

(仮称)小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業に係る条例
方法審査書の公告について(お知らせ)

標記指定開発行為について、川崎市環境影響評価に関する条例(平成11年川崎市条例第48号)第15条の規定に基づき条例方法審査書を公告いたしましたのでお知らせいたします。

1 指定開発行為者

川崎市中原区小杉町三丁目269番地
小杉町3丁目中央地区再開発準備組合
理事長 伊藤 奎助

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業
川崎市中原区小杉町三丁目269番地ほか

3 条例方法審査書公告年月日

平成20年1月25日(金)

4 問い合わせ先

小杉町3丁目中央地区再開発準備組合事務局
川崎市中原区小杉町三丁目269番地ケイアイビル203号
電話 044-733-8654

(環境局環境評価室 担当)

電話044-200-2156

(仮称)小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業に係る条例方法審査書

平成20年1月

川 崎 市

はじめに

(仮称)小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業(以下「指定開発行為」という。)は、小杉町3丁目中央地区再開発準備組合(以下「指定開発行為者」という。)が、中原区小杉町三丁目269番地ほか、約1.3haの区域において、高度利用地区を前提として市街地再開発事業により、地下2階地上45階建て及び地下1階地上13階建ての共同住宅等2棟(計画戸数約590戸、計画人口約1,800人)と地下1階地上3階建ての業務・商業施設を建設し、併せて公共施設(道路)を整備するものである。

指定開発行為者は、川崎市環境影響評価に関する条例(以下「条例」という。)に基づき、平成19年10月12日、川崎市長あて本指定開発行為に係る指定開発行為実施届及び条例環境影響評価方法書(以下「条例方法書」という。)を提出した。

市はこの提出を受け、条例方法書の公告、縦覧を行ったところ、市民等から意見書5通の提出があった。

この条例方法書について、平成19年12月14日に川崎市環境影響評価審議会(以下「審議会」という。)に諮問し、平成20年1月22日に審議会から答申があったことから、この答申を踏まえ、条例第14条に基づき、条例方法審査書を作成したものである。

1 指定開発行為の概要

(1) 指定開発行為者

名 称：小杉町3丁目中央地区再開発準備組合

代表者：理事長 伊藤 奎助

住 所：川崎市中原区小杉町三丁目 269 番地

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)小杉町3丁目中央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)

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1の項、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：川崎市中原区小杉町三丁目 269 番地ほか

区域面積：約 1.3 ha

用途地域：商業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

共同住宅及び業務・商業施設の建設並びに公共施設の整備

イ 土地利用計画

区 分		面 積	宅地面積比	面積比
公共施設（道路）		約 3,980 m ²		約 30 %
宅 地	計画建物	約 5,650 m ²	約 62 %	約 43 %
	緑化地	約 620 m ²	約 7 %	約 5 %
	その他 （車路・敷地内通路・歩行者通路）	約 2,820 m ²	約 31 %	約 22 %
	宅地 計	約 9,090 m ²	100 %	約 70 %
合 計		約 13,070 m ²		100 %

ウ 建築計画等

項 目	諸 元
区 域 面 積	約 13,070 m ²
敷 地 面 積 ^{注1}	約 9,090 m ²
建 築 面 積	約 5,500 m ²
建 ぺ い 率	約 60 %
主 要 用 途	住宅、商業、業務、保育所、駐車場・駐輪場
延 べ 面 積 ^{注2}	約 77,000 m ²
容積率算定床面積	約 50,000 m ²
容 積 率	約 550 %
建 物 階 数	分譲住宅・駐車場棟：地上 45 階、地下 2 階 業務・商業棟：地上 3 階、地下 1 階 賃貸住宅・商業・業務棟：地上 13 階、地下 1 階
建 物 高 さ	約 150 m（最高高さ：約 160 m）
建 物 構 造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造
計 画 戸 数	約 590 戸
計 画 人 口	約 1,800 人
駐 車 台 数	約 560 台
駐 輪 台 数	約 1,200 台

注 1) 敷地面積は、区域面積から公共施設用地を除いた面積である。

注 2) 商業施設の延べ面積：約 2,000 m²

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅及び業務・商業施設の建設並びに公共施設の整備事業であり、本事業に係る環境影響評価項目として、大気質、緑の質、緑の量、騒音、振動、一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土、景観、日照障害、テレビ受信障害、風害、コミュニティ施設、地域交通及び温室効果ガスについて予測及び評価を行うとしており、その選定は概ね妥当である。

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、本審査結果の内容を踏まえて、環境影響の調査、予測及び評価を行うこと。

(2) 個別事項

ア 大気質

本計画では、工事中における建設機械の稼働及び工事用車両の走行、供用時における施設関連車両の走行、駐車場の利用及び冷暖房施設等の設置に伴う大気質への影響について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

イ 緑の質

本計画では、供用時における植栽予定樹種の環境適合性及び植栽基盤の必要土壌量について予測及び評価を行うとしているが、緑化の大部分が屋上緑化としているので、屋上緑化部分の植栽基盤の構造等を条例準備書で明らかにした上で、予測及び評価を行うこと。

ウ 緑の量

本計画では、供用時における緑被の変化及び全体の緑の構成について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

エ 騒音

本計画では、工事中における建設機械の稼働及び工事用車両の走行、

供用時における施設関連車両の走行及び冷暖房施設等の設置に伴う騒音の影響について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

オ 振 動

本計画では、工事中における建設機械の稼働及び工事用車両の走行、供用時における施設関連車両の走行に伴う振動の影響について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

カ 一般廃棄物

本計画では、供用時に発生する一般廃棄物の種類、発生量又は排出量及びその処理・処分方法について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

キ 産業廃棄物

本計画では、工事中に発生する産業廃棄物の種類、発生量又は排出量及びその処理・処分方法について予測及び評価を行うとしており、その方法については概ね妥当であるが、それらの処理・処分方法及び再利用や再資源化の内容については、条例準備書において可能な限り具体的に示すこと。

ク 建設発生土

本計画では、工事中に発生する建設発生土の発生量又は排出量及びその処理・処分方法について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

ケ 景 観（景観、圧迫感）

本計画では、計画建築物の出現による主要な景観構成要素の改変及び地域景観の特性の変化、代表的な眺望地点からの眺望の変化及び圧迫感の変化について予測及び評価を行うとしている。

しかしながら、圧迫感の予測地点については、計画地周辺の3地点を選定しているが、密集市街地に土地の高度利用を図った高層建築物であることから、不特定多数の利用がある公園や計画地に囲まれている既存建築物付近についても考慮し、複数の予測地点を追加すること。

コ 日照障害

本計画では、計画建築物による冬至日及び日照障害の影響に特に配慮すべき施設等における日影の状況の変化について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

サ テレビ受信障害

本計画では、計画建築物建設後のテレビ受信障害の程度及び範囲について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当であるが、躯体の建ち上がり状況に応じて障害の発生が予想されることから、必要な対策について配慮すること。

シ 風 害

本計画では、計画建築物の建設に伴う地上付近の風環境の変化について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

ス コミュニティ施設

本計画では、供用時におけるコミュニティ施設に及ぼす影響について予測及び評価を行うとしている。

しかしながら、計画地周辺の開発事業を合わせると大幅な人口増が見込まれていることから、義務教育施設に及ぼす影響については、市担当部署と協議の上、予測及び評価を行うこと。

セ 地域交通（交通混雑、交通安全）

本計画では、工事中における工事用車両の走行、供用時における施設関連車両の走行、施設の供用及び人口の増加による交通流及び交通

安全に及ぼす影響について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

ソ 温室効果ガス

本計画では、供用時における温室効果ガスの排出量又はエネルギーの使用量及び削減の程度について予測及び評価を行うとしており、その方法は概ね妥当である。

タ その他

本計画では、工事中の建設機械の稼働に伴う大気質、騒音及び振動については、その予測地域を計画地周辺とし、計画地境界から 100m 程度としているが、計画地で囲まれている既存建築物内に特に配慮が望まれる保育施設が存在していることから、同保育施設を考慮し予測地点として追加すること。

また、供用時の施設関連車両の走行に伴う大気質及び騒音の予測地点は、走行ルート of 6 地点としているが、計画地北側の市道小杉町 42 号線は、現在歩行者専用道路として使用されており、本計画により拡幅整備を行うこと、また、施設関連車両の出入口を設置することにより、自動車交通量が発生することから、生活環境の保全に配慮が望まれるため、同路線に予測地点を追加すること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例方法書に記載した「ヒートアイランド現象」、「地震時等の災害」、「酸性雨」、「資源」及び「エネルギー」の各項目の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、環境配慮の具体的な措置の内容を明らかにすること。

3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続経過

平成19年10月12日 指定開発行為実施届及び条例方法書の受理

10月19日 条例方法書公告、縦覧開始

12月 3日 条例方法書縦覧終了、意見書の締切り

意見書の提出 5名、5通

12月14日 市長から審議会に条例方法書について諮問

平成20年 1月22日 審議会から市長に条例方法書について答申

1月25日 審査書公告、指定開発行為者あて送付

4 川崎市環境影響評価審議会における審議経過

平成19年12月14日 審議会（事業者説明及び審議、現地視察）

平成20年 1月21日 審議会（答申案審議）