

鹿島田駅西部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

川崎市幸区鹿島田890-7

鹿島田駅西部地区再開発株式会社

代表取締役 倉 橋 正 也

2 指定開発行為の名称及び所在地

鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業

川崎市幸区鹿島田890-7ほか

3 条例方法審査書公告年月日

平成18年11月30日（木）

4 問い合せ先

・三井不動産株式会社川崎事務所

川崎市川崎区東田町8番地 パレール三井ビル9階

電話 044-211-8031

・川崎市 新川崎・鹿島田駅周辺整備事務所

川崎市幸区鹿島田890-7

電話 044-544-5241

（環境局環境評価室 担当）

電話 044-200-2156

鹿島田駅西部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 18 年 11 月

川 崎 市

はじめに

鹿島田駅西部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、鹿島田駅西部地区再開発株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、幸区鹿島田 890-7 ほか、約 2.3ha の区域において、地区計画及び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 47 階建ての共同住宅(計画戸数約 620 戸、計画人口約 1,860 人)と地下 1 階地上 6 階建ての生活利便施設を建設し、併せて公共施設(道路・交通広場)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 18 年 9 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。

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 4 通の提出があった。

この条例方法書について、平成 18 年 10 月 23 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 11 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：鹿島田駅西部地区再開発株式会社
代表者：代表取締役 倉橋 正也
住 所：川崎市幸区鹿島田 890 - 7

（2）指定開発行為の名称及び種類

名 称：鹿島田駅西部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：川崎市幸区鹿島田 890 - 7 ほか
区域面積：約 22,880 m²
用途地域：工業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、準工業地域

（4）計画の概要

ア 目 的

共同住宅及び生活利便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 (m ²)	面積比 (%)
宅地	計画建物 (住宅棟・生活利便施設棟)	約 9,260	40.4
	緑化地 (屋上緑化面積を除く)	約 360	1.6
	通路等	約 2,030	8.9
	車路	約 300	1.3
	宅地計	約 11,950	52.2
公共施設	古市場矢上線 (幅員 15~36m、延長 420m)	約 8,980	39.2
	鹿島田駅西口交通広場	約 1,000	4.4
	市道鹿島田 3 号線 (幅員 10m、延長 80m)	約 950	4.2
	公共施設計	約 10,930	47.8
合計		約 22,880	100.0

ウ 建築計画等

項目	住宅棟	生活利便施設棟	計
建築敷地面積	約 6,140 m ²	約 5,810 m ²	約 11,950 m ²
建築面積	約 4,630 m ²	約 4,540 m ²	約 9,170 m ²
建ぺい率	約 75 %	約 78 %	約 77 %
延べ面積	約 78,740 m ² ^{注1}	約 20,270 m ² ^{注2}	約 99,010 m ²
容積率算定床面積	約 55,250 m ²	約 16,260 m ²	約 71,510 m ²
容積率	約 900 %	約 280 %	約 598 %
建物階数	地下 2 階 地上 47 階	地下 1 階 地上 6 階	
建物高さ	約 165 m	約 35 m	
建物構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造 鉄骨造	
計画戸数	約 620 戸		約 620 戸
計画人口	約 1,860 人		約 1,860 人
駐車台数	約 350 台	約 90 台	約 440 台
駐輪台数	約 1,150 台	約 510 台	約 1,660 台

注 1：住宅棟の内訳は、住宅施設が約 66,430 m²、商業施設が約 2,070 m²及び駐車場等約 10,240 m²。

注 2：生活利便施設棟の内訳は、業務・医療・健康施設が約 12,240 m²、商業施設が約 4,020 m²及び駐車場等約 4,010 m²。

2 審査結果及び内容

（1）全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅及び生活利便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、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。

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、将来の地域生活拠点としての整備が期待される事業であることから、当該施設、緑化、公共空間等に係る本計画のコンセプトや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、業務・医療・健康施設の冷暖房施設等の稼働及び屋内駐車場の供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、植栽土壤）

本計画では、供用時における緑の質、緑の量、植栽土壤について予測及び評価を行うとしているが、計画地が本市の地域生活拠点の形成を図る地区内にあることから、公共施設を含めて具体的な緑化計画を条例準備書で明らかにすること。また、緑化地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、業務・医療・健康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の種類、発生量及びその処理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 觀

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変化、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の程度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、代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度を予測する地点として6地点を選定しているが、中遠景の地点が多く、近景からの景観についてもさらに考慮する必要があることから、近景の予測地点を複数地点追加すること。

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、計画建物建設後の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いる。

しかしながら、予測手法等において、地上付近の風環境の変化を行うとしているが、歩行者デッキを設置することから、当該デッキ上の風環境についても予測及び評価を行うこと。

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。

しかしながら、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。

シ その他

建設機械の稼働に伴う大気質、騒音及び振動の予測時期は、稼働が最大となる時点とし、また、工事用車両の走行に伴う大気質、騒音、振動及び地域交通の予測時期は、走行台数が最大となる時点としているが、その根拠を条例準備書で明らかにすること。

（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」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18年 9月15日 指定開発行為実施届及び条例方法書の受理
9月25日 条例方法書公告、縦覧開始
10月23日 市長から条例方法書について審議会に諮問
11月 8日 縦覧終了、意見書の締切り
意見書の提出 4通
11月22日 審議会から条例方法書について市長に答申
11月30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18年10月25日 審議会（事業者説明及び審議、現地視察）
11月21日 審議会（答申案審議）