1 階の床を先行で造り、上部階を建てると同時に地下階を掘りながら順次地下 1 階、地下 2 階と下に造っていく工法。

## (3) これまでの経過

- 平成 25 年 2 月 本市は JR 東日本と幸区大宮町の敷地において、土地売買契約を締結し、売却。  
 ・1-2、1-18、2-4、2-19 (旧土地所有者区分図 **黄色** 部分)  
 ・売買土地面積：約 1080 m<sup>2</sup>/契約金額：16 億 3,121 万円  
 ・昭和 3 年～現在 道路としてのみ利用されてきた
- 平成 30 年 4 月 JR 東日本が工事に着手。  
 JR 東日本が開発工事の中で掘削し、処分する残土の搬出先施設の基準（都道府県知事所管）（以下、「管理基準」という。）に適合しているかを確認するため、土壤調査を実施。
- 平成 30 年 6 月 JR 東日本から本市に対して、下記の報告を受けた。  
 ・管理基準に不適合となる土壤等が確認された。  
 ・開発工事の中で管理基準及び土壤汚染対策法（以下、「土対法」という。）に則り、適切に処理する。  
 ・旧土地所有者である東芝及び川崎市に対し、今後、処理費用について損害賠償請求を行う。

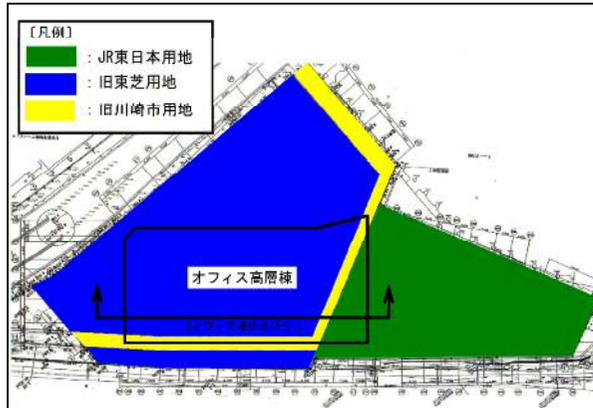
⇒これらの報告を受けて継続的に本市の相談弁護士に法律相談を実施

# 川崎駅西口大宮町 A-2 街区の進捗状況と土壤汚染等の対応について

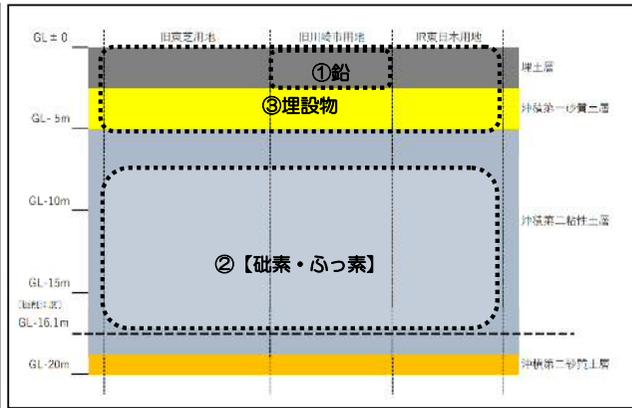
## (4) 土壤汚染等の状況と処理の概要

### 〔調査概要〕

- ・残土の搬出先施設の管理基準及び土対法に基づき、表層部については10mメッシュ毎に1地点から、深層部については棟毎の掘削範囲より5地点から供試体を採取。
  - ・管理基準及び土対法に示されている特定有害物質に対して、分析調査（含有量・溶出量）を実施。
- ⇒オフィス棟掘削範囲において、鉛（旧川崎市用地の表層のみ）、砒素、ふっ素について基準超過が確認された。  
⇒掘削工事の過程で敷地全域から埋設物等が確認された。



〔旧土地所有者区分図〕



〔オフィス高層棟断面イメージ〕

### 〔調査結果〕

#### ①鉛（表層部分）

- ・含有量基準：150 (mg/kg)
- ・最大含有量：910 (mg/kg)
- ・GL-3.0m までの範囲で基準を超過

〔基準超過の範囲が、旧廃道敷きの埋戻土層のみから確認されていることから、道路整備時の埋戻土等に含まれていた可能性が高いものと想定。〕

#### ②砒素、ふっ素（深層部分）

- ・砒素 溶出量基準：0.01 (mg/L) 最大溶出量：0.12 (mg/L)
- ・ふっ素 溶出量基準：0.8 (mg/L) 最大溶出量：1.6 (mg/L)
- ・GL-6.5m 以深において、基準を超過

〔汚染が地質的に同質な状態で広がっていることや特定有害物質の種類、含有量の範囲等、特定有害物質の分布特性の三つの観点から自然由来による汚染である可能性が高い。〕  
※環境省「土壤汚染対策法に基づく調査及び措置に関するガイドライン」により想定。

#### ③埋設物

- 掘削工事を行っていく中で、地中に下記の地中障害物等を確認
- ・コンクリートガラ など



〔レンガから〕

### 〔処理の概要〕

- 土壤汚染等については、事業主体である JR 東日本において、地下工事の掘削に合わせて、一般建設発生土と区分し、飛散防止措置を取りながら、適切な処理施設に汚染土壌として搬出処理する。

## (5) 損害賠償請求の内容について

### ①鉛（表層部分）

旧川崎市用地のみで確認されていることから、処理費用を本市に請求。 概算請求額：約 5,000 万円

### ②砒素・ふっ素（深層部分）

旧土地所有区分の3敷地を跨いで、同様の傾向で発生していることから、3社の面積按分にて処理費用をそれぞれに請求。  
概算請求額：約 8,000 万円（3社総額：約 11 億 5,000 万円）

### ③埋設物

旧川崎市用地で確認されている埋設物に対して、処理費用を本市に請求。 概算請求額：約 2,000 万円

⇒本市への概算請求額の総額：約 1 億 5,000 万円

## (6) 損害賠償請求に対する本市の基本的な考え方

- 本案件については、昭和3年から道路用地として土地利用されていたことから、土対法では土地売買契約時には土壤調査が不要であったが、開発工事に際して、新たに土壤汚染が確認された場合には、民法第566条及び570条により「隠れた瑕疵」として売主の責任において、損害を賠償する義務がある。

〔民法第566条・第570条 要旨〕

売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は契約を解除することができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは損害賠償の請求のみすることができる。

- 損害賠償請求額については、事業者の対策処理後に実費用について賠償するものであるため、賠償の範囲や処理費用について本市が精査を行う。

⇒上記について、本市の相談弁護士にも妥当性を確認

## (7) 今後の取組と対応スケジュール

- 基本的な考え方を踏まえ、JR東日本からの損害賠償請求には応じることが妥当であることから、JR 東日本と協議調整を図りながら、適切な処理の完了確認後（令和元年12月予定）に、請求額について、精査を行う。

- 賠償請求額の決定及び予算措置については、令和2年の第1回又は第2回定例会に議案を上程する予定。