

令和 2年 5月22日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

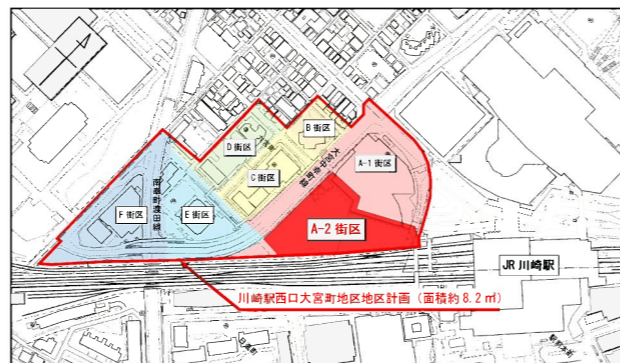
川崎駅西口大宮町 A-2 街区の土壌汚染等の対応について

資料 1 川崎駅西口大宮町 A-2 街区の土壌汚染等の対応について

まちづくり局

(1) A-2 街区の事業概要

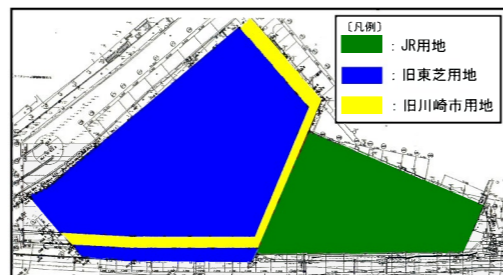
開発概要：川崎駅西口大宮町地区は、本市の広域拠点として、一体的な市街地の整備・開発を推進するため、平成 11 年に大宮町地区地区計画を策定し、計画的に土地利用転換を進めてきた。大宮町 A-2 街区では、東日本旅客鉄道株式会社（以下、「JR 東日本」という。）が所有していた変電所跡地、東芝が所有していた公団住宅敷地及び本市が所有していた廃道敷き敷地を一体的に開発し、オフィスやホテルなどの都市機能の集積やデッキ等の基盤整備を行う。



〔位置図〕

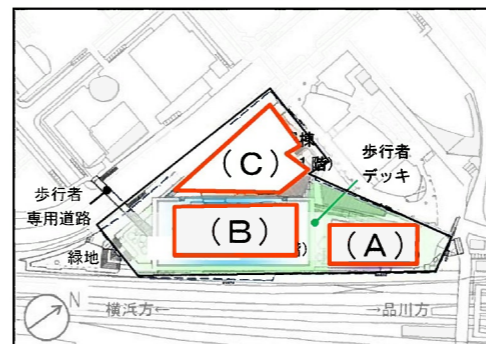
事業主体：JR 東日本
所在地：幸区大宮町 1 番 5 他

敷地概要：敷地面積 約 12,400 m²
 JR 東日本用地 約 3,760 m²
 (旧変電所跡地)
 旧東芝用地 約 7,600 m²
 (旧公団住宅)
 旧川崎市用地 約 1,080 m²
 (旧廃道敷き)



〔旧土地所有区分図〕

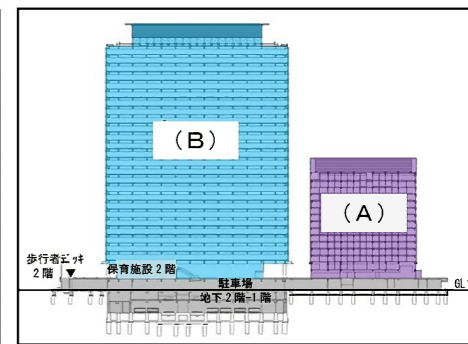
施設概要：延べ床面積 約 137,000 m²



〔施設配置図〕



〔完成パース〕



〔断面図〕

	階数/高さ	概要
(A) ホテル棟 (ホテル味リタ 川崎)	地上 16 階/約 59m	客室 304 室
(B) 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 ² カンファレンス、保育施設
(C) 商業棟 (低層棟)	地上 5 階 地下 1 階/約 27m	飲食店等 フィットネス施設

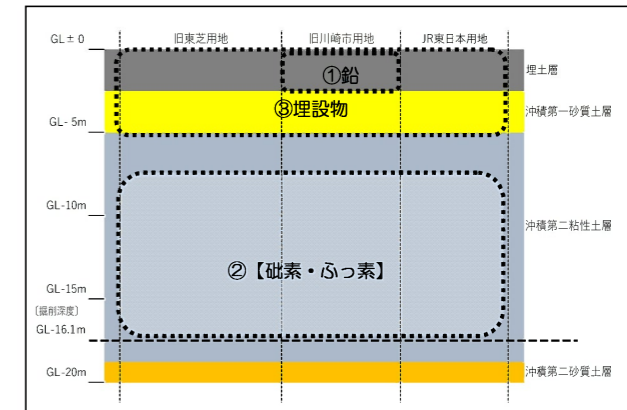
工事期間：平成 30 年 4 月～令和 3 年春（予定）
 令和 2 年 5 月 18 日 (A) ホテル棟先行開業
 令和 3 年 春 (B) オフィス棟開業 (C) 商業棟順次開業予定

(2) 土壤汚染等の対応に関するこれまでの経過

- 平成 25 年 2 月 本市は JR 東日本と幸区大宮町敷地の土地売買契約を締結し、売却した。
 - ・1-2、1-18、2-4、2-19 (上段の旧土地所有区分図 黄色 部分)
 - ・売買土地面積：約 1,080 m²/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、開発工事の中で関係法令を遵守し、適切に処理を行う。
 - ・処理費用については、旧土地所有区分に従い、損害賠償請求を行う。
 (以降、本市の相談弁護士と継続的に協議を実施)
- 令和 元年 8 月 まちづくり委員会 所管事務報告
 - ・賠償請求に応じることの妥当性について報告。

(3) 令和元年度 8 月のまちづくり委員会での報告概要

- 従前、本市が所有していた土地であったため、本市が損害を賠償する義務がある。
- 土壤汚染等の状況
 - ①表層部：鉛の含有量基準超過
 - ②深層部：砒素、ふっ素の溶出量基準超過
 - ③埋設物：コンクリートガラなど
- 土壤汚染の費用負担について
 - ①表層部：本市の旧廃道敷きのみから確認されたため、本市にて負担。
 - ②深層部：敷地全体から均一に確認されたため、旧土地所有区分に従い、面積按分により負担。
 - ③埋設物：敷地全体から確認されたため、旧土地所有区分に従い、各々の土地から確認された埋設物の処理費用を負担。
 ⇒本市への概算請求額：150,000,000 円
- JR 東日本の賠償請求額については、協議調整を図りながら処理完了後に、処理数量や請求額について精査を行っていく。
 ※精査の方法については、本市の弁護士にも妥当性を確認。



〔オフィス高層棟断面イメージ〕

川崎駅西口大宮町 A-2 街区の土壤汚染等の対応について

(4) JR 東日本からの請求額について (令和2年4月)

JR 東日本からの請求額は以下のとおり。

①表層部の汚染土壤処理費用について
請求金額：46,796,400円 (税込み)
請求数量：779m³

②深層部の汚染土壤処理費用について
請求金額：82,203,000円 (税込み)
請求数量：4,207m³

③埋設物の処理費用
埋設物を区分する位置等を特定できなかったため、請求なし。

⇒本市への請求金額合計：128,999,400円

(5) 請求内容に対する本市の精査について (表層部)

○表層部の土壤汚染については、本市の旧廃道敷きからのみ汚染土壤が確認されたことから、本市にて処理費用を負担する。

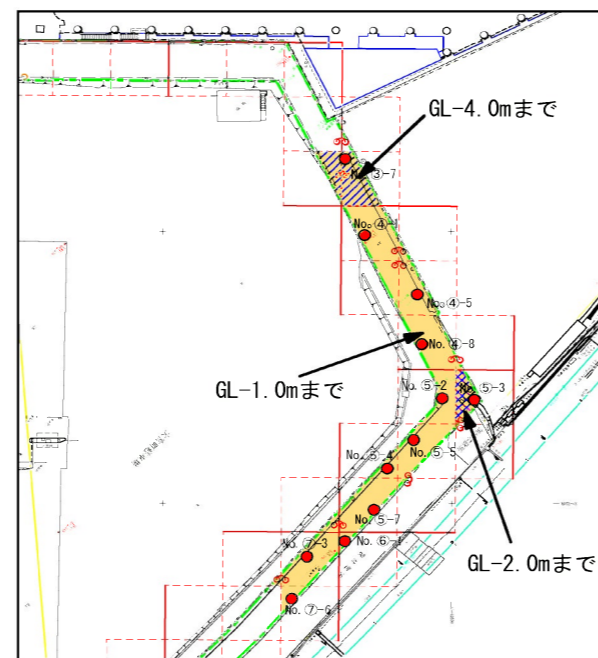
①本市への請求額と実費用の確認

工事請負業者から JR 東日本への請求書を確認し、本市への請求金額と一致することから、JR 東日本が実際に処理に要した費用を請求していることを確認

②本市積算を用いた数量及び金額の確認

- 右記の図のとおり、汚染深度ごとの面積を算定し、汚染土壤の数量を算出
⇒779m³
- 本市積算数量を用いて、本市の積算基準に則り積算を行い、処理費用額を算出
⇒48,621,600円

上記2点により、JR 東日本の請求内容について、数量は一致し、金額についても本市積算額を下回ることを確認



〔汚染深度別区分図〕

③実処理量の確認

産業廃棄物管理票 (マニフェスト) により、実際に現場から搬出処理された汚染土壤の数量を確認し、請求数量以上が処理されていることを確認

上記①、②、③の確認を踏まえ、JR 東日本の請求内容が妥当であることを確認した。

(6) 請求内容に対する本市の精査について (深層部)

○深層部の土壤汚染については、本市の旧廃道敷きを含む敷地全体から確認されたことから、旧土地所有区分に従い、面積按分により費用を負担する。

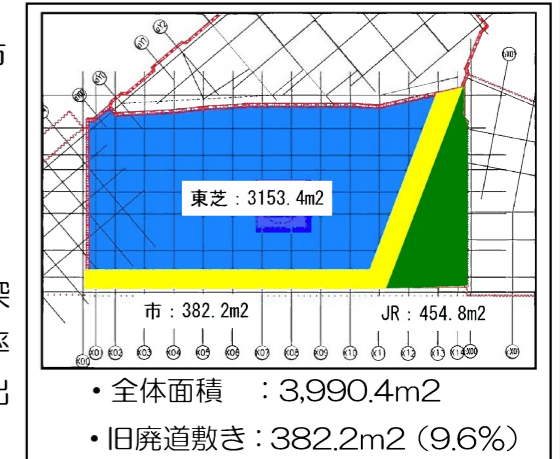
①本市への請求額と実費用の確認

工事請負業者から JR 東日本への請求書を確認し、本市への請求金額と一致することから、JR 東日本が実際に処理に要した費用を請求していることを確認

②本市積算を用いた数量及び金額の確認

- 右記の図のとおり、オフィス高層棟の全体面積と汚染深度の関係から面積按分の対象処理量を算定し、面積比率の9.6%を乗じて本市負担分の汚染土壤の数量を算出
⇒4,207m³
- 本市積算数量を用いて、本市の積算基準に則り積算を行い、処理費用額を算出した
⇒125,708,000円

上記2点により、JR 東日本の請求内容について、数量は一致し、金額についても本市積算額を下回ることを確認



〔オフィス棟の面積比率図〕

③実処理量の確認

産業廃棄物管理票 (マニフェスト) により、実際に現場から搬出処理された汚染土壤の数量を確認し、請求数量以上が処理されていることを確認

上記①、②、③の確認を踏まえ、JR 東日本の請求内容が妥当であることを確認した。

※ (5) (6) の精査については、本市弁護士にも妥当性を確認。

(7) 今後のスケジュール

- 令和2年5月 まちづくり委員会 所管事務報告。
- 令和2年6月 令和2年第4回定例会に「損害賠償額の決定及び予算措置について」議案を提出。〔予定〕
- 令和2年7月 JR 東日本と下記事項について確認書を締結〔予定〕
 - 本市は、土壤汚染の処理費用として128,999,400円を支払う。
 - JR 東日本は、本件土地売買契約について、今後一切の異議申し立て及び賠償請求等を行わない。