令和６年１０月２日
報 道 発 表 資 料
川崎市（環境局）

（仮称）ニトリ川崎 DC 新築工事に係る条例環境影響評価審査書を公告します

川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、（仮称）ニトリ川崎 DC 新築工事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。

１　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）

２　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

３　公告日

令和６年１０月２日（水）

４　事業内容等に関する問合せ先

（１）環境影響評価について

窓口：株式会社エスパシオコンサルタント　環境企画部

電話：03-6734-9640

ＦＡＸ：03-6222-2207

（２）事業計画等について

窓口：株式会社ニトリホールディングス　建築設備部

電話：03-6741-1220

ＦＡＸ：03-6741-1270

５　備考（「条例環境影響評価審査書」とは）

指定開発行為者が作成した条例環境影響評価準備書について、市長は環境の保全の見地から審査し、条例環境影響評価審査書を作成し、指定開発行為者に送付します。

（問合せ先）
川崎市環境局環境対策部環境評価課　鈴木
電話（０４４）２００－２１５２

（写）

（仮称）ニトリ川崎 DC 新築工事に係る
条 例 環 境 影 響 評 価 審 査 書

令和６年 10 月

川　　崎　　市

はじめに

（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。

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６年１月 29 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。

これらの結果をもって、川崎市環境影響評価審議会（以下「審議会」という。）に諮問し、令和６年９月 18 日に答申を得た。

市では、この答申を踏まえ、川崎市環境影響評価に関する条例第 24 条に基づき、条例準備書等を総合的に審査し、本条例環境影響評価審査書（以下「条例審査書」という。）を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　土壌汚染..... 3
エ　騒音..... 3
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　川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過..... 7

４　川崎市環境影響評価審議会の審議経過..... 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 207,913㎡

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（㎡）	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 ㎡
建築面積	約 117,064 ㎡
延べ面積	約 415,264 ㎡
容積率算定床面積	約 403,357 ㎡
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　審査結果

(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

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こと。

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こと。

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こと。

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こと。

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こと。

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こと。

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、その図に土壌調査地点を示すこと。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こと。

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。）で明らかにすること。

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こと。

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こと。

(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こと。

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こと。

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）

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こと。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こと。

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、徹底すること。

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「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こと。

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こと。

(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こと。

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こと。

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するとしているが、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６年　１月 29 日　指定開発行為実施届の受理及び条例準備書の受領
２月　９日　条例準備書公告、縦覧開始
３月 25 日　条例準備書縦覧終了、意見書の締切
意見書の提出　１名、１通
６月 26 日　条例見解書の受領
７月　５日　条例見解書公告、縦覧開始
７月 19 日　条例見解書縦覧終了
公聴会において意見を述べたい旨の申出の締切
申出者　なし
８月　６日　市長から審議会に条例準備書について諮問
９月 18 日　審議会から市長に条例準備書について答申
10 月　２日　条例審査書公告、指定開発行為者宛て送付

４　川崎市環境影響評価審議会の審議経過

令和６年　３月 27 日　現地視察
８月　６日　審議会（条例準備書事業者説明及び審議）
９月 18 日　審議会（条例準備書答申案審議）