

令和6年度第13回川崎市環境影響評価審議会 次第

日 時 令和7年1月14日（火）午前10時～正午（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）東扇島物流施設建設計画に係る条例環境影響評価準備書について（答申案審議）
- (2) （仮称）高津物流施設計画に係る条例環境影響評価準備書について（事業者説明）

2 その他

-
- 資料1-1 （仮称）東扇島物流施設建設計画に係る条例環境影響評価準備書についての個別審査意見書
- 資料1-2 （仮称）東扇島物流施設建設計画に係る条例環境影響評価準備書の審査結果について（答申案）
- 資料2 （仮称）東扇島物流施設建設計画に係る条例環境影響評価準備書
- 資料3 （仮称）高津物流施設計画（第1種行為）に係る環境影響評価の経緯
- 資料4 （仮称）高津物流施設計画に係る条例環境影響評価準備書
- 資料5 （仮称）高津物流施設計画に係る条例準備書の説明会の開催結果報告書
- 資料6 （仮称）高津物流施設計画に係る条例見解書

(仮称) 東扇島物流施設建設設計画に係る条例環境影響評価準備書についての個別審査意見書

項目	個別審査意見
緑 (緑の質) (濱野委員)	<p>① 表 1-4 緑化計画の自主管理緑地についても、隣接する緑道の樹種を踏まえた整備方針が、個別のものとして示されるべきである。</p> <p>② 表 1-6 維持管理計画の「草刈・除草」は、昨今の温暖化の影響で夏草・つる植物の生育が旺盛な状況を鑑みると年 1 回 6 月の実施では管理が危ぶまれる状況である。生育する草種に合わせて年 2～3 回は必要である。</p> <p>③ 第 3 章 条例準備書に対する市民意見等の概要・・・の (3) (緑の質・緑の量) ①生態系保全について、市民意見の「小鳥が食べる実のなる樹木を沢山植樹」に対して「鳥類をはじめとする生き物の生息に適した環境を創出」と見解を示しているが、小鳥だけではなく生き物に適した環境を創出するには、今回の緑化計画の基本となっている潜在自然植生から導き出す樹木や草本では厳しいために他の緑化植物を用いることが多い。</p> <p>その中には特定外来生物として利用が制限されている植物が使われることもあり、計画にあたり植物の選択と配植に注意が必要です。</p>
緑 (緑の質) (持田委員)	<p>(1)緑化計画 (p.16)</p> <p>計画地の北側には東扇島緑道が隣接していることから、連続性を考慮とあり、植栽樹種は計画地及びその周辺で良好に生育している樹種 (p.6) とあるので、東扇島緑道の生育樹木の詳細な調査結果 (環境影響評価準備書 p.265) で示された種について植栽予定樹種として検討すべきであると考えます。その際、外来種は避けて選定することが望まれます。また潜在自然植生を考慮されるとのことですので、中木、低木、地被類にはマサキトベラ群集 (海岸常緑低木林) やウバメガシトベラ群集 (海岸風衝低木林) の構成種を植栽するべきと考えます。</p> <p>(2)造成計画 (p.35～38、140)</p> <p>自主管理緑地と称される場所は 1.5m 以上の盛土を予定されているので、樹林が形成され易いよう又潜在自然植生種が生育し易いようマウンド (土塁) を形成することを検討されたい。以上。</p>

項目	個別審査意見
構造物の影響 (風害) (菊本委員)	<ul style="list-style-type: none"> ・環境保全目標は「生活環境の保全に支障のないこと」と設定したとするが、風環境予測の結果としては、計画地およびその周辺の大部分において風環境評価指標がランク外となっている。また、対策として防風効果のある大景木や高木を配置した緑化地を設ける等の措置を行うとしているが、その効果を組み込んだ風環境予測は行われていない。したがって、「計画地周辺の生活環境の保全に支障はない」とする事業者の結論の根拠が薄弱である。風が一般的に強いのは、臨海部に位置する計画地の特殊性もあると思われるため、必ずしも風環境評価指標だけに依らずとも、事業者の結論を合理的に根拠づける資料や説明が必要である。 ・資料編でも良いが、風環境評価指標の計算の基礎資料として、主風向だけでなく解析した全風向の風速比のデータを報告するのが望ましい。 ・非定常の乱流モデル・計算を用いたのであれば、時系列データからどのように平均風速を評価したのか条件を明確にされたい。
地域交通 (交通混雑) (田中委員)	<p>予測地点Ⅲの A 断面からの交通混雑度が工事中 0.893、供用時 0.986 とかなり高い値となっています。ここに環境保全のための措置として「工事用車両／施設関連車両の走行経路は、首都高速湾岸線を中心に利用する」を行うと、この A 断面からの左折にさらに交通量が上乘せされることとなりますが、これは処理可能でしょうか。供用後は現状より左折車率が高くなりますので、現況と同じ飽和交通流率は維持できない可能性が高いです。</p> <p>高速湾岸線を積極的に利用することや、p.411 に記載のように事後調査を実施してこの点を確認すること自体は良いことだと思いますので、C 断面から右折など別の経路も検討することで、他の交通への影響が小さい形でこれを実現していただければと思います。</p>
その他 (後藤委員)	<p>本事業は、マルチテナント型の物流施設ということで計画されているが、施設内に入るテナントにより、供用開始後の環境が大きく影響される点が懸念されることから、事業者は、供用開始後の環境についても十分な配慮が必要と考える。</p>

項目	個別審査意見
事後調査 (田中委員)	<p>施設関連車両台数として「小型車 約 1,198 台」とあり、注に「小型車には従業員の通勤車両台数及び来客用車両を含む」とありますが、そのうち通勤車両が占める台数が不明です。</p> <p>その下に「従業員は原則として送迎バスもしくは公共交通機関を利用」とありますが、元々の通勤車両として想定されている台数が分からなければ、送迎バスや公共交通機関の利用促進をしてもそれが効果があったのか評価できないと思います。既存の類似施設を元に推計しているという説明でしたので、その内訳（通勤車両、来客車両）も示していただければと思います。</p> <p>また、事後調査でテナントに聞き取り調査を予定されていますので、あわせて従業員の通勤交通手段についても調査していただくことが望ましいと思います。</p>

**(仮称)東扇島物流施設建設計画に係る条例環境
影響評価準備書の審査結果について (答申案)**

令和 7 年 1 月

川崎市環境影響評価審議会

まえがき

(仮称) 東扇島物流施設建設計画 (以下「指定開発行為」という。) は、RW 東扇島特定目的会社 (以下「指定開発行為者」という。) 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。

計画地は臨海部の川崎区東扇島の東側に位置している。計画地の用途地域は商業地域に指定されており、現況は、倉庫及び事務所等となっている。

計画地周辺は主に運輸施設として利用され、また、計画地の北東側には東扇島東公園がある。主な道路網としては、計画地北側に首都高速湾岸線及び国道 357 号 (東京湾岸道路) が通っている。

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準備書 (以下「条例準備書」という。) 等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 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 日照阻害	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	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 審査意見

(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、本審査意見の内容を確実に遵守する必要がある。

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必要がある。

(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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

(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必要がある。

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必要がある。

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。）で明らかにする必要がある。

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必要がある。

(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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

(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」、「酸性雨」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必要がある。

(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（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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

3 審議経過

令和6年	10月 1日	市長から審議会に条例準備書について諮問
	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）

(仮称) 高津物流施設計画 (第 1 種行為) に係る環境影響評価の手続経過

手続経過

- 令和 5 年 10 月 13 日 指定開発行為実施届の受理、条例環境影響評価方法書の受領
- 10 月 17 日 市長から審議会宛て諮問
- 10 月 31 日 条例環境影響評価方法書の公告及び縦覧開始
- 12 月 14 日 条例環境影響評価方法書の縦覧終了、意見書の提出締切
意見書の提出 2 名 2 通
- 令和 6 年 1 月 17 日 審議会 (事業者説明)
- 2 月 21 日 審議会 (答申案審議)
- 2 月 22 日 審議会から市長宛て答申
- 2 月 29 日 条例方法審査書の送付及び公告
- 8 月 19 日 条例環境影響評価準備書の公告及び縦覧開始
- 10 月 2 日 条例環境影響評価準備書の縦覧終了、意見書の提出締切。
意見書の提出 1 名 1 通
- 11 月 29 日 条例見解書の公告及び縦覧開始
- 12 月 13 日 条例見解書の縦覧終了 (公述の申出がなかったため公聴会の開催なし)
- 令和 7 年 1 月 14 日 市長から審議会宛て諮問
- 1 月 14 日 審議会 (事業者説明)