

平成 21 年 8 月 17 日

(仮称) 新川崎 F 地区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
東京都千代田区大手町二丁目 1 番 1 号
株式会社ゴールドクレスト
代表取締役社長 安川 秀俊
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
(仮称) 新川崎 F 地区計画
川崎市幸区新小倉 2 番
- 3 条例方法審査書公告年月日
平成 21 年 8 月 17 日 (月)
- 4 問い合わせ先
東京都千代田区大手町二丁目 1 番 1 号
株式会社ゴールドクレスト 企画開発部
03-3516-8781

(環境局環境評価室 担当)

電話 200-2156

（仮称）新川崎 F 地区計画に係る条例方法審査書（概要）

平成 21 年 8 月

川 崎 市

はじめに

（仮称）新川崎 F 地区計画（以下「指定開発行為」という。）は、株式会社ゴールドクレスト（以下「指定開発行為者」という。）が、幸区新小倉 2 番の操車場跡地、約 6.1 ha 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、地下 1 階地上 13 階建て、地下 1 階地上 15 階建ての共同住宅等（計画戸数約 2,500 戸、計画人口約 7,500 人）を段階的に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 21 年 4 月 10 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、市民等から意見書の提出があった。

この条例方法書について、平成 21 年 7 月 1 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 21 年 8 月 7 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：株式会社ゴールドクレスト

代表者：代表取締役社長 安川 秀俊

住 所：東京都千代田区大手町二丁目1番1号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)新川崎F地区計画

種 類：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：川崎市幸区新小倉2番

区域面積：約60,970 m²

用途地域：準工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

共同住宅の建設

イ 土地利用計画

区 分	面 積	面積割合	備 考
計画建物	約27,100 m ²	約44 %	住棟、共用棟、 タワーパーキング等
緑化地	約7,700 m ²	約13 %	地上部
車路・通路 オープンスペース	約16,210 m ²	約27 %	
その他	約9,960 m ²	約16 %	駐車場、駐輪場、専用庭等
合 計	約60,970 m ²	100 %	

ウ 建築計画等

	A、C棟	B1、B2、B3、B4棟	D棟	E1、E2棟
建物階数	地上15階、地下1階	地上15階、地下1階 (地上3階、地下1階)	地上15階、地下1階	地上15階、地下1階 (地上3階)
建物高さ	約45m	約45m	約45m	約45m
建物構造	RC造(一部S造)			
計画戸数	297戸	412戸	324戸	266戸
計画人口	891人	1,236人	972人	798人
駐車台数	699台	46台	136台	0台
駐輪台数	870台	1,180台	772台	276台
	F棟	G1、G2棟	H1、H2棟	全体
建物階数	地上15階、地下1階	地上13階、地下1階 (地上3階)	地上15階、地下1階	—
建物高さ	約45m	約39m	約45m	約45m
建物構造	RC造(一部S造)			
計画戸数	368戸	167戸	666戸	2,500戸
計画人口	1,104人	501人	1,998人	7,500人
駐車台数	353台	261台	505台	2,000台
駐輪台数	408台	300台	1,194台	5,000台
	全体			
建築敷地面積	約60,970 m ²			
建築面積	約25,680 m ²			
建ぺい率	約42 %			
延べ面積	約224,510 m ²			
容積対象床面積	約182,910 m ²			
容積率	約300 %			

注1)RC造：鉄筋コンクリート造

S造：鉄骨造

注2)B4棟、E2棟及びG2棟は、共用棟である。建物階数の()は、共用棟の階数を示す。

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、緑の質、緑の量、騒音、振動、一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土、景観、日照障害、テレビ受信障害、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、供用時における施設関連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 緑（緑の質、緑の量）

(ア) 緑の質

本計画では、供用時における植栽予定樹種の環境適合性及び必要土壌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。

(イ) 緑の量

本計画では、供用時における緑被の変化及び全体の緑の構成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 騒音・振動・低周波音（騒音、振動）

(ア) 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。

(イ) 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。

エ 廃棄物等（一般廃棄物、産業廃棄物、建設発生土）

(ア) 一般廃棄物

本計画では、供用時に発生する一般廃棄物の種類、発生量及び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。

(イ) 産業廃棄物

本計画では、工事中に発生する産業廃棄物の種類、発生量及び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、発生する産業廃棄物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。

(ウ) 建設発生土

本計画では、工事中の建設発生土の発生量及び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。

オ 景観（景観、圧迫感）

本計画では、主要な景観構成要素の改変の程度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おり、その方法は概ね妥当である。

カ 日照障害

本計画では、冬至日における日影の範囲、日影となる時刻及び時間

数等の日影の状況の変化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。

キ テレビ受信障害

本計画では、計画建物の存在により発生するテレビ受信障害の程度及び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。

ク 風 害

本計画では、計画建物の出現による風環境の変化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 コミュニティ施設

本計画では、供用時における義務教育施設、集会施設及び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。

コ 地域交通（交通混雑、交通安全）

本計画では、工事中車両及び施設関連車両の走行により変化する交通流及び交通安全、歩行者の増加による交通安全（サービス水準）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、本計画により大幅な人口増が見込まれることから、小倉跨線橋においては、歩行者の増加の影響をより詳細に把握するため、ピーク時間帯において5分ごとにサービス水準の予測を行うこと。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例方法書に記載した「ヒートアイランド現象」、「地震時等の災害」、「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21年	4月10日	指定開発行為実施届及び条例方法書の受理
	4月17日	条例方法書公告、縦覧開始
	6月1日	条例方法書縦覧終了、意見書の締切り 意見書の提出 2名、2通
	7月1日	市長から審議会に条例方法書について諮問
	8月7日	審議会から市長に条例方法書について答申
	8月17日	条例方法審査書公告、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21年	7月1日	審議会（事業者説明及び審議、現地視察）
	8月6日	審議会（答申案審議）