

1. 倉庫は住宅地に建設される

倉庫は住宅地に建設されることを図 1、図 2 に示す。倉庫予定地の周辺は 2 階建て、3 階建ての住宅が立ち並んでいる。大和ハウス工業(以下、ダイワハウス)はこの地に間口・奥行が 200m 前後、高さ 40m の巨大な物流倉庫を計画している。

敷地の面積は約 10 ヘクタールで、川崎ラゾーナ(線路の反対側の駐車場含む)の約 1.3 倍、建物の幅 200m は、およそ、京浜東北線の車両の全長とほぼ同程度(1 車両 20m×10 両編成)。



図 1 上空から見た西加瀬倉庫建設予定地の周辺の状況

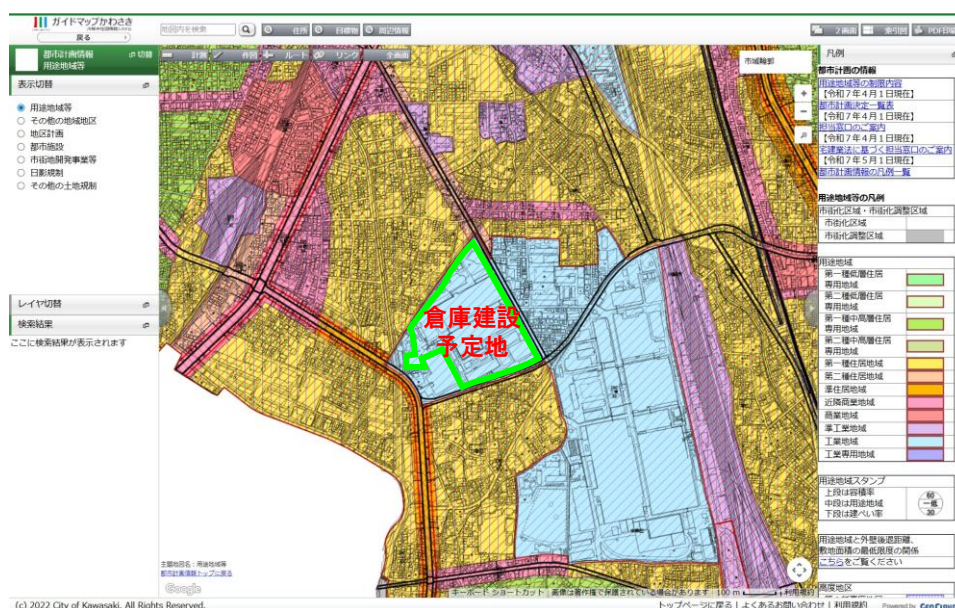


図 2 西加瀬周辺の都市計画情報用途地域

2. 倉庫は異常に大きい

ダイワハウスが西加瀬に計画している倉庫は、ダイワハウスが保有する物流倉庫で延床面積を公開している倉庫のうち、国内で3番目に床面積が大きく、突出して大規模である。

ダイワハウスが西加瀬に建設を計画している物流倉庫の床面積の合計は約218,583m²(「事業計画通知書(変更)」(2025年7月)の別紙資料より)で、これは一棟としては国内最大級の広さである。ダイワハウスが保有する物流倉庫のうち延床面積を公開している倉庫について、関東エリア55件、関東以外のエリア64件に、計画中の西加瀬を加えた、120件の床面積分布を図3に示す。

西加瀬に計画している倉庫は、ダイワハウスが保有する物流倉庫で延床面積を公開している倉庫のうち、国内3番目に床面積が大きく、突出して大規模である。床面積が20万m²を超える既存の倉庫はDPL流山IV(322,297m²)、DPL千葉四街道II(306,069m²)の2件の次が西加瀬、4

番目が愛知県のDPL名港弥富I(209,986m²)である。国内で20万m²を超えるのは、この4件だけである。このような倉庫を住宅地に作るのは常軌を逸している。

(<https://www.daiwahouse.co.jp/business/logistics/dproject/list/index.html>)

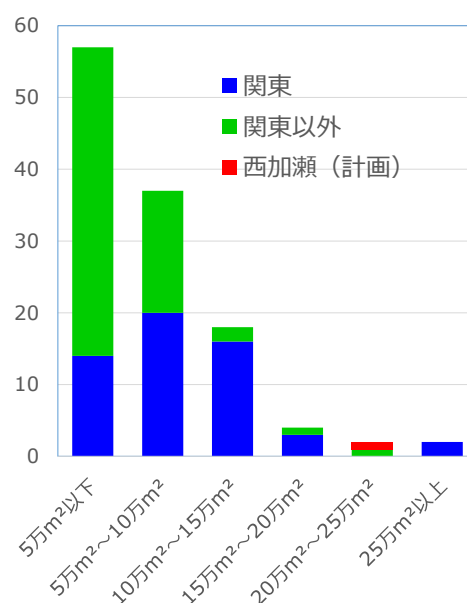


図3 ダイワハウスが保有する物流倉庫のうち、延床面積を公開している120件(計画中の西加瀬を含む)の床面積の分布

3. 物流倉庫は夜間から早朝も稼働する

図4、表1にダイワハウスが推定した時間別の入出庫する車両の台数を示す。(ダイワハウスの説明会資料に基づく)

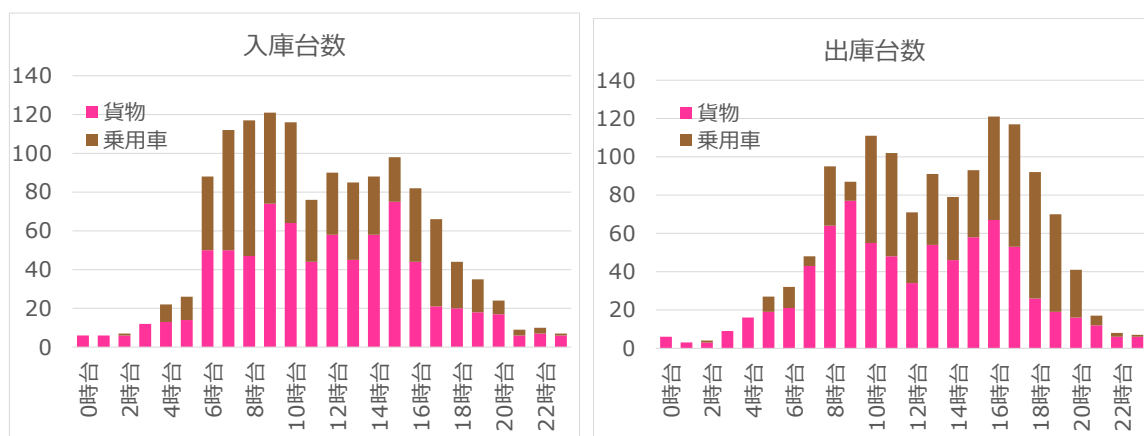


図4 ダイワハウスの推計による、倉庫に出入りする時間帯別・車種別の車両台数。

表1 ダイワハウスの推計による、倉庫に出入りする時間帯別・車種別の車両台数										
時間帯	入庫台数					出庫台数				
	貨物			乗用車	合計	貨物			乗用車	合計
	10t	4t	小計			10t	4t	小計		
0 時台	2	4	6	0	6	2	4	6	0	6
1 時台	2	4	6	0	6	1	2	3	0	3
2 時台	2	4	6	1	7	1	2	3	1	4
3 時台	4	8	12	0	12	3	6	9	0	9
4 時台	4	9	13	9	22	5	11	16	0	16
5 時台	5	9	14	12	26	6	13	19	8	27
6 時台	16	34	50	38	88	7	14	21	11	32
7 時台	15	35	50	62	112	13	30	43	5	48
8 時台	15	32	47	70	117	20	44	64	31	95
9 時台	23	51	74	47	121	24	53	77	10	87
10 時台	20	44	64	52	116	17	38	55	56	111
11 時台	13	31	44	32	76	14	34	48	54	102
12 時台	18	40	58	32	90	10	24	34	37	71
13 時台	14	31	45	40	85	17	37	54	37	91
14 時台	18	40	58	30	88	14	32	46	33	79
15 時台	23	52	75	23	98	18	40	58	35	93
16 時台	13	31	44	38	82	21	46	67	54	121
17 時台	6	15	21	45	66	47	36	53	64	117
18 時台	6	14	20	24	44	8	18	26	66	92
19 時台	5	13	18	17	35	5	14	19	51	70
20 時台	6	11	17	7	24	4	12	16	25	41
21 時台	2	4	6	3	9	4	8	12	5	17
22 時台	2	5	7	3	10	3	3	6	2	8
23 時台	2	4	6	1	7	2	4	6	1	7
合計	236	525	761	586	1347	236	525	761	586	1347

4. 倉庫は高速道 IC から大変遠い

ダイワハウスが国内に保有し、延床面積を公開している物流倉庫の延床面積の上位 10 件(計画
中の西加瀬含む)の名称、床面積、最寄り IC までの距離を表2に示す。倉庫から IC までの距離は
ダイワハウスが公表している値、ただし、西加瀬については、インターネットの地図の計測機能を用
いて得られた値を使った。ここに示した巨大物流倉庫 10 件の中で、西加瀬は高速道路の IC までが
遠いことが示されている。10 件のうち、3km 以下が 7 件であり、3km 以上は 4km の DPL 久喜宮代
I、6km の DPL 千葉四街道 II、そして 8~9km の西加瀬である。しかも、ほとんどの倉庫におい
て、倉庫と IC の間の道路は、市街地を通る部分がない、あるいは少ない。一方、西加瀬から高速出
入口までの道路のうち、大師 JCT 近辺の 3km 弱を除き、市街地を通る片側 1 車線の道路であり、
決して円滑に走れる道路ではない。

表 2 ダイワハウスが国内に保有し、延床面積を公開している 119 件の物流倉庫に計画中の西加瀬を加えた
120 件のうち、延床面積の上位 10 件の名称、床面積、最寄り IC までの距離

	所在県	名称	面積(m ²)	最寄りインター	距離
1	千葉県	DPL 流山 IV	322,297	常磐自動車道、流山 IC	約 2.5km
2	千葉県	DPL 千葉四街道 II	306,069	東関東自動車道、佐倉 IC	約 6.0km
	〃	〃	〃	京葉道路、貝塚 IC	約 8.0km
3	神奈川県	西加瀬	218,583	東名自動車道、川崎 IC	約 9.5km
	〃	〃	〃	高速神奈川横羽線・川崎線、大師 JCT	約 8.7km
	〃	〃	〃	首都高速 2 号目黒線、荏原出入口	約 8.5km
4	愛知県	DPL 名港弥富 I	209,986	伊勢湾岸道、湾岸弥富 IC	約 1.4km
5	愛知県	DPL 小牧	192,384	名古屋高速 11 号小牧線、堀の内 IC	約 2.3km
6	埼玉県	DPL 坂戸	178,710	関越自動車道、坂戸西スマート IC	直結
7	埼玉県	DPL 久喜宮代 I	161,957	東北自動車道、久喜 IC	約 4km
	〃	〃	〃	圏央道、幸手 IC	約 5km
8	千葉県	DPL 流山 I	151,368	常磐自動車道、流山 IC	約 2.7km
9	東京都	DPL 東雲	149,132	首都高速晴海線、豊洲 IC	約 1.5km
10	埼玉県	DPL 川口領家	146,433	首都高速川口線、東領家 IC	約 0.9km

5. 交差点ピーク時間帯の施設関連車両台数

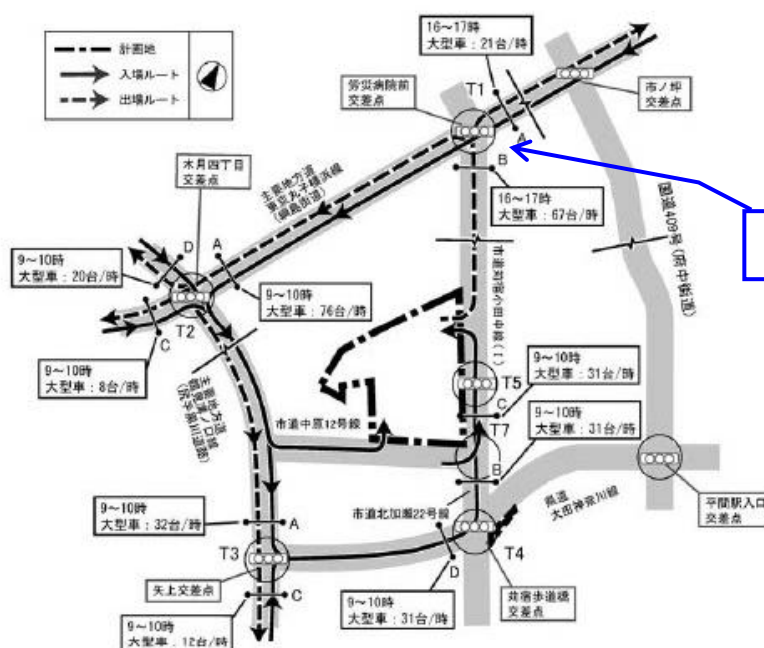


図 5.7.1-9(1) 交差点ピーク時間帯の施設関連車両台数（大型車）

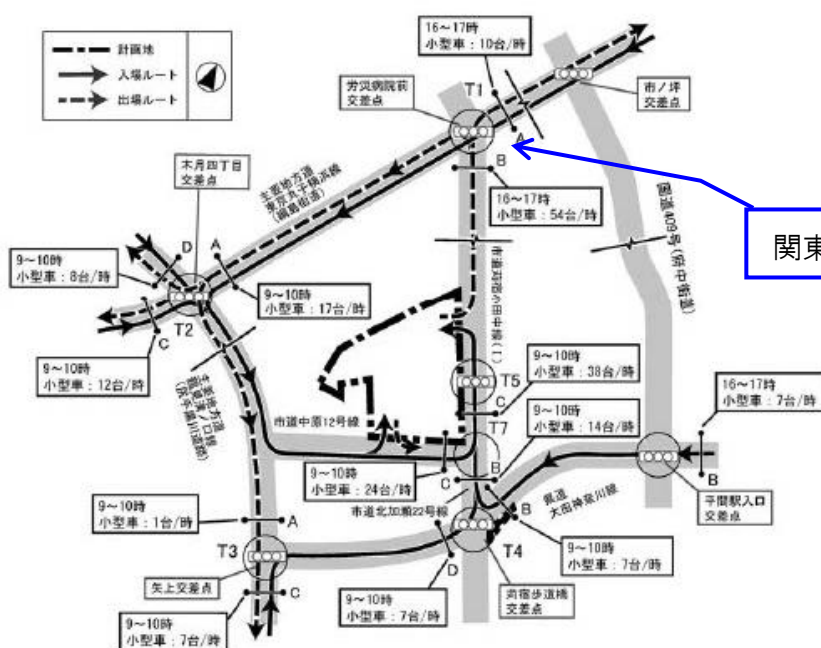


図 5.7.1-9(2) 交差点ピーク時間帯の施設関連車両台数（小型車）

図 5 交差点ピーク時間帯の施設関連車両台数。大型車(上)と小型車(下)。
環境影響評価書 481 ページの図 5.7.1-9(1) と (2)

6. 2024 年に実施したアンケートの結果を知らせるビラ

大半が「物流倉庫に反対」

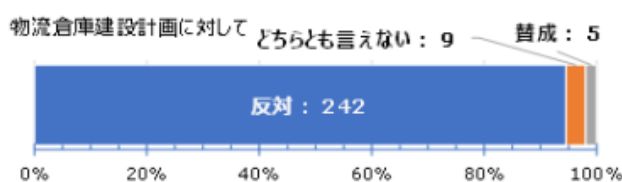
西加瀬の三菱ふそう跡地に関する住民アンケート

「巨大物流倉庫を考える住民の会」は、周辺に住む住民を対象として、物流倉庫の計画に関する「生の声アンケート」を実施しました。

7月7日から、住宅ポストへの投函、手渡しなどで1150通を配布し、8月31日までに256通の回答が得られました。



物流倉庫建設に「反対」と答えたのは242人に達し、「どちらとも言えない」が9人、「賛成」はわずかに5人でした。



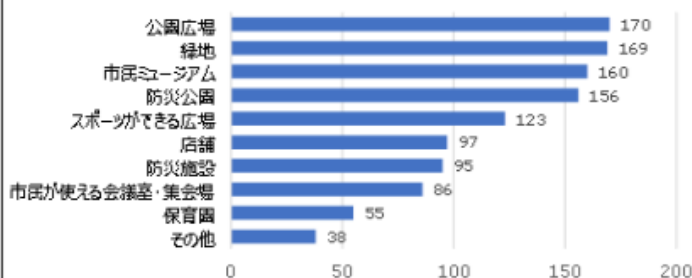
アンケートには、生の声として、普段の署名では聞けないような 400 以上の意見が寄せられました。

反対意見

「住宅密集地に24時間稼働の巨大物流倉庫自体問題」「周辺の交通インフラに対して無謀な計画」「交通事故懸念、騒音、振動、粉塵などにより住環境悪化・健康被害」「労災前交差点、矢上交差点、朝夕渋滞。これ以上の増大は、バス、緊急車両に重大な影響あり」

賛成意見：「雇用が増える」

三菱ふそう跡地にどんなものがあるとお考えですか（複数回答）



跡地の利用方法の希望を問う設問（複数回答）では、公園広場（170人）、緑地（169人）、市民ミュージアム（160人）、防災公園（156人）の各項目は、半数以上の回答者が希望する項目として選びました。住民は緑豊かな空間を求めています。住民の意思は倉庫ではありません。

8月3日までに回収されたアンケートの結果は、川崎市のまちづくり局（西加瀬プロジェクト担当者）と市民文化局（市民ミュージアム建設担当者）、および、ダイワハウスに届けました。

アンケートには多くの方のご協力いただきました。
ありがとうございました。

巨大物流倉庫を考える住民の会

代表：竹内 春雄

連絡先（広瀬） 電話：044-433-7948

mail：souko.iranai@gmail.com

厳選リンク



<https://1link.jp/soukoiranai>

図 6 2024 年 7 月に、倉庫予定地周辺の住民を対象にしてアンケートを実施した。その結果を知らせるビラ

7. これまでの主な経過

2017 年(平成 29 年)1 月 三菱ふそうトラック・バスが大和ハウス工業に土地を売却

2019 年(平成 31 年)3 月 川崎市が「西加瀬地区における大規模工場跡地の土地利用誘導の基本的な考え方」を策定

【川崎市:環境アセスメント】

- * 2019 年 11 月 「(仮称)西加瀬プロジェクト」に関する「環境アセスメント」手続の着手
- * 2022 年 12 月 3 日 公聴会
- * 2023 年 4 月 11 日 審査書の公告
- * 2023 年 5 月 30 日 条例評価書の公告

【市議会請願「西加瀬プロジェクトの中止を求める請願」】

- * 2023 年 1 月 26 日、請願署名 3080 筆を市議会まちづくり委員会で審議、不採択

【川崎市:まちづくり計画、西加瀬地区計画】

- * 2023 年 5 月 25 日 素案の説明会(荏宿小学校)
- * 2023 年 6 月 24 日 公聴会
- * 2023 年 11 月 都市計画案の縦覧・意見書の受付;意見書 343 通、うち反対は 338 通。
- * 2024 年 2 月 2 日 都市計画審議会、19 名賛成 1 名反対で採択
公聴会で述べた意見、都市計画案への意見書などは、条例評価書に反映されていない。

【市議会陳情署名「西加瀬には倉庫でなく市民ミュージアムを求める陳情」】

- * 2024 年 8 月 29 日 陳情署名 4183 筆を市議会まちづくり委員会で審議、不採択

【「生の声アンケート」実施】

- * 2024 年 7 月 7 日から 1150 通を配布、8 月 31 日までに 256 通の回答が得られた。
- * 物流倉庫建設に「反対」が 242 人、「どちらとも言えない」が 9 人、「賛成」が 5 人。

【ダイワハウス:事業計画の変更に関する説明会】

- * 2025 年 8 月 4 日、8 月 30 日、事業計画の変更に関する説明会

ダイワハウスによる計画の主な修正点は次の 3 点。

- + 倉庫の高さを 50m から 40m に下げる。
- + 駐車場を倉庫本体の建物とは別に建てる
- + ランプウェイ(トラックなどが各階の間を上り下りするための傾斜路)を開放型から密閉型(壁で覆う形状)に変更

ダイワハウスは、出入りするトラック・乗用車の台数を減らす、通勤・通学・通所の時間帯や夜間の通行を禁止する、などの住民の要望を全く聞き入っていない。

【神奈川県公害紛争調停】

- * 2025(令和 7)年 10 月 17 日 申請 申請人は最終的に 240 名。
- * 2025 年 12 月 23 日第 1 回調停
- * 2026 年 3 月 3 日、第 2 回調停にて、「当事者間に合意が成立する見込みがないため」との理由で、調停は打ち切られた。