武蔵小杉駅南口地区東街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

武蔵小杉駅南口地区東街区市街地再開発準備組合

理事長　三井都市開発株式会社

取締役　中山　善一

２　指定開発行為の名称及び所在地

武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業

川崎市中原区新丸子東三丁目４７３番地７号ほか

３　条例方法審査書公告年月日

平成１７年１１月７日（月）

４　問い合せ先

武蔵小杉駅南口地区東街区市街地再開発準備組合事務局

川崎市川崎区東田町８番地　パレール三井ビル９階

（三井不動産株式会社　川崎事務所内）

電話　０４４－２１１－８０３１

（環境局環境評価室　担当）

電話　２００－２１５６

武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業
に係る条例方法審査書（概要）

平成１７年１１月

はじめに

武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業（以下「指定開発行為」という。）は、武蔵小杉駅南口地区東街区市街地再開発準備組合(以下「指定開発行為者」という。)が、中原区新丸子東三丁目 473 番地 7 号ほか、約 1.8ha の区域において、「再開発等促進区を定める地区計画」を前提に市街地再開発事業により、共同住宅（計画戸数約 500 戸、計画人口約 1,500 人）及び商業施設等を建設し、併せて駅前広場や道路等の公共施設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 17 年 8 月 3 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１通の提出があった。

この条例方法書について、平成 17 年 8 月 18 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 10 月 28 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：武蔵小杉駅南口地区東街区市街地再開発準備組合

代表者：理事長　三井都市開発株式会社

取締役　中山　善一

住　所：川崎市中原区新丸子東三丁目 473 番 7 号

（２）指定開発行為の名称及び種類

名　称：武蔵小杉駅南口地区東街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、15 の項）

（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 473 番 7 号ほか

区域面積：約 17,520 ㎡（第二種住居地域、商業地域）

（４）計画の概要

ア　目　的

共同住宅及び商業施設等の建設並びに公共施設の整備

イ　土地利用計画

区　　分		面　積	面積比（%）
宅地	計画建物（住宅・商業施設等）	約 6,430 ㎡	36.7
	緑化地（屋上緑化面積を除く）	約 1,100 ㎡	6.3
	車路・通路・アプローチ等	約 1,380 ㎡	7.9
	その他	約 390 ㎡	2.2
	宅　地　計	約 9,300 ㎡	53.1
公共施設	武蔵小杉駅南口駅前広場	約 4,490 ㎡	25.6
	武蔵小杉駅南口線	約 230 ㎡	1.3
	地区幹線道路１号	約 940 ㎡	5.4
	地区幹線道路３号	約 2,040 ㎡	11.6
	地区幹線道路４号	約 520 ㎡	3.0
	公共施設計	約 8,220 ㎡	46.9
合　　計		約 17,520 ㎡	100.0

ウ　建築計画等

項　　目	概　　要
建築敷地面積	約　8,910 ㎡
建築面積	約　6,250 ㎡
建ぺい率	約 70%
延べ面積	約 77,100 ㎡
容積率算定床面積	約 53,390 ㎡
容　積　率	約　600%
建物階数	地下 3 階、地上 38 階
建物高さ	約　140m
建物構造	鉄骨造、鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造
計画戸数	約　500 戸
計画人口	約　1,500 人
駐車場台数	約　420 台
駐輪場台数	約　1,260 台

2　審査結果及び内容

（１）全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅及び商業施設等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、騒音、振動、廃棄物、景観、日照阻害、電波障害、風害、コミュニティ施設及び地域交通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。また、大気質、騒音、振動、景観、風害、コミュニティ施設及び地域交通については、計画地周辺で大規模な開発事業が進捗しており、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、複合的な影響について予測及び評価を行うとしており、その手法は概ね妥当である。

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、本市の広域拠点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関連性について、条例環境影響評価準備書（以下「条例準備書」という。）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発生集中、商業施設の冷暖房施設等の稼働及び屋内駐車場の利用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（緑の質、緑の量、植栽土壌）

本計画では、供用時における緑の質、緑の量、植栽土壌について予測及び評価を行うとしているが、計画地が本市の広域拠点の形成

を図る地区内にあることから、駅前広場を含めて都市拠点にふさわしい緑化計画を明らかにしたうえで、予測及び評価を行うこと。

ウ　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発生集中及び商業施設の冷暖房施設等の稼働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。

エ　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発生集中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。

オ　廃棄物（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）

本計画では、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及び産業廃棄物による影響について、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。

カ　景　観

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

しかしながら、予測地点の選定については、主要な景観構成要素の改変の程度を予測する地点として８地点を選定し、さらに、圧迫感についても定性的に予測するとしているが、近景からの地域景観の特性の変化地点は２地点を選定しているのみであることから、近景からの予測地点を複数地点追加し、予測及び評価を行うこと。

キ　日照阻害

本計画では、計画建物による計画地周辺への日影状況について、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。

ク　電波障害

本計画では、計画建物の建設に伴うテレビ電波の受信障害について、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と考えるが、躯体の建ちあ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。

ケ　風　害

本計画では、計画建物の建設に伴う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。

コ　コミュニティ施設

本計画では、供用時に発生する児童・生徒数が義務教育施設に及ぼす影響及び人口の増加が集会施設、公園等に及ぼす影響について、予測及び評価を行うとしているが、計画地周辺の開発事業を併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うえ、予測及び評価を行うこと。

サ　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及び歩行者の発生集中による地域交通への影響について、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。

（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」及び「地震時等の災害」の各環境配慮については、その積極的な取り組みが望まれることから、条例準備書において、環

境配慮の具体的な実施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き経過

平成１７年　８月　３日　指定開発行為実施届及び条例方法書の受理

８月１２日　条例方法書公告、縦覧開始

８月１８日　市長から条例方法書について審議会に諮問

９月２６日　縦覧終了、意見書の締切り

意見書の提出：１通

１０月２８日　審議会から条例方法書について市長に答申

4　川崎市環境影響評価審議会における審議経過

平成１７年　８月１８日　市長から、武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業に係る条例方法書について、審議会あて諮問

８月３１日　審議会（事業者説明及び審議、現地視察）

１０月２７日　審議会（答申案審議）

１０月２８日　審議会から、武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業に係る条例方法書の審査結果について、市長あて答申