

令和7年1月27日

(仮称) 東扇島物流施設建設計画に係る条例環境影響評価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) 東扇島物流施設建設計画に係る条例環境影響評価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) 東扇島物流施設建設計画

種 類：大規模建築物の新設（第2種行為）

都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（第2種行為）

2 指定開発行為者

名 称：RW東扇島特定目的会社

代表者：取締役 田渕 安春

住 所：東京都中央区日本橋一丁目4番1号

3 公告日

令和7年1月27日（月）

4 事業内容等に関する問合せ先

名 称：ESR株式会社

住 所：東京都港区虎ノ門四丁目1番17号

電 話：03-4578-7121

5 備考（「条例環境影響評価審査書」とは）

指定開発行為者が作成した条例環境影響評価準備書について、市長は環境の保全の見地から審査し、条例環境影響評価審査書を作成し、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) 東扇島物流施設建設計画に係る
条例環境影響評価審査書

令和 7 年 1 月

川 崎 市

はじめに

(仮称)東扇島物流施設建設計画は、RW東扇島特定目的会社が、川崎区東扇島23番地1号の約6.6haの区域において、地上9階建ての物流施設の建設を行うものである。

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6年3月29日に指定開発行為実施届及び条例環境影響評価準備書（以下「条例準備書」という。）を提出した。

市は、この提出を受けて条例準備書の公告、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とから、指定開発行為者が作成した条例見解書の提出を受け、これを公告、縦覧した。

これらの結果をもって、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7年1月14日に答申を得た。

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24条に基づき、条例準備書等を総合的に審査し、本条例環境影響評価審査書（以下「条例審査書」という。）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 温室効果ガス.....	3
	イ 大気質.....	3
	ウ 土壌汚染.....	3
	エ 騒音.....	3
	オ 振動.....	4
	カ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）.....	4
	キ 緑（緑の質、緑の量）.....	4
	ク 景観（景観、圧迫感）.....	4
	ケ 日照障害.....	5
	コ テレビ受信障害.....	5
	サ 風害.....	5
	シ 地域交通（交通安全、交通混雑）.....	5
	ス その他.....	5
	(3) 環境配慮項目に関する事項.....	6
	(4) 事後調査に関する事項.....	6
	ア 地域交通（交通混雑）.....	6
3	川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過.....	7
4	川崎市環境影響評価審議会の審議経過.....	7

1 指定開発行為の概要

(1) 指定開発行為者

名 称：RW東扇島特定目的会社

代表者：取締役 田渕 安春

住 所：東京都中央区日本橋一丁目4番1号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 東扇島物流施設建設計画

種 類：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（第2種行為）

大規模建築物の新設（第2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及び
15の項に該当）

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎区東扇島23番地1号

区域面積：約66,120 m²

用途地域：商業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

物流施設の建設

イ 土地利用計画

区 分	面 積		面積割合	
計画建築物	約 37, 390 m ²		約 56. 5%	
緑化地	約 7, 200 m ²	約 11, 170 m ²	約 10. 9%	約 16. 9%
自主管理緑地 ^{注)}	約 3, 970 m ²		約 6. 0%	
駐車場・車路等	約 17, 560 m ²		約 26. 6%	
計画地面積合計	約 66, 120 m ²		100. 0%	

注) 自主管理緑地は、「都市計画法」(昭和 43 年 6 月、法律第 100 号) 第 33 条第 1 項第 2 号に定める「公園、広場」に相当する緑地であるが、川崎市との協議により、事業者による自主管理緑地として計画する。

ウ 建築計画等

区 分	概 要
計 画 地 面 積	約 66,120 m ² (建 築 敷 地 : 約 62,150 m ²) (自主管理緑地 : 約 3,970 m ²)
建 築 面 積	約 37,390 m ²
延 べ 面 積	約 302,360 m ²
容積対象延べ面積	約 248,550 m ²
建 蔽 率	約 60.2%
容 積 率	約 399.9%
最 高 高 さ	地上約 67 m
階 数	地上 9 階
構 造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
主 な 用 途	倉庫、事務所等
駐 車 場 台 数	約 550 台
緑 被 率	約 20.4%

2 審査結果

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、物流施設の建設であり、工事中や供用時における環境上の配慮が求められることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置等を実施するとともに、本条例審査書の内容を確実に遵守すること。

また、工事着手前に周辺住民等に工事説明等を行い、環境影響に係る低減策、問合せ窓口等について周知すること。

(2) 環境影響評価項目に関する事項

ア 温室効果ガス

脱炭素社会の実現に向けて、温室効果ガスの削減に向けた一層の取組が求められていることから、周辺環境に配慮しつつ太陽光発電設備等の積極的な導入を図るとともに、計画建物のエネルギー使用量の削減等につながる対策を講ずるよう努めること。

イ 大気質

物流施設であり多くの施設関連車両の走行が見込まれることから、大気環境への影響を低減するため、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底すること。

ウ 土壌汚染

土壌汚染が確認された場合には、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底するとともに、土壌調査・対策の実施に当たっては、市関係部署と協議すること。

エ 騒音

駐車場利用、施設関連車両の走行及び冷暖房施設の設置による騒音が環境保全目標を超えていることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底するとともに、工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等について、工事着手前に周辺住民等へ周知すること。

オ 振動

工事工程、作業時間、工事用車両の運行時間等について、工事着手前に周辺住民等へ周知すること。

カ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）

（ア）産業廃棄物

石綿含有建材等の使用が確認された場合には、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底すること。

（イ）建設発生土

処理する建設発生土については、再利用等を含めた処理方法について、その実施内容を市に報告すること。

キ 緑（緑の質、緑の量）

（ア）緑の質

植栽予定樹種の選定においては、生態系への影響、環境適合性を踏まえて再度検討するとともに、維持管理計画については、植栽の生育状況を踏まえてその時期と頻度を検討すること。

また、自主管理緑地についてはマウンド（土塁）の造成を検討するとともに、整備方針を条例環境影響評価書（以下「条例評価書」という。）で明らかにすること。

樹木等の植栽に当たっては、その時期、養生等について十分配慮するとともに、植栽基盤の整備に当たっては、樹木等の育成を支える十分な土壌厚の確保について、市関係部署と協議すること。

（イ）緑の量

新たに植栽する樹木等の適正な管理及び育成に努めること。

ク 景観（景観、圧迫感）

建物の形状、外壁の色彩等については、川崎市景観計画を踏まえるとともに、市関係部署と協議すること。

ケ 日照阻害

日影の影響を受ける建物については、その影響の程度について住民等に説明すること。

コ テレビ受信障害

障害が発生したときの問合せ窓口を周辺住民等に明らかにし、その対策については確実に実施すること。

サ 風害

風環境の予測における予測条件として、予測評価のプロセスとその指標について条例評価書で明らかにすること。

また、計画地周辺の風環境においては、改めて全風向の風速比のデータを含めて予測結果を整理し、その内容を踏まえて適切に評価を行うこと。

シ 地域交通（交通安全、交通混雑）

将来の交通混雑度が 1.0 に近い地点があることから、条例準備書に記載した、環境保全のための措置を徹底すること。

工事用車両の方面別車両配分については、周辺の交通状況を踏まえて再度検討すること。

工事の実施に当たっては、事前に周辺住民等に対し、工事説明等を行い、交通安全対策や工事中の問合せ窓口等について周知すること。

ス その他

本事業はマルチテナント型の物流施設として計画されていることから、入居する各テナントに条例準備書等の内容を伝えるとともに、各テナントに対して環境影響の低減に努めるよう働きかけること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「地震時等の災害」、「生物多様性」、「地球温暖化対策」、「気候変動の影響への適応」及び「資源」の各項目における環境配慮の措置については、その積極的な取組を図るとともに、具体的な実施の内容について市に報告すること。

(4) 事後調査に関する事項

事後調査については、工事中の「土壌汚染」、「廃棄物等（産業廃棄物）」及び供用時の「緑（緑の質）」、「地域交通（交通混雑）」を行うこととしているが、条例準備書に記載した事後調査の内容に加え、環境影響評価項目に関する事項で指摘した内容を踏まえて計画的な調査を行うこと。

また、調査結果が条例準備書で予測した数値を超えること等により、生活環境の保全に支障が生じる場合は、事後調査報告書の作成を待たず、直ちに市に連絡するとともに、生活環境を保全するための適切な措置を講ずること。

ア 地域交通（交通混雑）

地域交通（交通混雑）の環境影響評価では、生活環境の保全に著しい支障はないものと評価しているが、施設関連車両による交通混雑については、地域の交通状況の変化、海運輸送の実施等による予測の不確実性があることから、条例準備書に記載した事後調査を行った際には、その結果に応じて走行経路を適切に設定すること。

また、想定している従業員の通勤車両台数を条例評価書において明らかにするとともに、交通混雑の事後調査においては、送迎バスや公共交通機関の利用による通勤車両台数の削減効果を明らかにすること。

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6年	3月29日	指定開発行為実施届の受理及び条例準備書の受領
	4月12日	条例準備書公告、縦覧開始
	5月27日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切 意見書の提出 1名、1通
	8月22日	条例見解書の受領
	8月30日	条例見解書公告、縦覧開始
	9月13日	条例見解書縦覧終了 公聴会において意見を述べたい旨の申出の締切 申出者 なし
	10月1日	市長から審議会に条例準備書について諮問
令和7年	1月14日	審議会から市長に条例準備書について答申
	1月27日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付

4 川崎市環境影響評価審議会の審議経過

令和6年	10月1日	現地視察
	11月20日	審議会（条例準備書事業者説明及び審議）
令和7年	1月14日	審議会（条例準備書答申案審議）