



Green For All
KAWASAKI 2024
第4 回 国土計画市景化むかひまアニア



KAWASAKI
SDGs
川崎市は環境目標達成の推進にSDGsを大旗としています。

令和5年4月11日

(仮称) 西加瀬プロジェクトに係る条例環境影響評価審査書を公告しました

当該事業について、川崎市環境影響評価に関する条例第25条第1項の規定に基づき条例環境影響評価審査書を公告しました。

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 西川 康洋

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位置

名 称：(仮称) 西加瀬プロジェクト

位 置：川崎市中原区西加瀬5番1 外

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

令和5年4月11日 (火)

4 事業内容等に関する問合せ窓口

名 称：株式会社GSコーポレーション

所 在 地：川崎市中原区小杉町一丁目529番1号

電話番号：090-4915-8250 (担当：垂水)

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。

川崎市環境局環境対策部環境評価課
電話 (044) 200-2156

(写)

(仮称) 西加瀬プロジェクト
に係る条例環境影響評価審査書

令和5年4月

川崎市

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(以下「条例」という。)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。その後、条例に基づく手続きを経て、条例方法審査書に基づき、指定開発行為が環境に及ぼす影響について調査、予測及び評価を行い、令和4年5月16日に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。

さらに、関係住民からの申出に基づき公聴会を開催した。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5年3月30日に答申を得た。

市では、この答申を踏まえ、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	4
	(1) 全般的事項	4
	(2) 環境影響評価項目に関する事項	4
	ア 大気質	4
	イ 緑（緑の質、緑の量）	4
	ウ 騒音	5
	エ 振動	5
	オ 建設発生土	5
	カ 景観（景観、圧迫感）	5
	キ 日照阻害	5
	ク 風害	6
	ケ 地域交通（交通混雑、交通安全）	6
	コ 温室効果ガス	6
	サ その他	6
	(3) 環境配慮項目に関する事項	7
	(4) 事後調査に関する事項	7
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	8

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 西川 康洋

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100,263 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 (㎡)	割 合 (%)	備 考
宅地	計画建物	約 47,406	約 47.3	
	緑化地	約 18,470	約 18.4	公園 1、公園 2 を除く
	通路、 車路など	約 26,664	約 26.6	駐車場などを含む
	その他	約 1,129	約 1.1	池等 緑化地以外の緑地を含む
公共用地 (川崎市 に移管)	提供公園	約 6,017	約 6.0	公園 1 : 約 4,389 ㎡ 公園 2 : 約 1,628 ㎡
	道路	約 577	約 0.6	既存道路の拡幅 計画地 (K 2) : 約 321 ㎡ 計画地 (K 1) : 約 256 ㎡
計画地面積合計		約 100,263	100.0	計画地 (K 2) : 約 100,007 ㎡ 計画地 (K 1) : 約 256 ㎡

ウ 建築計画等

項目	概要	備考
主要用途	物流倉庫	その他：店舗等、スポーツ施設
建築敷地面積	約 93,700 m ²	
建築面積	約 46,360 m ²	
建ぺい率	約 49%	
延べ面積	約 232,720 m ²	物流倉庫：約 223,780 m ² (1階駐車場などを含む) 店舗等：約 6,040 m ² (うち、物販は約 900 m ²) スポーツ施設(屋内)：約 2,900 m ²
容積対象床面積	約 186,620 m ²	
容積率	約 199%	
建物階数	7階	
建物高さ	約 50.15m	約 54.05m (防球ネットを含む)
建物構造	PCa・PC造、S造 ^{※1}	
駐車場	約 719 台 ^{※2}	大型車：24 台 小型車：約 695 台 (内、屋内約 400 台)
駐輪場	約 694 台	うち、店舗利用など約 456 台
緑被率	約 30.0%	

※1 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

※2 駐車場台数に建物内の荷捌きトラックバース（約 430 台分）は含まない。

エ 施設計画概要

項目	内容		
施設	物流倉庫	店舗等	スポーツ施設
従業員数	約 1,200 人	約 300 人	
年間稼働日	365 日	年末年始を除く約 360 日	
営業時間	24 時間（交代制）	8:00～22:00	9:00～21:00
駐車場 (従業員・来客用)	約 523 台 (屋内・屋外)	172 台 (屋外)	

※施設計画概要は想定であり、入居するテナントにより内容は変化する。

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、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を図ること。

(2) 環境影響評価項目に関する事項

ア 大気質

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、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短期暴露の指針値を上回ると予測していることから、窒素酸化物の排出量をさらに低減するため、考えられる種々の方策を組み合わせるなど、一層の低減対策を徹底すること。

イ 緑（緑の質、緑の量）

現況地盤の土壌状態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。

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住居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。

エ 振動

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 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。

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。

キ 日照障害

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。

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（以下「条例評価書」という。）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に所定の形状、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。

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、歩車分離がなされていない区間があることから、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。

コ 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。

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。

(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。

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。

(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。

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 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
令和4年 5月 16日	条例準備書の受領

5月23日	条例準備書公告、縦覧開始
7月6日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切 意見書の提出 151名、223通
10月17日	条例見解書の受領
10月24日	条例見解書公告、縦覧開始
11月7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 18名
11月18日	公聴会開催公告
12月3日	公聴会開催 公述人 13名、傍聴人 15名
令和5年 1月25日	市長から審議会に条例準備書について諮問
3月30日	審議会から市長に条例準備書について答申
4月11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

令和元年 12月18日	現地視察
令和2年 2月4日	審議会（条例方法書事業者説明及び審議）
3月18日	審議会（条例方法書答申案審議）
令和5年 1月25日	審議会（条例準備書事業者説明及び審議）
2月15日	審議会（条例準備書事業者説明及び審議）
3月30日	審議会（条例準備書答申案審議）