

令和6年度第7回川崎市環境影響評価審議会 次第

日 時 令和6年9月18日（水）午後2時30分～午後3時30分（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) ニトリ川崎DC新築工事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）ニトリ川崎DC新築工事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）ニトリ川崎DC新築工事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）ニトリ川崎DC新築工事に係る条例環境影響評価準備書

(仮称) ニトリ川崎DC新築工事に係る
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)	①壁面緑化の位置が平面的には図 1.4-5 緑化計画図（見難い）に示されているが、壁面であるので立面図（図 1.4-3 西側立面図、図 4.7.1-2 鳥瞰図等）へ位置を示して下さい。縮尺の関係で表示が難しいのであれば、資料 1-1 壁面緑化構造図のページへ壁面緑化位置図として示して下さい。なお、資料 1-1 壁面緑化構造図に寸法が全く入っていません。記入して下さい。同図の「使用イメージ図」は何を表示しているのか意味が分かりません。説明を求めます。 ②壁面緑化予定樹種（表 1.4-5）のイタビカズラは吸着根による登攀でありワイヤー構造による補助資材では登攀しません。また、テイカカズラは巻つるによる登攀ですが、自生環境が強い日照（計画場所は建物南西面）を嫌うこと、ワイヤーの太さによっては登攀が困難であり、登攀補助資材の詳細資料を示されたい。建物南西面であることからワイヤーは高温（焼込み）になり登攀困難が懸念されます。改めて登攀補助（有機質（木材等））資材、および使用つる植物の選定を検討することが必要と考えます。 ③主な植栽予定樹種（表 1.4-5）の中で「シラカシ」が選定された理由が不明です。b. 周辺地域の生育木（P312）の調査結果（シラカシは無い）を基に、当該地が臨海部（沿岸植生成立環境）であること前提に再考して下さい。
緑 (緑の質) (持田委員)	(1) 現存植生の調査と現存植生図の作成・・・計画地の現存植生を植生生態学、植物社会学的調査法（Br-B1. 1964 法）で詳細に行い、その結果を植生データとして示すこと。図 4.6.1-2 に示されている現存植生図は、その群落類型化した単位で植生図化し、その図に土壤調査地点を示すこと（図 4.6.1-1 は小縮尺な図で示されており、土壤調査地点が特定できないので）。また計画地北東側（池上運河沿い、大扇橋近く）では、ベルトトランゼクト法により植生、地形横断面、土壤調査を行い、それらの対応を検討する必要がある。

項目	個別審査意見
緑 (緑の質) (持田委員)	(2) 植栽予定樹種の見直しと検討・・・植栽予定樹種(表 4.6.1-11)が挙げられているが、表 4.6.1-12 に上がっていない種も多く、立地評価に基づく種を選択すべきである。シラカシ、ネズミモチ(トウネズミモチ・外来種が植栽される恐れあり)、ヒラドツツジ、コウライシバは不適であり、とくにシラカシは内陸側丘陵地(シラカシ群集域)に生育する種であり、当該地には不適であるので計画地の環境特性には適合しない(p321-324)。 (3) 潜在自然植生図の作成・・・潜在自然植生について、ラインホルト・ティクセン(Reinhold Tüxen)が1956年に提唱した概念で「現在の潜在自然植生」が和訳としては正確であり、立地環境が変化すれば、その土地の潜在自然植生も変わるものである。文献引用で「神奈川県内の潜在自然植生」(1976)、「川崎市および周辺の植生」(1981)が挙げられているが、これらの文献の作成・出版は約半世紀前である。植生は変化・発達しており、詳細な現地調査を行った上で環境影響評価書を提出することが望まれる。 (4) 植栽基盤の適否及び必要土壌量の検討(p323-324)・・・現地視察での観察では、ニトリ川崎DC予定地は北側(浅野運河)に面した地域と東側(池上運河)にはマウンド(築山、土塁)が築かれその上に植生が発達していた。植栽工法も只単に土壌厚 60～50cmの植穴での植栽ではなく、今後の臨海緑化ゾーンの先駆けとなるマウンド(築山、土塁)の造成等による植栽工事を行うことが望まれる。
緑 (緑の量) (濱野委員)	緑化計画(表 1.4-4 緑化計画等)における緑被率の算定にあたって壁面緑化面積の算定の条件を詳細に記載して下さい。
地域交通 (交通安全、 交通混雑) (田中委員)	資料編の資 7-39～98の滞留長・渋滞長調査結果によると、流入A, B, Dには渋滞長が発生していますが、資 7-118の「将来一般」の予測結果では交差点需要率や車線混雑度が0.913や1.0を超えていないのはなぜでしょうか。渋滞が発生している現況の評価が正しく行えていない状態で予測を行っても、適切な影響予測はできないと思います。

項目	個別審査意見
地域交通 (交通安全、 交通混雑) (田中委員)	予測結果として資料編の資 7-119 に交差点 No. 1 の流入 A 右折の滞留長が 109.8m、流入 D 右折の滞留長が 166.8m と予測されていますが、航空写真で確認すると当該交差点の右折車線はそれより短いため、そこから溢れた車両が後続の直進車両を阻害し、計算したような処理（交差点需要率が 0.783 で処理可能）は成り立たない可能性があると考えられます。右折待ち車両延伸による流率低下も加味した予測評価を行う必要があると考えます。
気候変動の影響への適応 (菊本委員)	気候変動の影響への適応に関する配慮として、「敷地面積に対して約 15%以上の緑被面積を確保し、可能な限り人工被覆を削減することで、ヒートアイランド現象の緩和に努める」としている。しかし、計画地内で大きな割合を占める計画建築物外皮や車路などでの配慮は明示されていない。特に建物の規模から大きな面積を有する建物屋上・屋根での熱収支は、計画地内外の屋外熱環境への直接的な影響や、計画建物内の温熱環境とそれを制御するための空調排熱量を通じた周囲への影響などを生じさせる可能性がある。これらに対する積極的な配慮を期待したい。
事後調査 (佐田委員)	大気質の環境影響評価では環境保全目標が満足されとのことであるものの、条例準備書で予定していなかった事後調査を追加するとの説明であった。この項目を追加する目的等を今後の評価書において明らかにして頂きたい。

**（仮称）ニトリ川崎 DC 新築工事に係る条例環境
影響評価準備書の審査結果について（答申案）**

令和 6 年 9 月

川崎市環境影響評価審議会

まえがき

(仮称)ニトリ川崎 DC 新築工事は、株式会社ニトリが、川崎区扇町 42 番 4 外の約 20.8ha の区域において、地上 4 階建ての倉庫、事務所等を主な用途とする建築物（物流施設）の建設を行うものである。

計画地は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。計画地の北側に浅野運河、東側に池上運河があり、計画地の用途地域は工業専用地域に指定されており、現況は、倉庫となっている。

計画地周辺の主な道路網としては、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。

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（建設発生土）	4
	キ 緑（緑の質、緑の量）	4
	ク 景観（景観、圧迫感）	5
	ケ テレビ受信障害	5
	コ 地域交通（交通安全、交通混雑）	5
	(3) 環境配慮項目に関する事項	6
	ア 気候変動の影響への適応	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：株式会社ニトリ

代表者：代表取締役 似鳥 昭雄

住 所：北海道札幌市北区新琴似七条一丁目 2 番 39 号

(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 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 15 の項
に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市川崎区扇町 42 番 4 外

区域面積：約 207,913m²

用途地域：工業専用地域

(4) 計画の概要

ア 目的

倉庫、事務所等を主な用途とする建築物（物流施設）の建設

イ 土地利用計画

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。

ウ 建築計画等

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
緑被率	約 15.1%

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。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。

2 審査意見

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、倉庫、事務所等を主な用途とする建築物（物流施設）の建設をするものであり、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

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

建設機械のピーク稼働時における二酸化窒素の短期将来濃度が、環境保全目標値に近いと予測していることから、窒素酸化物の排出量を低減するため、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

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値を超えている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（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

計画地には、北側と東側の運河に面した地域にマウンド（築山、土塁）が築かれ、その上に発達した植生が確認できることから、その現存植生について中木や低木を含めて調査を行い、現存植生図を作成するとともに、その図に土壤調査地点を示す必要がある。また、計画地内の植栽基盤についてマウンドの造成を検討する必要がある。

植栽予定樹種については、計画地及び周辺地域の生育木の調査結果、計画地が臨海部という立地及び環境特性等の適合性を踏まえ再検討し、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。

壁面緑化については、その位置、構造等の詳細について、条例評価書で明らかにするとともに、日照の度合いやつる植物の登はん性等を踏まえて、樹種及び登はん補助資材を検討する必要がある。

樹木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

緑被率の算定に当たっては、壁面緑化面積について、算定の条件の詳細を条例評価書で明らかにする必要がある。

緑被率は壁面緑化を含めたものであり、その将来にわたる担保を図るとともに、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 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。

コ 地域交通（交通安全、交通混雑）

No.1 浜町交差点の予測結果においては、将来一般交通量による交差点需要率は 0.709、車線混雑度は最大で 0.592(流入 D 右折)との結果で渋滞は発生しないことになっているが、実際には平日日中に渋滞が観測されていることから、予測結果が現状を再現できているか条例評価書で明らかにする必要がある。また、当該交差点の渋滞長が確認された右折車線は予測された右折車の滞留長より短いため、そこから溢れた車両が隣接車線を阻害することから、この影響を加味した予測評価を行う必要がある。

工事用車両及び施設関連車両のルートの一部に通学路の重なる箇所があることから、交通安全を最優先するとともに、条例準備書に記載した環境保全のための措置を具体化し、徹底する必要がある。

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。

(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」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。

ア 気候変動の影響への適応

敷地内の人工物が多いことから、計画建物の外皮等の高反射化や緑化など計画地内の暑熱対策に関し、より積極的に取り組む必要がある。

(4) 事後調査に関する事項

事後調査については、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）

大気質の環境影響評価では環境保全目標を満足しているが、供用後の一般交通量及び施設関連車両台数を基に、大気の排出量の推計を追加することについて、その目的等を条例評価書において明らかにする必要がある。

3 審議経過

令和6年	3月27日	現地視察
	8月6日	市長から審議会に条例準備書について諮問
	8月6日	審議会（事業者説明及び審議）
	9月18日	審議会（答申案審議）