

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【概要版】

1 土地利用誘導の基本的な考え方策定の目的

○中原区西加瀬の約10haの工場敷地（以下「西加瀬地区」という。）における民間の土地利用転換のタイミングを的確に捉え、都市計画手法の活用などにより、地域課題等に対応し、都市機能や都市基盤を適切に誘導するため、土地利用誘導の基本的な考え方を策定します。

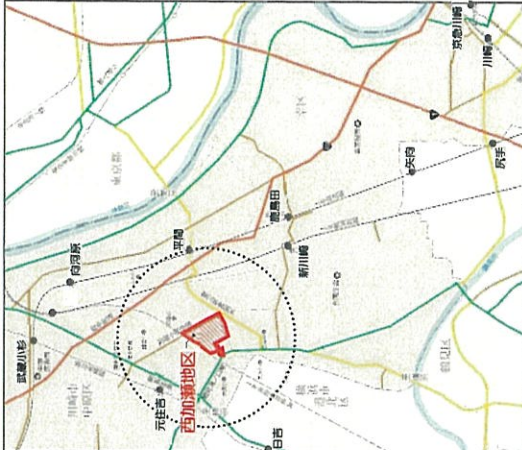
2 土地利用誘導の基本的な考え方策定の背景

○JR南武線平間駅及び東急東横線元住吉駅両駅から約1kmに位置している西加瀬地区は、三菱ふそうトラック・バス㈱の工場機能の再編整備に伴い、平成29年1月に大和ハウス工業㈱へ売却されました。土地のリース契約により、土地の引き渡しが平成31年3月末に予定されており、今後、西加瀬地区において大規模な土地利用転換が図られることとなります。

○本市総合計画では、西加瀬地区は「川崎駅・小杉駅周辺エリア」に位置し、土地利用転換を戦略的・機動的に誘導し、優れた産業機能と生活環境の調和を図りながら、民間活力を活かした駅を中心とする魅力あるまちづくりに取り組むことが示されています。

○また、都市計画マスタープランでは、西加瀬地区は『産業高度化エリア』に位置付けられ、地域環境と調和する都市型工業地の形成や大規模な土地利用転換に際して、都市基盤施設の改善や周辺市街地の環境改善の促進、周辺市街地との調和に配慮するよう、地区計画等を活用して、計画的な土地利用を誘導することが示されています。

○西加瀬地区は『工業地域』のため、現行規制上で土地利用を検討する場合、大規模な工場・物流施設や集合住宅等が想定されますが、現行規制で整備可能な施設だけでなく、周辺地域にとって有用な土地利用計画となるよう大和ハウス工業㈱と事業実現性なども踏まえた土地利用のあり方についての協議を行うとともに、周辺町内会等との意見交換等を行ってきました。



3 西加瀬地区及び周辺における現状と課題

【人口・社会構成】

○少子高齢化・人口減少社会の到来などにより、価値観やライフスタイルの多様化が今後更に進むことが想定されます。

【土地利用】

○住宅地もしくは住宅地と業務・工業用地が混在した土地利用であり、周辺の住環境への配慮が求められます。

○研究開発機関や高度なものづくり産業なども数多く立地しています。

○商業の年間販売額が駅周辺と比較すると低く、周辺町内会等から商業・サービス施設の充実が求められています。一方で、近年、消費者の市外流出やeコマースの進展などによる商業を取り巻く環境が大きく変化しています。

○周辺には、まとまった広場などの公共空間は多くありません。

【交通・都市基盤】

○元住吉駅からの路線バスの運行本数が充実しています。

○幹線道路に近接しており、市内各所や横浜、東京などへのアクセス性に優れた立地である一方で、自動車交通の集中が懸念され、周辺地域への交通環境への配慮が求められます。

【地域環境】

○老朽化した木造建築物が建ち並び、狭隘な道路も多い地域であり、災害時に住民などが安全に避難できる施設やオープンスペースなどは不足しています。

4 土地利用誘導の方向性

都市計画マスタープランや西加瀬地区及びその周辺における現状と課題を踏まえ、土地利用誘導の手法や考え方を次のように定めます。

(1) 土地利用誘導の考え方

地区計画等の都市計画手法を活用して、民間事業の事業実現性を考慮しながら、地域に必要な都市機能や都市基盤の整備、必要な取組を適切に誘導します。

(2) 土地利用誘導における視点



(3) 土地利用誘導の方向性

1 新たな産業創出の促進

□ 社会状況の変化に対応する新たな産業機能等の誘導

- ・ 研究開発機関などが多く立地している状況やアクセス性に優れた立地特性を活かした、新たな産業機能や研究開発機能、産業創出・育成機能などの誘導

2 地域の活性化・魅力の向上

□ ライフスタイルの多様化に対応する都市機能の誘導

- ・ 多様化するライフスタイルを見据えた多世代が利用できる新たな都市機能の誘導
- ・ 地域の賑わいや魅力、生活の利便性を向上させる商業施設や子育て・医療などの生活サービス施設の誘導及び地域の活性化に向けた周辺の都市機能との連携促進
- ・ 健康・体力づくり、スポーツに親しめる施設や環境の整備の誘導

3 憩い・潤いの創出、地域交流の促進

□ 緑や広場等の整備による地域交流の促進

- ・ 人が集い、憩いや潤いを感じられる空間の形成のための、質の高い緑地や広場等の整備の誘導
- ・ 周辺地域との回遊性の強化に向けた地域に開かれた街区の形成や敷地の内外を行き来できる通路等の整備の誘導
- ・ 地域交流による人のつながりやにぎわいを生み出すために、新たに誘導する都市機能と緑地・広場等との一体的な管理及びそれらを活用したイベントなどの取組の誘導

4 地域の防災力の向上

□ 緊急時の避難場所や物資提供など地域の防災力向上に寄与する空間・施設等の誘導

- ・ マンホールトイレやかまどベンチなどを整備した防災上有効な空地の整備の誘導
- ・ 周辺居住者等に対する物資提供や一時避難場所としての利用に向けた取組の誘導

5 周辺環境との調和

□ 交通環境の整備誘導

- ・ 適切な都市基盤の整備による周辺交通の負荷の軽減、バリアフリーに対応した歩道の整備などの安全で快適な交通環境の整備誘導
- ・ 自動車交通の集中による、周辺道路における渋滞対策やCO₂排出量の削減等に向けた路線バスなどの公共交通の利用促進に向けた取組の誘導

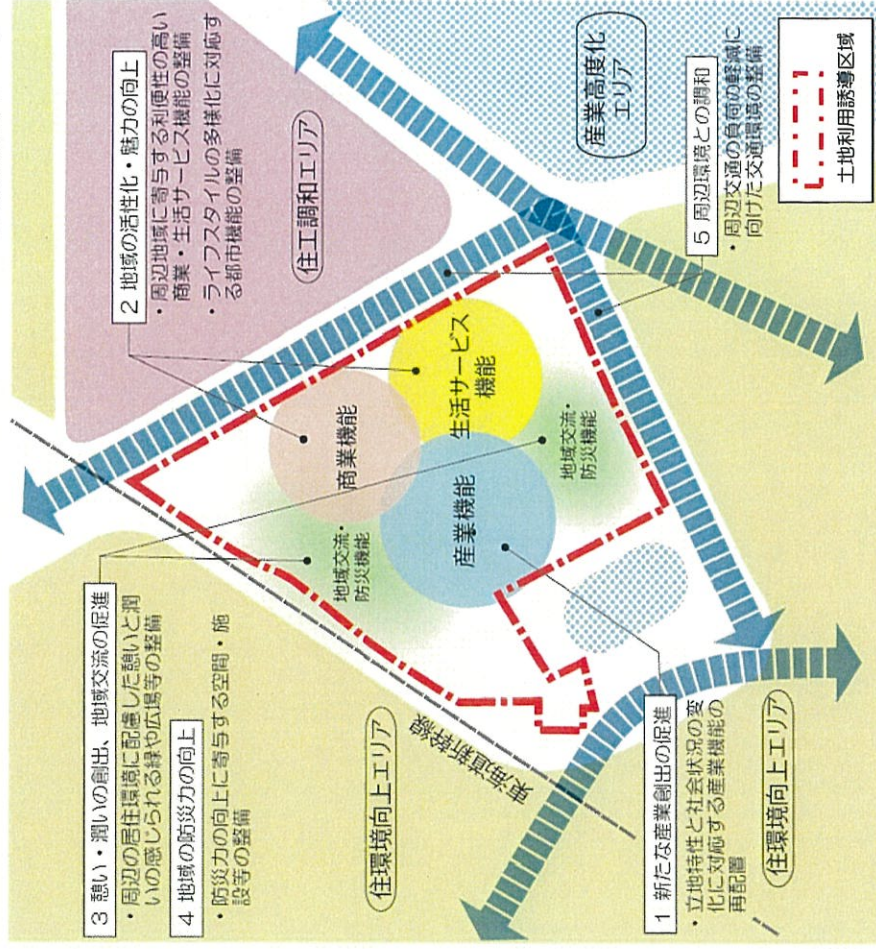
□ 地球環境や景観配慮への取組誘導

- ・ 環境負荷の軽減を図るため、省エネルギー対策として、再生可能エネルギーの活用やエネルギーのマネージメントシステムの導入を促進
- ・ 土地利用転換に伴う周辺環境との調和を図るため、建築物の色彩や屋外広告物などの景観への配慮の促進

□ 周辺の住環境に配慮した取組誘導

- ・ 建物の配置の検討や周辺の住環境に対する影響緩和のための空間や緑地などの整備誘導

土地利用誘導イメージ



(4) 今後の進め方

土地利用誘導の基本的な考え方に基き、事業者と詳細な協議を行うとともに、具体的な都市機能の計画段階や都市計画手続き等の状況に応じて、周辺住民等に対して適切な対応が図られるよう調整を行っていきます。

2023 年 8 月 28 日

巨大物流倉庫を考える住民の会
代表 竹内春雄様

指定開発行為者：武蔵小杉特定目的会社
開発受託者：大和ハウス工業株式会社



(仮称) 西加瀬プロジェクトにおける

ご要請文・ご質問事項について

謹啓 猛暑の候、皆様ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、(仮称) 西加瀬プロジェクト（以下「当プロジェクト」といいます。）に関しまして、貴会より 2023 年 6 月 11 日付の要請文・質問事項、及び川崎市条例環境影響評価審査書に関する質問事項を受領いたしました。

貴会からのご質問事項等が多岐にわたりましたため、お時間を頂戴いたしましたが、それぞれ下記のとおり回答申し上げます。何卒、ご理解を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

謹白

記

A. 大和ハウス工業株式会社への要請文

貴社に提出した質問事項は、多岐に渡っている。質問内容は住民にとって非常に重要であるとともに喫緊の課題である。

2023 年 5 月 19 日、20 日の貴社による説明会では、質問が多数となり開催時間の都合により打ち切りとなった。

質問者の回答にも、無回答、不十分な点が多く見受けられた。

大和ハウス工業㈱は川崎市に対して「住民に丁寧に説明をする」と明言している。

では、何故説明会を打ち切ったのか？多くの住民の不安、懸念が払しょくされていない。強く説明会の開催を要望するものである。

【回答】

解体工事・土壌汚染対策工事に関する説明会（以下、説明会といいます。）につきまして、川崎市生涯学習プラザ 401 大会議室にて、2023 年 5 月 19 日（金）18：30 から（1 日目）と、同年 5 月 20 日（土）14：00 から（2 日目）の 2 回開催させていただきました。

説明会開催のご案内は、一般的に説明会の開催日時・場所・説明内容等を記載してご案内を致しますが、今回は当該内容に加えて、工事概要や基準に適合していない特定有害物質等の概要も記載して、5 月 1 日に計画敷地から約 100m 範囲にお住まいの方にご案内致しました。

1 日目の説明会は、夜間帯の開催であり勤務後のご帰宅時間等を考慮して、通常は 19 時

からの開催（条例アセス説明会でも19時から開催。）としておりますが、条例アセス説明会の状況を踏まえ、開始時間を30分早めてご案内し、閉会も予定時間を1時間延長し、かつ、会場利用時間ギリギリまでとさせて頂き、約2時間半弱で開催致しました。

2日目の説明会は、可能な限り質疑・応答時間を確保するため、午後の時間帯を予約し14時から開始し、閉会も会場利用時間ギリギリまで延長して、約3時間弱で開催致しました。

説明会での資料は、ご懸念されると考えられるアスベストや土壌汚染を含め、事前調査内容の結果及び対策方法等について、参考写真や解説などを添え可能な限り詳細に整えたスライドを用いて説明し、かつ、同スライドを説明会資料として配布させていただきました。

弊社としては、詳細な資料を用いて、両日共に説明会は予定時間を延長し会場利用時間ギリギリまで可能な限り質疑・応答の対応をさせて頂きました。

さらに、今後もしもご意見・ご質問等のある方は、問合せ窓口にご連絡を頂き、専門性の高い内容については担当者に確認の上で折り返し回答をさせて頂きますと、説明会終了時にお伝えさせて頂きました。

また、当該質問事項は、質問等を行いたい方々からその内容を聴取し、重複しない様に取りまとめ作業を行って頂いたと、報告を受けております。

なお、掲載しました質問項目の中には、一部誤解、又は認識違いをされている内容を確認致しました。

このため、ご懸念されている内容やご質問に関しては、正確にご理解を頂くため書面にてご回答させて頂くこととし、改めての説明会の開催は予定しておりませんので、この点は何卒ご理解を賜りたく存じますが、説明会終了時にも皆様にお伝えしましたとおり、今後もしもご意見やご質問等がございましたら、問合せ窓口までご連絡をいただけましたら、ご回答をさせていただきます。

B. 大和ハウス工業㈱に対する質問事項

20日の工事説明会関連

スライド10 事前調査の結果で対象物質を決めた根拠を示してほしい。以下の指針に従って説明してください。

指針では122p 2 現況調査(1) 調査項目

対象事業の種類及び規模、地域の概況並びに過去の土地利用の経緯を勘案し、次に掲げる項目のうちから必要なものを選択する。

ア. 地歴の状況対象事業が予定されている地域の過去の土地利用、表-6に掲げる土壌汚染に係る物質により汚染された土壌が存在する可能性の状況

(1) 過去の地歴については、事業計画地に表-6に掲げる土壌汚染に係る物質を取り扱っていた事業場が存在していたか否か、廃棄物を埋立て処分した履歴は無いのか、造成に当たって汚染のおそれのある土壌が搬入されていないか、汚染された可能性はないか、などについて調査する。

(2) 土壌汚染に係る物質を取り扱っていた事業場が存在していた場合には、次について調査する。

ア 表-6に掲げる物質を含む原材料、使用薬品等の種類、使用目的、使用期間、使用量、使用場所、保管期間、保管場所、保管方法、保管量等並びにそれらの使用及び保管に係る作業内容及び作業方法

【回答】

ご質問に用いられている「指針」とは「川崎市環境影響評価等技術指針」であると判断し回答します。

条例環境影響評価書P.223(カ) 評価に記載のとおり、土壌汚染対策法(以下、土対法)といます。、川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例(以下、土壌汚染条例)といまふ。)に基づく調査及び手続きを実施しています。

調査対象物質は、地歴調査によって調査対象物質とすべき物質を決定し、それに加えて土対法、土壌汚染条例に規定される第一種特定有害物質及び第二種特定有害物質のすべての項目と第三種特定有害物質のうちPOBを調査対象物質としました。第三種特定有害物質のうちPOBを除く農薬類を調査対象物質から除いた根拠は、地歴調査から農用地としての利用がないこと、農薬工場の立地がないことからです。

なお、説明会のスライド10につきましては、調査対象物質を記載したものではなく、調査の結果、当プロジェクト用地で検出された物質を記載したものです。

1. スライド11 アセスでは「既存調査等より確認されている汚染土壌は、計画地内に封じ込めるなどの対策を川崎市と調整の上、実施する計画である」。どのような調整をいつ行ったのか？

● 重大な健康被害をもたらす物質が多く検出されている。次の物質が検出された理由を説明してください。私達住民にもわかりやすい説明をするよう指導すること。是非詳しい説明をしてください。

①ベンゼン ②クロロエチレン ③1,2-ジクロロエチレン ④鉛 ⑤セレン ⑥六価クロム ⑦ふっ素 ⑧砒素 ⑨ダイオキシン類 ⑩テトラクロロエチレン

【回答】

川崎市との調整は土対法 12 条に基づく「形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更の届出書」の届出をもって正式に行っております。事前に川崎市に相談はしたうえ、正式な届出は 7 月 25 日に行いました。

なお、物質ごとの検出理由につき以下のとおりご説明いたしますが、弊社は当プロジェクト用地を売買により取得した立場にございますので、検出理由の詳細については分かりかねますことをご理解いただきたく存じます。

〈物質ごとの検出理由〉

① ベンゼン

敷地内でガソリン（ベンゼン含有）の使用履歴があったことによるものと考えております。

② クロロエチレン ③ 1,2-ジクロロエチレン ⑩ テトラクロロエチレン

使用履歴は確認されませんでしたので、検出理由は分かりかねますが、テトラクロロエチレンやトリクロロエチレン等は金属工場等での油落として使用される可能性、加えて自然分解する中で、1,1-ジクロロエチレン、1,2-ジクロロエチレン、クロロエチレンが発生する可能性があるものです。

③ 鉛 ⑤ セレン ⑥ 六価クロム ⑦ フッ素 ⑧ 砒素

使用履歴は確認されませんでしたので、検出理由は分かりかねますが、一般的に工場で使用されることが多いものです。

なお、シアンを除く第二種特定有害物質は自然由来による土壌汚染が確認されることもあります。

⑨ ダイオキシン類

対象地に焼却炉の設置履歴があったことによるものと考えております。

2. スライド 13 地下水汚染対策

周辺で把握している井戸の現状 影響を受ける井戸は無いとの業者の説明の根拠。

【回答】

土対法 4 条 2 項に基づく「土壌汚染状況調査結果報告書」を提出後、川崎市環境局環境対策部環境保全課（土壌担当）の審査の結果、形質変更時要届出区域に指定されたことによるものです。

説明会にてご説明しましたが（スライド 12 にも記載しています。）、土地の所有者等が近隣の飲用井戸の有無を把握することは困難であるため、周辺で把握している井戸の現状は事業者では分かりません。また、土対法の規定では監督行政（川崎市）が土壌汚染状況調査結果報告書を受理した後、汚染が確認された物質ごとに決められた影響範囲の飲用井戸の有無を調査し、有る場合は「要措置区域」に指定し、無い場合は「形質変更時要届出区域」に指定します。

今回は、土対法 4 条 2 項に基づく「土壌汚染状況調査結果報告書」を提出後、川崎市環境局環境対策部環境保全課（土壌担当）の審査の結果、形質変更時要届出区域に指定され

たことから、影響範囲に飲用井戸はありません。

3. スライド 15 遮水壁工 ➡ 粘土による工法でどのくらい持つのか、地震での倒壊の危険性は？

【回答】

遮水壁（粘土壁）の長期遮水性能は、215 年程度であると推定されています。（建設技術審査証明報告書／国立研究開発法人 土木研究所／平成 19 年 5 月 参照。）

耐震性について、500gal（震度 6 強程度）の地震動に対し、水平変位、損傷は発生していませんと報告されています。（京都大学防災研究所年報 第 51 号 B／平成 20 年 6 月参照。）また、粘土壁は変形追従性に優れており、常に塑性状態を維持していることから、仮に壁体に亀裂が入るような挙動があったとしても自己修復されることも確認されています。（建設技術審査証明報告書／国立研究開発法人 土木研究所／平成 19 年 5 月 参照。）

以上より、地震での崩壊の危険性は低いものと考えております。

なお、遮水壁（粘土壁）は土壌・地下水汚染を周辺地と遮断するため、地中に設置しますので、倒壊の危険性はございません。

4. スライド 23 低騒音・低振動の重機等を使用するというがその確実性への担保は、住民から苦情が出たら直ちに原因を調べ指導するのか？

- 重機の機種型を住民に公開しその機種が低騒音低振動であることを説明すること。
- 低騒音低振動でない機種をどの程度使用するのか明らかにするよう指導すること。
- 事前家屋調査範囲は通常のアセスの関係住民（50m）で希望する家屋についてはすべて調査するよう指導すること。

【回答】

説明会にてご説明いたしましたとおり、騒音・振動によるご迷惑を低減するため、低騒音・低振動による重機作業を行う計画としておりますが近隣住民から騒音・振動に関してご指摘があった場合、原因の究明とその対応に努めるように施工者に指導いたします。

なお、機種の公開や、低騒音・低振動に指定されていない重機を明らかにするようご要望いただきましたが、弊社としては、機種等そのものよりも、規制法令を順守して工事を施工し、振動・騒音をリアルタイム計測して把握しながら必要な対策を講じることが重要であると考えておりますので、ご要望には応じかねます

また、事前家屋調査は解体・土壌汚染対策工事の影響範囲としておりますので、アセスの関係範囲（50m）とは異なるものとして考えております。したがって、工事の影響範囲と説明会にご参加いただいた方からのご意見を踏まえて決定させていただいた 30m 範囲とさせていただきます。

5. 土壌汚染についての報告書の提出は審議会開催日以降であった。このデータを何時把握していたのか？ 審議会以前に把握していたと言うことですか？ 審議会に提出する十分な時間があつたにも関わらずなぜ提出しなかったのか？

(2)環境影響評価項目に関する事項：イ緑（緑の質、緑の量）

現況地盤の土壌状況は樹木の生育には適さないとし、緑化地の土壌を入れ替える必要があると予測しているが、地下水位が高い地点があることから、植栽基盤の整備にあたり排水不良に配慮が必要な場所については、マウンドを造成するなど、水捌け等に配慮した工法を検討すること。さらに、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こととともに、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。

「マウンドを造成するなど、水捌け等に配慮した工法を検討すること」はどうか。
「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。」関係部署と協議したか。

【回答】

植栽基盤は、土壌汚染対策工事を踏まえ、本事業の植栽にあたって必要な土壌量を上回る客土とする計画です。審査結果を踏まえ植栽基盤の具体的な内容については条例評価書に記載しました。（条例評価書 P30、249、504、517、715 参照）
樹木の植栽にあたっては、植付けの適期を考慮するとともに、養生の実施を検討するなど、十分配慮します。

また、植栽基盤の土壌厚については、建設緑政局緑政部みどり・多摩川協働推進課と十分協議し、計画を進めます。

(2)環境影響評価項目に関する事項：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、24 時間稼働の物流施設を建設する計画であり駐車場の利用に伴う等価騒音レベルが昼間及び夜間において居住位置で環境基準値を上回る地点があると予測していることから、騒音の影響をさらに低減するための方策について検討すること。また、車両の走行に伴う等価騒音レベルが環境基準値を上回る地点がある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等を徹底するとともに、工事工程、作業時間、工事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。

「騒音の影響をさらに低減するための方策について検討すること。」はどうか。

「環境保全のための措置等を徹底する。」徹底の具体的方策は？

【回答】

本事業の実施にあたっては、駐車場の利用に伴う等価騒音レベルが環境保全目標を超過すると予測した地点があることを踏まえ、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底し、騒音の影響の低減に努めます。また、騒音の影響をさらに低減するための方策として、「車両出入口の分散化を検討する。」「物流以外のテナント誘致を検討する。」「小型電気自動車用充電設備設置による電気自動車の利用促進を図る。」「大型車についても、充電方法の規格統一などの動向を見ながら、電気自動車の利用促進を図る。」を条例評価書の環境保全のための措置を追記しました。（条例評価書 P310、505、717 参照）

本事業の実施にあたっては、車両の走行に伴う等価騒音レベルが環境保全目標を超過すると予測した地点があることを踏まえ、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底し、騒音の影響の低減に努めます。

なお、入居するテナントへの要請を行う環境保全のための措置は、重要事項説明書及び賃貸借契約書に記載し、遵守の徹底に努めます。

(2)環境影響評価項目に関する事項：オ建設発生土

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。

「処理方法について、その実施内容を市に報告」は行ったか。その内容と時期は。

【回答】

川崎市（環境局環境対策部環境評価課）に対しては、工事完了時（計画建物竣工）に再利用等を含めた処理・処分の実施内容を報告いたします。

(2)環境影響評価項目に関する事項：カ景観（景観、圧迫感）

建物の形状、外壁の色彩等については、景観形成方針を踏まえるとともに、市関係部署と協議すること。

「市関係部署と協議すること。」どの部局と協議したか。

【回答】

建物の形状、外壁の色彩等については、景観形成方針を踏まえ、総合調整条例の手続きにて、まちづくり局計画部景観・地区まちづくり支援担当景観担当と十分協議し、計画を進めます。

(2)環境影響評価項目に関する事項：キ日照阻害

日影の影響を大きく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。

個別の影響大の建物への説明は実施したか。その内容は。

【回答】

本計画建物による日影の影響を比較的大きく受ける住民等に対し、その影響の程度について説明しました。詳細は、個別事項となりますので、差し控させていただきます。

(2)環境影響評価項目に関する事項：ク風害

流体数値シミュレーションを用いた風環境の予測における予測条件として、具体的な計算条件及び風環境評価指標の適用等について、妥当性も含め、条例環境影響評価書において明らかにすること。

また、防風植栽の計画に当たっては、防風効果が速やかに発揮できるよう所定の形状・寸法を有した常緑高木を適切に配置するなど、防風対策を確実に実施すること。

「具体的な計算条件及び風環境評価指標の適用等について、妥当性も含め」どう明らかになったのか、説明を。

「所定の形状、寸法を有した常緑高木を適切に配置するなど、防風対策を確実に実施」の内容は？

【回答】

流体数値シミュレーションを用いた風環境の予測における予測条件及び風環境評価指標の適用等について、条例評価書に以下の内容を追記しておりますので、ご確認下さい。

- 乱流モデル・基礎方程式について、より詳細に記載しました。(P430 参照)
- メッシュ分割について、分割の設定方法についての説明を記載しました。(P434 参照)
- 境界条件に付いて、説明を記載しました。また、移流項スキームについて、説明を記載しました。(P435 参照)
- 風環境評価について、高さ設定の説明を記載しました。(P440、446、資 135 参照)
- 移流項スキームについて、ハイブリッド法 (2 次精度中心差分 + 1 次精度風上差分) の検証結果を記載しました。(P 資 129～133 参照)
- 地上 5m での予測結果を追記しました。(P 資 152～153 参照)

また、予測条件に用いた防風植栽 (条例評価書 P437 防風植栽配置図参照) を植栽するとともに、条例準備書に記載した環境保全のための措置を確実に実施することにより、防風対策への配慮を行います。

(2) 環境影響評価項目に関する事項：ケ地域交通 (交通混雑、交通安全)

交通混雑の予測の根拠とした現況道路の渋滞の状況について、条例評価書で明らかにするとともに、渋滞が発生している場合には、渋滞を考慮した流入交通需要を用いて交通混雑の予測を行うこと。また、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、車両ルートが指定通学路を横断又は並行する箇所があること、交通安全対策について一層の検討を行い、その結果を条例評価書で明らかにするとともに、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を徹底すること。

「交通混雑の予測の根拠とした現況道路の渋滞の状況について」の調査を明らかにせよ。
「渋滞を考慮した流入交通需要を用いて交通混雑の予測を行うこと」予測結果を明らかにせよ。

「交通安全対策について一層の検討」の内容はどうなったか。

【回答】

現況道路の状況について、現地調査時に渋滞は確認されなかったと条例評価書 P460 に追記しました。このため、渋滞を考慮した流入交通需要を用いて交通混雑の予測は行っておりません。

交通安全対策については、工事中は工事用車両走行ルート上の危険箇所の周知と運転者への安全教育を徹底するとともに、供用時は交通安全への新たな取り組みとして、市道新宿小田中線の一部区間の交通安全施設の新たな設置について検討を進めます。

(2) 環境影響評価項目に関する事項：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、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。

「エネルギー使用量の削減等につながる対策」を明らかにせよ。

【回答】

事業の実施にあたっては、条例準備書に記載した環境保全のための措置を実施するとともに、更なる温室効果ガスの削減に向けた取り組みとして、「計画建築物は、ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) とすることを検討する。」「BELS の認証や CASBBE 評価を利用し、環境負荷の少ない計画とする。」「テナントなどへの低公害車利用を要請する。」「小型電気自動車用充電設備設置による電気自動車の利用促進を図る。」「大型車についても、充電方法の規格統一などの動向を見ながら、電気自動車の利用促進を図る。」を条例評価書に追記しました。(条例評価書 P501、509、723 参照)

(2) 環境影響評価項目に関する事項：サその他

工事用車両の走行及び施設関連車両の走行に伴う予測の条件について、条例評価書で丁寧に記載すること。

「工事用車両の走行及び施設関連車両の走行に伴う予測の条件」を丁寧に説明せよ。

【回答】

工事用車両の走行及び施設関連車両の走行に伴う予測の条件については、長文・複数頁となるため、本書への記載は割愛させていただきます。詳細につきましては、条例評価書の該当頁 (P36～41、58～59、155～158、166～169、188～194、198～204、209～213、279～282、302～306、311～315、337～341、344～348、451～474、479～482 など) をご参照ください。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「ヒートアイランド現象」、「光害」、「地震時等の災害」、「地球温暖化」、「オゾン層」、「資源」、「エネルギー」、「生物多様性」及び「気候変動の影響への適応」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。

「具体的な実施の内容について市に報告すること」市への報告はいつ行ったのか。

【回答】

川崎市 (環境局環境対策部環境評価課) には、工事完了時 (計画建築物竣工) に、条例準備書に記載した「ヒートアイランド現象」、「光害」、「地震時等の災害」、「地球温暖化」、「オゾン層」、「資源」、「エネルギー」、「生物多様性」及び「気候変動の影響への適応」の各項目における環境配慮の措置について積極的に取り組み、その実施内容を報告します。

(3) 環境配慮項目に関する事項：ア光害

計画地が福祉施設、住宅等に近接していることから、スポーツ施設以外の夜間照明についても配慮を要する照明を設置する場合には、環境配慮の措置について、条例評価書において明らかにすること。

「スポーツ施設以外の夜間照明について具体的な実施の内容について市に報告すること」を明らかにせよ。

【回答】

周辺の住環境への配慮として、「屋上スポーツ施設など周辺の住環境への配慮が必要な夜間照明は、「光害対策ガイドライン」（環境省、令和3年3月）に準拠して計画地周辺の住宅に配慮して適切に配置する。」と条例評価書 P511 に加筆修正して明らかにしておりますが、市への報告は特段求められておりません。

(4) 事後調査に関する事項

事後調査については、工事中の「騒音」並びに供用時の「緑の質」及び「騒音」を行うとしているが、条例準備書に記載した事後調査の内容に加え、個別事項で指摘した内容を踏まえて計画的な事後調査を行うこと。

「個別事項で指摘した内容を踏まえて計画的な事後調査」の全体計画を明らかにせよ。

【回答】

事後調査は、事業者自らが工事中及び供用後に環境の状況等について調査を実施し、予測・評価結果の検証を行うとともに、本事業の実施に伴い大きな影響が生じている場合には、新たな環境保全のための措置を適切に講ずることにより、環境への影響の低減を図り、適正な事業実施に資することを目的としています。

事後調査の実施にあたっては、「(2) 個別事項」での指摘内容を踏まえ計画的に実施し、各調査時期における調査終了後、速やかにまとめて市に事後調査報告書を提出します。

なお、事後調査計画は、今後施工者が決定次第検討しますが、その全体計画を公表する予定はありません。

以上



2023 年 11 月 1 日

巨大物流倉庫を考える住民の会
代表 竹内春雄様

指定開発行為者：武蔵小杉特定目的会社
開発受託者：大和ハウス工業株式会社



(仮称) 西加瀬プロジェクトにおける 再質問事項について

謹啓 秋冷の候、皆様ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、(仮称) 西加瀬プロジェクト（以下「当プロジェクト」といいます。）に関しまして、弊社らからご提出した 2023 年 8 月 28 日付回答書面「(仮称) 西加瀬プロジェクトにおけるご要請文・ご質問事項について」に対し、貴会より 2023 年 9 月 14 日付にて再質問を受領いたしました。

貴会からのご質問事項等が多岐にわたりましたため、お時間を頂戴いたしましたが、それぞれ下記のとおり回答申し上げます。

なお、貴会からは、当該再質問に対する説明会を開催するようご要請いただきましたが、本書面をもちまして回答とさせていただき、別途の説明会の開催は予定しておりませんので、何卒、ご理解を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

謹白

記

【ご質問①】

3p の重大な健康被害をもたらす物質が多く検出されている。次の物質が検出された理由を説明してください。私達住民にもわかりやすい説明をするよう指導すること。是非詳しい説明をしてください。

- ①ベンゼン ②クロロエチレン ③1,2-ジクロロエチレン ④鉛 ⑤セレン
⑥六価クロム ⑦ふっ素 ⑧砒素 ⑨ダイオキシン類 ⑩テトラクロロエチレン

回答「弊社は当プロジェクト用地を売買により取得した立場にございますので、検出理由の詳細については分かりかねます」と書かれているが、過去の操業の経緯を知っている川崎市は説明する義務があるのでは、市に問い合わせ詳しい実態を明らかにすること。

〈物質ごとの検出理由〉

①ベンゼン：敷地内でガソリン（ベンゼン含有）の使用履歴があったことによるものと考えております。

これでは何にガソリンを使っていたのか、わからない。ベンゼンは東京の豊洲でも問題になりましたが、白血病やリンパ腫を発現させる危険なグループ 2 発がん物質です。

今回、地下水基準：0.01mg/L以下を大幅に超える。0.29mg/LがG4-9地点で検出されている。ベンゼンは自然濾過されません。ベンゼンだけでなく、多くの揮発性有機化合物にも共通する特性ですが、地中への浸透力はコンクリートやアスファルトすら簡単に浸透するほど高いのです。

今回遮水壁を設置するとのこと、ベンゼン等は遮水壁に浸透し通過することは無いのでしょうか。

また「第一種特定有害物質の他の物質と異なり、鉱油類に含まれていることがあり、ガソリンスタンド跡地や重油漏洩事故現場において、ベンゼンによる土壤汚染が認められることがある」ということから、どの施設で使用していたか過去の操業実態を市に聞いて確かめること。

ほかの物質についても同様に過去の操業実態を知っている市に問い合わせでこの工程・作業で何が使われていたため、検出した。という風に住民に説明できるようにすること。

【回答】

川崎市環境局環境対策部環境保全課に問い合わせを行った上で、以下のご回答を致します。

- ・過去の操業の経緯は把握していない。
- ・下水道法、水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出は請けているが、ベンゼンをどの施設で使用していたか、操業実態は把握していない。
- ・他の物質についても同様に、どこの工程・作業で何が使われていたかは把握していない。

本事業で実施した土壤汚染対策法（以下「土対法」といいます。）及び川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例（以下「土壤汚染条例」といいます。）に基づく土壤汚染状況調査は、使用履歴があった、もしくはその可能性のある物質について、

1. 汚染のおそれが比較的多い
2. 汚染のおそれが少ない
3. 汚染のおそれがない

の3つに対象地を区分して調査しており、対象地では農薬類を除いたすべての特定有害物質を調査対象物質としました。

貴会のご質問である過去の操業経緯や操業実態等につきましては、川崎市においても把握しておりませんので、恐れ入りますが、弊社らとしましてもご説明できかねます。

なお、ベンゼンを含む特定有害物質はコンクリート等のひび割れなどから土壤へ浸透し、その後地下水に溶け込みます。その地下水が流れることで汚染が広がりますが、本事業では地震等で遮水壁にひび割れが発生するような力が加わっても自己修復機能を持つ粘土遮水壁で周辺の土地と遮断する計画としておりますので、当プロジェクト用地から特定有害物質が浸透し通過する可能性は極めて低いものと考えております。

【ご質問②】

4p 地下水汚染対策で「土地の所有者等が近隣の飲用井戸の有無を把握することは困難あるため、周辺で把握している井戸の現状は事業者では分かりません」と書いてあるが、川崎市は井戸の実態を把握しているのだから市に問い合わせをして実態を報告すべきである。また市も積極的に事業者に井戸のデーターを提供し、井戸の保有者並びに周辺住民に健康被害が出ない様対策を取らせるべきである。

【回答】

川崎市環境局環境対策部環境保全課などに問い合わせ行った上で、以下のご回答を致します。

- ・ 当プロジェクト用地周辺では、上水道が敷設されており、井戸水以外での飲用水の確保が十分にできている事や、川崎市健康福祉局が保有している情報において、飲用井戸の所有者が確認されなかった事から、当プロジェクト用地を土対法に基づく形質変更時要届出区域に指定したものである。
- ・ また、井戸の有無を含めたデーターを事業者などに提供することは、個人情報保護の観点からもない。

【ご質問③】

①でも書きましたが、遮水壁の性能、あらゆる物質を遮蔽できるのか、ベンゼンなどの実績データーを示して、住民の不安をなくすべきである。

【回答】

①の回答に記載のとおり、本事業では地震等で遮水壁にひび割れが発生するような力が加わっても自己修復機能を持つ粘土遮水壁で周辺の土地と遮断する計画としておりますので、当プロジェクト用地から特定有害物質が浸透し通過する可能性は低いものと考えております。

【ご質問④】

事前家屋調査範囲

5pに「事前家屋調査は解体・土壌汚染対策工事の影響範囲としていますので、アセスの関係範囲（50m）とは異なるものとして考えております。したがって、工事の影響範囲と説明会にご参加いただいた方からのご意見を踏まえて決定させていただいた30m範囲とさせていただきます。」

川崎市も同様な見解のようですが、アセス（環境影響評価）の目的は周辺住民への影響を極力減らすことである。影響を及ぼす範囲は50mでは狭いが、やむを得ず50mにしたにすぎず、科学的な根拠に基づくものではない、騒音振動は30mでなくなるわけではなく、30mよりも離れた住民から要請があればせめて50mの範囲は調査するのが事業者の責務ではないか、市もアセス本来の目的を確認し、業者擁護の姿勢を改め住民の声を

真摯に受け止めるべきではないか。

【回答】

事前家屋調査は解体・土壌汚染対策工事の影響による家屋の損傷や不具合の有無を判断するために行わせていただいた調査です。家屋への影響は工事を行う深度と同じ平面距離の範囲に出る可能性があるといわれています。解体・土壌汚染対策工事では、深度 13.5m までの遮水壁設置工事を行いますので、遮水壁から 13.5m の範囲の家屋に影響が出る可能性があるということになります。これを踏まえ、工事開始前の住民説明会で敷地境界から 20m 範囲で調査をさせていただくとご説明申し上げましたが、出席された方からのご指摘と近隣自治体の事例紹介などから、敷地境界から 30m 範囲で調査させていただくことになったものです。したがって、恐れ入りますが調査対象範囲を変更する予定はございません。

【ご質問⑤】

汚染濃度低減策

6p に「薬剤などで汚染濃度低減を実施するのは、汚染濃度の濃い第二溶出量基準を超過した、ベンゼン、トリクロロエチレン、テトラクロロエチレン、1,2-ジクロロエチレンとなります。」としているが、どのような薬剤でどのように実施するのか、その結果どの程度濃度が下がるのか、事前にお知らせください。

【回答】

汚染濃度の低減のために化学処理と生物処理を行います。化学処理では化学的に特定有害物質を分解するために、過酸化水素と鉄塩を使用するフェントン法により酸化分解を行う予定です。生物処理では土壤中に棲息する微生物により特定有害物質が分解されますので、それを促進するために、微生物の栄養剤を使用する予定です。

化学処理及び生物処理のいずれにおいても、対象とする区画に直径 100 mm 程度の注入管を設置して薬剤を土壤中に注入します。

これにより、汚染濃度を第二溶出量基準以下とする計画としております。

【ご質問⑥】

ベンゼンなどの大気汚染

市の環境影響評価等技術指針では規制物質としてベンゼン等による大気汚染に係る環境基準を明示しベンゼン、トリクロロエチレン、テトラクロロエチレン、ジクロロメタン、を取り上げている、ベンゼンは年平均値 0.003mg/立方メートル(地下水 0.29mg/L)となっている。

「揮発後、すぐに膨大な空気によって希釈され、」と書いてあるが、無風状態の時は停滞する。環境基準が年平均で提示されているのだから、1 年間、定期的に大気汚染測定をすべきではないか。ベンゼンは「ベンゼンを吸入すると中毒が起る。急性中毒では中

中枢神経が侵され、不穏、興奮、多幸症、めまいが起こり、さらに昏睡、けいれん、呼吸不全や心室性不整脈が生じることがある。0.4%程度の濃度で死亡する。慢性中毒は、100～500ppmの濃度のものを1日4-5時間吸入すると起る。症状は上記の中枢神経症状のほかに、心、肝、腎の脂肪変性が生じる」とされている。

6pの「濃度の濃い汚染物質を含む空気を吸い込むことがあっても、呼吸により体外に排出されるため、汚染物質が体内に蓄積されることないものと考えております。」この記述は全く非科学的で住民を欺くものである。訂正してください。

【回答】

貴会からの「1年間、定期的に大気汚染測定をすべき」とのご要請は、環境基本法の環境基準が「年平均値 0.003mg/m³」（ベンゼン）であることからのものであると存じます。

大気の常時観測は、大気汚染防止法によって都道府県及び政令市に義務付けられていますが、一事業者や個人への義務付けはなされておられません。

仮に、測定を行ったとしても、大気のことであるため、対象地の土壤汚染が原因なのか、それ以外が原因なのかを特定することは極めて困難となります。

また、大気汚染防止法では、工場等の閉鎖された空間から排出される空気の大気測定義務と排出される空気の基準はありますが、本工事のような解放された空間での大気測定は規定がなく義務はありません。

したがって、解体・土壤汚染対策工事では、周辺住民への影響と汚染土壌のある範囲で作業する作業員への影響がないことを確認するため、作業を行うその場所で労働安全衛生法に則り作業環境測定を実施することとしております。測定頻度は施工前、施工中、施工後としており、下表のように汚染物質ごとに労働安全衛生法で示す管理濃度を設定しております。管理濃度を超える場合または施工前の測定結果と比較して大きく濃度が上昇した場合には作業を中断し適切な初期対応を取り、川崎市とも協議したうえで安全に工事を進めてまいります。管理濃度は、ご記載いただいた濃度よりも低い値としており、ご指摘のような濃度で周辺住民に影響を及ぼすことはないものと考えておりますので、前回の弊社回答の訂正に係るご要請についても対応できかねます。

汚染物質と管理濃度の一覧表

汚染物質	管理濃度
ベンゼン	1ppm
クロロエチレン	2ppm
トリクロロエチレン	10ppm
テトラクロロエチレン	25ppm
1,2-ジクロロエチレン	150ppm

以上



2024 年 5 月 27 日

巨大物流倉庫を考える住民の会
代表 竹内春雄様

指定開発行為者：武蔵小杉特定目的会社
開発受託者：大和ハウス工業株式会社



川崎市中原区西加瀬 20-2 敷地における解体工事に関する

ご要望について

謹啓 新緑の候、皆様ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、川崎市中原区西加瀬 20-2 の敷地における解体工事（以下、「解体工事」といいます。）に関しまして、貴会より 2024 年 4 月 16 日付大和ハウス工業株式会社宛書簡を拝受いたしました。

つきましては、上記書簡における貴会からのご要望について、下記のとおりご回答申し上げます。何卒ご理解賜りますよう、お願い申し上げます。

謹白

記

1. 三菱ふそう跡地の汚染物質に関する調査の実施

調査項目

- (1) フッ素化合物の種類及び現在の濃度
- (2) ベンゼンの現在の濃度
- (3) 汚染土壌の搬出状況（何％位搬出済みか？）

以上の調査を実施し、その結果を具体的な対策とともに 2024 年 5 月 10 日までにご回答いただくようお願い申し上げます。

【回答：(1) フッ素化合物の種類及び現在の濃度について】

フッ素化合物の種類は、2023 年 8 月 28 日付回答書 9 にて回答申し上げたとおりであり、また、濃度についても新たな調査を実施することは予定しておりません。なお、法令上設置義務はありませんが、説明会などでご説明しましたとおり、今回の土壌汚染対策工事として遮水壁を地中に設置する（周辺地への流出防止対策）予定ですので、ご理解の程よろしく願いいたします。

【回答：(2) ベンゼンの現在の濃度について】

ベンゼンの現在の濃度については、今後の土壌汚染対策工事の完了後、5 月下旬頃にボーリング調査を実施し、試料を採取した後、濃度が第二溶出量基準以下に低減されていることを確認すべく分析機関による解析を実施し、川崎市に解析結果の届出を行う予定です。

【回答：(3)汚染土壌の搬出状況（何%位搬出済みか？）について】

搬出を予定していた汚染土壌につきましては、すべて搬出完了いたしました。

2. 住民に対する説明会の開催

前回解体工事説明会時と状況が大幅に変わったため改めて解体工事説明会の開催を要望致します。

【回答】

今般の解体工事の工期変更については、本年4月に「川崎市中原区西加瀬20-2敷地における解体工事の工期延伸のお知らせ」にてご説明しましたとおり、地中障害物（コンクリート構造物、基礎杭など）が新たに発見されたため、その撤去及び搬出に伴う期間延伸となります。

そして、このような事態が生じたにもかかわらず、予定工期内の作業完了を目指すとなれば、現状以上の重機稼働や搬出車両の増大につながることであり、振動・騒音等ご近隣の皆様にご迷惑をお掛けすることになりますため、解体工事の予定工期を延伸する判断をいたしました。

今回、解体工事説明会の開催のご要望を頂戴しましたが、上記内容については、既にご近隣の皆様に書面にてご説明差し上げているところであり、また、本書でもご回答させていただきましたことから、誠に恐れ入りますが、改めて解体工事説明会を開催する予定はございませんので、何卒ご理解賜りますよう、重ねてお願い申し上げます。

今後もしも不明な点等がございましたら、お問い合わせを頂戴出来ればと存じます。

以上



2024 年 11 月 26 日

巨大物流倉庫を考える住民の会
代表 竹内春雄様

指定開発行為者：武蔵小杉特定目的会社
開発受託者：大和ハウス工業株式会社



(仮称) 西加瀬プロジェクトご質問事項について (ご回答)

謹啓 晩秋の候、皆様ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、(仮称) 西加瀬プロジェクト（以下「当プロジェクト」といいます。）に関しまして、貴会より 2024 年 9 月 24 日付大和ハウス工業株式会社宛「三菱ふそう跡地の土壤汚染の現状と対策について」と題する書面を拝受いたしました。

つきましては、上記書面による貴会からの質疑が多岐に亘る内容でしたのでお時間を頂戴しましたが、下記のとおりご回答申し上げます。何卒、ご理解を賜りますよう、お願い申し上げます。

謹白

記

1. 「三菱ふそう跡地で検出された、揮発性有機化合物 クロロエチレン、ベンゼン等、重金属（六価クロム、鉛、フッ素等）、ダイオキシン類の健康被害についてご回答ください。」について。

【ご回答】

2023 年 5 月に実施した解体工事・土壤汚染対策工事の工事説明会でご説明したとおり、対象地は、土壤汚染対策法第 11 条に基づく形質変更時要届出区域（汚染の摂取経路がなく、健康被害が生ずるおそれがないため、汚染の除去等の措置が不要な区域）に指定されており、人の健康にかかわる被害が生ずるおそれはないと判断されております。

また、解体工事・土壤汚染対策工事は土壤汚染対策法及び川崎市条例に基づき進めておりますので汚染を拡散することもございます。

2. 「揮発性有機化合物、重金属、ダイオキシン類、それぞれの処理方法をご回答ください。」について。

【ご回答】

遮水壁外側の揮発性有機化合物および重金属を含む土壌については、場外の汚染土壌処理施設に搬出して処理する方法と、遮水壁内側にいれて周辺地と遮断する方法にて処理しております。揮発性有機化合物のうち、土壤汚染対策法の第二溶出量基準に適合しない土壌汚染は浄化剤を現地盤に注入して第二溶出量基準値以下に濃度低減しております。

ダイオキシン類を含む土壌は場外の汚染土壌処理施設に搬出して処理しております。

3. 「ダイオキシンの現在の濃度測定と結果報告の時期をご回答ください。」について。

【ご回答】

上記2のとおり場外の汚染土壌処理施設に搬出する方法により処理が完了しておりますので、土壌汚染の基準（1,000pg-TEQ/g）以下です。

川崎市への結果報告は本年11月を予定しております。

4. 「ベンゼンのボーリング調査と結果報告の時期をご回答ください。」について。

【ご回答】

ベンゼンの汚染濃度の低減完了にかかる確認のため、ボーリング調査を本年7月に実施しました。川崎市への結果報告は本年11月を予定しております。

5. 「フッ素化合物の種類と濃度の調査の時期をご回答ください。」について。

【ご回答】

フッ素化合物の種類は、2023年8月28日付回答書9にて回答申し上げたとおりです。濃度につきましては、土壌汚染対策法及び川崎市条例に基づき、2023年1月25日に土壌汚染状況調査報告書を提出しております。

6. 「遮水壁の効果の検証について、遮水壁の外側に井戸を掘り水質調査を行うこととありますが、測定方法と測定時期、測定結果の公表についてご回答ください。」について。

【ご回答】

測定は、土壌汚染対策法に定められた方法に従って実施しております。

測定時期につきましては、遮水壁の設置が本年4月に完了しましたので、その後2年間（2026年4月まで）、概ね3か月に1回の頻度で測定を実施いたします。

なお、測定結果は、当該2年間の測定完了後に川崎市に報告する予定です。

以上



2025 年 7 月 29 日

西加瀬巨大物流倉庫を考える住民の会

代表 竹内春雄様

指定開発行為者：武蔵小杉特定目的会社

開発受託者：大和ハウス工業株式会社



(仮称) 西加瀬プロジェクトに関する

ご要望事項について

謹啓 酷暑の候、皆様ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、(仮称) 西加瀬プロジェクト（以下「当プロジェクト」といいます。）に関しまして、貴会より 2024 年 12 月 9 日付及び 2025 年 4 月 16 日付で大和ハウス工業株式会社宛の要望書を拝受いたしました。

つきましては、8 月 4 日に開催予定の説明会でご説明いたします内容等を含め確認・検証を行いましたので、各項目について下記のとおり回答申し上げます。何卒、ご理解を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

謹白

記

1. 「汚染物質除去に関する要望」について

(1) 回答 4「ベンゼンのボーリング調査と結果報告」について

7 月に実施したボーリング調査の場所を報告してください。

【ご回答】

ベンゼンの汚染濃度低減対策工事を行った区画の中央付近で実施しております。

(2) 回答 5「フッ素化合物の種類と調査の時期」について

近年、フッ素化合物の流失について大きな問題になっています。近隣住民としても不安は尽きません。安全な状態の確認ができているのか、回答してください。そのためにも、確実な調査を実施してください。

【ご回答】

2023 年 5 月に実施した解体工事・土壌汚染対策工事の工事説明会等でご説明しておりますとおり、対象地は、土壌汚染対策法第 11 条に基づく形質変更時要届出区域（健康被害が生ずるおそれがないため、汚染の除去等の措置が求められない区域）に指定されております。そのうえで、今回の土壌汚染対策工事で敷地外周に遮水壁を設置し、遮水壁外側の汚染土壌を遮水壁内側に移すことによって、敷地内と敷地外を遮断する

措置を講じております。これらの工事は土壌汚染対策法及び川崎市条例に基づき施工しており、人の健康にかかわる被害が生ずるおそれはないとされています。

(3) 回答6「遮水壁の効果の検証」について

①測定の結果は、その都度、川崎市と住民の会に報告をすること。

【ご回答】

土壌汚染対策法に基づき、適正な時期に川崎市へご報告させていただきます。

②4月以降に実施した測定結果を、川崎市と住民の会に報告をすること。

【ご回答】

上記①と同様に、川崎市へご報告させていただきます。

③2年間の測定で遮水壁の効果が検証されるまで、建築工事は延期すること。

【ご回答】

工事説明会でご説明したとおり、対象地は形質変更時要届出区域であり、土壌汚染対策法に則り汚染を拡散しない方法で工事を行うことで、人の健康被害を発生させることはございません。遮水壁は、土壌汚染対策法等に基づかず任意に設置したものであり、また、設置のための工事については土壌汚染対策法に基づく汚染を拡散しない方法で施工しておりますので、建築工事の開始を2年間のモニタリングによる効果確認後とする必要はないものと考えます。なお、現在、遮水壁の設置から1年4ヶ月ほどモニタリングを継続しておりますが、遮水壁が良好に機能しているとの結果がでております。

2. 「年明けに予定されている「回答」についての要望」について

【ご回答】

回答までに時間を要して恐縮ですが、当プロジェクトに関する検証結果は、2025年8月4日に予定しております説明会にてご説明いたします。

貴会からは、2025年7月19日に、説明会開催日時の変更についてご要望いただいておりますが、条例手続や会場等の都合から、8月4日に開催させていただきます。なお、弊社といたしましても、6月又は7月の土日での開催に向けて調整しておりましたが、上記の事情ですので、何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。

以上

2025 年 9 月 22 日

西加瀬巨大物流倉庫を考える住民の会

代表 竹内春雄様

指定開発行為者：武蔵小杉特定目的会社

開発受託者：大和ハウス工業株式会社



(仮称) 西加瀬プロジェクトにおける

ご要望事項について

謹啓 秋晴の候、皆様ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、(仮称) 西加瀬プロジェクト（以下「当プロジェクト」といいます。）に関しまして、2025 年 9 月 3 日付で大和ハウス工業株式会社宛の要望書を拝受いたしました。

つきましては、ご要望いただいた各項目について下記のとおり回答申し上げます。

何卒、ご理解を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

謹白

記

1. 「この決定を下した日付（2022 年、何月何日）。」について

【ご回答】

当プロジェクトに係る環境影響評価手続きにおいて、「条例準備書」（以下「条例準備書」といいます。）を川崎市へ令和 4 年 5 月 23 日に提出しており、当プロジェクトの各施設の規模感決定のタイミングとなります。条例準備書は、土地利用計画、建築計画及び交通計画の策定に加え、大気・騒音・振動等の周辺環境影響をシミュレーションし、川崎市関係各局と協議のうえ作成し、提出するに至っております。なお、当該準備書については、提出日から令和 4 年 7 月 6 日まで条例に基づき縦覧に供されており、条例準備書に検討を加えて作成された条例評価書は、現在も、継続して公表されています。

2. 「この決定を下す会合に出席したすべての人物の部署名、役職名、ならびに決定者の部署名、役職名。」について

【ご回答】

当プロジェクトに係る社内手続の詳細等については、公表を控えさせていただきますが、法令及び社内規程に基づき必要な手続きを経て決定しております。

3. 「「倉庫の規模感」という言葉は、はなはだ曖昧で、何を意味するのか全く分からない。「倉庫の規模感」の具体的な記述。」について

【ご回答】

条例準備書には、当プロジェクトの各施設の敷地面積について、以下のとおり記載されています。ただし、令和7年5月30日に変更届を提出しており、これにより施設の敷地面積が変更されています。

計画建物：約 47,406 m²

緑化地：約 18,470 m² ※公園2箇所は含まず

通路車路：約 26,664 m² ※駐車場合む

提供公園：約 6,017 m²

道路：約 577 m²

その他：約 1,129 m²

※上記の各敷地面積の合計が約 100,263 m²です。

4. 「このような決定を下したきっかけ、理由。（例えば、「〇〇と▽▽の協議の結果、△△が◇◇であることが判明したため、それまでの計画の□□の点を変更することになった。このため、これを承認するための会合を開催して決定した」、のように具体的に、決定に至る前の状態、決定した理由を詳細に記述していただきたい。）協議が行われた場合には、その日付、出席したすべての人物の部署名、役職名。」について

【ご回答】

上記1の回答のとおり、平成31年3月に川崎市により策定された「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」に基づき協議を重ね、具体的な規模感等を記載した条例準備書を令和4年5月23日に作成・提出しておりますが、当該条例準備書の作成・提出に至るプロセス、参加者等の詳細は公表を控えさせていただきます。

以上