



Colors, Future!  
いろいろって、未来。

川崎市

平成29年5月12日

## 川崎駅西口開発計画に係る条例環境影響評価方法審査書の公告 を行いました。

当該指定開発行為について、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15条の規定に基づき条例環境影響評価審査書を公告いたしましたのでお知らせいたします。

- 1 指定開発行為者  
神奈川県横浜市西区平沼1丁目40番26号  
東日本旅客鉄道株式会社  
執行役員 横浜支社長 渡利 千春
- 2 指定開発行為の名称及び所在地  
川崎駅西口開発計画  
川崎市幸区大宮町1番5 外
- 3 条例環境影響評価方法審査書公告年月日  
平成29年5月12日（金）
- 4 事業内容等に関する問い合わせ先  
東日本旅客鉄道株式会社 事業創造本部 開発推進部門  
東京都渋谷区代々木二丁目2番2号  
03-5334-1260

（川崎市環境局環境評価室担当）

電話 044-200-2156

**川崎駅西口開発計画に係る  
条例環境影響評価方法審査書**

**平成 29 年 5 月**

**川 崎 市**

川崎駅西口開発計画（以下「指定開発行為」という。）は、東日本旅客鉄道株式会社（以下「指定開発行為者」という。）が、幸区大宮町1番5外の約 1.2ha の区域において、再開発等促進区を定める地区計画を前提に、地上 28 階地下 2 階建ての業務・生活利便施設及び地上 18 階建ての宿泊施設を建設するものである。

指定開発行為者は、川崎市環境影響評価に関する条例（以下「条例」という。）に基づき、平成 29 年 1 月 6 日、川崎市長宛て本指定開発行為に係る指定開発行為実施届及び条例環境影響評価方法書（以下「条例方法書」という。）を提出した。

市は、この提出を受けて条例方法書の公告、縦覧を行ったところ、市民等から意見書の提出があった。

この条例方法書について、平成 29 年 3 月 21 日に川崎市環境影響評価審議会（以下「審議会」という。）に諮問し、平成 29 年 4 月 25 日に審議会から答申があったことから、この答申を踏まえ、条例第 14 条に基づき、本条例方法審査書を作成したものである。

## 1 指定開発行為の概要

### (1) 指定開発行為者

名 称：東日本旅客鉄道株式会社

代表者：執行役員 横浜支社長 渡利 千春

住 所：神奈川県横浜市西区平沼1丁目40番26号

### (2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：川崎駅西口開発計画

種 類：高層建築物の新設（第1種行為）

商業施設の新設（第3種行為）

大規模建築物の新設（第1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3の項、13の項及び15の項に該当)

### (3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市幸区大宮町1番5 外

区域面積：約12,400 m<sup>2</sup>

用途地域：商業地域

### (4) 計画の概要

#### ア 目的

業務・宿泊・商業施設の建設

イ 土地利用計画

区 分	面 積 (㎡)	割 合 (%)	備 考
計画建物	約 11,150	約 89.9	ペDESTロリアンデッキ上の広場、 通路を含む
緑化地	約 500	約 4.1	地上部
通路・アプローチ	約 700	約 5.6	
車 路	約 50	約 0.4	
計画地面積合計	約 12,400	100.0	
関連事業区域面積	約 1,300	—	歩行者専用道路 2 号、緑地 1 等

ウ 建築計画

項 目	概 要
主 要 用 途	業務・宿泊・商業施設
建 築 敷 地 面 積	約 12,400 ㎡
建 築 面 積	約 11,150 ㎡
建 ぺ い 率	約 90%
延 べ 面 積	約 138,900 ㎡
容 積 対 象 床 面 積	約 117,800 ㎡
容 積 率	約 950%
建 物 階 数	地上 28 階、地下 2 階
建 物 高 さ	約 131m (塔屋等を含む最高高さ約 143m)
建 物 構 造	S 造、一部 SRC 造※
駐 車 場	約 200 台
駐 輪 場	約 300 台

※ S 造：鉄骨造、SRC 造：鉄骨鉄筋コンクリート造

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、業務・宿泊・商業施設を建設するものであり、本事業に係る環境影響評価項目としては、大気質、緑の質、緑の量、騒音、振動、一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土、景観、日照障害、テレビ受信障害、風害、地域交通及び温室効果ガスについて予測及び評価を行うとしており、その選定はおおむね妥当である。

条例環境影響評価準備書（以下「条例準備書」という。）の作成に際しては、条例方法書に記載した内容に加え、本審査結果の内容を踏まえて、環境影響の調査、予測及び評価を行うこと。

### (2) 個別事項

#### ア 大気質

本計画では、工事中における建設機械の稼働及び工事用車両の走行、供用時における施設関連車両の走行に伴う大気質濃度について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当であるが、冷暖房施設等の稼働に伴う大気質への影響については、計画地周辺に高層マンション等が存在することから、計画建物屋上の上空で排ガスが排出される場合は、大気汚染物質の排出量等を勘案の上で、地表だけでなく高層マンション側の高さ方向の予測について検討すること。

#### イ 緑（緑の質、緑の量）

##### (ア) 緑の質

本計画では、緑の回復育成における植栽予定樹種の環境適合性、植栽基盤の適否及び植栽基盤の整備に必要な土壌量について予測及び評価を行うとしているが、デッキ等の人工地盤上において人工軽量資材を用いた土壌による緑化を行う場合、人工軽量資材が乾燥し易いことや、放水後の人工軽量資材内の水分は植物の生育を妨げる要因となる可能性があることから、自然土に近い土壌を用いるなど植栽基盤の整備について検討すること。

(イ) 緑の量

本計画では、緑の回復育成に伴う緑被の変化及び全体の緑の構成について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

ウ 騒音・振動・低周波音（騒音、振動）

(ア) 騒音

本計画では、工事中における建設機械の稼働及び工事用車両の走行、供用時における施設関連車両の走行に伴う騒音の影響について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当であるが、冷暖房施設等の稼働に伴う騒音の影響については、計画地周辺に高層マンション等が存在することから、計画建物屋上に音源が設置される場合は、音源の規模等を勘案の上で、地表だけでなく高層マンション側の高さ方向の予測について検討すること。

(イ) 振動

本計画では、工事中における建設機械の稼働及び工事用車両の走行、供用時における施設関連車両の走行に伴う振動の影響について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

エ 廃棄物等（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）

(ア) 一般廃棄物

本計画では、供用時に発生する事業系一般廃棄物の種類、発生量及び処理・処分方法について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

(イ) 産業廃棄物

本計画では、工事中及び供用時に発生する産業廃棄物の種類、発生量及び処理・処分方法について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

(ウ) 建設発生土

本計画では、工事中の建設発生土の発生量及び処理・処分方法について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

オ 景観（景観、圧迫感）

本計画では、主要な景観構成要素の改変の程度及び地域景観の特性の変化の程度、代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度並びに圧迫感の変化の程度について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

カ 日照阻害

本計画では、計画建物による冬至日における日影の範囲、日影となる時刻及び時間数等の日影の状況の変化の程度について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

キ テレビ受信障害

本計画では、計画建物の存在により発生するテレビ受信障害の程度及び範囲について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

ク 風害

本計画では、計画建物の存在による風向・風速の状況、それらの変化する地域の範囲及び変化の程度並びに年間における風速の出現頻度について予測及び評価を行うとしているが、予測・評価のために使用する風観測データについては、周辺測定局の風観測に基づく風向・風速の発生頻度等を比較検討し、適切な風観測データを選択して風環境評価を行うこと。

ケ 地域交通（交通混雑、交通安全）

本計画では、工事中における工事用車両の走行により変化する交通

流及び交通安全に及ぼす影響、供用時における施設関連車両の走行により変化する交通流及び交通安全に及ぼす影響並びに歩行者の往来による交通安全（サービス水準）に及ぼす影響について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

#### コ 温室効果ガス

本計画では、計画施設における温室効果ガスの排出量及びその削減の程度について予測及び評価を行うとしており、その方法はおおむね妥当である。

#### (3) 環境配慮項目に関する事項

条例方法書に記載した「ヒートアイランド現象」、「地震時等の災害」、「地球温暖化」、「資源」及び「エネルギー」の各項目における環境配慮については、その積極的な取組が望まれることから、条例準備書において、環境配慮の具体的な措置の内容を明らかにすること。

#### 3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過

平成29年	1月6日	指定開発行為実施届の受理及び条例方法書の受領
	1月13日	条例方法書公告、縦覧開始
	2月27日	条例方法書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 1名、1通
	3月21日	市長から審議会に条例方法書について諮問
	4月25日	審議会から市長に条例方法書について答申
	5月12日	条例方法審査書公告、指定開発行為者宛て送付

#### 4 川崎市環境影響評価審議会における審議経過

平成29年	3月21日	審議会（現地視察、事業者説明及び審議）
	4月24日	審議会（答申案審議）