

(仮称) 南渡田北地区北側開発計画に係る条例環境影響評価審査書を公告します

川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、(仮称) 南渡田北地区北側開発計画に係る条例環境影響評価審査書を次のとおり公告します。

1 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 南渡田北地区北側開発計画

種 類：大規模建築物の新設（第2種行為）

商業施設の新設（第3種行為）

2 指定開発行為者

名 称：ヒューリック株式会社

代表者：代表取締役 前田 隆也

所在地：東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号

3 公告日

令和7年1月9日（木）

4 事業内容等に関する問合せ先

(1) 環境影響評価について

窓 口：株式会社エスパシオコンサルタント 環境企画部

電 話：03-6734-9640

FAX：03-6222-2207

(2) 事業計画等について

窓 口：ヒューリック株式会社バリューアッド事業部

電 話：03-5623-8145

FAX：03-5623-8128

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

FAX (044) 200-3921

Mail 30kanhyo@city.kawasaki.jp

(写)

(仮称) 南渡田北地区北側開発計画に係る
条例環境影響評価審査書

令和7年1月

川崎市

はじめに

(仮称)南渡田北地区北側開発計画は、ヒューリック株式会社が、川崎市川崎区南渡田町1外の約2.5haの区域において、地区計画等の変更を前提として、地上8～10階建ての研究施設3棟及び地上6階建ての寄宿舍を建設するものである。

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6年6月21日に指定開発行為実施届及び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、縦覧を行ったが、市民等からの意見書の提出はなかった。

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6年12月18日に答申を得た。

市では、この答申を踏まえ、川崎市環境影響評価に関する条例第24条に基づき、条例準備書を総合的に審査し、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.....	3
	(1) 全般的事項.....	3
	(2) 環境影響評価項目に関する事項.....	3
	ア 温室効果ガス.....	3
	イ 大気質.....	3
	ウ 土壌汚染.....	3
	エ 騒音.....	3
	オ 振動.....	4
	カ 廃棄物等（建設発生土）.....	4
	キ 緑（緑の質、緑の量）.....	4
	ク 景観（景観、圧迫感）.....	4
	ケ 日照障害.....	4
	コ テレビ受信障害.....	4
	サ 風害.....	5
	シ 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
	(4) 事後調査に関する事項.....	6
	ア 緑（緑の質）.....	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.....	7
4	川崎市環境影響評価審議会の審議経過.....	7

1 指定開発行為の概要

(1) 指定開発行為者

名 称：ヒューリック株式会社

代表者：代表取締役 前田 隆也

住 所：東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)南渡田北地区北側開発計画

種 類：商業施設の新設 (第三種行為)

大規模建築物の新設 (第二種行為)

(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：川崎区南渡田町1 外

区域面積：約25,460 m²

用途地域：工業地域・工業専用地域

(4) 計画の概要

ア 目的

研究施設及び寄宿舍の建設

イ 土地利用計画

土地利用区分	面積 (㎡)	構成比 (%)
計画建築物 (合計)	約 14,110	約 55.4
緑化地	約 2,380	約 9.3
車路・駐車場	約 4,970	約 19.5
広場・通路・駐輪場等	約 1,960	約 7.7
その他空地	約 2,040	約 8.0
合計	約 25,460	100.0

注：1. 四捨五入の関係により合計が合わない場合がある。

注：2. 十の位で丸め処理を施した値を記載。

ウ 建築計画等

建築物名称	研究棟 A	研究棟 B	研究棟 C	寄宿舍棟
主要用途	研究所	研究所、店舗	研究所	寄宿舍
建築敷地面積	約 3,320 ㎡	約 15,090 ㎡	約 5,410 ㎡	約 1,640 ㎡
建築面積	約 2,200 ㎡	約 8,190 ㎡	約 2,850 ㎡	約 870 ㎡
建蔽率	約 66%	約 54%	約 53%	約 53%
延べ面積	約 13,160 ㎡	約 60,390 ㎡	約 22,020 ㎡	約 4,040 ㎡
容積率	約 399%	約 398%	約 400%	約 230%
建築物階数	地上 8 階	地上 10 階	地上 10 階	地上 6 階
建築物の高さ	約 33m	約 57m	約 51m	約 24m
最高高さ(四捨五入)	約 34m	約 57m	約 51m	約 25m
建築物構造	S 造	S 造	S 造	RC 造
寮室数	—	—	—	137 室
駐車場 (※1)	10 台 (※2)	225 台 (※3)	38 台 (※2)	1 台 (※2)
駐輪場	10 台	40 台	20 台	137 台
緑被率	約 15.0%			

※1 荷捌き用、身障者用、特定自動二輪車用を含む

※2 研究棟 B への隔地駐車により附置義務台数を確保

※3 研究棟 A、C 及び寄宿舍棟からの隔地駐車台数を含む

注：1. 研究棟 B は、研究棟 B とコミュニティ棟の 2 棟から構成される

注：2. 容積率について、研究棟 A と研究棟 B の敷地は工業地域 (400%) と工業専用地域 (200%) にまたがっており、敷地面積の割合に応じて加重平均にて計算する。そのため、正確には研究棟 A 敷地の容積率の上限は 399.69%、研究棟 B 敷地の容積率は 398.25%となる。

2 審査結果

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、研究施設及び寄宿舍の建設であり、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を実施するとともに、本条例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対する工事説明等を行い、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、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こと。

イ 大気質

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こと。

ウ 土壌汚染

土壌汚染が確認された区画が存在していることから、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、対策の実施に当たっては、市関係部署と協議すること。

エ 騒音

車両ルートが住宅等に近接していること、冷暖房施設等の設置に伴う騒音レベルの最大値が夜間において環境保全目標に近いことから、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の周知すること。

オ 振動

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の周知すること。

カ 廃棄物等（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。

キ 緑（緑の質、緑の量）

(ア) 緑の質

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。

(イ) 緑の量

緑の環境保全や景観の観点から、環境形成効果の大きい高木及び中木の植栽本数を増やすとともに、計画地内の樹木等について、適正な管理及び育成に努めること。

ク 景観（景観、圧迫感）

建物の形状、外壁の色彩等については、川崎市景観計画を踏まえるとともに、市関係部署と協議すること。

ケ 日照阻害

日影の影響を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。

コ テレビ受信障害

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

サ 風害

数値流体シミュレーションについては、予測条件である解析格子サイズ等について設定した根拠も含めて条例環境影響評価書（以下「条例評価書」という。）で明らかにするとともに、風環境の評価結果をより高解像度で示すこと。

計画地南側に隣接した東西道路では、建設後の予測結果でランク 3 の条件を超える地点が発生し、対策後も改善がみられない地点が複数存在することから、防風効果を速やかに発揮させるための所定の形状・寸法を有した常緑高木の適切な配置や本数増など周辺地域の通行者等の安全確保の観点に立った更なる環境保全のための措置を検討すること。

シ 地域交通（交通安全、交通混雑）

(ア) 交通安全

車両ルートが住宅等に近接していること、通学路に一部重複している箇所があること、信号のない交差点があること及び歩車分離がされていない道路があることから、事業の実施に当たっては、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。

特に、工事に当たっては交通安全対策を最優先するとともに、事前に計画地周辺の関係者に対して工事説明等を行い、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。

(イ) 交通混雑

No. 1 浜町交差点及び No. 2 鋼管通り交差点の予測結果においては、工事中一般交通量による交差点需要率が 0.530、0.596 との結果であるが、時間帯によって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こと。

また、交通混雑の予測を行った時間帯については、各交差点で需要交通量が最大の時間帯を各々で選んでいるが、道路構造、渋滞の発生状況及び工事車両の流入の状況を踏まえ、No. 1 浜町交差点における 7 時台等の検証を追加で行うこと。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「有害化学物質」、「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

気候変動の影響への適応については、異常気象や海面上昇に関する最新の将来リスク情報を参考にしつつ、十分な浸水対策について検討すること。

(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」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、環境影響評価項目に関する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。

また、事後調査の結果、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。

ア 緑（緑の質）

景観の形成や緑の量の確保の観点等から、多様な緑化手法の健全な育成状況について確認すること。

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6年 6月 21日	指定開発行為実施届の受理及び条例準備書の受領
7月 1日	条例準備書公告、縦覧開始
8月 14日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切 意見書の提出 なし
10月 1日	市長から審議会に条例準備書について諮問
12月 18日	審議会から市長に条例準備書について答申
令和7年 1月 9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6年 10月 1日	現地視察
11月 5日	審議会（条例準備書事業者説明及び審議）
12月 18日	審議会（条例準備書答申案審議）