

1.4.7 供給施設計画

(1) 給水施設計画

給水施設計画は図 1.4-9 に示すとおりである。

計画地への給水は、一般国道 409 号側より給水管を引き込む計画である。

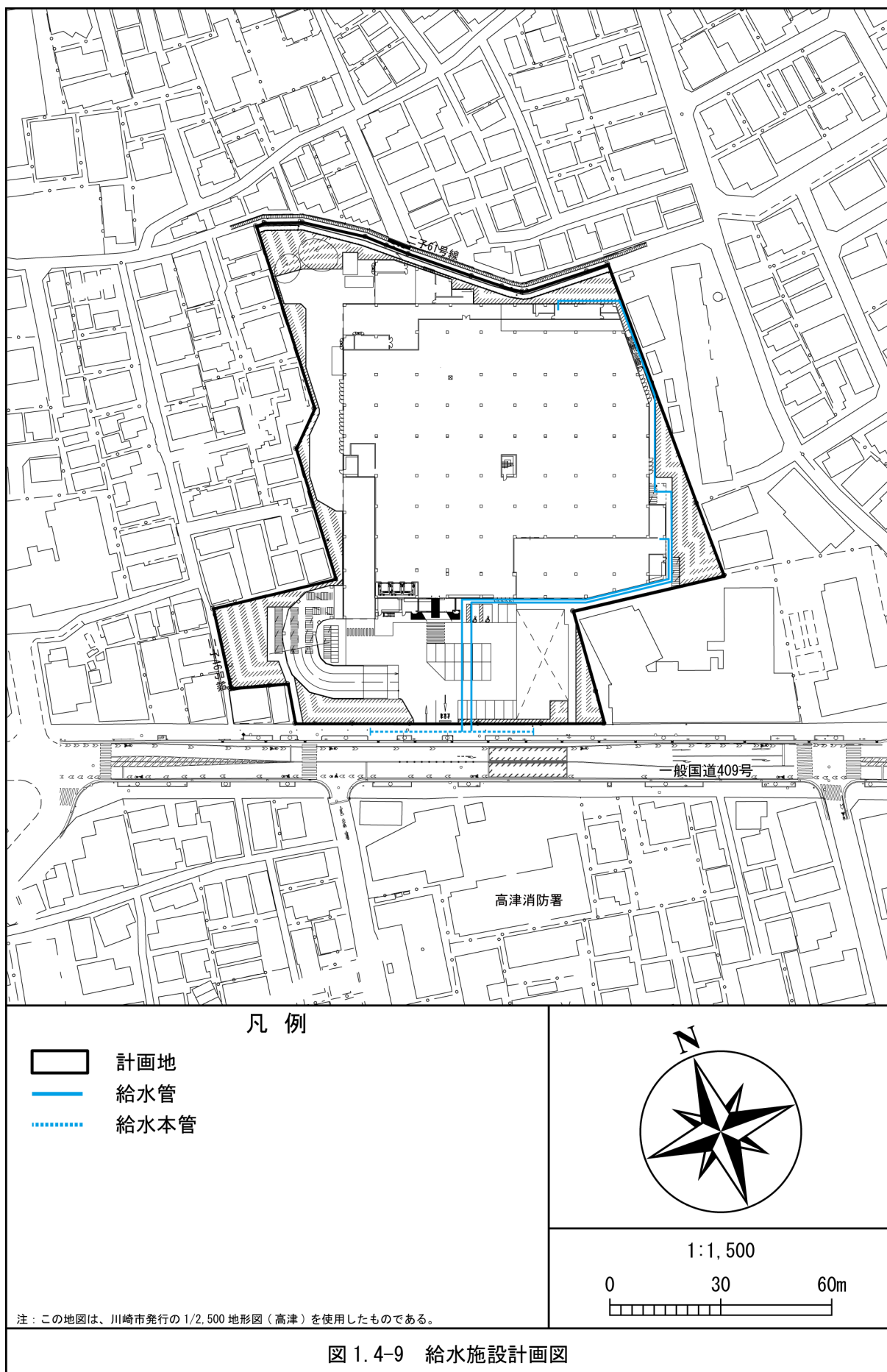
(2) 電力供給計画

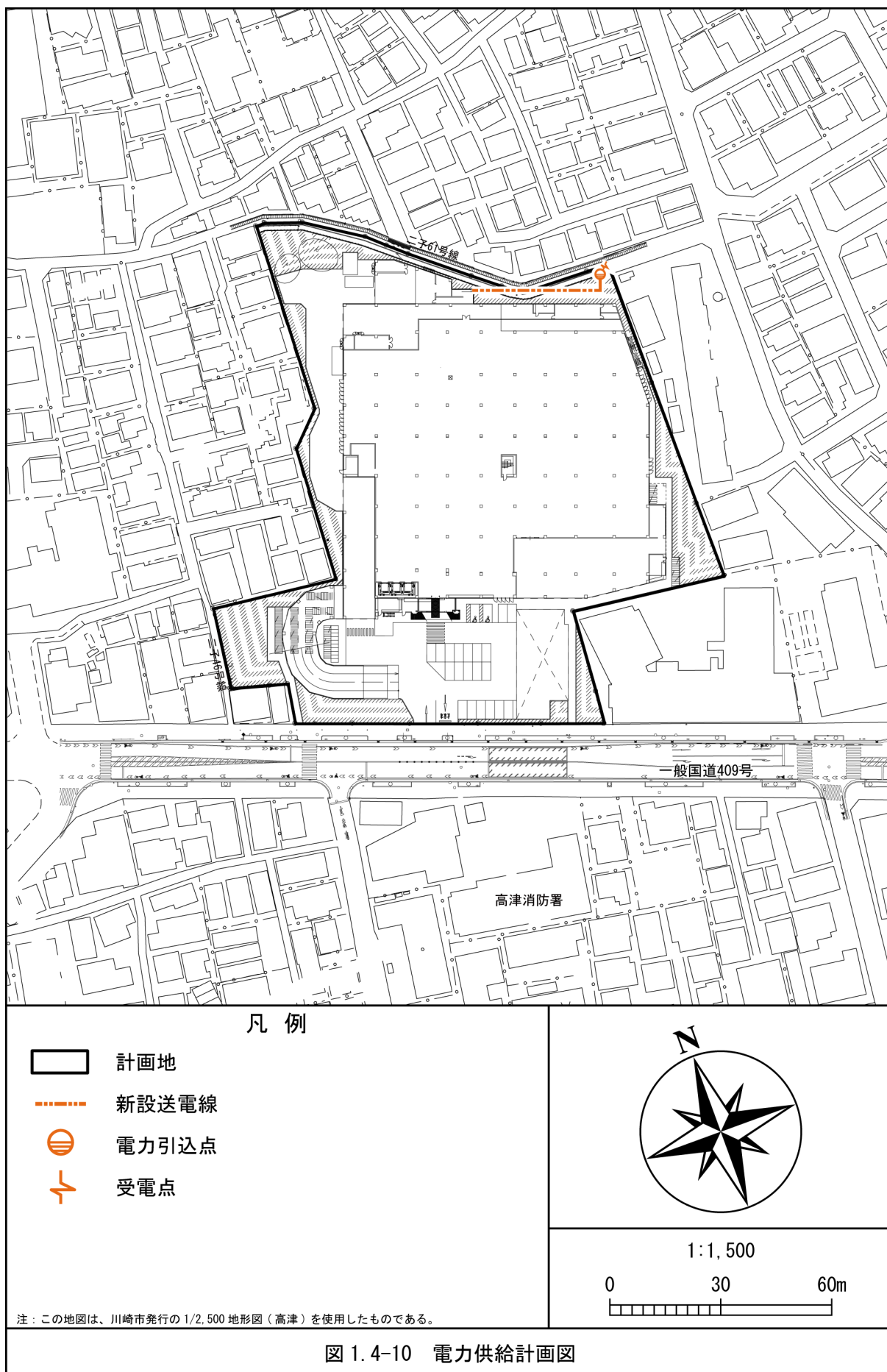
電気供給計画は図 1.4-10 に示すとおりである。

計画地への電力供給は、計画地北側にある電力引込点より普通高圧 1 回線を引き込む計画である。

(3) ガス供給計画

本施設での都市ガスの利用については、協議・検討中である。





1.4.8 排水施設計画

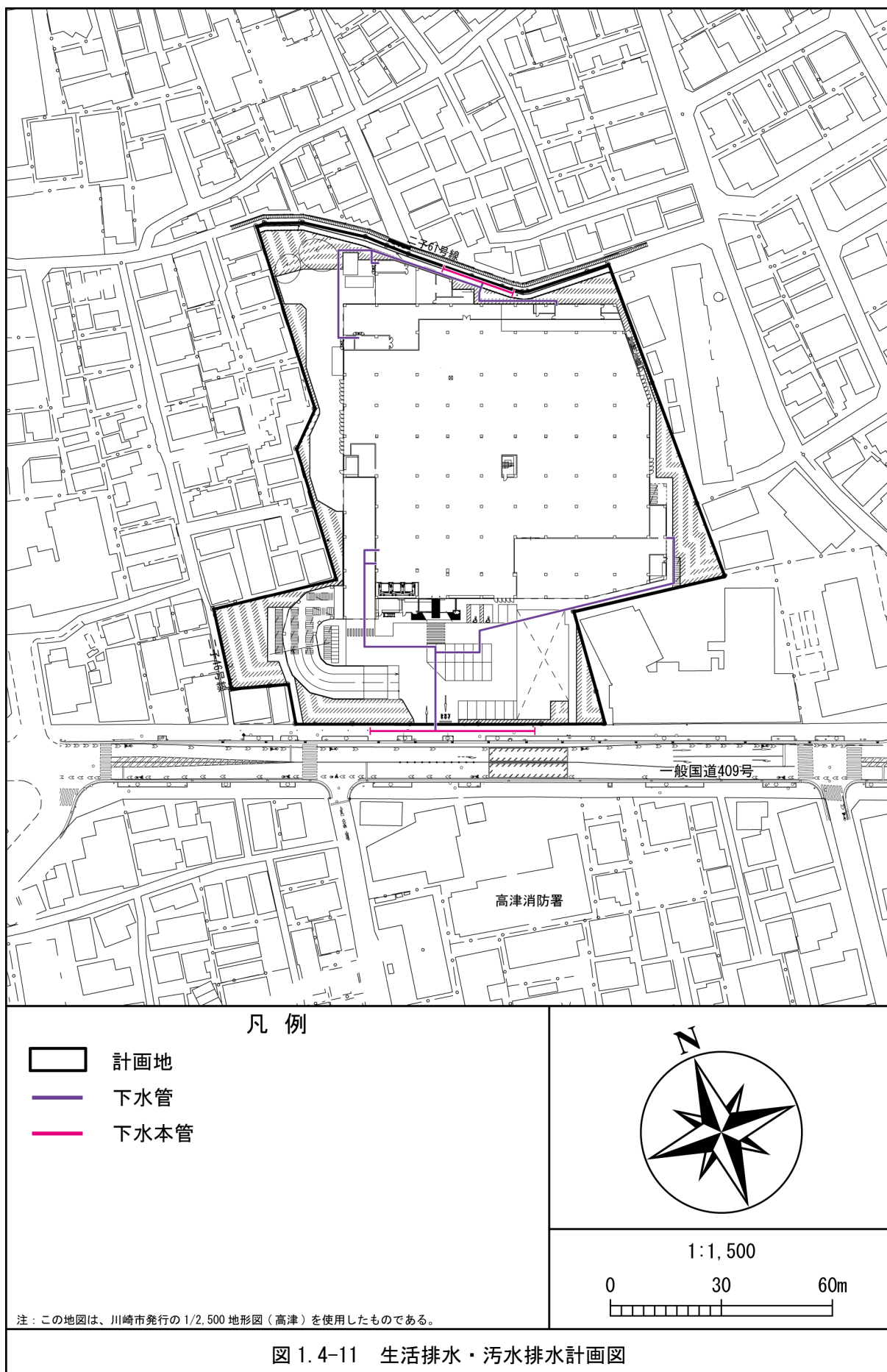
(1) 排水計画

排水計画は図 1.4-11 に示すとおりである。

本施設の排水は、下水管を利用し接道の一般国道 409 号、一般市道二子 61 号線の下水本管（污水管）に接続する計画である。

(2) 雨水排水計画

雨水排水計画については、建築物の地下または屋外に雨水貯留槽を設ける計画であるが、設置場所や容量は検討中である。雨水排水は公共下水（雨水管）へ接続する計画である。



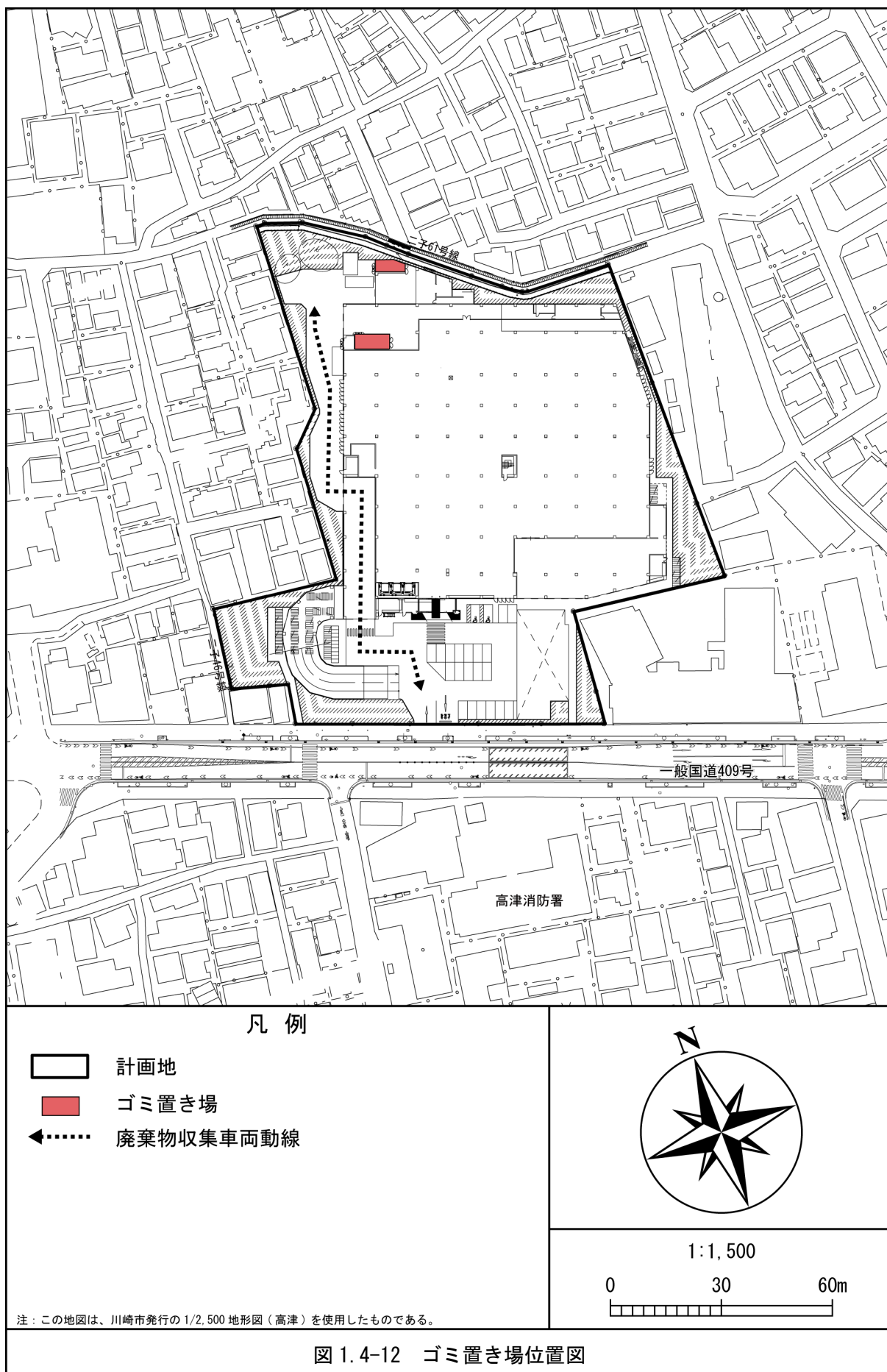
1.4.9 廃棄物処理計画

ゴミ置き場の位置は図 1.4-12 に示すとおりである。

計画建築物内のスペースにゴミ置き場を設置する計画である。

本事業では事業系一般廃棄物、産業廃棄物の排出を予定している。

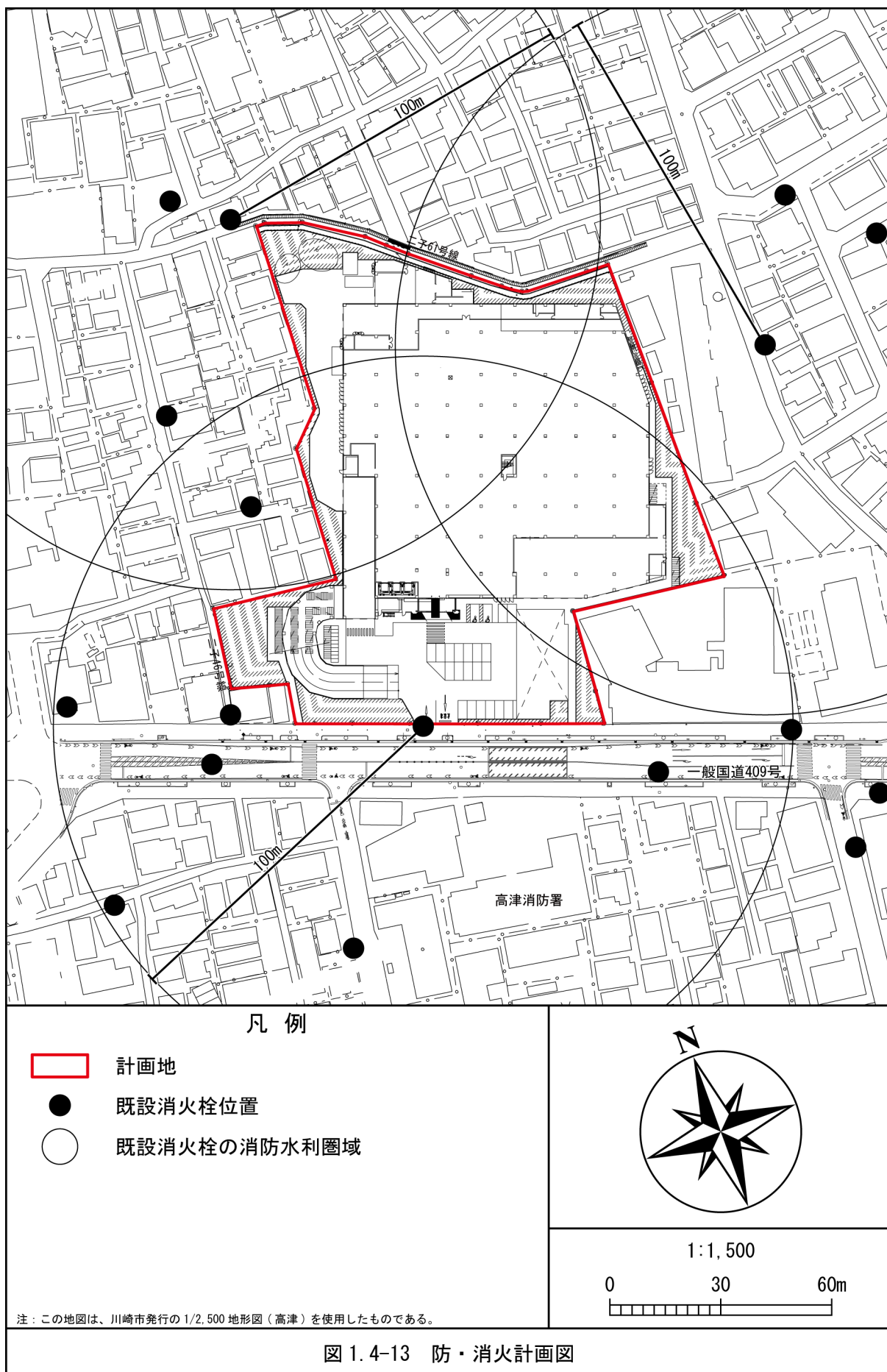
産業廃棄物は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（昭和 45 年法律第 137 号）に基づき、廃棄物処理業の許可を受けた収集運搬業者及び処分業者等に委託し、適切に処理する計画である。事業系一般廃棄物は、廃棄物の種類に応じ、自己搬入による川崎市の処理センターへの持ち込み、又は古紙業者及び川崎市の許可を受けた収集運搬業者等に委託し、適切に処理する計画である。



1.4.10 防・消火計画

防・消火計画は図 1.4-13 に示すとおりである。

消火栓は既存消火栓の 100m 範囲に計画地が包含されているため、消火栓の新設は行わない計画である。



1.4.11 熱源計画

本事業で利用する空調は電気による熱源方式とし、「大気汚染防止法」（昭和 43 年法律第 97 号）に定めるばい煙発生施設及び「川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例」（平成 11 年川崎市条例第 50 号）に定める排煙に係る指定施設に該当する設備は設置しない計画である。

本計画で使用する室外機等は、各階の設備スペースに設置予定である（詳細は「4.3.1 騒音」（p. 206～207）を参照）。

1.4.12 施工計画

(1) 工事概要

主な工種別工事内容は表 1.4-7 に、工種概要は以下に示すとおりである。計画地の既存建築物及び基礎等の地中埋没物等を撤去する「解体工事」、計画建築物を建設する「新築工事」を行う計画である。

表 1.4-7 主な工種別工事内容

工 種		主要工事内容	主要建設機械
解体工事	ア. 準備工事	仮囲い等設置	ラフタークレーン(16～60t) ダンプ(4～10t) トラック(4～10t)
	イ. 解体工事	木・鉄筋コンクリート・ 鉄骨破砕・小割・廃材積込	バックホウ(0.15～0.75m ³) ラフタークレーン(16～60t) ダンプ(4～10t) トラック(4～10t)
新築工事	ア. 仮設工事	足場等設置	ラフタークレーン(16～60t) ダンプ(4～10t) トラック(4～10t)
	イ. 山留工事	山留、根切り工事	バックホウ(0.15～0.75m ³) ラフタークレーン(16～60t) 発電機(50～149KVA) ダンプ(4～10t) トラック(4～10t) トレーラー(25t)
	ウ. 杭工事	杭工事	バックホウ(0.15～0.75m ³) 杭施工機(80t) ラフタークレーン(16～60t) 発電機(50～149kVA) ダンプ(4～10t) コンテナ車(4t) トラック(4～10t) トレーラー(25t) セメントローリー(12t)
	エ. 土工事	土工事	バックホウ(0.15～0.75m ³) ラフタークレーン(16～60t) ダンプ(4～10t) トラック(4～10t)
	オ. 基礎躯体・上部躯体工事	基礎躯体・地上躯体	バックホウ(0.15～0.75m ³) ラフタークレーン(16～60t) ダンプ(4～10t) コンテナ車(4t) コンクリートミキサー車(2～4.5m ³) コンクリートポンプ車(4～10t) トラック(4～10t) トレーラー(25t)
	カ. 鉄骨工事	柱、梁、骨組み	ラフタークレーン(16～60t) コンテナ車(4t) トラック(4～10t) トレーラー(25t)
	キ. 外装工事	外壁、屋根、外装設備	ラフタークレーン(16～60t) コンテナ車(4t) トラック(4～10t)
	ク. 内装工事	内装等	トラック(4～10t)
	ケ. 外構工事	植栽、舗装等	バックホウ(0.15～0.75m ³) ラフタークレーン(16～60t) ダンプ(4～10t) コンテナ車(4t) コンクリートミキサー車(2～4.5m ³) トラック(4～10t)

ア 解体工事

(ア) 準備工事

仮囲い等の設置を行う。

(イ) 解体工事

新築工事に先立ち、計画地の既存建築物、基礎等の地中埋没物等の撤去を行う。

汚染土壌が確認された場合は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）等に準拠し、適切に処理する。

また、「大気汚染防止法」に準拠し、適切に石綿の調査等を実施する。

イ 新築工事

(ア) 仮設工事

建築工事を円滑に行うために必要な設備や足場等の設置を行う。

(イ) 山留工事

山留工事を行う。根切りで発生した掘削土は、バックホウ等にて集積を行い、ダンプに積込み場外に搬出する。一部埋戻しには現場発生土もしくは購入土を使用する。

(ウ) 杭工事

杭工事を行う。

(エ) 土工事

土工事を行う。

(オ) 基礎躯体・上部躯体工事

移動式クレーンを用いて鉄筋、型枠等の資材揚重を行い、コンクリートポンプ車にてコンクリート打設を行う。

(カ) 鉄骨工事

柱や梁等の骨組みの組み立てを行う。

(キ) 外装工事

躯体工事完了後、順次外装工事を行う。

(ク) 内装工事

躯体工事及び先行設備配線・配管作業が完了した部分より、順次内装工事を行う。また、電気、照明、空調等各種設備の設置を行う。

(ケ) 外構工事

躯体工事、外装工事の進捗に応じて、付属建築物、車路の舗装、植栽工事等を施工する。

全体の工事工程は、表 1.4-8 に示すとおりである。

表 1.4-8 工事工程表

		着工後延べ月																				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
工事工種	準備工事																					
	解体工事																					
	仮設工事																					
	山留工事																					
	杭工事																					
	土工事																					
	基礎躯体・上部躯体工事																					
	鉄骨工事																					
	外装工事																					
	内装工事																					
建設機械 (台/日)	外構工事																					
	諸検査																					
	①バックホウ	0.15～0.75㎡	0	1	1	1	1	1	2	2	3	0	2	0	1	0	0	0	2	1	0	
	②杭施工機	80 t	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	③ワタクレン	16～60 t	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	2	3	2	1	1	1	1	0	
	④発電機	50～149KVA	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	⑤ダンプ	4～10 t	2	4	4	4	4	4	1	14	16	0	15	0	0	0	0	0	0	1	0	
	⑥コンテナ車	4 t	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	0	
	⑦コンクリートミキサー車	2～4.5㎡	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	6	4	0	12	11	0	0	1	0	
	⑧コンクリートポンプ車	4～10 t	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	1	1	0	0	0	0	
建設機械 (台/月)	⑨ワタクレン	4～10 t	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	4	3	3	3	3	3	4	2	0	
	⑩ブレーダー	25 t	0	0	0	0	0	0	2	1	1	0	1	2	2	1	0	0	0	0	0	
	⑪タクトローリー	12 t	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	合計(1日台数)		4	7	7	7	7	7	10	25	27	12	29	8	23	19	6	6	11	7	0	
	①バックホウ	0.15～0.75㎡	0	6	6	6	6	6	6	47	38	61	0	45	0	10	0	0	44	26	0	
	②杭施工機	80 t	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	③ワタクレン	16～60 t	10	10	10	10	10	10	16	10	33	30	13	45	62	28	12	10	9	9	0	
	④発電機	50～149KVA	0	0	0	0	0	0	0	44	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	⑤ダンプ	4～10 t	50	100	100	100	100	100	20	345	400	0	360	0	0	0	0	0	23	21	0	
	⑥コンテナ車	4 t	0	0	0	0	0	0	0	0	3	6	6	6	9	12	12	27	27	15	0	
工事車両	⑦コンクリートミキサー車	2～4.5㎡	0	0	0	0	0	0	0	0	20	150	100	0	300	260	0	0	9	9	0	
	⑧コンクリートポンプ車	4～10 t	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	2	0	18	12	0	0	0	0	0	
	⑨ワタクレン	4～10 t	10	10	10	10	10	10	10	31	34	34	41	82	64	73	57	55	62	79	48	
	⑩ブレーダー	25 t	0	0	0	0	0	0	0	28	21	2	0	2	30	30	5	0	0	0	0	
	⑪タクトローリー	12 t	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	合計(月延べ台数)		70	126	126	126	126	126	126	186	529	558	230	610	148	505	374	94	99	191	128	0
	搬出入車両 (建設機械⑤～⑩)	1日台数(台/日)	3	5	5	5	5	5	5	5	19	22	10	26	6	19	17	5	8	5	0	0
	月間合計(台/月)	60	110	110	110	110	110	110	78	428	465	198	553	105	433	348	83	90	140	93	0	0
	通勤車両	1日台数(台/日)	4	4	4	4	4	4	4	4	30	30	32	40	30	35	42	52	58	53	38	6
	月間合計(台/月)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	750	800	1,000	750	875	1,050	1,300	1,450	1,325	950	150	
合計	1日台数(台/日)	7	9	9	9	9	9	9	9	49	52	42	66	36	54	59	57	63	61	43	6	
月間合計(台/月)	160	210	210	210	210	210	210	178	1,178	1,215	998	1,553	855	1,308	1,398	1,383	1,540	1,465	1,043	150	150	

注：四捨五入の関係により合計が合わない場合がある。

(2) 仮設計画

仮設計画は図 1.4-14 に示すとおりである。

工事中は、各棟の敷地外周には鋼版製の仮囲い（高さ約 2m）を設置する計画である。また、工事ゲートについて、敷地南側の一般国道 409 号に 1 箇所設置する計画である。

(3) 工事中排水計画

工事中の雨水排水は、仮設沈砂施設等により濁水処理した後、公共下水（雨水管）へ放流し、適正な排水の維持に努める。

(4) 工事の作業時間

工事の作業時間は、内装工事などの屋内での静作業を除き、原則として午前 8 時～午後 6 時（休憩時間 正午から午後 1 時、日曜日を除く）までとし、前後 1 時間程度は工事の準備及び片付け等を実施する。

ただし、コンクリート打設等のように工事の性質上、作業の中断が困難である場合や天候などの事情により作業時間及び日程に変更が生ずる場合等の事情により作業時間及び日程に変更がある場合には、工事を行うことがある。

(5) 交通安全対策

工事用車両出入口には誘導員を配置し、歩行者等の安全確保及び交通事故防止に努める計画である。

(6) 工事用車両運行計画

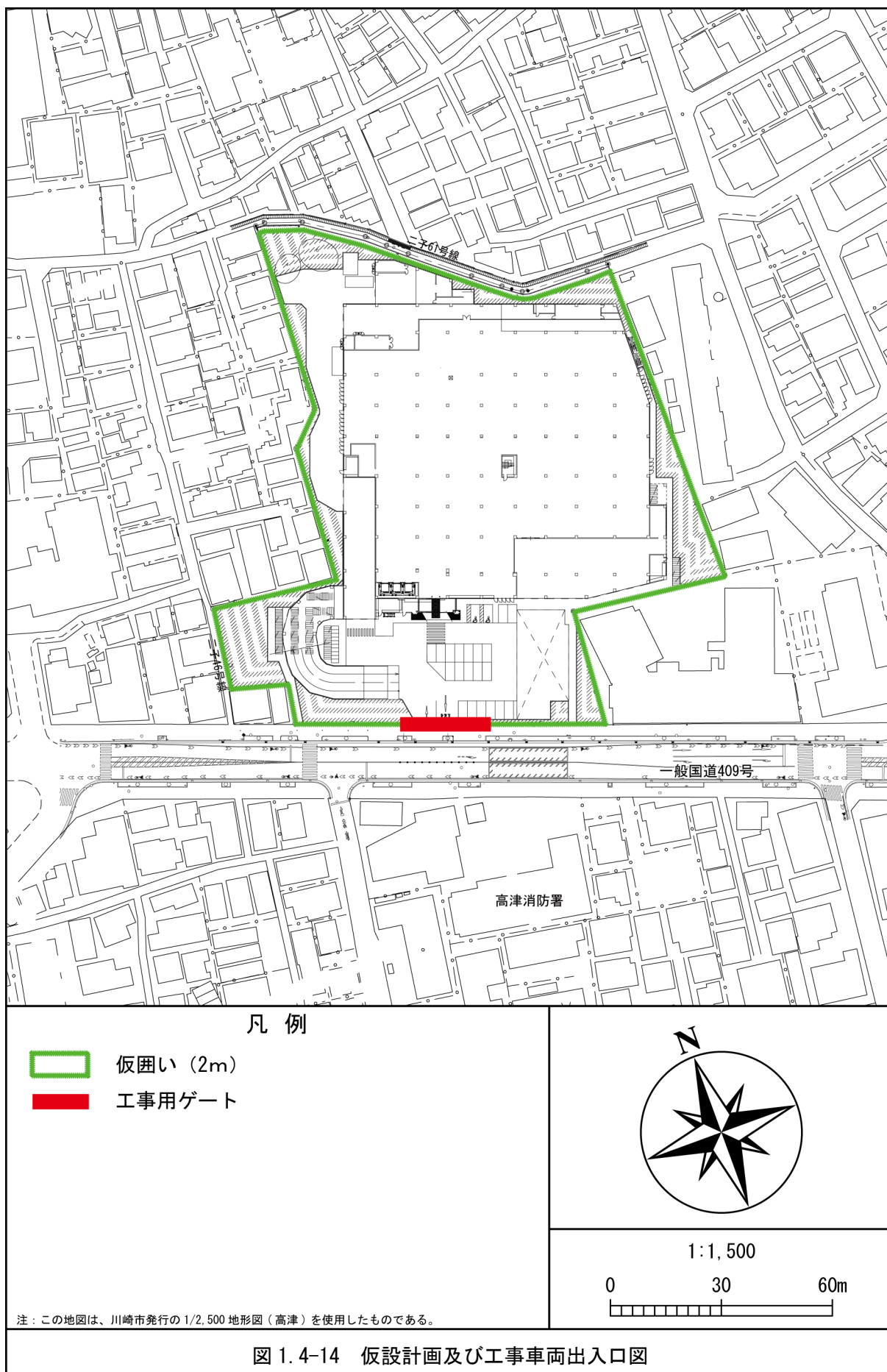
工事用車両の走行ルートは図 1.4-15 に示すとおりである。

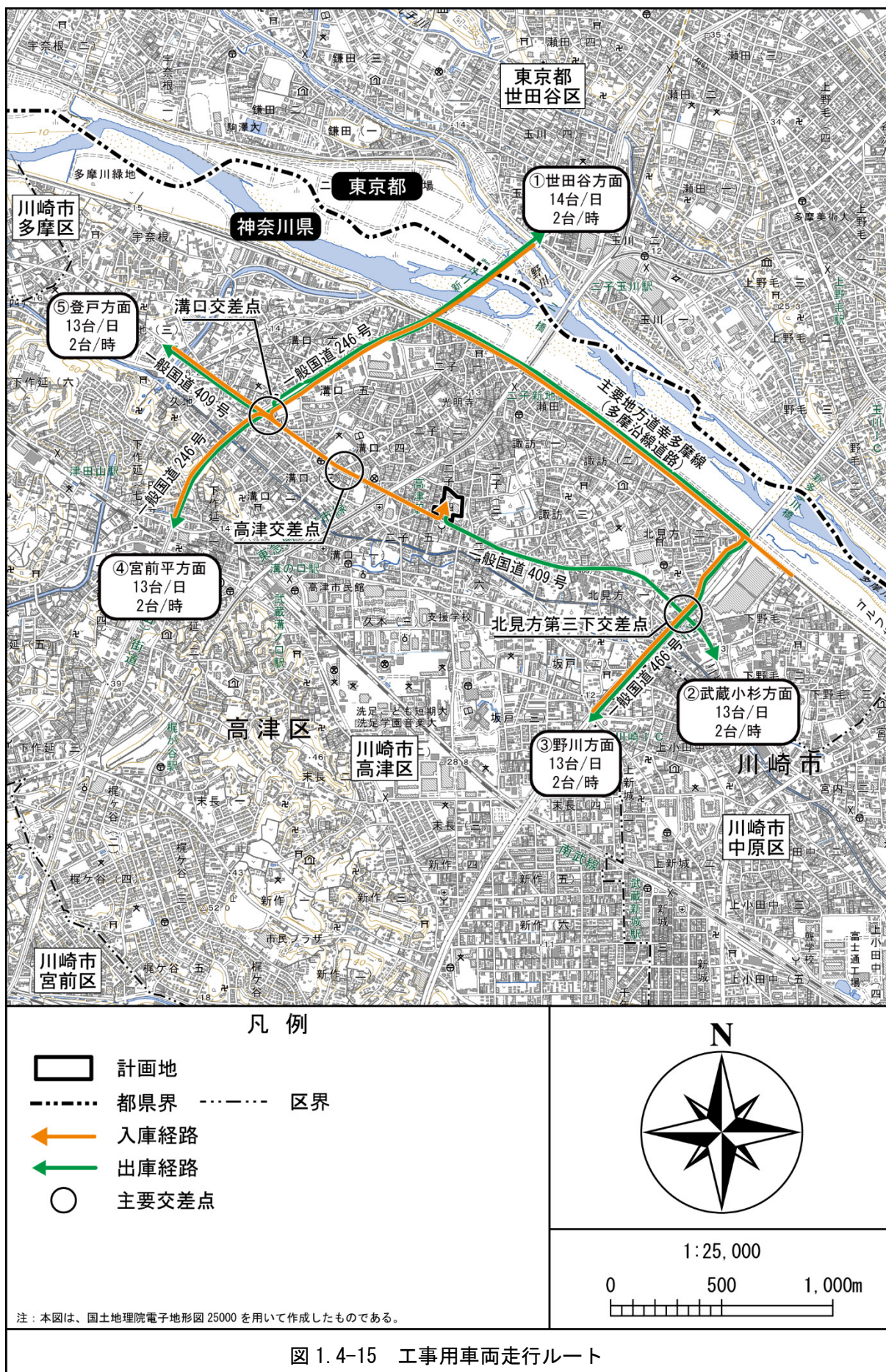
工事用車両は、一般国道 409 号から計画地へ左折入庫する。退場時は左折出庫し北見方第三下交差点を経由して各方向へ走行する計画である。

工事用車両の計画ピーク日台数を、表 1.4-9 に示す。1 日あたりの工事用車両のピーク日台数は、着工後延べ月で 12 ヶ月目の 66 台/日である。搬出入車両（大型車）が 26 台/日、小型車車両が 40 台/日を計画している。

表 1.4-9 工事用車両の計画ピーク日台数（片道台数）

区分	着工後延べ月 12 ヶ月目
搬出入車両（大型車）	26 台/日
通勤用車両（小型車）	40 台/日
合 計	66 台/日





(7) 工事中の安全対策及び環境保全対策

工事に係る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現場体制表を作成し、責任体制を明確にし、外部からの問い合わせにも適切かつ迅速に対応できるようにする。
- ・ 資材運搬等の車両による搬出入が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努める。
- ・ 工事用車両出入口に誘導員を配置し、歩行者、特に通学中の児童の安全確保と交通渋滞等の発生防止に努める。
- ・ 工事用車両の運転者に対し、適宜安全運転教育を実施し、交通法規を遵守することはもとより交通安全施設が十分でない箇所などでは特に徐行運転を心がけることや横断歩道前では歩行者等の確認を十分に行うなどの安全運転を徹底し、歩行者及び自転車、一般車両の安全を確保する。
- ・ 工事用車両の運行管理を適切に実施し、計画地周辺の待機車両の発生防止を徹底する。
- ・ 工事用車両の待機場所を工事区域内に極力確保し、待機車両が発生しないよう努める。

イ 環境保全対策

- ・ 解体工事、新築工事の土工事等では粉じん等の発生及び拡散が生じないようにするため、計画地内の散水、防じんシートの設置及び清掃を適切に実施する。
- ・ 建設機械については、可能な限り最新の排出ガス対策型・低騒音型を使用し、工法についても極力騒音及び振動の影響が小さい工法を採用する。
- ・ 計画的かつ効率的な工事計画を検討し、建設機械が稼働する時間帯や場所の効率化・平準化に努め、建設機械の集中的な稼働を抑制する。
- ・ 工事用車両については、可能な限り最新の排出ガス規制適合車を使用する。
- ・ 適切な施工計画により、工事用車両の集中的な運行を抑制する。
- ・ 建設機械の運転者に対しては、適宜運転教育を実施し、待機中のアイドリングストップ、負荷の少ない運転を徹底する。
- ・ 工事用車両の運転者に対しては、適宜運転教育を実施し、待機中のアイドリングストップ、加減速の少ない運転を行うこと等のエコドライブを徹底する。
- ・ 定期的な建設機械の整備及び点検を実施し、装置の不具合や高負荷等を防止することにより、大気汚染物質排出量、騒音、振動の増加を抑制する。
- ・ 定期的な工事用車両の整備及び点検を実施し、車両の不具合等の防止による大気汚染物質排出量、騒音、振動の増加を抑制する。
- ・ 土砂等の運搬時には、必要に応じて車両の荷台等をシートで被覆する。
- ・ 舗装工事及び防水工事等は、材料及び施工方法を検討し、悪臭の発生抑制に努める。
- ・ 工事中の雨水排水は、仮設沈砂施設等により処理した上、公共下水（雨水管）に排水し、適正な排水の維持に努める。
- ・ 事前にアスベスト含有の有無を調査し、その結果に基づき、関係法令に則って適切に除去・処理を行う。

ウ 廃棄物等処理計画

- ・産業廃棄物は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（昭和45年法律第137号）を遵守して、産業廃棄物処理業の許可を得た処理業者へ委託し、適正な処理を行う。
- ・産業廃棄物は、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（平成12年法律第104号）、「建設副産物適正処理推進要綱」（平成14年5月30日改正、国土交通省）等に基づき資源化の促進を図る。
- ・建設発生土は、「神奈川県土砂の適正処理に関する条例」（平成11年神奈川県条例第3号）、「資源の有効な利用の促進に関する法律」（平成3年法律第48号）、「建設副産物適正処理推進要綱」等に基づき資材の有効な利用の促進を図るとともに、適正な処理を行う。

(空白ページ)

第 2 章 環境影響評価の経過

第2章 環境影響評価の経過

2.1 条例環境影響評価準備書の縦覧期間及び縦覧場所

※以降、条例環境影響評価準備書を条例準備書という。

縦覧期間	令和7年7月8日（火）～令和7年8月21日（木）
縦覧場所	高津区役所1階、 川崎市 川崎市環境局環境対策部環境評価課（市役所本庁舎20階）

2.2 説明会の開催日時、場所、周知方法及び参加人数等

2.2.1 説明会の開催日時、場所、周知方法及び参加人数

区分	開催日	開催時間	参加人数
第1回	令和7年7月21日（月・祝日）	19:00～21:00	68名
第2回	令和7年7月23日（水）	19:00～20:30	52名
場所	高津市民館（ノクティホール） 12階 大会議室 川崎市高津区溝口一丁目4番1		
説明会の 開催の 周知方法	配布方法・範囲	①ポスティング配布・関係地域全域 ②現地掲示	
	配布数・箇所数	①8,582部 ②計画地外周3箇所	
	配布・掲示期間	①令和7年7月10日～7月14日 ②令和7年7月10日～7月23日	
	配布物	「説明会開催のご案内」	

※関係地域全域の範囲については、「第4章 関係地域の範囲」（p.67～68）を参照。

2.2.2 条例準備書の内容の周知方法

説明会における周知	・説明会出席者に対し、「（仮称）ニトリ川崎高津計画に係る条例環境影響評価準備書のあらまし」を配布した。 ・説明会出席者に対し、投影スライドを用いて、条例準備書より抜粋した図表等により、計画の概要や環境影響評価の概要について説明した。
-----------	---

2.3 意見書の提出数

8名 12通

(空白ページ)

第3章 市民意見等の概要と 指定開発行為者の見解

第3章 市民意見等の概要と指定開発行為者の見解

本章は、市民意見等の概要とその意見に対する指定開発行為者の見解をまとめており、その記載例は、以下に示すとおりとしています。また、意見書の全文については、「資料編」に掲載しています。

【記載例】

1 ○○○○

(1) ○○○○について ① ○○○○ この欄には、意見書を項目ごとに分類した項目名及び概要ごとに分類した分類名を記載しました。	
市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
① ○○○○ この欄には、意見書を概要ごとに分類した分類名を記載しました。	
・本計画については、○○○○であり、従って○○○○を要望する。【○】 この欄には、上記の分類に該当する意見の概要を記載しており、意見の全文は記載しておりません。 なお、意見の明らかな誤字・脱字等については、修正して記載しています。 文末の【○】は、意見書番号であり、本書の資料編に示す意見書全文の番号と対応しています。一つの意見書の中に複数の事項に関する意見がある場合は、【○-(1)】のように、意見書番号に枝番を付けて分類しています。	・本事業においては、○○○○について検討し、○○○○と考えております。 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）を記載しました。

1 環境影響評価

(1) 地球環境（温室効果ガス） ①省エネ対策について ②温室効果ガスの増加要因について ③太陽光発電設備について	
市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
①省エネ対策について	
・年間排出量約 418.8 t-CO ₂ ／年うち太陽光による削減約 29.0 t（約 7%）であり、高効率機器や ZEB 化、省エネ設計など先進的対策の導入意欲が薄い。【②-(8)】	・太陽光発電設備の導入のほか、高効率機器の導入や建築物の断熱性を高める等、環境保全のための措置を実施いたします。
②温室効果ガスの増加要因について	
・自家用車来場前提の事業構造が、温室効果ガスの構造的増加要因。【②-(9)】	・近年の交通事情や来場者の生活スタイルを踏まえ、商業施設においては自家用車利用が主流となっております。これは利便性を確保する上で不可欠な要素であり、現時点では構造的な変更は困難と考えております。ただし、事業者として環境負荷の低減に向けた意識は持っており、事業者側で対策可能なこととして、配送方法の効率化や省エネ・再エネ設備の導入、公共交通機関の利用推進を進めております。
③太陽光発電設備について	
・本事業は比較的規模が小さいため、プロジェクトにおいては、太陽光パネル設置店舗から余剰電力を受ける店舗になると想定していると記載されています。太陽光パネルの進歩は目を見張るものがあり 2 年後にはペロブスカイト太陽電池も実用化が見込まれます。壁面設置も可能です。 →このエリアは川崎市が推進する「脱炭素アクション溝口」に隣接しています。この点を考慮して導入する太陽光発電設備容量を川崎市の設置基準を満たすだけでない規模でご検討ください。気候変動問題への更なる対応強化に期待しています。【⑨-(1)】	・現時点では建物の構造や設備配置の関係上、太陽光パネルを設置できる位置には一定の制約があります。しかしながら、さらなる設置を検討するとともに、今後の技術革新や設計の工夫により、設置可能面積の拡大や効率的な発電の実現にも取り組んでまいります。

(2) 大気 ①測定地点について ②ピーク時や渋滞時の評価について ③微小粒子状物質（PM2.5）について ④駐車場からの排気ガスについて	
市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
①測定地点について	
・測定地点（1カ所のみ）や測定時期（冬季）の偏りにより、代表性が不十分。【②-(2)】	・本環境影響評価では、秋季及び冬季の二季に渡り現地調査を実施しております。測定地点については1カ所のみですが、調査結果について、周辺測定局との濃度変動を比較したところ、条例準備書（132～133ページ）に示したとおり、概ね同様の傾向が確認されております。また、計画地周辺には大規模なばい煙発生施設が存在していないことから、大気汚染の状況は年間を通じて大きな変動はなく、概ね安定しているものと推測しております。予測に用いたバックグラウンド濃度につきましては、高津測定局の令和5年度における年平均値を採用しており、現地との位置関係や環境特性を踏まえても、妥当な値であると判断しております。
②ピーク時や渋滞時の評価について	
・平均濃度（NO _x 、SPM等）は基準内だが、ピーク時や渋滞時の濃度評価なし。【②-(3)】 ・渋滞による大気質・騒音の二次的影響の未評価。【③-(9)】	・施設関連車両の予測につきましては、まず年平均値を算出し、それを基準との比較が可能な日平均値へと変換しております。年平均値の予測にあたっては、休日に来客車両の台数が増える日を想定して交通量を設定しており、その際の濃度についても環境基準内であることを確認しております。ピーク時や渋滞時の評価に関しては、1時間値による評価が妥当と考えられますが、本事業においては小型車両の利用が中心であり、排出係数が比較的小さいことから、1時間値において著しく高濃度となる可能性は低いと推察しております。そのため、1時間値の予測は実施しておりません。また、工事期間中においては、工事車両の運行は限定的かつ時間帯が分散されることから、施設関連車両に比して交通量の急激な増加は見込まれません。加えて、工事車両の多くは排出ガス規制適合車両を使用する予定であり、排出量の抑制が図られております。なお、環境保全のための措置として配送方法の効率化等に取り組んでおります。

(前ページより続く)

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
③微小粒子状物質 (PM2.5) について	
・微小粒子状物質 (PM2.5) についての定量的評価や将来予測が欠如。【②-(4)】	・微小粒子状物質 (PM2.5) につきましては、現時点で予測手法が十分に確立されていないことから、本環境影響評価では予測を実施しておりません。なお、令和5年度(2023年度)における川崎市内の一般環境大気測定局(一般局)及び自動車排出ガス測定局(自排局)のデータでは、環境基準に適合しなかった日は確認されておらず、本事業に関連して走行する道路よりも交通量の多い道路においても、環境基準を満たしている状況です。これらの状況を踏まえ、本事業によって環境基準を超過する可能性は低いものと考えております。なお、環境保全のための措置として配送方法の効率化等に取り組んでおります。
④駐車場からの排気ガスについて	
・建物の3階および4階部分が駐車場として利用されるとのことですが、二子住宅の住民より、車両の排気ガスについて懸念の声が上がっております。特に、当該建物の駐車場部分が団地に隣接していることから、排気ガスが直接団地の方角へ排出されるのではないかと心配があります。つきましては、排気ガスの向きや処理方法など、環境への配慮を十分に講じていただきますよう検討をお願いします。【⑥-(1)】	・本事業では、駐車場の設計にあたり、排気ガスの滞留や周辺住宅への影響を最小限に抑えるため、以下のような対策を検討・実施いたします。 ①アイドリングストップの推奨：駐車場利用時の排気ガスによる環境負荷を軽減するため、アイドリングストップの励行についても利用者への周知を図る予定です。 ②場内徐行看板の設置：駐車場内での安全運転を促すため、徐行運転を呼びかける看板を設置し、急発進や急加速による排気ガスの発生を抑制します。 ③前向き駐車看板の設置：排気ガスが住宅側に直接向かないよう、前向き駐車を推奨する看板を設置し、周辺環境への影響を軽減します。

(3) 騒音・振動

- ①通年・休日の変動について
- ②渋滞時の影響について
- ③駐車場・搬出入車両による低周波音・夜間運転について
- ④振動影響の対象について
- ⑤工事中の対策について
- ⑥杭工事の工法、騒音計、振動計の設置について

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
①通年・休日の変動について	
・騒音測定は昼間・夜間各 1 日程度と限定的。通年・休日の変動は反映されていない。【②- (5)】	・騒音測定につきましては、イベント等が開催される特異日ではない通常の日（平日及び休日）に実施しております。年間を通じた騒音の変動要因としては、交通量の変動や周囲のバックグラウンド騒音の影響が考えられます。交通量による変動については、仮に交通量が 2 倍となった場合でも、騒音レベルの増加は約 3dB とされており、騒音環境への影響は限定的です。そのため、概ね平均的と考えられる 12 月前半に実施した測定結果は、年間を通じた騒音状況を代表するものと判断しております。また、バックグラウンド騒音につきましては、夏季にはセミなどの昆虫による自然音の影響が大きいです。これに対し、冬季は自然音の影響が少なく、より妥当な測定時期であると判断しております。
②渋滞時の影響について	
・渋滞による大気質・騒音の二次的影響の未評価。【③- (9)】	・ご指摘いただきました「渋滞による騒音の二次的影響」につきましては、本計画における交通量の変化に伴う騒音影響について、既に基準に基づいた評価を実施しております。また、現地調査において確認されたデータは、いずれも環境基準を超過しておらず、交通起因による騒音環境への影響が顕著に現れている状況ではないことから、現況の渋滞による騒音の二次的影響も限定的であると判断しております。

(前ページより続く)

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
③駐車場・搬出入車両による低周波音・夜間運転について	
・駐車場・搬出入車両の発する低周波音や夜間運転の影響評価が未実施。【②-(6)】	・駐車場の利用及び搬出入車両の走行に伴う低周波音の予測評価については、一般的に著しい低周波音の発生はないとされていることから、予測評価は実施していません。また、川崎市環境影響評価技術指針では、騒音・振動等の予測評価が求められる駐車場の規模は概ね 1,000 台以上とされていますが、本事業における駐車場の計画台数は 438 台であり、指針上の評価対象規模には該当しておりません。なお、本事業は大規模小売店舗立地法の対象事業であるため、同法に基づく手続きの中で、昼間及び夜間の駐車場を利用する来客車両及び搬出入車両に関する騒音の予測評価を別途実施し、影響を把握する予定です。その中で夜間での周辺への環境負荷を最小限に抑えるため、必要な配慮を検討してまいります。
④振動影響の対象について	
・振動影響の対象に、近隣建物の老朽化状況や住民の感受性への配慮が不足。【②-(7)】	・いただいた意見は振動影響に対する措置や対応についてのご意見と受け止めております。近隣建物の構造的状況や老朽化の程度を把握するため、必要に応じて家屋調査を実施し、振動等による影響の有無を事前に確認する予定です。振動影響につきましては、主に工事中の建設機械の稼働、供用時の車両の走行に伴うものが想定されます。これを踏まえ、本事業では、工事中は振動の発生を抑制するため、適切な施工計画により集中的な稼働を抑制する等の措置を行います。供用時の車両走行については、計画地内の走行路面については段差のない構造とするほか、車両の走行速度に制限を設けることで、周辺への振動の影響を低減いたします。

(前ページより続く)

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
⑤工事中の対策について	
・日立ビル解体工事の終了間際ごろから、スムーズに開閉できていた二子住宅のトイレのドアが、建付けが悪くなり、開閉の際に軋むような音が出るようになった。今回、以前の工事よりも建物がさらに近接しており、振動や騒音によって同様、またはそれ以上の影響が出るのではないかと大変懸念している。家屋調査を含め団地への振動や構造への影響に対してどのような配慮や対策を講じられるのか、ご教示いただきたい。【⑥-(2)】	・近隣建物の構造的状況や老朽化の程度を把握するため、必要に応じて家屋調査を実施し、振動等による影響の有無を事前に確認する予定です。工事期間中も、振動や騒音の発生状況を継続的に監視し、基準値を超えるような事象が確認された場合には、速やかに対策を講じる体制を整えてまいります。
⑥杭工事の工法、騒音計、振動計の設置について	
・杭工事は低振動・低騒音工法で考えていると思いますが工法を教えてください。工事期間中、近隣住戸に分かるよう騒音計・振動計を設置してください。基準値を超えた場合は直ちに工事を中止し、原因を解消したことを住民に説明し再開してください。【⑩-(1)】	・杭工事に関するご質問につきまして、現時点では具体的な工法は確定しておりませんが、周辺環境への影響を抑えるため、低振動・低騒音型の工法を採用する方針で検討を進めております。工法の選定にあたっては、近隣住宅への影響を考慮し、可能な限り静穏かつ振動の少ない施工方法を採用する予定です。また、工事期間中の騒音・振動に関しては、住民の皆様に安心してお過ごしいただけるよう、近隣住戸に分かりやすい位置に騒音計及び振動計を設置し、継続的な監視を行う予定です。測定結果は適切に管理し、万が一、規制基準を超える事象が確認された場合には、作業方法の見直し等の対策を実施いたします。

(4) 廃棄物等 ① 工事中の建設廃棄物処理について ② 一般廃棄物管理体制について ③ フロン類や PCB 含有機器の管理について	
市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
① 工事中の建設廃棄物処理について	
・工事中の建設廃棄物処理について、再利用率の目標値・分別計画が不明。【③-(4)】	・建設工事に伴う廃棄物処理につきましては、環境負荷の低減を図るため、再資源化の推進に取り組む方針です。再利用率の目標値については、条例準備書（263 ページ）に示したとおり平成 30 年度建設副産物実態調査の神奈川県（民間土木）及び川崎市（公共事業）の再資源化率を参考に設定しており、可能な限り高い再利用率の達成を目指しております。分別計画につきましては、今後工事業者が決定した段階で、具体的な施工計画に基づき、法令や川崎市の指導に則った適切な分別・処理方法を策定し、実施してまいります。
② 一般廃棄物管理体制について	
・大型テナント出店を予定しているが、日常的に発生する廃棄物（粗大ごみ、生ゴミ等）管理体制が未整備。【③-(5)】	・出店に伴う日常的な廃棄物の管理体制につきましては、敷地内に必要な保管容量を用意し、外部に溢れることがないように努める等、今後事業者として適切な管理体制を構築いたします。また、処分については、廃棄物の種類に応じ、許可業者等へ委託し適切に処理いたします。
③ フロン類や PCB 含有機器の管理について	
・フロン類や PCB 含有機器の管理、法規制への適合性が不記載。【③-(6)】	・解体工事にあたっては、フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律及びポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法に基づき、対象となる機器の有無について事前に確認を行います。第一種特定製品（業務用冷凍空調機器等）については、専門業者による機器の調査を実施し、該当する機器が存在する場合は、法令に則った適切な回収・処理を行います。PCB 含有機器についても、使用・保管・廃棄のいずれの段階においても法的な管理義務を遵守し、必要に応じて行政への届出や処理委託を行うなど、適正な対応をいたします。また、施設供用後は、冷暖房機器などに使われるフロンの漏えいや不適切な廃棄を防ぐため、定期点検や機器交換時においては適正な回収を行い、環境への影響を抑えるよう努めてまいります。

(5) 動植物

①調査実施時期について

②生態系ネットワークの間接的な影響について

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
①調査実施時期について	
・動植物調査は「種の分布なし」とし、問題なしと断定しているが、調査時期が10月～11月と限られており、春季や繁殖期の調査が不足。【②-(10)】	・本事業の計画地は、事業所跡地、レジャー施設、飲食店及び駐車場として利用されてきた区域であり、自然的な植生や動物の繁殖環境が広く残されている土地ではありません。これらの土地利用の履歴から見ても、動植物の主要な生息・生育環境とは言い難く、春季や繁殖期に特有の種が定着・繁殖している可能性は低いと考えております。
②生態系ネットワークの間接的な影響について	
・生態系ネットワーク（緑地帯、河川、生物の移動経路）への間接的な影響を見逃している。【②-(11)】	・本事業の計画地は、これまで事業所跡地、レジャー施設、飲食店及び駐車場として利用されてきた区域であり、自然的な緑地や河川空間、生物の移動経路としての機能を有する土地ではありません。これらの土地利用の履歴及び現況から判断しても、動植物の主要な生息・生育環境とは言い難く、生態系ネットワークに対する直接的・間接的な影響は極めて限定的であるとと考えております。

(6) 緑

①既存植栽の管理について

②緑被率について

③選定樹種について

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
①既存植栽の管理について	
・建設予定地と二子4-12の間には、植栽があります。現在、当該箇所に植えられている樹木が大きく生い茂っており、特に秋の時期には大量の落ち葉が発生し、周辺住民が毎日清掃を行わなければならない状況が続いています。以前、日立が入居されていた際には、地域からの要望に迅速にご対応いただき、定期的に剪定等を実施していただいております。しかし、撤退後はラウンドワンなどにもご相談させていただいたものの、対応がなされない状況となっております。今回、新たな建築計画においても、当該植栽は残すような形となりそうですが、建物完成までにはまだ数年を要すると伺っております。つきましては、地域の環境維持の観点から、今の段階から定期的な剪定を行っていただき、落ち葉の発生を抑えるなど、周辺へのご配慮を賜りますようお願い致します。【⑦-(1)】	・敷地フェンス内の植栽につきましては、今後の工事計画や施設運営にあわせて、剪定等の適切な維持管理を実施し、周辺環境へ配慮いたします。
②緑被率について	
・可能な限り緑化地を設けようたいながら緑被率（15.0％）をわずかに上回る15.1％では少なくありませんか？地表部分で取り切れないのであれば壁面緑化、屋上緑化は考えられませんか？高木・中木を増やすことでも良いかと思います。【⑨-(2)】	・本事業では、川崎市緑化指針における緑化面積率10%以上という基準に加え、地域環境管理計画に掲載された緑被の算定方法により算定した緑被率15%以上という基準を満たしております。ただし、地表部分での緑化面積には限界があることから、壁面緑化の導入を検討し、これにより緑の質的向上と視覚的な広がりを確保し、景観への更なる配慮をいたします。

(前ページより続く)

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
③選定樹種について	
・川崎市、神奈川県の植生に配慮したとされる樹種がタイサンボクとツバキなのでしょう。常緑樹ですが落葉もします。腐葉土になりづらい葉のため周辺地域への落ち葉の清掃管理をお約束ください。カワヅザクラの保存、ありがとうございます。タイサンボクも花がきれいですね！【⑨-(3)】	・タイサンボクは周辺活力度調査により良好な育成が確認されており、ツバキは潜在自然植生に該当しております。落ち葉については、定期的な剪定や清掃などの維持管理を適切に実施いたします。地域の皆様が快適にお過ごしただけよう、植栽と環境への配慮の両立を目指してまいります。また、カワヅザクラの保存に対する温かいお言葉をいただき、ありがとうございます。地域の皆様に親しまれる存在となるよう、今後も丁寧な管理に努めてまいります。

(7) 景観

- ①地域性との整合性について
- ②視覚的圧迫感・光害への配慮について
- ③高さ・ボリューム感について
- ④外観の色彩等について
- ⑤北側道路における圧迫感について

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
①地域性との整合性について	
・「現状の景観との調和」にとどまっており、地域性（旧工業地帯・住宅地）との整合性を検討していない。【③-(1)】	・計画地及びその周辺においては、工業地帯としての景観の特徴は既に失われており、現在の景観構成要素は、ロードサイドに立地する比較的高層の建築物やマンション、整備された街路樹などが中心となっております。こうした現状の景観に対して、環境保全目標は、地域環境管理計画の地域別環境保全水準を参考に、「周辺環境と調和を保つこと。」と設定し、当事業では、建築物の高さ・形状・色彩、緑化の配置などが周辺環境と調和するよう配慮し、景観との整合性を評価しております。
②視覚的圧迫感・光害への配慮について	
・建物デザインや夜間照明による視覚的圧迫感・光害への配慮が不足。【③-(2)】	・建物デザインについては、周囲の景観に調和するよう計画してまいります。夜間照明による視覚的圧迫感や光害については、現時点では詳細な照明計画は未定ですが、今後の検討課題として認識しております。照明設計にあたっては、周辺環境や景観への影響を配慮し、必要以上の光の拡散や眩しさを抑えることで、環境への負荷を抑えるよう努めてまいります。
③高さ・ボリューム感について	
・高さ・ボリューム感の調和に関する説明が抽象的。【③-(3)】	・条例準備書（313～318 ページ）に示したとおり、現況の眺望写真に完成予想図を重ね合わせたフォトモンタージュにより、将来の景観を視覚的にイメージできるよう予測いたしました。

(前ページより続く)

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
④外観の色彩等について ・「建築等の色彩は～周辺地域との調和を図る」とあります。街の景観を損なわないため、また個人的にはリビングからの景色の大半が店舗の壁となるため（他にも同様の住居に住んでいる方がいらっしゃると思われます）以下の配慮をお願いいたします。壁の色は、圧迫感がなく長期間見てもストレスにならない白やクリーム色やそれに近い色にしたいです。加えて、壁に大きな店名を入れるのを控えていただきたいです。看板は、建物の高い位置に大きな物を設置するのではなく、道路側高すぎない位置に設置していただきたいです。【⑧-(1)】	・住居からの視界に大きく影響する壁面については、圧迫感を軽減し、長期間にわたってストレスを感じにくい色調（白やクリーム色など）を基本とした配色を検討してまいります。また、看板、店舗名の表示につきましても、今回いただいたご意見や川崎市屋外広告物条例、川崎市都市景観条例等の基準に沿って、周辺景観に配慮するよう計画してまいります。
⑤北側道路における圧迫感について ・上記準備書における「景観」の項目について意見を述べさせていただきます。ここでは公園や駅など6地点での評価に基づき、条例準備書319ページのように「計画建築物は周辺環境と調和が保たれるものと評価する」と判断されています。しかし、現状では調査地点に計画建築物の隣接道路が含まれていないため、結果的に近隣住民に対する「圧迫感」が考慮されておらず、放置すれば深刻な問題が発生することが予想されます。一般に景観評価は公園や駅だけでなく、住宅地や通勤路も含む日常生活に密着した場所で実施することが法令で定められています。具体的には、計画建築物の北面の隣接道路における圧迫感の改善が必要と考えています。この道路は住宅密集地に接し、しかも高津区二子および諏訪地域の住民が高津駅に向かう主要な生活道路であり、1日に1000人以上の通勤や通学に利用されています。しかし、計画建築物の北面突起部（以下、「搬入エリア」と呼ぶ）においては、高さ十数mを越える建築物が隣接道路の隣地境界線ギリギリまで建築される計画であり、極めて強い圧迫感を近隣に与えることが予想されます。一般に景観評価において圧迫感を感じる建築物の仰角は25度以上とされますが、本建築計画の搬入エ	・本計画では、搬入エリア北面における圧迫感の軽減に向けて、まず視覚的な緩和策として壁面緑化を実施する予定です。これにより、建物の存在感を和らげ、周辺環境との調和を図ることを目指しております。また、建物のボリューム感に対するご懸念に対しては、搬入エリア上部、特に3階の駐車場部分について、セットバックを行う方向で検討を進めているほか、2階北側屋根を折半屋根へ変更し、腰壁を一部取り止める検討も行います。これにより、仰角の抑制や日照への影響緩和が期待され、周辺住民の皆様にとってもより良い景観環境となるよう配慮してまいります。

(前ページより続く)

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
リア北面では 68 度であり、これは誰もが圧迫感を感じることを意味しています。このような現状を踏まえて下記の改善案を提案します。ひとつは圧迫感の直接的な原因となっている搬入エリアに起因する仰角の抑制、もう一つは視認上の圧迫感の軽減策としての搬入エリアの壁面緑化であり、この両方の対応が必要と考えます。前者の仰角の抑制に関しては、搬入エリアの 2 階部分以上をセットバックする方法が有効であり、このとき仰角は 47 度まで抑えられ、しかも冬至の日影線が 12m 以上計画建築物側に近寄ります。3 階の駐車場部分のみをセットバックする方法も考えられますが、その場合の仰角は 65 度に留まり、冬至の日影線が 3m 程度建築物側に近寄ります。現実的には、3 階駐車場部分のセットバックに加えて、2 階部分の北面上部角の領域を斜めにカットすることで仰角を抑制する対策が有効と考えます。加えて、後者の壁面緑化としては、搬入エリアの壁面を全面緑化することで心理的に圧迫感を軽減できる効果があります。以上、ご検討いただけますと幸いです。【⑫-(1)】	

(8) 日照阻害

① 日照阻害に関する周知について

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
① 日照阻害に関する周知について	
・ 今回の建築計画に関し、近隣住民の方々に事前に配布された資料や、説明会当日に配布された資料に「日照」に関する説明が分かりやすい表記がされていなかった。そのため、地域から不安の声が上がっている。特に周辺には高齢者の方も多く、市のホームページなどで詳細を確認することが難しい方々もいることから、改めて日照への影響に関する資料をご用意いただき、配布していただくとともに、可能であれば再度、周辺地域の方々を対象とした説明会を開催していただきたい。 【⑥-(3)】	・ 日照に関する説明が十分でなかった点については、地域の皆様のご不安をふまえ、改めて資料を作成し、冬至日において日影の影響が及ぶ範囲の皆様へ配布いたします。説明会の再開は予定しておりませんが、資料をご覧いただいた上でご不明な点がございましたら、個別にお問い合わせいただけるよう対応いたします。皆様に安心していただけるよう、丁寧な情報提供に努めてまいります。

(9) 地域交通

- ①周辺道路に対する定量評価について
- ②渋滞対策について
- ③大型車両の搬出入ルートについて
- ④交通安全への影響について
- ⑤無信号横断歩道について
- ⑥緊急車両への対応について
- ⑦抜け道の利用について

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
①周辺道路に対する定量評価について	
・周辺道路（特に国道 409 号）の交通容量に対する定量評価がない。【③-(7)】	・ご指摘の国道 409 号の交通容量に関する定量的な評価については、当該道路沿いの主要な交差点 3 箇所において交通量調査を実施し、その結果をもとに評価を行っております。これにより、周辺道路の混雑状況や交通の流れを把握したうえで、必要な対策を検討しております。
②渋滞対策について	
・朝・夕ピーク時間帯の渋滞予測や回避策の実効性が疑問。【③-(8)】	・オープン時や繁忙期においては、予測を上回る混雑によりご迷惑をおかけする可能性がございますが、予測評価については、施設の利用が最も集中する時間帯（来店・退店のピーク）と、周辺道路が最も混雑する時間帯（交通のピーク）が重なりと想定して検討しております。渋滞の回避策においても、大規模小売店舗立地法指針式により算出された必要台数よりも可能な限り多くの駐車台数を設ける計画としているほか、オープン時等は交通誘導員の配置等により、特にピーク時間帯において円滑な入出庫が行えるよう努めてまいります。また、周辺道路の交通状況も踏まえ、渋滞対策については、公共交通機関の利用促進等の対策を検討します。さらに、警察との信号調整協議や川崎市との連携を通じて、より効果的な対応策を検討してまいります。
③大型車両の搬出入ルートについて	
・大型車両の搬出入ルート・時間帯制限が不明。【③-(10)】	・大型車両の搬出入ルート及び時間帯につきましては現在計画中ですが、騒音の影響を考慮し搬出入時間帯を 6 時～22 時の間とする方向で検討しております。また、周辺交通への影響を最小限に抑えるため、左折入庫・左折出庫のルート設計を行っており、安全かつ円滑な搬出入が可能となるよう配慮しております。

(前ページより続く)

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
④交通安全への影響について	
交通安全について、準備書本編第3章、102ページにおいて、工事中の車両往来と、供用後の関連車両の走行などが評価項目として上がっているが、開業後の土日など、当面は混雑し交通に影響が出ると考えている。特に、家具家電など、比較的大きく車両での運搬が望まれるような品物を取り扱う施設となるため、従来のレジャー施設や飲食施設とは車両往来の特徴が変わると考えており、従来から変化は無いとの説明があるが、その影響は明らかにしてもらいたい。【①-(1)】	家具、家電は配送センターからの配送がほとんどであり、大型家具や家電などの購入後の搬出に関しては、来店者自身が車両で運搬する必要がないケースが多くなると想定しております。これにより、施設周辺の交通量に与える影響は限定的であり、特に混雑が懸念される土日であっても、配送業務が集中することによる交通の逼迫は抑えられると考えられます。次に、他店舗の事例を見ても、同様の業態においては一般的な乗用車での来店が主であり、特別に大型車両が頻繁に出入りするような状況は確認されていません。また、時間当たりの搬出入車両数も2台前後にとどまる見込みです。この程度の車両往来であれば、周辺道路の交通流に与える影響は限定的であると評価できます。
⑤無信号横断歩道について	
また、施設南側にある国道409号線に信号機が無い横断歩道があり、今でも歩行者が居ても停止しない車両があるため、住民として歩行者の往来と409号線を往来する車両の増加には懸念があり、この影響についても更なる調査をして明らかにしてもらいたい。【①-(2)】	本施設の開業に伴い、周辺道路の通行量が増加することを踏まえ、当該横断歩道を含む歩行者の動線や安全性について、警察等の関係機関と協議のうえ、追加調査も含めた検討を行ってまいります。また、事業者側で可能なこととして、搬出入両等の関係車両には横断歩道の件は周知するほか店内アナウンスでの注意喚起等についても検討いたします。
⑥緊急車両への対応について	
建物の完成後には出入口付近に「反対車線からの右折入場を防ぐためのポールを設置する」とのご説明でした。しかし、当該道路は高津駅方面から坂戸方面へ向かう際、周辺の交通状況によっては、特にニトリ前の道路で渋滞が発生することが考えられ、緊急車両がその影響を受けることが懸念されます。ポールが設置されることで、緊急車両が渋滞車両を追い越すことができず、救急活動等の妨げになる可能性が考えられます。こうした緊急時における対応について、どのような対策を講じられる予定なのか、ご教示いただきたい。【⑥-(4)】	施設の出入口付近に設置予定のポールについては、反対車線からの右折入場を防止することで、交通の流れを円滑に保ち、安全性を高める目的があります。その一方、渋滞による緊急車両の通行妨げについて、施設側としても配慮すべき事項と認識しております。そのため、施設内には入庫待ちの車両が道路上に滞留しないよう、十分な駐車台数を確保する計画です。次に、特にオープン時等の繁忙期には、施設の出入口に誘導員を配置し、車両の流れを適切に管理することで、周辺道路への影響を抑える対応を講じます。これにより、緊急車両の通行を妨げるような事態が発生しないよう、現場での体制を整える予定です。今後の運用にあたっては、警察や消防等の関係機関と協議し、緊急時の対応について方針を策定してまいります。

(前ページより続く)

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
⑦抜け道利用について	
・右折入庫制限により発生する抜け道利用の誘発について 南方面（西方向）から国道 409 号線を使って来る車両は、本計画敷地の正面入口へ直接右折入庫できない構造となっています。このため、多摩沿線道路などを經由して左折入庫するように案内する予定とされています。しかし、現実的にはドライバーが迂回を避けるために、南側から 409 号線を北上、対象施設手前の交差点を左折、そして北側エリアの T 字路（一旦停止後、409 号線に出て右折→すぐ左折）の抜け道を利用して入庫する行動が増加することが予想されます。この経路は幅員も狭く、保育園、児童施設及び住宅密集地を經由する生活道路であり、歩行者・自転車も多く通行するエリアです。特に小さい子供の行き来がとても多いです。 ・対策の不十分さと求める措置 現段階では、「Web サイト等での案内掲示」のみであり、実効性のある抜け道対策とは言えません。地域住民としては、下記のような物理的・人的対応を強く要望します ・問題の T 字路への警備員の常時配置（特に土日祝日）し、右折→左折入庫禁止をアナウンスする（看板などの設置）。 ・必要に応じて、一方通行や車両進入規制の検討（生活道路を守るための措置） 事故が起きてからでは遅いです。地域の安全と秩序を維持するために、実効性ある「抜け道防止策」の明示と実施を強く求めます。【⑤-(1)】	・現時点では Web サイトや折込チラシでの案内を予定しておりますが、それに加えて、オープン時等の繁忙時には、T 字路付近への警備員の配置、店内へ入退店ルート案内を掲示するなど現地での対応についても検討を進め、生活道路への進入を抑制してまいります。また、今後の状況を踏まえ、必要に応じて一方通行や車両進入規制などの交通対策についても、警察等の関係機関と協議を行ってまいります。

(10) 全般的事項

① 全般的な懸念について

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
① 全般的な懸念について	
・ 駐車場に向かうスロープによって日当たりが悪くなるので困ります。スロープから家が見える位置でそちらも困ります。木を立てるようですが虫が湧かないですか？車が通ることで騒音がうるさいと思いますし、テレビも塞がれて通じなくなりそうです。【④-(1)】	・ スロープの設置により日当たりや視線への影響が生じる可能性については、設計段階で可能な限り配慮し、必要に応じて目隠しや遮蔽措置などを検討してまいります。また、植栽については、景観や緩衝の役割を果たす一方で、虫の発生などの懸念もあることから、管理方法についても検討いたします。開業後、電波障害が発生した場合には、原因を把握した上で、必要な対応を行ってまいります。

2 環境配慮項目

(1) 環境配慮項目	
①防災・災害対策について ②緊急避難場所としての利用について ③放射性物質について ④光害について ⑤生物多様性について	
市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
①防災・災害対策について	
・敷地の一部が土砂災害警戒区域に隣接しているが、対策工法の記述が不明。 ・不特定多数の人間が来訪する大規模施設にも関わらず、避難経路・誘導體制・災害時の業務継続体制（BCP）についての明確な方針がない。 ・電源喪失時の対応策（非常用発電機、燃料備蓄）が欠落。【③-(11)】	・本計画地は土砂災害警戒区域に隣接していないと認識しておりますが、川崎市と協議の上、必要な対応を行います。 ・避難経路・誘導體制・災害時の体制については、今後検討してまいります。 ・電源喪失時に利用できる消防用の非常用発電機等、今後検討してまいります。
②緊急避難場所としての利用について	
・地震時等の災害で災害時の避難場所及び避難経路を確保すると共に、防災設備を整備すると記載されています。この地域は高津区洪水ハザードマップで河川が氾濫した場合に浸水が想定される範囲とされています。3m の浸水とされていますが周辺住民の緊急避難場所としても使用させていただきませんか？適切な場所にマンホールトイレや生活用水用の井戸の設置をお願いします。「ニトリ」への親近感が増すとともに企業イメージ向上にもなるかと思います。【⑩-(3)】	・マンホールトイレや生活用水用の井戸の設置は困難ですが、営業時間帯における地震や水害等の災害時には緊急避難場所として使用できるよう計画いたします。
③放射性物質について	
・P-109 に放射性物質について記載されています。今回の工事での発生土は全て廃棄処分、埋め戻し土は外部からの持込のようですが福島原発の汚染度（除染土）が 2045 年度までに県外処分されると決定しています。この現場で使用されることはありませんか？【⑪-(1)】	・本計画において使用される埋め戻し土は、外部からの持ち込みによるものですが、放射性物質を含む汚染土（いわゆる除染土）を利用する計画はございません。

(前ページより続く)

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
④光害について	
・光害についての記述で自走式駐車場の車路からのランプ光害をスロープ外周に壁を設けることで防ぐようですが屋上階の照明はどう対策するのでしょうか？【⑪-(2)】 ・建物デザインや夜間照明による視覚的圧迫感・光害への配慮が不足。【③-(2)】	・屋上階の照明についても、同様に周辺環境への影響を抑えることを目的として、照度や照射方向、点灯時間の制御などを含めた対策を検討してまいります。
⑤生物多様性について	
・緑地創出の位置・規模・質が低く、生物多様性の視点が不足。【②-(12)】	・本事業は商業施設として計画されており、敷地の多くが建築・舗装エリアとなることから、緑地の配置には一定の制約がございます。そのような中でも、可能な限り地域環境への配慮を行うべく、敷地内に既存するカワヅザクラを保存する計画としており、自然環境への配慮を重視した取り組みの一つと考えております。

3 その他

(1) その他

- ①地形・地盤・土壌について
- ②地下水・排水について
- ③雨水排水計画について
- ④ビル風について
- ⑤都市計画との整合性について
- ⑥統括的な問題点について
- ⑦プライバシーについて
- ⑧工事期間中の配慮について
- ⑨家屋調査について

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
①地形・地盤・土壌について ・地盤改良工事の必要性・方法・発生残土量が不明。 ・周辺が洪積台地の端に位置しており、地震時の液状化や不同沈下への対応が不明瞭。 ・地下水の上昇による浮力・浸水リスクの記述が不十分。【②-(13)】	・計画地での地質調査は実施済みで、表層 5m 程度までは N 値が低い粘土層であるため、建物支持はそれ以深の砂礫層を支持層とした柱状改良杭もしくはコンクリート既製杭で検討予定です。また、建設発生土については、条例準備書（272 ページ）に示したとおり、新築工事において約 6,429m³ の発生を想定しております。発生残土は場外への搬出を計画しております。 ・地質調査に基づき液状化の判定を行った結果、地震動加速度が 150gal および 200gal の場合には液状化の可能性は認められず、300gal の場合には液状化が発生する可能性があるとの結果となりました。ただし、液状化の危険度は低く、発生した場合でもその程度は軽微であると考えております。この結果を踏まえ、構造検討を進めてまいります。 ・敷地内の平面駐車場地下に約 640t の雨水貯留施設を設置予定です。敷地内貯留槽を基本とし、オーバーフローの接続については今後川崎市と協議いたします。計画建物の直下には地下構造がないため、建物自体の浮力リスクはありませんが、雨水貯留槽については地下水位等の調査を行い、現状の地下水位より上に貯留槽を設置するように検討します。

(前ページより続く)

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
②地下水・排水について	
・雨水貯留槽の容量、排水時間・放流量が明記されておらず、「今後検討」段階。 ・地下水の涵養機能喪失について定量的な評価がない。 ・排水による近隣用水・河川への影響（流量変化や水質悪化）の定量的検討が欠落。【②-（14）】	・敷地内に約 640t の雨水貯留施設を設置予定となります。敷地内貯留槽を基本とし、オーバーフローの接続については今後の川崎市との協議事項といたします。 ・現況の地表面はすでにコンクリート舗装されており、計画でも構造的な大きな変更はありません。また、建物には地下構造がないため、地盤の透水性や地下水への影響は限定的と考えています。さらに、敷地内に可能な限り緑化地を設ける計画としており、一定の地下水涵養機能も確保できる見込みです。 ・工場等ではなく商業施設で污水排水は WC や流し台の排水のみであり、前面道路の公共下水道（污水管）に接続するため、近隣用水・河川への影響（水質悪化等）は無いと想定しております。
③雨水排水計画について	
・建築物の地下または屋外に雨水貯留槽を検討中とありますが想定雨量をどのように考えていますか？最近の豪雨を考えると 50mm/h では不足する気がします。10 分雨量なども考慮した計画をお願いします。川崎市の中長期災害対策で雨水導水管を多摩川の下流まで設置する計画がありますが整合性がとれる雨水排水計画を望みます。また、緊急時に貯留水の生活水への利用は可能ですか？【③-（4）】	・敷地内貯留量は 1ha 当たり 600t とし、緑地面積は対象外として、貯留量を算出しております。今後、川崎市との詳細協議により貯留量を確定させる計画です。また、緊急時に貯留水の生活水への利用は考えておりません。
④ビル風について	
・地域住民の間で「ビル風」について、以前、日立の建物があった当時から、周辺ではビル風が発生しており、歩行者や自転車の通行に影響が出ることもありました。今回、新たな建物が建設されることにより、ビル風の状況がどのように変化するのか、大変気がかりです。ビル風に関する事前の調査や予測、また必要に応じた対策のご予定について、ご説明をいただきたい。【⑦-（2）】	・高層建築物ではないため、広範囲に風害の影響を及ぼすおそれはないと考えておりますが、局所的（壁に近いエリア）には強風域が生じる可能性があります。本事業では、事前の調査、予測については計画しておりませんが、周囲に緑地を配置すること、また、北側については、壁面緑化を施すことにより風害の影響をできる限り低減してまいります。

(前ページより続く)

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
⑤都市計画との整合性について	
- 計画地の一部が将来都市計画道路（川崎 3・5・7 号線）に該当するが、事業と将来整備の両立の可否が不明。 - 川崎市都市マスタープランに掲げられる「緑の保全と創出」「住工共存型まちづくり」との整合性を定量的に説明していない。【③-(12)】	- 都市計画道路の建設が進んだ場合、搬入車両の動線検討は必要であるが、計画道路には計画建物は干渉しておりません。 - 本地域（高津区）は、歴史的に工場と住宅が混在する「準工業地域」として発展してきた地域であり、住宅と工場が共存するまちづくりが実際に根付いている地域と認識しております。その中で「住工共存型まちづくり」を参考に、地域のにぎわいづくりや利便性向上に貢献できる施設を整備してまいります。また、緑については本計画の基準である緑被率 15%以上を確保する計画としております。
⑥統括的な問題点について	
住民や周辺地域への影響の評価が形式的で、生活実感に即した分析が不足。「検討中」や「概ね良好」といった表現が多く、具体的な数値・対策・担保策が不明瞭。「将来の整備に期待」とする記述が散見され、現時点での確定性・実行力に欠ける。【②-(1)】	条例準備書における記述は、現段階での計画に基づく評価であり、今後の詳細設計や運用計画の進展に伴い、より具体的な数値や対策が整理されていく予定です。特に交通や騒音、施設の運営方法など、生活環境に直結する事項については、「大規模小売店舗立地法」に基づく手続きの中で、関係機関と協議し調整を行ってまいります。
⑦プライバシーについて	
- お客様が、店舗、駐車場から周辺住宅を覗けないように、目線の位置には摺りガラスなど目隠しを設置していただきたいです。【⑧-(2)】 - 第一種住居地域側はセットバックされていますが北側にある戸建て住宅を覗かれないようにする対策として2階以上北側に開口を設ける場合、透過できないスクリーン、目隠しパネル設置等の対策をお願いします。【⑪-(3)】	有窓階判定など法的な部分を確認し、可能な限りプライバシーへの対応を検討いたします。 ※有窓階判定とは、火災などの緊急時に、安全に避難できるかどうかを判断するための基準です。建物の各階に「避難や消防隊の進入が可能な窓（開口部）」があるかどうかを確認し、その階が「有窓階」か「無窓階」かを判定します。
⑧工事期間中の配慮について	
8:00～18:00 とし、前後の 1 時間程度は工事の準備及び片付け等を実施するとされていますが準備・片付けの時間を含み 8:00～18:00 としていただけませんか？【⑩-(2)】 - 工事中近隣への土煙、粉塵を防ぐ散水（スプリンクラーによる定期撒水を含む）をお願いします。【⑪-(4)】	- 今後、工事業者を選定する中で工事時間を決定してまいります。工期等の都合上、準備・片付けの時間を含み 8:00～18:00 とすることは工種によっては難しい可能性がございますが、静穏に努めて工事を実施いたします。 - 土煙、粉塵を防止するため、工事中は定期的に散水を実施いたします。

(前ページより続く)

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
⑨家屋調査について	
・近隣建物について工事事前・事後調査、修復工事をお願いします。(報告書の提出)【⑪- (5)】	・事業者側で影響範囲を設定した上で、影響範囲内の建物については、家屋調査を実施いたします。

(空白ページ)

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、環境影響評価の結果を踏まえ、本事業の実施に伴い、環境への影響が及ぶ可能性のある地域とし、以下の地域を包含する範囲を設定した。

- ・建設機械の稼働による大気質、騒音、振動及び冷暖房施設等の設置による騒音の影響範囲（計画地敷地境界から約100mの範囲）
- ・工事用車両及び供用時の施設関連車両の走行による大気質、騒音、振動、地域交通の影響範囲（走行経路沿道約50mの範囲）
- ・日照障害の影響範囲
- ・地上デジタル放送のテレビ受信障害の影響範囲

関係地域は、表4-1及び図4-1に示すとおりである。

表4-1 関係地域の範囲

市区名	関係町丁名
川崎市高津区	二子四丁目 二子二丁目の一部 二子三丁目の一部 二子五丁目 二子六丁目の一部 溝口一丁目の一部 溝口三丁目の一部 溝口四丁目の一部 諏訪三丁目の一部 北見方一丁目の一部 北見方二丁目の一部

資 料 編

1 意見書全文

意見書の全文を以下に示します。

意見の明らかな誤字・脱字等については、修正して記載しています。

また【意見番号、該当頁：分類名】を各意見の終わりに示しました。

【意見書①】

- (1) 交通安全について、準備書本編第3章、102ページにおいて、工事中の車両往来と、供用後の関連車両の走行などが評価項目として上がっているが、開業後の土日など、当面は混雑し交通に影響が出ると考えている。特に、家具家電など、比較的大きく車両での運搬が望まれるような品物を取り扱う施設となるため、従来のレジャー施設や飲食施設とは車両往来の特徴が変わると考えており、従来から変化は無いとの説明があるが、その影響は明らかにしてもらいたい。【①-(1)、p. 59：1 環境影響評価(9) 地域交通④交通安全への影響について】
- (2) また、施設南側にある国道409号線に信号機が無い横断歩道があり、今でも歩行者が居ても停止しない車両があるため、住民として歩行者の往来と409号線を往来する車両の増加には懸念があり、この影響についても更なる調査をして明らかにしてもらいたい。【①-(2)、p. 59：1 環境影響評価(9) 地域交通⑤無信号横断歩道について】

【意見書②】

- (1) 総括的な問題点を含め、計18点の問題点を指摘する。
■総括的な問題点（横断的課題）
住民や周辺地域への影響の評価が形式的で、生活実感に即した分析が不足。
「検討中」や「概ね良好」といった表現が多く、具体的な数値・対策・担保策が不明瞭。
「将来の整備に期待」とする記述が散見され、現時点での確定性・実行性に欠ける。
【②-(1)、p. 66：3 その他(1) その他⑥統括的な問題点について】
- (2) 大気質
 - ① 測定地点（1カ所のみ）や測定時期（冬季）の偏りにより、代表性が不十分。【②-(2)、p. 45：1 環境影響評価(2) 大気①測定地点について】
 - ② 平均濃度（NOx、SPM等）は基準内だが、ピーク時や渋滞時の濃度評価なし。【②-(3)、p. 45：1 環境影響評価(2) 大気②ピーク時や渋滞時の評価について】
 - ③ 微小粒子状物質（PM2.5）についての定量的評価や将来予測が欠如。②-(4)、p. 46：1 環境影響評価(2) 大気③微小粒子状物質（PM2.5）について】
- (3) 騒音・振動
 - ① 騒音測定は昼間・夜間各1日程度と限定的。通年・休日の変動は反映されていない。【②-(5)、p. 47：1 環境影響評価(3) 騒音・振動①通年・休日の変動について】
 - ② 駐車場・搬出入車両の発する低周波音や夜間運転の影響評価が未実施。【②-(6)、p. 48：1 環境影響評価(3) 騒音・振動③駐車場・搬出入車両による低周波音・夜間運転について】

- ③ 振動影響の対象に、近隣建物の老朽化状況や住民の感受性への配慮が不足。【②-(7)、p. 48 : 1 環境影響評価(3)騒音・振動④振動影響の対象について】
- (4) 温室効果ガス
- ① 年間排出量約 418.8 t-CO₂/年うち太陽光による削減約 29.0 t (約 7%) であり、高効率機器や ZEB 化、省エネ設計など先進的対策の導入意欲が薄い。【②-(8)、p. 44 : 1 環境影響評価(1)地球環境 (温室効果ガス) ①省エネ対策について】
- ② 自家用車来場前提の事業構造が、温室効果ガスの構造的増加要因。【②-(9)、p. 44 : 1 環境影響評価(1)地球環境 (温室効果ガス) ②温室効果ガスの増加要因について】
- (5) 動植物
- ① 動植物調査は「種の分布なし」とし、問題なしと断定しているが、調査時期が 10 月～11 月と限られており、春季や繁殖期の調査が不足。【②-(10)、p. 51 : 1 環境影響評価(5)動植物①調査実施時期について】
- ② 生態系ネットワーク (緑地帯、河川、生物の移動経路) への間接的な影響を見逃している。【②-(11)、p. 51 : 1 環境影響評価(5)動植物②生態系ネットワークの間接的な影響について】
- ③ 緑地創出の位置・規模・質が低く、生物多様性の視点が不足。【②-(12)、p. 63 : 2 環境配慮項目(1)環境配慮項目⑤生物多様性について】
- (6) 地形・地盤・土壌
- ① 地盤改良工事の必要性・方法・発生残土量が不明。
- ② 周辺が洪積台地の端に位置しており、地震時の液状化や不同沈下への対応が不明瞭。
- ③ 地下水の上昇による浮力・浸水リスクの記述が不十分。【②-(13)、p. 64 : 3 その他(1)その他①地形・地盤・土壌について】
- (7) 水環境 (地下水・排水)
- ① 雨水貯留槽の容量、排水時間・放流量が明記されておらず、「今後検討」段階。
- ② 地下水の涵養機能喪失について定量的な評価がない。
- ③ 排水による近隣用水・河川への影響 (流量変化や水質悪化) の定量的検討が欠落。【②-(14)、p. 65 : 3 その他(1)その他②地下水・排水について】

【意見書③】

- (1) 景観
- ① 「現状の景観との調和」にとどまっており、地域性 (旧工業地帯・住宅地) との整合性を検討していない。【③-(1)、p. 54 : 1 環境影響評価(7)景観①地域性との整合性について】
- ② 建物デザインや夜間照明による視覚的圧迫感・光害への配慮が不足。【③-(2)、p. 54 : 1 環境影響評価(7)景観②視覚的圧迫感・光害への配慮について、p. 63 : 2 環境配慮項目(1)環境配慮項目④光害】
- ③ 高さ・ボリューム感の調和に関する説明が抽象的。【③-(3)、p. 54 : 1 環境影響評価(7)景観③高さ・ボリューム感について】

(2) 廃棄物・化学物質

- ① 工事中の建設廃棄物処理について、再利用率の目標値・分別計画が不明。【③-(4)、p. 50 : 1 環境影響評価(4)廃棄物等①工事中の建設廃棄物処理について】
- ② 大型テナント出店を予定しているが、日常的に発生する廃棄物（粗大ごみ、生ゴミ等）管理体制が未整備。【③-(5)、p. 50 : 1 環境影響評価(4)廃棄物等②一般廃棄物管理体制について】
- ③ フロン類やPCB 含有機器の管理、法規制への適合性が不記載。【③-(6)、p. 50 : 1 環境影響評価(4)廃棄物等③フロン類やPCB 含有機器の管理について】

(3) 交通

一日あたり 2,344 台の自家用車来場を想定しているが、以下の点が問題。

- ① 周辺道路（特に国道 409 号）の交通容量に対する定量評価がない。【③-(7)、p. 58 : 1 環境影響評価(9)地域交通①周辺道路に対する定量評価について】
- ② 朝・夕ピーク時間帯の渋滞予測や回避策の実効性が疑問。【③-(8)、p. 58 : 1 環境影響評価(9)地域交通②渋滞対策について】
- ③ 渋滞による大気質・騒音の二次的影響の未評価。【③-(9)、p. 45 : 1 環境影響評価(2)大気②ピーク時や渋滞時の評価について、p. 47 : 1 環境影響評価(3)騒音・振動②渋滞時の影響について】
- ④ 大型車両の搬出入ルート・時間帯制限が不明。【③-(10)、p. 58 : 1 環境影響評価(9)地域交通③大型車両の搬出入ルートについて】

(4) 防災・災害対策

- ① 敷地の一部が土砂災害警戒区域に隣接しているが、対策工法の記述が不明。
- ② 不特定多数の人間が来訪する大規模施設にも関わらず、避難経路・誘導體制・災害時の業務継続体制（BCP）についての明確な方針がない。
- ③ 電源喪失時の対応策（非常用発電機、燃料備蓄）が欠落。【③-(11)、p. 62 : 2 環境配慮項目(1)環境配慮項目①防災・災害対策について】

(5) 都市計画との整合性

- ① 計画地の一部が将来都市計画道路（川崎 3・5・7 号線）に該当するが、事業と将来整備の両立の可否が不明。
- ② 川崎市都市マスタープランに掲げられる「緑の保全と創出」「住工共存型まちづくり」との整合性を定量的に説明していない。【③-(12)、p. 66 : 3 その他(1)その他⑤都市計画との整合性について】

【意見書④】

- (1) 駐車場に向かうスロープによって日当たりが悪くなるので困ります。スロープから家が見える位置でそこらも困ります。木を立てるようですが虫が湧かないですか？車が通ること騒音がうるさいと思いますし、テレビも塞がれて通じなくなりそうです。【④-(1)、p. 61 : 1 環境影響評価(10)全般的事項①全般的な懸念について】

【意見書⑤】

- (1) 右折入庫制限により発生する抜け道利用の誘発について

南方面（西方向）から国道 409 号線を使って来る車両は、本計画敷地の正面入口へ直接右折入庫できない構造となっています。このため、多摩沿線道路などを経由して左折入庫するように案内する予定とされています。しかし、現実的にはドライバーが迂回を避けるために、南側から 409 号線を北上、対象施設手前の交差点を左折、そして北側エリアの T 字路（一旦停止後、409 号線に出て右折→すぐ左折）の抜け道を利用して入庫する行動が増加することが予想されます。この経路は幅員も狭く、保育園、児童施設及び住宅密集地を経由する生活道路であり、歩行者・自転車も多く通行するエリアです。特に小さい子供の行き来がとても多いです。

- (2) 対策の不十分さと求める措置

現段階では、「Web サイト等での案内掲示」のみであり、実効性のある抜け道対策とは言えません。地域住民としては、下記のような物理的・人的対応を強く要望します。

- ・問題の T 字路への警備員の常時配置（特に土日祝日）し、右折→左折入庫禁止をアナウンスする（看板などの設置）。

- ・必要に応じて、一方通行や車両進入規制の検討（生活道路を守るための措置）

事故が起きてからでは遅いです。地域の安全と秩序を維持するために、実効性ある「抜け道防止策」の明示と実施を強く求めます。【⑤-(1)、p. 60 : 1 環境影響評価(9)地域交通⑦抜け道利用について】

【意見書⑥】

(1) 大気

建物の3階および4階部分が駐車場として利用されるとのことですが、二子住宅の住民より、車両の排気ガスについて懸念の声が上がっております。特に、当該建物の駐車場部分が団地に隣接していることから、排気ガスが直接団地の方角へ排出されるのではないかと心配があります。つきましては、排気ガスが周辺住宅に影響を及ぼさないよう、排気の向きや処理方法など、環境への配慮を十分に講じていただきますよう検討をお願いします。【⑥-(1)、p.46：1 環境影響評価(2)大気④駐車場からの排気ガスについて】

(2) 騒音・振動

日立ビル解体工事の終了間際ごろから、スムーズに開閉できていた二子住宅のトイレのドアが、建付けが悪くなり、開閉の際に軋むような音が出るようになった。今回、以前の工事よりも建物がさらに近接しており、振動や騒音によって同様、またはそれ以上の影響が出るのではないかと大変懸念している。家屋調査を含め団地への振動や構造への影響に対してどのような配慮や対策を講じられるのか、ご教示いただきたい。【⑥-(2)、p.49：1 環境影響評価(3)騒音・振動⑤工事中の対策について】

(3) 建造物の影響

今回の建築計画に関し、近隣住民の方々に事前に配布された資料や、説明会当日に配布された資料に「日照」に関する説明が分かりやすい表記がされていなかった。そのため、地域から不安の声が上がっている。特に周辺には高齢者の方も多く、市のホームページなどで詳細を確認することが難しい方々もいることから、改めて日照への影響に関する資料をご用意いただき、配布していただくとともに、可能であれば再度、周辺地域の方々を対象とした説明会を開催していただきたい。【⑥-(3)、p.57：1 環境影響評価(8)日照阻害①日照阻害に関する周知について】

(4) 地域交通

建物の完成後には出入口付近に「反対車線からの右折入場を防ぐためのポールを設置する」とのご説明でした。しかし、当該道路は高津駅方面から坂戸方面へ向かう際、周辺の交通状況によっては、特にニトリ前の道路で渋滞が発生することが考えられ、緊急車両がその影響を受けることが懸念されます。ポールが設置されることで、緊急車両が渋滞車両を追い越すことができず、救急活動等の妨げになる可能性が考えられます。こうした緊急時における対応について、どのような対策を講じられる予定なのか、ご教示いただきたい。【⑥-(4)、p.59：1 環境影響評価(9)地域交通⑥緊急車両への対応について】

【意見書⑦】

(1) 緑

建設予定地と二子4-12の間には、植栽があります。現在、当該箇所に植えられている樹木が大きく生い茂っており、特に秋の時期には大量の落ち葉が発生し、周辺住民が毎日清掃を行わなければならない状況が続いています。以前、日立が入居されていた際には、地域からの要望に迅速にご対応いただき、定期的に剪定等を実施していただいております。しかし、撤退後はラウンドワンなどにもご相談させていただいたものの、対応がなされない状況となっております。今回、新たな建築計画においても、当該植栽は残すような形となりそうですが、建物完成までにはまだ数年を要すると伺っております。つきましては、地域の環境維持の観点から、今の段階から定期的な剪定を行っていただき、落ち葉の発生を抑えるなど、周辺へのご配慮を賜りますようお願い致します。【⑦-(1)、p. 52：環境影響評価(6)緑①既存植栽の管理について】

(2) その他

地域住民の間で「ビル風」について、以前、日立の建物があつた当時から、周辺ではビル風が発生しており、歩行者や自転車の通行に影響が出ることもありました。今回、新たな建物が建設されることにより、ビル風の状況がどのように変化するのか、大変気がかりです。ビル風に関する事前の調査や予測、また必要に応じた対策のご予定について、ご説明をいただきたい。【⑦-(2)、p. 65：3 その他(1)その他④ビル風について】

【意見書⑧】

(1) 景観について

「要約書 02 P126 表 5-1(4)環境保全のための措置」

「建築等の色彩は～周辺地域との調和を図る」とあります。街の景観を損なわないため、また個人的にはリビングからの景色の大半が店舗の壁となるため（他にも同様の住居に住んでいる方がいらっしゃると思われます）以下の配慮をお願いいたします。壁の色は、圧迫感がなく長期間見てもストレスにならない白やクリーム色やそれに近い色にしていただきたいです。加えて、壁に大きな店名を入れるのを控えていただきたいです。看板は、建物の高い位置に大きな物を設置するのではなく、道路側高すぎない位置に設置していただきたいです。【⑧-(1)、p. 55：1 環境影響評価(7)景観④外観の色彩等について】

(2) プライバシーについて

お客様が、店舗、駐車場から周辺住宅を覗けないように、目線の位置には摺りガラスなど目隠しを設置していただきたいです。以上、宜しく願い致します。【⑧-(2)、p. 66：3 その他(1)その他⑦プライバシーについて】

【意見書⑨】

(1) 省エネルギー等環境への配慮

本事業は比較的規模が小さいため、プロジェクトにおいては、太陽光パネル設置店舗から余剰電力を受け
る店舗になると想定していると記載されています。太陽光パネルの進歩は目を見張るものがあり 2 年後に
はペロブスカイト太陽電池も実用化が見込まれます。壁面設置も可能です。

→このエリアは川崎市が推進する「脱炭素アクション溝口」に隣接しています。この点を考慮して導入す
る太陽光発電設備容量を川崎市の設置基準を満たすだけでない規模でご検討ください。気候変動問題への
更なる対応強化に期待しています。【⑨-(1)、p. 44 : 1 環境影響評価(1)地球環境(温室効果ガス)③太陽光
発電設備について】

(2) 緑化計画

① 可能な限り緑化地を設けるとうたいながら緑被率(15.0%)をわずかに上回る 15.1%では少なくありま
せんか? 地表部分で取り切れないのであれば壁面緑化、屋上緑化は考えられませんか? 高木・中木を
増やすことでも良いかと思います。【⑨-(2)、p. 52 : 1 環境影響評価(6)緑②緑被率について】

② 川崎市、神奈川県植生に配慮したとされる樹種がタイサンボクとツバキなのでしょうか。常緑樹で
すが落葉もします。腐葉土になりづらい葉のため周辺地域への落ち葉の清掃管理をお約束ください。
カワヅザクラの保存、ありがとうございます。タイサンボクも花がきれいですね! 【⑨-(3)、p. 53 : 1
環境影響評価(6)緑③選定樹種について】

(3) 雨水排水計画

建築物の地下または屋外に雨水貯留槽を検討中とありますが想定雨量をどのように考えていますか? 最近
の豪雨を考えると 50mm/h では不足する気がします。10 分雨量なども考慮した計画をお願いします。川崎市
の中長期災害対策で雨水導水管を多摩川の下流まで設置する計画がありますが整合性がとれる雨水排水計
画を望みます。また、緊急時に貯留水の生活水への利用は可能ですか? 【⑨-(4)、p. 65 : 3 その他(1)その
他③雨水排水計画について】

【意見書⑩】

(1) 「環境基本法」に基づく騒音に係わる環境基準

杭工事は低振動・低騒音工法で考えていると思いますが工法を教えてください。工事期間中、近隣住戸に
分かるよう騒音計・振動計を設置してください。基準値を超えた場合は直ちに工事を中止し、原因を解消
したことを住民に説明し再開してください。【⑩-(1)、p. 49 : 1 環境影響評価(3)騒音・振動⑥杭工事の工
法、騒音計、振動計の設置について】

(2) 工事の作業時間

8 : 00 ~ 18 : 00 とし、前後の 1 時間程度は工事の準備及び片付け等を実施するとされていますが準備・片付
けの時間を含み 8 : 00 ~ 18 : 00 としていただけませんか? 【⑩-(2)、p. 66 : 3 その他(1)その他⑧工事期間
中の配慮について】

(3) 浸水等の被害：環境配慮方針

地震時等の災害で災害時の避難場所及び避難経路を確保すると共に、防災設備を整備すると記載されています。この地域は高津区洪水ハザードマップで河川が氾濫した場合に浸水が想定される範囲とされています。3m の浸水とされていますが周辺住民の緊急避難場所としても使用させていただきませんか？適切な場所にマンホールトイレや生活用水用の井戸の設置をお願いします。「ニトリ」への親近感が増すとともに企業イメージ向上にもなるかと思います。【⑩-(3)、p. 62：2 環境配慮項目(1)環境配慮項目②緊急避難場所としての利用について】

【意見書⑪】

(1) 環境配慮項目の選定

P-109 に放射性物質について記載されています。今回の工事での発生土は全て廃棄処分、埋め戻し土は外部からの持込のようですが福島原発の汚染度（除染土）が 2045 年度までに県外処分されると決定しています。この現場で使用されることはありませんか？【⑪-(1)、p. 62：2 環境配慮項目(1)環境配慮項目③放射性物質について】

(2) 環境配慮方針

光害についての記述で自走式駐車場の車路からのランプ光害をスロープ外周に壁を設けることで防ぐようですが屋上階の照明はどう対策するのでしょうか？【⑪-(2)、p. 63：2 環境配慮項目(1)環境配慮項目④光害について】

(3) その他

- ① 第一種住居地域側はセットバックされていますが北側にある戸建て住宅を覗かれないようにする対策として 2 階以上北側に開口を設ける場合、透過できないスクリーン、目隠しパネル設置等の対策をお願いします。【⑪-(3)、p. 66：3 その他(1)その他⑦プライバシーについて】
- ② 工事中近隣への土煙、粉塵を防ぐ散水（スプリンクラーによる定期撒水を含む）をお願いします。【⑪-(4)、p. 66：3 その他(1)その他⑧工事期間中の配慮について】
- ③ 近隣建物について工事事前・事後調査、修復工事をお願いします。（報告書の提出）【⑪-(5)、p. 67：3 その他(1)その他⑨家屋調査について】

【意見書⑫】

- (1) 上記準備書における「景観」の項目について意見を述べさせていただきます。ここでは公園や駅など6地点での評価に基づき、準備書319ページのように「計画建築物は周辺環境と調和が保たれるものと評価する」と判断されています。しかし、現状では調査地点に計画建築物の隣接道路が含まれていないため、結果的に近隣住民に対する「圧迫感」が考慮されておらず、放置すれば深刻な問題が発生することが予想されます。一般に景観評価は公園や駅だけでなく、住宅地や通勤路も含む日常生活に密着した場所で実施することが法令で定められています。具体的には、計画建築物の北面の隣接道路における圧迫感の改善が必要と考えています。この道路は住宅密集地に接し、しかも高津区二子および諏訪地域の住民が高津駅に向かう主要な生活道路であり、1日に1000人以上の通勤や通学に利用されています。しかし、計画建築物の北面突起部（以下、「搬入エリア」と呼ぶ）においては、高さ十数mを越える建築物が隣接道路の隣地境界線ギリギリまで建築される計画であり、極めて強い圧迫感を近隣に与えることが予想されます。一般に景観評価において圧迫感を感じる建築物の仰角は25度以上とされますが、本建築計画の搬入エリア北面では68度であり、これは誰もが圧迫感を感じることを意味しています。このような現状を踏まえて下記の改善案を提案します。ひとつは圧迫感の直接的な原因となっている搬入エリアに起因する仰角の抑制、もう一つは視認上の圧迫感の軽減策としての搬入エリアの壁面緑化であり、この両方の対応が必要と考えます。前者の仰角の抑制に関しては、搬入エリアの2階部分以上をセットバックする方法が有効であり、このとき仰角は47度まで抑えられ、しかも冬至の日影線が12m以上計画建築物側に近寄ります。3階の駐車場部分のみをセットバックする方法も考えられますが、その場合の仰角は65度に留まり、冬至の日影線が3m程度建築物側に近寄ります。現実的には、3階駐車場部分のセットバックに加えて、2階部分の北面上部角の領域を斜めにカットすることで仰角を抑制する対策が有効と考えます。加えて、後者の壁面緑化としては、搬入エリアの壁面を全面緑化することで心理的に圧迫感を軽減できる効果があります。以上、ご検討いただけますと幸いです。【⑫-(1)、p55、p56：1環境影響評価(7)景観⑤北側道路における圧迫感について】

