

## 令和6年度 第15回 川崎市環境影響評価審議会 次第

日 時 令和7年3月4日（火）午前10時～午前11時（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準備書について（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準備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準備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準備書

## (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の個別審査意見書

| 項目                                  | 個別審査意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>地球環境<br/>(温室効果ガス)<br/>(深見委員)</p> | <p>事業者説明資料 p.33 の熱源計画によれば、冷暖房施設として 125 台のヒートポンプ式機器を設置する計画となっており、温室効果の大きいフロン系冷媒を使用する場合は、その漏洩防止、回収の徹底を図る必要がある。したがって、温室効果ガスに関する環境保全のための措置には、以下のような記述の追加を検討されたい。</p> <p>「・冷暖房施設等は、極力（使用冷媒の地球温暖化係数を考慮しつつ）エネルギー効率の優れた最新の設備を選定する～」</p> <p>「・HFC 冷媒を使用する冷暖房施設を設置する場合は、フロン排出抑制法に基づき冷媒の漏洩防止、回収の徹底を図る。」</p>                                                                                                             |
| <p>緑<br/>(緑の質)<br/>(山崎委員)</p>       | <p>321 ページに各書籍からのデータとして耐風性、耐陰性、耐乾性を検討して、樹種を決定しているようですが、ここ数年の川崎市の夏期における灼熱度をみれば、過去のデータでは対応できないことになります。特に耐乾性で「中」となるものはほぼ「弱」と考えたほうが良いです。</p> <p>19 ページの予定樹種の、イロハモミジ、エゴノキは耐乾性はないと思ってください。</p> <p>また、ライラックは涼しいところを好む樹種になります。耐暑性が非常に低いのでこの場所には向かないと判断します。</p> <p>大型施設で外装が PC 板やガルバリウム等の鋼板は日差しを浴びるとかなり高温化しますので、全体的に耐暑性のある樹種で構成されることが望ましいと思われます。でなければ、相当夏期に水やりをしないといけないことになります。水資源の節約、管理負担の節約を考慮して適正な樹種選定をしてください。</p> |

| 項目                                  | 個別審査意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>地域交通<br/>(交通混雑)<br/>(田中伸治委員)</p> | <p>北見方第三下交差点や西下橋交差点では、資料編によると日中多くの時間帯に渋滞が観測されておりますが、基礎交通量による車線混雑度や交差点需要率は、工事中・供用時ともに余裕がある値となっております。この値が現状をきちんと再現できていないと工事車両や施設関連車両による混雑予測も信頼性の低いものとなってしまいますので、現状再現性について明らかにしていただく必要があると思います。</p> <p>西下橋交差点の流入断面①では、工事中交通量や将来交通量による混雑度がそれぞれ 0.996、0.894 と非常に高い値となります。1.0 を下回っているとはいえ、この断面は右折車線がないため渋滞が発生する可能性が高いと考えられます。渋滞が発生している際は施設からの出発を控えるなど、具体的な渋滞対策を検討していただく必要があると思います。</p> |
| <p>地域交通<br/>(交通混雑)<br/>(深見委員)</p>   | <p>事業者説明資料の p.24、自動車動線計画図について、施設供用の 2 年後には等々力大橋が完成し、自動車動線が変わることが想定されます。物流施設にとっては重要な事項だと思いますので、評価結果に影響がないとしても、等々力大橋完成後の自動車動線計画についても評価書に明記することが望ましいと考えます。</p>                                                                                                                                                                                                                      |

（ 仮 称 ） 高 津 物 流 施 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 3 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 階建て物流倉庫（一部産業支援施設）を新設するものである。

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、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。

計画地周辺の主な道路としては、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 .....                | 4 |
|   | 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） .....        | 5 |
|   | ク 景観（景観、圧迫感） .....        | 5 |
|   | 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） .....   | 6 |
|   | (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 .....      | 7 |
| 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：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46,480 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）の新設

## イ 土地利用計画

| 区分      | 面積 (ha) | 割合 (%) | 備考     |
|---------|---------|--------|--------|
| 計画建物    | 約 2.08  | 約 44.7 |        |
| 広場・緑地   | 約 0.99  | 約 21.3 |        |
| 歩道      | 約 0.39  | 約 8.4  |        |
| 車路等     | 約 0.93  | 約 20.0 |        |
| 駐車場・駐輪場 | 約 0.21  | 約 4.5  | 自動二輪含む |
| 変電所等    | 約 0.05  | 約 1.1  |        |
| 計画地面積合計 | 約 4.65  | 100.0  |        |

## ウ 建築計画等

| 項 目         | 概要                       | 備考            |
|-------------|--------------------------|---------------|
| 主要用途        | 物流倉庫                     | 一部産業支援施設      |
| 計画地面積       | 約 46,480 m <sup>2</sup>  |               |
| 建築面積        | 約 20,760 m <sup>2</sup>  |               |
| 建蔽率         | 約 45 %                   |               |
| 延べ面積        | 約 110,790 m <sup>2</sup> |               |
| 容積対象床面積     | 約 92,910 m <sup>2</sup>  |               |
| 容積率         | 約 200 %                  |               |
| 建物階数        | 6 階                      |               |
| 建物高さ(最高高さ)※ | 約 42 m                   |               |
| 建物構造        | 鉄骨造                      |               |
| 駐車場         | 122 台                    | 計画建物内のバース等は除く |
| 駐輪場         | 217 台                    | 自動二輪含む        |
| 緑被率         | 約 25 %                   |               |

※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）を新設するものであり、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

設備機器の選定に当たっては、省エネルギー性能のほか、使用する冷媒の種類を考慮するとともに、冷媒にフロン類を使用する場合においては、その維持管理等を徹底する必要がある。

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

計画地及び車両ルートが医療施設、住宅等に近接していることから、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必要がある。

#### ウ 土壌汚染

土壌汚染が確認された区画が存在することから、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、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

沿道における等価騒音レベルが現況において既に環境保全目標を超えている地点があること、冷暖房施設等の稼働に伴う騒音レベルの最大値が夜間において環境保全目標に近いこと並びに計画地及び車両ルートが医療施設、住宅等に近接していることから、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

計画地及び車両ルートが医療施設、住宅等に近接していることから、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。

## カ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）

### （ア）産業廃棄物

廃石綿等の発生を予測していることから、解体工事に当たって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

樹木等の環境適合性の判定に当たっては、既存資料調査の結果を精査する必要がある。また、樹木等の選定に当たっては、近年の気象状況や建物の壁面からの影響を踏まえる必要がある。

樹木等の植栽においては、その時期、養生等について十分配慮するとともに、植栽基盤の整備においては、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

計画地内の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

日影の影響を比較的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

防風植栽を行わないと、計画地内で風環境が現況と比べ悪化すると予測している地点があることから、防風植栽の計画に当たっては、植栽当初から防風効果が発揮できるよう所定の形状、寸法を有した常緑の高木を適切に配置するなど、防風対策を確実に実施する必要がある。

#### シ 地域交通（交通安全、交通混雑）

基礎交通量による交差点需要率は需要率の限界値と比べて余裕がある結果となっているが、北見方第三下交差点及び西下橋交差点において日中多くの時間帯に渋滞長が観測されていることから、基礎交通量による結果が現状を再現できているか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。

西下橋交差点の流入断面①においては、工事中交通量及び将来交通量による流入車線の混雑度がそれぞれ 0.996、0.894 と 1.0 を下回るものの高い値であること、この断面は右折専用車線がなく渋滞が発生する可能性が高いことから、具体的な渋滞対策を検討する必要がある。

計画地周辺では、等々力大橋とそれに関連する道路整備が計画されていることから、今後の道路整備状況による影響について条例評価書で明らかにする必要がある。

計画地及び車両ルートが医療施設、住宅等に近接していること、工事用車両ルートの一部が通学路となっていることから、事業の実施に当たっては、交通安全対策を最優先するとともに、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をする必要がある。

#### (3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「有害化学物質」、「光害」、「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「廃棄物等（産業廃棄物）」並びに供用時の「緑（緑の質）」及び「地域交通（交通安全、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、事後調査の結果、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。

### 3 審議経過

|        |           |                                            |
|--------|-----------|--------------------------------------------|
| 令和 5 年 | 10 月 17 日 | 市長から審議会に条例環境影響評価方法書（以下「条例方法書」という。）について諮問   |
|        | 10 月 18 日 | 現地視察                                       |
| 令和 6 年 | 1 月 17 日  | 審議会（条例方法書事業者説明及び審議）                        |
|        | 2 月 21 日  | 審議会（条例方法書答申案審議）                            |
|        | 2 月 22 日  | 審議会から市長に条例方法書について答申                        |
| 令和 7 年 | 1 月 14 日  | 市長から審議会に条例準備書について諮問<br>審議会（条例準備書事業者説明及び審議） |
|        | 3 月 4 日   | 審議会（条例準備書答申案審議）                            |