

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、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：川崎新！アリーナシティ・プロジェクト

種類：高層建築物の新設（第2種行為）

大規模建築物の新設（第2種行為）

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）

商業施設の新設（第3種行為）

2 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

3 公告日

令和6年12月2日（月）

4 事業内容等に関する問合せ先

窓口：川崎新！アリーナシティ・プロジェクト準備室

住所：横浜市西区高島1丁目2番8号

電話：045-225-9772

ファクス：045-225-9559

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。

問合せ先

川崎市環境局環境対策部環境評価課 鈴木

電話（044）200-2152

(写)

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 審 査 書

令和 6 年 12 月

川 崎 市

はじめに

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（三角地敷地）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。

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 3 月 14 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、縦覧を行ったところ、市民等から意見書の提出があったことから、指定開発行為者が作成した条例見解書の提出を受け、これを公告、縦覧した。

さらに、関係住民からの申出に基づき公聴会を開催した。これらの結果をもつて、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 11 月 20 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、条例準備書等を総合的に審査し、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.....	5
	(1) 全般的事項.....	5
	(2) 環境影響評価項目に関する事項.....	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 日照障害.....	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.....	8
	(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	川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過.....	10
4	川崎市環境影響評価審議会の審議経過.....	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	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 審査結果

(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こと。

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こと。

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こと。

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こと。

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こと。

（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こと。

（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こと。

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こと。

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こと。

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こと。

（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こと。

キ 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。

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こと。

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こと。

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こと。

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、十分な配慮を行うこと。

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こと。

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こと。

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こと。

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、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、徹底すること。

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こと。

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「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こと。

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こと。

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」、「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、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調査を行うこと。

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	3月14日	指定開発行為実施届の受理及び条例準備書の受領
	3月26日	条例準備書公告、縦覧開始
	5月9日	条例準備書縦覧終了、意見書の締切 意見書の提出 5名、5通
	7月4日	条例見解書の受領
	7月12日	条例見解書公告、縦覧開始
	7月26日	条例見解書縦覧終了 公聴会において意見を述べたい旨の申出の締切 申出者 1名
	8月16日	公聴会開催公告
	8月31日	公聴会開催 公述人 1名、傍聴人 3名
	10月16日	市長から審議会に条例準備書について諮問
	11月20日	審議会から市長に条例準備書について答申
	12月2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	9月3日	現地視察
	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）