

令和 8 年度第 3 回川崎市環境影響評価審議会 次第

日 時 令和 8 年 1 0 月 1 4 日（水）午後 3 時～午後 5 時（予定）

場 所 オンライン会議（川崎市役所本庁舎 201 会議室）

1 議事

（仮称）川崎市幸区堀川町 A 地区開発計画に係る条例環境影響評価方法書について（答申案審議）

2 その他

資料 1 - 1 （仮称）川崎市幸区堀川町 A 地区開発計画に係る条例環境影響評価方法書についての個別審査意見書

資料 1 - 2 （仮称）川崎市幸区堀川町 A 地区開発計画に係る条例環境影響評価方法書の審査結果について（答申案）

資料 2 （仮称）川崎市幸区堀川町 A 地区開発計画に係る条例環境影響評価方法書

(仮称) 川崎市幸区堀川町 A 地区開発計画に係る条例環境影響評価方法書についての個別審査意見書

項目	個別審査意見
緑 (緑の質) (金澤委員)	樹種の選定や植栽の計画に当たっては、既存街区において植栽が周辺に及ぼす影響について懸念が示されていることにも留意し、樹種の特性や周辺との調和等を考慮するとともに、その検討結果を準備書において分かりやすく示されたい。
コミュニティ施設 (稲垣委員)	本事業では「ファミリー向けを主とし、住戸数は約 930 戸を計画している」ことから、小中学校のみならず周辺の保育所・幼稚園、学童保育への負荷が増大することが予想される。「コミュニティ施設」の調査対象として小中学校、集会施設、公園等の他に、保育所・幼稚園、民間・学童保育（放課後児童クラブ）を調査対象に加えることを検討いただきたい。
地域交通 (交通安全、交通混雑) (田中伸治委員)	図 1-9 (1) ～ (3) に歩行者動線計画を示していただいておりますが、本件は住宅・商業施設の建築ということで、川崎駅との間を往来する歩行者が多数存在するものと思われますので、その想定される主要なルートを計画概要等の中で示していただけますと、これから実施する歩行者交通量調査の妥当性を判断する上でも有用だと思われます。

項目	個別審査意見
環境配慮項目 (資源) (山崎委員)	私の家の近くに高さ 99 m のタワーマンションがあります。10 年ぐらいたっていますが、ここ数年公開空地の舗装がガタガタになって非常に歩きにくい状態です。この原因は高層建築物の基礎周辺の土と周囲の広場の土がずれ、または動きがあり舗装が持ち上げられていることによります。あらたな地盤を作る場合、タワーマンションの基礎部分は地盤を深く改変されるので経年による沈下やずれが起こりやすいようです。今計画地は多摩川脇のあまりよくない土壌地盤です。高さ 100 m を超える建物の基礎部分の土壌改変は相当な影響があると思われます。開発時の土壌のより詳しい精査と今後の長期にわたる改修があることを検討していただいたほうがいいかと思います。

**(仮称)川崎市幸区堀川町 A 地区開発計画に係る
条例環境影響評価方法書の審査結果について
(答申案)**

令和 8 年 10 月

川崎市環境影響評価審議会

まえがき

(仮称)川崎市幸区堀川町A地区開発計画は、京浜急行電鉄株式会社、関電不動産開発株式会社、日鉄興和不動産株式会社、大和ハウス工業株式会社南関東支社及び三菱地所レジデンス株式会社（以下「指定開発行為者」という。）が、川崎市幸区堀川町580番地1ほかの約0.9haの区域において、地上34階(地下1階)建ての共同住宅及び商業施設を新設するものである。

計画地は、幸区の東部に位置しており、計画地東側に京浜急行本線及び京浜急行大師線、J R 東海道本線及びJ R 京浜東北線が通っている。計画地の用途地域は商業地域に指定されており、現況は事務所ビル、駐車場及び公開空地（歩行者通路）等として利用されている。

計画地周辺については、主な道路網として、計画地西側は川崎府中線（主要地方道9号）に接しており、北側約20mに国道409号、東側約680mに国道15号（第一京浜）が通っている。また、計画地北側約60mには多摩川が流れている。

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方法書（以下「条例方法書」という。）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) 環境影響評価項目に関する事項.....	4
	ア 緑（緑の質）.....	4
	イ コミュニティ施設.....	4
	ウ 地域交通（交通安全、交通混雑）.....	4
	(3) 環境配慮項目に関する事項.....	4
	ア 資源.....	4
3	審議経過.....	5

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 川俣 幸宏

住 所：神奈川県横浜市西区高島一丁目 2 番 8 号

名 称：関電不動産開発株式会社

代表者：首都圏事業本部長 真屋 功

住 所：東京都中央区京橋一丁目 11 番 1 号

名 称：日鉄興和不動産株式会社

代表者：代表取締役 三輪 正浩

住 所：東京都港区赤坂一丁目 8 番 1 号

名 称：大和ハウス工業株式会社 南関東支社

代表者：執行役員支社長 小島 由光

住 所：神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目 6 番 1 号

名 称：三菱地所レジデンス株式会社

代表者：代表取締役 明嵐 二郎

住 所：東京都千代田区大手町一丁目 9 番 2 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 川崎市幸区堀川町 A 地区開発計画

種 類：高層建築物の新設（第 1 種行為）

住宅団地の新設（第 2 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 3 の項、
4 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：幸区堀川町 580 番地 1 ほか

区域面積：約 8,620 m²

用途地域：商業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

共同住宅及び商業施設の新設

イ 土地利用計画

土地利用区分	面積 (m ²)	構成比 (%)	備考
計画建築物	約 6,030	約 70.0	建築面積を示す
車路	約 80	約 0.9	
通路、アプローチ等	約 2,510	約 29.1	広場、緑化地を含む
合 計	約 8,620	約 100.0	

ウ 建築計画

項 目			概 要
主要用途			共同住宅、商業施設
敷地面積			約 8,620 m ²
建築面積			約 6,030 m ²
建蔽率			約 70%
延べ面積			約 99,000 m ²
	住宅 ^{※1}		約 89,500 m ²
	商業 ^{※1}		約 2,000 m ²
	駐車場		約 6,200 m ²
		住宅	約 6,050 m ²
		商業	約 150 m ²
	駐輪場		約 1,300 m ²
		住宅	約 1,250 m ²
		商業	約 50 m ²
容積対象床面積			約 68,950 m ²
容積率			約 800% ^{※2}
建築物の階数			地上 34 階、地下 1 階
建築物の高さ			約 118m 塔屋等を含む最高高さ約 121m
建築物の構造			鉄骨・鉄筋コンクリート造
計画戸数			約 930 戸
駐車場台数			約 320 台
駐輪場台数			約 1,400 台

注) ※1 住宅及び商業の延べ面積には、共用部分の面積も含む。

※2 都市計画手法を活用することにより 800%を想定している。

2 審査意見

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅及び商業施設を新設するものであり、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、本審査意見の内容を踏まえて、環境影響の調査、予測及び評価を行う必要がある。

(2) 環境影響評価項目に関する事項

ア 緑（緑の質）

予測及び評価に当たっては、植栽が周辺に及ぼす影響について留意するとともに樹種の特性や周辺との調和等を含めた検討を行い、その結果を条例準備書において明らかにする必要がある。

イ コミュニティ施設

本計画では、供用時における人口の増加に伴う義務教育施設、集会施設及び公園等に及ぼす影響の程度について、調査、予測及び評価を行うとしているが、保育所、幼稚園及び放課後児童クラブを調査対象に加えることを検討する必要がある。

ウ 地域交通（交通安全、交通混雑）

歩行者交通量の調査地点については、想定している計画地周辺からの主要な歩行者ルートを示した上で、設定する必要がある。

(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必要がある。

ア 資源

計画地の立地特性等を踏まえ、建築物のみならず広場等の舗装を含め、長寿命化の配慮に努める必要がある。

3 審議経過

令和8年 8月26日	市長から審議会に条例方法書について諮問
8月26日	現地視察
9月 9日	審議会（事業者説明及び審議）
10月14日	審議会（答申案審議）