

川崎市公告第1551号

（仮称）ニトリ川崎高津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１２月５日

川崎市長 福田 紀彦

(写)

(仮称)ニトリ川崎高津計画に係る
条例環境影響評価審査書

令和7年12月

川崎 市

はじめに

（仮称）ニトリ川崎高津計画（以下「指定開発行為」という。）は、株式会社ニトリホールディングス（以下「指定開発行為者」という。）が、高津区二子四丁目 550 外の約 1.2ha の区域において、地上 4 階建ての商業施設の建設を行うものである。

指定開発行為者は、川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、令和 7 年 6 月 30 日に指定開発行為実施届及び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。

本条例環境影響評価審査書（以下「条例審査書」という。）は、これらの結果を踏まえ、川崎市環境影響評価に関する条例第 24 条に基づき、条例準備書等の内容を総合的に審査し、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 騒音	3
	エ 振動	4
	オ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）	4
	カ 緑（緑の質、緑の量）	4
	キ 景観（景観、圧迫感）	4
	ク 日照阻害	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	5
3	川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過	6

1 指定開発行為の概要

(1) 指定開発行為者

名 称：株式会社ニトリホールディングス

代表者：代表取締役 似鳥 昭雄

住 所：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) ニトリ川崎高津計画

種 類：商業施設の新設（第 3 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 13 の項
に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：高津区二子四丁目 550 外

区域面積：約 12,370m²

用途地域：準工業地域、商業地域、第一種住居地域

(4) 計画の概要

ア 目的

商業施設の建設

イ 土地利用計画

土地利用区分	面積 (㎡)	構成比 (%)
計画建築物	約 7,410	約 60
緑化地	約 1,716	約 14
車路・駐車場・その他	約 3,244	約 26
合計	約 12,370	100.0

ウ 建築計画等

区分	内容
主要用途	商業施設
建築敷地面積	約 12,370 ㎡
建築面積	約 7,410 ㎡
建蔽率	約 60%
延べ面積	約 23,370 ㎡ (容積対象 : 18,400 ㎡)
容積率	約 149%
建築物階数	地上 4 階 + PH 階
建築物の高さ	約 19.8m (PH 階含む最高高さ : 約 22m)
建築物構造	S 造
駐車場	438 台
駐輪場	156 台
自動二輪駐車場	10 台
緑被率	約 15.1%

2 審査結果

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、商業施設の建設であり、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

本事業では、川崎市地球温暖化対策等の推進に関する条例に基づき太陽光発電設備を導入するとしているが、本市では、2050年までに地域の温室効果ガス排出量の実質ゼロを目指した施策を推進していることから、更なる再生可能エネルギーの導入に努めるとともに、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。

また、空調設備で使用する冷媒については、省エネルギー性能及び地球温暖化係数に配慮するとともに、使用過程において適切な維持管理を徹底すること。

イ 大気質

計画地及び車両ルートが福祉施設、住宅等に近接していること、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、環境保全目標に近いと予測していることから、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 騒音

計画地及び車両ルートが福祉施設、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。

エ 振動

計画地及び車両ルートが福祉施設、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 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）

（ア）産業廃棄物

石綿含有建材等の使用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。

カ 緑（緑の質、緑の量）

（ア）緑の質

樹木等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。

キ 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。

ク 日照障害

日影の影響を大きく受ける建物があり、その影響が懸念されている。日影の影響を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。

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こと。

コ 地域交通（交通安全、交通混雑）

計画地及び車両ルートが福祉施設、住宅等に近接していること、車両ルートの一部が通学路となっていること、歩車分離がなされていない区間があり、歩行者の安全の確保が必要なことから、工事に当たっては、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。

本事業の実施による車両の走行に伴う車線別混雑度が 1.0 を上回ると予測している車線があることから、交通混雑の低減策を検討するとともに、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底すること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「光害」、「地震時等の災害」、「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。

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7年	6月30日	指定開発行為実施届の受理及び条例準備書の受領
	7月8日	条例準備書公告、縦覧開始
	8月21日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切 意見書の提出 8名、12通
	10月21日	条例見解書の受領
	10月29日	条例見解書公告、縦覧開始
	11月12日	条例見解書縦覧終了
	12月5日	条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付