

令和6年度第10回川崎市環境影響評価審議会 次第

日 時 令和6年11月20日（水）午後2時～午後4時30分（予定）

場 所 オンライン会議（川崎市役所本庁舎 301、302会議室）

1 議事

- (1) 川崎新！アリーナシティ・プロジェクトに係る条例環境影響評価準備書について（答申案審議）
- (2) （仮称）東扇島物流施設建設計画に係る条例環境影響評価準備書について（事業者説明）

2 その他

資料1－1 川崎新！アリーナシティ・プロジェクト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 川崎新！アリーナシティ・プロジェクト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 川崎新！アリーナシティ・プロジェクトに係る条例環境影響評価準備書

資料3 （仮称）東扇島物流施設建設計画（第2種行為）に係る手続経過

資料4 （仮称）東扇島物流施設建設計画に係る条例環境影響評価準備書

資料5 （仮称）東扇島物流施設建設計画に係る条例準備書の説明会の開催結果報告書

資料6 （仮称）東扇島物流施設建設計画に係る条例見解書

川崎新！アリーナシティ・プロジェクトに係る
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
大気質 (佐田幸一)	大気質の環境影響評価では、建設機械の稼働時において環境保全目標を上回る結果もある。また、周辺近傍は高い密度で建築物が分布する市街地であるため計画地と測定局間で気象要素の相関が低下するなど、大気質の予測評価に及ぼす不確かさが生じている。以上のことから、周辺で計画されている他工事との期間の重複を避ける等の環境保全のための措置を積極的に進め、大気環境の維持を図る必要がある。
廃棄物等 (一般廃棄物) (高橋委員)	当該施設はスポーツや他のイベントなどで活用されることから、イベントに伴う一般廃棄物が多く排出されると考えられる。今後の川崎市の社会文化をけん引する施設であることから、分別の徹底とリサイクルを可能とする仕組みづくりを検討し、川崎市民や来場者に川崎市でのサーキュラーエコノミーを体感できるような施設となるようご尽力頂きたい。
緑の質 (濱野委員)	壁面緑化により緑化面積の 45% (1040 m ²) を担保している状況を鑑みると高質な緑化空間が求められる。 壁面緑化材料としてキズタ、セイヨウキズタ、テイカカズラが提示されているが、テイカカズラを除く 2 種は登攀形態が吸着根によるものであり、提案の登攀補助構造（ワイヤー）では、登攀が困難な種である。テイカカズラでもワイヤーの径によっては登攀が芳しくないことがあり注意を要する。吸着根を有する種を登攀させるには有機質資材（木材など）を用いる必要がある。壁面緑化を行うには、登攀資材と植物の登攀形態を一致させる必要があり、両者の関係が一致するように慎重に検討することが求められる。
緑の質 (持田委員)	p.29 ② 植栽予定樹種で中木常緑樹にシルバープリペット（和名：ミノネズミモチ、学名：Ligustrum sinense）を挙げられているが、同属のトウネズミモチ（Ligustrum lucidum）同様中国原産で後者は外来生物法で要注意外来生物に指定されている。この種も種子生産量が多く将来的には同様の指定がされる可能性があるので、植栽種としては避けるべき種と考えられる。また p.318 の主な植栽予定樹種での潜在自然植生構成種に適合する種はタブノキのみのようなことから、植栽予定樹種を再検討すべきである。

項目	個別審査意見
風害 (菊本委員)	・ 条例環境影響評価準備書に掲載の情報だけでは、風洞実験模型の状況が十分に明確でない(特に計画建物の北側やデッキレベルの状況に関して)。模型の写真や図面等を充実させ、実験状況をより明確に示すよう配慮されたい。 ・ 計画建物北西面と JR 東海道本線との間には風洞実験の測定点が設けられていない。計画地内であり建物関係者のみの通行が想定されるという事業者の説明であったが、特に北側からの風が吹く場合に周囲よりも風速が大きくなりやすいことが予想されるため、十分な配慮が行われることが望ましい。
地域交通 (田中委員)	準備書 p.443 表 4.9.1-12 資料編を見ると交差点 1 も 2 も交通量が多く交通渋滞が発生しているとのことですが、この表の将来基礎交通量による交差点需要率では需要の限界値に比べてかなり余裕がある値となっています。この値が現状をきちんと再現できていないと、工事車両や関係者量による混雑予測も信頼性のないものとなってしまいます。 準備書 p.445 表 4.9.1-14 B からの左折、C からの左折車両は、国道 409 号線に沿って歩行する歩行者に対して道を譲らなければなりません、この表の予測結果はこの歩行者の存在が考慮されていないとのことでした。資料編によると現状、A 断面、B 断面ともに 100～200 人/時程度の歩行者数があり、それなりに影響があると考えられます。この影響を考慮して予測を行っていただく必要があると思います。 準備書 p.464 表 4.9.1-22 歩道のサービス水準の予測について、道路側の要素としては予測断面の幅員のみを考慮していると思います。平坦で同じ幅員がずっと続く道ならそれでもよいですが、実際には途中で階段、横断歩道、信号交差点など流率を低下させる要素(ボトルネック)があり、イベント終了時のように大量の人々が連なって歩行している状況では、そうした場所での滞留がすぐに後方に伝播します。歩行経路上のボトルネックの処理能力を考慮した現実的な条件での予測が必要であると考えます。

項目	個別審査意見
生物多様性 (濱野委員)	「生物多様性」については、環境省が国家戦略として位置づけているように非常に話題性の高い事柄である。 このことから、開発・建設など環境関係の案件の説明において安易に「生物多様性」を用いる傾向がある。 本件においても、緑の質で述べたように緑化面積の大半が壁面緑化であり、高木（大径木）が14本（その内2本は防風機能）という緑化計画において生物多様性を具現化する可能性について疑念が生じる。 開発・計画で生物多様性を標榜するには、竣工後のモニタリングにより生物種が経年とともに増加することが予測できる場合に用いる傾向にある。 本案件では、多摩川に近接していることから、ここからの生物の導入を考えられているとのことでしたが、飛翔性生物は、自らの好ましい環境へは移入しますが、好まない環境は回避します。 法定緑化面積はクリアしていますが、この緑化計画は「生物多様性」を標榜することに相応しいか再考していただきたい。
気候変動の影響 への適応 (奥田委員)	多摩川の氾濫等に際しての浸水対策を考えておられるが、同時に考えておられる雨水貯留槽による対策をより強固に連携させるとともに、駐車場の舗装や側溝・雨水桝などに浸透性の材料を用いて地下に積極的に浸透させるなどの工夫を大いに凝らしていただきたい。
その他 (一ノ瀬委員)	公聴会でも市民から指摘があったように、施工時および運用時における視線対策は重要である。また、これは会場へのアクセス通路の設計や緑化、とりわけ暑熱対策や騒音対策とも関係する。現時点では決まっていないので議論できない部分もあるが、様々な項目からのリクエストが相互のコンフリクトを招いてしまわないよう、早い段階で方針をしめすべきではないかと考える。浦和美園駅からサッカースタジアムまでのアクセス通路には類似のコンセプトによるデザインや対策が採用されており、競技時間や入場者数、問題のリスクに違いはあるが、設計の参考としてほしい。

川崎新！アリーナシティ・プロジェクトに係る
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 6 年 11 月

川崎市環境影響評価審議会

まえがき

川崎新！アリーナシティ・プロジェクトは、株式会社ディー・エヌ・エー及び京浜急行電鉄株式会社が、川崎区駅前本町 25 番地ほかの約 1.5ha の区域において、地上 17 階（アリーナ棟及び商業棟）建て及び地上 3 階（三角敷地）建ての建築物を含むアリーナ施設、宿泊施設、商業施設等を含む複合エンターテインメント施設の建設、歩行者デッキの整備及び道路の拡幅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、自動車教習所、事務所ビル、駐車場、道路等となっている。

計画地周辺の主な道路網としては、計画地北側に国道 409 号、東側に国道 15 号（第一京浜）、西側から南側に川崎府中線（主要地方道 9 号）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	5
	(1) 全般的事項	5
	(2) 個別事項	5
	ア 温室効果ガス	5
	イ 大気質	5
	ウ 騒音	5
	エ 振動	6
	オ 廃棄物等（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）	6
	カ 緑（緑の質、緑の量）	7
	キ 景観（景観、圧迫感）	7
	ク 日照阻害	7
	ケ テレビ受信障害	7
	コ 風害	8
	サ 地域交通（交通安全、交通混雑）	8
	シ その他	9
	(3) 環境配慮項目に関する事項	9
	ア 気候変動の影響への適応	9
	イ 生物多様性	9
	(4) 事後調査に関する事項	9
3	審議経過	10

1 指定開発行為の概要

(1) 指定開発行為者

名 称：株式会社ディー・エヌ・エー

代表者：代表取締役社長兼 CEO 岡村 信悟

住 所：東京都渋谷区渋谷二丁目 24 番 12 号

名 称：京浜急行電鉄株式会社

代表者：取締役社長 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：川崎新！アリーナシティ・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 3 種行為）

高層建築物の新設（第 2 種行為）

商業施設の新設（第 3 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、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：川崎区駅前本町 25 番地ほか

区域面積：約 15,360 m²

用途地域：商業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

アリーナ施設、宿泊施設、商業施設等を含む複合エンターテインメント
施設の建設、歩行者デッキの整備及び道路の拡幅整備

イ 土地利用計画

区分		面積	割合
アリーナ敷地	計画建築物（建築面積）	約 12,340m ²	約 80.3%
	通路・アプローチ等、車路 ^{注1)}	約 1,090m ²	約 7.1%
	緑化地	約 210m ²	約 1.4%
	計	約 13,640m ²	約 88.8%
三角地敷地	計画建築物（建築面積）	約 790m ²	約 5.1%
	通路・アプローチ等、車路 ^{注1)}	約 40m ²	約 0.3%
	計	約 830m ²	約 5.4%
道路用地	道路（拡幅部分） ^{注2)}	約 890m ²	約 5.8%
合 計		約 15,360m ²	100.0%

注 1) 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) 道路（拡幅部分）には道路付属物等が含まれている。また、拡幅後の道路は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	アリーナ敷地	三角地敷地	合 計
敷 地 面 積	約 13,640m ²	約 830m ²	約 14,470m ²
建 築 面 積	約 12,340m ²	約 790m ²	約 13,130m ²
建 ぺ い 率	約 91%	約 95%	—
延 べ 面 積	約 57,930m ²	約 1,290m ²	約 59,220m ²
ア リ ー ナ	約 36,000m ²	—	約 36,000m ²
宿 泊	約 10,000m ²	—	約 10,000m ²
商 業	約 5,400m ²	約 1,090m ²	約 6,490m ²
温 浴	約 2,500m ²	—	約 2,500m ²
デッキ・通路等 ^{注)}	約 2,300m ²	約 90m ²	約 2,390m ²
駐 車 場 等	約 1,730m ²	約 110m ²	約 1,840m ²
容 積 対 象 延 べ 面 積	約 56,200m ²	約 1,180m ²	—
容 積 率	約 410%	約 140%	—
高 さ	アリーナ棟：約 50m 商 業 棟：約 80m	約 13m	—
階 数	地上 17 階	地上 3 階	—
構 造	鉄骨造	鉄骨造	—
主 な 用 途	アリーナ、宿泊、 商業、温浴等	商業	—
駐 車 場 台 数	約 17 台	約 2 台	約 19 台
駐 輪 場 台 数	約 100 台	—	約 100 台
自 動 二 輪 車 駐 車 場	約 10 台	—	約 10 台
敷地面積に対する 緑被面積の割合	約 16.9%	—	約 15.0%

注) 計画地内に整備するデッキ・通路等の延べ面積である。その他、駅前本町 8 号線の上空にアリーナ敷地と三角地敷地を接続する歩行者デッキ (約 120m²)、新設道路の上空に三角地敷地と隣接再開発事業区域を接続する歩行者デッキ (道路上空約 520m²+隣接再開発事業区域内約 250m²=合計約 770m²) を整備する計画である。なお、隣接再開発事業区域内の歩行者デッキについては、隣接再開発事業との調整により、本事業の整備範囲や形状等を変更する可能性がある。

※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 アリーナ敷地及び三角地敷地の基準建ぺい率は、商業地域 (指定建ぺい率 80%) の防火地域内に耐火建築物として計画するため、「制限なし (100%)」となる。

※3 アリーナ敷地は容積率の限度が異なる用途地域等にわたるため、敷地面積比による加重平均で算出した指定容積率は「約 412%」となる。

※4 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。

エ 施設計画

(ア) アリーナ施設計画

区 分	メインアリーナ	サブアリーナ
面積 ^{注1)}	約 8,500m ²	約 950m ²
最大収容人数 ^{注2)}	約 15,000 人	約 2,000 人
利用用途	バスケットボール試合、コンサート、スポーツイベント、展示会等	スポーツ利用、ライブイベント等
基本利用時間 ^{注3)}	8:00～24:00	8:00～24:00

注 1) 客席配置、ステージ配置が行われる範囲の面積を示す。

注 2) 最大収容人数は客席レイアウトにより異なる。

注 3) 興行の内容により、利用時間が深夜帯に及ぶ可能性がある。

(イ) 宿泊施設計画

延べ面積	約 10,000m ²
客室数	約 150 室
収容人数	約 300 人
館内施設	客室、レストラン、カフェ、ラウンジ等

(ウ) 商業施設計画

延べ面積	アリーナ敷地 約 5,400m ² 、三角地敷地 約 1,090m ²
営業時間	11:00～23:00 (一部店舗のみ)
年間営業日数	365 日 (一部店舗のみ)
商業施設の種類の種類	飲食店舗、物販店舗等

(エ) 温浴施設計画

延べ面積	約 2,500m ²
営業時間	24 時間
年間営業日数	365 日
推定年間客数	約 120,000 人
館内施設	浴室、サウナ室、ロッカー室等

2 審査意見

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、アリーナ施設、宿泊施設、商業施設等を含む複合エンターテインメント施設の建設、歩行者デッキの整備及び道路の拡幅整備をするものであり、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、周辺環境に配慮しつつ太陽光発電設備等の積極的な導入を図るとともに、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

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、環境保全目標を上回ると予測していること、周辺近傍は高い密度で建築物が分布する市街地であること、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、事業に伴う排出量をさらに低減するため、周辺で計画されている他工事との期間の重複を避ける等、一層の低減対策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、将来基礎交通量による等価騒音レベルが環境保全目標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（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）

（ア）一般廃棄物

多くの市民等を集客する施設であることから、一般廃棄物の分別の徹底やリサイクルの推進を含め、サーキュラーエコノミー（循環経済）を意識した仕組みを検討する必要がある。

（イ）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必要がある。

（ウ）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

屋上緑化を含め樹木等の選定においては、地域特性や環境特性のほか植栽樹種の種特性を理解した上で植栽地からの生態系への影響を踏まえて適切に行う必要がある。

壁面緑化については、つる植物の登はん性等を踏まえて、樹種及び登はん補助資材の構造や材質を検討する必要がある。

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）

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。

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

風環境の予測における予測条件として、風洞実験の状況について図面等を充実させ、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必要がある。

また、建物関係者のみの通行が想定される地点においても、十分な配慮を行う必要がある。

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。

サ 地域交通（交通安全、交通混雑）

No. 1 幸町交番前交差点及び No. 2 競馬場前交差点の予測結果においては、将来基礎交通量による交差点需要率は 0.682 及び 0.579 との結果で渋滞は発生しないことになっているが、実際には渋滞が観測されていることから、予測結果が現状を再現できているか条例評価書で明らかにする必要がある。

無信号交差点における交通処理の予測に当たっては、歩行者の影響を考慮する必要がある。

歩道のサービス水準の予測に当たっては、予測断面の幅員のほか、歩行経路の流率を低下させる要素（ボトルネック）の処理能力を考慮する必要がある。

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。

シ その他

歩行者デッキ等の歩行者動線の設計に当たっては、施設利用者による視線、騒音等の周辺住民への影響に配慮するとともに、緑化等により施設利用者の暑熱対策も踏まえて検討する必要がある。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「光害」、「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

浸水対策については、雨水貯留槽のほか地域の特性を踏まえ、より積極的に取り組む必要がある。

イ 生物多様性

生物多様性に配慮した措置にあっては、その効果の程を改めて検討する必要がある。

(4) 事後調査に関する事項

事後調査については、供用時の「緑の質」、「風害」及び「交通安全、交通混雑（歩行者の往来）」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6年	9月 3日	現地視察
	10月 16日	市長から審議会に条例準備書について諮問
	10月 16日	審議会（条例準備書事業者説明及び審議）
	11月 20日	審議会（条例準備書答申案審議）

(仮称) 東扇島物流施設建設計画 (第 2 種行為) に係る環境影響評価の手續経過

手續経過

- 令和 6 年 3 月 2 9 日 指定開発行為実施届の受理、条例環境影響評価準備書の受領
- 4 月 1 2 日 条例環境影響評価準備書の公告及び縦覧開始
- 5 月 2 7 日 条例環境影響評価準備書の縦覧終了、意見書の提出締切
- 意見書の提出 1 名 1 通
- 8 月 3 0 日 条例見解書の公告及び縦覧開始
- 9 月 1 3 日 条例見解書の縦覧終了
- (公述の申出がなかったため公聴会の開催なし)
- 1 0 月 1 日 市長から審議会宛て諮問
- 1 0 月 1 日 現地視察
- 1 1 月 2 0 日 審議会 (事業者説明)