

(仮称)港町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

神奈川県横浜市西区北幸2丁目10番36号
株式会社コスモスイニシア横浜支社
支社長 渡邊 典彦

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称)港町プロジェクト
川崎市川崎区港町1番ほか

3 条例方法審査書公告年月日

平成19年2月6日(火)

4 問い合わせ先

- ・株式会社ユーエスアイエンジニアリング
(株式会社コスモスイニシア横浜支社より委託を受けた問い合わせ窓口)
東京都中央区日本橋室町1丁目9番10号
電話 03-3279-5858
- ・株式会社コスモスイニシア横浜支社 企画開発部
神奈川県横浜市西区北幸2丁目10番36号
電話 045-322-3021

(環境局環境評価室 担当)

電話 044-200-2156

(仮称)港町プロジェクトに係る条例方法審査書

平成19年2月

川 崎 市

はじめに

(仮称)港町プロジェクト(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社コスモスイニシア横浜支社(以下「指定開発行為者」という。)が、川崎区港町1番ほかの工場用地等、約4.1ha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、一部保育所等の生活支援施設を含む地下1階地上30階建ての共同住宅3棟(計画戸数約1,500戸、計画人口約4,500人)を建設し、併せて公共施設(道路)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10月30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3通の提出があった。

また、平成18年12月14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、平成19年1月31日に答申を得た。

市では、この答申を踏まえ、本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：株式会社コスモスイニシア横浜支社

代表者：支社長 渡邊 典彦

住 所：神奈川県横浜市西区北幸2丁目10番36号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)港町プロジェクト

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2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)

(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：川崎市川崎区港町1番ほか

区域面積：約40,850 m²

用途地域：工業地域、一部市街化調整区域

(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

区 分		面積 (m ²)	比率 (%)	備 考
宅地等	住宅棟・共用棟	約 6,690	16.4	屋上緑化地 (約 420 m ²) を含む
	駐車場棟	約 4,910	12.0	自走式 屋上緑化地 (約 4,510 m ²) を含む
	駐車場	約 1,660	4.1	機械式
	緑化地	約 5,290	12.9	広場 (約 3,450 m ²) を含む
	車 路	約 3,910	9.6	
	歩行者路・通路等	約 7,490	18.3	広場 (約 1,900m ²) を含む
	その他	約 3,130	7.7	擁壁等
	小 計	約 33,080	81.0	
公共施設	道 路	約 7,770	19.0	
合 計		約 40,850	100.0	

ウ 建築計画等

項 目 \ 区 分	A - 1 敷地	A - 2 敷地	合 計
用 途	住宅棟、駐車場棟	住宅棟、共用棟、 駐車場棟	
建築敷地面積	約 10,960 m ²	約 22,120 m ²	
建築面積	約 4,480 m ²	約 6,960 m ²	
建ぺい率	約 41 %	約 31 %	
延べ面積	約 55,700 m ²	約 101,980 m ²	約 157,680 m ²
容積率算定床面積	約 38,350 m ²	約 77,320 m ²	
容 積 率	約 350 %	約 350 %	
建物階数	地下 1 階 地上 30 階	地下 1 階 地上 30 階	
建物高さ	約 99.9 m	約 99.9 m	
建物構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	
住宅戸数	約 500 戸	約 1,000 戸	約 1,500 戸
計画人口	約 1,500 人	約 3,000 人	約 4,500 人
駐車場台数	約 320 台	約 630 台	約 950 台
駐輪場台数	約 1,030 台	約 1,840 台	約 2,870 台
バイク置場台数	約 50 台	約 150 台	約 200 台
付帯施設	保育所、店舗(コンビニエンスストア)等		

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅の建設及び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、土壌汚染、緑、騒音、振動、廃棄物、景観、日照障害、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。

条例環境影響評価準備書（以下「条例準備書」という。）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 土壌汚染

本計画では、工事中において対策を施す汚染土壌の量及びその処理・処分方法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、土壌汚染の状況やその処理・処分方法については、条例準備書において可能な限り具体的に示すこと。

ウ 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、緑の量及び植栽土壌について予測及び評価を行うとしているが、条例準備書において、多摩川との関連性を踏まえた緑化計画の具体的な内容を明らかにし、適切に予測及び評価を行うこと。

エ 騒音及び振動

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

に伴う騒音及び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 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圧迫感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、区域内に新たに道路を整備する計画であり、不特定多数の人が利用する場所になることから、計画道路における圧迫感の程度について、予測及び評価を行うこと。

また、多数の人が利用する港町駅側からの景観の変化が大きいと考えられることから、駅側から3棟が同時に見える予測地点の選定についても検討すること。

キ 日照障害

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、計画建物完成時のテレビ受信障害の範囲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、多摩川に沿って複数の超高層建築物が出現し、大きな風環境の変化が予想されることから、条例準備書において、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並びに人口の増加が集会施設及び公園に及ぼす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。

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及び供用時に計画建物から発生する車両の走行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

本計画では、建設機械の稼働に係る予測時期を、大気質は汚染物質が最大となる時期、騒音及び振動は建設機械の稼働台数が最も多い時期及び建設作業騒音・振動の影響が大きいと予想される時期としているが、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」、「エネルギー」及び「地震時等の災害」の各項目の環境配慮については、その積極的な取組が望まれることから、条例準備書において、具体的な措置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10月30日 指定開発行為実施届及び条例方法書の受理

11月 7日 条例方法書公告、縦覧開始

12月14日 市長から条例方法書について審議会に諮問

12月21日 縦覧終了、意見書の締切り

意見書の提出：3通

平成19年 1月31日 審議会から条例方法書について市長に答申

2月 6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12月14日 審議会（事業者説明及び審議、現地視察）

平成19年 1月30日 審議会（答申案審議）