

川崎市公告第731号

(仮称) 高津物流施設計画に係る条例環境影響評価審査書について

川崎市環境影響評価に関する条例（平成11年川崎市条例第48号）第25条第1項の規定により、標記事業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。

令和7年3月21日

川崎市長 福田 紀彦

(写)

(仮称) 高津物流施設計画に係る
条例環境影響評価審査書

令和 7 年 3 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 階建て物流倉庫（一部産業支援施設）を新設するものである。

指定開発行為者は、川崎市環境影響評価に関する条例（以下「条例」という。）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。条例に基づく手続きを経て、条例方法審査書に基づき、指定開発行為が環境に及ぼす影響について調査、予測及び評価を行い、令和 6 年 8 月 6 日に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 3 月 4 日に答申を得た。

市では、この答申を踏まえ、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.....	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	川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過.....	8
4	川崎市環境影響評価審議会の審議経過.....	8

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 m²

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 ²	
建築面積	約 20,760 m ²	
建蔽率	約 45 %	
延べ面積	約 110,790 m ²	
容積対象床面積	約 92,910 m ²	
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

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こと。

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

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こと。

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こと。

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こと。

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こと。

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

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こと。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こと。

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こと。

（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 日照障害

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

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こと。

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。）で明らかにすること。

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こと。

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こと。

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すること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「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「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こと。

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
令和6年 8月 6日	条例準備書の受領
8月 19日	条例準備書公告、縦覧開始
10月 2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
11月 21日	条例見解書の受領
11月 29日	条例見解書公告、縦覧開始
12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
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
3月 4日	審議会から市長に条例準備書について答申
3月 21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5年 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）
令和7年 1月 14日	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）