

指定開発行為「（仮称）川崎駅西口堀川町地区開発事業」
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します。

1 指定開発行為者

東芝不動産株式会社

代表取締役 飯田 剛 史

東京都港区芝公園一丁目8番4号

三井不動産株式会社

代表取締役社長 岩 沙 弘 道

東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

2 指定開発行為の名称及び所在地

（仮称）川崎駅西口堀川町地区開発事業

川崎市幸区堀川町72番1ほか

3 条例方法審査書公告日

平成15年5月27日（火）

4 指定開発行為者問い合わせ先

川崎駅西口堀川町地区開発準備室（事業者）

川崎市幸区堀川町72番1

電話044-543-0271

（環境局環境評価室 担当）

電話200-2156

「（仮称）川崎駅西口堀川町地区開発事業」に係る条例方法審査書

（概要）

平成15年5月

川崎市

はじめに

（仮称）川崎駅西口堀川町地区開発事業（以下「指定開発行為」という。）は、東芝不動産株式会社及び三井不動産株式会社（以下「指定開発行為者」という。）が、幸区堀川町72番1他約8.9haの敷地に、「再開発等促進区を定める地区計画」の導入を図り、商業施設（地下1階、地上7階建て、高さ約37m、延床面積約191,700㎡）及び都市型共同住宅（地下1階、地上34階建て、最高高さ約124m、延床面積約78,300㎡、計画戸数638戸、計画人口1,950人）を建設しようとするものである。

指定開発行為者は、川崎市環境影響評価に関する条例（平成11年川崎市条例第48号。以下「条例」という。）に基づき、平成14年12月17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13件の提出があった。

この条例方法書について、平成15年1月17日に川崎市環境影響評価審議会（以下「審議会」という。）に諮問したところ、同年4月22日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）指定開発行為者の名称、代表者及び住所

名 称：東芝不動産株式会社

代表者：代表取締役 飯田 剛史

住 所：東京都港区芝公園一丁目8番4号

名 称：三井不動産株式会社

代表者：代表取締役社長 岩沙 弘道

住 所：東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)川崎駅西口堀川町地区開発事業

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)
- ・商業施設の新設(第1種行為)
- ・大規模建築物の新設(第1種行為)

(3) 指定開発行為を実施する区域

所在地：川崎市幸区堀川町72番1ほか

区域面積：約88,900㎡(工業地域)

(4) 計画の概要

ア 目的：商業施設及び共同住宅の建設

イ 土地利用計画

- ・商業ゾーン 約71,900㎡(80.9%、公共駐輪場約1,000㎡含む)
- ・住宅ゾーン 約17,000㎡(19.1%)

内 訳：住宅用地 約16,000㎡(18.0%)

公 園 約1,000㎡(1.1%)

道路用地 約50㎡(0.03%)

ウ 建築計画等

	商業ゾーン	住宅ゾーン
建築敷地面積	約 71,900㎡	* 約 16,000㎡
主要用途	商業施設	共同住宅
主要構造	鉄骨構造一部鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨構造
容積対象面積 (容積率)	約 153,400㎡ (約215%)	約 56,100㎡ (約350%)
延床面積	約 191,700㎡	約 78,300㎡

規 模	階 層 高 さ	地下1階、地上7階建て 高さ約 37m	地下1階、地上34階建て 最高高さ約 124m
	建築面積 (建ぺい率)	約 51,100㎡ (約 70%)	約 7,550㎡ (約 47%)
	計画戸数	-----	638戸
	計画人口	-----	1,950人
	駐車場台数	約 2,000台	約 320台
	駐輪場台数	施設用 約 2,200台 公共用 約 1,000台	施設用 約 960台

* 住宅ゾーンの建築敷地面積は、公園及び道路用地を除いた面積。

2 審査意見

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、計画地周辺の再開発事業、公共施設整備、今後の隣接業務ゾーンの整備等とともに、将来にわたる都心地区の形成を図る事業であること、また、本計画地周囲の計画道路、駅前広場等の公共施設整備が同時期に行われること、さらに、周辺住民等に対する様々な環境影響が考えられることなどから、隣接する施設整備や将来の都心形成等を見据えた本計画の施設や緑化・公共空間等に係わる計画コンセプトについてできる限り説明するとともに、同時期に行われる公共施設整備との環境影響への関連性についても説明に努めること。

また、条例準備書の作成に際しては、条例方法書に記載した内容に加えて、本審査意見の内容を反映し、環境影響評価の各項目の調査・予測・評価を行うこと。

(2) 個別事項

ア 大気質

本計画については、工事中における建設機械及び工事用車両による大気への影響、供用時における施設関連車両、商業施設の関連設備及び地下駐車場に係る大気への影響について予測・

評価を行うとしている。

しかしながら、大気環境の予測・評価に利用する現地での現況調査については、寒候期の1週間のみとなっているが、現地の気象条件と環境濃度の実態を把握するには、気象条件のみでなく、発生源活動や大気中での反応条件も季節の違いにより異なるので、少なくとも寒候期、暖候期別に各1週間のデータを取得した上で既設測定所のデータと比較すること。

また、建設機械の稼動に係る大気汚染の環境負荷については、窒素酸化物のみについて冬季の安定した気象条件における予測を実施するとしているが、同時に浮遊粒子状物質についての予測・評価も行うとともに、本市は、暖候期の浮遊粒子状物質濃度についても注目しているので、暖候期の気象と環境濃度の下でも工事の影響を予測すること。

さらに、計画地周囲の計画道路等の整備が同時期に行われるとしていることから、建設時における大気への影響については、計画道路等の事業者と調整を図り、双方の建設機械の稼動及び工事用車両の走行に係る作業工程の平準化を図るなどの影響の低減対策等についても説明すること。

イ 緑（緑の質、緑の量、植栽土壌）

本計画の供用時における緑の質、緑の量、植栽土壌の各予測・評価の方法については概ね妥当であると考ええる。

しかしながら、計画地が川崎都心地区の玄関口にあたることから、「川崎駅前の顔」にふさわしい緑化計画のコンセプトを積極的に示すこと。

ウ 騒音及び振動

本計画については、工事中における建設機械及び工事用車両による騒音及び振動の影響、供用時における施設関連車両、商業施設の関連設備による騒音及び振動の影響について予測・評価を行うとしている。

しかしながら、計画地周囲の計画道路等の整備が同時期に行われるとしていることから、建設時における騒音及び振動の影響については、計画道路等の事業者と調整を図り、建設

機械の稼動及び工事用車両の走行に係る作業工程の平準化を図るなどの影響の低減対策等についても説明すること。

エ 廃棄物（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）

本計画は、工事中における産業廃棄物及び建設発生土、供用時における施設からの一般廃棄物について、種類、量及びその処理に係わる予測を行い、発生についての低減対策を明らかにして評価するとしており、その方法については妥当であると考えられるが、それらの処理・処分方法及び低減対策については、可能な限り具体的に説明すること。

オ 景 観

本計画は、区域周辺の公共施設整備、隣接する業務ゾーンの整備等とともに、川崎駅前都心地区の新たな景観を形成する事業であることから、景観については、計画地周辺の建築物群等との関係を含めた様々な視点を考慮のうえ、将来を見据えた新たな観点から検討し、予測・評価を行うこと。

カ 日照阻害

計画建築物に伴う日照阻害については、条例方法書には、地盤面での日影予測をする記載がみられないが、条例準備書においては、確実に平均地盤面における予測・評価を行うこと。

キ 電波障害

計画建築物に伴う電波障害の調査・予測の方法については妥当であると考えられるが、躯体の建ちあがりの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。

ク 風 害

計画建築物に伴う風害については、予測・評価に必要な現況調査が寒候期の1か月間のみの計画となっているが、卓越

風向の全く異なる暖候期の風についての調査も不可欠である。今回のように大幅な風環境の変化が予想される地域においては、特に慎重な調査が求められるので、工事の実施段階となるまでに、現地の風環境について、十分な調査を行い、予測と対策に役立てること。

ケ コミュニティ施設

住宅施設に係る教育施設、集会施設等の予測・評価の方法については、概ね妥当であると考ええる。

一方、商業施設については、川崎駅前に人々が集う新たなコミュニティ空間の創出が考えられることから、この点についても予測・評価すること。

コ 地域交通（交通混雑、交通安全）

地域交通に係る予測・評価については、計画地が、川崎都心地区の自動車及び歩行者交通量の多い地域であり、また、計画地周囲の計画道路等の整備が同時期に行われるとすることから、建設時及び供用時における交通安全対策、供用時の交通量推計等について、十分な説明をすること。

なお、計画地周辺で施行中の大規模事業及び将来の隣接業務ゾーン整備をも考慮して、可能な限り説明すること。

（３）環境配慮項目に関する事項

条例方法書に記載した「地球温暖化」、「オゾン層」、「酸性雨」、「資源」、「エネルギー」、「地震時等の災害」の各環境配慮項目については、その積極的な取り組みを図ること。

なお、本計画が川崎都心地区における大規模事業であり、膨大な建築資材の投入やエネルギーの消費等が考えられることから、特に、資材の調達から最終処分に至る事業プロセス全体の環境負荷低減に係る考え方について、できる限り説明すること。

（４）その他

土壌汚染については、調査及び汚染土壌処理対策が終了しており、また、工事は汚染土壌に影響を与えないとしているが、条例準備書には、この点について十分な説明を記載していくこと。

3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続き経過

平成14年12月17日	指定開発行為実施届受理
平成15年 1月 7日	条例環境影響評価方法書縦覧公告
1月 7日	条例環境影響評価方法書縦覧開始
1月17日	市長から審議会に条例方法書について諮問
2月20日	条例方法書縦覧終了 縦覧者88名
2月20日	意見書締切り 意見書提出 13件
4月22日	審議会から市長に条例方法書について答申

4 川崎市環境影響評価審議会審議経過

平成15年 1月17日	市長から、（仮称）川崎駅西口堀川町地区開発事業に係る条例環境影響評価方法書について、審議会あて諮問
1月23日	審議会（現地視察）
3月13日	審議会（事業者説明及び審議）
4月16日	審議会（答申案審議）