



Green For All  
KAWASAKI 2024  
第41回 全国都市緑化かわさきフェア



KAWASAKI  
SDGs

川崎市は持続可能な開発目標 (SDGs) を支援しています。

令和6年2月29日

## (仮称) 高津物流施設計画に係る条例方法審査書を公告します

川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、(仮称) 高津物流施設計画に係る条例方法審査書を次のとおり公告します。

### 1 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）

### 2 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

所在地：東京都港区赤坂一丁目8番1号

### 3 公告日

令和6年2月29日（木）

### 4 事業内容等に関する問合せ先

名称：株式会社MSC

所在地：東京都港区虎ノ門四丁目3番20号

電話：090-6709-2356

ファクス：03-5404-3401

### 5 備考

指定開発行為者が作成した条例環境影響評価方法書について、市長は環境の保全の見地から審査し、条例方法審査書を作成し、指定開発行為者に送付します。

川崎市環境局環境対策部環境評価課  
電話（044）200-2156  
FAX（044）200-3921  
Mail 30kanhyo@city.kawasaki.jp

(写)

(仮称)高津物流施設計画に係る条例方法審査書

令和6年2月

川崎市

## はじめに

(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。

指定開発行為者は、川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、令和5年10月13日に指定開発行為実施届及び条例環境影響評価方法書(以下「条例方法書」という。)を提出した。

市は、この提出を受けて条例方法書の公告、縦覧を行ったところ、市民等から意見書の提出があった。

この条例方法書について、令和5年10月17日に川崎市環境影響評価審議会(以下「審議会」という。)に諮問し、令和6年2月22日に審議会から答申を得た。

市では、この答申を踏まえ、川崎市環境影響評価に関する条例第14条に基づき条例方法書等を総合的に審査し、本条例方法審査書を作成したものである。

## 目 次

1	指定開発行為の概要.....	1
2	審査結果.....	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	川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過.....	4
4	川崎市環境影響評価審議会における審議経過.....	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 審査結果

### (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、本審査結果の内容を踏まえて、環境影響の調査、予測及び評価を行うこと。

### (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こと。

#### 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こと。

### (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こと。

#### 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こと。

3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過

令和5年10月13日	指定開発行為実施届の受理及び条例方法書の受領
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31日	条例方法書公告、縦覧開始
12月14日	条例方法書縦覧終了、意見書の締切 意見書の提出 2名、2通
令和6年2月22日	審議会から市長に条例方法書について答申
2月29日	条例方法審査書公告、指定開発行為者宛て送付

4 川崎市環境影響評価審議会における審議経過

令和5年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）