

（仮称）京急川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業に係る条例環境影響評価審査書を公告します

（仮称）京急川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業について、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す。

1 指定開発行為者

名 称：京急川崎駅西口地区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 川俣 幸宏

住 所：横浜市西区高島 1 丁目 2 番 8 号

2 指定開発行為の名称及び所在地

名 称：（仮称）京急川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業

所在地：川崎市川崎区駅前本町 2 1 番地ほか

3 事業の種類

高層建築物の新設（第 1 種行為）

大規模建築物の新設（第 2 種行為）

都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為（第 3 種行為）

4 条例環境影響評価審査書公告年月日

令和 5 年 7 月 6 日（木）

5 事業内容等に関する問合せ先

名 称：京急川崎駅西口地区市街地再開発準備組合 事務局

所 在 地：横浜市西区高島 1 丁目 2 番 8 号

電話番号：045-225-9771

6 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

FAX 044-200-3921

Mail 30kanhyo@city.kawasaki.jp

(写)

(仮称) 京急川崎駅西口地区第一種市街地
再開発事業に係る条例環境影響評価審査書

令和 5 年 7 月

川 崎 市

はじめに

(仮称)京急川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業は、京急川崎駅西口地区市街地再開発準備組合が、川崎区駅前本町21番地ほかの約1.3haの区域において、高度利用地区等を前提に、地上24階（塔屋1階、地下1階＋機械式駐車場）建て及び地上11階（塔屋1階）建ての業務、商業を主な用途とする建築物の建設及び新設道路等の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3年10月6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10月21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6月23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 温室効果ガス.....	4
	イ 大気質.....	4
	ウ 騒音.....	4
	エ 振動.....	5
	オ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）.....	5
	カ 緑（緑の質、緑の量）.....	5
	キ 景観（景観、圧迫感）.....	6
	ク 日照障害.....	6
	ケ テレビ受信障害.....	6
	コ 風害.....	6
	サ 地域交通（交通安全、交通混雑）.....	6
	(3) 環境配慮項目に関する事項.....	7
	ア 気候変動の影響への適応.....	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.....	8
4	川崎市環境影響評価審議会の審議経過.....	9

1 指定開発行為の概要

(1) 指定開発行為者

名 称：京急川崎駅西口地区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 川俣 幸宏

住 所：横浜市西区高島 1 丁目 2 番 8 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 京急川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業

種 類：都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為（第 3 種行為）

高層建築物の新設（第 1 種行為）

大規模建築物の新設（第 2 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、
3 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：川崎区駅前本町 21 番地ほか

区域面積：約 13,460 m²（市街地再開発事業施行予定区域（開発区域）：
約 12,320 m²、その他区域：約 1,140 m²）

用途地域：商業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

業務、商業を主な用途とする建築物の建設及び新設道路等の整備

イ 土地利用計画

区分		面積	割合
市街地再開発事業施行予定区域	宅地（建築敷地）	約 7,650m ²	約 56.9%
	A-1 街区	計画建築物（建築面積）	約 4,290m ²
		歩道状空地	約 400m ²
		通路・アプローチ・広場等	約 1,710m ²
		車路	約 340m ²
		緑化地	約 560m ²
		計	約 7,300m ²
	A-2 街区	計画建築物（建築面積）	約 210m ²
		通路・アプローチ等、車路 ^{注1)}	約 130m ²
		緑化地	約 10m ²
		計	約 350m ²
	公共施設	約 4,670m ²	約 34.6%
	新設道路等 ^{注2)}	約 4,500m ²	約 33.4%
	既存道路	約 70m ²	約 0.5%
	広場等	約 80m ²	約 0.6%
	未定	約 20m ²	約 0.1%
	計	約 12,320m ²	約 91.5%
その他区域	宅地（建築敷地）	約 830m ²	約 6.2%
	未定	約 830m ²	約 6.2%
	公共施設	約 310m ²	約 2.3%
	既存道路	約 310m ²	約 2.3%
	計	約 1,140m ²	約 8.5%
合計		約 13,460m ²	100.0%

注 1) A-2 街区は車路の面積が小さいため、通路・アプローチ等と車路を合計した面積を示す。

注 2) 新設道路等には道路付属物等が含まれている。また、新設道路は4車線未満である。

※ 今後の関係機関との協議等により変更する可能性がある。

ウ 建築計画等

項 目	A-1 街区	A-2 街区	合 計
宅地(建築敷地)面積	約 7,300m ²	約 350m ²	約 7,650m ²
建 築 面 積	約 4,290m ²	約 210m ²	約 4,500m ²
建 ぺ い 率	約 59%	約 61%	—
延 べ 面 積	約 83,000m ²	約 2,170m ²	約 85,170m ²
業 務	約 71,100m ²	約 1,840m ²	約 72,940m ²
商 業	約 4,700m ²	約 210m ²	約 4,910m ²
駐 車 場 等	約 7,200m ²	約 120m ²	約 7,320m ²
容積対象延べ面積	約 73,000m ²	約 1,960m ²	
容 積 率	約 1,000%	約 560%	—
高 さ	約 119m	約 46m	—
階 数	地上 24 階、塔屋 1 階、地下 1 階＋ 機械式駐車場	地上 11 階、 塔屋 1 階	—
構 造	鉄骨造（一部 CFT 造 ^{注1)} ）、鉄筋コン クリート造、鉄骨 鉄筋コンクリート 造	鉄骨造、鉄筋コ ンクリート造	—
主 な 用 途	業務、商業、 駐車場等	業務、商業、 駐車場等	—
駐 車 場 台 数	約 170 台	約 2 台	約 172 台
駐 輪 場 台 数	約 310 台	約 7 台	約 317 台
自動二輪車駐車場	約 28 台	約 1 台	約 29 台
敷地面積に対する 緑被面積の割合	約 27.5%	約 2.9%	約 15.0%

注) CFT 造 (Concrete Filled Steel Tube) : コンクリート充填鋼管構造

※ 1 建ぺい率及び容積率は、四捨五入前の数値（面積）で計算している。

※ 2 今後の関係機関との協議等により変更する可能性がある。

2 審査結果

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、業務、商業を主な用途とする建築物の建設及び新設道路等を整備するものであり、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 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、計画建物のエネルギー使用量の削減等につながる対策を講ずること。

イ 大気質

計画地及び車両ルートが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と等しい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、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底すること。

ウ 騒音

計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、建設機械の稼働に伴う騒音レベルの最大値が環境保全目標の上限に近いと予測していること、将来基礎交通量による等価騒音レベルが環境基準を超過すると予測している地点があることから、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を図ること。

エ 振動

計画地及び車両ルートが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を図ること。

オ 廃棄物等（産業廃棄物、建設発生土）

（ア）産業廃棄物

解体する既存の建築物等に石綿含有建材の使用が確認された場合には、条例準備書に記載した環境保全のための措置を徹底すること。

（イ）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 緑（緑の質、緑の量）

（ア）緑の質

屋上緑化を含め樹木等の選定においては、環境特性を踏まえて適切に行うこと。

樹木等の植栽に当たっては、その時期、養生等について十分配慮し、植栽基盤の整備に当たっては、樹木等に応じた適切な土壌を用いるとともに、樹木等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。

（イ）緑の量

緑被率は屋上緑化等を含めたものであり、その将来にわたる担保を図るとともに、新たに植栽する樹木等の適正な管理及び育成に努めること。

キ 景観（景観、圧迫感）

歩行者の滞留空間となる広場を中心に、緑化による良好な景観形成を図るとしていることから、快適な歩行空間の確保に配慮するとともに、歩行者の視線に配慮した樹種の選定、配置に努めること。

また、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。

高木（大景木）等による緑化を行い、圧迫感の軽減を図るとしていることから、高木（大景木）の配置についてさらなる検討を行うこと。

ク 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。

ケ テレビ受信障害

障害が発生したときの問合せ窓口を関係住民に明らかにし、その対策については確実に実施すること。

コ 風害

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とともに適切な維持管理をすること。

防風スクリーンの配置に当たっては、効果が十分に発揮できるよう適切に配置すること。

サ 地域交通（交通安全、交通混雑）

計画地及び車両ルートが住宅等に近接していること、車両ルートの一部で歩車分離がされていないことから、交通安全を最優先するとともに、条例準備書に記載した環境保全のための措置を具体化し、徹底すること。

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図ること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「地震時等の災害」、「生物多様性」、「地球温暖化対策」、「気候変動の影響への適応」及び「資源」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 気候変動の影響への適応

歩行者動線の一部が強い日射にさらされる可能性があることから、直射日射を回避する緑陰や照り返しを防止する建材の採用等による歩行者の暑熱対策を講ずるよう努めること。

(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」及び供用時の「緑の質」、「風害」を行うこととしているが、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調査を行うこと。

また、調査結果が条例準備書で予測した数値を超えること等により、生活環境の保全に支障が生じる場合は、事後調査報告書の作成を待たず、直ちに市に連絡するとともに、生活環境を保全するための適切な措置を講ずること。

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3年	10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
	10月13日	条例方法書公告、縦覧開始
	11月26日	条例方法書縦覧終了、意見書の締切 意見書の提出 4名、5通
	11月17日	市長から審議会に条例方法書について諮問
令和4年	2月2日	審議会から市長に条例方法書について答申
	2月9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	10月21日	条例準備書の受領
	10月28日	条例準備書公告、縦覧開始
	12月12日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切 意見書の提出 5名、10通
令和5年	2月15日	条例見解書の受領
	2月24日	条例見解書公告、縦覧開始
	3月10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 1名
	3月28日	公聴会開催公告
	4月15日	公聴会開催 公述人 1名、傍聴人 1名
	5月17日	市長から審議会に条例準備書について諮問
	6月23日	審議会から市長に条例準備書について答申
	7月6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3年 11月17日 現地視察

12月15日 審議会（条例方法書事業者説明及び審議）

令和4年 2月 1日 審議会（条例方法書答申案審議）

令和5年 5月17日 審議会（条例準備書事業者説明及び審議）

6月21日 審議会（条例準備書答申案審議）