

第1章 指定開発行為の概要

第1章 指定開発行為の概要

1.1 指定開発行為者

名 称：株式会社ニトリ

代表者：代表取締役 似鳥 昭雄

所在地：北海道札幌市北区新琴似七条一丁目2番39号

1.2 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)ニトリ川崎DC新築工事

種 類：大規模建築物の新設(第二種行為)

1.3 指定開発行為を実施する区域

計画地は、図1.3-1及び写真1.3-1に示すとおり、川崎市川崎区の川崎臨海部の扇町地区の北東に位置し、JR東日本鶴見線昭和駅の東側にある。

計画地周辺は、図1.3-1及び写真1.3-1に示すとおり、主な道路網として、計画地北側約640mに主要地方道6号東京大師横浜線(通称：産業道路)、西側に近接して一般県道101号扇町川崎停車場線が通っている。

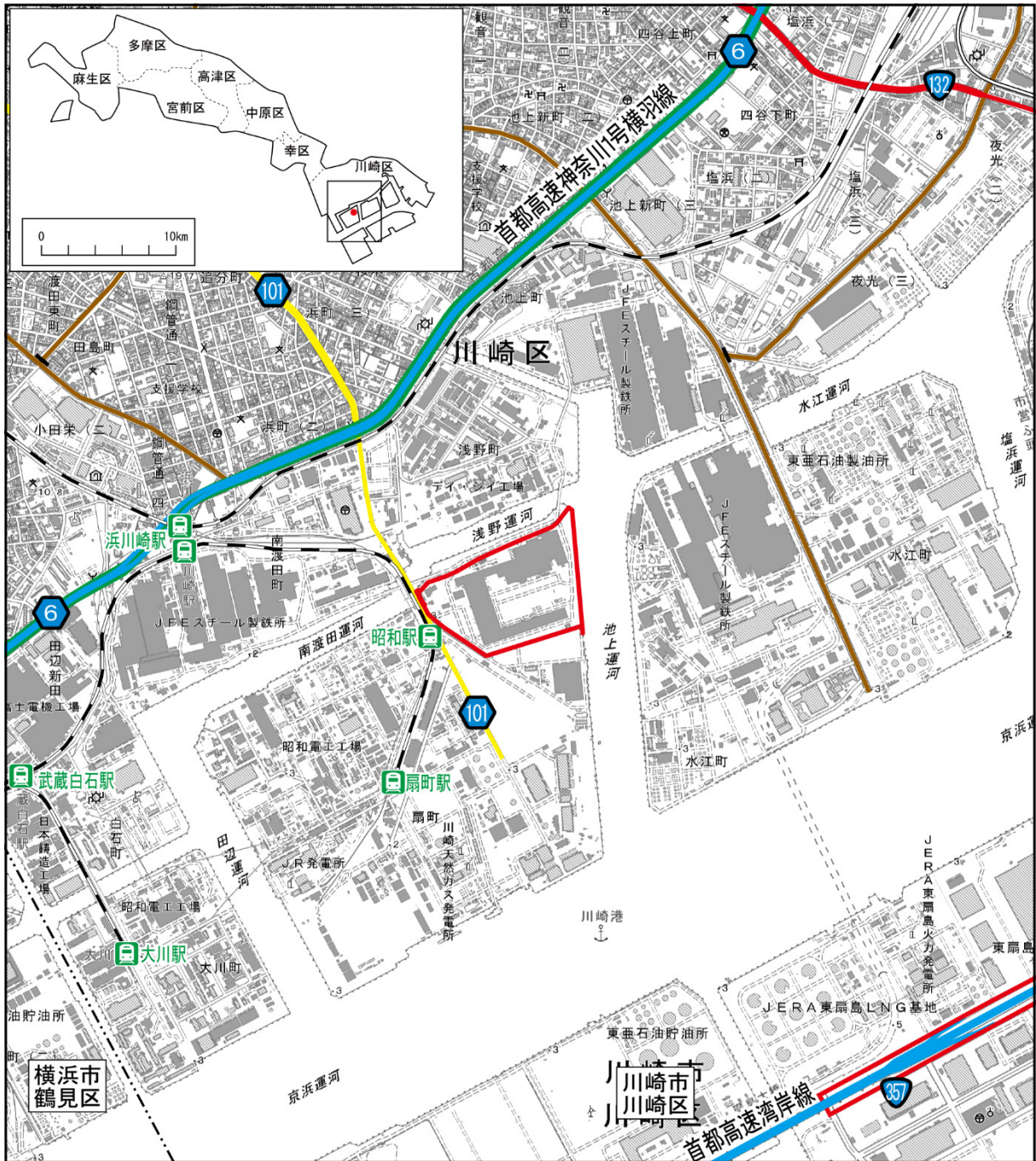
計画地の現況は、倉庫であり、計画地周辺には、主に事業所、工場が分布している。計画地の北側は浅野運河、東側は池上運河があり、計画地の道路を挟んだ西側の敷地には事業所や工場が位置し、南側には工場が存在している。

計画地の位置及び面積等は、以下に示すとおりである。

位 置：川崎市川崎区扇町42番4外(図1.3-1(1)～(2)及び写真1.3-1参照)

計画地面積：約207,913 m²(工業専用地域)

現 況：倉庫(本事業の着手時は更地)

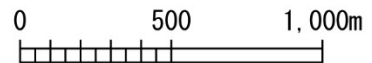


凡例

- 計画地
- 市界
- JR南武線・鶴見線・東海道本線（貨物支線）
- 神奈川臨海鉄道千鳥線（貨物線）
- 首都高速湾岸線・神奈川1号横羽線
- 一般国道
- 県道（主要地方道）
- 県道（一般県道）
- 主要な一般市道

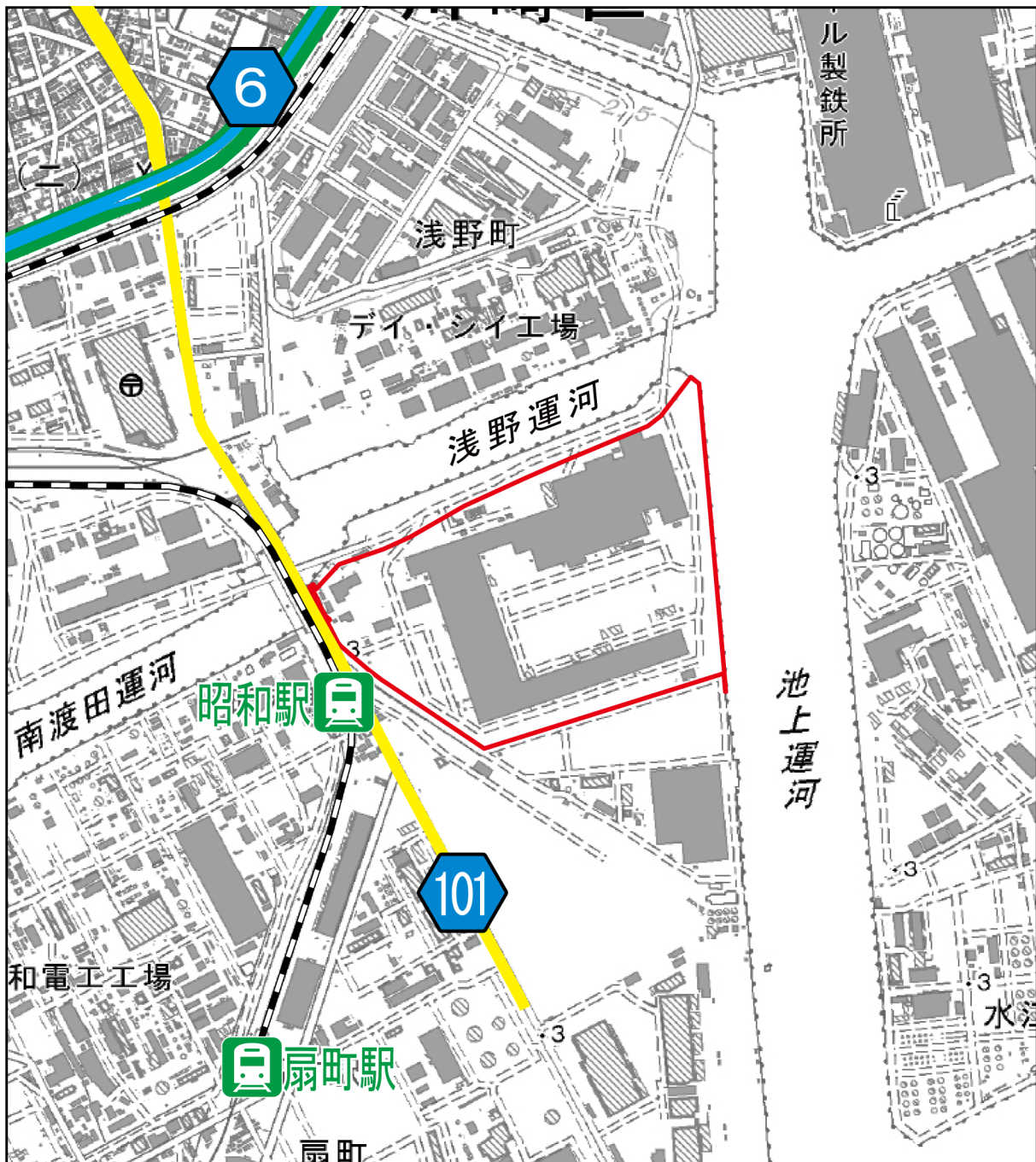


1:25,000








注：本図は、国土地理院電子地形図25000を用いて作成したものである。

図 1.3-1(1) 計画地位置図

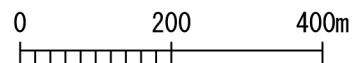


凡例

-  計画地
-  J R 鶴見線・東海道本線（貨物支線）
-  首都高速神奈川1号横羽線
-  県道（主要地方道）
-  県道（一般県道）

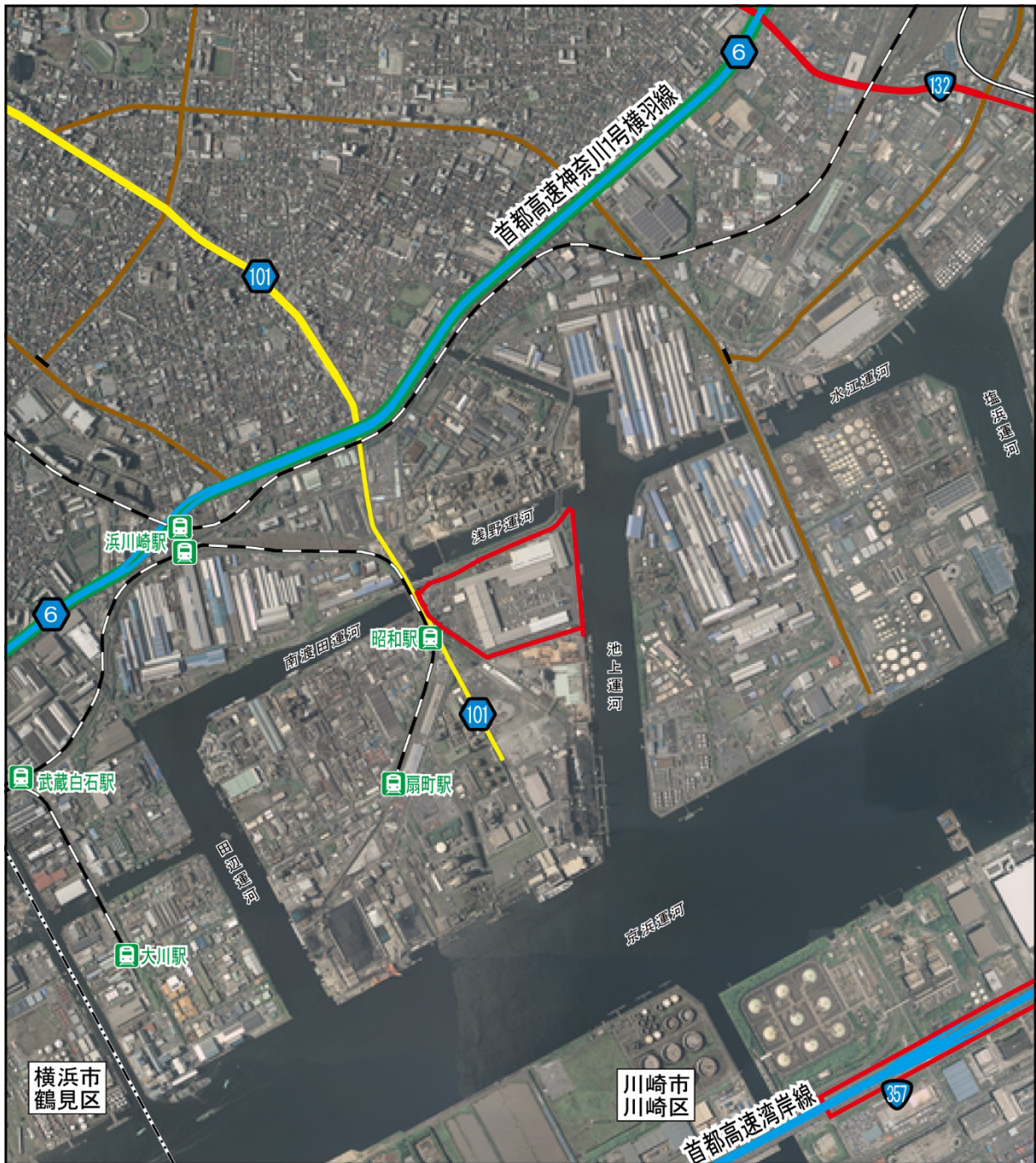


1:10,000



注：本図は、国土地理院電子地形図 25000 を用いて作成したものである。

図 1.3-1 (2) 計画地位置図

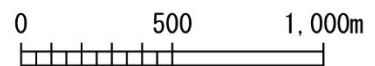


凡例

- 計画地
- 市界
- J R南武線・鶴見線・東海道本線（貨物支線）
- 神奈川臨海鉄道千鳥線（貨物線）
- 首都高速湾岸線・神奈川1号横羽線
- 一般国道
- 県道（主要地方道）
- 県道（一般県道）
- 主要な一般市道



1:25,000



注：本図は、地理院地図（電子国土Web）を用いて作成したものである。（撮影時期：2019年）

写真 1.3-1 計画地位置図

1.4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯及び内容

1.4.1 指定開発行為の目的、事業立案の経緯

本事業は、JFE スチール株式会社の東日本製鉄所京浜地区の高炉等休止に伴い土地利用転換が見込まれていた^{※1}JFE スチール株式会社の事業用地を入札にて取得し、ニトリ川崎 DC（ディスプレイビューションセンター^{※2}）を建設するものである。現在設置されている倉庫等の建物はJFE スチール株式会社が解体し、解体後に土地が引き渡される。

現在弊社では、川崎港より荷揚げされた商品を川崎区東扇島にあるニトリ物流センター等にて保管し、各店舗へ配送しているが、本事業で新たに DC を建築することにより、高度物流施設として集約化・効率化を進め、物流関連事業の拡大と温室効果ガス削減の両立を目指している。

※1 「JFE スチール株式会社東日本製鉄所京浜地区の高炉等休止に伴う土地利用に係る基本的な考え方」（川崎市、令和 4（2022）年 11 月）

- ・令和 5（2023）年 9 月の JFE スチール(株)の高炉等休止は、税収や雇用等をはじめとした川崎市の施策に多大な影響を及ぼすことから、川崎市と JFE ホールディングス(株)は、令和 3（2021）年 2 月、高炉等休止に伴う影響に対応し、川崎臨海部における地域の持続的な発展に向けた土地利用を推進していくため、相互の協力に関する協定を締結している。
- ・川崎市は、主体的に扇島及び周辺地区（本計画地）の土地利用転換を推進するため、地権者と協議しながら、令和 5（2023）年度の高炉等休止までに、土地利用方針を策定することとし、令和 3（2021）年度から検討を進めている。

※2 在庫型物流センターとも言われ、在庫を保管・管理し、店舗・方面別に仕分けし納品する役目をもつ施設である。

1.4.2 環境配慮の内容等

本事業計画の策定段階における環境配慮の内容は、以下に示すとおりである。

(1) 緑化への配慮

- ・「川崎市緑の基本計画」（平成 30（2018）年 3 月、川崎市）、「川崎市緑化指針」（2022 年（令和 4 年）2 月一部改正、川崎市）等を踏まえ、計画地外周の地上部に可能な限り緑化地を設ける。また、可能な限り壁面緑化を施し、魅力的な緑化空間の創出を図る。
- ・植栽にあたっては、立地条件を考慮して耐潮性の樹種を選定するほか、植栽場所に応じて耐風性の樹種を適宜取り入れる計画とする。
- ・高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせるなど、多様な緑の創出を図る。
- ・緑化空間については、計画的な維持管理を実施し、樹木等の良好な育成を図る。

(2) 交通への配慮

- ・通勤者は極力、川崎市営バス等の公共交通機関を利用するよう呼びかけを行う。
- ・可能な限り通勤時間帯等の道路が混雑する時間帯と配送時間が重ならないよう配慮する。
- ・施設関連車両による搬出入が一時的に集中することがないように、計画的かつ効率的な運行管理に努める。
- ・敷地内に待機場所を確保することにより、周辺道路への車両待機・滞留の防止に努める。

(3) 省エネルギー等環境への配慮

- ・建築物の外壁や屋根には断熱性をもつ部材を使用し、建築物の断熱性を高める。
- ・施設で使用するエネルギー機器（空調機器、給湯機器等）は、エネルギー効率の良いものを採用するように努める。
- ・施設関連車両のアイドリングストップを徹底する。

(4) 計画建築物等に関する配慮、周辺環境への配慮

- ・「川崎市景観計画」(2018年12月改定、川崎市)内の臨海部ゾーンにおける景観形成方針、「臨海部色彩ガイドライン」(川崎市)を踏まえ、調和のとれた活力のある景観の創出に努める。
- ・景観に配慮し、計画地外周に緑地帯を設置する。

1.4.3 土地利用計画

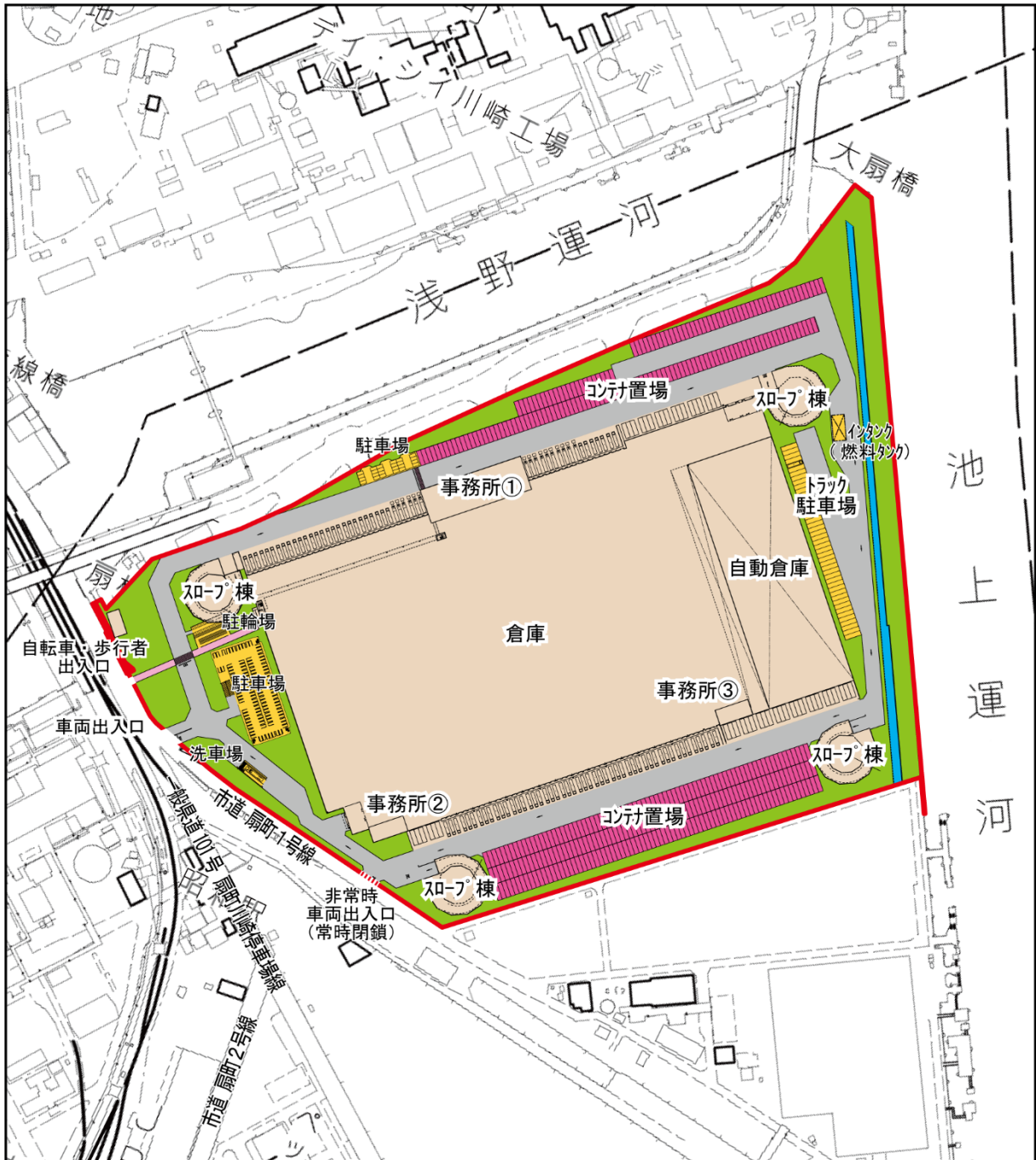
本事業における土地利用計画は表 1.4-1 及び図 1.4-1 に示すとおりである。

計画地は、計画建築物、緑化地、車路及び駐車場等で構成されている。

表 1.4-1 土地利用計画の概要

土地利用区分	面積 (m ²)	構成比 (%)
計画建築物	約 117,064	約 56.3
緑化地	約 31,129	約 15.0
法面	約 2,508	約 1.2
車路	約 38,759	約 18.6
駐車場・駐輪場・洗車場・インタンク (燃料タンク)	約 1,061	約 0.5
通路	約 467	約 0.2
コンテナ置場	約 16,925	約 8.1
合計	約 207,913	100.0

注：四捨五入の関係により合計が合わない場合がある。



凡例

- 計画地
- 計画建築物
- 緑化地
- 法面
- 車路
- 駐車場・駐輪場・洗車場・インタンク(燃料タンク)
- 通路
- コンテナ置場

※本図面は1階平面図を元にして作成した。

注：本図は、川崎市地形図 1/10,000 を用いて作成したものである。



1:5,000

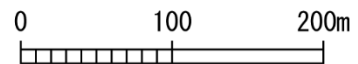


図 1.4-1 土地利用計画図

1.4.4 建築計画等

(1) 建築計画

建築計画の概要は表 1.4-2 に、平面図は図 1.4-2、立面図は図 1.4-3、断面図は図 1.4-4 に示すとおりである。

建築面積は約 117,064 m²、延べ面積は約 415,264 m²、建ぺい率は約 56.3%、容積率は約 194.0% である。

表 1.4-2 建築計画概要

区 分	内 容
敷地面積	約 207,913 m ²
建築面積	約 117,064 m ²
延べ面積	約 415,264 m ²
容積率算定床面積	約 403,357 m ²
建ぺい率	約 56.3%
容積率	約 194.0%
建築物の高さ	約 31m (地上 4 階)
建築物の構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
主な用途	物流倉庫 (倉庫、自動倉庫 ^注)
バース数	1F : 100 台、2F : 106 台、3F : 106 台、4F : 106 台 合計 418 台
駐車場台数	427 台
駐輪台数	自転車 : 139 台、バイク : 48 台

注：自動倉庫とは、製品や部品を自動搬送し高層ラックに保管する自動ラックシステムを備えた倉庫である（写真 1.4-1 参照）。自動倉庫内の作業は基本的に無人化されるがメンテナンスの際に人が立入ることを想定する。倉庫と自動倉庫はフロアで接続されており移動は可能である。

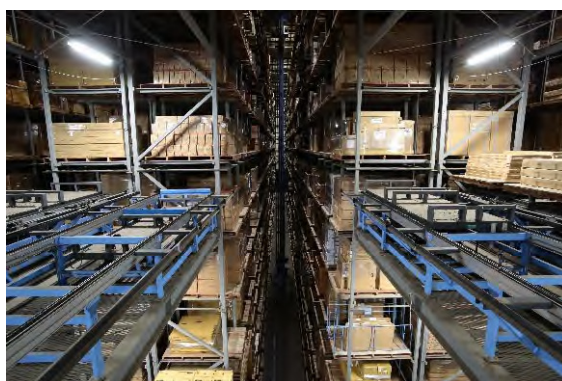
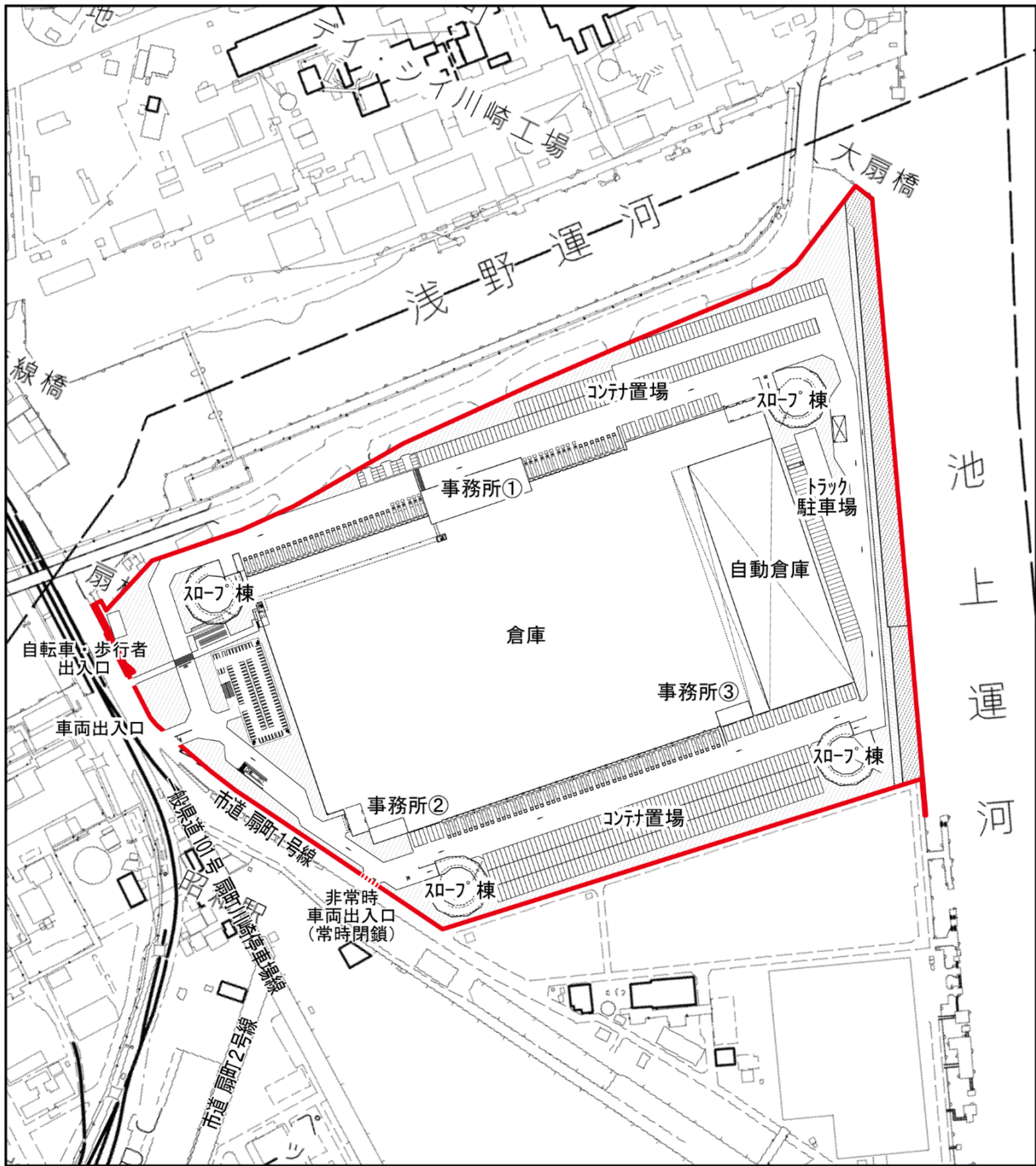


写真 1.4-1 倉庫（左）及び自動倉庫（右）の内部イメージ

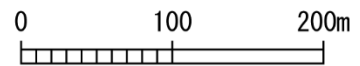


凡 例

 計画地



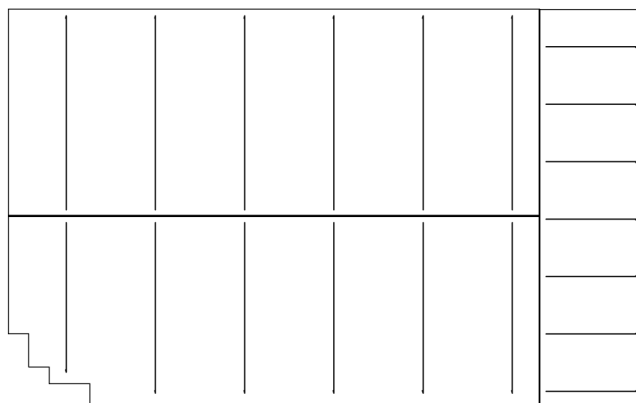
1:5,000



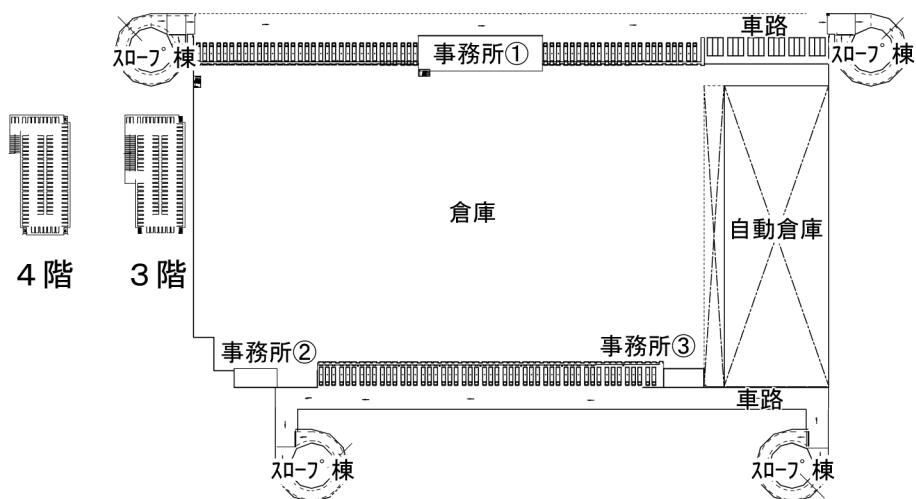
注：本図は、川崎市地形図 1/10,000 を用いて作成したものである。

図 1.4-2(1) 平面図 (1階)

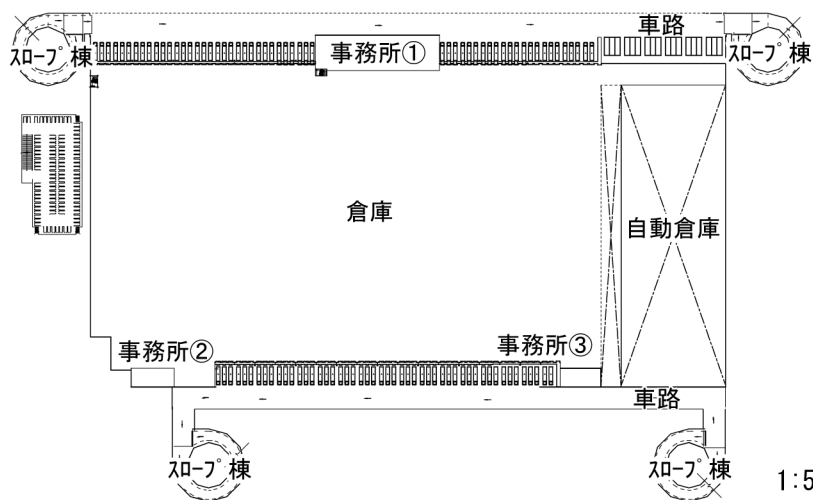
R階



3・4階



2階



1:5,000

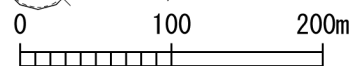


图 1.4-2(2) 平面图 (2、3、4、R階)

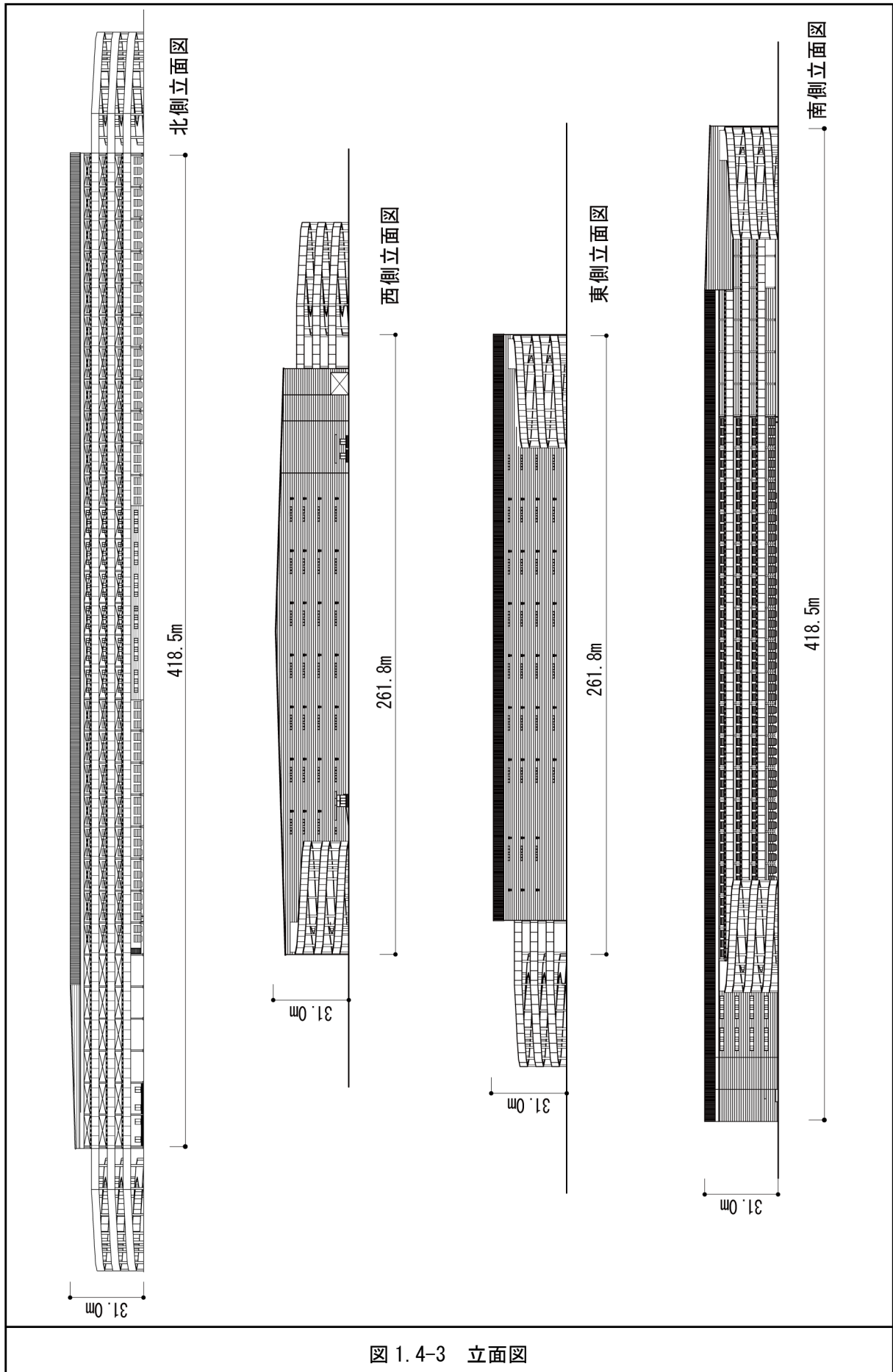


图 1.4-3 立面图

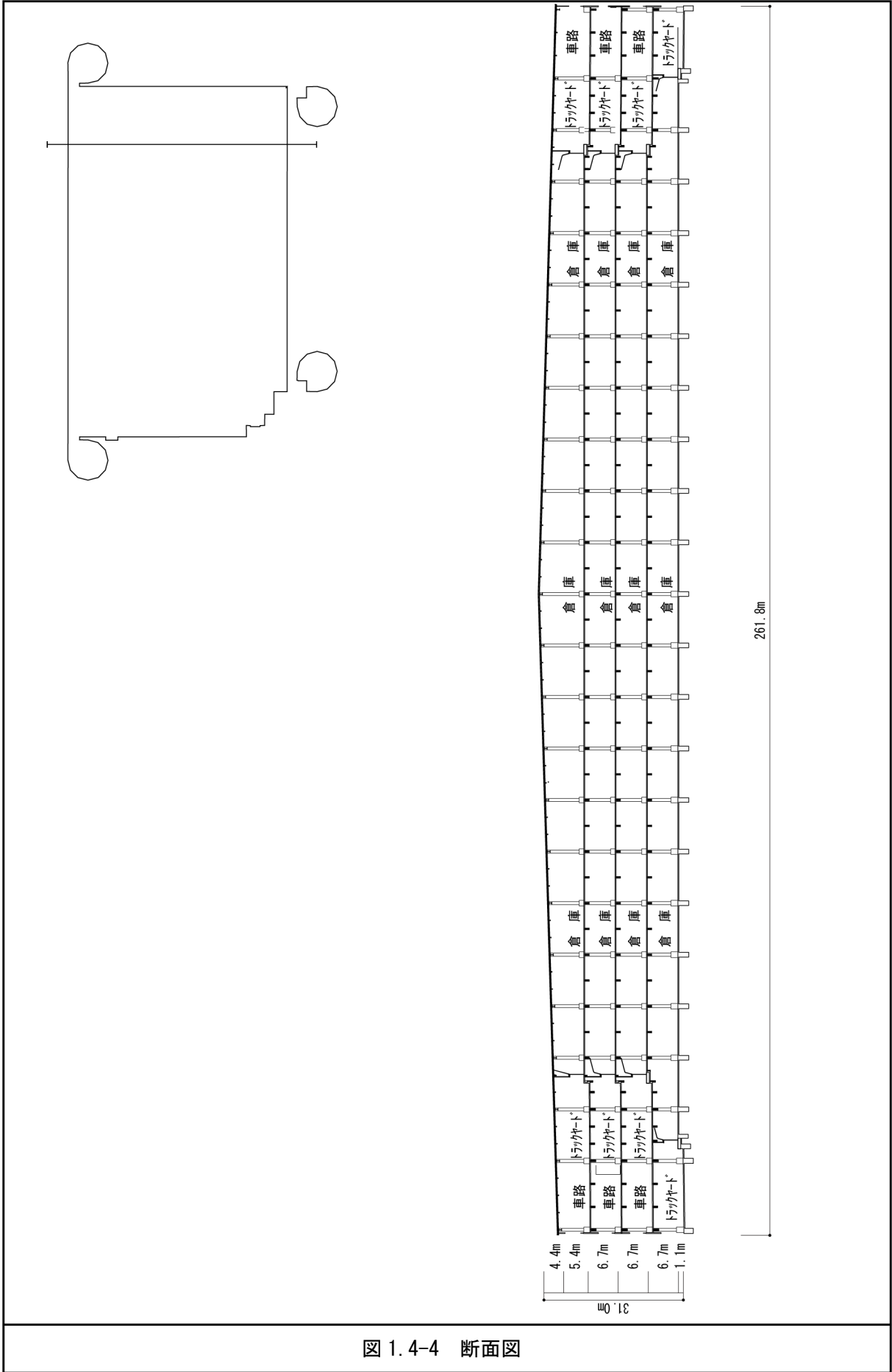


図 1.4-4 断面図

(2) 施設計画

施設計画の概要は表 1.4-3 に示すとおりである。

本事業における施設関連車両台数（片道）は、コンテナ車（40ft）：約 350 台/日、大型車（2～10 t 車）：約 669 台/日、小型車（通勤車）：約 292 台/日を計画している。

表 1.4-3 施設計画概要

区 分	内 容
倉庫床面積（事務所含む）	約 300,980 m ²
バース床面積	約 33,684 m ²
自動倉庫仮想床面積	約 13,739 m ²
車路・コンテナ置場床面積	約 42,465 m ²
スロープ棟床面積	約 15,962 m ²
自走式駐車場面積	約 8,435 m ²
収容人数	約 1,340 人
営業日数	365 日/年
稼働時間	24 時間
発生交通量（片道）	コンテナ車（40ft）：約 350 台/日 大型車（2～10 t 車）：約 669 台/日 小型車（通勤車）：約 292 台/日

1.4.5 緑化計画

(1) 緑化計画

緑化計画は表 1.4-4 及び図 1.4-5 に、主な植栽予定樹種は表 1.4-5 に示すとおりである。

本事業では、「川崎市緑の基本計画」、「川崎市緑化指針」、「かわさき臨海のもりづくり」緑化推進計画（2012（平成 24）年 6 月、川崎市）を踏まえ、計画建築物外周の地上部及び建物壁面に可能な限り緑地を設け、緑化空間の創出に努める計画である。

緑地は、「川崎市緑化指針」、「地域環境管理計画」（令和 3 年 3 月改定、川崎市）に基づき、敷地面積に対して約 15%以上の緑被面積を確保する計画である。

植栽にあたっては、立地条件を考慮して耐潮性、耐風性、耐陰性の樹種を選定する計画である。また、緑の構成を配慮し、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせるなど、多様な緑の創出を図る計画である。壁面緑化の構造図は資料編（資 p. 1-1）に示す。なお、壁面緑化は植物は地上に植栽し、壁面に登はん用のワイヤーを設置する。

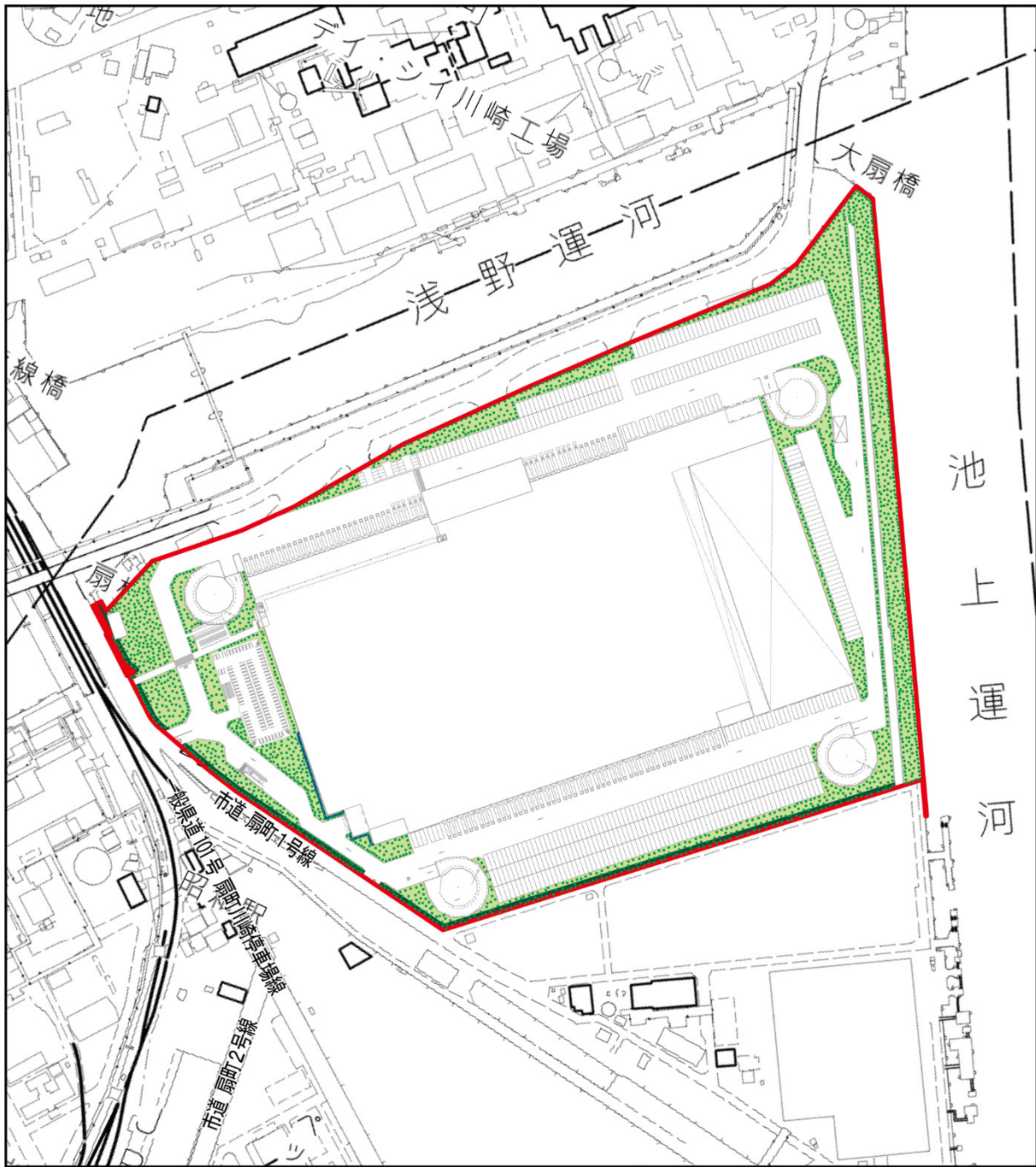
表 1.4-4 緑化計画

区 分		面積等
敷地面積 (㎡)		約 207,913
緑被面積 (㎡)		約 31,456
緑化地面積 (㎡)		約 31,129
壁面緑化面積 (㎡)		約 327 (幅 81.75m×高さ 4m)
緑被率 (%) (敷地面積に占める緑被面積の割合)		約 15.1

※壁面緑化は、敷地外（公道等）から目視可能な部分であること、植栽地の幅員は 0.3m 以上確保されていること、登はんワイヤー等の補助資材が設置されており、植物による被覆が可能な材質、構造であることの 3 条件が満たされる必要がある。

表 1.4-5 主な植栽予定樹種

区 分		主要植栽予定樹種	植栽本数等	樹 高	目通周	葉 張
高木	常緑	シラカシ、スダジイ	2,491 本	3.0m 以上	0.18m 以上	0.8m 以上
中木	常緑	サンゴジュ、ネズミモチ、アオキ	4,981 本	1.5～ 2.5m	—	0.3m 以上
低木	常緑	ヒラドツツジ、シャリンバイ	14,942 本	0.3～ 0.6m	—	0.3m 以上
地被類		コウライシバ	約 15,564㎡	—	—	—
壁面緑化		イタビカズラ、テイカカズラ	約 327㎡	—	—	—

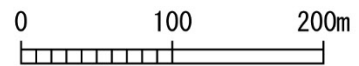


凡例

- 計画地
- 緑化地
- 防風植栽
- 壁面緑化
- 高木



1:5,000



注：本図は、川崎市地形図 1/10,000 を用いて作成したものである。

図 1.4-5 緑化計画図

(2) 維持管理計画

確実な緑の回復育成を図るべく適切な維持管理を行う。

維持管理計画は次のような考え方を基本とする。

- ・植栽された樹木の目的、機能を十分に発揮させるため、樹木の特質に応じた維持管理を行う。
- ・健全育成を図るため、樹木の生育状況に応じた維持管理を行う。

年間の維持管理は、表 1.4-6 に示すとおりである。

緑化地の維持管理にあたっては、剪定、刈込み、施肥を行うとともに、病虫駆除、除草・草刈及び灌水等を計画的に行う。また、状況に応じて樹木の保護、枯損木の撤去、撤去後の植樹を行う。

また、緑化地には「川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」（平成 11 年川崎市条例第 49 号）に基づき、緑化の将来目標を明示した緑化地等表示板を設置し、周知を図る。

表 1.4-6 樹木の年間維持管理計画

管理作業	回数	作業時期											
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
剪定	1回									■	■		
刈込み	1～2回							■	■	■	■		
施肥	1～2回			■	■					■	■		
病虫駆除	1～2回				■	■				■	■		
除草・草刈	1～2回						■	■		■	■		
灌水	適宜	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■