

(仮称)中丸子 街区住宅開発計画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

都市基盤整備公団 神奈川地域支社
地域支社長 嶋田 征次

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)中丸子 街区住宅開発計画
川崎市中原区中丸子字新宿耕地13-8ほか

3 条例方法審査書公告年月日

平成15年10月15日(水)

4 問い合わせ先

都市基盤整備公団 神奈川地域支社
居住環境整備・再開発部 市街地環境整備課
神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番3号
電話045-682-1698

(環境局環境評価室 担当)

電話 200-2156

(仮称)中丸子 街区住宅開発計画に係る条例方法審査書
(概要)

平成 15 年 9 月

はじめに

(仮称)中丸子 街区住宅開発計画(以下「指定開発行為」という。)は、都市基盤整備公団神奈川地域支社(以下「指定開発行為者」という。)が、中原区中丸子字新宿耕地 13-8 ほかの約 3.34ha の区域において、「再開発等促進区を定める地区計画」の導入を図り、都市型共同住宅(地下 1 階、地上 47 階建て他、最高高さ約 160m、延床面積約 109,900 m²、計画戸数 978 戸、計画人口 2,940 人)を建設しようとするものであり、併せて隣接の(仮称)中丸子 街区住宅開発計画(以下「隣接事業」という。)を進める株式会社リクルートコスモス横浜支社(以下「隣接事業者」という。)と共同で、道路、公園等公共施設の整備を図るものである。

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 15 年 5 月 28 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。

本計画に係る環境影響については、計画地北側に隣接して同時期に実施される隣接事業との輻輳する影響が考えられることから、隣接事業者と協調し、双方事業の複合する影響について予測・評価を行うとしている。

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 9 件の提出があった。

この条例方法書について、平成 15 年 6 月 24 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、同年 9 月 17 日審議会から答申を得たことから、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。

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：都市基盤整備公団神奈川地域支社

代表者：地域支社長 嶋田 征次

住 所：神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目 3 番 3 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 中丸子 街区住宅開発計画

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 1 種行為)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市中原区中丸子字新宿耕地 13-8 ほか

区域面積：約 33,420 m² (工業地域、公共施設共同整備区域含む)

(4) 計画の概要

ア 目 的：共同住宅の建設及び公共施設の整備

イ 土地利用計画

・宅 地 約 24,200 m² (72.4%)

・公共施設 約 9,220 m² (27.6%、隣接事業との共同整備)

内 訳：公 園 約 3,030 m² (9.1%)

地区幹線道路 約 5,890 m² (17.6%)

区画道路 約 300 m² (0.9%)

ウ 建築計画等

項 目		-1 街区	-2 街区	-3 街区
建築敷地面積		約 11,700 m ²	約 3,600 m ²	約 4,900 m ²
主要用途		住宅・生活支援施設	住宅・生活支援施設	住宅
主要構造		鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
規模	延床面積	約 87,800 m ²	約 8,000 m ²	約 10,100 m ²
	容積率	約 500%	約 210%	約 200%
	建築面積	約 2,900 m ²	約 1,600 m ²	約 2,100 m ²
	建ぺい率	約 24%	約 44%	約 43%
	階層	地下 1 階、地上 4 階 7 階	地上 12 階	地上 12 階
	高さ	最高高さ、約 16 0m	最高高さ、約 4 0m	最高高さ、約 4 0m
	計画戸数	690 戸	104 戸	138 戸
	計画人口	2,070 人	315 人	415 人
	駐車場 駐輪場	約 500 台 約 1,460 台	約 60 台 約 210 台	約 80 台 約 280 台
項 目	-4 街区	-5 街区	合 計	
建築敷地面積	約 1,400 m ²	約 2,600 m ²	約 24,200 m ²	

主要用途	代替地	住宅・生活支援施設	住宅・生活支援施設
主要構造		鉄筋コンクリート造	
規模	延床面積	約 4,000 m ²	約 109,900 m ²
	容積率	約 160%	
	建築面積	約 900 m ²	約 7,500 m ²
	建ぺい率	約 33%	
	階層	地上 6階	
	高さ	最高高さ、約 20m	最高高さ、約 160m
	計画戸数	46戸	978戸
	計画人口	140人	2,940人
	駐車場 駐輪場	約 30台 約 100台	約 670台 約 2,050台

(5) その他参考 (隣接事業の概要)

名称 : (仮称) 中丸子 街区住宅開発計画

区域面積 : 約 2.85ha(公共施設共同整備区域含む)

宅地 約 19,300 m²、公共施設 約 9,220 m²

建築計画 : 主要用途 共同住宅・生活支援施設

計画戸数 1,100戸

計画人口 3,300人

主要構造 鉄筋コンクリート造

延床面積 約 132,000 m²
建築面積 約 4,500 m²
規 模 地下 2 階、地上 47 階建て、最高高さ
約 160m
駐 車 場 約 780 台、駐輪場 約 1,200 台

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、計画地北側の隣接事業が同時期に行われ、周辺地域へ様々な複合する環境影響が考えられることから、大気質、騒音、振動、景観、日照、電波障害、風害、コミュニティ施設及び地域交通については、複合影響の予測・評価を行うとしているが、この方法は、妥当であると考えます。

本指定開発行為は、計画地周辺の開発事業、公共施設整備等とともに、本市の第3都心地区の形成を図る事業であることから、将来の拠点形成等を見据えた本計画のコンセプトや同時期に行われる隣接事業との環境影響への関連性について、条例準備書においてできる限り明らかにすること。

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、本審査結果及び内容を踏まえて、環境影響評価の調査・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。

この予測・評価に際しては、隣接事業が同時期に行われることから、建設時及び供用時における大気への影響について、隣

接事業者と調整を図り、双方の建設機械の稼働や工事用車両の走行、施設関連車両の発生集中など適正な予測条件を考慮するとともに、協調した低減対策等についても明らかにすること。

イ 土（土壌汚染）

本計画は、計画区域のうち土壌汚染調査が実施されていない区域の調査を行い、土壌の掘削、移動に伴う周辺に与える影響について、予測・評価するとしているが、条例準備書においては、既に汚染土壌処理対策が実施済みの区域の調査、処理対策の内容についても明らかにすること。

ウ 緑（緑の質、緑の量、植栽土壌）

本計画における緑の質、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るが、計画地が本市の第3都心の形成を図る地区であることから、新たな都市拠点にふさわしい緑化計画のコンセプトを明らかにすること。

エ 騒音及び振動

本計画における工事中の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。

この予測・評価に際しては、隣接事業が同時期に行われることから、建設時及び供用時における騒音及び振動の影響について、隣接事業者と調整を図り、双方の建設機械の稼働や工事用車両の走行、施設関連車両の発生集中など適正な予測条件を考慮するとともに、協調した低減対策等についても明らかにすること。

オ 廃棄物（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）

本計画は、工事中に発生する産業廃棄物及び建設発生土、供用時に発生する一般廃棄物について、種類、量及びその処理に

係る予測を行い、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示すこと。

カ 景 観

本計画は、本市の第3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、隣接事業との複合影響を予測するとともに、計画地東側に建設中の小杉駅東部地区の高層建築物など周辺地域の状況を調査し、予測・評価を行うことが望まれる。

キ 日照障害

計画建築物に伴う日照障害については、隣接事業との複合影響を予測するとともに、関係法令に基づく規制による日影状況はもとより、平均地盤面を測定面として日影予測を行うとしており、予測・評価の方法については概ね妥当であると考え。

ク 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が、隣接事業との複合影響に対する対策方法、躯体の建ちあがり状況に応じて発生が予想される障害への対応策等について、隣接事業者と調整の上、明らかにすること。

ケ 風 害

計画建築物に伴う風害については、供用時における建築物が完成し、植栽樹木が植栽された時点の影響を予測するとしているが、本計画及び隣接事業の計画は、複数の超高層建築物等による大きな風環境の変化が予想されることから、効果的な風害対策について、明らかにすること。

コ コミュニティ施設

本計画に伴う小・中学校、集会施設等に及ぼす影響に加え、計画の提供公園、緑地の役割についても予測・評価するとしているが、この方法は、概ね妥当であると考えている。

しかしながら、本計画及び隣接事業の計画は、大幅な人口増が見込まれていることから、特に教育施設に係る影響については、市担当部署と協議の上、予測・評価を行うこと。

サ 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、自動車交通量の多い地域であり、また、計画道路等の整備が行われることから、建設時及び供用時における交通安全対策、供用時の交通量等について、明らかにすること。

（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」、「酸性雨」、「資源」、「光害」、「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、本計画は、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、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、条例準備書においてできる限り説明することが望まれる。

（４）その他

ア 本指定開発行為は、隣接事業とともに、双方事業の複合する影響に対する低減策を確実に実施する必要があることから、条例準備書においては、隣接事業者と共同で実施する影響への低減対策の責任体制について、明らかにすること。

イ 本指定開発行為において、ディスポーザを設置する場合には、ディスポーザ・システムに係る性能、排水処理、処理施設の維

持管理等の計画について、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き経過

平成15年	5月28日	指定開発行為実施届受理
	6月17日	条例環境影響評価方法書縦覧公告
	6月17日	条例環境影響評価方法書縦覧開始
	6月24日	市長から審議会に条例方法書について諮問
	7月31日	条例方法書縦覧終了 縦覧者 32人
	7月31日	意見書締切り 意見書提出 9件
	9月17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の審議経過

平成15年	6月24日	市長から（仮称）中丸子 街区住宅開発計画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
	6月27日	審議会（現地視察）
	8月20日	審議会（事業者説明及び審議）

9月16日 審議会（答申案審議）