

(仮称)高津物流施設計画に係る
事後調査報告書
(工事中：産業廃棄物)

令和 8 年 7 月

日鉄興和不動産株式会社

目 次

1 指定開発行為の概要	1
（１）指定開発行為者	1
（２）指定開発行為の名称及び種類	1
（３）指定開発行為を実施する区域	1
（４）指定開発行為の目的	1
（５）指定開発行為の内容	3
（６）指定開発行為の実施状況	8
（７）環境保全のための措置の実施状況	8
2 条例環境影響評価書に掲げる事後調査計画の概要	10
（１）事後調査の目的	10
（２）事後調査の内容	10
3 事後調査結果	12
3. 1 産業廃棄物	12
（１）調査項目	12
（２）調査方法	12
（３）調査地点	12
（４）調査時期	12
（５）調査結果	13
（６）調査結果の検証結果	17

「1 指定開発行為の概要」は、条例環境影響評価書の内容を示す。ただし、条例環境影響評価書提出後に変更しているものについては、「指定開発行為・条例方法書等・事後調査実施計画変更届」の内容を示す。

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：代表取締役社長 三輪 正浩
所在地：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）
大規模建築物の新設（第 1 種行為）
工場又は事業所の新設（第 1 種行為）

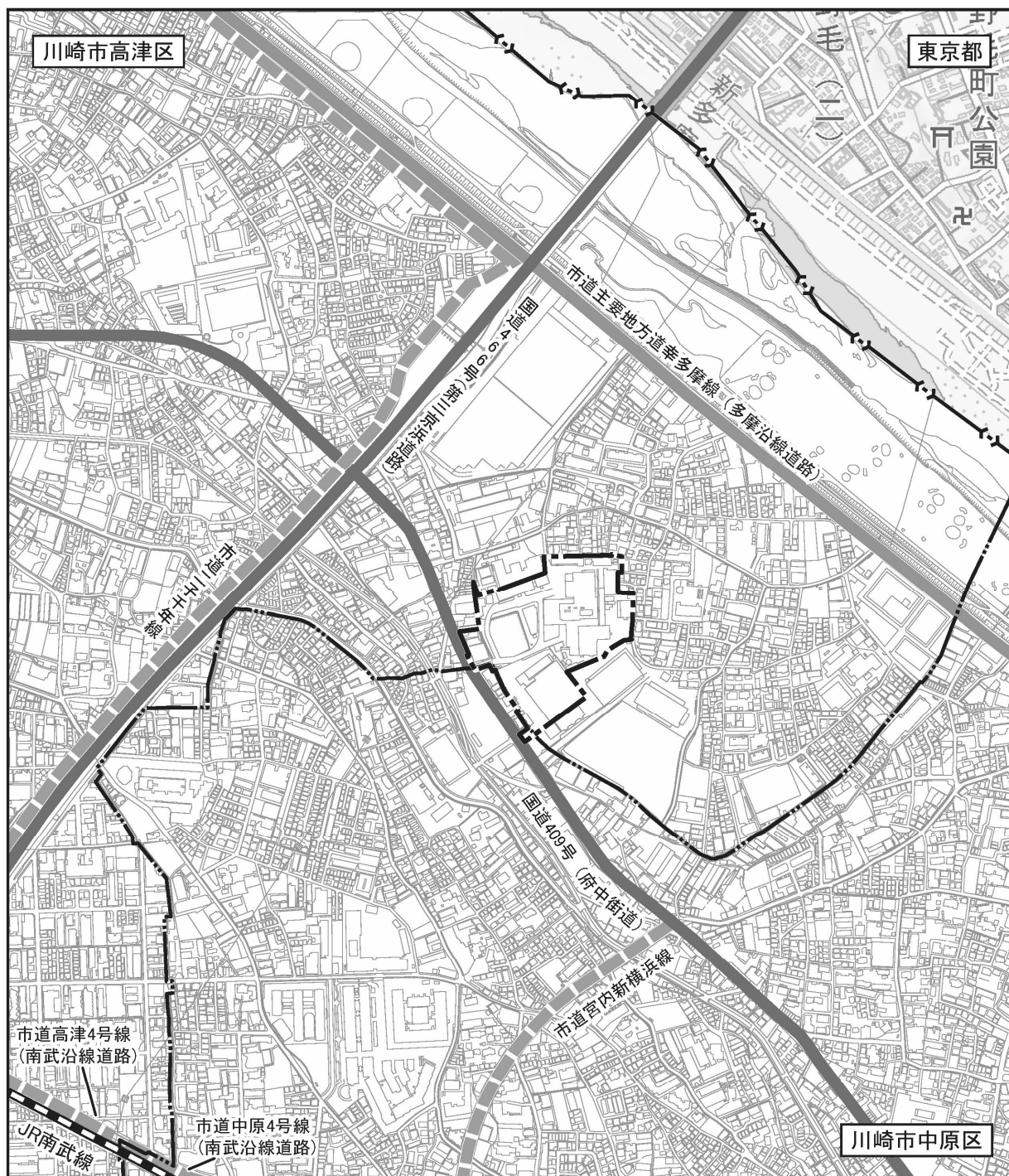
(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市高津区下野毛二丁目 976-1、北見方三丁目 531-1、中原区宮内二丁目
1541 番 2 の一部 外
(図 1-1 参照)
区域面積：約 46,480 m²（準工業地域）

(4) 指定開発行為の目的

ア 本事業の目的

本事業は、国道 466 号（第三京浜道路）や国道 409 号（府中街道）といった幹線道路に近接する交通ネットワーク上の立地特性や、昨今の物流機能の需要の増加、川崎市内の中小製造業者の操業環境の整備と合わせて、計画地内の緑地の公開といった住環境との共存にも配慮した新しい物流施設の建設を目指す計画である。



凡 例

- | | |
|---------|---------|
| --- 計画地 | — 国 道 |
| —+— 都県界 | — 主要地方道 |
| — 区 界 | — 市道 |
| | — 鉄 道 |

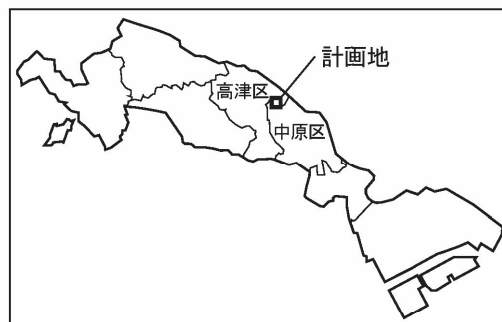


図1-1 計画地位置図

0 100 200 300 400 500m



(5) 指定開発行為の内容

ア 土地利用計画

本事業における土地利用計画は、表 1-1 及び図 1-2 に示すとおりである。

計画建物は、北側と東側との離隔を意識しながら、敷地境界から可能な範囲で壁面を後退させた位置に配置することとした。計画建物の上階へアプローチするランプについては南側に整備する計画とした。

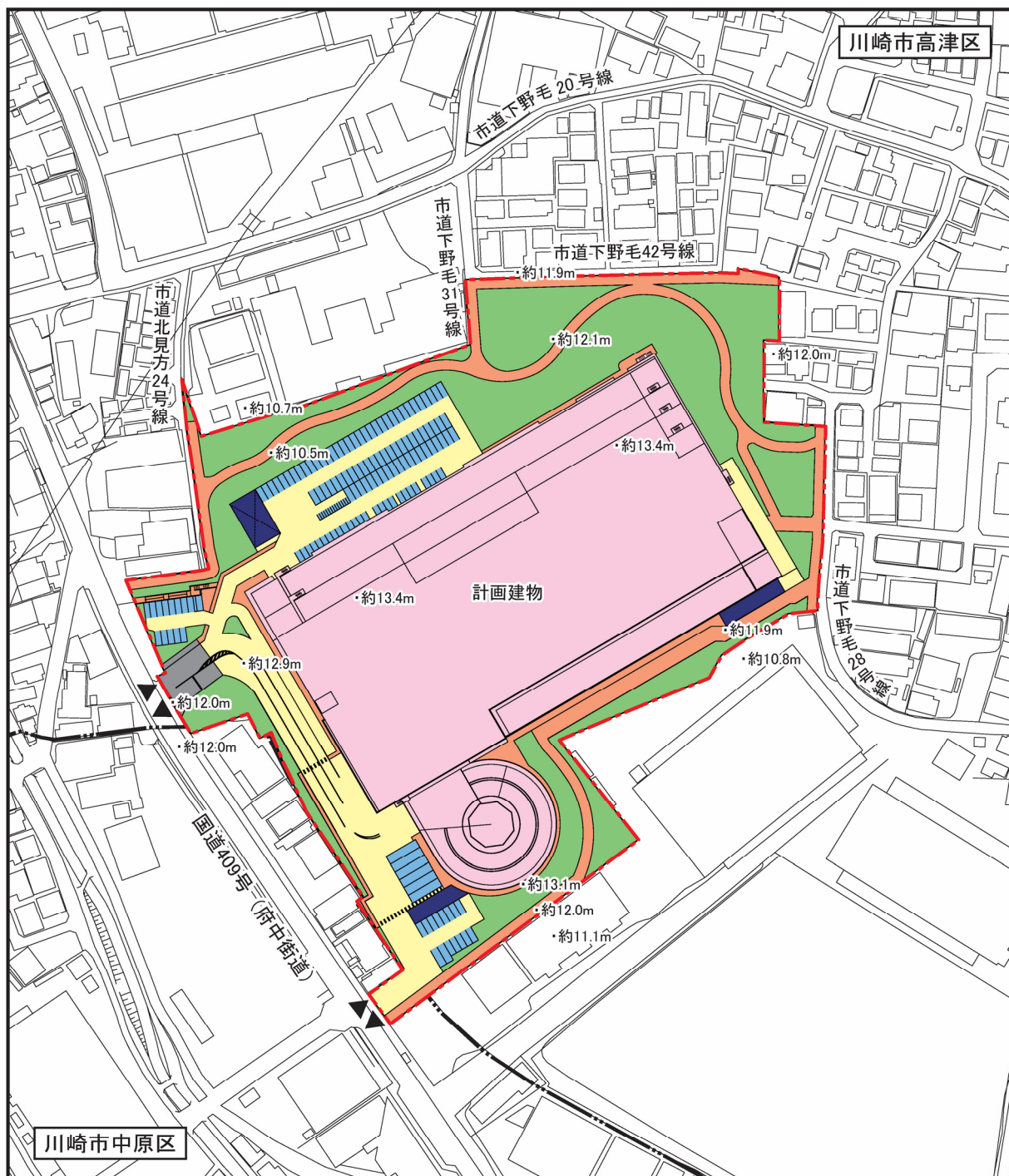
また、計画建物を囲うように広場・緑地を配置するとともに、敷地境界部に計画地内を通り抜けることが可能な歩道を整備する計画である。

さらに、国道 409 号（府中街道）沿いに整備する 2 箇所の出入口のうち、北側の出入口については、導入部を自主管理道路として整備する計画である。

表 1-1 土地利用計画表

区 分	面 積 (ha)	割 合 (%)	備 考
計画建物	約2.08	約44.7	
広場・緑地	約0.94	約20.2	
歩 道	約0.57	約12.3	
車 路 等	約0.73	約15.7	
駐車場・駐輪場	約0.23	約4.9	自動二輪含む
変電所等	約0.05	約1.1	
道路	約0.04	約0.9	自主管理道路
計画地面積合計	約4.65	100.0	

注) 四捨五入の関係から合計値は合致しない。



凡 例

--- 計画地

--- 区 界

計画建物

広場・緑地

歩道

車路等

駐車場・駐輪場

変電所等

道路

▲ 主な車両出入口

注) mは地盤レベル(T.P.)を示す。

図1-2 土地利用計画図

0 50 100m



イ 建築計画等

建築計画の概要は表 1-2 に示すとおりである。

計画建物は、計画地中央部に 1 棟整備する計画であり、建築面積は約 20,870 m²、延べ面積は約 121,690 m²、建物高さは約 45m を計画している。

主要用途となる物流倉庫部分は 1～4 階とし、5～7 階は産業支援施設として利用可能な賃貸施設を計画している。この産業支援施設内には、ベンチャー企業や高度なものづくりを実現する工場等の入居が想定される。なお、計画建物は平日休日ともに 24 時間稼働する予定である。

発生集中交通量は約 1,960 台/日を想定しており、駐車場台数は、大型車及び従業員や来客用の小型車の駐車場として合計 139 台を計画している。なお、施設関連車両は、休日と比較して平日の交通量が多くなると想定している。

施設関連車両の入出庫は、計画地西側の国道 409 号（府中街道）からとし、左折イン・左折アウトを徹底する計画である。

表 1-2 建築計画概要

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 ²	自主管理道路含む
建築面積	約 20,870 m ²	
建蔽率	約 45%	
延べ面積	約 121,690 m ²	
容積対象床面積	約 105,710 m ²	
容積率※ ¹	約 230%	
建物階数	7 階	
建物高さ(最高高さ)※ ²	約 45m	
建物構造	鉄骨造	
駐車場	139 台	計画建物内のバース及び荷捌きは除く
駐輪場	177 台	自動二輪含む

※1：本事業では、「総合設計制度」の許可を受けることで、容積率の緩和を受ける計画である。なお、四捨五入の関係から表中の数字を使用した計算値とは合致しない。

※2：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。

ウ 施工計画

本事業における主な工事内容は表 1-3 に、工事工程は表 1-4 に示すとおりである。

工事期間は、全体で約 37 ヶ月の工事期間を計画している。

作業日及び作業時間は、原則として土曜、日曜日を除く 8 時から 17 時まで（12 時から 13 時は休憩）とする。ただし、騒音及び振動を伴わない作業、コンクリート打設等工事の性質上、作業の中断が困難である場合、あるいは天候等の事情により作業時間及び日程に変更が生ずる場合には、事前に看板等で周知を行い、周辺環境に配慮したうえで工事を行う。

工事は、既存建物の上屋等の解体・撤去を行い、計画建物の新築工事に入る。新築工事には、杭工事、土工事、基礎躯体工事等が含まれる。

また、工事中は工事区域の外周に仮囲い（高さ 2m）を設置し、仮設ゲートは国道 409 号（府中街道）沿いに 2 箇所、計画区域北側に 1 箇所設ける計画である。

なお、計画地内の撤去構造物には石綿含有建材が存在しているため、法令等に基づき適切に対応する計画である。

表 1-3 工事内容

工事工程		工事内容	主要建設機械
準備・ 仮設工事 解体工事	準備・ 仮設工事	仮囲い、工事事務所 仮設備設置等	バックホウ、コンクリートミキサー車、 ロードローラー、発電機
	解体工事	既存建物等の解体 撤去工事等	バックホウ、ラフタークレーン、 杭打ち機
開発・ 新築工事	杭工事	杭の打ち込み等	バックホウ、クローラークレーン、 杭打ち機、発電機
	土工事	整地等	バックホウ、ロードローラー
	基礎躯体工事	鉄筋工事等	バックホウ、ラフタークレーン、 クローラークレーン、 コンクリートポンプ車、 コンクリートミキサー車
	鉄骨・PC、 地上躯体工事	コンクリート工事等	バックホウ、ラフタークレーン、 クローラークレーン、 コンクリートポンプ車、 コンクリートミキサー車、 高所作業車、フォークリフト
	外装工事	外装仕上げ等	バックホウ、ラフタークレーン、 クローラークレーン、発電機、高所作 業車、フォークリフト
	内装工事	内装仕上げ等	発電機、高所作業車、フォークリフト
	設備工事	設備機器設置等	ラフタークレーン、 クローラークレーン、 発電機、高所作業車
	外構工事	通路、駐車場 植栽、外構設備等	バックホウ、ラフタークレーン コンクリートミキサー車 ロードローラー、アスファルトフィニ ッシャー、発電機
検査			バックホウ、ラフタークレーン ロードローラー、 アスファルトフィニッシャー

(6) 指定開発行為の実施状況

本事業は、令和7年5月22日に条例環境影響評価書（以下、「条例評価書」という。）を提出した後、令和7年6月16日より工事着手している。現在は既設建物のアスベスト除去が終了し、既設建物の解体工事を実施している。

なお、条例評価書の提出後、施設配置及び土地利用計画、建築計画等、緑化計画、交通動線計画、排水施設計画、熱源計画、防災機能計画、施工計画並びに開発・新築工事の施工者について、現在までに2回変更を行っている。

(7) 環境保全のための措置の実施状況

条例評価書に記載している環境保全のための措置の実施状況は、表1-5(1)～(2)及び写真1-1～4に示すとおりである。

表 1-5(1) 廃棄物（工事中）に関する環境保全のための措置の実施状況

工事中に発生する産業廃棄物に係る措置	
条例評価書に記載の環境保全のための措置	実施状況
特定建設資材廃棄物については「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」に基づき、計画地内で分別を行い、極力資源化するとともに、その他の廃棄物についても可能な限り資源化する。	特定建設資材廃棄物については「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」に基づき、計画地内で分別を行い、極力資源化するとともに、その他の廃棄物や汚泥についても可能な限り資源化に努めている。
「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき、産業廃棄物処理業の許可を有する業者等に委託し、産業廃棄物管理票を交付して運搬・処分先等を明確にし、適正に処理する。	「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき、許可を受けた産業廃棄物収集運搬業者及び産業廃棄物処分業者に委託し、産業廃棄物管理票を交付して運搬・処分先を明確にし、適正に処理している。
既存建物等の解体工事にあたって発生する廃石綿等は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等に基づき、石綿の飛散・流出等のないよう適正に処理・処分する。	廃石綿等の管理については、廃石綿袋の二重の袋詰め処理を行い、「特別管理産業廃棄物」等の表示や分別保管、管理体制の整備など、法令に基づき、飛散・流出等がないよう適正な管理を行った（写真1-1 参照）。 また、除去工事時は、石綿含有建材レベルに応じた適切な養生シートの設置（写真1-2 参照）、エアレス散布機を用いた粉じん飛散抑制剤の散布といった、各種法令に基づいた、適正な飛散・漏えい等の防止対策を行った。 廃石綿等は、特別管理産業廃棄物収集運搬業の許可を受けた業者に委託し、特別管理産業廃棄物処分業（廃石綿等）の許可を受けた最終処分場にて埋立処分を行った。なお、運搬中の荷崩れや飛散防止のためシート掛けを行い運搬した（写真1-3～4 参照）。また、石綿含有産業廃棄物は、産業廃棄物収集運搬業の許可を受けた業者に委託し、産業廃棄物処分業の許可を受けた最終処分場にて埋立処分を行った。

表 1-5(2) 廃棄物（工事中）に関する環境保全のための措置の実施状況

工事中に発生する産業廃棄物に係る措置	
条例評価書に記載の環境保全のための措置	実施状況
建設資材等の搬入において、過剰な梱包を控え、産業廃棄物の発生抑制を図る。	建設資材等の搬入にあたっては、過剰な梱包を控え、産業廃棄物の発生抑制を図っている。
フライアッシュや汚染土壌が混在した土壌や汚泥を搬出する場合は、周辺に土壌の飛散が生じないようにダンプ等のタイヤ洗浄、荷崩れ防止のための荷台カバーを使用する。	現時点（令和 8 年 5 月）において、フライアッシュや汚染土壌を含む土壌・汚泥の発生は確認されていない。今後、杭工事や土工事の実施に伴いこれらが発生した場合には、周辺への土壌の飛散防止のため、ダンプ等のタイヤ洗浄の実施や、荷崩れ防止を目的とした荷台カバー使用といった対策を講じる。



写真 1-1 二重袋詰め処理



写真 1-2 養生の状況



写真 1-3 廃石綿積込状況



写真 1-4 廃石綿搬出状況

2 条例環境影響評価書に掲げる事後調査計画の概要

(1) 事後調査の目的

事後調査は、事業者自らが工事中及び供用時の環境の状況等について調査を実施し、予測・評価結果の検証を行うとともに、本事業の実施に伴い大きな影響が生じている場合には、新たな環境保全のための措置を適切に講じることにより、環境への影響の低減を図り、適正な事業実施に資することを目的とする。

(2) 事後調査の内容

本事業で実施する事後調査項目は、表 2-1 に示すとおりである。

本事業では、工事中は産業廃棄物、供用時は緑の質、交通安全・交通混雑について、条例評価書に掲げる事後調査計画に基づき、適正な時期に事後調査を実施することとしている。

ア 工事中

①産業廃棄物

本項目の工事に伴う影響は、計画地周辺の生活環境の保全に支障はないものと評価した。

しかし、既存建物等には石綿含有建材が存在しているため、解体工事に伴い発生する廃石綿等及び石綿含有産業廃棄物が適正に処理・処分されていること、飛散等の防止に関する措置の実施状況について把握することを目的に事後調査項目として選定する。

イ 供用時

①緑の質

緑の質については、供用時には適切な回復育成が図られるものと評価した。

しかし、植栽後の天候や気象条件により不確実性を伴うことから、環境保全のための措置が効果的に機能しているか確認するため、植栽樹木の樹木活力度及び植栽樹木の維持管理状況を事後調査項目として選定する。

②交通安全・交通混雑

本項目の施設の供用に伴う影響は、計画地周辺の生活環境の保全に支障はないものと評価した。

しかし、供用時の施設関連車両による車線混雑度の予測結果が、交通量の処理が可能とされる目安（1.0）に近かったこと、また、現時点で入居テナントが確定しないため、発生集中交通量に不確実性を伴うことから、自動車交通量の状況及び主要交差点における交通処理状況を事後調査項目として選定する。

表 2-1 本事業で実施する事後調査項目

事後調査の内容		調査時期	実施状況
工事中	環境影響評価項目：産業廃棄物 環境影響要因：工事の影響 調査項目：廃石綿等及び石綿含有産業廃棄物の処理・処分方法、廃石綿等及び石綿含有産業廃棄物の飛散等の防止に関する措置の実施状況	工事中（既存建物等の解体工事期間）	○
供用時	環境影響評価項目：緑（緑の質） 環境影響要因：緑の回復育成 調査項目：植栽樹木の樹木活力度、植栽樹木の維持管理状況	工事完了後 3 年経過した後の夏から秋の適切な時期	—
	環境影響評価項目：交通安全・交通混雑 環境影響要因：施設関連車両の走行 調査項目：自動車交通量の状況（自動車交通量、渋滞長及び滞留長、飽和交通流率、道路及び交通規制の状況）、主要交差点における交通処理状況（交差点需要率、車線混雑度）	工事完了後に定常状態に達した時期	—

注）○：今回報告分 ●：実施済み —：未実施（今後実施予定）

3 事後調査結果

3.1 産業廃棄物

(1) 調査項目

調査項目は、「廃石綿等及び石綿含有産業廃棄物の処理・処分方法」及び「廃石綿等及び石綿含有産業廃棄物の飛散等の防止に関する措置の実施状況」とした。

(2) 調査方法

工事関係資料を整理・確認し、処理・処分方法および飛散等の防止に関する措置の実施状況を把握した。

(3) 調査地点

調査地域は、計画地内において石綿含有建材の使用が確認された建物とした。

(4) 調査時期

調査時期は、石綿含有建材を使用している建物の解体期間のうち、石綿の除去等に係る一連の作業を行った令和7年6月25日（水）から令和7年12月22日（月）までとした。

(5) 調査結果

ア 廃石綿等及び石綿含有産業廃棄物の処理・処分方法

工事に発生した、廃石綿等及び石綿含有産業廃棄物の排出量、収集運搬業者及び最終処分先は、表 3.1-1 に示すとおりである。

廃石綿等の処分方法は、特別管理産業廃棄物収集運搬業の許可を受けた業者に委託し、特別管理産業廃棄物処分業（廃石綿等）の許可を受けた最終処分場にて、埋立処分を行った。また、石綿含有産業廃棄物は都道府県知事又は廃棄物の処理及び清掃に関する法律の政令市の市長に許可を受けた業者に委託し、都道府県知事又は廃棄物の処理及び清掃に関する法律の政令市の市長に許可を受けた最終処分場にて埋立処分を行った。

表 3.1-1 廃石綿等及び石綿含有産業廃棄物の排出量、収集運搬業者及び最終処分先

排出 年月日	排出量 (m ³)	収集運搬業者	最終処分先
R7.9.3	22	株式会社エスアール	株式会社富山環境整備（富山県）
R7.9.5	23	株式会社エスアール	株式会社富田工務店 はいばらエコセンター（静岡県）
R7.9.24	22	株式会社エスアール	株式会社富山環境整備（富山県）
R7.10.6	20	株式会社エスアール	株式会社富山環境整備（富山県）
R7.10.8	23	株式会社エスアール	株式会社富山環境整備（富山県）
R7.10.14	25	株式会社エスアール	株式会社富山環境整備（富山県）
R7.10.14	16	日本トリート株式会社	株式会社環境クリーン 管理型最終処分場（岡山県）
R7.10.16	26	株式会社エスアール	株式会社富山環境整備（富山県）
R7.10.16	17	日本トリート株式会社	株式会社環境クリーン 管理型最終処分場（岡山県）
R7.10.20	23	株式会社エスアール	株式会社富山環境整備（富山県）
R7.10.22	20	株式会社エスアール	株式会社富山環境整備（富山県）
R7.10.23	16	日本トリート株式会社	株式会社環境クリーン 管理型最終処分場（岡山県）
R7.10.27	21	株式会社エスアール	株式会社富山環境整備（富山県）
R7.11.4	23	株式会社エスアール	株式会社富山環境整備（富山県）
R7.11.05	17	日本トリート株式会社	株式会社環境クリーン 管理型最終処分場（岡山県）
R7.11.10	24	株式会社エスアール	株式会社富山環境整備（富山県）
R7.11.17	23	株式会社エスアール	株式会社富山環境整備（富山県）
R7.11.25	23	株式会社エスアール	株式会社ミダック 浜名湖クリーンセンター（静岡県）
R7.12.1	25	株式会社エスアール	株式会社富山環境整備（富山県）
R7.12.12	25	株式会社エスアール	株式会社富山環境整備（富山県）
R7.12.16	25	株式会社エスアール	株式会社富山環境整備（富山県）
R7.12.19	7	日本トリート株式会社	株式会社環境クリーン 管理型最終処分場（岡山県）
R7.12.22	20	株式会社エスアール	株式会社富山環境整備（富山県）
合計	486		

イ 廃石綿等及び石綿含有産業廃棄物の飛散等の防止に関する措置の実施状況

石綿含有建材の除去作業等は、「大気汚染防止法」及び「川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例」及び「石綿障害予防規則」に基づき、適正に飛散・漏えい等の防止対策を行った。

廃石綿等及び石綿含有産業廃棄物の飛散・漏えい等の防止方法は、写真 3.1-1～17 及び、以下に示すとおりである。

<飛散・漏えい等防止対策>

- ・「大気汚染防止法」及び「石綿障害予防規則」に基づき事前調査を実施し、その結果を掲示した。【写真 3.1-1 参照】
- ・保安看板を設置し、作業場所へのアスベスト工事関係者以外の立ち入りを禁止した。
【写真 3.1-2 参照】
- ・隙間等からの漏えいを防ぐため、床面には厚さ 0.15 mm のシートを、天井、壁面及び開口部には 0.1 mm のシートを用いて養生を実施した。
なお、ケイカル板の除去作業においては全面養生とし、養生材の重ね幅および立ち上げ幅は、いずれも 30 cm 以上を確保した。(Lv.3 対策)【写真 3.1-3～7 参照】
- ・石綿含有仕上塗材については、剥離剤併用手工具ケレン工法を採用し、飛散の抑制を図った。(Lv.3 対策)【写真 3.1-8 参照】
- ・作業にあたっては、石綿含有建材の解体・除去作業における一般的な飛散防止措置として、散水等により対象部材を湿潤な状態に保ち、石綿粉じんの発生・飛散の抑制を図った。(Lv.3 対策)【写真 3.1-9 参照】
- ・長尺シートや P タイル等の除去にあたっては、手ばらしにより作業を実施することで、飛散・漏えいの抑制を図った。(Lv.3 対策)【写真 3.1-10 参照】
- ・塗床の除去にあたっては、集じんサンダーを使用した。(Lv.3 対策)【写真 3.1-11 参照】
- ・設備パッキンについては、非石綿部での切断を行った。(Lv.3 対策)【写真 3.1-12 参照】
- ・廃石綿等、石綿含有産業廃棄物については十分な強度を有する耐水性のプラスチック袋で二重梱包した。(Lv.3 対策)【写真 3.1-13 参照】
- ・梱包した廃石綿等については、他の廃棄物と区別がつくように保管場所を設けて搬出までの間保管した。(Lv.3 対策)【写真 3.1-14 参照】
- ・除去後は真空掃除機を用いて作業場内の清掃を行った (Lv.3 対策)。【写真 3.1-15 参照】
- ・飛散防止のために除去の際にはエアレス散布機を用いて、除去面及び作業場内空間への粉じん飛散抑制剤の散布を行った。(Lv.3 対策)【写真 3.1-16～17 参照】

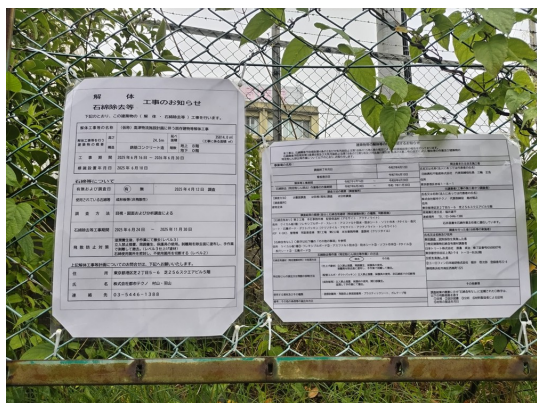


写真 3.1-1 看板の設置状況



写真 3.1-2 保安看板の設置状況



写真 3.1-3 養生時シート (厚さ 0.15mm)



写真 3.1-4 養生時シート (厚さ 0.1mm)



写真 3.1-5 養生作業



写真 3.1-6 開口部の養生作業



写真 3.1-7 隔離養生の状況



写真 3.1-8 剥離剤散布



写真 3.1-9 散水等の湿潤措置



写真 3.1-10 手ばらしでの撤去



写真 3.1-11 集じんサnderの使用



写真 3.1-12 設備パッキンの非石綿部での切断

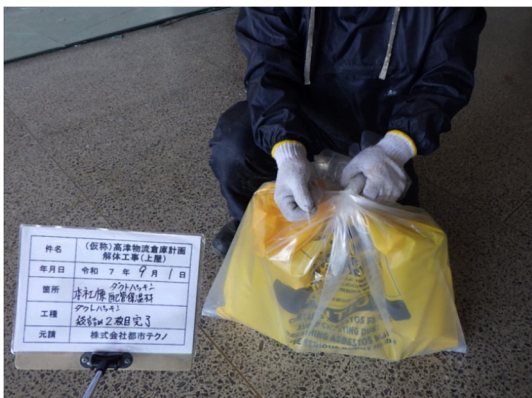


写真 3.1-13 二重梱包の様子



写真 3.1-14 保管場所



写真 3.1-15 真空掃除機による清掃



写真 3.1-16 エアレス散布機



写真 3.1-17 飛散防止表面固着剤の散布

(6) 調査結果の検証結果

条例評価書では、廃石綿等及び石綿含有産業廃棄物については、「解体工事に伴い発生する廃石綿等及び石綿含有産業廃棄物が適正に処理・処分されていること、飛散等の防止に関する措置の実施状況について把握することを目的に、事後調査を実施する」としていたことから、予測評価との検証は実施せず、事後調査の結果を整理した。

ア 廃石綿等及び石綿含有産業廃棄物の処理・処分方法

廃石綿等の処分方法は、特別管理産業廃棄物収集運搬業の許可を受けた業者に委託し、特別管理産業廃棄物処分業（廃石綿等）の許可を受けた最終処分場にて、埋立処分を行った。また、石綿含有産業廃棄物は都道府県知事又は廃棄物の処理及び清掃に関する法律の政令市の市長に許可を受けた業者に委託し、都道府県知事又は廃棄物の処理及び清掃に関する法律の政令市の市長に許可を受けた最終処分場にて埋立処分を行った。

イ 廃石綿等及び石綿含有産業廃棄物の飛散等の防止に関する措置の実施状況

廃石綿等及び石綿含有産業廃棄物の除去工事時は、石綿含有建材レベルに応じて適切な養生シートの設置、エアレス散布機を用いた粉じん飛散抑制剤の散布、真空掃除機の使用、廃石綿等の二重梱包等といった、「大気汚染防止法」及び「川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例」に基づいた、適正な飛散・漏えい等の防止対策を行った。

以上のことから、既存建物等の解体工事にあたって発生する廃石綿等は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等に基づき、石綿の飛散・流出等のないよう適正に処理・処分されており、廃石綿等及び石綿含有産業廃棄物の除去工事は、計画地周辺地域の生活環境の保全への影響はなかったものとする。