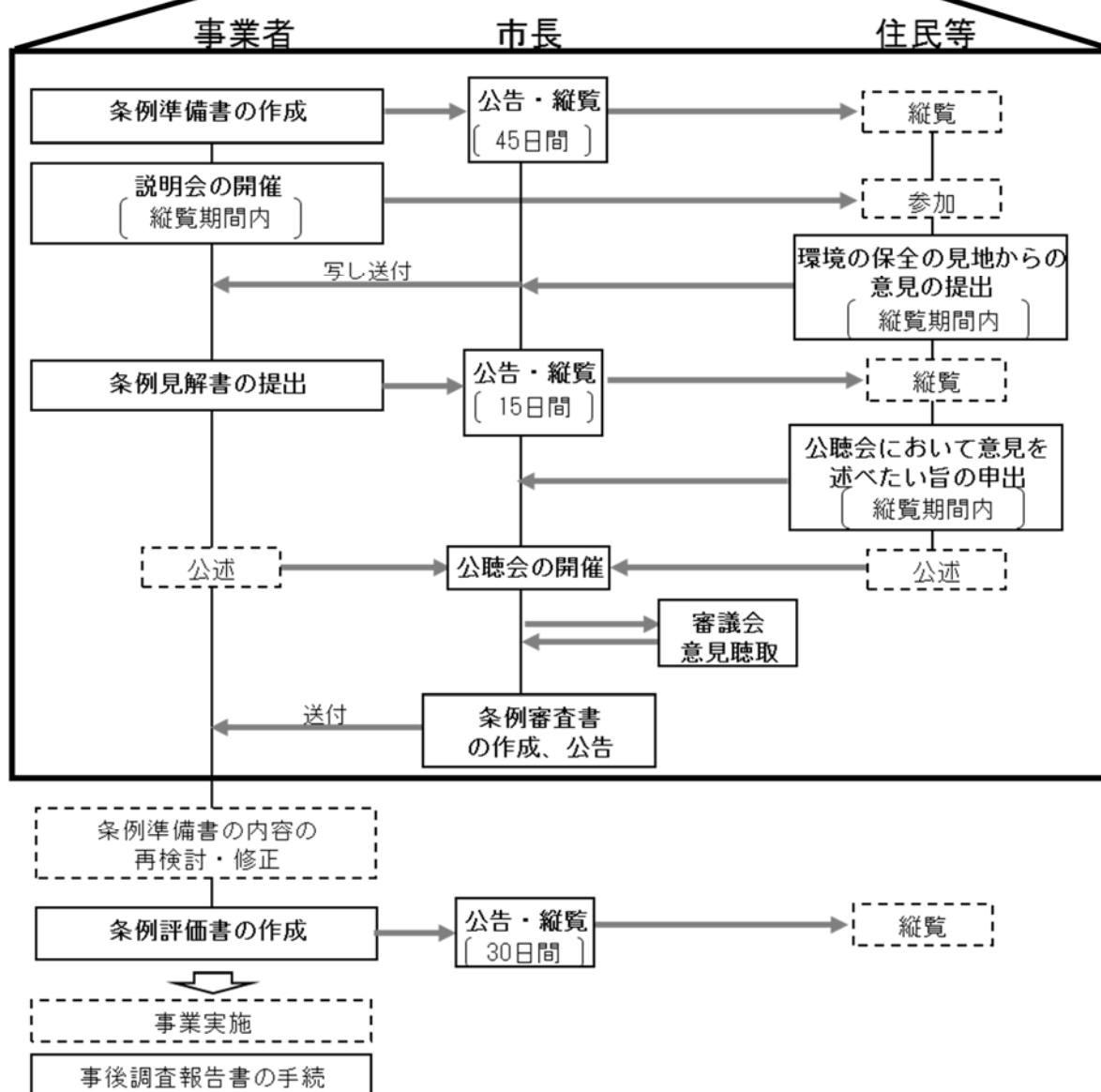


(仮称)高津物流施設計画に係る
条 例 見 解 書

令和 6 年 11 月

日鉄興和不動産株式会社

川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続（第1種行為）



条例準備書・・・意見を聴くための準備として、環境影響の調査、予測及び評価結果等を記載するもの
 条例見解書・・・意見の概要及び事業者の見解を記載するもの
 条例評価書・・・手続経過を踏まえ作成する環境影響評価結果

目 次

第1章 指定開発行為の概要	1
1 指定開発行為者の氏名及び住所	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、事業立案の経緯等	5
(1) 指定開発行為の目的	5
(2) 事業立案の経緯等	5
5 指定開発行為の内容	8
(1) 環境配慮の内容等	8
(2) 施設配置及び土地利用計画	10
(3) 建築計画等	12
(4) 緑化計画	18
(5) 交通動線計画	22
(6) 供給施設計画	28
(7) 排水施設計画	28
(8) 熱源計画	33
(9) 廃棄物処理計画	33
(10) 防災機能計画	33
(11) 施工計画	36
第2章 環境影響評価の経過	47
1 条例環境影響評価準備書の縦覧期間及び縦覧場所	47
2 説明会の開催日時、場所、参加人数及び周知方法等	47
3 意見書の提出数	47
第3章 市民意見の内容と指定開発行為者の見解	49
第4章 関係地域の範囲	53
参考資料	
条例準備書に対する市民意見全文	資 1

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 指定開発行為者の氏名及び住所

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）

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

対象事業を実施する区域（以下「計画地」という。）は、表1.3-1、図1.3-1(1)～(2)及び写真1.3-1に示すとおりである。

計画地は、中原区と高津区の区境に位置する約46,480㎡の区域である。

計画地周辺の道路網は、国道409号（府中街道）が計画地に面していること、北西側約250mに国道466号（第三京浜道路）、北東側約300mに市道主要地方道幸多摩線（多摩沿線道路）が通っていることから、計画地は道路ネットワークに長けた交通利便性の高いエリアに立地しているといえる。

計画地は現在、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。

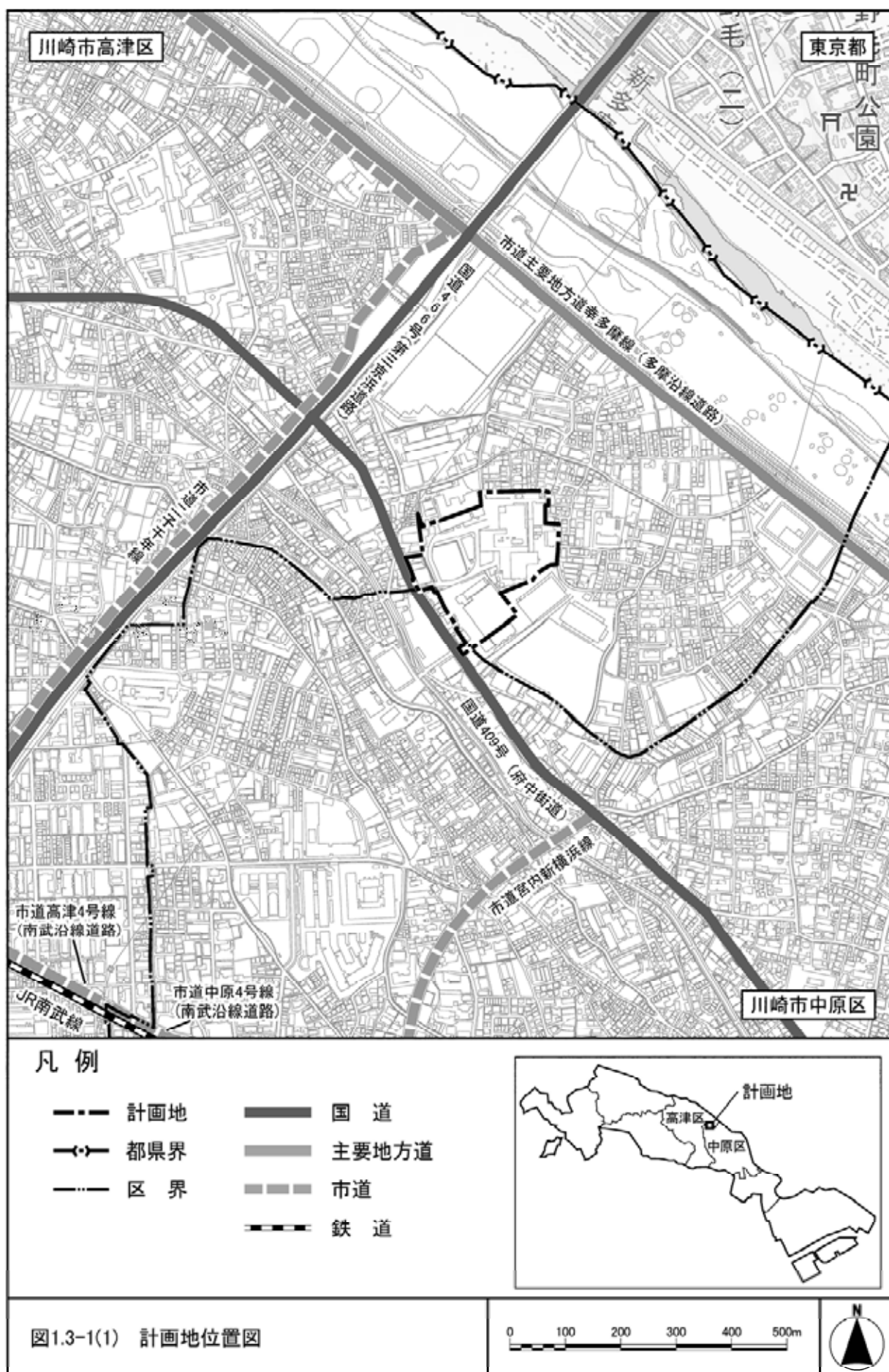
計画地の北側と南東側には大規模物流施設が複数立地しており、北東から東側には中小工場、低中層住宅がモザイク状に立地している。なお、計画地北面には医療施設が近接して立地している。

また、計画地北東側約300mには多摩川、西側約70mには二ヶ領用水といった豊かな緑地空間と自然環境を有する河川・水路がある。

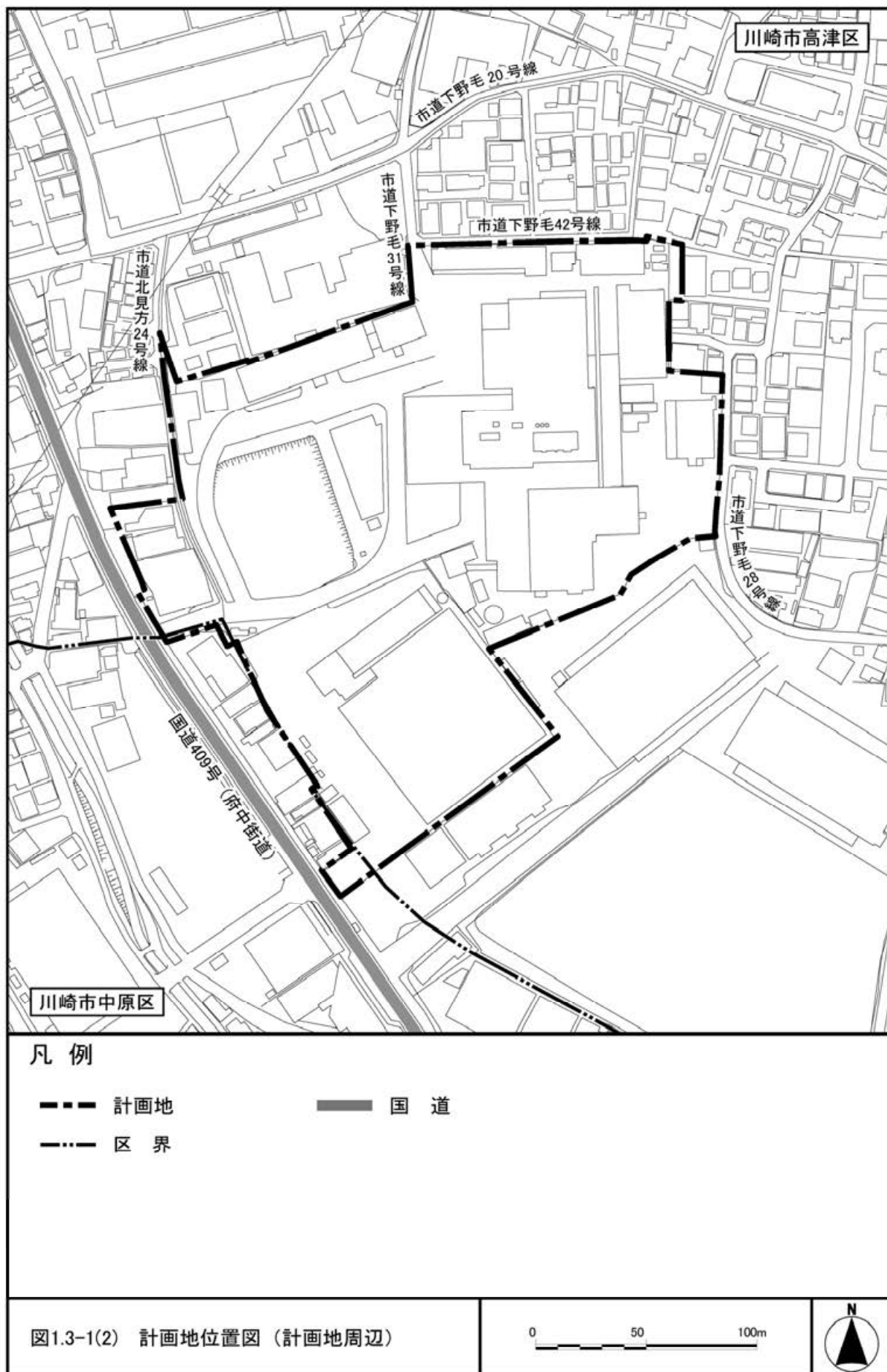
なお、計画地の大部分は多摩川の旧堤道路に囲まれた旧河道エリアである。

表1.3-1 計画地の位置及び面積

項 目	内 容
位置（地番）	川崎市高津区下野毛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 (図1.3-1(1)～(2)、写真1.3-1参照)
面 積	約46,480㎡
用途地域	準工業地域







4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯等

(1) 指定開発行為の目的

日本の EC 市場^{注1}は平成 20(2008)年頃から急成長し、コロナ禍による巣ごもり需要も相まって増加傾向にある。物流施設に対する令和 2(2020)年の新規需要は新規供給を上回り、新規供給は過去最大を大幅に更新する見込みもある等、その需要は今後も拡大すると考えられている。

一方、計画地が位置する高津区下野毛地区は、準工業地域に指定されており、現在、ものづくりの基盤技術を持つ中小製造業等が立地しているほか、大規模物流施設が複数立地している。工場が閉鎖された際の跡地等には住宅が建設され、転入者も増加している。当該地区は、ものづくりのまちとして産業機能の集積を維持しつつ、住環境とも調和したまちづくりが課題とされている。

そのため、本事業では、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ものである。

(2) 事業立案の経緯等

本事業では、事業特性と立地特性を活かしつつ、以降に示す川崎市の上位計画で位置づけられる計画地周辺の土地利用方針と、地域の特性等を勘案の上、既存建物の解体と合わせて、物流施設に産業支援に対応可能な用途を加えた複合施設を新設することとした。

注1：EC 市場

EC とは電子商取引のことで、インターネットなどを介してモノやサービスを売買するビジネスを指す。
EC 市場とは、この EC の取引を行う市場全体のことを指す。

ア 川崎市の上位計画における計画地周辺の土地利用方針

「川崎市総合計画 第3期実施計画」(令和4(2022)年3月、川崎市)では、めざす都市像を「成長と成熟の調和による持続可能な最幸のまち かわさき」として、その実現のために「安心のふるさとづくり(成熟)」と「力強い産業都市づくり(成長)」の調和をまちづくりの基本目標として掲げている。

また、川崎市では、「都市計画マスタープラン高津区構想」(令和2(2020)年12月改定、川崎市)において、区内の土地利用に関する基本方針として、準工業地域等におけるものづくりのまちの保全と住工調和の市街地の形成を目指すこととされている。

特に高津区内では、久地、宇奈根地区や下野毛地区の準工業地域については、研究開発を支える高度なものづくりの基盤を保有する中小製造業が立地していることから、操業環境を維持・向上すべき「住工調和エリア」として工業系土地利用を維持していくとされている。さらに、大規模な工場などの土地利用転換にあたっては、中小製造業などの市内への立地誘導とともに、道路・公園などの基盤の整備による周辺市街地の環境改善や、地区計画などを活用した計画的な土地利用の誘導に努めるとされている。

なお、都市防災に関する基本方針としては、自然災害による被害を軽減するまちを目指すとしており、大規模な工場や事業所などの土地利用転換に際しては、避難地や防災空間の確保など、地域の防災課題を解決する視点から土地利用を適切に誘導するとされている。

イ 地域性を踏まえた川崎市による産業支援施設に係る取り組み

川崎市では、「川崎市総合計画」(平成28(2016)年3月、川崎市)を上位計画とした産業振興に関わる分野別計画を「かわさき産業振興プラン」(平成28(2016)年2月、川崎市)として取りまとめており、産業施策における他の分野別計画との整合・連携を図りつつ、「総合計画」に掲げるまちづくり基本目標のひとつである「力強い産業都市づくり」の実現に向けた産業振興の方向性を定めている。

本プランは、計画期間を10年間(平成28(2016)年度～令和7(2025)年度)としており、現在、計画期間を4年間(令和4(2022)年度から令和7(2025)年度)として「かわさき産業振興プラン第3期実行プログラム」が策定されている。

この第3期実行プログラムでは、以下に示す「かわさき産業振興プラン」の7つの政策に対し、それぞれの実施にあたっては、全ての政策を貫く共通の5つの視点に基づいて、取組の充実を図ることで、「力強い産業都市づくり」の実現を推進するとされている。

なお、この7つの政策のうち、「施策3 中小企業の活性化」の取り組みでは、中小企業の操業環境の保全に向け、廃業、移転等で空いた工場跡地に市内外の成長意欲の高い事業者を立地誘導するとともに、住宅と工場が混在する地域において、事業者が近隣の住環境との調和を図るために行う防音等の操業環境の改善への取組を支援することにより、企業間ネットワークの活性化を促進し、工業集積地としての機能や強みを向上させ、ものづくり企業の集積維持・強化を図ることが必要とされている。

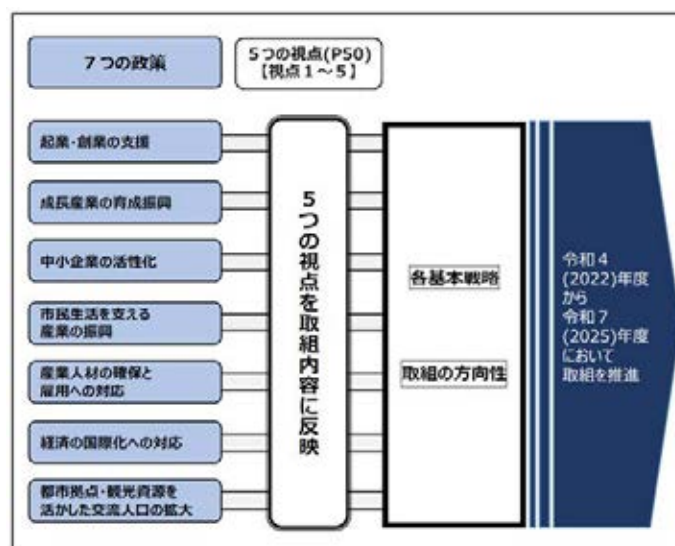
これまで、川崎市では、「かながわサイエンスパーク」、「新川崎・創造のもり」のか

わさき新産業創造センター（KBIC）などのインキュベーション施設^{注1}をはじめ、「殿町国際戦略拠点キングスカイフロント」といった研究開発機関集積地区を有するなど、多数の研究開発機関が集積し、産業振興・イノベーションを推進する基盤を整えている。高津区内においては、研究開発型企業の支援拠点である「かながわサイエンスパーク」が既に立地している。

表1.4-1 第3期実行プログラムの7つの政策と5つの視点

7つの政策	第3期実行プログラムの5つの視点
政策1 起業・創業の支援	視点1 価値創造と競争力の源泉となるイノベーションの創出と成長の促進
政策2 成長産業の育成振興	視点2 デジタル化やICT活用等による高付加価値化・業務効率化の促進を通じた生産性の向上
政策3 中小企業の活性化	視点3 多様性を尊重して誰もが活躍する魅力あるワークスタイルの実現
政策4 市民生活を支える産業の振興	視点4 地域の強みや特性を活かした地域経済の安定と好循環の創出
政策5 産業人材の確保と雇用への対応	視点5 変化に強くしなやかな企業づくりの推進
政策6 経済の国際化への対応	
政策7 都市拠点・観光資源を活かした交流人口の拡大	

出典：「かわさき産業振興プラン第3期実行プログラム」（令和4(2022)年3月、川崎市）

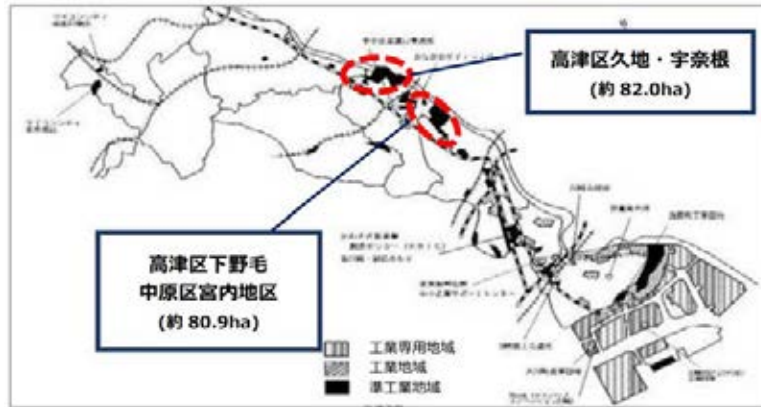


出典：「かわさき産業振興プラン第3期実行プログラム」（令和4(2022)年3月、川崎市）

図1.4-1 第3期実行プログラムの全体像

注1：インキュベーション施設

創業初期段階にある起業家の事業拡大や成功を支援する目的のもと、通常よりも安価な賃料で事務所スペースを提供したり、事業の立ち上げに関する専門家によるサポートを提供したりする施設を指す。



出典：「かわさき産業振興プラン第3期実行プログラム」
(令和4(2022)年3月、川崎市)

図1.4-2 住工混在が進展する中原区宮内・高津区久地・宇奈根・下野毛地区

5 指定開発行為の内容

(1) 環境配慮の内容等

本事業の基本計画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。

ア 計画建物等に関する配慮

- ・日照障害、風環境、景観等、周辺環境への影響の低減と調和に配慮し、敷地境界からの離隔を確保する。
- ・計画建物の外周部に緑化地を設け、計画地周辺における圧迫感の低減や快適性の向上に努める。

イ 省エネルギー等の環境に関する配慮

- ・断熱性能に優れた部材を採用するなどの建築的配慮により、熱負荷の低減に努め、人工排熱を少なくする。
- ・空調等の設備機器はエネルギー効率の優れた機器を採用することで、エネルギー使用量を削減し、人工排熱を少なくする。
- ・最新の環境配慮技術の導入や再生可能エネルギーの積極的な利用により、エネルギー使用量及び温室効果ガス排出量の削減に努める。
- ・本事業では川崎市建築物環境配慮制度（CASBEE 川崎）の A 評価以上の取得をめざし、環境への負荷を軽減する環境配慮技術の導入に努める。
- ・太陽光による発電設備など、再生可能エネルギーを有効利用した設備の導入に努める。

ウ 緑化に関する配慮

- ・高木、中木、低木を組み合わせた緑化計画とする。
- ・植栽予定樹種は、地域特性や環境特性を考慮するとともに、花や実のなる樹種を極力選定していく。
- ・緑化地は、計画的かつ適切な維持管理を実施し、樹木等の良好な育成を図る。

エ 防災に関する配慮

【内水対策】

- ・大雨や水害を想定し、地盤レベルのかさ上げを実施することで、建築物の出入口等への浸水、冠水対策（内水氾濫規模）を図る。
- ・計画地内には、雨水貯留機能を確保する。

【外水対策】

- ・多摩川の氾濫時に想定される浸水深に配慮し、地盤レベルのかさ上げを実施する。

【防災機能の強化】

- ・一時避難施設として、水害時には計画建物の一部を、その他の有事の際には広場を開放し、地域の避難場所の拡充に寄与する。
- ・計画地内を通り抜けることが可能な歩道を整備することで、国道 409 号（府中街道）と当該地域の広域避難場所である多摩川河川敷をつなぎ、有事の防災ネットワークの強化に寄与する。

オ 周辺交通への配慮

- ・施設関連車両の駐車場は、周辺道路での入庫待ちが生じないよう必要十分な台数を確保する。
- ・計画地への出入りは、国道 409 号（府中街道）からの左折イン・左折アウトとする。
- ・関係機関と協議の上、交通混雑を緩和するための措置を検討する。
- ・テナント従業員などへの公共交通機関の利用促進を図る。
- ・計画地周辺を通行する歩行者及び自転車を含めた交通安全対策を検討する。
- ・出入口には出庫灯を整備し、歩行者や自転車に自動車走行の注意喚起を行う。

(2) 施設配置及び土地利用計画

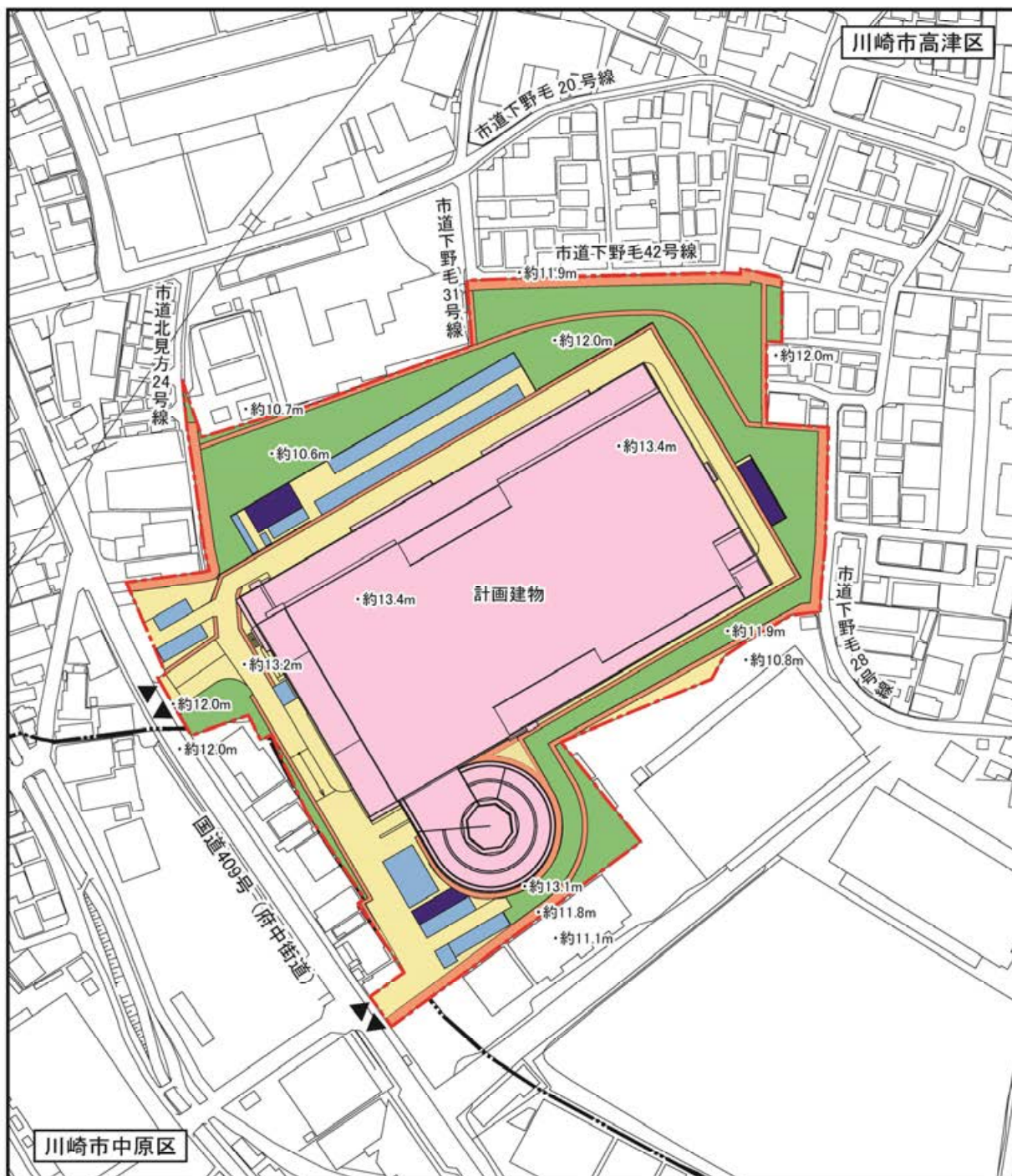
本事業の実施による土地利用計画図は図 1.5-1 に、土地利用計画表は表 1.5-1 に示すとおりである。

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。

表 1.5-1 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0.99	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	



凡 例

- | | | |
|---------|-------|-----------|
| --- 計画地 | 計画建物 | 駐車場・駐輪場 |
| --- 区 界 | 広場・緑地 | 変電所等 |
| | 歩道 | ▲ 主な車両出入口 |
| | 車路等 | |

注) mは地盤レベル(T.P.)を示す。

図1.5-1 土地利用計画図

0 50 100m



(3) 建築計画等

建築計画の概要は表 1.5-2、平面図は図 1.5-2(1)～(3)、断面図は図 1.5-3、立面図は図 1.5-4 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 20,760 m²、延べ面積は約 110,790 m²、建物高さは約 42m を計画している。

主要用途となる物流倉庫部分は 1～5 階とし、最上階である 6 階及び 2～5 階の一部に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 2,120 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 122 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 1.5-2 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	
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 42m	
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

※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。

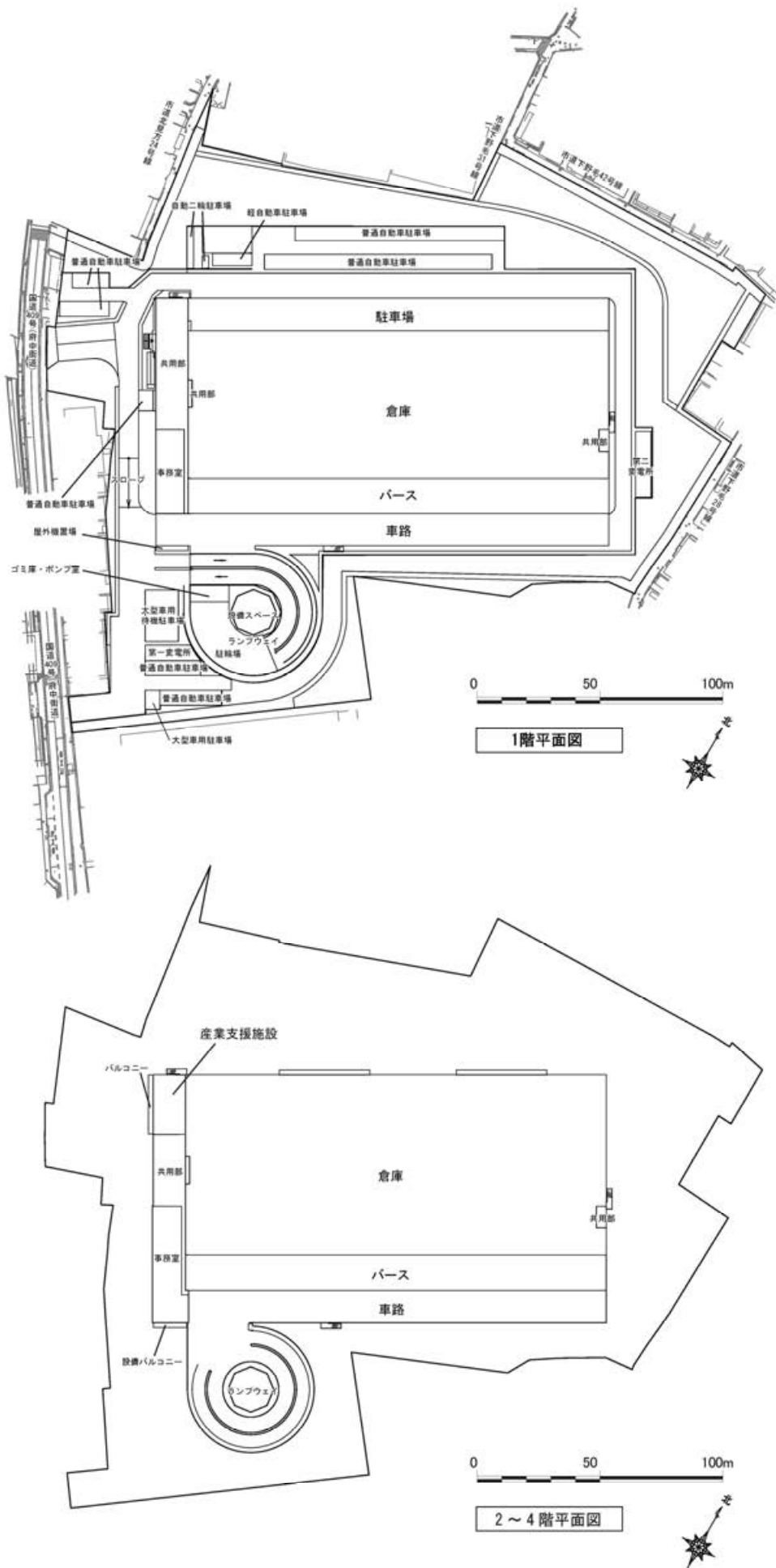


図 1.5-2(1) 計画建物平面図 (1、2～4 階)

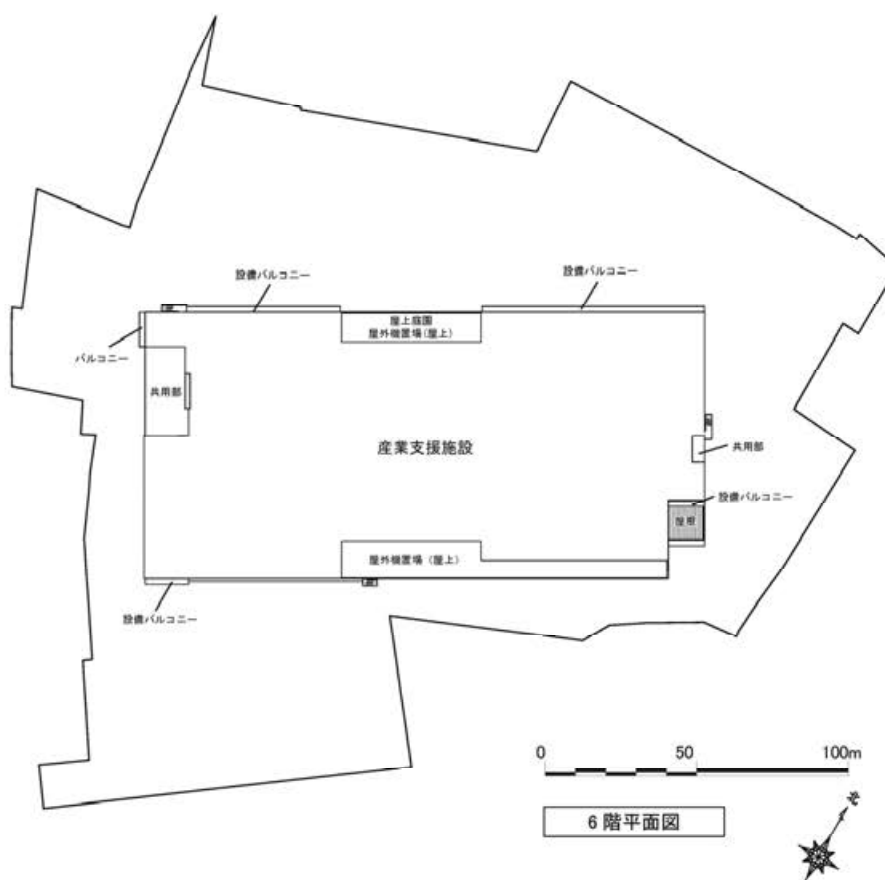
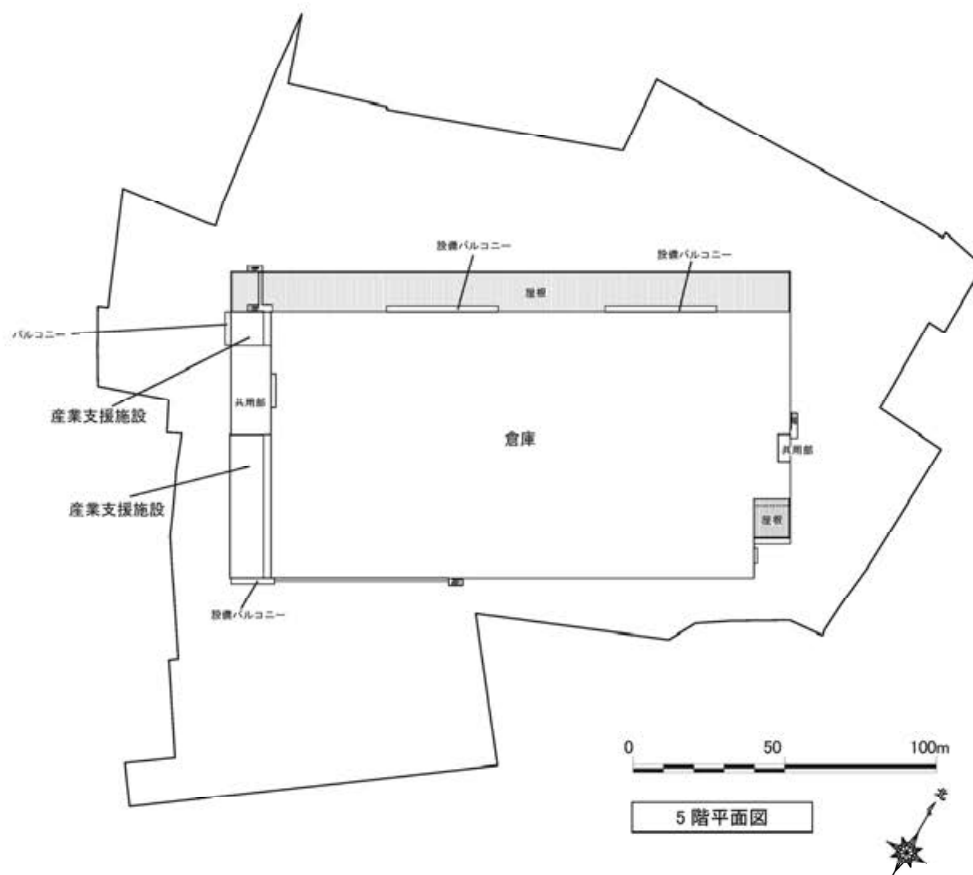


図1.5-2(2) 計画建物平面図 (5、6階)

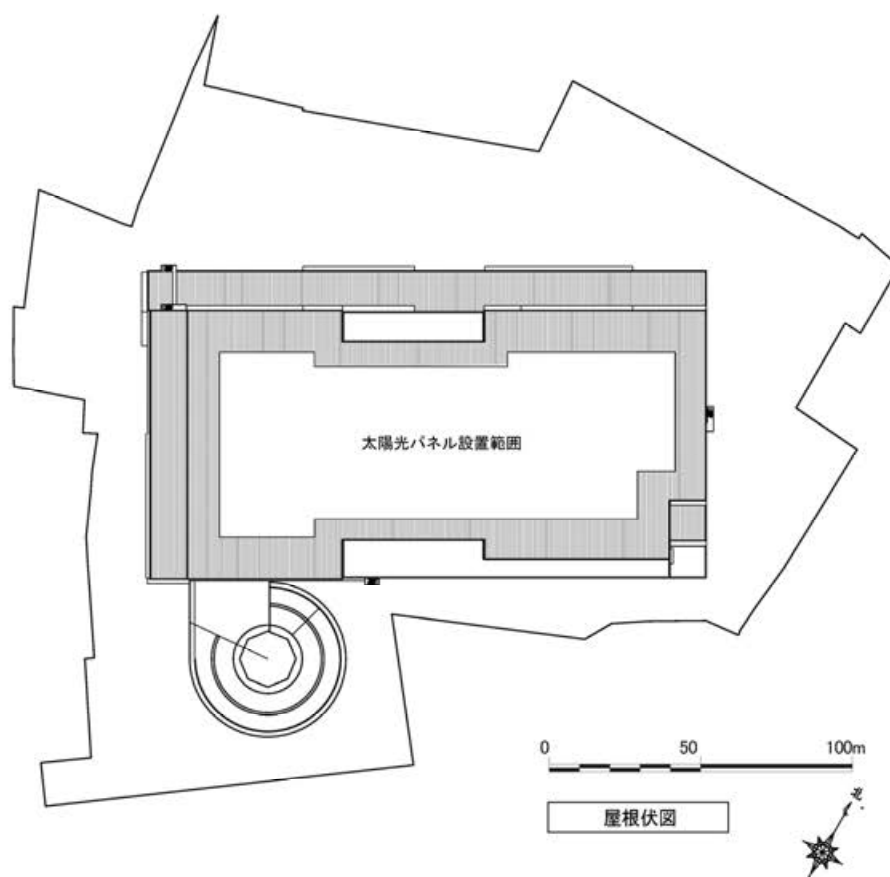


図1.5-2(3) 計画建物平面図（屋根伏図）

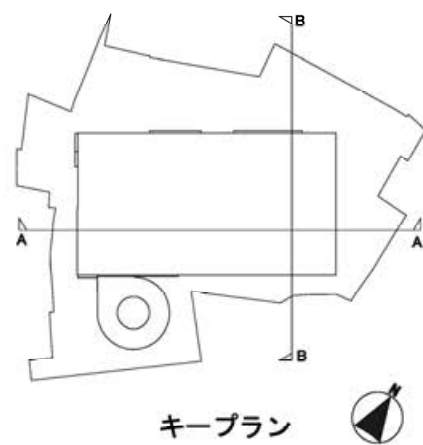
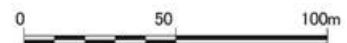
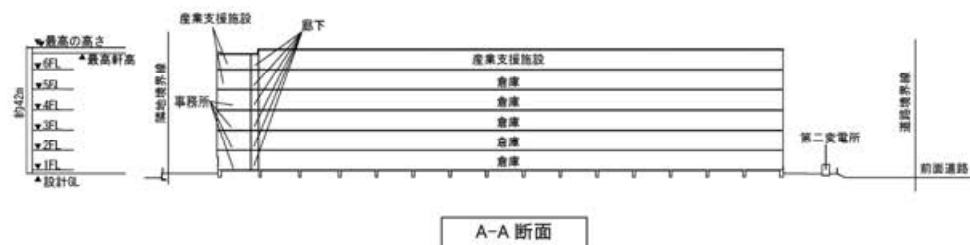
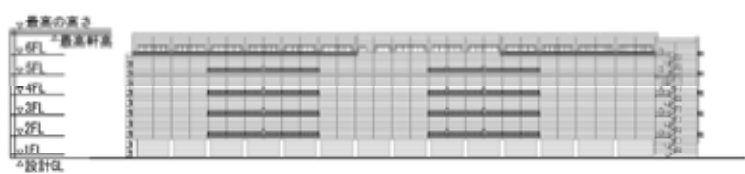
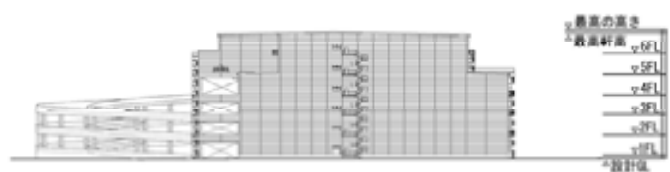


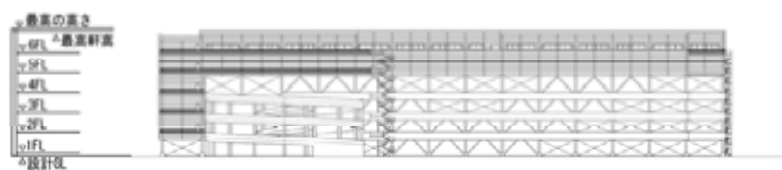
図1.5-3 計画建物断面図



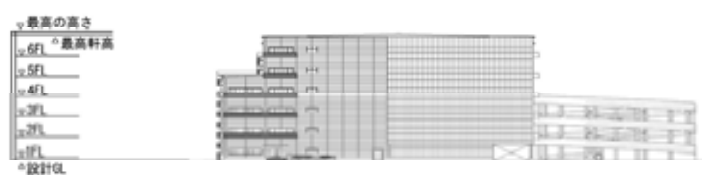
①北西立面图



②北東立面图



③南東立面图



④南西立面图

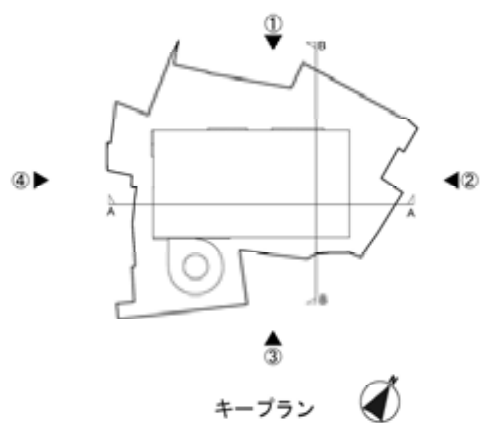


図1.5-4 計画建物立面図

(4) 緑化計画

ア 緑化計画

本事業の緑化計画の概要は表 1.5-3 に、主要植栽予定樹種及び植栽予定本数は表 1.5-4 に、緑化計画図は図 1.5-5 に示すとおりである。

本事業では、計画建物を囲うように広場・緑地を設けて、周辺住民への憩いの場を提供し、地域に開かれたオープンスペースとすることで地域コミュニティの形成に寄与する計画である。また、この広場・緑地は、近隣との緩衝帯としても機能させていく。

緑化にあたっては、新しく樹木を植栽していくこととし、その樹種は地域の在来種や環境適合性のある樹種を可能な範囲で選定し、生物多様性の視点も考慮して都市緑化に貢献していく計画である。

なお、本事業の緑被率は、「川崎市環境影響評価等技術指針」（令和 3 年 3 月改訂、川崎市）に基づき、25%以上を確保する計画とする。

また、植栽基盤は、必要土壌量を上回る良質な客土を用いて基盤の充実を図るとともに、石礫が緑化地に残らないよう十分に配慮し、樹木の生育に適した植栽基盤の確保に努める計画である。

表 1.5-3 緑化計画の概要

区 分			面積等
緑被面積	緑化地面積		約 5,841 m ²
	保全緑地		約 124 m ²
	多様な緑化手法	接道部緑化※ ¹	約 1,168 m ²
		大景木植栽※ ²	約 537 m ²
		プレイロットなど※ ³	約 3,950 m ²
合計		約 11,620 m ²	
計画地面積			約 46,480 m ²
計画地面積に対する緑被面積の割合（緑被率）			約 25%

※1：接道部緑化は道路空間と一体となった緑化で次の条件を満たすことにより、接道部分の緑化地面積を 1.5 倍に割り増しして計上することができる。

〔条件〕

- ア 接道長が 0.5m 以上確保されていること。
- イ 緑化地の幅員が 1.0m 以上確保されていること。ただし、幅員は接道長の 2 倍まで、最大 10m までとする。
- ウ 道路側から低木、中木、高木の順に樹木が配置されており、道路からの見通しが妨げられていないこと。
- エ フェンスや構造物等により道路から見通しが妨げられていないこと。
- オ 道路と緑化地の高さが概ね同一（0.5m まで）であること。

緑化面積約 1,168 m²は、約 2,336 m²の緑化面積の割り増し分（×0.5）を計上している。

※2：大景木（高さ 6m 以上、目通周 0.4m 以上、葉張り 2.5m 以上の高木）を植栽した場合には、高さを直径とした円の面積を緑化面積として計上することができる。緑化面積約 537 m²は、樹高 6m（19 本：約 28.26 m²/本）の大景木を計上している。

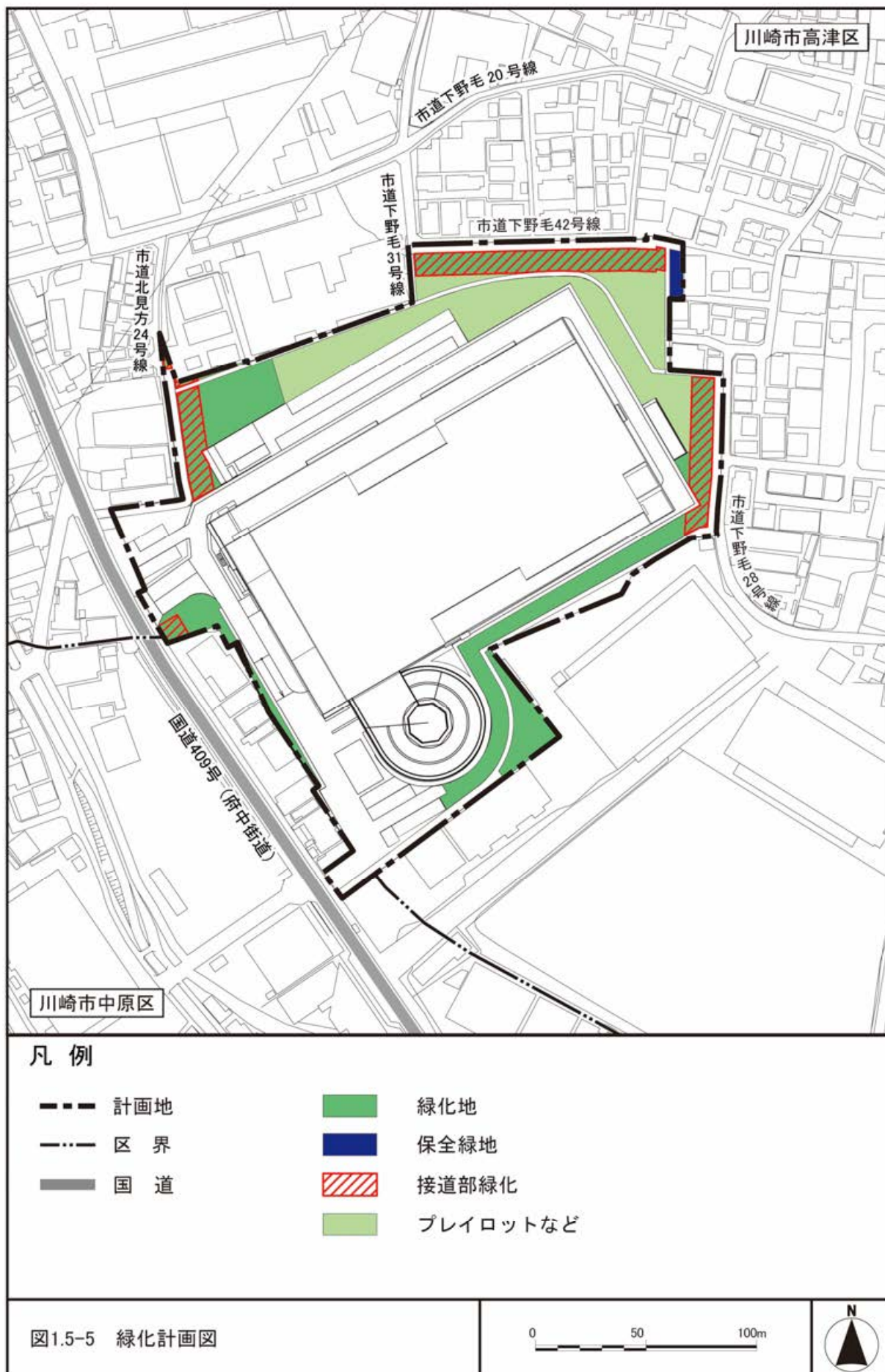
※3：プレイロットとは、遊戯施設を備えた自主管理による公開性の強い空間を差す。本事業では、地域に開かれたオープンスペースとして広場・緑地内に新設することとし、関係課との協議を経て緑化面積に計上している。

表 1.5-4 主要植栽予定樹種及び植栽予定本数等

区分※1		主要植栽予定樹種	植栽予定 本数
大景木 ・高木	常緑広葉樹	クスノキ、クロガネモチ、モッコク 等	234 本
	落葉広葉樹	イロハモミジ、エゴノキ、エノキ、ケヤキ 等	
中木	常緑広葉樹	キンモクセイ、ゲッケイジュ、サザンカ 等	468 本
	落葉広葉樹	ムクゲ、ライラック	
低木	常緑広葉樹	アオキ、アベリア、クチナシ、ジンチョウゲ 等	5,652 本※2
	落葉広葉樹	アジサイ、マユミ 等	
地被植物		フッキソウ、ヤブラン 等	約 11,000 m ²

※1 大景木：樹高6m以上、目通周0.4m以上、葉張り2.5m以上
 高 木：樹高3m以上、目通周0.18m以上、葉張り0.8m以上
 中 木：樹高1.5m以上3m未満、葉張り0.3m以上
 低 木：樹高0.3m以上1.5m未満、葉張り0.3m以上

※2 株立ちのものも「本」として計上している。



イ 維持管理計画

緑地の維持管理については、表 1.5-5 に示す年間維持管理計画により、適切に剪定、刈込み、施肥、病虫害防除、除草・刈草、灌水等を実施することにより、樹木等の健全な育成を図る計画である。

なお、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」に基づいて緑化の将来目標を明示した看板を設置し、周知を図ることとする。

表 1.5-5 年間維持管理計画

作業種	作 業 時 期												年間作業回数
	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 (常緑広葉樹)													1～2 回
剪定 (落葉広葉樹)													1～2 回
刈込み													1～2 回
施 肥													1～2 回
病虫害防除													1～2 回
除草・刈草													3～4 回
灌 水													適 宜

(5) 交通動線計画

ア 自動車動線計画

本事業の供用時における自動車動線計画は、図 1.5-6～7 に示すとおりである。

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、入庫は北見方第三下交差点にて各方面からの関係車両を集中させて計画地に至るルート、出庫は西下橋交差点にて各方面に分散させるルートを計画している。

また、施設関連車両の出入口は、国道 409 号（府中街道）沿いに 2 箇所設ける計画であり、北側の出入口は主に物流施設用車両の出入口として、南側の出入口は産業支援施設の利用者向けの駐車場出入口として利用する計画である。

イ 歩行者動線計画

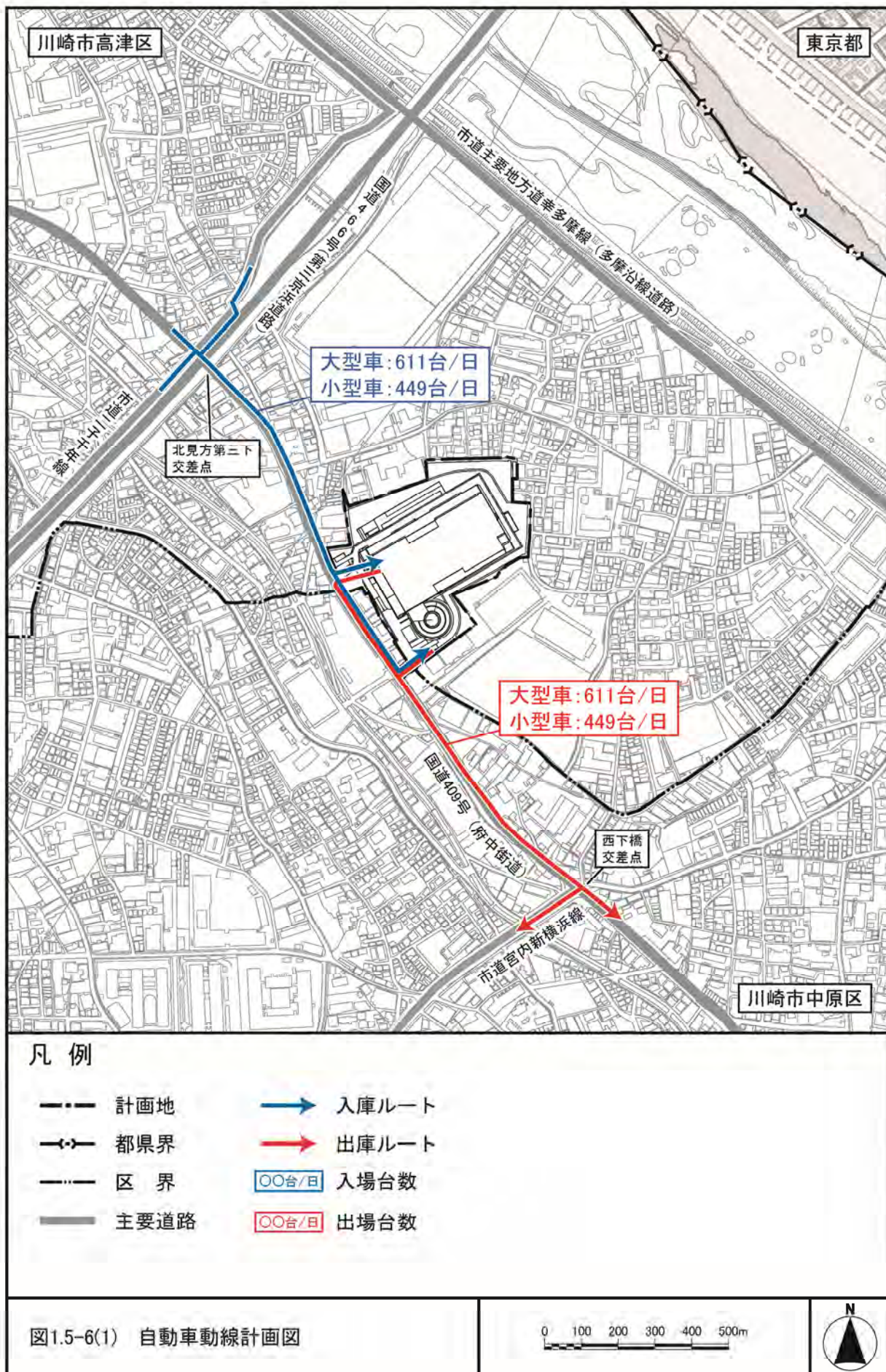
供用時における計画地内の歩行者動線は、図 1.5-7(3)に示すとおりである。

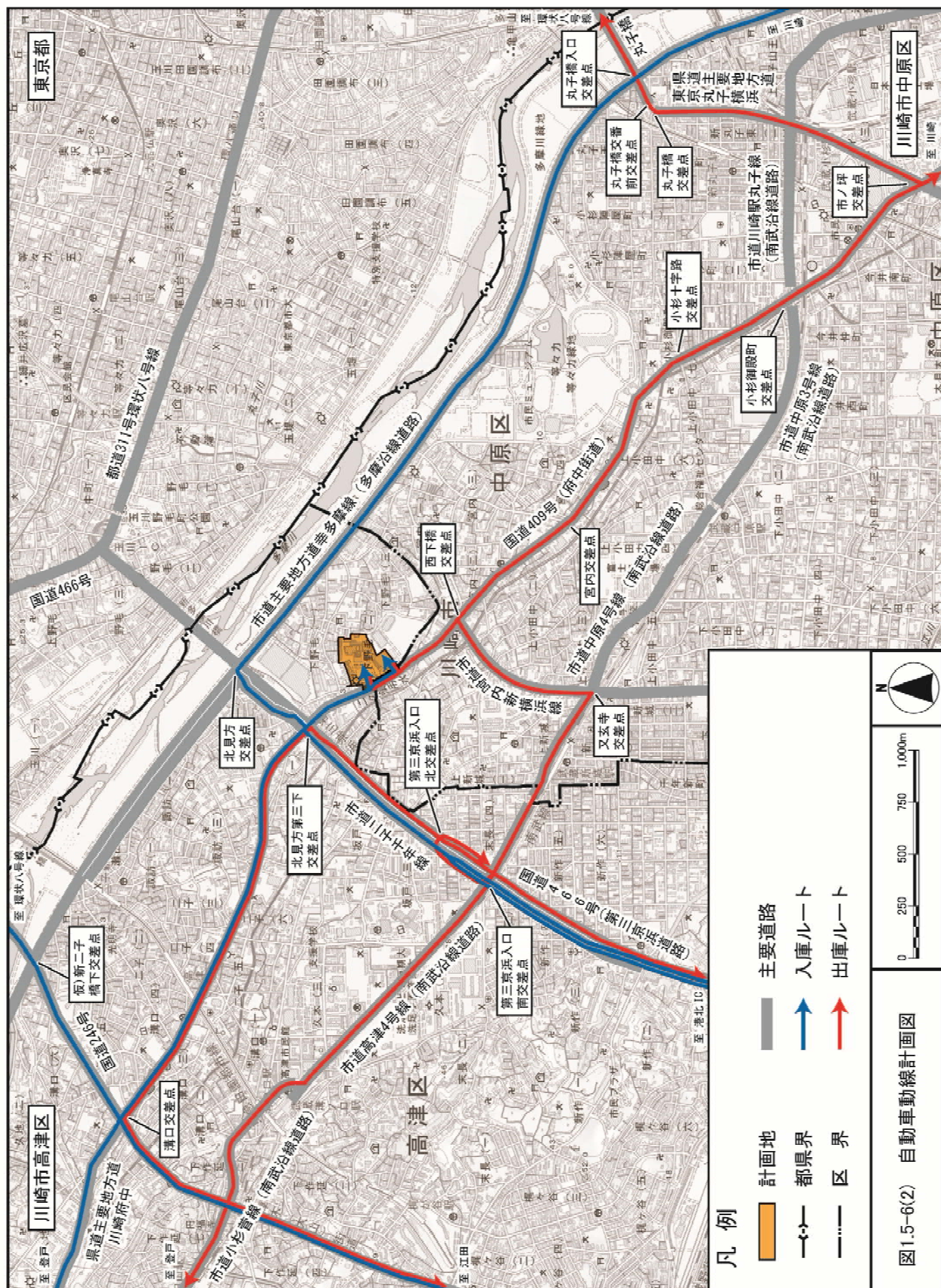
本事業では、敷地境界部に計画地内を通り抜けることが可能な歩道を整備する計画である。この歩道は、地域に開かれた散策ルートとしての機能だけではなく、国道 409 号（府中街道）と当該地域の広域避難場所である多摩川河川敷をつなぎ、有事の防災ネットワークの強化に寄与させる計画である。

ウ 駐車場計画

駐車場は、図 1.5-1(p.11 参照)に示したとおり周辺道路への影響や、計画地内の歩行者と自動車の交錯解消にも配慮しながら、施設利用者の利便性を考慮して計画建物の北側、南西側に分散させて配置する計画である。

計画地内には、物流施設及び産業支援施設用として大型車の駐車・待機場を 8 台、物流施設及び産業支援施設用の小型車の駐車場として 114 台、原付・自動二輪車を含めた駐輪場を 217 台整備する計画である。なお、駐車場は 24 時間利用される計画である。





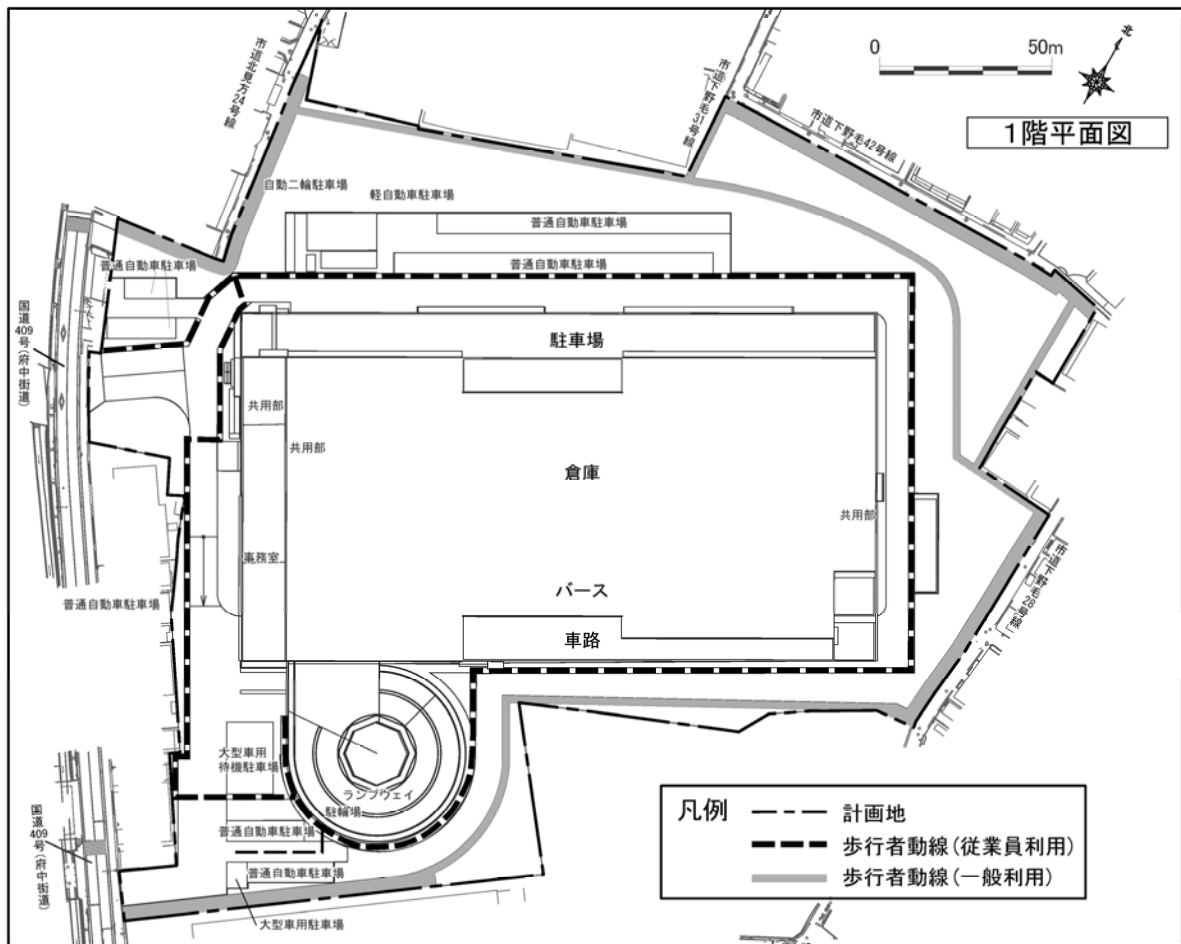


図1.5-7(3) 歩行者動線計画図 供用時(計画地内)

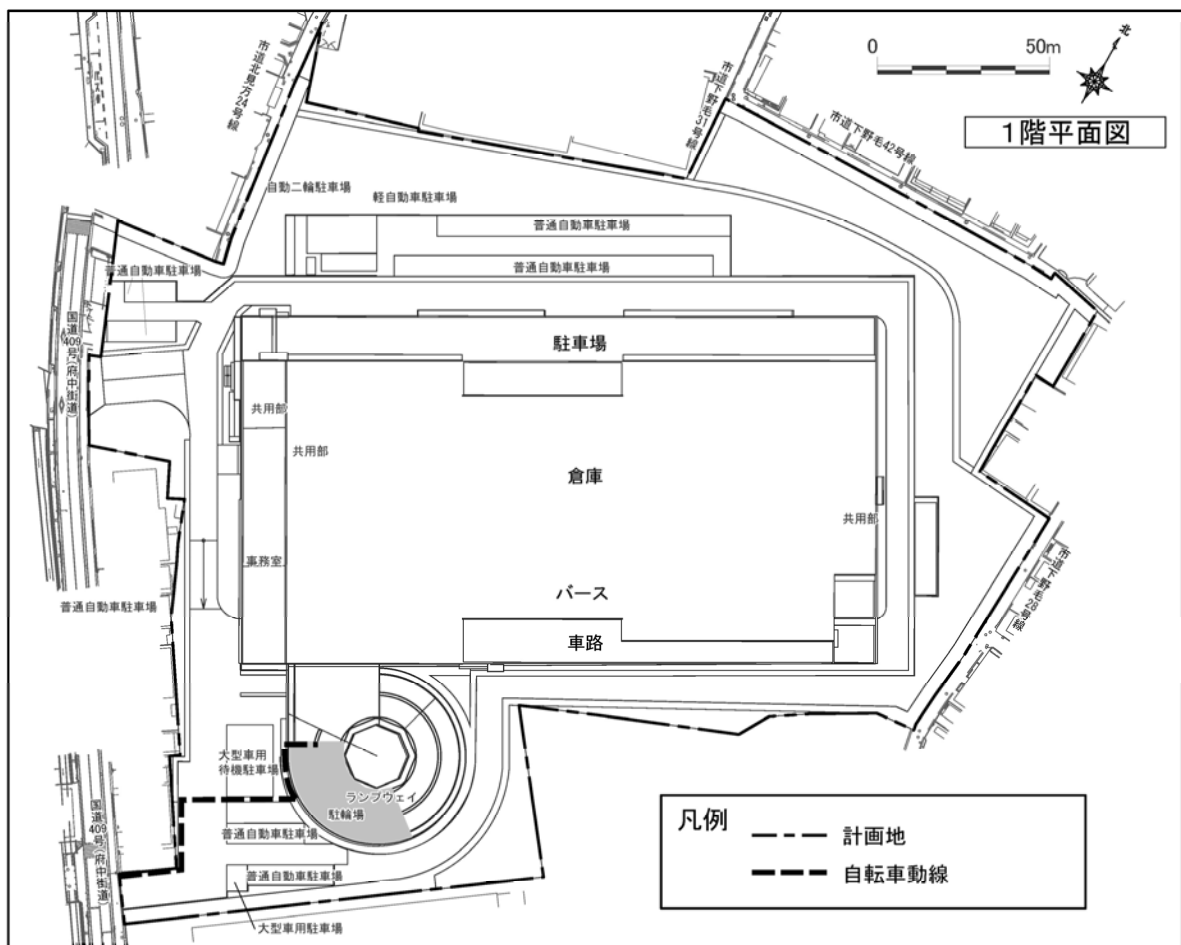


図1.5-7(4) 自転車動線計画図 供用時(計画地内)

(6) 供給施設計画

ア 給水施設計画

給水施設計画は、図 1.5-8 に示すとおりである。計画地への給水は、市道北見方 24 号線沿いに埋設されている既設の給水管（φ150）から引き込む計画である。

イ 電力・電話供給計画

電力・電話供給計画は、図 1.5-9 に示すとおりである。計画地への電力供給は、隣接する東京電力パワーグリッド（株）下野毛変電所から地中線にて供給を受ける計画である。

電話供給は、国道 409 号（府中街道）沿いの電柱から供給を受ける計画である。

また、再生可能エネルギー（太陽光発電）の活用を図る計画である。

ウ ガス供給計画

ガス供給計画は、図 1.5-10 に示すとおりである。計画地へのガスの供給は、市道下野毛 28 号線沿いに埋設されている既設のガス管から供給を受ける計画である。

(7) 排水施設計画

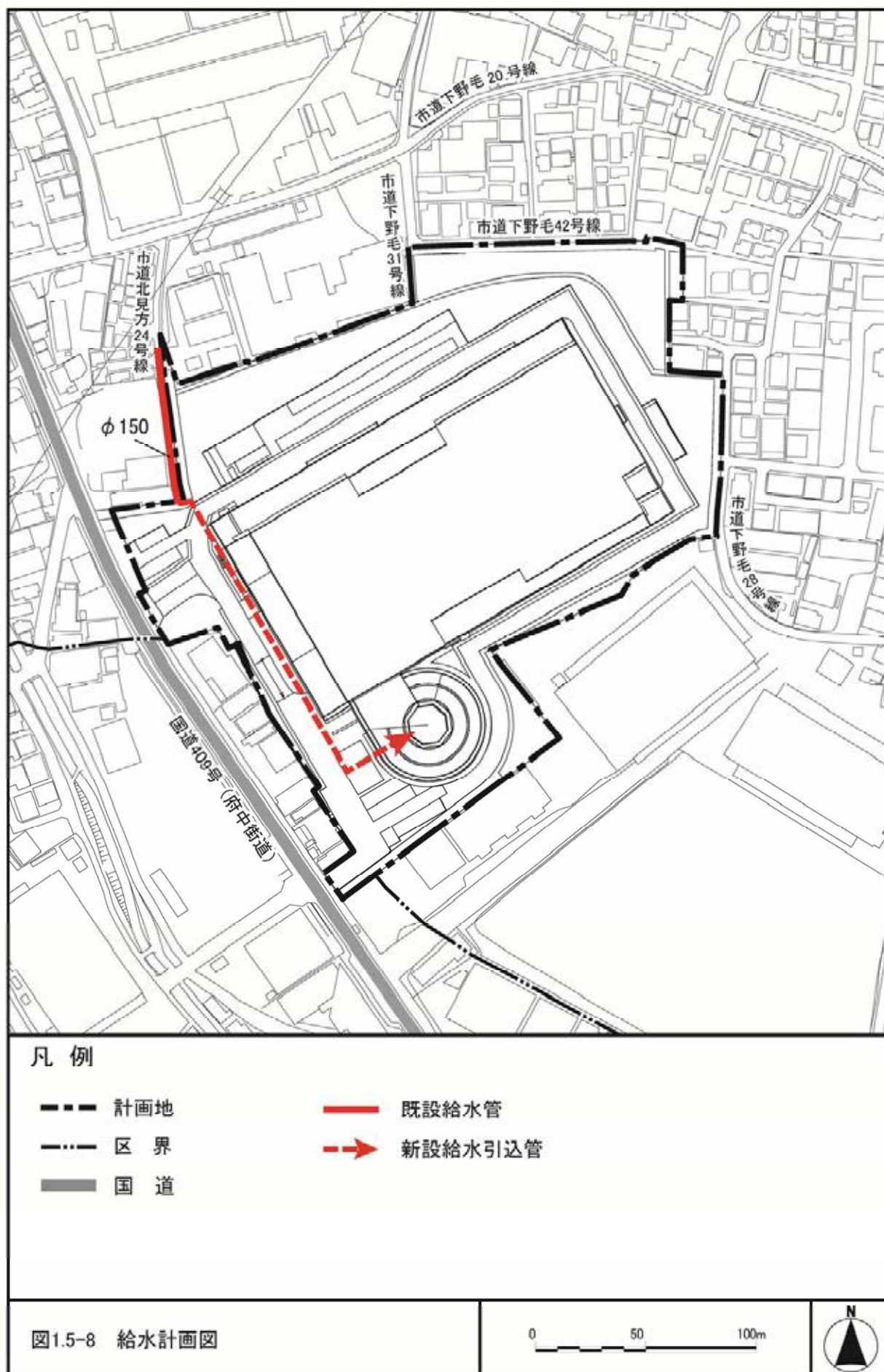
排水計画は、図 1.5-11 に示すとおりである。なお、計画地周辺の下水道は分流式で整備されているため、汚水及び雨水は別々の管路にて放流する計画である。

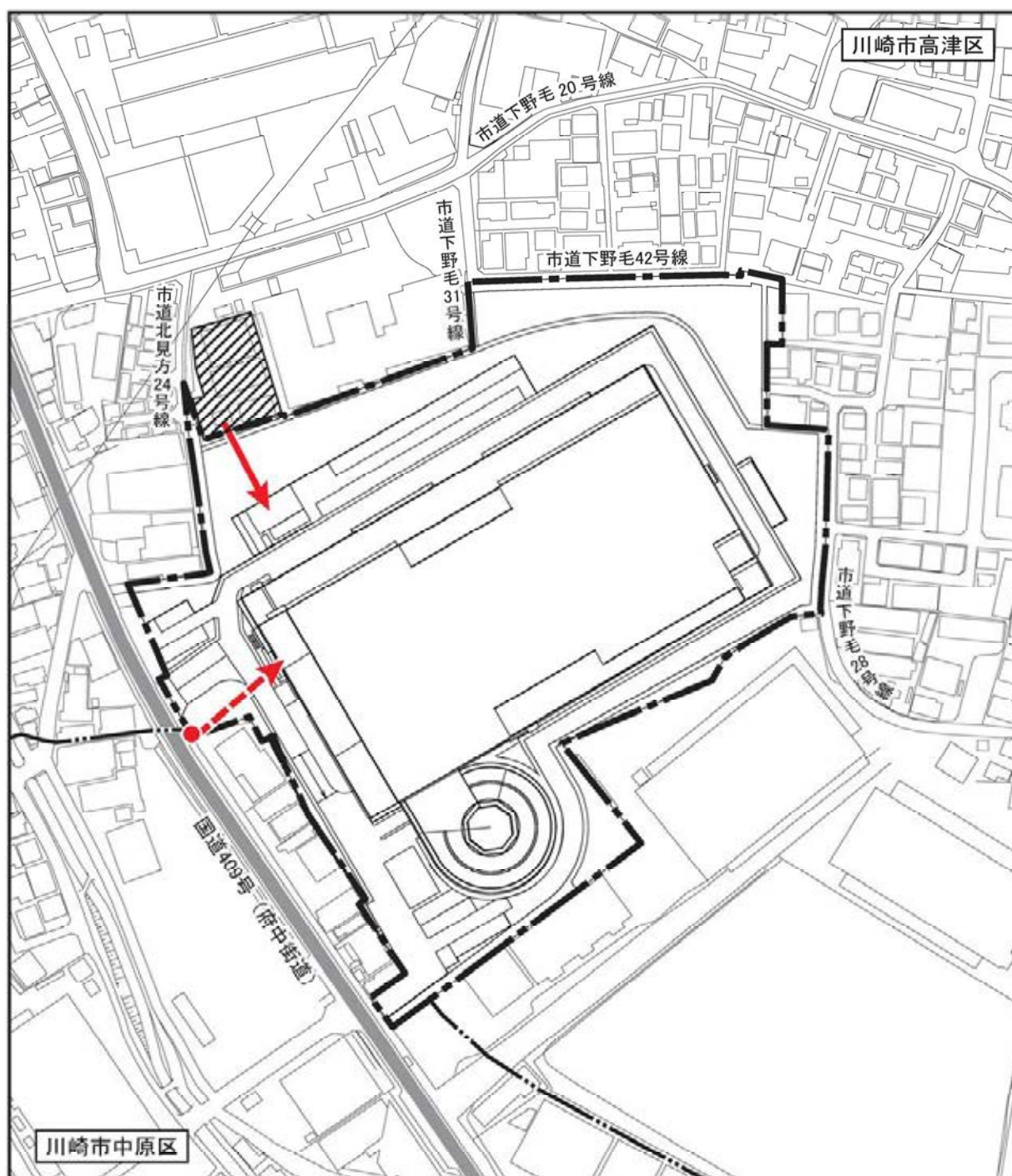
計画建物から発生する汚水は、計画地内に新設する汚水排水管（宅地内排水設備）を経て、市道北見方 24 号線沿いに埋設されている既設公共下水道管（污水管）及び市道下野毛 28 号線沿いに埋設されている既設公共下水道管（污水管）に放流する計画である。

また、雨水は、広域的な治水対策を勘案し、雨水貯留槽による雨水流出抑制対策を行う計画である。

雨水貯留槽は、計画地内の地下部に 3 か所設ける計画である。

放流量を一定以下に調整した後、計画地内等へ新設する雨水排水管（宅地内雨水排水設備）を経て、隣接道路に埋設されている既設公共下水道管（雨水管）及び現況水路に放流する計画である。





凡 例

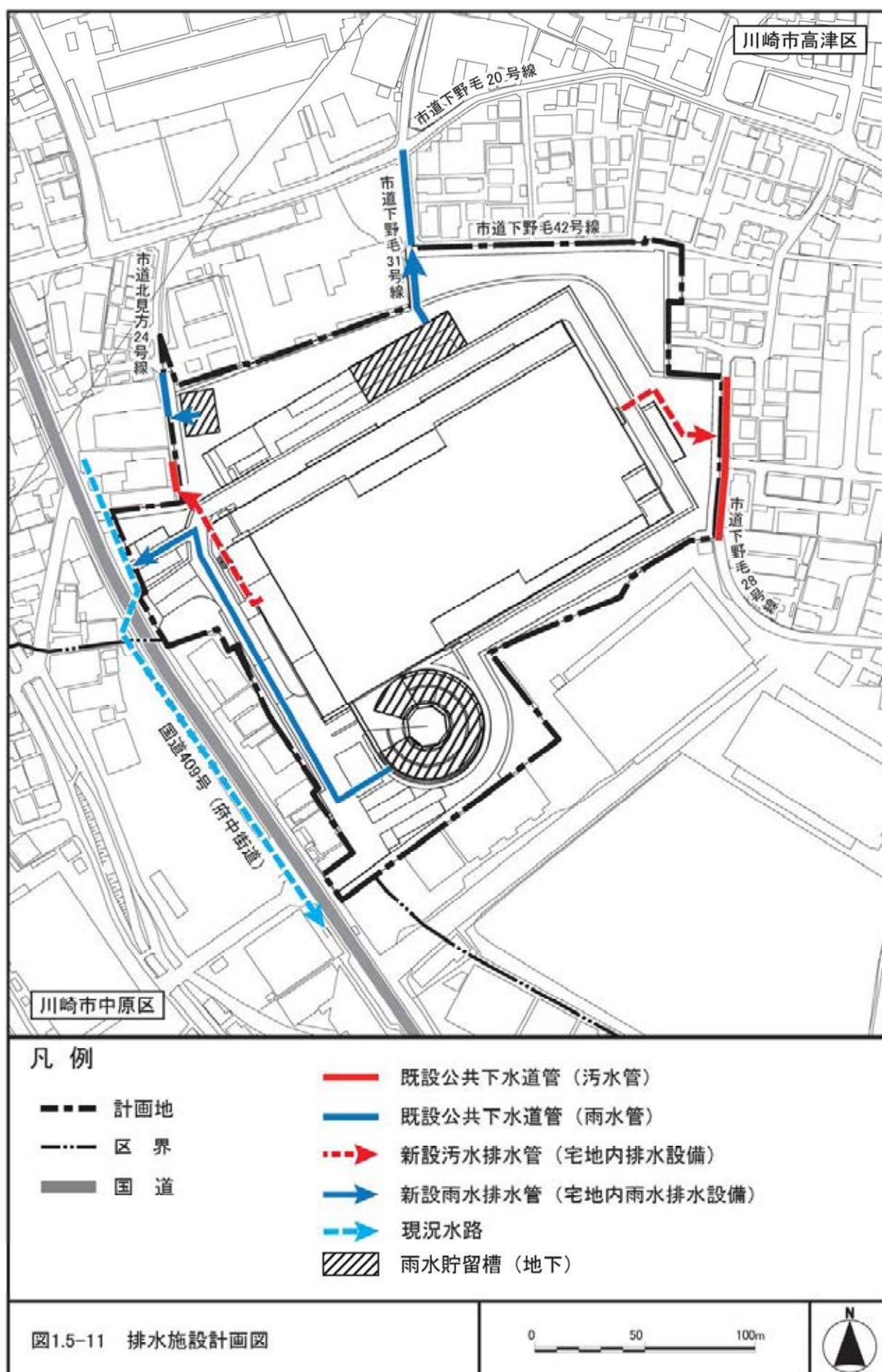
- | | |
|-----------|---------|
| --- 計画地 | 既設変電所 |
| -.-.- 区 界 | 既設引込柱 |
| — 国 道 | 新設電力引込線 |
| | 新設電話引込線 |

図1.5-9 電力・電話供給計画図

0 50 100m







(8) 熱源計画

本事業で使用する主な熱源及び設備機器の概要は、表 1.5-6 に示すとおりである。

計画建物の熱源は電気とし、物流倉庫の熱源としては、EHP^{注1}を導入する計画である。

また、再生可能エネルギーとして太陽光発電施設を計画建物屋上に設置する計画である。

表 1.5-6 主な熱源及び設備機器の概要

区 分	種類・規格等	台数
冷暖房設備	EHP 設備（3HP～52HP）	125 台
空調換気設備	有圧換気扇	156 台
再生可能エネルギー設備	太陽光発電パネル（1,000kW）	1 台

(9) 廃棄物処理計画

廃棄物保管施設計画は、図 1.5-12 に示すとおりである。

本事業の供用時に発生する事業系一般廃棄物及び産業廃棄物については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「川崎市廃棄物の処理及び再生利用等に関する条例」及び「廃棄物保管施設設置基準要綱」等に基づき、それぞれの施設用途ごとの廃棄物保管場所を確保し、事業系一般廃棄物（紙くず、厨芥、繊維くずなど）及び産業廃棄物（廃プラスチック類、金属くず、ガラス陶磁器くずなど）を種類別に分別できるよう整備する計画である。また、許可を受けた廃棄物収集運搬業者及び廃棄物処分業者に委託する等、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等に従い適正に処理する計画である。

(10) 防災機能計画

防・消火計画は、図 1.5-13 に示すとおりである。

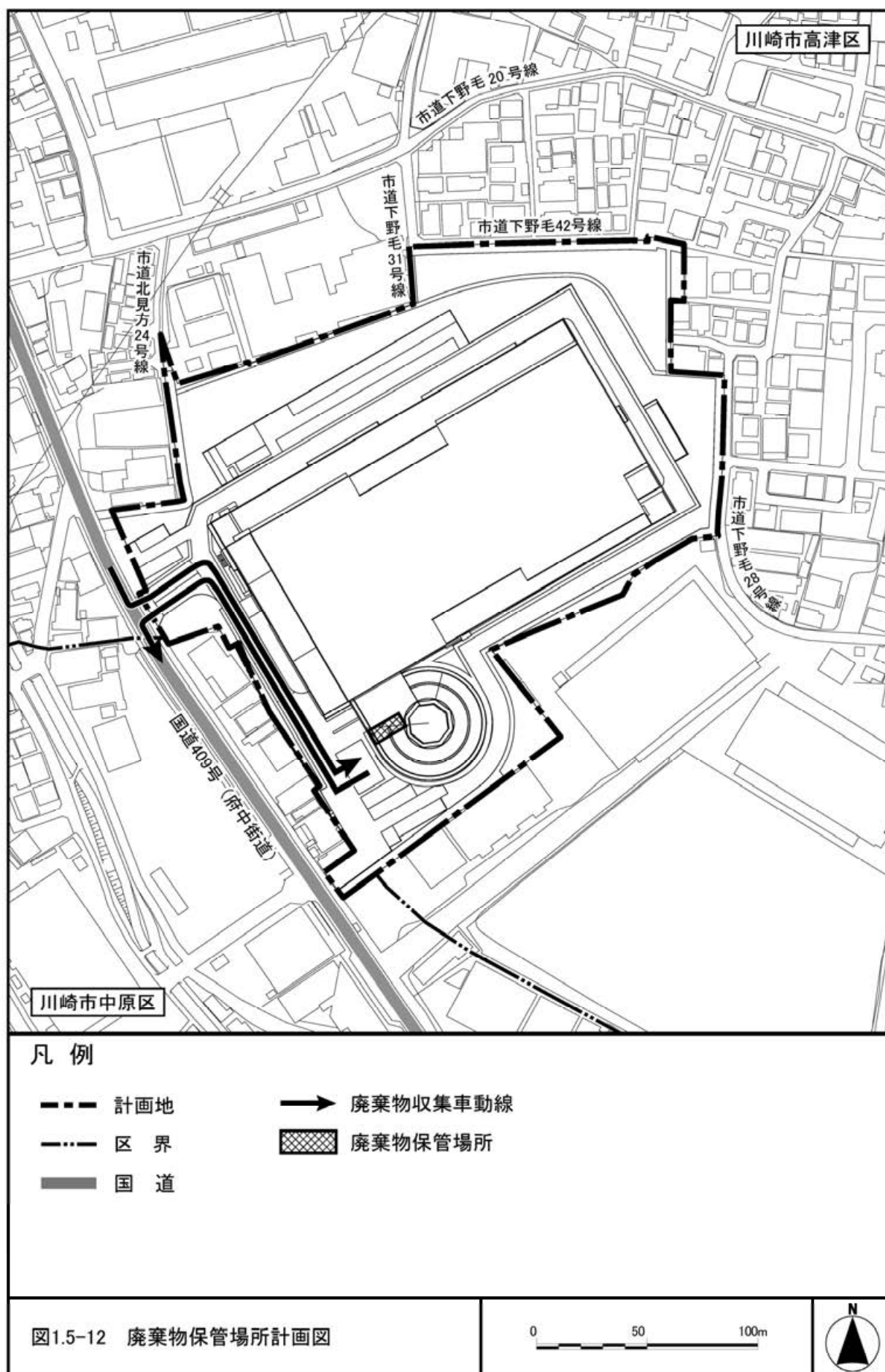
消防水利は、既設の消火栓に加えて新たに防火水槽を設置することで、有効消防水利を充足させる計画である。

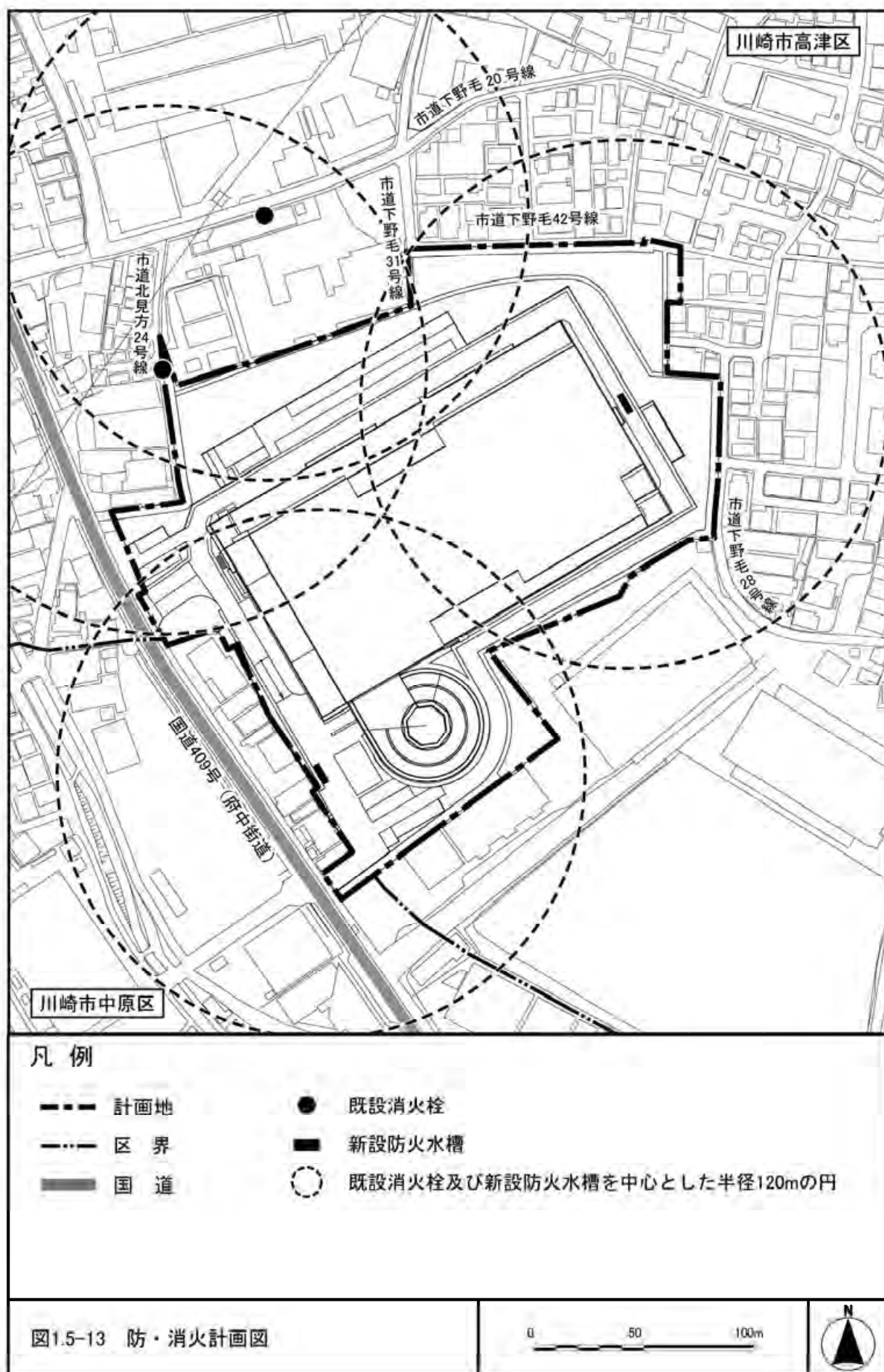
また、一時避難施設として、水害時には計画建物の一部を、その他の有事の際には広場（公開空地）を開放し、地域の避難場所の拡充に寄与する計画である。

敷地境界付近に整備する歩道については、通り抜け通路とすることにより、当該地域の広域避難場所である多摩川緑地と、国道 409 号をつなぎ、安全な防災ネットワークの一部として寄与していく計画である。

注8

EHP とは Electric Heat Pump の略で、電気モーターでコンプレッサーを駆動させ、ヒートポンプサイクルにより冷房・暖房を行うシステムのことである。





(11) 施工計画

ア 工事概要

本事業の工事概要は表 1.5-7 に、工事工程は表 1.5-8 に、仮設防災計画は、図 1.5-14(1)～(2)に示すとおりである。

工事期間は、全体で約 33 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。

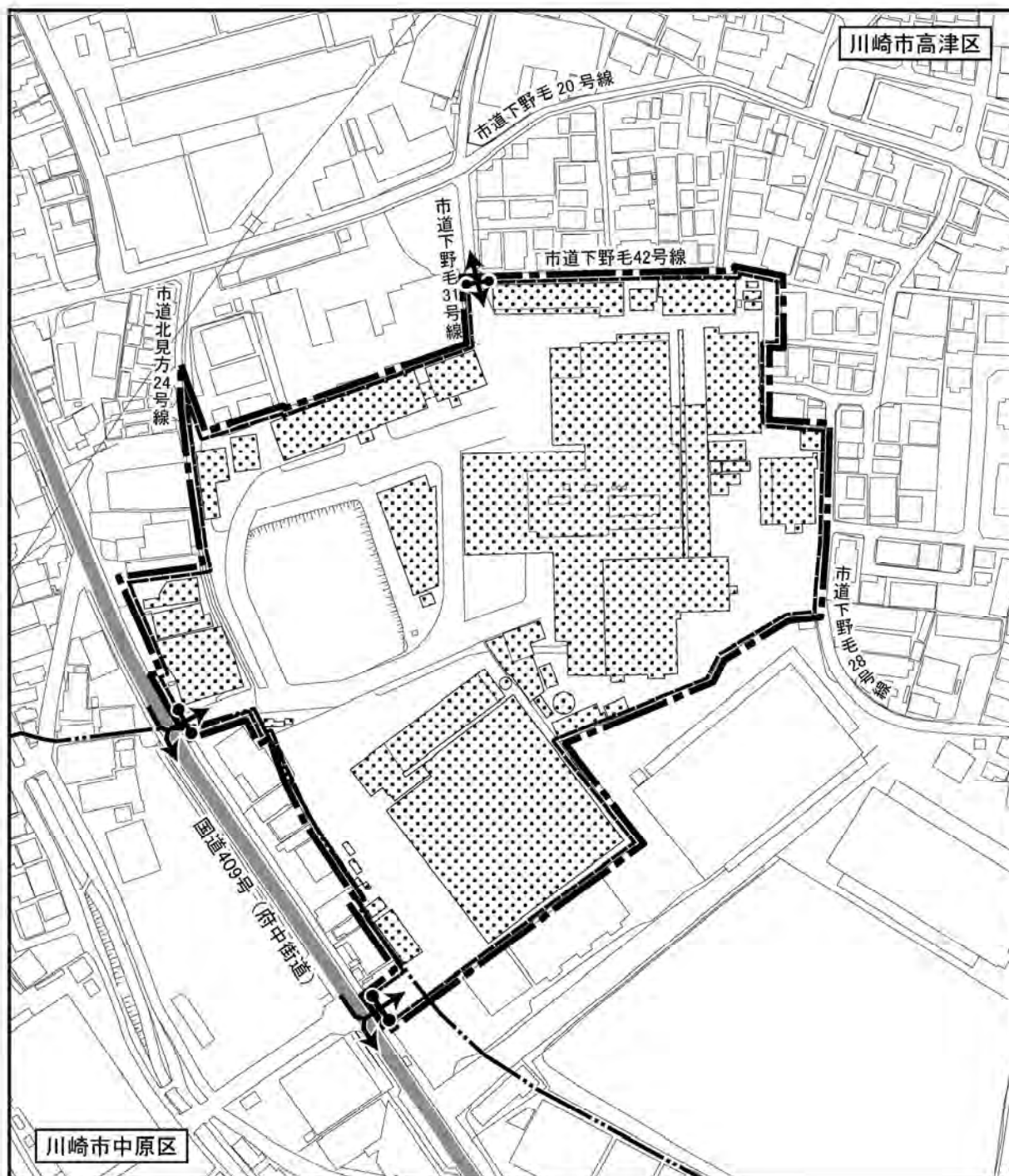
工事は、既存建物の上屋等の解体・撤去を行い、計画建物の新築工事に入る。新築工事には、杭工事、土工事、基礎躯体工事等が含まれる。

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 か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 1.5-7 工事概要

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



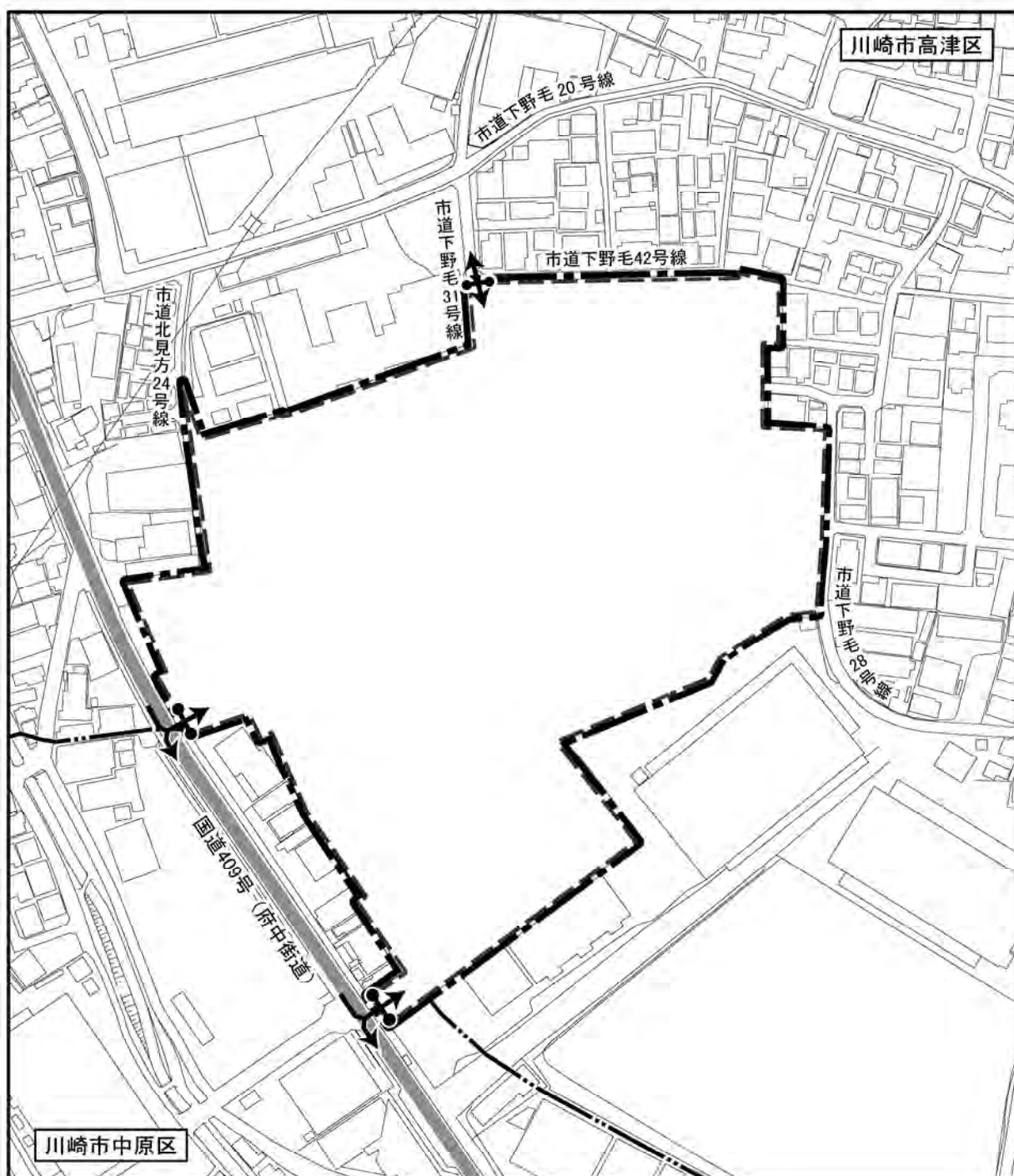
凡 例

- | | |
|-----------|--------------|
| --- 計画地 | — 仮囲い (H=2m) |
| - - - 区 界 | 工事用車両出入口 |
| — 国 道 | 既存建物 |

図1.5-14(1) 仮設防災計画図
(準備・仮設工事、解体工事)

0 50 100m





凡 例

--- 計画地

— 仮囲い (H=2m)

- - - 区 界

工事用車両出入口

— 国 道

図1.5-14(2) 仮設防災計画図 (開発・新築工事)

0 50 100m



イ 造成計画等

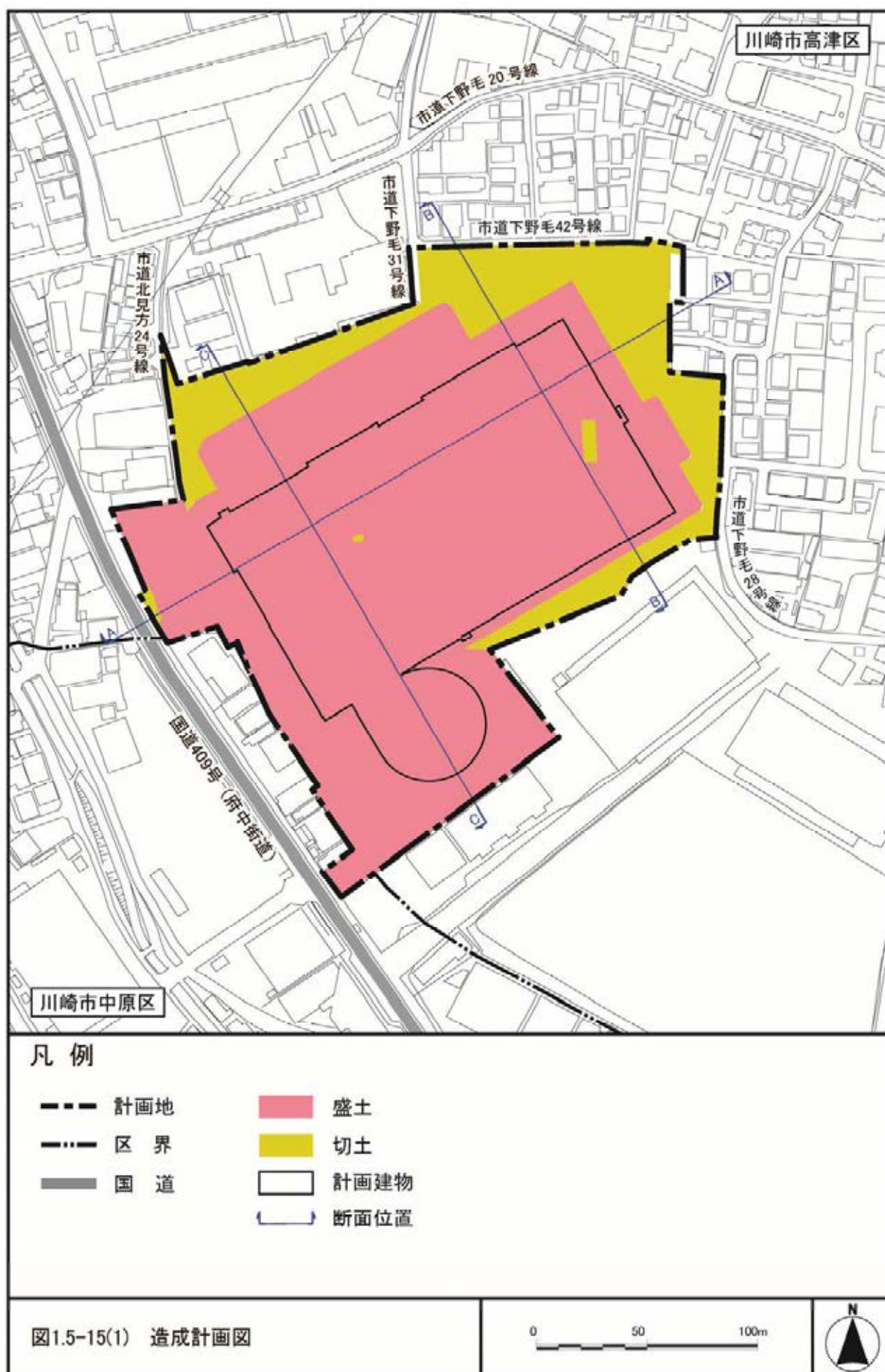
造成計画における土工の概要は表 1.5-9 に、造成計画平面図は図 1.5-15(1)～(2)に示すとおりである。

計画地内は、工場・倉庫として利用されていたため、現状で平坦な地形であるが、当地区周辺は、洪水ハザードマップ（高津区）の洪水浸水想定区域において、多摩川水系の河川の氾濫時に広範囲の浸水が想定されていることを受け、一時避難場所としても機能させるために造成工事を行う計画である。

また、計画建物基礎掘削、雨水貯留槽などの地下構造物築造に伴う構造物残土が発生する計画である。

表 1.5-9 土工概要

項 目	数 量	備 考
切 土	約 5,200 m ³	造成工事、建築工事、雨水貯留槽工事等
盛 土	約 32,700 m ³	造成工事



ウ 工事中の安全対策及び環境保全対策

工事中の安全対策及び環境保全対策として、次の事項を実施する計画である。

(ア) 安全対策

- ・工事実施に先立ち、指揮・命令系統を記載した組織表を作り、責任体制を明確にし、外部からの問い合わせに対して適切かつ迅速に対応する。
- ・工事区域の外周部では、既存の塀等を活用するほか、メッシュフェンス・仮囲い等を設置することで、歩行者や自転車等の安全を確保する。
- ・曜日や時間等に配慮した施工計画を策定し、工事用車両が特定の日または時間帯に集中しないよう計画的な運行管理を行う。
- ・工事用車両の走行時間や走行台数を適宜調整する。
- ・工事用車両の出入口付近には、必要に応じて交通誘導員を配置し、一般車両及び歩行者の安全を確保するとともに、周辺道路の円滑な交通流の確保に努める。
- ・工事用車両の運転者への工事用車両走行ルート上の危険箇所の周知、運転時間の指示及び低速走行等の安全運転並びに周辺道路での駐停車禁止等の指導を徹底し、一般車両及び歩行者の安全の確保に努める。
- ・計画地内に工事用車両の待機スペースを確保する。
- ・作業員に対して新規入場者教育を行い、毎日の作業開始前には危険予知活動や作業前点検を行うことを徹底するなど、安全教育を実施する。

(イ) 粉じん、排出ガス及び騒音、振動対策

- ・建設機械は、可能な限り最新の排出ガス対策型及び低騒音型の機械を使用する。
- ・曜日や時間等に配慮した施工計画を策定し、建設機械の稼働や工事用車両が一時的に集中せず平準化するよう配慮する。
- ・建設機械は、作業休止中のアイドリングストップを徹底する。
- ・粉じん等の発生・飛散を抑制するために、計画地内や周辺道路への散水・清掃等を適宜行うとともに、工事用車両の退出の際にはタイヤの洗浄を行う。
- ・工事区域の外周部では、既存の塀等を活用するほか、仮囲い等を設置することで、粉じん飛散防止や騒音低減に努める。
- ・工事用車両の運転者に対して、「川崎市エコ運搬制度」に基づくエコドライブや低公害・低燃費車の積極的使用等の指導を徹底する。
- ・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。

(ウ) 水質汚濁対策

- ・工事中の敷地に降った雨水が直接敷地外に流出しないように配慮する。
- ・工事中の雨水排水は、仮設沈砂施設等により処理した上、既設の雨水排水管に排水し、適正な排水の維持に努める。
- ・主に土工事の際の湧水の処理について、仮設沈砂施設による処理の後、既設の雨水排水管に放流する等、適正な排水処理を徹底する。

(エ) 土壌汚染対策

- ・杭工事を行う場合は、汚染土壌を含んだ汚泥等が発生する可能性があるため、法令に基づき適正に処理する。
- ・積み込み後の土壌表面のシートによる養生や搬出車両のタイヤ洗浄などにより汚染土壌の拡散の防止に努める。

(オ) 悪臭対策

- ・防水工事を行う際は、可能な限り悪臭の発生抑制に努める。
- ・塗装工事を行う際は、低 VOC（揮発性有機化合物）塗料等による塗装を指定し、VOC の排出抑制に努める。

(カ) 資源・廃棄物対策

- ・建築計画や施工計画の策定段階から、建設廃棄物や残土の発生量の低減やリサイクル材の積極的利用を念頭に計画し、循環型の仕組みづくりに配慮する。
- ・建設工事に伴い発生する廃棄物は分別を徹底し、再資源化を図るとともに、許可を受けた廃棄物処理業者等に委託し、適正に処理する。

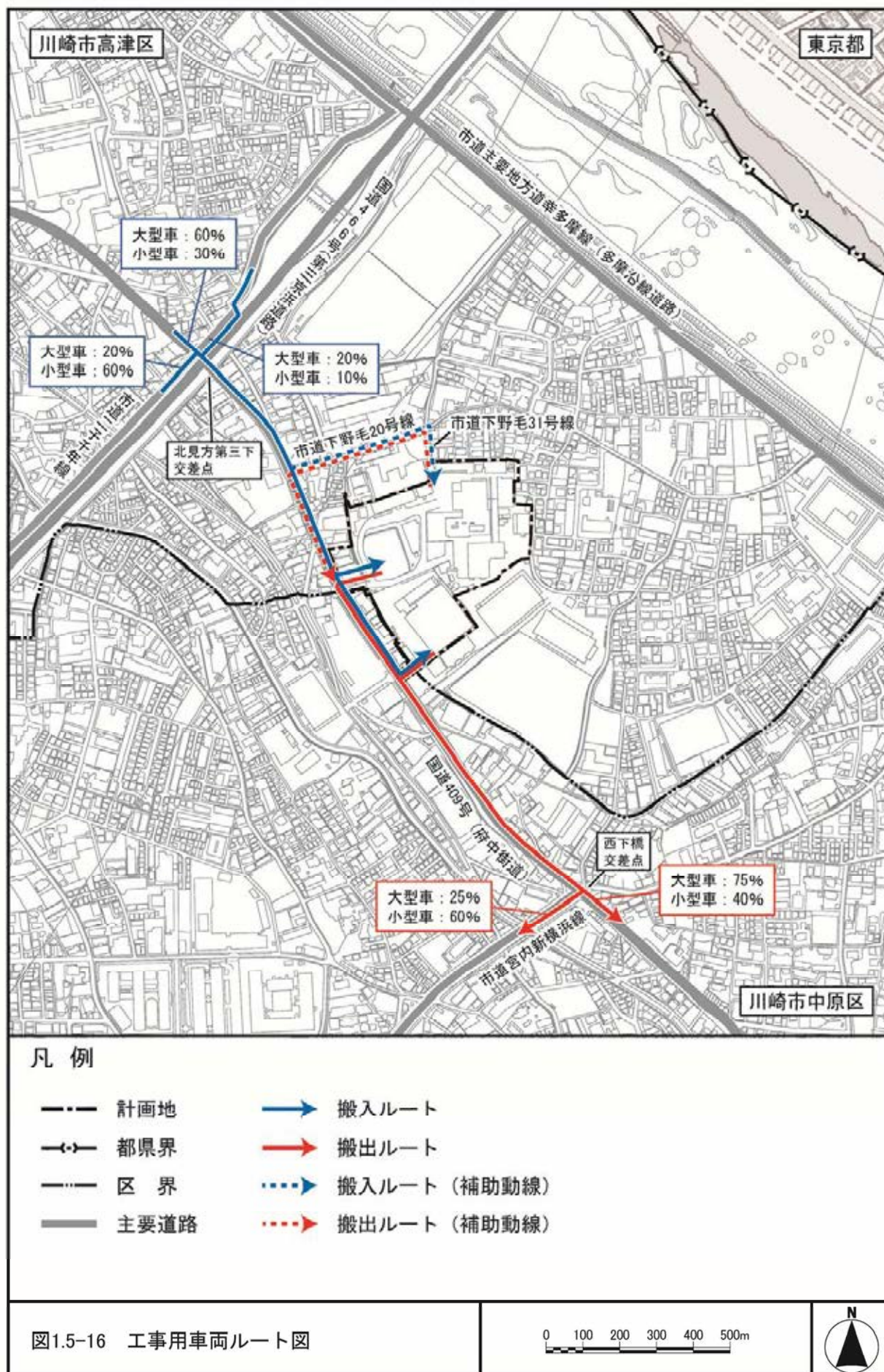
エ 工事用車両走行ルート

工事用車両の主な走行ルートは、図 1.5-16 に示すとおりである。

工事用車両の入出庫は、計画地西側の国道 409 号（府中街道）に面した 2 箇所をメインとし、左折イン・左折アウトを徹底する計画である。

なお、工事上の安全性や効率性を鑑み、一時的な通勤用車両等の走行の可能性を考慮して、小型車に限定し、計画地北側の出入口を補助動線として確保する。

工事用車両の大型車のピークは工事開始後 13 ヶ月目であり、日台数の合計値は片道 192 台/日（大型車 141 台、小型車 51 台）である。なお、工事用車両（大型車）走行台数は、工事開始後 12 ヶ月目と 13 ヶ月目で同じ台数であるが、工事用車両（小型車）の走行台数が 13 ヶ月目の方が多いため、13 ヶ月目を予測時期とした。



第 2 章 環境影響評価の経過

第2章 環境影響評価の経過

1 条例環境影響評価準備書の縦覧期間及び縦覧場所

縦覧期間	令和6年8月19日（月）～令和6年10月2日（水）（45日間）	
縦覧場所	川崎市	高津区役所、中原区役所、 環境局環境対策部環境評価課

2 説明会の開催日時、場所、参加人数及び周知方法等

	第1回	第2回
日 時	令和6年8月30日（金） 19：00～20：05	令和6年8月31日（土） 19：00～20：10
場 所	川崎市総合福祉センター（エポックなかはら） 7階 第3会議室 所在地：川崎市中原区上小田中 6-22-5	
参加人数	20名	15名
説明会開催の 周知方法	・「（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関する説明会のご案内」を、令和6年8月19日（月）及び令和6年8月26日（月）に各戸配布した。	
条例環境影響評価 準備書の内容の 周知方法	・「（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あらまし」を資料として説明会来場者に配布した。 ・条例環境影響評価準備書から図表等を抜粋して作成した説明用スライドを基に、説明会来場者に対して、計画概要及び環境影響評価の内容を説明した。	

3 意見書の提出数

意見書： 1名1通

第3章 市民意見の内容と 指定開発行為者の見解

第3章 市民意見の内容と指定開発行為者の見解

本章では、意見の内容とそれらの意見に対する指定開発行為者の見解をまとめている。

提出された意見書に、複数の項目に関する意見が記載されていた場合は、項目別に分類して整理することを基本としている。

意見の内容と指定開発行為者の見解は表 3-1、表 3-2 及び表 3-3 に示すとおりである。

なお、条例準備書に対する市民意見の全文は資料編に記載している。

【記載例】

1 「〇〇〇〇」について

表〇-〇 条例準備書に対する市民意見の内容と指定開発行為者の見解
(〇〇〇〇について)

項目		意見の内容	指定開発行為者の見解
○	○	○ ○ ○ ○ を要望する。 この欄には、左記の分類に該当する意見書の内容を記載しています。	本事業においては、○ ○ ○ ○ について検討し、○ ○ ○ ○ と考えています。 この欄には、各項目のご意見に対する指定開発行為者の見解（考え方）を記載しています。
○	○		
○	○		
○	○		
.....		この欄には、意見書の分類を記載しています。	

1 「環境影響評価」について

表 3-1 条例準備書に対する市民意見の内容と指定開発行為者の見解
(環境影響評価について)

項目	意見の内容	指定開発行為者の見解
構造物の影響	風害の調査が不自然である。高さ 20 メートルを超える部分によるビル風の影響を評価しているようにみえない。 この付近では南風の強い風が頻繁に吹いている。上空 40 メートルの風はさらに強くビル風が発生することは想像にかたくない。 この高い建物がすぐ近くに建てられると南方向からの風がぶつかると、我が家の周辺がちょうど強風域になると推測され怖い。 参考： https://taisaku.birukaze.com/category/1876429.html 計画では樹木を植えて対策するとあるが、3 階建ての屋上でもその対策は有効なほどの高い樹木を植えるのか確認してほしい。	風環境の変化の予測には、風洞実験、もしくはコンピュータ上で数値流体解析 (CFD*) を行う方法がよく採用されます。本事業の実施に伴う風環境の変化の程度の予測・評価は、後者の手法を採用することを条例環境影響評価方法書においてお示しし、「都市の風環境予測のための CFD ガイドブック (令和 2 年 1 月、日本建築学会)」に基づいて解析を実施しました。 地上 2.0m を対象とした解析結果からは、計画地周辺の現況及び計画建物完成後は、概ね住宅地相当の領域 A の風環境であり、計画建物の出現が計画地周辺の風環境に著しい影響を及ぼすことはないと考えています。ご意見の「樹木を植えて対策する」は、計画地内の広場・緑地の空間の風環境をより良好にすることを目的として検討している対策です。 計画建物の出現による風環境の変化は、建物に吹き付けた風が左右に回り込む際に地表面に「吹き降ろす」現象や建物の壁面に吹き付けた風が直接下方に向かう「逆流」という現象により、一般的に高層部より地表面付近で顕著に表れます。 今回は上述のとおり、計画建物完成後の地上 2.0m での計画地周辺での風環境の変化はほとんど見られなかったため、建物 3 階付近の現在からの風環境の変化も同様に、ほとんどないものと考えられます。 なお、風環境の変化を小さくするための環境保全のための措置として、計画建物の南側壁面は各階のバース部を開放型として凹凸形状とするほか、屋上階の北西面、東面と南東面の一部をセットバックさせるなどの措置を講じています。 ※CFD : Computational Fluid Dynamics の略称
日照障害	日照環境についてもそもそも 20 メートルにすべきところを特段の理由で市が緩和して生じる影響であるのであれば 20 メートルで建てた場合とそうでない場合の差については市に責任が帰属する被害と言える。 冬至日での影響が 8 時から 16 時までの間で 1~2 時間程度であっても、本来、夏は日が長く奪われる日照時間が長くなるのであれば受け入れられない。	建築基準法では、冬至日における日影規制が定められています。本事業では、建物を敷地境界からセットバックすることで日影の影響を最小限に抑え、この規制を順守する事業計画としています。 なお、この規制は、本事業では、『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』の適用を受けることで、準工業地域で規制される日影検証の地盤高さが平均地盤面 +4m から ±0m に引き下げられ、より厳しい規制となっています。

2 「指定開発行為」について

表 3-2 条例準備書に対する市民意見の内容と指定開発行為者の見解
(指定開発行為について)

項目	意見の内容	指定開発行為者の見解
指定 開 発 行 為	<但し書きの適用に関して> この周辺で高さ 42 メートルもの建物は周辺になくすべて 20 メートルの制限を守っていると承知しているがなぜこの建物だけ許可されるのか高度地区の但し書き適用理由が不明確 どの項目で但し書きが適用させる事案化を明確にすることにより市の責任を明確にしてほしい。 https://www.city.kawasaki.jp/500/cmsfiles/contents/0000132/132591/koudo.pdf	本計画地は、川崎都市計画高度地区で定める第3種高度地区における、建築物の高さを 20m以下とする制限を有しています。本計画では、建蔽率を可能な限り低く抑えけるとともに、敷地前面道路から十分な離隔距離をとって建物を配置し、敷地内にまとまった公開空地を設けることで、周囲に対する圧迫感などの軽減を図ることにより、周辺市街地と調和に配慮した良質な住環境の形成が図れる配置計画としております。 また、日影を及ぼす周辺へ配慮し、建築基準法に定める日影制限より厳しい条件を満足する配置及び建物形状とするほか、計画敷地内の公開空地を緑化することで、緑あふれる空間を実現し、周辺住民も利用できる憩いの場を提供し、周辺環境へ配慮しております。 環境面への配慮としては、CASBEE 川崎 A を取得する計画としております。防災面への取り組みとして、災害時には計画建物の一部や公開空地を一時避難場所として開放し、地域防災にも寄与する計画としています。 以上により、本計画は『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』（https://www.city.kawasaki.jp/templates/outline/500/0000008388.html）に適合した計画となっていることから、建築物の高さが 20m を超える高さとなっています。
	但し書きの条件のひとつは公共の施設のためにやむを得ない場合に限り但し書きが適用されるはずであり、高くしなければならぬ理由を説明すべきである。42m の高さは市の都合で緩和した建てられる高さの最大高さを申請しているが、このような建物を建てなければならないやむを得ない事情が一切説明されておらず、市による権利の乱用にあたる可能性が大きいと考える。	環境面への配慮としては、CASBEE 川崎 A を取得する計画としております。防災面への取り組みとして、災害時には計画建物の一部や公開空地を一時避難場所として開放し、地域防災にも寄与する計画としています。 以上により、本計画は『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』（https://www.city.kawasaki.jp/templates/outline/500/0000008388.html）に適合した計画となっていることから、建築物の高さが 20m を超える高さとなっています。
	20 メートルを超える部分について北方向にある 2 側面に傾斜をつけないのはおかしい。現状北西側にのみ傾斜をつけているが、北東の側にも傾斜をつけてほしい。傾斜をつけて中央にもう一階上に積み上げたほうがまだましである。	本事業では、ただし書きの適用を受けることで、準工業地域で規制される日影検証の地盤高さが平均地盤面+4mから±0mに引き下げられ、より厳しい規制となります。 現設計は、この日影規制や高度地区における北側斜線の規定を満足する計画としています。
	車両が乗り入れるわけでもないと思われるのになぜ 5 階 6 階が 6m 以上もある意味がわからない。	5 階の倉庫は 4 階から連続した倉庫機能、6 階の産業支援施設には、ベンチャー企業や高度なものづくりを実現する工場等、多様な業種の入居が想定されます。そのため、幅広いニーズにお応えできる階高を確保しています。
植 栽 維 持 管 理	下野毛団地がやっているような殺虫剤散布をより大々的に行うことを前提にしているのかも確認してほしい。	計画地内の植栽の維持管理は、計画的かつ段階的に行っています。病虫害防除については、周辺への影響を考慮し、適切な方法にて実施してまいります。
プ ラ イ バ シ ー	20 メートルを超える部分に産業支援機構がはいる場合、周辺を見渡せる場所に一切、窓をつけないでほしい。 周辺を上から監視でき、プライバシーの侵害となり居住環境が悪化する。	建築基準法に基づき、採光を確保するために窓を設ける必要があります。 本事業では、プライバシー保護の観点から、窓の位置や種類については慎重に検討致します。

3 その他

表 3-3 条例準備書に対する市民意見の内容と指定開発行為者の見解
(その他)

項目		意見の内容	指定開発行為者の見解
その 他	その 他	<意見書の提出方法の制限> 各区役所に配布されている意見書の送付先の案内の記載が郵送または持参または川崎市のフォームでの提出を条件とし、Email、FAX での受付を拒否しているが、唯一の電子送付手段である川崎市のフォームでの提出についてそのフォームにたどり着けないようになっており好ましくない。	意見書の提出の方法についてのご要望は、川崎市にお伝えしていきます。

第 4 章 関係地域の範囲

第4章 関係地域の範囲

関係地域は、環境に影響が及ぶと予想される範囲とし、以下に示す範囲を包含する地域とする。

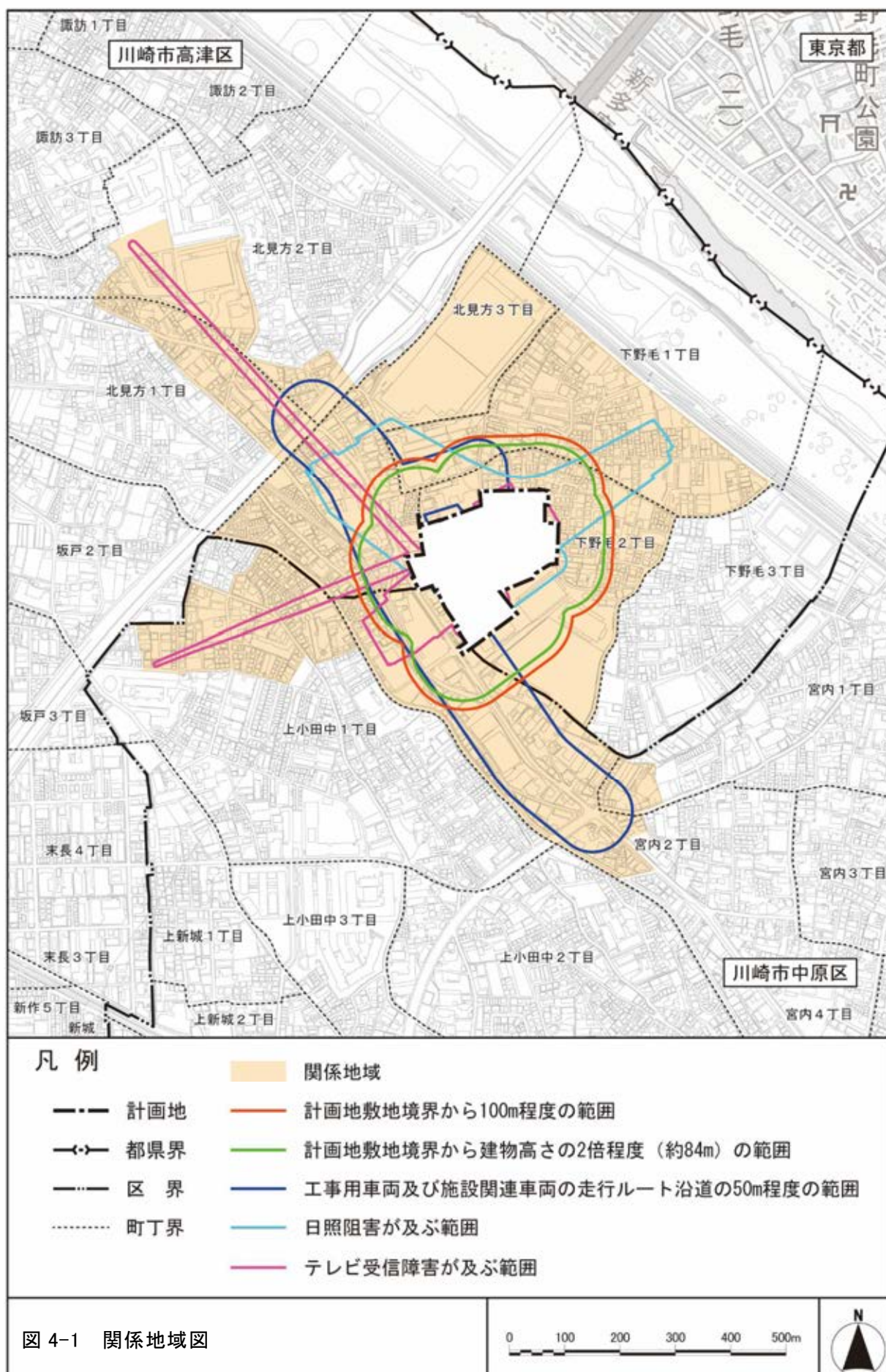
- ・ 建設機械の稼働に伴う騒音、振動等の影響が及ぶおそれのある計画地敷地境界から 100m 程度の範囲
- ・ 風害を及ぼすおそれのある計画地敷地境界から建物高さの 2 倍程度（約 84m：最高高さ約 42m）の範囲
- ・ 工事用車両及び施設関連車両の走行に伴う騒音、振動等の影響が及ぶおそれのある走行ルート沿道から 50m 程度の範囲
- ・ 日照障害が及ぶ範囲
- ・ テレビ受信障害が及ぶ範囲

関係地域の範囲は図 4-1 に、当該地域を管轄する市及び区の名称並びにその町丁名は表 4-1 に示すとおりである。

表 4-1 関係地域の範囲

市 名	区 名	関係町丁名
川崎市	高津区	下野毛 1 丁目、下野毛 2 丁目、北見方 1 丁目、北見方 2 丁目、北見方 3 丁目 上記町丁の全部又は一部
	中原区	宮内 1 丁目、宮内 2 丁目、上小田中 1 丁目 上記町丁の一部

※関係町丁名は、図 4-1 に対応する。



参考資料

条例準備書に対する市民意見全文

意見書 1

＜但し書きの適用に関して＞

この周辺で高さ 42 メートルもの建物は周辺になくすべて 20 メートルの制限を守っていると承知しているがなぜこの建物だけ許可されるのか高度地区の但し書き適用理由が不明確

どの項目で但し書きが適用させる事案化を明確にすることにより市の責任を明確にしてほしい。<https://www.city.kawasaki.jp/500/cmsfiles/contents/0000132/132591/koudo.pdf>

※見解の記載箇所：「2 「指定開発行為」について」p. 51

20 メートルを超える部分について北方向にある 2 側面に傾斜をつけないのはおかしい。現状北西側にのみ傾斜をつけているが、北東の側にも傾斜をつけてほしい。傾斜をつけて中央にもう一階上に積み上げたほうがまだましである。

※見解の記載箇所：「2 「指定開発行為」について」p. 51

車両が乗り入れるわけでもないと思われるのになぜ 5 階 6 階が 6m 以上もある意味がわからない。

※見解の記載箇所：「2 「指定開発行為」について」p. 51

但し書きの条件のひとつは公共の施設のためにやむを得ない場合に限り但し書きが適用されるはずであり、高くしなければならぬ理由を説明すべきである。42m の高さは市の都合で緩和した建てられる高さの最大高さを申請しているが、このような建物を建てなければならぬやむを得ない事情が一切説明されておらず、市による権利の乱用にあたる可能性が大きいと考える。

※見解の記載箇所：「2 「指定開発行為」について」p. 51

＜意見書の提出方法の制限＞

各区役所に配布されている意見書の送付先の案内の記載が郵送または持参または川崎市のフォームでの提出を条件とし、Email、FAX での受付を拒否しているが、唯一の電子送付手段である川崎市のフォームでの提出についてそのフォームにたどり着けないようになっており好ましくない。

※見解の記載箇所：「3 その他」p. 52

＜風害＞

風害の調査が不自然である。高さ 20 メートルを超える部分によるビル風の影響を評価しているようにみえない。

この付近では南風の強い風が頻繁に吹いている。上空 40 メートルの風はさらに強くビル風が発生することは想像にかたくない。

この高い建物がすぐ近くに建てられると南方向からの風がぶつかると、我が家の周辺がちょうど強風域になると推測され怖い。

参考：<https://taisaku.birukaze.com/category/1876429.html>

計画では樹木を植えて対策するとあるが、3 階建ての屋上でもその対策は有効なほどの高い樹木を植えるのか確認してほしい。

※見解の記載箇所：「1 「環境影響評価」について」p. 50

また、下野毛団地がやっているような殺虫剤散布をより大々的に行うことを前提にしているのかも確認してほしい。

※見解の記載箇所：「2 「指定開発行為」について」p. 51

＜日照の影響＞

日照環境についてもそもそも 20 メートルにすべきところを特段の理由で市が緩和して生じる影響であるのであれば 20 メートルで建てた場合とそうでない場合の差については市に責任が帰属する被害と言える。

冬至日での影響が 8 時から 16 時までの間で 1～2 時間程度であっても、本来、夏は日が長く奪われる日照時間が長くなるのであれば受け入れられない。

※見解の記載箇所：「1 「環境影響評価」について」p. 50

＜プライバシーの侵害＞

20 メートルを超える部分に産業支援機構がはいる場合、周辺を見渡せる場所に一切、窓をつけないでほしい。

周辺を上から監視でき、プライバシーの侵害となり居住環境が悪化する。

※見解の記載箇所：「2 「指定開発行為」について」p. 51

注) 文中の※は、意見に対する指定開発行為者の見解の記載箇所を示す。