

## 令和5年度第12回川崎市環境影響評価審議会 次第

日 時 令和6年2月21日（水）14時00分～15時00分（予定）  
場 所 オンライン会議（川崎市役所本庁舎 301、302会議室）

### 1 議事

- (1) （仮称）高津物流施設計画に係る条例環境影響評価方法書について（答申案審議）

### 2 その他

- 
- 資料1-1 （仮称）高津物流施設計画に係る条例環境影響評価方法書についての個別審査意見書
- 資料1-2 （仮称）高津物流施設計画に係る条例環境影響評価方法書の審査結果について（答申案）
- 資料2 （仮称）高津物流施設計画に係る条例環境影響評価方法書

(仮称) 高津物流施設計画に係る条例環境影響評価方法書  
 についての個別審査意見書

評価項目	個別審査意見
全般 (後藤委員)	<p>環境影響評価項目に地域交通(交通安全、交通混雑)が入っていることは妥当である。一方、片側一車線の国道409号(府中街道)ピーク時960台/日の交通が新たに発生することは、近隣の住民にとっても負担であり、生活環境に大きな影響があると考えられる。環境影響評価の際には、評価因子を過少に見積ることなく、適正な評価を行うことが望まれる。</p>
大気質 (一ノ瀬委員)	<p>環境アセスメントのターゲットとしては、当該施設の周辺地域への影響評価ということになるかと思われませんが、今回公開空地として近隣住民の利用に供する部分(敷地内の連絡通路)も存在するため、ランプウェイの設計(屋根のあるなし)次第では排気対策(走行速度設計、渋滞制御も)のありかたも含めて、大気質に関する評価結果が変わってきます。今回は周辺地域のみならず、敷地内の大気質の評価も重要であると思われまます。</p>
地域交通 (交通安全) (田中委員)	<p>補助動線として計画地北側の出入口からのルートを想定しているとのことですが、国道409号への接続地点付近を除いて歩道がない、住宅地内の幅員の狭い道路ですので、使用する場合は乗用車の寸法程度の車両のみに限定して使用するべきだと思います。</p>
気候変動の影響 への適応 (吉田委員)	<p>本計画では、敷地東側のフェンスが撤去され、一般市民も通り抜けできる施設になるなど、災害対策のみならず、周辺住民にとって歓迎すべき点が見受けられる。特に歩道やその他の歩行エリアに関して、熱中症予防の緑陰や、照り返しがなく、また浸透性のある素材の利用を検討していただきたいと思ひます。</p>

**（仮称）高津物流施設計画に係る条例環境影響  
評価方法書の審査結果について（答申案）**

**令和 6 年 2 月**

**川崎市環境影響評価審議会**

## まえがき

(仮称)高津物流施設計画は、日鉄興和不動産株式会社が、高津区下野毛2丁目976-1、北見方3丁目531-1、中原区宮内2丁目1541番2ほかの約4.6haの区域において、川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可を受けることを前提に、6階建ての物流倉庫(一部産業支援施設)を建設するものである。

計画地は、中原区と高津区の区境に位置している。用途地域は準工業地域であり、現況は、工場・倉庫跡地として既存建物が残置されている。

計画地周辺の主要な道路として、国道409号に面しており、北西側約250mに国道466号、北東側約300mに市道主要地方道幸多摩線が通っている。計画地の周辺には、北側と南東側には大規模物流施設が複数立地しているほか、北東から東側には中小工場、低中層住宅がモザイク状に立地している。なお、計画地北面には医療施設が近接して立地している。このほか、計画地北東側約300mには多摩川が、西側約70mには二ヶ領用水といった河川、水路がある。

本審議会では、当該地域の状況等を踏まえ、指定開発行為に係る条例環境影響評価方法書(以下「条例方法書」という。)について総合的に審査し、次の結果を得たものである。

## 目 次

1	指定開発行為の概要.....	1
2	審査意見.....	3
	(1) 全般的事項.....	3
	(2) 環境影響評価項目に関する事項.....	3
	ア 大気質.....	3
	イ 地域交通（交通安全）.....	3
	(3) 環境配慮項目に関する事項.....	3
	ア 気候変動の影響への適応.....	3
3	審議経過.....	4

## 1 指定開発行為の概要

### (1) 指定開発行為者

名 称：日鉄興和不動産株式会社

代表者：代表取締役副社長 企業不動産開発本部長 吉澤恵一

住 所：東京都港区赤坂一丁目8番1号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 高津物流施設計画

種 類：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（第3種行為）

工場又は事業所の新設（第1種行為）

大規模建築物の新設（第1種行為）

(川崎市環境影響評価に関する条例施行規則別表第1の1の項、  
5の項及び15の項に該当)

### (3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：高津区下野毛2丁目976-1ほか、北見方3丁目531-1ほか、  
中原区宮内2丁目1541番2ほか

区域面積：約46,380 m<sup>2</sup>

用途地域：準工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

物流倉庫（一部産業支援施設）の建設

イ 土地利用計画

区分	面積 (ha)	割合 (%)	備考
計画建物	約 2.10	約 45.4	
歩道・広場・緑地	約 1.26	約 27.2	
車路等	約 1.04	約 22.4	従業員用の通路含む
駐車場・駐輪場	約 0.23	約 5.0	自動二輪含む
計画地面積合計	約 4.64	100.0	

注：四捨五入の関係から面積の合計は合致しない。

ウ 建築計画

項目	概要	備考
主要用途	物流倉庫	その他：一部産業支援施設
敷地面積	約 46,380 m <sup>2</sup>	
建築面積	約 21,050 m <sup>2</sup>	
建ぺい率	約 45%	
延べ面積	約 107,530 m <sup>2</sup>	
容積対象床面積	約 92,710 m <sup>2</sup>	
容積率	約 200%	
建物階数	6 階	
建物高さ(最高高さ)*	約 45m	
建物構造	鉄骨造	
駐車場	約 120 台	待機駐車場は除く
駐輪場	約 180 台	自動二輪含む

※本事業では、計画地内に公開空地（歩道・広場・緑地）を設けることで「川崎都市計画高度地区ただし書第 2 項第 4 号の規定に基づく許可の基準」の適用を受ける計画である。

## 2 審査意見

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、物流倉庫（一部産業支援施設）を建設するものであり、条例環境影響評価準備書（以下「条例準備書」という。）の作成に際しては、条例方法書に記載した内容に加え、本審査意見の内容を踏まえて、環境影響の調査、予測及び評価を行う必要がある。

### (2) 環境影響評価項目に関する事項

#### ア 大気質

計画地境界部に計画地内を通り抜けることが可能な歩道を整備する計画としていることを踏まえ、駐車場の利用に伴う大気質の予測を行う必要がある。

#### イ 地域交通（交通安全）

工事用車両ルート補助動線として市道下野毛20号線及び市道下野毛31号線を設定しているが、これらは住宅地内の幅員の狭い道路であることから、交通安全の状況の調査地点にこれらの道路を追加し、調査結果を踏まえ適切に予測する必要がある。

### (3) 環境配慮項目に関する事項

選定した各項目における環境配慮については、その積極的な取組が望まれることから、条例準備書において、具体的な措置の内容を明らかにする必要がある。

#### ア 気候変動の影響への適応

計画地境界部に計画地内を通り抜けることが可能な歩道を整備し、地域に開かれた散策ルートや安全な防災ネットワークの強化に寄与する計画としていることから、特に歩行エリアにおける暑熱対策について検討する必要がある。



### 3 審議経過

令和5年10月17日	市長から審議会に条例方法書について諮問
10月18日	現地視察
令和6年1月17日	審議会（事業者説明及び審議）
2月21日	審議会（答申案審議）