

平成22年6月9日

**（仮称）ラゾーナ川崎C地区開発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
東京都港区芝公園一丁目8番4号
NREG東芝不動産株式会社
代表取締役 辻 雅 英
- 2 指定開発行為の名称及び所在地
（仮称）ラゾーナ川崎C地区開発計画
川崎市幸区堀川町72番34 他
- 3 条例方法審査書公告年月日
平成22年6月9日（水）
- 4 問い合わせ先
東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
野村不動産株式会社 ペアシステム事業部
（仮称）ラゾーナ川崎C地区開発計画準備室
電話 03-3348-3110

（川崎市環境局環境評価室 担当）
電話 044-200-2156

(仮称)ラゾーナ川崎C地区開発計画に係る条例方法審査書

平成22年6月

川崎市

はじめに

(仮称)ラゾーナ川崎C地区開発計画(以下「指定開発行為」という。)は、NREG東芝不動産株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、幸区堀川町72番34ほかの約1.0haの区域において、再開発等促進区を定める地区計画に基づき、業務施設(地上15階建て、延べ面積約107,650㎡)を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22年2月1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22年4月27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22年5月27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：N R E G 東芝不動産株式会社

代表者：代表取締役 辻 雅英

住 所：東京都港区芝公園一丁目 8 番 4 号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) ラゾーナ川崎 C 地区開発計画

種 類：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 15 の項に該当）

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市幸区堀川町 72 番 34 ほか

区域面積：約 9,770 m²

用途地域：工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的

業務施設の建設

イ 土地利用計画

区 分	面 積	割 合	備 考
計画建物	約 7,600 m ²	77.8 %	
緑化地	約 1,270 m ²	13.0 %	地上部
通 路	約 780 m ²	8.0 %	
車 路	約 120 m ²	1.2 %	
合 計	約 9,770 m ²	100 %	

ウ 建築計画等

敷地面積	約 9,770 m ²
建築面積	約 7,600 m ²
建ぺい率	約 78 %
主要用途	業務施設
延べ面積	約 107,650 m ²
容積対象床面積	約 97,650 m ²
容積率	約 1,000 %
建物階数	地上 15 階
建物高さ	約 65 m (最高高さ約 71 m)
建物構造	鉄骨造
駐車台数	223 台

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、業務施設の建設事業であり、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いる。

しかしながら、建設機械の稼働に伴う大気質濃度の予測時期については、大気汚染物質の排出量が最大となる時期としているが、隣接の商業施設への影響も考慮して、予測時期を設定すること。

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及び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。

(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、工事中及び供用時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いる。

しかしながら、代表的な眺望地点からの予測地点については、計画地周辺の土地利用を考慮し、近景域として、計画地西側の住宅付近を予測地点に追加すること。

カ 日照阻害

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 地域交通（交通混雑、交通安全）

本計画では、工事中の工事用車両の走行及び供用時の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、供用時の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「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。

また、本計画では、エネルギー使用量の少ない設備機器を導入するなどの理由により、温室効果ガスを選定しないとしているが、地球温暖化に関する措置については、条例準備書において、その内容をより具体的に明らかにすること。

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22年	2月	1日	指定開発行為実施届及び条例方法書の受理
	2月	8日	条例方法書公告、縦覧開始
	3月	24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
	4月	27日	市長から審議会に条例方法書について諮問
	5月	27日	審議会から市長に条例方法書について答申
	6月	9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22年	4月	27日	審議会（事業者説明及び審議、現地視察）
	5月	26日	審議会（答申案審議）