

向ヶ丘遊園跡地利用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

東京都渋谷区代々木二丁目28番12号
小田急電鉄株式会社
取締役社長 大須賀 頼彦

2 指定開発行為の名称及び所在地

向ヶ丘遊園跡地利用計画
川崎市多摩区長尾二丁目8-1 他

3 条例方法審査書公告年月日

平成19年7月9日（月）

4 問い合わせ先

小田急電鉄株式会社 生活創造事業本部 企画開発担当
東京都新宿区西新宿一丁目8番3号
電話 03-3349-2125

（環境局環境評価室 担当）

電話044-200-2156

向ヶ丘遊園跡地利用計画に係る条例方法審査書

平成19年7月

川崎市

はじめに

向ヶ丘遊園跡地利用計画（以下「指定開発行為」という。）は、小田急電鉄株式会社（以下「指定開発行為者」という。）が、平成16年11月に川崎市と締結された「基本合意」に基づき、豊かな自然環境を活かした環境共生型の跡地利用を図るため、多摩区長尾二丁目8-1ほかの遊園地跡地、約12.7haの区域において、都市計画の変更、地区計画の導入等を前提として、地下1階地上5階建ての集合住宅（計画戸数450戸、計画人口1,575人）、地下1階地上5階建ての高齢者対応集合住宅（計画戸数340戸、計画人口1,020人）、文化・レクリエーション施設等を建設し、併せて公共施設（公園、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19年1月26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541名、3,786通の提出があった。

この条例方法書について、平成19年3月13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7月4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：小田急電鉄株式会社

代表者：取締役社長 大須賀 頼彦

住 所：東京都渋谷区代々木二丁目 28 番 12 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：向ヶ丘遊園跡地利用計画

種 類：都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為（第 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）

（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、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：川崎市多摩区長尾二丁目 8-1 ほか

区域面積：約 127,000 m²

用途地域：第一種低層住居専用地域、第二種住居地域

(4) 計画の概要

ア 目 的

共同住宅及び文化・レクリエーション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	約 30,300	23.9
	通路等	約 10,500	8.3
	車路、駐車場	約 14,900	11.7
	緑化地、空地、修景・調整池、擁壁等	約 49,950	39.3
	宅地計	約 105,650	83.2
公共 施設	提供公園	約 10,300	8.1
	道路	約 11,050	8.7
	公共施設計	約 21,350	16.8
合 計		約 127,000	100.0

ウ 建築計画等

	生活支援 施設・集合 住宅	集合住宅	高齢者対応 集合住宅	飲食等施 設	文化・レク リエーショ ン施設	管理施設	庭園飲食等 施設	公共用地 緑地等	合計
敷地面積	約 6,300 ㎡	約 40,000 ㎡	約 19,150 ㎡	約 1,050 ㎡	約 15,100 ㎡	約 2,800 ㎡	約 6,300 ㎡	約 36,300 ㎡	約 127,000 ㎡
延べ面積 (容対面積) (容積率)	約 11,000 ㎡	約 61,000 ㎡	約 45,000 ㎡	約 350 ㎡	約 4,200 ㎡	約 500 ㎡	約 500 ㎡	—	約 122,550 ㎡
	約 8,100 ㎡	約 41,000 ㎡	約 28,000 ㎡	約 350 ㎡	約 3,400 ㎡	約 500 ㎡	約 500 ㎡	—	—
	129 %	103 %	146 %	33 %	23 %	18 %	8 %	—	—
建築面積 (建ぺい率)	約 2,800 ㎡	約 17,000 ㎡	約 8,000 ㎡	約 300 ㎡	約 1,600 ㎡	約 300 ㎡	約 300 ㎡	—	約 30,300 ㎡
	44 %	43 %	42 %	29 %	11 %	11 %	5 %	—	—
建物階数	地上 6 階	地上 5 階 地下 1 階	地上 5 階 地下 1 階	地上 2 階	地上 3 階	地上 2 階	地上 2 階	—	—
								—	—
建物高さ	約 20 m	約 15 m	約 15 m	約 12 m	約 15 m	約 12 m	約 12 m	—	—
住戸数	60 戸	450 戸	340 戸	—	—	—	—	—	850 戸
計画人口	180 人	1,575 人	1,020 人	—	—	—	—	—	2,775 人
駐車台数	74 台	450 台	340 台	10 台	150 台	16 台	20 台	—	1,060 台

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅及び文化・レクリエーション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、悪臭、水質、水象、地形・地質、地盤、植物、動物、緑、騒音、振動、廃棄物、景観、日照障害、電波障害、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、都市計画の手続を前提としていることから、基本計画の前提条件となる都市計画の変更や地区計画の内容等について、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走行及び文化・レクリエーション施設等の冷暖房設備等の稼働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 悪臭

本計画では、工事中におけるボート池の改修による悪臭発生の程度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。

ウ 水質（公共用水域）

本計画では、工事中に発生する濁水による公共用水域の水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。

エ 水象（流量・流出量）

本計画では、工事中における地表状況の変化、供用時における土地利用の変化に伴う雨水流出量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。

オ 水象（湧水）

本計画では、工事中における湧水の変化の範囲及び程度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。

カ 地形・地質（斜面安定）

本計画では、工事中における傾斜地の安定性の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。

キ 地盤（地下水位）

本計画では、工事中における地下水位の変化の程度、供用時における地下水利用による地下水位の変化の範囲及び程度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 植物（植物相、特筆すべき個体）

本計画では、工事中における植物種、植物群落及び生育環境の変化の内容及びその程度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。

ケ 動物（動物相、特筆すべき個体）

本計画では、工事中における動物、生息環境及び生態系の変化の内容及びそ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、生態系の変化の内容の予測手法については、上位性、典型性、特殊性の視点から、注目される生物種等を複数選定し、これらに対する影響を把握すること。

コ 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としての植栽予定樹種の環境適合性、緑の量としての緑被の変化及び全体の緑の構成、植栽土壌としての適合性及び必要量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 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走行及び文化・レクリエーション施設等の冷暖房設備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。

シ 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走行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。

ス 廃棄物（一般廃棄物、産業廃棄物）

本計画では、工事中に発生する産業廃棄物、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、その方法は概ね妥当であるが、それらの処理方法及び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。

セ 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及び地域景観の特性の変化の程度、代表的な眺望地点からの眺望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、計画地が広大な区域であり、様々な視点からの変化を把握する必要があるため、遠景、中景

及び近景からの景観の状況についてさらに考慮し、大谷橋やばら苑南の広場等、複数の予測地点を追加すること。

また、予測手法については、計画地が多摩丘陵の一部であり、周辺地域から計画建物等の出現が把握できないおそれがあることから、将来の景観を立体的に描く方法である三次元コンピュータグラフィック技術の表現方法も検討することが望ましい。さらに、現況との比較を行うとしているが、これに加えて、旧向ヶ丘遊園の土地利用や施設配置等を示し、その状況との比較を行うことも検討することが望ましい。

また、計画地南東側の計画建物及び川崎府中線沿いの生活支援施設・集合住宅と周辺住宅との距離が近く圧迫感が予想されることから、条例準備書においては、植栽等の具体的な環境配慮のための措置を明らかにすること。

ソ 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。

タ 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。

チ コミュニティ施設

本計画では、工事中における公園等の利用径路に及ぼす影響、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おり、その方法は概ね妥当である。

ツ 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伴う地域交通への影響について

予測及び評価を行うとしている。

しかしながら、開発道路と川崎府中線のT字交差点については、新たな交差点となることから、川崎府中線への影響を定量的に算定し、予測及び評価すること。

また、供用時に利用が予想される2つのバス停である「向ヶ丘遊園」と「切通し上」への歩行者動線、バス停付近での横断、バス待合スペースの安全性について、予測を行うことが望ましい。

テ 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、稼働等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。

また、関係地域の設定については、事業特性及び地域特性を考慮し、条例方法書に記載した範囲より広く設定することが望ましい。

(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」及び「エネルギー」の各項目の環境配慮については、その積極的な取組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経過

平成19年 1月26日 指定開発行為実施届及び条例方法書の受理
2月 1日 条例方法書公告、縦覧開始
3月13日 市長から条例方法書について審議会に諮問
3月19日 縦覧終了、意見書の締切り
意見書の提出 541名、3,786通
7月 4日 審議会から条例方法書について市長に答申
7月 9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19年 3月13日 審議会（現地視察）
5月22日 審議会（事業者説明及び審議）
6月26日 審議会（答申案審議）