

令和 2 年 3 月 2 6 日

（仮称）西加瀬プロジェクトに係る条例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第 15 条の規定に基づき条例方法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
東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号
武蔵小杉特定目的会社
取締役 中村 樹
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
名 称：（仮称）西加瀬プロジェクト
所在地：川崎市中原区西加瀬 5 番 1 外
- 3 条例方法審査書公告年月日
令和 2 年 3 月 2 6 日（木）
- 4 事業内容等に関する問合せ先
名 称：大和ハウス工業株式会社 東京本店 建築事業部
所在地：東京都千代田区飯田橋三丁目 13 番 1 号
電 話：03-5214-2200

（川崎市環境局環境評価室）
電話（044）200-2156

(仮称) 西加瀬プロジェクトに係る
条例方法審査書

令和2年3月

川崎市

目 次

はじめに	1
1 指定開発行為の概要	2
2 審査結果	4
(1) 全般的事項	4
(2) 個別事項	4
ア 大気質	4
イ 騒音・振動	4
ウ 景観	5
エ 風害	5
オ 地域交通（交通混雑、交通安全）	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
4 川崎市環境影響評価審議会における審議経過	6

はじめに

(仮称)西加瀬プロジェクトは、武蔵小杉特定目的会社が、中原区西加瀬5番1外の約10.0haの区域において、地上7階建ての物流施設、店舗等を建設し、併せて道路の拡幅整備を行うものである。

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、令和元年11月20日に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、令和元年12月3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、令和2年3月19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：武蔵小杉特定目的会社

代表者：取締役 中村 樹

住 所：東京都中央区日本橋一丁目4番1号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)西加瀬プロジェクト

種 類：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（第1種行為）

商業施設の新設（第2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1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：中原区西加瀬5番1 外

区域面積：約100,266 m²

用途地域：工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

物流施設、店舗等の建設及び道路の拡幅整備

イ 土地利用計画

区 分	面 積 (m ²)	割 合 (%)	備 考
計 画 建 物	約 50,990	約 50.9	
緑 化 地 など	約 21,475	約 21.4	地上部（公園広場 1、公園広場 2 を除く）
公 園 広 場	約 6,040	約 6.0	公園広場 1：約 5,005 m ² 公園広場 2：約 1,035 m ²
通路、車路など	約 21,220	約 21.2	駐輪場・駐車場などを含む
道 路	約 541	約 0.5	既存道路の拡幅（川崎市へ移管） 計画地（K2）：約 285 m ² 計画地（K1）：約 256 m ²
計画地面積合計	約 100,266	100.0	計画地（K2）：約 100,010 m ² 計画地（K1）：約 256 m ²

ウ 建築計画

項 目	概 要	備 考
主 要 用 途	物流倉庫	その他：店舗、スポーツ施設
建築敷地面積	約 93,685 m ²	
建 築 面 積	約 47,880 m ²	
建 ぺ い 率	約 51%	
延 べ 面 積	約 213,200 m ²	
容積対象床面積	約 187,350 m ²	
容 積 率	約 200%	
建 物 階 数	7 階	
建 物 高 さ	約 52m	
建 物 構 造	PCa・PC 造、S 造	
駐 車 場	約 870 台	大型車：約 30 台 小型車：約 840 台（内、屋上部約 540 台）
駐 輪 場	約 550 台	うち、店舗利用など約 350 台

※PCa・PC 造：プレキャスト・プレストレストコンクリート造（工場や敷地内で高強度な鉄筋コンクリート部材を予め作成し、組み立てる工法）、S 造：鉄骨造

※駐車台数に建物内の荷捌きトラックバース（約 410 台分）は含まない。

2 審査結果

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、物流施設、店舗等を建設するものであり、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

駐車場の利用及び施設関連車両の走行の予測及び評価に当たっては、目的を明確にして現地調査を実施するとともに、計画地周辺が住宅地であり、複数のテナントを想定した物流施設を建設する計画であることから、大型車及び小型車台数、経路配分、時間配分の設定根拠を明らかにすること。

イ 騒音・振動

(ア) 騒音

駐車場の利用及び施設関連車両の走行の予測及び評価に当たっては、計画地周辺が住宅地であり、複数のテナントを想定した 24 時間稼働の物流施設を建設する計画であることから、大型車及び小型車台数、経路配分、時間配分の設定根拠を明らかにする必要がある。また、駐車場の利用の予測においては、大型車がランプ等を走行することによる周辺への影響を考慮すること。

(イ) 振動

施設関連車両の走行の予測及び評価に当たっては、計画地周辺が住宅地であり、複数のテナントを想定した 24 時間稼働の物流施設を建設する計画であることから、大型車及び小型車台数、経路配分、時間配分の設定根拠を明らかにすること。

ウ 景観

代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度の予測においては、対象とする建築物等の細部がわかる近景域の地点として、計画建物に正対した地点を追加すること。

エ 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いては、上空風の主風向以外の風向に関しても予測を行い、風環境の悪化が懸念される場合には、対策の効果も含め、その結果を明らかにすること。

オ 地域交通（交通混雑、交通安全）

本事業では、既存道路の拡幅整備を行うことから、供用時の交通混雑の予測に当たっては、拡幅整備に伴う交通量の変化を検討すること。また、計画地周辺が住宅地であり、複数のテナントを想定した物流施設を建設する計画であることから、大型車及び小型車台数、経路配分、時間配分の設定根拠を明らかにすること。その結果、影響が大きくなる交差点が想定される場合には、条例方法書で選定した6地点以外に調査、予測地点を追加すること。

供用時の交通安全については、駐輪場出入口の位置等も考慮し、歩行者及び自転車への影響について予測及び評価を行うこと。

(3) 環境配慮項目に関する事項

選定した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、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

令和元年 11 月 20 日	指定開発行為実施届の受理及び条例方法書の受領
11 月 27 日	条例方法書公告、縦覧開始
12 月 3 日	市長から審議会に条例方法書について諮問
令和 2 年 1 月 10 日	条例方法書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 40 名、39 通
3 月 19 日	審議会から市長に条例方法書について答申
3 月 26 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

令和元年 12 月 18 日	現地視察
令和 2 年 2 月 4 日	審議会（事業者説明及び審議）
3 月 18 日	審議会（答申案審議）