

## 令和5年度第3回川崎市環境影響評価審議会 次第

日 時 令和5年6月21日（水）14時～16時（予定）

場 所 オンライン会議(川崎市役所第3庁舎15階第1～3会議室)

### 1 議事

- (1) （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準備書について（答申案審議）

### 2 その他

---

資料1-1 （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準備書についての個別審査意見書

資料1-2 （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準備書の審査結果について（答申案）

資料2 条例準備書

資料3 条例準備書の説明会開催結果報告書

資料4 条例見解書

資料5 条例公聴会の会議録

(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  
 条例環境影響評価準備書についての個別審査意見書

項 目	個別審査意見
温室効果ガス (後藤委員)	<p>「A-1 街区には出力 10kW以上の再生可能エネルギーシステムを導入」との計画になっておりますが、川崎市はカーボンゼロチャレンジ 2050 を出しており、さらに一般戸建て住宅の太陽光義務化が間もなく施工されます。設置場所の関係で難しい点はあると推察致しますが、最新技術の導入も踏まえ、さらなる脱炭素エネルギーの導入にチャレンジいただきたいと思います。</p>
廃棄物 (高橋委員)	<p>1970 年代に竣工された建物があると考えられることから、解体前にアスベスト調査を行い、アスベスト含有物が使用されている場合には環境省ガイドライン等に則って適切に解体処理ならびにアスベスト含有廃棄物の処理を行って頂きたい。</p>
緑 (緑の質) (濱野委員)	<p>P353, 表 5.6.1-18 (1) 主な植栽予定樹種の環境適合性 (地上) において地被類 (シャガ, ツワブキ, フッキソウ, リュウノヒゲ, ヤブラン) が示されている。これら地被植物の健全生育を担保できる植栽基盤の整備が必要である。P356, b 植栽基盤の適否の本文 3 行目で「土壌の入れ替えが必要であると予測する。」と述べられている内容を具現化していただきたい。草本である地被類が良好に生育する理化学性を備えた土壌を用いていただきたい。</p> <p>5 月 17 日の審議会では質問していませんが、参考にいただければと思います。</p> <p>P354, 表 5.6.1-18 (2) 主な植栽予定樹種の環境適合性 (屋上) における樹種は、地上約 100m (24FL) に植栽するには耐風性と耐乾性を有する植物が少ない。屋上は日射と風が強い特殊な環境であり、植物の選択と植栽基盤の造成に注意が必要である。地上 100m では屋上環境がより顕在化する。植栽基盤は軽量土壌を避けて、水分ポテンシャル (畑土+ロームなど) に優れた自然性の高い土壌が最適である。また、耐風性と耐乾性を備えた植物を選択することが重要である。</p>

項 目	個別審査意見
緑 (緑の質)  景観 (景観、圧迫感) (濱野委員)	<p>P367, b 全体の緑の構成, 表 5.6.2-10 緑化計画における植栽予定本数と緑の量的水準(標準植栽本数)の比較において, 高木が29本不足している(低木174本換算)背景は動線計画において支障になる樹木を除いたことによるとされていたが, 低木を増加させることによる植栽地の拡大は高木よりも歩行者へ支障となる可能性が大きいと考えられる。高木の植栽本数を充足するように, 高木の樹冠下を歩行空間にする計画へ再考されたい。高木の植栽にあたり根系が十分に伸長する植栽基盤を整備していただきたい。</p>
景観 (景観、圧迫感) (神山委員)	<p>景観について、100メートルぐらいの高層建物が建設されることに対して、市民意見からも、景観変化ならびに圧迫感が懸念される表明がある。これに対して、環境保全のための措置では、新設道路から4メートルセットバックし、高木(大景木)等による緑化を図るとしているが、</p> <p>緑化計画における高木の本数は標準的植栽本数より29本少なく、矛盾する。現段階における計画では、圧迫感を軽減するための十分な配慮がされているとは言えない。</p> <p>また、樹種に関しても、周辺地域に8本しか植栽されていないウバメガシを180本植える計画においても矛盾を感じざるを得ない。耐陰性ならびに耐風性の観点から選択したと思われるが、単調であり、魅力的な景観形成という側面においては、十分な効果があるとは言い難い。</p> <p>なお、高木(31本)と中木(180本)を合わせた211本のうち落葉樹は、12本のみである。一般的に常緑樹は、暗い印象があり、高層建物の日陰と相まって暗い空間を創出するであろうことが予測される。</p> <p>以上より、高木の役割を再認識し、その本数と樹種選定ならびに配置等は市と十分に協議し、住民の賛同が得られる配慮をする必要がある。</p>

項 目	個別審査意見
風害 (菊本委員)	<p>風洞実験により、建設後にも防風対策を講じることで建設前と同程度の風環境の維持が可能であると報告している。防風対策として複数の措置を講じることが計画されているが、防風植栽や防風スクリーンに依る部分が大きいのと思われる。風洞実験で期待された効果が建設後の実際にも十分発揮できるよう努力されたい。特に植栽については、建設直後から十分な効果が発揮されるよう適切な計画と維持管理が望まれる。また、防風スクリーンについても、その設置位置のごく近傍だけでなく、風洞実験においてセンサーが配置されていないような位置においても十分な効果をもたらすよう注意して設置されたい。</p>
地域交通 (交通安全) (田中委員)	<p>川崎府中線が双方向通行化されるとともに本事業の新設道路ができることで、JR川崎駅前から国道 409 号線方向へ抜け道として通過する車両が新たに発生することが予想されます。本事業区域内は歩行者の往来も多くなると考えられますので、こうした車両と歩行者との交錯についての安全対策も検討してください。</p> <p>「駅前本町 1 号線はマウントアップ歩道等の交通安全施設の設置がなく、歩行者の安全の確保が必要であるため、施設利用者に対して、駅前本町 1 号線走行時の走行速度の抑制、安全確認の徹底を周知し、歩行者の安全の確保に努めることから、歩行者の安全は確保できると予測する」とありますが、どのような方法で走行速度を抑制するのでしょうか。工事用車両ならともかく、施設利用車両に対して安全確認の周知徹底がどこまで可能なのでしょうか。「歩行者の安全は確保できる」と予測する根拠が不明ですので、実効性のある対策を示してください。</p>
気候変動の影響への適応 (吉川委員)	<p>準備書p496 の歩行者同線図及びp355 の緑の配置図を見ると、歩行者の動線の一部については、線路の影でない限りは強い日射にさらされる動線となることが危惧される。暑熱への適応策として、歩行者動線については可能な限り緑陰等の配置により直射日射を回避するとともに、壁面や路面からの照り返し等を防止する建材の採用、ミスト等の配置により快適で安全な歩行空間を創出することを検討いただきたい。</p>

**（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準備書の  
審査結果について（答申案）**

令和 5 年 6 月

川崎市環境影響評価審議会

## まえがき

(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)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。

計画地は川崎区の北西部に位置している。計画地の用途地域は商業地域に指定されており、現況は、商業施設、駐車場、駐輪場、道路等となっている。

計画地周辺の主な道路網としては、計画地南側から西側に川崎府中線(主要地方道9号)、北側に国道409号、東側に国道15号(第一京浜)等が通っている。鉄道網としては、計画地東側に京浜急行本線及び京浜急行大師線、西側にJR東海道本線及びJR京浜東北線が通っている。

本審議会では、当該地域の状況等を踏まえ、指定開発行為に係る条例環境影響評価準備書(以下「条例準備書」という。)等について総合的に審査し、次の結果を得たものである。

## 目 次

1	指定開発行為の概要.....	1
2	審査意見.....	4
	(1) 全般的事項.....	4
	(2) 個別事項.....	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	審議経過.....	7

## 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 m<sup>2</sup>（市街地再開発事業施行予定区域（開発区域）：  
約 12,320 m<sup>2</sup>、その他区域：約 1,140 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	
市街地再開発事業施行予定区域	宅地（建築敷地）	約 7,650m <sup>2</sup>	約 56.9%	
	A-1 街区	計画建築物（建築面積）	約 4,290m <sup>2</sup>	約 31.9%
		歩道状空地	約 400m <sup>2</sup>	約 3.0%
		通路・アプローチ・広場等	約 1,710m <sup>2</sup>	約 12.7%
		車路	約 340m <sup>2</sup>	約 2.5%
		緑化地	約 560m <sup>2</sup>	約 4.1%
		計	約 7,300m <sup>2</sup>	約 54.2%
	A-2 街区	計画建築物（建築面積）	約 210m <sup>2</sup>	約 1.6%
		通路・アプローチ等、車路 <sup>注1)</sup>	約 130m <sup>2</sup>	約 1.0%
		緑化地	約 10m <sup>2</sup>	約 0.1%
		計	約 350m <sup>2</sup>	約 2.7%
	公共施設	約 4,670m <sup>2</sup>	約 34.6%	
	新設道路等 <sup>注2)</sup>	約 4,500m <sup>2</sup>	約 33.4%	
	既存道路	約 70m <sup>2</sup>	約 0.5%	
	広場等	約 80m <sup>2</sup>	約 0.6%	
未定	約 20m <sup>2</sup>	約 0.1%		
計	約 12,320m <sup>2</sup>	約 91.5%		
その他区域	宅地（建築敷地）	約 830m <sup>2</sup>	約 6.2%	
	未定	約 830m <sup>2</sup>	約 6.2%	
	公共施設	約 310m <sup>2</sup>	約 2.3%	
	既存道路	約 310m <sup>2</sup>	約 2.3%	
	計	約 1,140m <sup>2</sup>	約 8.5%	
合計	約 13,460m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	約 350m <sup>2</sup>	約 7,650m <sup>2</sup>
建築面積	約 4,290m <sup>2</sup>	約 210m <sup>2</sup>	約 4,500m <sup>2</sup>
建ぺい率	約 59%	約 61%	—
延べ面積	約 83,000m <sup>2</sup>	約 2,170m <sup>2</sup>	約 85,170m <sup>2</sup>
	業務	約 71,100m <sup>2</sup>	約 1,840m <sup>2</sup>
	商業	約 4,700m <sup>2</sup>	約 210m <sup>2</sup>
	駐車場等	約 7,200m <sup>2</sup>	約 120m <sup>2</sup>
容積対象延べ面積	約 73,000m <sup>2</sup>	約 1,960m <sup>2</sup>	
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 <sup>注)</sup> ）、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 審査意見

### (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、本審査意見の内容を確実に遵守する必要がある。

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する必要がある。

### (2) 個別事項

#### 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よう努める必要がある。

#### 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必要がある。

#### 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する必要がある。

## 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する必要がある。

## 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必要がある。

### (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必要がある。

## カ 緑（緑の質、緑の量）

### (ア) 緑の質

屋上緑化の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必要がある。

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必要がある。

### (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必要がある。

#### 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、配置に努める必要がある。

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必要がある。

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必要がある。

#### ク 日照阻害

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必要がある。

#### 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必要がある。

#### 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必要がある。

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必要がある。

#### 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、徹底する必要がある。

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する必要がある。

### (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必要がある。

#### 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必要がある。

### (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必要がある。

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必要がある。

## 3 審議経過

令和3年	11月17日	市長から審議会に条例方法書について諮問
	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）
令和5年	5月17日	市長から審議会に条例準備書について諮問
	5月17日	審議会（事業者説明及び審議）
	6月21日	審議会（答申案審議）