

(仮称)武蔵小杉駅前グランド地区開発プロジェクトに係る条例方法  
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

三井不動産株式会社

代表取締役社長 岩沙 弘道

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)武蔵小杉駅前グランド地区開発プロジェクト

川崎市中原区新丸子東三丁目地内

3 条例方法審査書公告年月日

平成16年6月11日(金)

4 問い合わせ先

武蔵小杉駅前グランド地区開発プロジェクト準備室

川崎市中原区新丸子東三丁目946番

電話 044-411-2610

(環境局環境評価室 担当)

電話 200-2156

(仮称)武蔵小杉駅前グランド地区開発プロジェクトに係る  
条例方法審査書

(概要)

平成16年6月

はじめに

(仮称)武蔵小杉駅前グランド地区開発プロジェクト(以下「指定開発行為」という。)は、三井不動産株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、中原区新丸子東三丁目地内の約2.9haの区域において、「再開発等促進区を定める地区計画」を前提に、都市型共同住宅2棟(地下2階、地上59階建て、最高高さ約200m、延床面積約102,700㎡、計画戸数約780戸、計画人口約2,480人及び地下2階、地上49階建て、最高高さ約170m、延床面積約82,500㎡、計画戸数約650戸、計画人口約2,070人)と商業施設(地下1階、地上4階建て、最高高さ約25m、延床面積約11,900㎡)を建設するものである。

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15年12月15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、計画地西側に近接して武蔵小杉駅南口地区西街区市街地再開発準備組合(以下「近接事業者」という。)が計画を進めている武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業(以下「近接事業」という。)との輻輳する影響が考えられることから、近接事業者と協調し、評価項目に応じて、双方事業の複合する影響についても予測・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12件の提出があった。

この条例方法書について、平成16年2月3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5月25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：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)武蔵小杉駅前グランド地区開発プロジェクト

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1種行為）

住宅団地の新設（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

位 置：川崎市中原区新丸子東三丁目地内

区域面積：28,860㎡（第二種住居地域）

(4) 計画の概要

ア 目的：共同住宅及び商業施設等の建設

イ 土地利用計画

宅 地 約23,670㎡（82.0%）

公共施設（道路） 約 5,190㎡（18.0%）

ウ 建築計画等

区 分		D地区	E地区	
建築敷地面積		約 9,260㎡	約 14,410㎡	
主要用途		住宅・ 市民利用施設	住宅	商業施設
主要構造		鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨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 102,700㎡	約 82,490㎡	約 11,890㎡
	容積率	約 800%	約 500%	
	建築面積	約 3,830㎡	約 2,100㎡	約 4,450㎡
	建ぺい率	約 41%	約 45%	
	階 層	地下2階、 地上59階建て	地下2階、 地上49階建て	地下1階、 地上4階建て
	高 さ	約 200m	約 170m	約 25m
	計画戸数	約 780戸	約 650戸	
	計画人口	約 2,480人	約 2,070人	
	駐車場台数	約 490台	約 390台	約 70台
	駐輪場台数	約 1,320台	約 980台	約 320台

## 2 審査結果及び内容

### (1) 全般的事項

本指定開発行為は、計画地西側の近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、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、複合影響の予測及び評価を行うとしており、この方法は概ね妥当であるとする。

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施設や緑化、公共空間等に係るコンセプトや同時期に行われる周辺の大規模な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、本審査意見の内容を踏まえて、環境影響評価の調査、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、商業施設等の冷暖房施設等及び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、近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、近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、計画地内の土壌汚染状況を把握し、土壌の掘削、移動に伴う周辺に与える影響について、予測、評価するとしており、その方法については概ね妥当であるとするが、土壌汚染の状況や処理対策方法については可能な限り具体的に示すこと。

#### 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を明らかにすること。

## エ 騒音

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の影響、供用時における施設関連車両による騒音及び商業施設等の冷暖房施設等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、近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の影響について、近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及び冷暖房施設等の稼働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 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振動の影響、供用時における施設関連車両による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、近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振動の影響について、近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。

## カ 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示すこと。

## キ 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、近接事業との複合影響を予測するとともに、計画

地南東側に建設中の小杉駅東部地区の高層建築物及び計画されている中丸子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。

#### ク 日照障害

計画建築物に伴う日照障害については、関係法令に基づく規制による日影状況はもとより、平均地盤面における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する。

#### ケ 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するが、近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、近接事業者と調整のうえ、明らかにすること。

#### コ 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、植栽樹木等が植栽された時点の影響を予測するとしているが、本計画及び近接事業の計画は、周辺地域での建築物を含め、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。

#### サ コミュニティ施設

本計画に伴う義務教育施設、集会施設、提供公園、提供緑地についての予測、評価を行うとしているが、このうち提供公園、提供緑地については、本事業で整備しないことから、条例準備書では、整備する広場、緑化地に修正して予測、評価すること。また、本計画及び近接事業の計画は、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うえ、予測、評価を行うこと。

#### シ 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、近接事業との複合影響を予測するとともに、計画地周辺が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、近接事業とともに、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、近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、ディスプレイを設置する場合には、ディスプレイ・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12月15日	指定開発行為実施届受理
平成16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
2月 3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 56人
2月20日	意見書締切り 意見書提出 12件
5月25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16年 2月 3日 市長から、(仮称)武蔵小杉駅前グランド地区開発プロジェクト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

2月10日 審議会(現地視察)

3月30日 審議会(事業者説明及び審議)

5月10日 審議会(答申案審議)