



令和4年2月9日

## **(仮称)京急川崎駅西口地区開発計画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

名称：京浜急行電鉄株式会社

代表者：取締役社長 原田 一之

所在地：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開発計画

所在地：川崎市川崎区駅前本町21番地ほか

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

令和4年2月9日(水)

4 事業内容等に関する問合せ先

名称：京浜急行電鉄株式会社 生活事業創造本部 開発統括部

所在地：横浜市西区高島1丁目2番8号

電話：045-225-9550

川崎市環境局環境対策部環境評価課  
電話(044)200-2156

**(仮称) 京急川崎駅西口地区開発計画に係る  
条例方法審査書**

**令和4年2月**

**川 崎 市**

## 目 次

はじめに.....	1
1 指定開発行為の概要.....	2
2 審査結果及び内容.....	5
(1) 全般的事項.....	5
(2) 個別事項.....	5
ア 大気質.....	5
イ 緑（緑の質）.....	5
ウ 景観（圧迫感）.....	5
エ 地域交通（交通安全、交通混雑）.....	5
(3) 環境配慮項目に関する事項.....	6
ア 気候変動の影響への適応.....	6
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)京急川崎駅西口地区開発計画は、京浜急行電鉄株式会社が、川崎区駅前本町21番地ほかの約1.3haの区域において、地区計画等を前提に、地上23階(塔屋1階、地下1階+機械式駐車場)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。

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3年11月17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4年2月2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：京浜急行電鉄株式会社

代表者：取締役社長 原田 一之

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開発計画

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 13,000 m<sup>2</sup>（再開発計画実施予定区域：約 11,100 m<sup>2</sup>、

関連事業予定区域：約 1,900 m<sup>2</sup>）

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	
再 開 発 計 画 実 施 予 定 区 域	宅地（建築敷地）	約 7,600 m <sup>2</sup>	約 58.5%	
	A-1 街区	計画建築物	約 4,600 m <sup>2</sup>	約 35.4%
		緑化地・通路・車路等	約 2,700 m <sup>2</sup>	約 20.8%
		計	約 7,300 m <sup>2</sup>	約 56.2%
	A-2 街区	計画建築物、緑化地・通路・車路等	約 300 m <sup>2</sup>	約 2.3%
	公共施設	約 3,500 m <sup>2</sup>	約 26.9%	
	新設道路等 <sup>注)</sup>	約 3,500 m <sup>2</sup>	約 26.9%	
計		約 11,100 m <sup>2</sup>	約 85.4%	
関 連 事 業 予 定 区 域	宅地（建築敷地）	約 800 m <sup>2</sup>	約 6.2%	
	緑化地・通路等	約 800 m <sup>2</sup>	約 6.2%	
	公共施設	約 1,100 m <sup>2</sup>	約 8.4%	
	新設道路等 <sup>注)</sup>	約 1,100 m <sup>2</sup>	約 8.4%	
	計	約 1,900 m <sup>2</sup>	約 14.6%	
合 計		約 13,000 m <sup>2</sup>	100.0%	

注) 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

### (ア) A-1 街区

項目	内容
宅地（建築敷地）面積	約 7,300 m <sup>2</sup>
建築面積	約 4,600 m <sup>2</sup>
建ぺい率	約 63%
延べ面積	約 83,000 m <sup>2</sup>
容積対象延べ面積	約 73,000 m <sup>2</sup>
容積率	約 1,000%
高さ	約 119m
階数	地上 23 階、塔屋 1 階、地下 1 階＋機械式駐車場
構造	鉄骨造（一部 CFT 造 <sup>注1</sup> ）、鉄筋コンクリート造、 鉄骨鉄筋コンクリート造
主な用途	業務、商業、駐車場等
駐車場台数	約 170 台
駐輪場台数	約 310 台

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 商業施設の延べ面積は、20,000 m<sup>2</sup>未満を計画している。

※3 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。

### (イ) A-2 街区

A-2 街区の計画建築物の主な用途は、業務、駐車場等、延べ面積は約 2,000 m<sup>2</sup>、高さは約 45m を計画している。

## 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、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、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

供用時の冷暖房施設等の設置に伴う大気質の予測及び評価に当たっては、排出源と計画地近隣の建築物の高さ、配置等を踏まえ、高さ方向の予測についても検討するとしているが、気象データの特徴等も考慮すること。

#### イ 緑（緑の質）

植栽基盤の適否、必要土壌量の予測及び評価に当たっては、植栽土壌の現地調査結果等を踏まえ予測を行うとしているが、緑化計画や施工計画等を考慮した上で、植栽基盤の整備方法を明らかにし、適切な予測を行うこと。

#### ウ 景観（圧迫感）

圧迫感の変化の程度の予測及び評価に当たっては、計画地内に公共性の高い空間が存在することから、対象事業の実施が圧迫感に影響を及ぼすと想定される予測地点として、計画地内を含めて、より計画建物に近接した地点を再設定すること。

#### エ 地域交通（交通安全、交通混雑）

工事用車両及び施設関連車両の走行に伴う交通安全、交通混雑の予測及び評価に当たっては、予測条件となる車両ルートの設定について、想定される計画地周辺の道路整備状況や大型車の規制状況等を明らかにした上で、適切なルートを設定するとともに、条例準備書において分かりやす



く示すこと。

また、交通混雑の予測及び評価にあたっては、最新の文献を用いるとともに、地点 No.3 交差点については、計画地周辺の道路整備に伴い交差点へ流入する方向別の交通需要が変化することから、予測条件を適切に設定すること。

### (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。

#### ア 気候変動の影響への適応

暑熱対策及び治水・水害対策については、計画地が駅前に立地しており、不特定多数の人の往来が想定されること、浸水が想定される地域となっていることなどを踏まえて検討すること。

### 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、意見書の締切り 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

### 4 川崎市環境影響評価審議会における審議経過

令和3年	11月17日	現地視察
	12月15日	審議会（事業者説明及び審議）
令和4年	2月1日	審議会（答申案審議）